



CITTÀ DI VARAZZE

IV Settore

Urbanistica e SUAP

SISTEMA DI GESTIONE
AMBIENTALE CERTIFICATO



UNI EN ISO 14001:2015

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

- Visti gli atti d'ufficio;
- Visto l'art.30, comma 2, del D.P.R.380/2001;
- Visto l'art. 35 della L.R. 16/2008;
- Visto il vigente piano urbanistico comunale approvato con D.P.G.R. n° 8 del 23/01/2004;
- Visto l'aggiornamento ai sensi dell'art. 43 della l.r. 36/97 approvato con D.C.C. del 28.09.2006 n. 40;
- Vista la variante ai sensi dell'art. 44 della l.r. 36/97 approvata con determinazione n. 83 del 23.01.2009
- Vista la D.C.C. n. 11 del 23.04.2013;
- Vista la deliberazione del Consiglio Regionale n. 1748 del 27.12.2013, avente ad oggetto "Comune di Varazze - Conferma approvazione variante integrale al PRG e correlate modifiche al PTCP, con attribuzione di valore ed effetti di PUC ex art. 82 L.R. 36/1997 ed integrale sub delega al rilascio delle autorizzazioni paesistico-ambientali."

CERTIFICA

Che in base alla normativa Piano Urbanistico Comunale:

Foglio: 40 Numero: 368

Insiste totalmente in zona Ep: Aree di presidio ambientale ad insediabilità aggiunta nulla
INDIRIZZO MANTENIMENTO CON INTERVENTO DI PRESIDIO AMBIENTALE regolamentate dalle norme contenute nell' elab.13, "Norme di attuazione per amb. Agricoli e territori non insediabili" e Scheda E-EP-EP1-En

Foglio: 40 Numero: 369

Insiste totalmente in zona Ep: Aree di presidio ambientale ad insediabilità aggiunta nulla

17019 - Viale Nazioni Unite, 5 - Tel. 019.93901 - Fax 019.932655 - PEC: protocollo.comune.varazze@pec.it - Partita I.V.A. 00318100096 - www.comune.varazze.sv.it		
		
		AREA: Urbanistica e SUAP Dirigente: Arch. Giovanna Berrino
		#RespProcedimento# telefono: 019.9390. email: @comune.varazze.sv.it

INDIRIZZO MANTENIMENTO CON INTERVENTO DI PRESIDIO AMBIENTALE regolamentate dalle norme contenute nell' elab.13, "Norme di attuazione per amb. Agricoli e territori non insediabili" e Scheda E-EP-EP1-En

Insiste parzialmente in zona Vincolo idrogeologico: ai sensi della Legge Regionale n° 4/1999

Foglio: 40 Numero: 383

Insiste parzialmente in zona Ep: Aree di presidio ambientale ad insediabilità aggiunta nulla INDIRIZZO MANTENIMENTO CON INTERVENTO DI PRESIDIO AMBIENTALE regolamentate dalle norme contenute nell' elab.13, "Norme di attuazione per amb. Agricoli e territori non insediabili" e Scheda E-EP-EP1-En

Insiste parzialmente in zona Area a servizi in Ambito R3 regolamentate dalle norme contenute nell' Art.Servizi, Tabella R3 e Tabella Servizi

Insiste parzialmente in zona Vincolo idrogeologico: ai sensi della Legge Regionale n° 4/1999

Foglio: 40 Numero: 392

Insiste parzialmente in zona Area a servizi in Ambito R3 regolamentate dalle norme contenute nell' Art.Servizi, Tabella R3 e Tabella Servizi

Insiste parzialmente in zona R2_VR: Ambito FAVARI in VR-ZONE di ESPANSIONE regolamentate dalle norme contenute nella Tabella R3

Foglio: 40 Numero: 514

Insiste parzialmente in zona Ep: Aree di presidio ambientale ad insediabilità aggiunta nulla INDIRIZZO MANTENIMENTO CON INTERVENTO DI PRESIDIO AMBIENTALE regolamentate dalle norme contenute nell' elab.13, "Norme di attuazione per amb. Agricoli e territori non insediabili" e Scheda E-EP-EP1-En

Insiste parzialmente in zona Area a servizi in Ambito R3 regolamentate dalle norme contenute nell' Art.Servizi, Tabella R3 e Tabella Servizi

Insiste parzialmente in zona R2_VR: Ambito FAVARI in VR-ZONE di ESPANSIONE regolamentate dalle norme contenute nella Tabella R3

Insiste parzialmente in zona Vincolo idrogeologico: ai sensi della Legge Regionale n° 4/1999

Insiste parzialmente in zona Area percorsa dal fuoco nell'anno 2011

Foglio: 40 Numero: 946

Insiste totalmente in zona R4_BD: Ambito CENTRO CITTA'-ZONA PONENTE, nel Sub ambito BD-ZONE di RESIDENZA e ARTIGIANATO regolamentate dalle norme contenute nella Tabella R4

Foglio: 40 Numero: 953

Insiste parzialmente in zona R4_BD: Ambito CENTRO CITTA'-ZONA PONENTE, nel Sub ambito BD-ZONE di RESIDENZA e ARTIGIANATO regolamentate dalle norme contenute nella Tabella R4

Foglio: 40 Numero: 954

Insiste totalmente in zona VS: Area di potenziamento infrastrutturale

Foglio: 40 Numero: 956

Insiste totalmente in zona VS: Area di potenziamento infrastrutturale

Foglio: 40 Numero: 958

Insiste parzialmente in zona Area a servizi in Ambito R3 regolamentate dalle norme contenute nell' Art.Servizi, Tabella R3 e Tabella Servizi

Insiste parzialmente in zona VS: Area di potenziamento infrastrutturale

Assolvimento del pagamento dell'imposta di bollo ai sensi del DPR 642 del 26.10.1972 s.m.i. relativamente al procedimento telematico con marca da bollo n.01230170475803 del 22.08.2024 rubricata al protocollo n. 24310 del 23.08.2024 Annullata e conservata in originale da parte del richiedente.

Il presente certificato viene rilasciato in carta resa legale.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 15 legge 12 novembre 2011 n. 183)

Quanto sopra ai fini e per gli effetti dell'art.30 comma 2 DPR 380/2001.

Varazze, 27.08.2024

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

(arch. XXXXXXXXXX)

Varazze, _____

per ricevuta _____

descrizione

L'ambito riguarda caratteristici insediamenti di promontorio lungo la direttrice storica di mezzacosta che proviene dal fondovalle del Teiro e prosegue nella limitrofa valle di Celle, tracciato intersecato dai percorsi provenienti dalla fascia costiera. L'ambito è delimitato morfologicamente dal solco vallivo del Torrente Rianello a levante e del Rio Bottine e del Rio Cucco a ponente, comprendendo i toponimi di Favari e Bestiotto.

elementi componenti

L'ambito in esame è connotato da insediamenti diffusi con carattere semintensivo sviluppatosi prevalentemente in epoca recente lungo la rete stradale di impianto.

VINCOLI

REGIMI DI PTCP LOCALE

	insediativo	vegetazionale	geomorfologico
Emergenza di P.T.C.P. scheda ME 8 elab. 19	ID-MA / IS-MA ME8	COL-ISS / BCT-TRZ-BAT	MO-A / MA

prevalente indirizzo di pianificazione

Prevalente indirizzo di pianificazione è la *riqualificazione* dell'ambito secondo criteri articolati per sub-ambiti insediativi.

SUB-AMBITI

TESSUTI E PERCORSI STORICI [AE]	TESSUTI DI IMPIANTO RECENTE e VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE [BS] [Vr]	URBANIZZAZIONI e SERVIZI
--	---	---

obiettivi ed operatività di Piano

<ul style="list-style-type: none"> - preservazione dei valori di organicità del nucleo embrionale; - recupero del tracciato storico di collegamento con il crinale del Boschetto anche attraverso la predisposizione di adeguati interventi di arredo urbano e rimodellamento anche formale degli spazi. 	<ul style="list-style-type: none"> - nessun aumento insediativo; adeguamento dell'impianto urbano ed omogeneizzazione dei tessuti edilizi in forme e modi coerenti con i caratteri prevalentemente riconoscibili, che si ritengono idonei a garantire una corretta definizione dell'insieme in termini di riqualificazione sul piano architettonico e di rapporti morfologici con il contesto; - interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti con limitati incentivi legati agli interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati agli obiettivi di cui sopra ed agli obiettivi pubblici di miglioramento infrastrutturale. - preservazione del verde di rispetto. 	<ul style="list-style-type: none"> - ampliamento e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità e parcheggi), privilegiando l'attivazione delle risorse connesse con i convenzionamenti legati all'attuazione di zona; - creazione di una zona a parco urbano (area n.1) con possibili infrastrutturazioni sportive pubbliche o private di uso pubblico, servite dalla nuova viabilità dei Brevei. <p>Sono ammissibili per l'area anche destinazioni a servizi per l'interesse collettivo. L'attuazione della zona potrà avvenire anche per iniziativa privata.</p>
---	---	--

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenziale
- * Attività compatibili con la residenza (10,11,12)
- * Attività di tipo turistico - ricettivo (alberghiere, alberghiere-residenziali ed extralberghiere)
- * Commerciale al minuto (14)
- * Attività di interesse comune (lett.B art.3 D.M. 2/4/68)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico
- * Spazi pubblici attrezzati per parco, gioco e sport (lett.C art.3 D.M. 2/4/68)
- * Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere

AMBITO: FAVARI				R3			
NORME DI CONFORMITA': SINOSI DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI							
Sub-ambito BS di R3			CAT. 1		CAT. 2		CAT. 3
EDIFICI			esistenti edificati ante 1967		esistenti edificati post 1967 o con caratteristiche morfologiche ed edilizie tipiche del tessuto		manufatti autonomi incongrui
interventi	art. delle N.A.		condizioni per l'operatività degli interventi		condizioni per l'operatività degli interventi		condizioni per l'operatività degli interventi
	10.1	MANUT. ORDINARIA	SI		SI		SI
	10.2	MANUT. STRAORDINARIA	SI		SI		SI
	10.2.1	ELIM. BARR. ARCHITETTONICHE	SI		SI		SI
restauro e adeg. igienico sanitario	10.3.1	RESTAURO e ADEG. IGIENICO e FUNZ. senza increm. Vol. e/o sup.	SI		SI		NO
	10.3.2	ADEG. IGIENICO e FUNZ. con increm. Vol. e sup.	NO		NO		NO
	10.3.3	ADEG. IGIENICO e FUNZ. con rialz. Ultimo piano abit.	SI	rialzamento max 50 cm ultimo piano se già abit.	SI		NO
ristruttur. edilizia	10.4.1	RIORG. DISTRIB. INTERNA senza incr. Volumetrici	SI	con unità immob. non < di 38 mq di SA senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori architettonici	SI	con unità immob. non < di 38 mq	SI con unità immob. non < di 38 mq di SA e park pertinenziali obblig.
	10.4.2.1	RIORG. DISTRIB. INTERNA con incr. Per adeg. igienico funzionale	SI	increm. SA (10%: 1 unità - 5%: più unità) senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori archit. per carenze igien./funz. con U.I. Res. >38 mq SA.	NO		NO
	10.4.2.2	RIORG. DISTRIB. INTERNA con rialzam. ultimo piano per adeg. Tecnologico e funzionale	SI	rialzamento max 50 cm senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori archit. (U.I. Res.>38mq SA)	NO		NO
	10.4.3	DEMOLIZIONE senza ricostruzione	SI	per motivi di interesse pubblico e per dissesto statico	SI		SI
	10.4.4.1	DMOLIZ. PARZ. RICOSTRUZ. o RIORG. DISTRIB. con increm.> ai limiti della L.R. 25/93	SI	per eliminare parti spurie od incongrue o per dissesto statico con incremento massimo del 10% del volume demolito con U.I. res. > di 38 mq di SA	NO		SI senza increm. Volum. Con unità immob. non<di 38 mq di SA e park pertinenz.obblig.
	10.4.4.2	DEMOLIZ. TOT. con RICOSTRUZ. Fedele	SI	solo per dissesto statico con U.I. res. > di 38 mq di SA	NO		NO
	10.4.4.3	AMPLIAMENTI per la realiz. di COPERTURA a FALDE ed realizzo di volumi abitabili	SI	mantenimento della complessiva Sup. agibile iniziale destinando locali ai piani terra a park pertinenz. [U.I. res. >di 38 q di SA] a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica	SI	mantenimento della complessiva Sup. agibile iniziale destinando locali ai piani terra a park pertinenz. [U.I. res. >di 38 q di SA] a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica	NO
	10.4.4.4	TAMPONAM. di LOGGE e BALCONI esteso ad intero edificio	NO		SI	[increm. max SA 10% con U.I. res. >di 38 mq di SA] a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica e recupero di park pertinenz. Al piano terra	SI [senza increm. di vol. o di sup. con U.I. res. > di 38 mq di SA] a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica e recupero di park pertinenziali
	10.4.5	AMPLIAMENTI a P.T. per la realizzazione di AUTORIMESSE PERTINENZIALI	SI	nei limiti quantitativi della pertinenzialità dei parcheggi purchè l'ampliamento sia coerente con le modalità di intervento di PTCP [livello puntuale]	NO		NO
10.4.6	RISTRUTT. di ALBERGHI per infrastrutture tecnologiche e di sicurezza con deroghe	SI	con vincolo alberghiero	SI	con vincolo alberghiero	SI con vincolo alberghiero	
sostitut. edilizia	10.5.1	DEMOLIZ. con RICOSTRUZ. di edificio tipolog. diverso nello stesso sito	SI	[U.I. res. > di 38 mq di SA] a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica e copertura totale dei park. di pertinenza	SI	[U.I. res. > di 38 mq di SA] a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica e copertura totale dei park. di pertinenza tramite P.C.C.	NO
	10.5.2	DEMOLIZ. con RICOSTRUZ. di edificio tipolog. diverso con aumento di volume	SI	[incremento max utile di SA 15% con U.I. res. > di 38 mq di SA tramite P.C.C.: sostanziale miglioramento della qualità architettonica e del contesto; copertura totale dei park pertinenziali	SI	[incremento max utile di SA 10% con U.I. res. > di 38 mq di SA (sostanziale miglioramento della qualità architettonica e del contesto; copertura totale dei park pertinenziali e potenziamento delle dotazioni di standards pubblici tramite P.C.C.)	SI [senza increm. di vol. o di sup. con U.I. res. > di 38 mq di SA] a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica e recupero di park pertinenziali [tramite P.C.C.]
ristruttur. Urban.	10.6.1	RICOSTRUZ. di edifici per accorpamento	NO		SI	per interventi di volumetria complessiva > di 3000 mc con incremento max utile di SA 10% (U.I. res. > di 38 mq di SA; riqualificazione della qualità architettonica e del contesto; copertura totale dei park. pertinenziali; potenziamenti di standards tramite P.C.C.	SI [senza increm. di col. o di sup. con U.I. res. > di 38 mq di SA] non accorpabile con edifici di categ. 1, a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica e recupero di park pertinenz. [tramite P.C.C.]
	10.6.3	RICOSTRUZ. di edifici preesist.	NO		NO		NO
cambio di D.U.	10.7	CAMBIO di DU per edificio escluso PT soggetto a prescrizioni e titolo abilitativo relativi al tipo di intervento, nel quale ricadono le opere edilizie necessarie	SI	subordinatamente alla contestuale ristrutturazione con obbligo di reperire parcheggi di pertinenza per interventi > 100 mq si SA e/o 50 mq di SNv	SI	subordinatamente alla contestuale ristrutturazione con obbligo di reperire parcheggi di pertinenza per interventi > 200 mq di SA e/o 50 mq di SNv	NO
		CAMBIO di DU per PT di edificio soggetto a prescrizioni e titolo abilitativo relativi al tipo di intervento, nel quale ricadono le opere edilizie necessarie	SI NO	SI solo se il cambio di DU avviene verso parcheggi o negozi (obbligo di park pert per SNv>50 mq) o depositi compatibilmente con il tipo edilizio. NO se il cambio di D.U. avviene da parcheggi	SI NO	SI solo se il cambio di DU avviene verso parcheggi o negozi (obbligo di park pert per SNv>50 mq) o depositi compatibilmente con il tipo edilizio. NO se il cambio di D.U. avviene da parcheggi	NO NO
DISTANZE TRA FABBRICATI nel sub-ambito BS: Ds1=5m – Ds2=3m – Dc=5m– Df1=3m - Df2=10m – D.A.=[ex L.R.9/93]							

