



# COMUNE DI BOBBIO

PROVINCIA DI PIACENZA  
UFFICIO TECNICO

**VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. VIGENTE IN VIRTU' DELLA  
DISCIPLINA TRANSITORIA DI CUI ALL'ART. 41 COMMA 2, DELLA  
LEGGE REGIONALE N° 20 DEL 2000 ED AI SENSI DELL'ART. 15  
COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE N° 47 DEL 12 GENNAIO 1978.**

**Il Responsabile dei Servizi Tecnici  
Tirelli geom. Claudio**

Marzo 2017



# COMUNE DI BOBBIO

PROVINCIA DI PIACENZA  
UFFICIO TECNICO

## **VARIANTE SPECIFICA AL P.R.G. VIGENTE IN VIRTU' DELLA DISCIPLINA TRANSITORIA DI CUI ALL'ART. 41 COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE N° 20 DEL 2000 ED AI SENSI DELL'ART. 15 COMMA 5 DELLA LEGGE REGIONALE N° 47 DEL 12 GENNAIO 1978.**

### **RELAZIONE TECNICA**

#### **Premesse**

L'attuale disciplina urbanistica del territorio del Comune di Bobbio è rappresentata da uno strumento urbanistico che è stato sottoposto a variante generale approvata dalla Giunta Provinciale con atto n° 458 del 21 Novembre 2001. La variante generale è diventata definitivamente vigente in data 9 Aprile 2002 con la prevista trasmissione degli elaborati grafici e delle N.T.A. aggiornati agli Enti preposti.

Successivamente il P.R.G. è stato modificato da alcune varianti parziali approvate da Consiglio Comunale con i seguenti atti: n° 07 del 28 Febbraio 2002, 20 e 21 del 28 Aprile 2004, n° 05 del 30 Marzo 2006 e n° 18 del 3 Aprile 2009.

L'Amministrazione Comunale ha ora deciso di adottare alcune varianti specifiche che si rendono necessarie per adeguare il P.R.G. alle esigenze edificatorie di alcuni cittadini ed inoltre, a seguito di specifica richiesta scritta del proprietario, togliere la previsione edificatoria di alcune aree.

#### **Ammissibilità della variante**

La variante in oggetto viene adottata e successivamente approvata secondo le procedure di cui all'art. 21 della L.R. 47/78 in base a quanto previsto dal comma 4° dell'art. 15 della stessa legge ed ha i seguenti contenuti :

1. Stralcia alcune aree site in località Canneto, Piancasale, Bargo e Mezzano Scotti che il vigente P.R.G. classifica edificabili in quanto gli stessi proprietari hanno richiesto di togliere la previsione edificatoria ;
2. Prevede nuove classificazioni di alcune aree residenziali nel Capoluogo e più precisamente in viale Garibaldi, via Vittorio Emanuele, via Pietro Zuccarino, via Valgrana, via Sciola, via Sopramura e nelle località di Vaccarezza , Santa Maria, Cadelmonte, Morina, Bargo, Zucconi ;
3. Dimensiona tali nuove previsioni in modo che ,considerate anche le superfici delle aree stralciate , prevedono incrementi complessivi della nuova capacità insediativi

inferiore al 6 % e garantiscono, nel contempo, il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici previsti dalla legge Regionale;

Le nuove previsioni edificatorie rispettano gli strumenti di pianificazione sovra ordinari.

### **A-Calcolo delle capacità insediative relativa al P.R.G. vigente**

Il dimensionamento del P.R.G. vigente approvato dalla Giunta Provinciale è il seguente:

## **ZONE RESIDENZIALI**

### **CAPOLUOGO**

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
Re1	58.037		14.500/30	483
Re2	25.117		6.250/30	208
Re4	5.205		1.312/30	43
Re8	2.227		556/30	18
Re9	28.287		7.000/30	233
Re11	7.400		1.850/30	61
Re12	6.950		1.725/30	57
Re14	38.900		9.725/30	324
Re17	2.401		600/30	20
Re18	4.387		1.096/30	36
	<b>TOTALE</b>		<b>44.614</b>	<b>1.483</b>

### **MEZZANO SCOTTI**

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
Rc1	19.616	0,50	9.808/30	326
Rc2	2.900	0,50	1.450/30	48
Rc3	1.092	0,50	546/30	18
Re1	14.900		3.725/30	124
Re2	6.260		1.500/30	50
	<b>TOTALE</b>		<b>17.029</b>	<b>566</b>

