COMUNE DI CASTIGLIONE CHIAVARESE

Città Metropolitana di Genova

PIANO URBANISTICO COMUNALE

STRUTTURA DEL PIANO

(art. 27 L.R. 36/1997 e s.m.)

Redazione PUC
Arch. Gianni Peruggi con Arch. Valia Galdi
Collaborazioni Arch. Stefania Vernazza

Redazione VAS
Arch. Valia Galdi

Relazione di Incidenza
Dott.sa Paola Caffa

Aspetti geologici
Studio associato geologi
Mauro Migone e Paolo Nicchia

Responsabile del servizio Urbanistica
Geom. Franco Segale

Ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della provincia di Genova
Dott. Arch. VALIA GALDI N° 2025

Galdi Valia
Ordine Architetti di Genova
Architetto
22.09.2025 14:59:48
GMT+01:00

Firmato digitalmente da: GIANNI PERUGGI
Data: 19/09/2025 09:02:48

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° del

titolo

Dettaglio calcolo unità di carico urbanistico del PUC

con modifiche in adeguamento alle prescrizioni regioli e di Città Metropolitana, e modifiche conseguenti ad accettazione di osservazioni

data	*aggiornamenti*	
Gennaio 2022	**Settembre 2025**	



IPOTESI GENERALE DELL'INCREMENTO STIMATO DEI SISTEMI RESIDENZIALE E TUR. RICETTIVO DEL PIANO

06-set-25

AMBITO	Sub-Ambito	superf.	varianti + o - per prescriz. e osserv.	superfici agg. 2025	quota % residuo asservibile	I.F. mq/mq	SU mq. risultante	U.C.U. da nuova edif.	SU da recupero	UCU stima da recupero	UCU da azienda agricola	UCU da incremento turist/ricett,	TOTALE incremento UCU	variazioni rispetto a PUC adottato	UCU da PUC adottato
CE-TPB		22.144.994	-11.245	22.133.749		no			0				0	0	0
CE-TPB		**22.144.994**		**22.133.749**		**TOTALI**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0	0
CE-RP		25.884		25.884		no		0	0	0	0	0	0	0	0
CE-RP		**25.884**		**25.884**		**TOTALI**		**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0	0
CE-CS	Campegli	18.738		18.738		no			100	4			4	0	4
CE-CS	S.Pietro Frascati	7.223		7.223		no			150	6			6	0	6
CE-CS	Castiglione	19.859		19.859		no			250	10		5	22	7	15
CE-CS	Missano	13.300		13.300		no			75	3		4	7	0	7
CE-CS	Velva	28.303		28.303		no			125	5		16	21	-4	25
CE-CS		**87.483**		**87.483**		**TOTALI**		**0**	**700**	**28**	**0**	**25**	60	3	57
CE-NS	Masso	6.021		6.021		no			50	2			2		2
CE-NS	Casali	8.679		8.679		no			50	2			2		2
CE-NS	Conio	3.314		3.314		no			25	1			1		1
CE-NS	Mereta	12.084		12.084		no			75	3			3		3
CE-NS		**30.109**		**30.109**		**TOTALI**		**0**	**200**	**8**	**0**	**0**	**8**	0	8
RQ-ST	Campegli	19.598		19.598		no			50	2			2		2
RQ-ST	Masso	6.065		6.065		no			50	2			2		2
RQ-ST	La Colla	8.949		8.949		no			175	7			7		7
RQ-ST	Missano	3.097		3.097		no			150	6			6		6
RQ-ST		**37.733**		**37.733**		**TOTALI**			**425**	**17**	**0**	**0**	**17**	0	17
RQ-CA	Canneto	19.144		19.144		soglia da scheda	65		0	0	3	6	9		8
RQ-CA	Casali	25.311		25.311		soglia da scheda	70		100	4	3		7	1	6
RQ-CA	S. Pietro Frascati	56.438	9.100	65.538	20%	soglia da scheda	70		40	2	3	6	10	-4	14