DEFINIZIONE ed INDIRIZZO di PIANO

E : Zone Agricole in atto (coltivazioni intensive o estensive)

INDIRIZZO : CONSOLIDAMENTO

Ep: Aree storicamente già interessate da fasce terrazzate e da insediamenti rurali e/o per la pastorizia, marginali isolati, oggi in abbandono, ovvero aree gravitanti su percorsi tradizionali consolidati, con prevalenti caratteri di interesse paesaggistico

INDIRIZZO : MANTENIMENTO CON INTERVENTO DI PRESIDIO AMBIENTALE

Ep1: Aree storicamente già interessate da fasce terrazzate e da insediamenti rurali e/o per la pastorizia marginali isolati, oggi in abbandono, localizzati prevalentemente nell'entroterra strutturati da percorsi tradizionali consolidati

INDIRIZZO : MANTENIMENTO CON INTERVENTO DI PRESIDIO AMBIENTALE

COMPATIBILE CON MODESTI INCREMENTI INSEDIATIVI

En: Aree boscate o prative non insediate, da far evolvere verso un bosco stabile; aree a prateria o incolte non insediate con vegetazione spontanea erbaceo-arbustiva

INDIRIZZO: NON INSEDIABILITA' con CONSERVAZIONE e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

V : Verde agricolo di rispetto ambientale e paesistico

DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI**FUNZIONI CARATTERIZZANTI:**

Aree E: AGRICOLTURA

Aree Ep ed Ep1: PRESIDIO AMBIENTALE, AGRICOLTURA e FORESTAZIONE

Aree En: FORESTAZIONE CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI VALORI ECOLOGICI E PAESISTICI

Per le zone E, Ep ed Ep1, sono ammesse con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi:

ATTIVITA' AGRICOLE

- * Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi asserviti (Art.8.23)
- * Strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento dei prodotti relativi ai fondi agricoli asserviti (Art.8.24)
- * Stalle e locali per il ricovero e l'allevamento degli animali (Art.8.25)
- * Commercio al minuto di prodotti agricoli di propria produzione da parte del titolare dell'azienda agricola con S.nv.non superiore a 200 mq (Art.8.26);
- * Agriturismo (Art.8.27) [vedi Norma specifica]
- * Serre per colture intensive (Art.8.28) [vedi Norma specifica]

INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

- * Viabilità pubblica e privata (Art.8.32)
 - * Parcheggi pubblici (lett. d art. 3 DM 2/4/1968) (Art.8.34)
 - * Infrastrutture primarie pubbliche e private (Art. 8.34, 35): viabilità pubblica secondo i tracciati della cartografia di Piano ed altrove nei limiti previsti dagli interventi ammissibili sui suoli
 - * Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere per le attività di tipo sportivo e ricreativo, sociale e culturale, clubs (Art.8.50)
- Tali attività potranno essere ammesse solo in presenza di costruzioni esistenti in cui collocare le attrezzature di servizio senza la creazione di volumetrie aggiuntive a quelle previste da ciascuna norma di ambito. Gli interventi non dovranno interessare zone boscate e zone ANI.MA del PTCP. Per la realizzazione di tali attrezzature il progetto dovrà essere valutato in funzione degli aspetti peculiari della zona e deve tener conto delle caratteristiche orografiche, morfologiche e vegetazionali dell'area interessata (con riferimento sia allo stato dei luoghi che alla classificazione di PTCP sia per l'assetto insediativo, che per quello vegetazionale e morfologico) e dell'intorno, che non dovranno risultare alterati dai nuovi interventi, che dovranno pertanto essere inseriti armoniosamente nell'insieme e non richiedere una nuova infrastrutturazione nell'area né un'incidente trasformazione di quella esistente.
- * Ricettività turistica all'aria aperta (Art.8.21-22) [vedi norma specifica]

Per le zone En sono ammesse con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi:

ATTIVITA' AGRICOLE ESISTENTI, PRODUZIONE FORAGGERA, FORME DI ALLEVAMENTO COMPATIBILI

- * Conduzione agraria dei fondi
- * Mantenimento delle funzioni residenziali esistenti e di servizio alle attività agricole in costruzioni esistenti

INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

- * Viabilità pubblica e privata (Art.8.32)
- * Infrastrutture primarie pubbliche (Art. 8.35)

ATTUAZIONE

INTERVENTI SULL'AREA CONNESSI AGLI INTERVENTI SULLE COSTRUZIONI

Per tutti gli interventi comportanti almeno la ristrutturazione edilizia si richiede la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque.

Per gli interventi comportanti ristrutturazione edilizia con incrementi o la ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.

INTERVENTO DIRETTO - INTERVENTI AMMISSIBILI SUI SUOLI

AREE E,EP, Ep1

- * Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, nel rispetto del regolamento di polizia forestale, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi.
- * Ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi per corsi pedonali
- * Oltre alle strade pubbliche previste dallo SUG apertura di nuove strade interpoderali (L max= 2,5 m), che seguano l'andamento naturale del terreno con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max = 1,5 m) [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- * Predisposizione di sentieri tagliafuoco da concordarsi con la programmazione e progettazione comunale.
- * Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 1,00 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale] **(da rettifica)**
- * Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di mt.1 in variazione rispetto alla situazione esistente e in ogni caso di altezza complessiva massima non superiore a m 2. I muri di sostegno potranno essere ripetuti in sovrapposizione a distanza di m1,5 tra ciglio del muro sottostante e piede del soprastante **(da controdeduzione)**
- * Sistemazioni del terreno asservito a colture agricole locali: per gli interventi di ripristino delle sistemazioni agrarie dovranno essere seguiti i criteri riportati nelle indicazioni prescrittive contenute nell'**elaborato 3.2.3 del PUC- Relazione tecnica agronomica-ambientale**
- * Sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore
- * Sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali
- * Sistemazioni del terreno asservito a giardino
- * Realizzazione di serbatoi o vasche di deposito prefabbricati di qualsiasi materiale totalmente interrati
- * Realizzazione di volumetrie di pertinenza o di servizio e di autorimesse totalmente interrate con la sola apertura di accesso negli spazi d'ambito delle costruzioni
- * Realizzazione di vasche irrigue di struttura tradizionale non prefabbricata anche fuori terra.

AREE En

- * Ripristino di sentieri pedonali e tracciati carrabili esistenti
- * Predisposizione di sentieri tagliafuoco da concordarsi con la programmazione e progettazione comunale.
- * Conservazione e valorizzazione delle specie protette e delle piante paesaggisticamente significative, controllo delle specie infestanti e delle fitopatie secondo le modalità previste dalle leggi vigenti
- * Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,00 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- * Sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore
- * Sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali

In particolare

per le aree boscate:

- * Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, nel rispetto del regolamento di polizia forestale, interventi di riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi.

per le aree non boscate:

- * Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura limitatamente alla produzione foraggera, alle attività esistenti ed alle forme di allevamento compatibili.
- * Ripristino delle aree percorse dal fuoco, bonifica delle aree degradate o in stato di pericolosità con tecniche di ingegneria naturalistica (limitati impatti e ricorso a materiali naturali).

In tutti i territori agricoli e di presidio e nelle aree non insediate, che sono situati all'interno del Parco del Monte Beigua, si applicano le norme previste dal piano del parco natura le del Beigua approvato con D.C.R. n°44 del 03/08/2001, in quanto prevalenti

C.E.D. DISCIPLINA URBANISTICA DELLE SERRE

- * La costruzione di serre, secondo le disposizioni della L.R. n.17/76, è consentita esclusivamente nelle zone E con le prescrizioni ed i parametri urbanistici ed edilizi in appresso indicati.
- * rapporto di copertura fondiario max:30%;
- * L'accesso al lotto, che sarà occupato dalla serra deve avvenire o direttamente dalla viabilità esistente o dalla viabilità di progetto del PRG, ovvero attraverso nuove strade carraie a condizione che la distanza in linea d'aria tra i due estremi di collegamento non superi i 150 m, nel rispetto delle modalità progettuali di cui alla norma di livello puntuale del piano paesistico [N.P.L.P. 7].
- * La pendenza trasversale del terreno naturale, da rappresentarsi su planimetria di rilievo planaltimetrico nella direzione di maggior declivio, non deve essere superiore al 70% (35 gradi).
- * L'esposizione orografica del sito prescelto deve garantire un OR (orientamento inteso come angolo formato tra la direzione ortogonale al piano che schematizza il versante, cui appartiene il lotto, e la direzione sud) non superiore a 60 gradi.
- * E' prescritta in sede di progetto la specificazione della rete di irrigazione e degli scarichi delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.
- * Il rilascio della concessione è vincolato alla specifica destinazione d'uso agricolo dei manufatti serricoli e, pertanto, gli stessi non possono essere destinati a diversa utilizzazione.
- * Le superfici occupate dalle serre possono essere utilizzate ai fini del computo della volumetria edificabile prevista dalle presenti N.A.

C.E.D. DISCIPLINA DEGLI ANNESSI AGRICOLI

- * Nelle zone E,Ep,Ep1, per ogni fondo coltivato non connesso a residenze agricole esistenti o di nuova previsione ai sensi della presente normativa, sprovvisti di volumi accessori di servizio, è ammessa la costruzione di annesso agricolo di Sup.Ag. non superiore a 16 mq.
 - * Ai fini della presente disciplina deve intendersi per fondo coltivato un fondo unitario, costituito da mappali contigui e privi di altri manufatti e costruzioni di servizio, secondo la situazione catastale in atto alla data di adozione del PUC, ove venga dimostrata la capacità produttiva degli stessi, secondo almeno una delle seguenti soglie minime di pertinenzialità:
 - 1.000 mq di superficie fondiaria minima per colture ortoflorovivaistiche;
 - 2.000 mq di superficie fondiaria minima per oliveti, vigneti, frutteti e seminativo arborato-irriguo;
 - 3.000 mq di superficie fondiaria minima per colture seminative.
 - H max: 2,50 m
 - Sup.finestrata max: 1/15
- Non sono ammessi manufatti in lamiera e prefabbricati di qualsiasi natura (vedi norma di livello puntuale di PTCP per i fabbricati rurali e di servizio).
- La concessione edilizia diretta viene rilasciata sulla base di un progetto che dimostri la capacità produttiva del fondo attraverso una perizia giurata redatta da un agronomo. Dovrà inoltre essere evidenziata, attraverso specifica planimetria, la superficie del lotto di riferimento con la localizzazione dell'intervento e la verifica di rispondenza alla norma sopra indicata.
- Per le zone [E] ed [Ep1] la realizzazione del manufatto comporterà l'asservimento di un'area proporzionale sulla base dell'indice S.Ag.f rurale (pari a 0,005 mq/mq)
- Per le zone di presidio non insediabili [Ep] l'intero fondo unitario rimarrà asservito all'annesso agricolo.

C.E.D. DISCIPLINA URBANISTICA DELL' AGRITURISMO

- * Le attività agrituristiche comprendono la ricezione e l'ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2.135 del C.C., singoli o associati, e dai loro familiari ai sensi dell'art. 230/bis del C.C., comunque iscritti all'Elenco regionale degli operatori agrituristiche, in rapporto di convenzione e complementarità con la coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento del bestiame.
- * Nel rispetto delle soglie di tempo-lavoro-addetti previste dall'art.3 della L.R. 33/1996, tali attività possono venire esercitate, secondo le indicazioni quantitative degli artt. 2 e 5 della stessa legge, in appositi locali dell'azienda all'uopo adibiti e/o in spazi aperti (con l'uso di tende, caravans, o altro mezzo autonomo di pernottamento) per un massimo di

ventiquattro ospiti al giorno, in tutte le zone del territorio comunale, laddove preesista un'azienda agricola e sussistano i requisiti secondo le modalità definite dalla citata legge regionale.

- * Ai fini di consentire l'esercizio dell'attività agrituristica, nell'ambito di un progetto unitario, che documenti le caratteristiche dei fondi agricoli, le attività agrosilvopastorali coinvolte e la consistenza degli edifici esistenti, la congruenza con le norme regionali citate, è ammessa la ristrutturazione con ampliamenti volumetrici nella misura massima consentita dalla norma di sinossi della zona di appartenenza, purché motivati come necessari all'adeguamento dei parametri funzionali minimi, nel rispetto degli altri parametri edilizi di zona, sulla base di un'analisi conoscitiva particolareggiata dello stato di fatto, e sulla base di un programma operativo di dimensionamento delle esigenze dell'azienda, con riferimento al quadro dei requisiti obbligati e fungibili della citata normativa regionale, sul quale articolare l'eventuale attuazione per fasi.
- * Tale indagine conoscitiva e tale programma operativo di sviluppo, costituiscono prescrittiva documentazione progettuale.
- * La documentazione progettuale dovrà sempre riguardare altresì la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque nonché il sistema degli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica ed all'acquedotto, nonché il sistema di smaltimento fognario, opere da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico Comunale, e con l'A.S.L. che ne valgheranno la conformità in fase di istruttoria.