### **PIANCASALE**

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
Rc1	6.585	0,50	3.292/30	109
Rc2	16.230	0,50	8.115/30	270
Rc3	1.710	0,50	855/30	28
Re4	1.400	0,50	700/30	23
	<b>TOTALE</b>		<b>12.962</b>	<b>430</b>

### **CASSOLO**

	<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
Rc1	3.174	0,50		1.587/30	52
	<b>TOTALE</b>			<b>1.587</b>	<b>52</b>

## SANTA MARIA

	<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
Rc1	2.632	0,50		1.316/30	43
Rc2	875	0,50		437/30	14
Rc3	2.450	0,50		1.225/30	40
Rc4	1.437	0,50		718/30	24
Rc5	2.947	0,50		1.248/30	41
Rc6	1.740	0,50		870/30	29
Rc7	1.440	0,50		720/30	24
	<b>TOTALE</b>			<b>6.534</b>	<b>215</b>

## VACCAREZZA

	<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
Rvs1	1.040	1,0		1.04/30	34
Rc1	5.225	0,50		2.612/30	87
Rc2	1.075	0,50		537/30	18
Rc3	800	0,50		400/30	13
Rc4	825	0,50		412/30	13
	<b>TOTALE</b>			<b>5.001</b>	<b>165</b>

## BRUGNONI

	<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
Rc1	1.080	0,50		540/30	18
Rc2	1.717	0,50		858/30	28
Re1	3.168		2.500	750/30	25
Re2	1.620		2.500	400/30	13
	<b>TOTALE</b>			<b>2.548</b>	<b>84</b>

## MONTE PENICE

	<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
Rc1	2.430	0,50		1.215/30	40
Rc2	1.860	0,50		930/30	31
	<b>TOTALE</b>			<b>2.145</b>	<b>71</b>

**TOTALE COMUNALE**

**M<sup>2</sup> 92.420**

**3.066**

In base a quanto previsto dal 4° comma dell'art. 15 della L.R. 47/78 si possono prevedere classificazioni di aree residenziali che prevedono incrementi complessivi della nuova capacità insediativi inferiore al 6%, pertanto:

- utilizzando come parametro la superficie realizzabile  
 $m^2 92.420 \times 6\% = m^2 5.545$
- utilizzando come parametro le nuove stanze realizzabile  
 $n^\circ 3.066 \times 6\% = n^\circ 184$

**B)** La variante specifica approvata dal Consiglio Comunale in data 28 Aprile 2004 atto n° 20, in base alle richieste formulate dai relativi proprietari, ha eliminato diverse previsioni edificatorie.

#### **COMPLESSIVAMENTE LE PREVISIONI EDIFICATORIE STRALCIATE SONO STATE**

- superficie realizzabile  $m^2 22.407$
- stanze 747

#### **CAPACITA' INSEDIATIVA GIA' UTILIZZATA CON LE PRECEDENTI VARIANTI ADOTTATE**

Il P.R.G. è stato modificato da alcune varianti parziali dal Consiglio Comunale con i seguenti atti: n° 07 del 28 Febbraio 2002, n° 20 e 21 del 28 Aprile 2004, n° 05 del 30 Marzo 2006 e n° 18 del 3 Aprile 2009.

Complessivamente le nuove previsioni introdotte con dette varianti già approvate sono:

- superficie realizzabile  $m^2 23277$
- nuove stanze 775

Conseguentemente i limiti dimensionali che la presente variante **NON** può superare sono i seguenti:

- superficie realizzabile  $m^2 4.675$
- nuove stanze 156

#### **C) Calcolo delle superfici delle aree attualmente edificabili di cui si prevede la rimozione della previsione edificatoria con la presente variante**

Le aree attualmente edificabili di tipo RESIDENZIALE che vengono stralciate in base alle richieste dei proprietari sono le seguenti :

## TAVOLA 18 - BOBBIO CAPOLUOGO

Viene stralciata la possibilità edificatoria residenziale di un'area di espansione sita in località San Martino per una superficie di m<sup>2</sup> 8.144,00 classificando l'area "Zona destinata all'uso agricolo"

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
8.144,00		2.500/mq.	2.036,00	68

Viene stralciata la possibilità edificatoria residenziale di un'area di espansione in località Bargo per una superficie di m<sup>2</sup> 2.000,00 classificando l'area "Zona destinata all'uso agricolo"