RQ-CA	Migliaro	110.073		110.073		soglia da scheda	145		100	4	6		10	0	10
RQ-CA	Castiglione	90.700	-6.549	84.151	20%	soglia da scheda	80		70	3	3		6	-11	17
RQ-CA	Morasca	67.380		67.380		soglia da scheda	150		70	3	6		9	2	7
RQ-CA	Missano	36.169		36.169		soglia da scheda	140		80	3	6		9	0	9
RQ-CA	Mereta	30.167	-10.917	19.250	20%	soglia da scheda	60		80	3	2		6	0	6
RQ-CA	Velva	78.384		78.384		soglia da scheda	200		125	5	2		7	-4	11
RQ-CA		**519.623**		505.400		**TOTALI**	**980**	**0**	**665**	**27**	**33**		**72**	-16	88
RQ-PA		6.055.903	**32.552**	6.088.455	1%	**0,01**	609	**0**	**200**	**8**	**24**		32		38
RQ-PA	settore 1			stima da scheda								**8**	8		0
RQ-PA	settore 2			stima da scheda								**4**	4		0
RQ-PA	settore 3			stima da scheda								**4**	4		0
RQ-PA	settore 4			85.030	40%	**0,01**	340					**14**	14		0
RQ-PA											**24**		**62**	24	38
CO-NU	Casali	11.178		11.178	15%	0,03	50	2	75	3			5	0	5
CO-NU	S. Pietro Frascati	11.650		11.650	20%	0,05	117	5	90	4			8	-1	9
CO-NU	Pontano	20.128		20.128	24%	0,05	242	10	120	5			14	0	14
CO-NU	Missano	14.803		14.803	20%	0,10	296	12	80	3			15	-1	16
CO-NU	Velva	38.013	-6.005	32.008	25%	0,03	240	10	70	3			12	-3	15
CO-NU		**95.927**		**89.767**		**TOTALI**	**944**	**38**	**435**	**17**	**0**	**0**	**55**	-4	59
CO-ID	Campegli	41.054	916	41.970		vedasi norma in scheda	867	35	0	0			35	20	15
CO-ID	Casali	4.688		4.688	15%	0,30	211	8	0	0			8		8
CO-ID	S.Pietro Frascati	9.533		9.533	15%	0,30	429	17	100	4			21		21
CO-ID	Migliaro no SUA	39.442		39.442	10%	0,15	592	24	150	6			30		30
CO-ID	Migliaro SUA vig.	5.596		5.596		da SUA vigente	412	16	0	0			16	1	15
CO-ID	Castiglione	73.761	-11.513	62.248	8%	0,18	896	36	100	4			40	-23	63
CO-ID	Castiglione ovest	0	3.554	3.554	40%	0,10	180	7	0	0			7	7	0
CO-ID	Morasca	20.540		20.540	10%	0,18	370	15	75	3			18	-6	24
CO-ID	Missano	15.201		15.201	15%	0,25	570	23	125	5			28		28
CO-ID	Pezze	26.216		26.216	5%	0,10	131	5	75	3			8		8
CO-ID	Santuario	13.251		13.251	25%	0,15	260	10	0	0			10	-10	20
CO-ID		**249.282**		**242.239**		**TOTALI**	**4.918**	**197**	**625**	**25**	**0**	**0**	**222**	-10	232
RQ-IP	Cava	98.162		98.162			0	0					0		0
RQ-IP		**98.162**		**98.162**		**TOTALI**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	0	0
RQ-TK	Buttiglione	9.666		9.666		no	0	0				0	0		0
RQ-TK	Bracco	5.873		5.873		no	0	0				0	0		0
RQ-TK	valle Morasca	7.604		7.604		no	0	0				30	30		30
RQ-TK		**23.130**		**23.130**		**TOTALI**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**30**	**30**	0	30

	TOTALE GENERALE							**234**	**2.912**	**138**	**96**	**55**	**518**	**-3**	**521**

U.C.U. da nuova edif.	SU da recupero	UCU stima da recupero	UCU da azienda agricola	incremento UCU ricettiva	TOTALE UCU
234	2.912	138	96	55	**518**

U.C.U. da nuova edif.	UCU stima da recupero	UCU da azienda agricola	incremento UCU ricettiva	TOTALE UCU
234	138	96	55	**518**

TABELLA DI CALCOLO DELLE U.C.U.