C.E.C. INTERVENTI AMMISSIBILI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione per le destinazioni residenziali vengono previsti solo nelle aree [E], per fini di servizio diretto all'agricoltura e nelle zone [Ep1], per fini di presidio ambientale.

1. Le nuove edificazioni sono consentite per costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura (stalle, porcilaie, silos, impianti idrici, ricoveri per macchine agricole e per la conservazione e la trasformazione dei prodotti) nonché per le abitazioni di addetti all'attività agricola, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sotto riportati per le rispettive zone [E] ed [Ep1].
2. Le concessioni sono onerose e si applicano le tabelle comunali relative agli interventi di insediamento residenziale salvo il disposto dell'art. 9 lett.a) della L.10/77.
3. La domanda di concessione edilizia convenzionata va corredata:
 - 3.1. da una documentazione riguardante lo stato e la consistenza del fondo agricolo, i tipi di coltura, i cicli produttivi previsti e, in particolare per le zone Ep1, il programma di interventi di presidio ambientale;
 - 3.2. di un piano culturale sottoforma di perizia giurata, redatta da parte di un agronomo dalla quale emergano sia le eventuali coltivazioni in atto che le caratteristiche dei terreni che si intendono asservire e le coltivazioni o attività di presidio previste. La perizia dovrà evidenziare la necessità di dotare il fondo di una abitazione, oltre ai locali accessori, ad uso agricolo da cui risulti che il fondo sia effettivamente utilizzato od utilizzabile per le coltivazioni individuate nonché sulla congruità degli interventi di presidio ambientale previsti.
4. Le concessioni sono rilasciate previa stipula di atti d'obbligo unilaterali di durata non inferiore a 10 anni, in cui i concessionari diano garanzie per l'effettuazione degli interventi sul fondo e si impegnino per sé ed i loro aventi causa a non modificare le D.U. delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono state dimensionate le attrezzature a servizio diretto della produzione agricola. Tali atti d'obbligo devono essere trascritti a cura e spese del concessionario alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.
5. L'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo può essere concessa solo nel caso che sia dimostrata l'impossibilità di recupero ad uso abitativo di edifici già esistenti nel fondo, secondo l'assetto delle delimitazioni catastali di proprietà all'atto di adozione del presente Piano.
6. Nelle zone [E] per proprietà agricole frazionare, secondo l'assetto delle delimitazioni catastali di proprietà all'atto di adozione del presente Piano, possono essere attivati interventi insediativi asservendo anche terreni non contigui, alle seguenti condizioni:
 - 6.1. appartengano funzionalmente alla medesima azienda agricola e siano compresi nelle zone E, Ep, Ep1 entro un raggio di 500 m;
 - 6.2. l'area sul quale si insedierà l'intervento edificatorio appartenga alla zona [E] e sia di superficie non inferiore al 30% della S.A.totale.
7. Per le zone [Ep1] non è previsto l'asservimento non unitario.
8. Per ogni fondo od unità produttiva può essere concessa l'edificazione di un solo edificio ad uso abitazione, con S.Ag. minima di 60 mq e massima di 240 mq qualunque siano l'estensione del fondo e le necessità abitative degli addetti.
9. La richiesta di ogni nuovo intervento insediativo deve essere corredata dalla progettazione:
 - 9.1 della sistemazione delle aree di pertinenza con contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.
 - 9.2 degli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica, nei limiti delle norme di livello puntuale di P.T.C.P.

Le aree agricole E ed Ep1 che ricadono in regime di ANI-MA di PTCP non sono dotate di indici di edificabilità nè possono costituire sedime insediabile per nuovi episodi insediativi.

PARAMETRI URBANISTICI					
S.Ag.f.Rurale(mq/mq)		S.Ag.f.Resid.(mq/mq)		R. C. f. =RAP. COP. serre	
E: 0,01 Ep1: 0,005		E: 0,01 Ep1: 0,005		30%	
DIST. STRADE (m)		DIST.CONF. (m)	DIST.FABB. (m)		DIST.ACQUE (m)
Ds1	Ds2		Df1	Df2	
E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:6 Serre:5	E-Ep1:12 Serre:10	E-E1 :40 Serre:40 derogabili
Hmax(m)		Hmax di interpiano (m)		n. PIANI	DEROGHE
E-Ep1: 7 Serre : 6 (al colmo)		3,30		E-Ep1 : 2	Sono derogabili le prescrizioni di distanza della serra dagli edifici, se questi ricadono nello stesso mappale di proprietà.

VINCOLI EXTRA S.U.G

- * Nelle zone E-Ep-Ep1-En e V vigono i vincoli derivanti dalle disposizioni relative agli assetti insediativo, vegetazionale e geomorfologico di cui al P.T.C.P.: a tali regimi normativi si dovrà fare riferimento per la verifica della fattibilità degli interventi di previsione, segnatamente per le zone ANI.MA di cui all'Ass.Insediativo in applicazione dell' art. 52 delle N.A. di PTCP.
- * Le zone boscate sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della L.1497/1939 per effetto dell'art. 1 della L.431/85: tali aree sono indicate esclusivamente a fini di primo indirizzo ed indagine nella cartografia di indagine dello S.U.G. (tavv. 8.1 ed 8.2 "Localizzazione e perimetrazione delle aree percorse dal fuoco.
- * L'individuazione puntuale delle aree boscate deve essere effettuata secondo le disposizioni dell'art. 10 della L.R. 4/1999 e di tutte le altre vigenti norme in materia
Nelle tavole di zonizzazione le aree boscate sono perimetrare esclusivamente nelle parti del territorio ricadenti in territori fuori dal perimetro di ANI-MA.
- * Sono presenti vincoli ex DDMM 1985 e vincoli idrogeologici ai sensi del R.D.L. 1923. indicati nella cartografia di S.U.G.
- * Sono presenti vincoli ex L.R.22/1984 e successive modificazioni ed integrazioni, in ordine alle AREE PERCORSE DAL FUOCO. Tali zone vengono individuate nella cartografia e negli elenchi aggiornati annualmente ai sensi della Legge 353/2000

VINCOLI DI S.U.G.

Sono presenti i seguenti vincoli di inedificabilità assoluta posti dallo S.U.G.:

- vincolo di rispetto autostradale
- vincolo di rispetto cimiteriale
- vincolo di tutela paesistico ambientale
- vincolo di rispetto delle emergenze paesistiche

C.E.C. - INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

- * Nelle zone [Ep ed Ep1, con esclusione delle aree ricadenti in regime di ANI-MA di PTCP] nell'ambito di un progetto complessivo riguardante un lotto minimo di mq 15.000, servito autonomamente dalla viabilità pubblica o infrastrutturabile con un tratto di nuova viabilità di uso pubblico non superiore a 150 m, può essere realizzata una azienda ricettiva all'aria aperta (limitatamente ai soli campeggi così come definiti dall'Art.2 della L.R. 7/95), azienda, che si supporti, per buona parte delle infrastrutture di servizio stabili (ricevimento ed accettazione, attrezzature di ristoro -bar, tavola calda e ristorante-, attrezzature ricreative -sale comuni e sale giochi, televisione, biliardo, tavernetta ecc,-), sulla ristrutturazione, comportante anche sostituzione accorpamento e modifica delle D.U. delle costruzioni esistenti, in un progetto unitario che preveda il miglioramento delle caratteristiche architettoniche e la riqualificazione ambientale degli interni.
- * Il progetto complessivo, sulla base di un'analisi conoscitiva particolareggiata dello stato di fatto, dovrà programmare i dimensionamenti delle esigenze funzionali dell'azienda, con riferimento al quadro dei requisiti obbligati e fungibili della citata normativa regionale, e secondo un esplicito programma operativo, sul quale articolare l'eventuale attuazione per fasi.

- * Le operazioni di sistemazione delle aree a tal fine individuate non dovranno comportare movimenti di terra tali da alterare la morfologia dei luoghi né apportare modifiche alla copertura vegetale esistente
- * Tali strutture non dovranno richiedere una nuova infrastrutturazione né un incidente adattamento di quella eventualmente preesistente.
- * Gli spazi degli impianti tecnologici a rete devono essere collocati all'interno degli edifici o interrati ovvero ove ciò non sia possibile, integrate con la viabilità in maniera ordinata, senza costituire intralcio alla circolazione pedonale e veicolare.
- * La documentazione progettuale dovrà sempre riguardare:
 1. la sistemazione delle aree di pertinenza con contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.
 2. il collegamento alla viabilità pubblica, nei limiti delle norme di livello puntuale di P.T.C.P.
 3. il sistema degli allacci alle pubbliche infrastrutturazioni di urbanizzazione primaria ed in particolare all'acquedotto, ed il sistema di smaltimento fognario, opere da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico Comunale, e con l'U.S.L. che ne vaglieranno la conformità in fase di istruttoria
- * Il rilascio della C.E.C. è poi subordinato all'asservimento dei fondi ricompresi nel progetto complessivo con D.U: ad attività ricettiva in relazione alle costruzioni previste ed alla sottoscrizione di formale ATTO DI IMPEGNO da parte dei richiedenti al vincolo decennale della D.U. ed a gestire o a far gestire l'azienda ricettiva in modo che la sosta di ciascuna tenda, roulotte ecc. non superi il limite massimo di 90 gg. e possa avvenire solo nel periodo in cui i servizi dell'azienda stessa sono funzionanti.

C.E.C. - INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' di ARTIGIANATO AGRICOLO [E17]

- Per l'area [E17], insediamento agricolo con lavorazione di prodotti agricoli semidismesso, è possibile il mantenimento ed il riuso dei manufatti esistenti a fronte di un **progetto unitario** di ristrutturazione anche urbanistica e riqualificazione ambientale, idrogeologica ed edilizia, tramite C.E.C. con possibile incremento di S.Ag. del 5%.
- In alternativa è possibile la ristrutturazione urbanistica complessiva ancora con **progetto unitario** con D.U. artigianato (5 e 10) tramite C.E.C. con incremento di S.Ag. del 10%.
- Mantenimento allo stato attuale delle costruzioni residenziali
- In assenza di progetto unitario saranno consentiti esclusivi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

NORMA TRANSITORIA

Con riferimento a concessioni edilizie decadute per edifici ancora da ultimare in zone agricole ai sensi del previgente PRG è consentito il completamento delle costruzioni, reiterando il titolo abilitativi anche con varianti in corso d'opera che non alterino la volumetria complessiva e l'articolazione delle destinazioni d'uso.

Si precisa che la norma non è ovviamente applicabile ai casi in cui le concessioni edilizie siano decadute senza inizio dei lavori.

E EP EP1 En

AMBITI AGRICOLO DI PRESIDIO, TERRITORI NON INSEDIABILI, VERDE PRIVATO E DI RISPETTO				E Ep Ep1 En V Vr					
NORME DI CONFORMITA': SINOSI DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI									
Ambiti		E - EP - EP1 - En - V - Vr		CAT. 1		CAT. 2		CAT. 3	
		EDIFICI		esist./preesist. in ambiti E ed EP1		esist./preesist. in ambiti EP		esist./preesist. in ambiti En - V - Vr	
interventi		art. delle N.A.		condizioni per l'operatività degli interventi		condizioni per l'operatività degli interventi		condizioni per l'operatività degli interventi	
	10.1	MANUT. ORDINARIA	SI		SI		SI		SI
	10.2	MANUT. STRAORDINARIA	SI		SI		SI		SI
	10.2.1	ELIM. BARR. ARCHITETTONICHE	SI		SI		SI		SI
restauro e adeg. igienico sanitario	10.3.1	RESTAURO e ADEG. IGIENICO e FUNZ. senza increm. Vol. e/o sup.	SI		SI		SI		SI
	10.3.2	ADEG. IGIENICO e FUNZ. con increm. Vol. e sup.	NO		NO		NO		NO
	10.3.3	ADEG. IGIENICO e FUNZ. con rialz. Ultimo piano abit.	SI	rialzamento max 50 cm ultimo piano se già abit.	SI	rialzamento max 50 cm ultimo piano se già abit.	SI	rialzamento max 30 cm ultimo piano se già abit.	SI
ristruttur. edilizia	10.4.1	RIORG. DISTRIB. INTERNA senza incr. Volumetrici	SI	con unità immob. non < di 45 mq di SA senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori architettonici	SI	con unità immob. non < di 45 mq di SA senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori architettonici	SI	con unità immob. non < di 45 mq di SA e park pertinenz. obblig.	SI
	10.4.2.1	RIORG. DISTRIB. INTERNA con incr.per adeg. igienico funzionale	SI	increm. SA (20%) senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori archit. per carenze igien./funz. con U.I. Res. > 45 mq SA.	SI	increm. SA (20%) senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori archit. per carenze igien./funz. con U.I. Res. > 45 mq SA.	SI	increm. SA (5%) senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori archit. per carenze igien./funz. con U.I. Res. > 45 mq SA.	SI
	10.4.2.2	RIORG. DISTRIB. INTERNA con rialzam. ultimo piano per adeg. Tecnologico e funzionale	SI	rialzamento max 50 cm senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori archit. (U.I. Res > 45 mq SA)	SI	rialzamento max 50 cm senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori archit. (U.I. Res > 45 mq SA)	SI	rialzamento max 30 cm senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori archit. (U.I. Res > 45 mq SA)	SI
	10.4.3	DEMOLIZIONE senza ricostruzione	SI	per motivi di interesse pubblico e per dissesto statico	SI		SI		SI
	10.4.4.1	DEMOLIZ. PARZ. RICOSTRUZ. o RIORG. DISTRIB. con increm.	SI	per eliminare parti spurie od incongrue o per dissesto statico con incremento massimo del 20% del volume con U.I. res. > di 45 mq di SA	SI	per eliminare parti spurie od incongrue o per dissesto statico con incremento massimo del 10% del volume con U.I. res. > di 45 mq di SA	SI	per eliminare parti spurie od incongrue o per dissesto statico senza incremento del volume con U.I. res. > di 45 mq di SA	SI
	10.4.4.2	DEMOLIZ. TOT. con RICOSTRUZ. fedele	SI	solo per dissesto statico con U.I. res. > di 45 mq di SA	SI	solo per dissesto statico con U.I. res. > di 45 mq di SA	SI	solo per dissesto statico con U.I. res. > di 45 mq di SA	SI
	10.4.4.3	AMPLIAMENTI per la realiz. di COPERTURA a FALDE	SI	senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori architett.	SI	senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori architett.	SI	senza alterare caratt. tipolog. tradiz. e valori architett. e senza incrementi volumetrici	SI
10.4.5	AMPLIAMENTI a P.T. per la realizzazione di AUTORIMESSE PERTINENZIALI	NO		NO		NO		NO	
sostitut. edilizia	10.5.1	DEMOLIZ. con RICOSTRUZ. di edificio tipolog. diverso nello stesso sito	SI	(U.I. res. > di 45 mq di SA) a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica (h interpiano max 3.30)	SI	(U.I. res. > di 45 mq di SA) a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica (h interpiano max 3.30)	NO		NO
	10.5.2	DEMOLIZ. con RICOSTRUZ. di edificio tipolog. diverso con aumento di volume	SI	[incremento max utile di SA 15% con U.I. res. > di 45 mq di SA, tramite P.C.C.: sostanziale miglioramento della qualità architettonica e del contesto	NO		NO		NO
ristruttur. Urban.	10.6.1	RICOSTRUZ. di edifici per accorpamento	SI	con incremento di vol. o di sup. del 10% con U.I. res. > di 45 mq di SA a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica [tramite P.C.C.]	SI	con incremento di vol. o di sup. del 10% con U.I. res. > di 45 mq di SA a fronte di sostanziale miglioramento della qualità architettonica [tramite P.C.C.]	NO		NO
	10.6.3	RICOSTRUZ. di edifici preesist.	SI	nello stesso sito e con fedele riproposizione del tipo edilizio; distanze secondo Cod.Civ. [tramite P.C.C.]	NO		NO		NO
cambio di D.U.	10.7	CAMBIO di DU soggetto a prescrizioni e titolo abilitativo relativi al tipo di intervento, nel quale ricadono le opere edilizie necessarie	SI		SI		NO		NO