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
2.000,00		2.500/mq.	500,00	21

Superficie residenziale totale che viene stralciata :

- **superficie realizzabile m<sup>2</sup> 3.720**
- **nuove stanze 112**

## TAVOLA 13 - PIANCASALE

Viene stralciata la possibilità edificatoria residenziale di un'area di completamento residenziale il località Piancasale per una superficie di m<sup>2</sup> 1.368,00 classificando l'area "Zona destinata all'uso agricolo"

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
1.368,00	0,50		684,00	23

Viene stralciata la possibilità edificatoria di un'area di espansione produttiva il località Cognolo per una superficie di m<sup>2</sup> 24.508 classificando l'area "Zona destinata all'uso agricolo"

Viene stralciata la possibilità edificatoria di un'area di espansione produttiva il località Piancasale per una superficie di m<sup>2</sup> 2.015 classificando l'area "Zona destinata all'uso agricolo"

## TAVOLA 9 – MEZZANO SCOTTI

Viene stralciata la possibilità edificatoria residenziale di un'area di completamento residenziale il località Mezzano Scotti per una superficie di m<sup>2</sup> 1.368,00 classificando l'area "Zona destinata all'uso agricolo"

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
1.900,00	0,50		950,00	32

Pertanto complessivamente i limiti dimensionali delle nuove classificazioni residenziali che l'attuale variante specifica non può superare sono :

- **superficie realizzabile m<sup>2</sup> 8395**
- **nuove stanze 279**

## D- Nuove classificazioni di aree edificabili residenziali

Le nuove classificazioni di aree edificabili a destinazione residenziale che la presente variante propone in base agli indirizzi deliberati dalla Giunta Comunale sono le seguenti :

### **TAVOLA 18 BOBBIO Capoluogo**

- 1- Viene classificata a zona d'espansione residenziale soggetta a P.P.i.P. un'area sita in via Sant'Antonio Maria Giannelli e via Pietro Zuccarino , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata a Zona di completamento dei servizi.  
La superficie territoriale utilizzabile è pari a mq. 9.500 .

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
11.840,00		2.500/mq.	2960,00	98

- 2- Viene classificata a zona di completamento residenziale soggetta a P.P.i.P. un'area sita in viale Garibaldi , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata a Zona di completamento dei servizi.  
La superficie territoriale utilizzabile è pari a mq. 2.044 .

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
2.044,00		2.500/mq.	511,00	17

- 3- Viene classificata a zona di completamento residenziale di tipo intensivo un'area sita in via Corgnate , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata a Pertinenze di Interesse Testimoniale .  
La superficie territoriale utilizzabile è pari a mq. 2.000 .

<b>Superficie fondiaria m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
2.000,00	0,67		1.340,00	44

- 4- Viene classificata a zona di completamento estensiva residenziale un'area sita in via Valgrana , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata come zona destinata all'uso agricolo .  
La superficie territoriale utilizzabile è pari a mq. 600 .

<b>Superficie fondiaria m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
600,00	0,50		300,00	10

5- Viene classificata a zona di completamento estensiva residenziale un'area sita in località Bargo , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata come zona destinata all'uso agricolo .

La superficie territoriale utilizzabile è pari a mq. 1000 .

<b>Superficie fondiaria m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
1.000,00		2.500/ha	250,00	8

6- Viene classificata a zona d'espansione residenziale soggetta a P.P.i.P. un'area sita in località Canneto , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata a Zona destinata all'uso agricolo.

La superficie territoriale utilizzabile è pari a mq. 2.044 .

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
500,00		2.500/mq.	125,00	4

7- Viene classificata a zona d'espansione residenziale soggetta a P.P.i.P. un'area sita in località Canneto , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata a Zona destinata all'uso agricolo.

La superficie territoriale utilizzabile è pari a mq. 2.044 .

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
500,00		2.500/mq.	125,00	4

8- Viene classificata a zona sottoposta ad interventi di Ristrutturazione Urbanistica un'area sita in via Ponte Vecchio , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata a Pertinenze di Interesse Testimoniale .

<b>Superficie fondiaria m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
1000,00				

9- Viene classificata a zona di completamento estensiva residenziale un'area sita in Bobbio via Poggio San Desiderio , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata come zona destinata all'uso agricolo .