(unità di carico urbanistico)

calcolate come da Delib della G.R. 321 del 11/5/2018 (linee guida)

CALCOLO U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA ESISTENTE (lett. a) dello schema)

AGGIORNAMENTO 2025

Categoria	Numero abitazioni	Numero vani	Accessori (*)	Vani depurati
A01	0	0		
A02	106	682	212	470
A03	678	3.960	1.356	2.604
A04	387	2.021	774	1.247
A05	110	516	220	296
A06	0	0	0	0
A07	121	927	242	685
A08	1	14	2	12
A09	0	0	0	0
A10	0	0	0	0
A11	0	0	0	0
TOTALI	1.403	8.119	2.806	5.313

nota: per vani accessori s intendono 2 vani per servizi in ciascuna abitazione

Calcolo Coefficiente di Occupazione (ricavato da dati C,P. 2011)

Abitazioni occupate	Numero abitazioni	Stanze
Aventi 1 stanza	14	14
Aventi 2 stanze	77	154
Aventi 3 stanze	185	555
Aventi 4 stanze	238	952
Aventi 5 stanze	159	795
Aventi 6 o più stanze	107	642
Totale	**780**	**3.112**

Abitanti residenti da censimento ISTAT = n *° 1.658*

Rapporto tra occupanti e le stanze occupate:		1658/3112	**0,53**

Occupanti 1558 / stanze occupate 3112 = 0,53 **Coefficiente di Occupazione (D)**

U.C.U. residenziale complessiva da vani occupati:

calcolata come prodotto dei vani depurati esistenti per il coefficiente di occupazione

Vani depurati **5313**_x Coeff. di Occup. **0,53** = 2.831 **UCU residenziale complessiva negli edifici esistenti**

CAPACITA' U.C.U. ATTUALE SISTEMA RESIDENZIALE	**2.831**

U.C.U. ESERCIZI DI VICINATO NEGLI EDIFICI RESIDENZIALI (lettera b) dello scherma)

UCU compolessiva da superficie degli esercizi comm.li di vicinato class. Catast.
C01, negli edifici a prevalente destinazione residenz.

Superficie totale mq. 1.186/ 25mq = 47 **UCU da esercizi vicinato**

CALCOLO UNITA' DI CARICO URBANISTICO DEL P.U.C. - U.C.U.

P.to 1) UCU residenziale complessiva (abitanti primari e secondari)	**Totale**	**3.346**	
a) U.C.U. residenziale esistente (vedi sopra):		2.831	
b) U.C.U. esercizi di vicinato negli edifici residenziali (vedi sopra):		47	
c) U.C.U. residenziale di previsione (1 ab ogni 25mq S.U.): da calcolo a parte		468	
P.to 2) UCU turistico-ricettiva (utenti ospitabili)	**Totale**	**305**	
U.C.U. ricettiva esistente in n° posti letto :	stima	250	
U.C.U. ricettiva di previsione in n° di posti letto	stima	55	
P.to 3) UCU produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale (addetti in entrata)	**Totale**	**45**	
UCU produttiva esistente = addetti in entrata stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. **esistente**, calcolata come da schema :		30	
UCU produttiva di previsione = addetti stimati ogni 100 di S.U. prevista : ai fini del calcolo si stima incremento 50% tabella iniziale		15	
P.to 4) UCU produttiva agricola (addetti in entrata)	**Totale**	0	
UCU agricola esistente = addetti in entrata stimati nel Comune ogni 1.000 mq S.C. esistente.		0	
UCU produttiva di previsione = addetti stimati ogni 1.000 mq di S.C. prevista dal PUC.		0	
P.to 5) UCU grandi e medie strutture commerciali di vendita (addetti/addetti in entrata)		**8**	
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata come da schema :		5	
UCU di previsione = addetti/utenti in entrata stimati ogni 100 di S.U. prevista :		3	
P.to 6) UCU servizi territoriali aggiuntivi (addetti/utenti in entrata)	**Totale**	**90**	
UCU esistente = addetti/utenti stimati in entrata nel Comune ogni 100 mq S.U. esistente, calcolata per stima quota di utenza extra comunale per strutture culturali di rilevanza territoriale .		30	
UCU di previsione = addetti/utenti stimati ogni 100 di S.U. prevista :		60	
TOTALE GENERALE U.C.U.		**3.794**	