DISTANZE TRA FABBRICATI : Ds1=3m – Ds2=1,5m – Dc=[ex Cod Civ] – Df1=Df2=[art.9.1 D.M. 1444/68] – D.A.=[ex L.R.9/93][applicazione dell'art. 13 delle N.A. con limiti di deroga per Ds2]

DISPOSIZIONI GENERALI

Negli ambiti di conservazione e riqualificazione in cui è suddiviso il territorio comunale sono perimetrate aree ed immobili destinati a servizi esistenti e/o di previsione, di proprietà pubblica o privata, che costituiscono sub-ambiti computati negli standards urbanistici ovvero spazi per altri servizi.

Nelle schede normative si fa riferimento a destinazioni prevalenti d'uso di tali sub-ambiti, riconducibili alle seguenti categorie:

1. **luogo identificato come polarizzante per unità insediative minori o frazionali con presenza di funzioni di servizio (piazza pubblica, verde pubblico e parcheggi)**
2. **verde pubblico a parco urbano o giardino naturalistico ovvero attrezzato per lo svago e lo sport**
3. **servizi per l'istruzione**
4. **attrezzature di interesse generale**
5. **servizi religiosi**
6. **parcheggi pubblici a raso ed in struttura**
7. **attrezzature tecnologiche**
8. **attrezzature sanitarie e strutture pubbliche e private per soggetti che necessitano di particolare assistenza sociale e socio-sanitaria (ex L.R. 29/92 e S.N.I.)**
9. **impianti cimiteriali**

In sede di attuazione delle aree a *servizi pubblici del piano* e delle opere pubbliche connesse, specie in relazione alla realizzazione di nuove infrastrutturazioni, potranno comunque essere variate le funzioni attribuite alle aree ed i sub-ambiti individuati dal piano, limitatamente alle categorie tra quelle sopra enunciate (1,2,3,4,6) previa una verifica del bilancio degli standards urbanistici in rapporto allo stato di attuazione del piano ed ai fabbisogni in atto.

- Per le aree destinate a *servizi pubblici di proprietà pubblica*, l'attuazione del piano avviene con intervento diretto di iniziativa comunale ovvero promossa anche da parte di Enti, associazioni o privati, sulla base di una convenzione da stipularsi con il Comune attraverso un progetto complessivo riguardante l'intera perimetrazione di zone secondo le indicazioni del S.U.G.

- Per le aree destinate a *servizi di interesse pubblico* di proprietà privata od ecclesiastica (di cat.2,3,5 e 8) il Piano conferma le destinazioni in atto con vincolo non preordinato all'esproprio.

Sono vietate le trasformazioni d'uso se non verso altre categorie di servizi.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro ai sensi della L. 457/78.

Secondo le indicazioni di ciascun sub-ambito potranno inoltre essere consentiti ristrutturazioni edilizie con ampliamenti ed anche nuovi insediamenti privati di uso o di interesse pubblico, previa stipulazione di una convenzione con il Comune al fine di regolamentare gli oneri ed i tempi dell'intervento, oltre alle modalità d'uso e l'apposizione del vincolo di interesse pubblico.

Nei *distretti di trasformazione* non vengono per solito delimitate aree da destinarsi a servizi o standards, ma solo indicate le qualità delle ricadute urbanizzative, le funzioni prevalenti ad esse attribuite nonché le regole di congruenza che ne disciplinano l'attuazione.

Pertanto, per quanto applicabile, saranno automaticamente sottoposte alla presente disciplina, con riferimento alla tipologia di funzione pertinente, tutte le aree e/o le superfici di solaio coperto, che diventeranno oggetto di cessione al Comune a seguito dell'attuazione dei distretti ovvero in adempimento di convenzione attuativa di P.P. o P.U.O. o di altra assimilabile procedura urbanistica. Dette aree potranno restare di proprietà privata a condizione che tramite atto pubblico definitivo non revocabile sia formalizzato l'impegno all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, con adeguate condizioni di ammissione sottoposte a controllo del Comune.

In tutte le zone indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture interrato destinate a parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.

In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabile dagli atti del piano, e compatibilmente con l'assoluto mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.

Alle zone soggette a vincolo decaduto a seguito della decorrenza del termine quinquennale, senza che siano state attivate le relative previsioni, si applicheranno le indicazioni conseguenti ad un aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/1997, ovvero a varianti ex art. 44 della L.R. 36/1997, che derivino da una verifica complessiva dello stato di attuazione dei servizi e del necessario riequilibrio negli ambiti e nei distretti. (vedi art. 15 delle norme generali di attuazione).

DISPOSIZIONI COMUNI PER CATEGORIE PREVALENTI DI SERVIZIO

1) LUOGO IDENTIFICATO COME POLARIZZANTE PER UNITA' INSEDIATIVE MINORI O FRAZIONALI CON PRESENZA DI FUNZIONI DI SERVIZIO

Riguardano spazi liberi, spesso sovrapposti a tracciati infrastrutturali esistenti o di progetto.

La configurazione complessiva di tali spazi dovrà consentire non solo il mantenimento della funzionalità per la viabilità e la sosta veicolare ma anche tendere alla massima attenzione degli impatti ambientali di tali infrastrutture per favorire anche una funzione per la sosta e l'incontro pedonale, anche adeguate opere di arredo urbano con la costituzione di un "luogo" chiaramente connotato e identificabile come appartenente al vissuto della comunità insediata localmente ed integrato con i tessuti residenziali di contorno.

L'attuazione del piano presuppone pertanto una progettazione unitaria e mirata per ciascuna area individuata.

2a) VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO O GIARDINO NATURALISTICO

Le aree sono destinate alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito.

In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali privilegiandosi la conservazione della sistemazione vegetale strutturata.

Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche dell'ingegneria naturalistica.

Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessori alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.

Le aree già attrezzate a giardino o nelle quali sia presente una sistemazione vegetale strutturata, quali uliveti o boschi, devono, possibilmente, essere mantenute allo stato attuale.

2b) VERDE PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT

Le aree sono destinate alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all'esercizio della pratica sportiva libera ed organizzata.

In generale sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio della pratica sportiva e per l'ospitalità del pubblico.

In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, servizi di ristoro interni.

Gli spazi liberi destinati a giardini e a spazi gioco devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili all'acqua e arredati con verde naturale piantumato.

Gli impianti sportivi scoperti devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno e muniti di pavimentazione drenante e le strutture accessorie devono garantire la massima fruibilità pubblica del servizio. Per i locali accessori suddetti valgono le distanze minime prescritte per i nuovi edifici.

La realizzazione di impianti sportivi scoperti deve assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura, ove possibile, equivalente.

Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse, ove possibile, devono essere messe a dimora nella zona circostante.

Nella sistemazione delle aree per servizi deve essere privilegiato l'andamento naturale del terreno; tuttavia, ove si rendano necessari, i muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superfici adeguatamente trattate, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.

In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i pertinenti parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.

b) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato con un minimo di 5 m.

-

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima

tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 metri, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10m.

Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

3) SERVIZI PER L'ISTRUZIONE

Le aree sono destinate all'insediamento delle seguenti funzioni:

- scuola materna e dell'obbligo
- scuole superiori e professionali
- centri di formazione culturale anche con carattere di residenzialità degli studenti
- istituti ed associazioni culturali
- centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti

Salvo diversa indicazione nella scheda specifica di ogni area a servizi, i parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione ed ampliamenti eventuali saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito di 9 m.
- b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
- c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 metri, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10m.

E' altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra i fabbricati stabilite dal Codice Civile e a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1.50.

4) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E GENERALE

Le aree sono destinate alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento delle funzioni seguenti:

- uffici pubblici istituzionali locali
- strutture per servizi amministrativi, civili, giudiziari, militari dello Stato
- uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività
- biblioteche, musei e impianti per la cultura in genere
- strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere

Salvo diversa indicazione nella scheda specifica di ogni area a servizi, i parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione ed ampliamenti eventuali saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito di 9 m.
- b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
- c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 metri, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10m.

E' altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra i fabbricati stabilite dal Codice Civile e a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1.50.

5) SERVIZI RELIGIOSI

Corrispondono alle aree entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa.

Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto come definite dalla Legge regionale n. 4/84.

Per gli edifici di nuova previsione strettamente dedicati al culto in ragione della specificità e della singolarità delle architetture specialistiche non vengono poste prescrizioni in materia di altezza massima e distanza minime, se si eccettua la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 m. nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

Per gli edifici dedicati al culto esistenti, gli interventi ammissibili sono le manutenzioni ordinaria, straordinaria ed il restauro.

6) PARCHEGGI PUBBLICI A RASO E IN STRUTTURA

I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta in sede di progetto in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi.

Per i parcheggi a raso ed in sottosuolo, la modellazione del suolo non dovrà produrre muri di contenimento complessivamente di altezza maggiore di m. 3,00 e in ampiezza dovrà interessare, in area collinare, al massimo due diversi terrazzamenti di fascia contigui, senza alterare i profili generali della collina.

Lungo il perimetro va risolta l'integrazione nel contesto: messa a dimora di siepi o alberature di alto fusto, muretti a secco o altri ad essi assimilabili, garantendo la riconoscibilità e la continuità pedonale nei margini del parcheggio.

I parcheggi dovranno di norma essere alberati o sistemati con siepi vegetali di separazione tra gruppi di stalli e di divisione con la viabilità ordinaria.

Per i parcheggi in sottosuolo qualora il soprassuolo non sia destinata ad altri parcheggi, la sistemazione della superficie potrà costituire un nuovo spazio urbano praticabile e sarà quindi caratterizzato dagli elementi costitutivi di una piazza urbana: pavimentazione, illuminazione, elementi di arredo ovvero potrà essere reinverdita a costituire un'area di rispetto.

Per i parcheggi in struttura fuori terra, devono essere posti lungo il perimetro, soluzioni architettoniche volte alla limitazione dell'impatto nel contesto prevalentemente attraverso l'impiego di soluzioni architettoniche morfologicamente controllate o l'impiego di essenze vegetali.

7) ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Aeree ed impianti destinati alla funzionalità delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civile Amministrazione che a mezzo di società concessionarie.

Oltre alle aree specificatamente indicate nelle tavole di piano, la Civile Amministrazione potrà assentire opere di infrastrutturazione primaria pubblica, quali le reti idriche, fognarie, reti telefoniche, elettriche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, tutto il territorio comunale escluse le aree di conservazione, le "ME" o "SME" di P.T.C.P. e le relative aree di rispetto qualora abbiano impatti ambientali percepibili senza obbligo del rispetto di alcun parametro edilizio od urbanistico o della specifica zonizzazione di piano.

Per gli impianti di depurazione per lo smaltimento dei liquami vigono le fasce di rispetto e di inedificabilità ai sensi delle leggi di settore.

8) ATTREZZATURE SANITARIE E STRUTTURE PER ASSISTENZA SOCIALE E SOCIO-SANITARIA

Le aree sono destinate alla conservazione, potenziamento e/o nuovo insediamento di funzioni relative a prestazioni di servizi sanitari ed assistenziali nonché i presidi pubblici e privati di ospitalità collettiva, ove i soggetti ospitati, per le condizioni individuali, necessitano di particolare assistenza sociale o sociosanitaria.

Ai sensi della L.R. 29/92 i presidi di ospitalità collettiva per anziani e disabili sono:

- a) la casa-albergo,
- b) la comunità-alloggio,
- c) la residenza servita,
- d) la residenza protetta,
- e) la residenza sanitaria-assistenziale (R.S.A.).

Mentre i presidi di ospitalità collettiva per i minori, compresi i minori disabili sono:

- a) la comunità-alloggio,

b) la comunità educativo-assistenziale.

Salvo diversa indicazione nella scheda specifica di ogni area a servizi, i parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione ed ampliamenti eventuali saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito di 9 m.
- b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
- c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Il Sindaco su conforme parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, potrà consentire la deroga ai predetti parametri, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 metri, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10m.

E' altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra i fabbricati stabilite dal Codice Civile e a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1.50.

Per le caratteristiche prestazionali e gli standards strutturali ed organizzativi dei presidi di ospitalità collettiva si rinvia all'applicazione della D.C.R. n. 58 del 24/5/1994.

Si precisa che la trasformazione o il riuso di edilizia residenziale esistente ovvero di strutture ricettive esistenti in dette strutture di presidio potrà avvenire in ogni ambito o distretto del piano, nel rispetto dei parametri edilizi e paesistico-ambientali di ciascun sub-ambito di appartenenza e del piano di settore turistico-ricettivo. Ne deriverà apposizione di vincolo specifico di destinazione d'uso da convenzionarsi con la Civica Amministrazione contestualmente al rilascio del titolo autorizzativo degli interventi edilizi.

9) IMPIANTI CIMITERIALI

Nell'ambito degli impianti cimiteriali tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune. Per le espansioni previste per il cimitero del Capoluogo e per il nuovo impianto previsto in località valletta Rio Mola si fa riferimento alle indicazioni delle rispettive schede di intervento.