La superficie territoriale utilizzabile è pari a mq. 1000 .

<b>Superficie fondiaria m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
1.000,00		2.500/ha	250,00	8

## **TAVOLA 12 SANTA MARIA**

10-Viene classificata a zona di completamento estensiva residenziale un'area sita in Vaccarezza , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata come Pertinenze di interesse testimoniale .

La superficie territoriale utilizzabile è pari a mq. 600 .

<b>Superficie fondiaria m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
600,00	0,50		300,00	10

## **TAVOLA 9 – MEZZANO SCOTTI**

11-Viene classificata a zona di completamento estensiva residenziale un'area sita in località Mezzano Scotti per una superficie di m<sup>2</sup> 1.000,00 attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata come "Zona destinata all'uso agricolo"

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
1.000,00	0,50		500,00	17

12-Viene classificata a zona di completamento estensiva residenziale un'area sita in località Mezzano Scotti località Casetta per una superficie di m<sup>2</sup> 600,00 attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata come "Zona destinata all'uso agricolo"

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
600,00	0,50		300,00	10

**TOTALE SUPERFICIE REALIZZABILE MQ. 7261 TOTALE NUOVE STANZE n. 228**

## **E- Stralcio di aree edificabili produttive**

1- Viene stralciata la possibilità edificatoria produttiva di un'area di espansione in località Cognolo per una superficie di m<sup>2</sup> 2.000,00 classificando l'area "Zona destinata all'uso agricolo"

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
2.000,00		2.500/mq.	500,00	0

2- Viene stralciata la possibilità edificatoria produttiva di un'area di espansione in località Piancasale per una superficie di m<sup>2</sup> 2.015,00 classificando l'area "Zona destinata all'uso agricolo"

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
2.015,00		2.500/mq.	500,00	0

## F- Nuove classificazioni di aree edificabili produttive

### **TAVOLA 18 BOBBIO Capoluogo**

3- Viene classificata a zona di completamento produttivo un'area sita in via Genova , attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata a Zona soggetta a Piano Territoriale.

La superficie territoriale utilizzabile è pari a mq. 9.500 .

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
1800,00	0,60		1080,00	

### **TAVOLA 9 – MEZZANO SCOTTI**

4- Viene classificata a zona di espansione produttiva un'area sita in località Mezzano Scotti per una superficie di m<sup>2</sup> 2.400,00 attualmente nel vigente P.R.G. l'area è classificata come "Zona destinata all'uso agricolo"

<b>Superficie territorio m<sup>2</sup></b>	<b>Uf m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>	<b>Ut m<sup>2</sup>/ha</b>	<b>Sup. realizzabile</b>	<b>Stanze</b>
2.400,00		4.500	1.080,00	

## **CONCLUSIONI**

**Complessivamente le nuove previsioni introdotte con la presente variante sono Sup. Realizzabile mq. 7.061,00 Nuove stanze N. 211 che sono inferiori alla quota residua ammessa pari rispettivamente a mq. 8.395,00 e stanze n. 279 . Come risulta dalla tabella inclusa il P.R.G. vigente presso il Comune di Bobbio è ampiamente sovra dotato di aree d'uso pubblico. In particolare si rileva la cospicua sovra dotazione di aree "G" di interesse urbano, non di quartiere. Gli standard complessivi risultano eccezionalmente alti (esistenti 53,7 e di progetto 60,4) per la consistente dotazione di servizi territoriali. Infatti Bobbio costituisce centro di attrazione di notevole importanza con offerte a carattere speciale (vescovado, seminario, altri insediamenti religiosi dismessi ecc. ....)**

**La variante specifica è proposta secondo le procedure dell'art. 15 comma 4° della Legge Regionale n. 47 del 12.01.1978 e dell'art. 41 della Legge Regionale n. 20 del 2.000.**

**Alla Variante vengono allegati i seguenti documenti :**

- 1. Estratti cartografici del P.R.G. vigenti denominati "cartografia – zonizzazione scala 1:5000" con individuate le previsioni edificatorie che vengono stralciate ;**
- 2. Estratti cartografici del P.R.G. vigenti e modificati in base alla variante in parola denominati "cartografia – zonizzazione scala 1:5000" ;**
- 3. Relazioni geologiche relative alle aree di nuova previsione edificatoria.**

**IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI  
Geom. Claudio Tirelli**