Le indicazioni di cui sopra valgono ove non in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 28 della L.166/2002.

ALTRE NORME DI CARATTERE PAESISTICO SULL'ATTUAZIONE delle AREE a SERVIZI

Oltre le norme specifiche e puntuali di ciascuna scheda di intervento e quanto già esposto per i servizi 1) e 2), valgono le indicazioni di carattere generale:

SISTEMAZIONI DEL SUOLO

Scavi e reinterri dovranno produrre alterazioni contenute della morfologia dei luoghi, in concomitanza con miglioramenti della viabilità pubblica e della fruizione degli spazi verdi a servizio, rispettando nel complesso il profilo geometrico del versante.

In generale è consigliato l'impiego di tecniche derivate dall'ingegneria naturalistica, o l'adozione di tipologie di sistemazione e contenimento del suolo proprie della tradizione storica locale, attente cioè all'integrazione nel paesaggio e alla qualità prestazionale rispetto ai fattori di rilevanza ambientale (regimentazione e defluenza delle acque piovane, permeabilità dei suoli, impiego di materiali naturali).

I muri di sostegno dovranno essere preferibilmente in pietra su modello di quelli tradizionali (conci paralleli con stilatura profonda dei giunti).

Per i muri non realizzati con paramento lapideo dovranno essere garantite spalliere di rampicanti di rinverdimento.

In generale le pavimentazioni dovranno evitare superflue ed eccessive impermeabilizzazioni del suolo, privilegiando l'impiego di materiali lapidei tradizionali del paesaggio ligure (con accoltellati in pietra o di mattoni, acciottolati).

NUOVE COSTRUZIONI

Oltre a fornire risposta efficace alla propria specifica funzione d'uso, le costruzioni di nuovi edifici in area di servizi dovrà tener conto di plurime esigenze quali:

- a) accurato inserimento ambientale nel contesto (costruito e/o naturalistico)

b) arricchimento della qualità urbana complessiva, anche attraverso architetture non necessariamente tradizionali, per accentuare i valori indotti di polarizzazione, di attrazione e di connotazione identificativa dei luoghi.

descrizione

L'ambito è delimitato a sud in parte dal tracciato ferroviario attivo e in parte dal tracciato ferroviario dismesso, a ovest dal Rio Cucco, a est dalla collina sovrastante il cimitero, a nord dal tracciato autostradale e dalla viabilità di cornice in corrispondenza della galleria don Bosco. Ad est si richiude con il complesso del Don Bosco.

Comprende l'insediamento formatosi nell'immediato ridosso dei fabbricati produttivi della zona del porto e, nella parte orientale, del centro antico, con una stratificazione temporale degli interventi che vede edifici di matrice antica, tessuti databili inizio secolo, fino agli edifici più recenti (anni Settanta).

Si tratta quindi di un insieme disomogeneo in cui, accanto ad elementi di pregio è collocato un insediamento di bassissima qualità sia per i manufatti edilizi sia per i problemi infrastrutturali e di carenze di servizi.

elementi componenti

L'ambito è composto da diversi tessuti insediativi, individuabili:

- sub ambiti BSa, formati da tessuto urbano di pregio definibile come saturo di media-bassa densità, in cui è leggibile un ordinato rapporto lotto-edificio e gli stessi edifici sono oggetti di buona qualità con elementi decorativi e architettonici di pregio. La collocazione degli edifici rispetto alla viabilità di accesso è stata realizzata secondo semplici e precisi modelli preordinati. L'edificazione risale alla prima metà del secolo. In particolare per il sub ambito di levante, l'area a forte acclività ha connotato di particolare valore la morfologia dell'insediamento, formato da piccole case mono e bifamiliari tutte con ampia area di pertinenza privata destinata a giardino. La viabilità di sub ambito è per gran parte formata da scale e rampe solo pedonali;
- sub ambiti BSv, formati da tessuto urbano saturo di media-bassa densità, con impianto occasionale in cui è elevato il rapporto tra verde privato e volumetria esistente. L'edificazione è databile anni '50 - '60;
- sub ambito BS, con tessuti di impianto recente;
- sub ambito CE di espansione.

VINCOLI

REGIMI DI PTCP LOCALE

	insediativo	vegetazionale	geomorfologico
	TU / ID-CO / IS-MA / ID-MA	COL-ISS	MA

prevalente indirizzo di pianificazione

Prevalente indirizzo di pianificazione è la *riqualificazione* dell'ambito da attivarsi per interventi soprattutto alla scala edilizia con modesti episodi di completamento.

SUB-AMBITI

TESSUTO QUALIFICATO	SUB-AMBITO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO	TESSUTO QUALIFICATO E VERDE	TESSUTI DI IMPIANTO RECENTE	SUB-AMBITO DI ESPANSIONE
[BSa]	[Bd]	[BSv]	[BS]	[CE]

obiettivi ed operatività di Piano

- recupero dei valori del tessuto originario tramite eventuale eliminazione degli elementi estranei alle tipologie edilizie locali.	- limitati interventi edilizi volti all'integrazione e ri-funzionalizzazione di edifici esistenti a fini produttivi	- mantenimento del rapporto privilegiato e prevalente del verde rispetto all'ambiente costruito; - limitata integrazione insediativa funzionale al riassetto infrastrutturale del sub ambito ed alla dotazione di servizi pubblici.	- limitati interventi edilizi volti alla rifunzionalizzazione delle tipologie edilizie esistenti ed al recupero dei valori ambientali dell'aggregato; - predisposizione di adeguati interventi di arredo urbano e recupero di aree a parcheggio; - per le attività ricettive esistenti si fa rinvio alla norma specifica di settore.	- attuazione degli interventi di espansione residenziale nell'ambito del PEEP di iniziativa pubblica approvato dal comune del quale vengono richiamate integralmente le previsioni e le norme di attuazione, con realizzazione di standards pubblici in misura di 1 mq ogni mq di S.ag. preferibilmente da destinare a parcheggi pubblici
--	--	---	--	---

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

- **Potenziamento** del sistema infrastrutturale viario con la sistemazione del passaggio che si stacca dall'Aurelia, passa in fregio al cimitero e, sottopassando la ferrovia, si connette con il tessuto di nuova edificazione dell'ambito in oggetto;
- **potenziamento** delle aree a parcheggio e degli spazi a verde (aree n. 4 e 6)
- **realizzazione** di aree a parcheggi pubblici e verde pubblico nonché potenziamento della rete stradale tra via Piazza e via Villa Grande, tramite la copertura della sede ferroviaria in corrispondenza del tratto tra il ponte che arriva alla stazione e la galleria di levante

La realizzazione e/o riqualificazione dei servizi è da collegarsi col sistema dei convenzionamenti delle attuazioni negli altri sub ambiti.

Per il complesso delle strutture scolastiche, religiose ed impianti connessi (aree n. 1, 2, 3 e 4) si fa rinvio alle opzioni attuative unitarie previste nelle schede delle corrispondenti aree a servizi, per cui si potrebbe raggiungere la costituzione di una polarità di servizi a scala urbana, in posizione centrale contestualmente ad un'adeguata ristrutturazione dell'accessibilità viaria.

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenziale
- * Attività compatibili con la residenza (10,11,12)
- * Attività di tipo turistico - ricettivo (alberghiere, alberghiere-residenziali ed extralberghiere)
- * Commerciale al minuto (14)
- * Attività di interesse comune (lett. B art. 3 D.M. 2/4/68)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico
- * Spazi pubblici attrezzati per parco, gioco e sport (lett. C art. 3 D.M. 2/4/68)
- * Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere

NORME DI CONFORMITÀ'

disciplina degli interventi ammissibili sui nuovi edifici realizzati in Ce

Nel sub-ambito Ce, a SUA realizzato, gli edifici di nuova realizzazione saranno assoggettati ad interventi ammissibili di manutenzione ordinaria e straordinaria

disciplina degli interventi ammissibili nel sub-ambito Bd

Nel sub-ambito BD, **con esclusione del map.515**, sono ammessi:

- mutamento delle D.U. dei fabbricati esistenti verso attività produttive di piccolo artigianato (5) con depositi ed uffici di pertinenza
- un incremento rispetto alla situazione esistente di una S.Ag. di mq 120 massima con destinazione d'uso esclusivamente limitata all'artigianato (5) ed attività direzionale, uffici (12 e 17) da realizzarsi in edificio nuovo o in aderenza all'esistente per altezza non superiore a 2 piani [h=7m], distanze **ds1=6m - dc=5m - df1=3m - df2=10m.**"

Nel sub ambito BD **per la porzione di cui al map. 515** è ammesso un intervento classificato nelle norme generali di attuazione all'art. 10.8 di ricollocazione del volume demolito nel map. 393 con le stesse destinazioni d'uso e la stessa consistenza volumetrica e superficiaria da realizzarsi con i seguenti limiti parametrici: altezza non superiore a 2 piani [h=7m], distanze **ds1=6m - dc=5m - df1=3m - df2=10m.**"

N.B.: per i servizi di nuova previsione in proprietà privata da convenzionarsi, si considera convenzionalmente e cautelativamente ai fini della valutazione degli STANDARDS URBANISTICI il 50% della superficie

CHIESA di SS. NAZARIO E CELSO		C1.1
<i>descrizione sommaria</i>	edificio per il culto del XVII sec. con sagrato di pregio (vedi schede unità elementari 2 e 5 dell'ambito centro storico C1)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	680 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
ASILO S. NAZARIO ed IMPIANTI SPORTIVI in Via Cilea		C1.2
<i>descrizione sommaria</i>	al piano terra dell'albergo S. Nazario è localizzato l'asilo privato con lateralmente alcune aree sistemate a campi da gioco su terreno naturale, dotati di modeste volumetrie di servizio (vedi schede unità elementare 5 dell'ambito centro storico C1)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria <ul style="list-style-type: none"> • Riordino complessivo dell'area con possibili integrazioni delle volumetrie esistenti (+10%) • è ammessa la realizzazione di una costruzione da destinarsi ad impianto sportivo (palestra) con volumetria massima di 2.500 mc, altezza massima fuori terra m 4,50 da insediare prevalentemente nella porzione dell'area limitrofa all'Aurelia bis, con distanze secondo le norme di conformità (sinossi degli interventi sugli edifici esistenti per l'ambito C1) 	
<i>proprietà</i>	privata	
<i>superficie</i>	2.050 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	NO	
CHIESA e CURIA di S. AMBROGIO		C1.3/C1.4
<i>descrizione sommaria</i>	complesso di edifici comprendente la chiesa ed i volumi curiali (vedi schede unità elementare 7 dell'ambito centro storico C1)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norme edilizie specifiche di ambito C1	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	1.615 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

POSTE E TELEGRAFO		C1.5
<i>descrizione sommaria</i>	locali che ospitano gli uffici delle PP.TT. (vedi schede unità elementare 5 dell'ambito centro storico C1)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (cat. 4)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria <ul style="list-style-type: none"> nel caso di ricollocazione degli uffici in altra sede sarà possibile la riconversione ad uffici od attività di distribuzione 	
<i>proprietà</i>		
<i>superficie</i>	260 mq. di SLA	
<i>standard urbanistico</i>	non esiste più il servizio poste, che è stato trasferito in via .S.Caterina	
SCUOLA delle SUORE DELLA MISERICORDIA in Via Caraffino		C1.6
<i>descrizione sommaria</i>	scuola materna in edificio della fine dell'ottocento con spazio pertinenziale sul terrazzo praticabile di una costruzione adiacente ad 1 piano utilizzata come box auto e magazzino (vedi schede unità elementare 7 dell'ambito centro storico C1)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	Esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (cat. 3)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	Privata convenzionata (per asilo Guastavino)	
<i>superficie</i>	1.390 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI (parziale) 370 mq coperta +560mq scoperta	
AREA DELL'ANTICA CHIESA DI S. AMBROGIO		C1.7
<i>descrizione sommaria</i>	area comprendente l'antica chiesa di Sant' Ambrogio (del XII sec.), la Casa del Parroco e le aree annesse adibite a funzioni ricreative all'interno delle mura storiche della città	
<i>attuazione e/o previsione</i>	Esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5) VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di livello puntuale: <i>scheda ME n.6 di PTCP</i> <ul style="list-style-type: none"> Mantenimento 	
<i>proprietà</i>	in parte ecclesiastica ed in parte pubblica	
<i>superficie</i>	3.620 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
GIARDINI PUBBLICI in Via Caraffino		C1.8
<i>descrizione sommaria</i>	piccolo giardino pubblico di buon assetto in area di grande gravitazione pedonale presso diverse strutture di servizi pubblici (vedi schede unità elementare 7 dell'ambito centro storico C1)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	840 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
CENTRO CIVICO in Piazza Beato Jacopo da Varagine		C1.9

CENTRO CIVICO in Piazza Beato Jacopo da Varagine	
<i>descrizione sommaria</i>	edificio ex sede comunale del XVIII sec. (vedi schede unità elementare 7 dell'ambito centro storico C1)
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente
<i>funzione prevalente</i>	<i>ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</i> (cat. 4)
<i>funzioni accessorie</i>	attività compatibili con la residenza (cat. 12) e/o esercizi di vicinato (non alimentare)
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <i>vedi norme di ambito C1</i> • Manutenimento
<i>proprietà</i>	pubblica
<i>superficie</i>	450 mq.
<i>standard urbanistico</i>	SI per mq 300

CONVENTO delle SUORE BOSCHINE		C1.10
<i>descrizione sommaria</i>	già complesso conventuale religioso, oggetto di intervento di riuso per servizi pubblici (vedi schede unità elementare 10 dell'ambito centro storico C1)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente in evoluzione	
<i>funzione prevalente</i>	<i>ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (cultura ed amministrazione)</i> (cat. 4)	
<i>funzioni accessorie</i>	attrezzature socio-sanitarie (cat.8) attrezzature di interesse comune e generale (cat.4)	
<i>norme di indirizzo</i>	<i>rinvio allo SUA ed al POI delle "Boschine"</i> <i>area di intervento H dell'ambito di conservazione C1</i>	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	2.290 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

ORATORIO di S. BARTOLOMEO		C1.11
<i>descrizione sommaria</i>	minuscolo oratorio inserito morfologicamente in posizione di grande pregio in rapporto alla piazza di S. Bartolomeo e Via Arzocco (vedi schede unità elementare 11 dell'ambito centro storico C1)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>SERVIZI RELIGIOSI</i> (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i>	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	920 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

PARCO URBANO di villa Croce		C1.12
<i>descrizione sommaria</i>	Parco Urbano pubblico di buon assetto in area di grande gravitazione pedonale presso diverse strutture di servizi pubblici (vedi schede unità elementare 5 dell'ambito centro storico C1)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO</i> (cat. 2a)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> • Manutenimento	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	3215 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CIMITERO		C2.1
<i>descrizione sommaria</i>	cimitero storico di Varazze	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	IMPIANTI CIMITERIALI (cat. 9)	
<i>funzioni accessorie</i>	attrezzature di interesse comune e generale (cat.4)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito C2 <ul style="list-style-type: none"> Riqualficazione ed ampliamento 	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	39.350 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	NO	

VERDE ATTREZZATO in loc. VIGNETTA		C3.1
<i>descrizione sommaria</i>	pineta danneggiata recentemente da un incendio	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi funzionali (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito C3	
<i>proprietà</i>	privata	
<i>superficie</i>	4.290 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CENTRO "LA NOSTRA FAMIGLIA" in loc. VIGNETTA		C3.2
<i>descrizione sommaria</i>	centro di assistenza per minori	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato	
<i>funzione prevalente</i>	ATTREZZATURE SOCIO - SANITARIE (cat. 8)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria <ul style="list-style-type: none"> Possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia senza incrementi di volumetria e nel rispetto delle indicazioni delle norme puntuali di PTCP relative al tessuto di appartenenza 	
<i>proprietà</i>	Privata (in convenzione ASL)	
<i>superficie</i>	1.850 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI al 50%= 925 mq	

CENTRO DI ACCOGLIENZA in Via Genova		C3.3
<i>descrizione sommaria</i>	centro di accoglienza del Seminario Vescovile di Acqui Terme in edificio di pregio vincolato ex L.1089/39	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente e nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (cat. 3)	
<i>funzioni accessorie</i>	servizi religiosi (cat. 5); attrezzature pubbliche di interesse generale (cat. 4) e parcheggi funzionali (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria <ul style="list-style-type: none"> Nell'ambito di un progetto esteso a tutta l'area, da attuarsi attraverso C.E.C., è prevista la realizzazione di un minuscolo edificio per il culto nell'area antistante la villa, al di fuori del vincolo di rispetto autostradale, e di un salone per riunioni e conferenze della capienza di circa 50 posti, dotato di servizi igienici. In ragione delle peculiarità paesistiche del sito, la soluzione preferenziale da adottarsi per il salone è quello di interrarlo quasi completamente, con copertura a giardino pensile. Lungo il perimetro le soluzioni architettoniche dovranno risolvere l'inserimento nel contesto con adeguato studio morfologico, impiego di vegetazione, mantenimento delle 	

	<p>principali essenze di altofusto (per quelle di cui si renderà indispensabile l'espianto si dovrà provvedere alla messa a dimora di nuove) e garantendo continuità dei percorsi pedonali.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Complessivamente il volume della cappella non dovrà superare i 250 mc. • Il rilascio della concessione convenzionata sarà condizionato ad un atto unilaterale d'obbligo con apposizione di specifico vincolo di destinazione d'uso alle nuove costruzioni
<i>proprietà</i>	ecclesiastica
<i>superficie</i>	4.000 mq.
<i>standard urbanistico</i>	NO

CASA DI RIPOSO FATEBENEFRAPELLI in Via Genova		C4.1
<i>descrizione sommaria</i>	struttura privata per assistenza agli anziani e servizi per il culto	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	ATTREZZATURE SOCIO – SANITARIE (<i>casa-albergo</i>) (cat. 8)	
<i>funzioni accessorie</i>	servizi religiosi (cat. 5)	
<i>norme di indirizzo</i>	<p>vedi norma di categoria vedi norma di ambito C4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ristrutturazione della struttura esistente con potenziamento della ricettività assistenziale dell'ordine ospedaliero di S. Giovanni di Dio al fine di riorganizzare le funzioni igienico-sanitaria, terapeutica e distributivo-funzionale. • L'ampliamento da realizzare quale prolungamento verso levante dell'edificio esistente dovrà rispettare la larghezza trasversale del corpo principale (circa 9,5 m) per una nuova superficie coperta max di 160 mq ed un'altezza ricompresa al di sotto della quota dell'Aurelia • La copertura dovrà essere realizzata con un giardino pensile • I nuovi volumi dovranno essere preordinati a soddisfare carenze di ordine funzionale ovvero al recupero di eventuali situazioni di degrado. • Dovranno essere reperiti spazi per parcheggi pertinenziali in misura analoga alle quantità previste nel piano di settore per le strutture ricettive in base alla capacità ricettiva globale e comunque in misura non inferiore alle quantità minime di cui alla L.122/89. 	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	3.070 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	NO	

OSSERVATORIO AVIFAUNA in loc. PIANI DI INVREA		C5.1
<i>descrizione sommaria</i>	sito di straordinario interesse paesistico e panoramico per cui si riconosce la compatibilità della realizzazione della struttura dedicata ad osservatorio faunistico	
<i>attuazione e/o previsione</i>	di nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	<i>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</i> (cat. 4)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <i>vedi norma di ambito C5</i> <ul style="list-style-type: none"> • Il progetto per la realizzazione dell'osservatorio dovrà curare l'inserimento ambientale riproponendo per il manufatto caratteristiche architettoniche e costruttive di assoluto mimetismo (mura in pietra, poche e studiate aperture, copertura piana a verde) ovvero di estrema leggerezza (struttura in ferro e vetro non riflettente su basamento in pietra) • S. ag. = 40 mq Dc = 5 m Hmax = 1 piano • La realizzazione anche privata è condizionata all'assunzione di un vincolo a destinazione pubblica della struttura, tramite atto unilaterale d'obbligo dei soggetti attuatori 	
<i>proprietà</i>	Privata da convenzionare	
<i>superficie</i>	2.030 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI (parziale al 50%)= 1.015 mq	

DISTRIBUTORE CARBURANTE in loc. PIANI DI INVREA		C5.2
<i>descrizione sommaria</i>	reliquato compreso tra la viabilità di distribuzione ai quartieri dei Piani d'Invrea	
<i>attuazione e/o previsione</i>	di nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	<i>ATTREZZATURE TECNOLOGICHE</i> (cat. 7)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i>	
<i>proprietà</i>	privata	
<i>superficie</i>	830 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	NO	

VERDE PUBBLICO in loc. PIANI DI INVREA - S. AMBROGIO		C6.1
<i>descrizione sommaria</i>	<p>sito di versante, mediamente acclive, in maniera più accentuata verso monte, con presenza di un percorso tradizionale di risalita che si biforca verso il Santuario della Guardia e verso il Bric delle Donne;</p> <p>l'estensione e la localizzazione dell'area in prossimità di un insediamento di recente espansione e la sua buona accessibilità anche in termini di gravitazione urbana indicano favorevoli condizioni alla previsione di un'attrezzatura a verde naturalistico integrata con impianti sportivi calibrandone la distribuzione in funzione della morfologia dei luoghi</p>	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato	
<i>funzione prevalente</i>	<i>VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO o GIARDINO NATURALISTICO</i> (cat. 2a)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi funzionali (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	<p>vedi norma di categoria</p> <p>vedi norma di ambito C6</p> <ul style="list-style-type: none"> Il progetto complessivo dovrà ricercare la mediazione tra le esigenze di parco naturalistico da una parte e le attrezzature sportive dall'altra, recuperando i percorsi tradizionali quali nervatura del sistema Compatibili attrezzature e chioschi di modesta volumetria 	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	32.270 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

VERDE PUBBLICO in loc. PIANI DI INVREA - S. AMBROGIO		C6.2
<i>descrizione sommaria</i>	area libera su versante esposto a sud con modesta acclività, ottimamente servita da viabilità veicolare esistente	
<i>attuazione e/o previsione</i>	di nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	<i>VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO o GIARDINO NATURALISTICO</i> (cat. 2a)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi pubblici (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	<p>vedi norma di categoria</p> <p>vedi norma di ambito C6</p>	
<i>proprietà</i>	Privata di uso pubblico per convenzione	
<i>superficie</i>	8.530 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

VERDE ATTREZZATO in loc. PIANI DI INVREA - S. AMBROGIO		C6.3
<i>descrizione sommaria</i>	area poco acclive, già in parte attrezzata a sport	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT</i> (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<p>vedi norma di categoria</p> <p>vedi norma di ambito C6</p> <ul style="list-style-type: none"> Potenziamento della funzionalità dell'area con dotazioni di modeste volumetrie di servizio e miglioramento della qualità dell'arredo e dell'assetto vegetazionale 	
<i>proprietà</i>	pubblica per convenzione	
<i>superficie</i>	15.620 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

PARCHEGGIO in loc. CASTELLO D'INVREA		C7.1/C7.2
<i>descrizione sommaria</i>	area pianeggiante in fregio all'Aurelia in posizione strategica per l'accesso al sistema dei percorsi storico-escursionistici che collegano il Castello d'Invrea con il mare ed i crinali del Bric delle Donne	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<p>vedi norma di categoria vedi norma di ambito C7</p> <ul style="list-style-type: none"> • La sistemazione dell'area richiede: <ul style="list-style-type: none"> - un accurato studio dell'impianto distributivo del parcheggio per la sua localizzazione in prossimità di una curva della SS 1; - adeguate salvaguardie ambientali in relazione alle preesistenze vegetazionali di rilievo, di cui va garantita la permanenza e le scelte in relazione alle pavimentazioni da adottare (tipo permeabile) 	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	3.620 mq. (C7.1) e 5.660 mq. (C7.2)	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

VERDE ATTREZZATO in loc. PIANI DI SAN GIACOMO		C8.1
<i>descrizione sommaria</i>	area a sport già in parte attrezzata	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 <ul style="list-style-type: none"> Potenziamento della funzionalità dell'area con dotazioni di modeste volumetrie di servizio e miglioramento della qualità dell'arredo e dell'assetto vegetazionale 	
<i>proprietà</i>	Privata convenzionata	
<i>superficie</i>	3.850 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

POLARITA' di SERVIZI in loc. PIANI DI SAN GIACOMO		C8.2
<i>descrizione sommaria</i>	area poco acclive sita in posizione baricentrica rispetto all'ambito di appartenenza, ben servita dalla viabilità veicolare	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>	attrezzature pubbliche di interesse generale (cat.4)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 <ul style="list-style-type: none"> Il progetto complessivo dell'area dovrà mirare a creare una polarità di servizi funzionale al tessuto (Bst) dell'ambito caratterizzato da carenze di spazi identificabili come centro dell'insediamento Possibilità insediative di volumi di servizio con S.ag. = 0,02 mq/mq , H max = 4 m Ds = 6 , Dc = 6 , Df = 12 	
<i>proprietà</i>	pubblica per convenzione attuativa	
<i>superficie</i>	10.340 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

VERDE ATTREZZATO in loc. PIANI DI SAN GIACOMO		C8.3
<i>descrizione sommaria</i>	area libera su versante esposto a sud con modesta acclività, ottimamente servita da viabilità veicolare esistente	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi funzionali (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 <ul style="list-style-type: none"> Compatibilità di modeste volumetrie di servizio 	
<i>proprietà</i>	pubblica per convenzione attuativa	
<i>superficie</i>	4.310 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CONVENTO di SAN GIACOMO IN LATRONORIO		C8.4
<i>descrizione sommaria</i>	vedi scheda ME n.1 di Piano Paesistico	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5) e di INTERESSE GENERALE (cat. 4)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 vedi norma di livello puntuale: scheda ME n.1 di PTCP	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	2.180 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
PARCHEGGIO in loc. PIANI DI SAN GIACOMO		C8.5
<i>descrizione sommaria</i>	area pianeggiante adiacente alla SS. 1	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 <ul style="list-style-type: none"> Realizzazione particolarmente curata per i peculiari valori di pregio dell'area con messa a dimora di adeguate piantumazioni di alto fusto 	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	2.210 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
PARCHEGGIO in loc. PIANI DI SAN GIACOMO		C8.6
<i>descrizione sommaria</i>	slargo esistente lungo la SS. 1	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito C8 <ul style="list-style-type: none"> L'area necessita di un adeguato riassetto specie dal punto di vista ambientale per la peculiare localizzazione in posizione di alta panoramicità (piantumazioni e pavimentazione non impermeabile) 	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	1.430 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CIMITERO in loc. IL PERO		C11.1
<i>descrizione sommaria</i>	impianto cimiteriale frazionale	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	IMPIANTI CIMITERIALI (cat. 9)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	760 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	NO	

EREMO DEL DESERTO		C13.1
<i>descrizione sommaria</i>	complesso conventuale del '600, ampie dotazioni di verde già giardini ed orti, costituente emergenza di PTCP (vedi schede ME n.16-17)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>	attività culturali e museali (cat. 4)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito C13 vedi norma di livello puntuale: schede ME n.16 e n.17 di PTCP	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	54.000 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

PIAZZA e PARCHEGGI in loc. CASTAGNABUONA		R2.1
<i>descrizione sommaria</i>	piazza - parcheggio affacciata a valle del nucleo di prima formazione della frazione in sito altamente panoramico con sottostante struttura destinata a posteggi	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	LUOGO IDENTIFICATIVO CON COMPRESENZA DI FUNZIONI DI SERVIZIO (cat. 1)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi pubblici (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R2 <ul style="list-style-type: none"> Esigenza di riqualificazione complessiva con interventi unitari sia per i rapporti con il contesto costruito sia per le connessioni con il sistema dei collegamenti 	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	1.020 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CHIESA di CASTAGNABUONA		R2.2
<i>descrizione sommaria</i>	chiesa parrocchiale del nucleo frazionale	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	200 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

VERDE PUBBLICO in loc. FAVARI		R3.1
<i>descrizione sommaria</i>	ambito di versante e di crinale servito da viabilità di recente realizzazione	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato - nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	PARCO URBANO o giardino naturalistico (cat.2a)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R3	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	19.050 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CHIESA di S. FRANCESCO in Via S. Francesco		R4.1
<i>descrizione sommaria</i>	chiesa e convento dei Frati Francescani	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di riordino dell'attuale complesso con interventi di ristrutturazione ed eventuale ricomposizione volumetrica 	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	2.750 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
ISTITUTO DON BOSCO		R4.2
<i>descrizione sommaria</i>	istituto privato dei Padri Salesiani	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI SOCIO SANITARI (cat.8) E PER L'ISTRUZIONE (cat. 3)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi anche in struttura ipogea (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <ul style="list-style-type: none"> • Una riqualificazione complessiva dell'area potrà derivare da un progetto unitario che coinvolga almeno in parte le aree limitrofe R4.3 e R4.4, destinate a servizi pubblici, con rifunzionalizzazione delle costruzioni esistenti e riordino del contesto costruito. E' compatibile con tali interventi la realizzazione di parcheggi interrati, utili per carenze rilevanti di spazi per la sosta nell'immediato intorno. 	
<i>proprietà</i>	privato	
<i>superficie</i>	8.500 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI (parziale) per una quota di 1.280 mq (centro ricreativo e residenza protetta in convenzione parziale)	
SCUOLA JACOPO DA VARAGINE		R4.3
<i>descrizione sommaria</i>	scuola media comunale, sezione distaccata della scuola Jacopo Cerruti	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (cat. 3)	
<i>funzioni accessorie</i>	attività di interesse collettivo (cat. 4)	
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <i>vedi norma dell'area a servizi R4.2</i>	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	750 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI con eventuale dismissione nell'ipotesi di contestuale trasferimento nell'area a servizi R7.2	

ISTITUTO TECNICO COMMERCIALE SANDRO PERTINI		R4.4
<i>descrizione sommaria</i>	scuola media superiore	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (cat. 3)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi anche in struttura ipogea (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma dell'area a servizi R4.2	
<i>proprietà</i>	pubblica (Provincia)	
<i>superficie</i>	3.550 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
IMPIANTI SPORTIVI in Via Roma		R4.5
<i>descrizione sommaria</i>	campi da tennis	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	privata da convenzionare	
<i>superficie</i>	2.100 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	NO	
VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGI in Via Villagrande		R4.6
<i>descrizione sommaria</i>	aree in parte collinari ed in parte di fondovalle	
<i>attuazione e/o previsione</i>	conferma in parte di una previsione del previgente PRG ed estensione verso il fondo vallivo del vincolo	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO o GIARDINO NATURALISTICO (cat. 2a)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi pubblici (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria <ul style="list-style-type: none"> Anche attraverso l'iniziativa privata da convenzionarsi, potranno essere realizzati parcheggi pertinenziali e pubblici anche in struttura 	
<i>proprietà</i>	in previsione almeno in parte pubblica	
<i>superficie</i>	3.000 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI (parziale)	
EX COLONIA in Via Niccolò Sardi		R4.7
<i>descrizione sommaria</i>	struttura per ospitalità collettiva di minori, recentemente potenziata	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	ATTREZZATURE SOCIO SANITARIE (cat. 8)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria <ul style="list-style-type: none"> Mantenimento in termini edilizi fino alla ristrutturazione leggera ex L.R. 25/93 mantenimento della funzione di presidio ex L.R. 29/92 	
<i>proprietà</i>	privata	
<i>superficie</i>	4.590 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	NO – (Lo standard potrà essere attivato in caso di convenzionamento con il Comune di Varazze)	

POLARITA' di SERVIZI in loc. CANTALUPO		R5.1
<i>descrizione sommaria</i>	area libera da insediamenti potenzialmente atta per gravitazione ed accessi a creare un sito di attrazione per la frazione	
<i>attuazione e/o previsione</i>	di nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	LUOGO IDENTIFICATIVO CON COMPRESENZA DI FUNZIONI DI SERVIZIO (cat. 1)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi pubblici (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R5	
<i>proprietà</i>	privata	
<i>superficie</i>	1.360 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
PARCHEGGIO in loc. CANTALUPO		R5.2
<i>descrizione sommaria</i>	area libera compresa tra tracciati veicolari che consentono molteplici accessi e con rilevanti pesi insediativi nei dintorni	
<i>attuazione e/o previsione</i>	di nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>	verde pubblico prevalentemente naturalistico (cat. 2a)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R5	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	1.425 mq	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
PARCHEGGIO in loc. CANTALUPO		R5.3
<i>descrizione sommaria</i>	area in fregio alla strada di recente realizzazione	
<i>attuazione e/o previsione</i>	di nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>	verde pubblico prevalentemente naturalistico (cat. 2a)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R5	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	1.330 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
VERDE PUBBLICO presso la galleria autostradale DON BOSCO		R5.3
<i>descrizione sommaria</i>	ambito di versante servito da viabilità di recente realizzazione in prossimità di insediamenti residenziali intensivi	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R5	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	7.400 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

VERDE ATTREZZATO in loc. BRIC DELLA CROCETTA		Ap4
<i>descrizione sommaria</i>	poggio costituito da un esteso terrazzamento in posizione di elevata panoramicità	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE A ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R5	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	7.560 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CHIESA di CANTALUPO		R5.4
<i>descrizione sommaria</i>	chiesa del nucleo frazionale e piazzetta	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>	sito identificativo come polarizzante (cat. 1)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica - spazi pubblici	
<i>superficie</i>	890 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

RSA		R6.1
<i>descrizione sommaria</i>	struttura sanitaria di interesse sovracomunale costituita da più edifici di epoca e connotazioni diverse	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	ATTREZZATURE SANITARIE (cat. 8)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R6	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	3.370 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
VERDE ATTREZZATO in Via S. Francesco alta		R6.2
<i>descrizione sommaria</i>	vallecola con versanti sufficientemente poco acclivi in riva destra con fasce ad uliveto	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermata	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE A ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R6	
<i>proprietà</i>	Privata / pubblica di previsione per convenzione	
<i>superficie</i>	14.850 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
PARCHEGGIO in Via Montegrappa		R6.3
<i>descrizione sommaria</i>	area localizzata in fregio alla viabilità di lungo Teiro	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermata	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	1.520 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
ISTITUTO SUORE BUON PASTORE		R6.4
<i>descrizione sommaria</i>	sede di comunità terapeutica di accoglienza ed assistenza	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	ATTREZZATURE SOCIO-SANITARIE (cat. 8)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	privata	
<i>superficie</i>	sup. lotto 1.310 mq.; volumetria 2577 mc.	
<i>standard urbanistico</i>	SI (parziale)	

SCUOLA ELEMENTARE in Via Camogli		R7.1
<i>descrizione sommaria</i>	scuola elementare in edificio degli anni '50 in buono stato di conservazione e facilmente accessibile (mc. 17.000 e 37 aule)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (cat. 3)	
<i>funzioni accessorie</i>	attrezzature di interesse comune e generale (cat.4)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R7	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	4.760 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

SCUOLA delle SUORE DELLA DIVINA PROVVIDENZA		R7.2
<i>descrizione sommaria</i>	scuola elementare	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (cat. 3) e SERVIZI SOCIO SANITARI (cat.8) (residenza per minori a rischio)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R7 ed R8 <ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di ristrutturazione di tutta l'area per formare un unico complesso scolastico che ospiti anche il trasferimento della scuola media Jacopo Cerruti (servizio R8.1) • Possibili adeguamenti, potenziamenti e nuove dotazioni sportive anche in struttura (palestra) 	
<i>proprietà</i>	privata e/o pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	3.200 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

PARCHEGGIO in Piazza Mazzini		R7.3
<i>descrizione sommaria</i>	piazza prevalentemente già usata per la sosta veicolare	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>	piazza pubblica e giardini pubblici	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	2.250 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

SCUOLA IACOPO CERRUTI in Via Garibaldi		R8.1
<i>descrizione sommaria</i>	scuola media pubblica	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (cat. 3)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R8	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	3.190 mq	
<i>standard urbanistico</i>	SI con possibilità di dismissione in correlazione con l'attuazione del previsto trasferimento nella struttura scolastica R7. 2	
SCUOLA MATERNA in Via Quartini		R8.2
<i>descrizione sommaria</i>	scuola materna statale	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato - nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (cat. 3)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R8	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	1.050 mq	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
CHIESA e CONVENTO di S. DOMENICO		R8.3
<i>descrizione sommaria</i>	edificio per il culto ed edificio conventuale	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria <ul style="list-style-type: none"> Interventi fino al restauro per l'edificio dedicato al culto e fino alla ristrutturazione edilizia con incremento massimo del 10% per il complesso conventuale motivato da operazioni di riordino complessivo 	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	2.900 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
PIAZZA di fronte alla CHIESA di S. DOMENICO		R8.4
<i>descrizione sommaria</i>	slargo adibito prevalentemente alla sosta veicolare	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	500 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

PARCHEGGIO in Via Parodi		R8.5
<i>descrizione sommaria</i>	area a parcheggio pubblico, quale dotazione di urbanizzazione derivante dall'attuazione del sub-ambito R8 - CE	
<i>attuazione e/o previsione</i>	di nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione per convenzione	
<i>superficie</i>	850 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

PARCO URBANO in loc. CAREGA		R8.6
<i>descrizione sommaria</i>	fasce incolte con prevalenza di oliveto	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO o GIARDINO NATURALISTICO (cat. 2a)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi funzionali (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R8	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	7.740 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

R.P. ex HOTEL TERMINUS (RIVIERA MEDICAL CENTER) in Via Giovine Italia		R8.7
<i>descrizione sommaria</i>	struttura ricettiva convertita a R.p.	
<i>attuazione e/o previsione</i>	di recente attivazione	
<i>funzione prevalente</i>	STRUTTURA PER ASSISTENZA SOCIO SANITARIA (cat. 8)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria • Ammissibili interventi sull'esistente tesi ad una migliore funzionalità della struttura fino alla ristrutturazione ex L.R. 25/93 con contestuale riqualificazione architettonica dell'immobile	
<i>proprietà</i>	privata	
<i>superficie</i>	500 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI (parziale) per il 20% della superficie in rapporto al parziale convenzionamento (mq.100)	

PARCHEGGIO in Via Milano		R8.8
<i>descrizione sommaria</i>	area lungo il Torrente Arzocco, al di sotto del tracciato autostradale ed a valle dei magazzini comunali	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R8	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	2.000 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

MAGAZZINI COMUNALI in Via Milano		R8.9
<i>descrizione sommaria</i>	capannone tradizionale	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	ATTREZZATURA TECNOLOGICA (cat. 7)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R7	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	3.000 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI con possibilità di dismissione in correlazione con l'attuazione di un trasferimento in altro ambito o distretto dei magazzini comunali (T3 o R15)	

PALAZZETTO DELLO SPORT		R9.1
<i>descrizione sommaria</i>	costruzione degli anni '90 (circa 21.000 mc), con ottima accessibilità veicolare, in polarità centrale urbana, con caratteristiche architettoniche contrastanti con il contesto	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>STRUTTURA PER LO SVAGO E LO SPORT</i> (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di ambito R9</i> <ul style="list-style-type: none"> Integrazione di nuove funzioni a servizio nei volumi prospicienti l'area delle Boschine (area di intervento H dell'ambito di conservazione C1) 	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	6.850 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
SEDE COMUNALE in Viale Nazioni Unite		R9.2
<i>descrizione sommaria</i>	edificio degli anni '70 (circa 11.000 mc), di cinque piani fuoriterza, con caratteristiche architettoniche contrastanti con il contesto, in buono stato di conservazione	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE</i> (cat. 4)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <i>vedi norma di ambito R9</i>	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	880 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
VIALE NAZIONI UNITE		R9.3
<i>descrizione sommaria</i>	slargo veicolare coincidente con la copertura del tratto terminale del Teiro, marginali aree a giardino pubblico, piazzale a parcheggio nell'area del sedime dell'ex Stazione ferroviaria	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>LUOGO IDENTIFICATIVO COME POLARIZZANTE</i> (cat. 1) <i>PARCHEGGI PUBBLICI</i> (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <i>vedi norma di ambito R9</i> <ul style="list-style-type: none"> Opportunità di ricomporre unitariamente la sistemazione di questi spazi oggi prevalentemente destinati alla viabilità veicolare per riqualificare tutto l'ambito, quale cuore urbano di Varazze ed occasione di risaldare la cesura tra le due parti del Centro Storico, sulle due rive alla foce del Teiro, oggi unite dalla piastra di copertura del torrente ma divise dal preponderante uso a mobilità e sosta veicolare 	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	15.900 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	viabilità pubblica e standards	

PARCO URBANO in loc. CAVETTO		R10.1
<i>descrizione sommaria</i>	bosco di pini e bacino artificiale con diga	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato - nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO o GIARDINO NATURALISTICO (cat. 2a)	
<i>funzioni accessorie</i>	verde attrezzato per lo sport (cat. 2b)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R10	
<i>proprietà</i>	privata / pubblica	
<i>superficie</i>	33.590mq. (superficie ridotta a seguito oss. 14-03-54)	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
PARCO URBANO in vallecola di Rio Mola		R10.2
<i>descrizione sommaria</i>	area a monte del viadotto autostradale, in prossimità della galleria Vignetta	
<i>attuazione e/o previsione</i>	nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	PARCO URBANO o GIARDINO NATURALISTICO (cat. 2a)	
<i>funzioni accessorie</i>	Verde pubblico attrezzato per lo svago e lo sport (cat.2b)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R10 <ul style="list-style-type: none"> • L'intera area è da sottoporre ad un progetto unitario che: <ol style="list-style-type: none"> 1. a partire dalle specificità geomorfologiche dell'area proponga opere di consolidamento e protezione idrogeologica dei versanti 2. definisca la tipologia più opportuna per il parco e ne dimensioni le ripartizioni più opportune con particolare cura per i margini e le recinzioni privilegiandone l'integrazione con sistemazioni arboree 	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	22.500 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	si	

PARCHEGGIO in loc. S. CATERINA		R11.1
<i>descrizione sommaria</i>	area sedime dell'ex casello ferroviario dismesso	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato - nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI PUBBLICI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R11	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	1.350 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CONSERVATORIO in Via Marconi		R11.2
<i>descrizione sommaria</i>	villa CILEA, edificio ottocentesco a tre piani in buono stato di conservazione, facilmente accessibile con pertinenze a verde e parcheggi funzionali al servizio	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (cat. 3) ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (cat.4)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria <ul style="list-style-type: none"> La struttura potrà essere oggetto di ristrutturazione, senza incrementi volumetrici, per attività connesse all'istruzione ed alla cultura musicale con costituzione di un centro culturale polivalente, sale pubbliche e foresteria per corsi di istruzione ricorrenti. 	
<i>proprietà</i>	privata	
<i>superficie</i>	1.810 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	NO	

CHIESA e PIAZZA di S. CATERINA		R11.3
<i>descrizione sommaria</i>	edificio monumentale di elevato valore simbolico per la memoria collettiva della Comunità varazzina, in sito di grande interesse nell'impianto urbano	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R11 <ul style="list-style-type: none"> Un progetto unitario esteso a tutta la piazza fino ai margini del centro storico (ambito C1), dovrà riqualificare ed unificare gli spazi aperti per riconferire la giusta prospettiva nella scena urbana alla Chiesa di S. Caterina, ridefinendo ed omogeneizzando le pavimentazioni, le alberature ed i margini del contesto costruito, affacciato sulla piazza stessa, specie ordinando la presenza delle strutture provvisorie e dei dehors. 	
<i>proprietà</i>	Pubblica/religiosa	
<i>superficie</i>	1.460 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

VERDE ATTREZZATO in loc. SALICE		R12.1
<i>descrizione sommaria</i>	l'area è in fase di realizzazione per attrezzature sportive (campo da calcio); le previsioni attuative del piano comportano che una limitata porzione dell'area sia destinata alla sistemazione di un campo di sosta per camper da dimensionare sulla base delle normative regionali in materia (ai sensi della L.R. 18/98) riferite ad una ricettività di 30 piazzole (circa 5.000 mq); residuano pertanto dal totale dell'area perimetrata (45.200 mq) circa 40.000 mq destinati a servizi sportivi e verde attrezzato	
<i>attuazione e/o previsione</i>	in fase di realizzazione	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>	<ul style="list-style-type: none"> • parcheggi funzionali (cat. 6) • insediamenti provvisori di media o lunga durata per l'installazione di moduli abitativi e sociali in caso di emergenza (S.Em)'' • attrezzature di interesse comune e generale (cat.4) 	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R12 <ul style="list-style-type: none"> • Volumi di servizio (spogliatoi, palestra e connessi) • Volumi di servizio per attrezzature di interesse comune e generale 	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	circa 40.000 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CHIESA di S. ANNA in loc. PIAN DI BANDA		Ap3
<i>descrizione sommaria</i>	edificio per il culto	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	300 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CIMITERO ed ATTREZZATURE SPORTIVE		R19.1
<i>descrizione sommaria</i>	impianto cimiteriale con aree terrazzate di versante	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente - confermato	
<i>funzione prevalente</i>	IMPIANTI CIMITERIALI (cat. 9)	
<i>funzioni accessorie</i>	verde pubblico attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2) luogo identificativo per la frazione (cat. 1)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria (cat. 9 e 2) <ul style="list-style-type: none"> • Previsione di realizzare attraverso un progetto unitario dell'area una polarità di servizi, connessa ed integrata con le limitrofe aree a servizi della Scuola e della Chiesa di Casanova, attraverso un attento studio dell'accessibilità pedonale, la dotazione di attrezzature leggere per lo sport ed il gioco all'aperto, messa a dimora di adeguate piantumazioni 	
<i>proprietà</i>	pubblico esistente e di previsione	
<i>superficie</i>	19.730 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
SCUOLA in loc. Casanova		R19.2
<i>descrizione sommaria</i>	scuola elementare	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI PER L'ISTRUZIONE (cat. 3)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria e sinergie con polarità servizi (area R19.1)	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	1.920 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
CHIESA di CASANOVA		R19.3
<i>descrizione sommaria</i>	chiesa parrocchiale della frazione	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria e sinergie con polarità di servizi (area R19.1)	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	745 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
VERDE ATTREZZATO in loc. CASANOVA		R19.4
<i>descrizione sommaria</i>	area di versante di buona accessibilità ad andamento poco acclive	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermato	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE A ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R19	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	7.750 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

PARCHEGGI PUBBLICI in loc. IL PERO		R22.1
<i>descrizione sommaria</i>	area in fregio alla strada per S. Lorenzo sufficientemente prossima all'abitato di fondovalle del Pero	
<i>attuazione e/o previsione</i>	di nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	PARCHEGGI FUNZIONALI (cat. 6)	
<i>funzioni accessorie</i>	verde attrezzato per lo svago e lo sport (cat. 2b)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di distretto R22	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	1.120 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
VERDE ATTREZZATO in loc. IL PERO		R22.2
<i>descrizione sommaria</i>	area pedecollinare alla testata della valle del Teiro in riva destra	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermata e parzialmente di nuova previsione	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di distretto R22	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	5.930 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CIMITERO in loc. ALPICELLA		R26.1
<i>descrizione sommaria</i>	impianto cimiteriale frazionale	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>IMPIANTI CIMITERIALI</i> (cat. 9)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	7.500 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	NO	
IMPIANTI SPORTIVI in loc. ALPICELLA		R26.2
<i>descrizione sommaria</i>	campo da calcio e spazi liberi	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente - in parte di previsione	
<i>funzione prevalente</i>	<i>VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT</i> (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>orme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R26 <ul style="list-style-type: none"> Un progetto unitario dovrà curare l'assetto complessivo dell'area integrando il campo di calcio esistente con altre attrezzature per la fruizione sportiva e per il tempo libero ed il gioco curando in particolare la salvaguardia dei valori naturalistici presenti. 	
<i>proprietà</i>	pubblica - privata	
<i>superficie</i>	13.300 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
PIAZZA e PARCHEGGI in loc. ALPICELLA		R26.3
<i>descrizione sommaria</i>	slargo della viabilità in posizione centrale della frazione	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>LUOGO IDENTIFICATIVO CON COMPRESENZA DI FUNZIONI DI SERVIZIO</i> (cat. 1)	
<i>funzioni accessorie</i>	parcheggi pubblici (cat. 6)	
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R26 in cui, quale esito urbanizzativo dell'attuazione di sub-ambito CE, si prevede la definizione morfologica della piazza a costituire un qualificato luogo di incontro e fruizione collettiva per gli abitanti della frazione	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	1.500 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
CHIESA in loc. ALPICELLA		R26.4
<i>descrizione sommaria</i>	chiesa parrocchiale frazionale	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>SERVIZI RELIGIOSI</i> (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di livello puntuale: scheda ME n.13 di PTCP	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	1.000 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CIMITERO in loc. LE FAIE		R28.1
<i>descrizione sommaria</i>	impianto cimiteriale frazionale	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	IMPIANTI CIMITERIALI (cat. 9)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	800 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	NO	

CHIESA in loc. LE FAIE		R29.1
<i>descrizione sommaria</i>	edificio parrocchiale frazionale	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di ambito R29	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	540 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

Centro servizi di interesse comune		R29.2
<i>descrizione sommaria</i>	area per la costruzione di un centro di servizi frazionale	
<i>attuazione e/o previsione</i>	previsione	
<i>funzione prevalente</i>	ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (cat. 4)	
<i>funzioni accessorie</i>	sala riunioni, servizi amministrativi, svago tempo libero, pubblici esercizi, locali espositivi	
<i>norme di indirizzo</i>	<p>vedi norma di categoria</p> <p>Nell'ambito di un progetto unitario esteso a tutta l'area potrà essere realizzata una costruzione plurifunzionale di non più di 3 piani con S.C. massima di 160 mq e S.Ag massima di 350mq.</p> <p>Particolare cura dovrà essere posta nella qualità architettonica dell'edificio evitando poggioli e scale esterne a sbalzo, impiegando soluzioni tecnologiche per l'edilizia ed i materiali congrue con le caratteristiche dell'insediamento tradizionale e studiando in particolare l'inserimento nel contesto naturalistico e le sistemazioni del suolo evitando muri di contenimento a vista di altezza superiore a m 3.</p> <p>La realizzazione e la gestione della struttura a servizi potrà essere privata e convenzionata con la pubblica Amministrazione.</p>	
<i>proprietà</i>	privata	
<i>superficie</i>	800 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CASERMA DELL'ARMA DEI CARABINIERI		T1.1
<i>descrizione sommaria</i>	edificio di recentissima realizzazione	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE (cat. 4)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di distretto T1 • Manutenimento	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	1.350 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
IMPIANTI SPORTIVI vicino al Cimitero		T1.2
<i>descrizione sommaria</i>	campo sportivo	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di distretto T1 (sub-distretto T1.a) • Risistemazione complessiva del campo sportivo con adeguate volumetrie di stretta pertinenzialità funzionale (spogliatoi, palestra, preatletica, ecc.)	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	7.370 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

IMPIANTI SPORTIVI in loc. San Donato		T4.1
<i>descrizione sommaria</i>	campo di atletica	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di distretto T4 (sub-distretto T4.d)	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	6.420 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	
CHIESA di S. DONATO		T4.2
<i>descrizione sommaria</i>	complesso religioso altomedioevale (vedi scheda ME n.9 di Piano Paesistico)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di livello puntuale: scheda ME n.9 di PTCP	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	2.210 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

VERDE PUBBLICO in loc. MALACQUA		T7B.1 sub-distretto T7.b
<i>descrizione sommaria</i>	area piana di fondovalle in ambiente fluviale (confluenza del Malacqua nel Teiro)	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermata parzialmente	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE PUBBLICO A PARCO URBANO (cat. 2a)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria vedi norma di distretto T7 (di cui l'area a servizi rappresenta un esito urbanizzativo)	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	5.230 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

VERDE ATTREZZATO in loc. IL PERO		T8.1
<i>descrizione sommaria</i>	area pianeggiante intorno alla chiesa di S.Lorenzo	
<i>attuazione e/o previsione</i>	confermata parzialmente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT</i> (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <i>vedi norma di distretto T8 (sub-distretto T8.a di cui l'area a servizi rappresenta un esito urbanizzativo)</i> <ul style="list-style-type: none"> • Previsione di realizzare attraverso un progetto unitario dell'area una polarità di servizi, connessa ed integrata con le limitrofe aree a servizi della Scuola e della Chiesa del Pero, attraverso un attento studio dell'accessibilità pedonale, la dotazione di attrezzature leggere per lo sport ed il gioco all'aperto, messa a dimora di adeguate piantumazioni 	
<i>proprietà</i>	pubblica di previsione	
<i>superficie</i>	4.360 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CHIESA di S. LORENZO del PERO		T8.2
<i>descrizione sommaria</i>	edificio per il culto in sito dotato di peculiari valenze per tradizionali forme di fruizione e frequentazione collettiva della popolazione	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>SERVIZI RELIGIOSI</i> (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <i>vedi norma di distretto T8 e sinergie con la realizzazione dell'area a servizi T8.2</i>	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	610 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

SCUOLA in loc. IL PERO		T8.3
<i>descrizione sommaria</i>	scuola elementare	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	<i>SERVIZI PER L'ISTRUZIONE</i> (cat. 3)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <i>vedi norma di distretto T8 (sub-distretto T8.b) che prevede integrazioni e riusi di locali oggi sottoutilizzati presenti nella struttura scolastica</i>	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	4.120 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

SANTUARIO della CROCE		Ap1
<i>descrizione sommaria</i>	complesso religioso di significativa valenza nella tradizione della vita della comunità varazzina	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>	attrezzature pubbliche di interesse generale (cat. 4)	
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <ul style="list-style-type: none"> • Attraverso un progetto unitario si prevede di ricomporre l'assetto delle costruzioni esistenti con incrementi volumetrici del 30% finalizzati alla realizzazione di centro di accoglienza con punto di ristoro, spazi comuni e servizi • Attuazione tramite C.E.C., con attribuzione di vincolo di destinazione d'uso 	
<i>proprietà</i>	privato	
<i>superficie</i>	1.460 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

AREA A VERDE ATTREZZATO presso il SANTUARIO della CROCE		Ap2
<i>descrizione sommaria</i>	spiazzo utilizzato per lo svolgimento di sagre e feste nei pressi del Santuario della Croce. manifestazioni religioso di significativa valenza nella tradizione della vita della comunità varazzina	
<i>attuazione e/o previsione</i>	previsione / (esistente nell'uso)	
<i>funzione prevalente</i>	LUOGO IDENTIFICATO COME POLARIZZANTE (cat. 1)	
<i>funzioni accessorie</i>	verde pubblico attrezzato, attrezzature pubbliche di interesse generale, parcheggi pubblici (cat. 2,4,6)	
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <ul style="list-style-type: none"> • Attraverso un progetto unitario si realizzi nell'area una polarità di servizi, connessa ed integrata con la limitrofa area del Santuario della Croce, attraverso un attento studio dell'accessibilità pedonale, prevedendo limitati, marginali ed occultati spazi di sosta veicolare, la dotazione di attrezzature leggere funzionali allo svolgimento di sagre sport e giochi all'aperto, con la messa a dimora di adeguate piantumazioni anche d'alto fusto per identificare anche paesaggisticamente il sito. 	
<i>proprietà</i>	privato	
<i>superficie</i>	3.450 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

CHIESA NUOVA de IL PERO		AREA AGRICOLA Ae1
<i>descrizione sommaria</i>	edificio per il culto di recente realizzazione	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZI RELIGIOSI (cat. 5)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	<i>vedi norma di categoria</i> <i>vedi norma di distretto T8 (sub-distretto T8.a)</i>	
<i>proprietà</i>	ecclesiastica	
<i>superficie</i>	2.730 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI	

IMPIANTI SPORTIVI in loc. ROCCA GUARDIOLA		Tni.1
<i>descrizione sommaria</i>	pista da motocross	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	VERDE ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT (cat. 2b)	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	vedi norma di categoria e norme puntuali relative alla sistemazione dei luoghi. L'attuale perimetrazione non dovrà comportare ampliamenti dell'attuale tracciato, ma dovrà essere solo funzionale alla creazione di opere accessorie e di servizio alla funzione, senza alterazioni significative della morfologia dei luoghi .	
<i>proprietà</i>	privato	
<i>superficie</i>	60.420 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	SI condizionata a convenzione con la Civica Amministrazione	

DISCARICA della RAMOGNINA		Ai.Co
<i>descrizione sommaria</i>	impianto di smaltimento rifiuti solidi	
<i>attuazione e/o previsione</i>	esistente	
<i>funzione prevalente</i>	SERVIZIO TECNOLOGICO	
<i>funzioni accessorie</i>		
<i>norme di indirizzo</i>	mantenimento delle funzioni in atto con ampliamento secondo il Piano provinciale dei rifiuti	
<i>proprietà</i>	pubblica	
<i>superficie</i>	105.000 mq.	
<i>standard urbanistico</i>	-	

AREE DI SERVIZIO A VALLE E A MONTE DELL' AUTOSTRADA PER RICOLLOCAZIONE E/O POTENZIAMENTO DELL'AUTOGRILL		
<i>descrizione sommaria</i>	area limitrofa ai tracciati autostradali GE-XXmiglia in località Piani d'Invrea già occupata attualmente in parte dal Casello autostradale, strutture per ristoro di servizio autostradale (Autogrill), distributore dei carburanti, parcheggi e verde di rispetto.	
<i>attuazione e/o previsione</i>	in parte esistente e confermato in parte di previsione	
<i>funzione prevalente</i>	AREE E STRUTTURE DI SERVIZIO ALL'AUTOSTRADA	
<i>funzioni accessorie</i>	PARCHEGGI	
<i>norme di indirizzo</i>	Possibilità di potenziamento delle strutture esistenti sia con ampliamento degli edifici esistenti che con nuovi impianti dell'autogrill, del distributore dei carburanti e di servizi accessori con particolare cautela per i valori ambientali e paesistici dei siti	
<i>proprietà</i>		
<i>superficie</i>	-	
<i>standard urbanistico</i>	NO	

