

c o m u n e d i
VALSAMOGGIA
Località CASTELLO
DI SERRAVALLE
Provincia di Bologna

**INTERVENTO DI NUOVA
COSTRUZIONE IN AMPLIAMENTO
DELL'INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
ESISTENTE "VALPIZZA"**

**PROCEDIMENTO UNICO
(AI SENSI DELL'ART. 53 L.R. 24/17)**

c o m m i t t e n t e
VALPIZZA SRL

p r o g e t t i s t a
architetto FLORIANO BARALDI
c o l l a b o r a t o r e
architetto FABIO TURRINI

**ALLEGATO C
NTA IN VARIANTE
AL PUA ARROVATO**

dicembre 2018

Art.1 – Premessa ³	
Art.2 – Disposizioni generali	3
Art.3 - Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo	3
Art.4 - Determinazione della Superficie Territoriale ST.....	3
Art.5 - Determinazione della Superficie Utile	4
Art.6 - Usi ammessi.....	4
Art.7 - Standard urbanistici e dotazione parcheggi pertinenziali	4
Art.8 - Standard qualitativi su aree private	4
Art.9 - Strade, marciapiedi percorsi ciclo-pedonali, attraversamenti, segnaletica	5
Art.10 - Pavimentazioni esterne aree pubbliche	5
Art.11 - Corpi illuminanti.....	5
Art.12 - Passi carrai	6
Art.13 - Recinzioni.....	6
Art.14 - Distanze dai confini, dalle strade, dai canali, dai fabbricati.....	6
Art.15 - Individuazione dei lotti e superficie fondiaria	7
Art.16 - Tipologie edilizie, unità immobiliari, tipi d'uso previsti.....	7
Art.17- Sedime dei fabbricati, superficie occupata, superficie coperta.....	7
Art.18 - Potenzialità edificatoria	8
Art.19 - Altezza massima, numero dei piani	8
Art.20 - Qualificazione degli edifici e finiture di facciata.....	8
Art.21 - Coperture degli edifici.....	9
Art.22 - Passaggio di condotti e canalizzazioni.....	9
Art.23 - Prescrizioni geologico-geotecniche.....	9
Art.24 - Prescrizioni per la protezione acustica	9
Art.25 - Prescrizioni per l'efficienza idraulica e per la tutela della qualità delle acque superficiali.....	9
Art.26 – Varianti al PUA	9

Art.1 – Premessa

Le presenti norme tecniche disciplinano la variante al Piano Particolareggiato approvato e convenzionato inerente all'area situata in Comune di Valsamoggia loc. Castello di Serravalle - Castelletto, censita nel P.R.G. vigente al momento della Convenzione Urbanistica come "zona omogenea "D", a destinazione produttiva.

Tale area risulta attualmente censita nel vigente RUE come zona "APC.e" Sub-ambiti produttivi comunali di integrazione in corso di attuazione secondo la pianificazione vigente (PUA convenzionati vigenti)

Le presenti norme tecniche si devono intendere solamente riferite allo stabilimento VALPIZZA, ed alle aree descritte negli elaborati grafici facenti parte della presente procedura edilizia.

In virtù di tale, l'ente attuatore usufruisce delle potenzialità edificatorie assegnate, e parimenti, concorre alla compensazione degli standard, alla costruzione delle opere d'U1, alle sistemazioni generali occorrenti per variare il sistema delle urbanizzazioni.

Art.2 – Disposizioni generali

Le presenti norme si applicano all'interno del comparto urbanistico di cui sopra, il cui Piano Particolareggiato è stato redatto in variante a precedente strumento urbanistico preventivo approvato. In particolare i dati di riferimento sono contenuti nella Convenzione Urbanistica stipulata tra l'Amministrazione Comunale e l'Ente Attuatore.

Le disposizioni di seguito fissate hanno lo scopo di coordinare gli interventi edilizi programmati.

Circa il linguaggio edilizio, si precisa che le indicazioni riportate al successivo art. 20 forniscono una linea guida cui riferirsi; tuttavia, in sede progettuale, è possibile apportare variazioni, purché sia garantita una composizione edilizia omogenea ed integrata con l'architettura individuata per l'insediamento dal Piano Particolareggiato.

Per quanto non prescritto dalle presenti norme, devono essere rispettate le prescrizioni imposte dalla Convenzione Urbanistica.

Ogni altra disposizione di legge e/o regolamento, nazionale, o regionale o comunale, deve, se pertinente, essere rispettata, anche se non espressamente richiamata nelle presenti norme.

Art.3 - Attuazione del Piano Urbanistico Attuativo

L'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo avverrà per intervento diretto nei lotti identificati nelle precedenti tavole del Piano particolareggiato approvato, i lotti interessati sono: 20 – 21 – 22 - 23 – 24 – 25 – e parte del 26.

Su tali lotti è previsto il nuovo stabilimento che si dispone su un unico fabbricato.

Inoltre l'intervento interessa il lotto n. 7, che attualmente risulta privo di edificabilità e sul quale è previsto un parcheggio pubblico a compensazione di attuali parcheggi pubblici ubicati su via Cà Bella, che saranno inglobati all'interno del lotto VALPIZZA.

Art.4 - Determinazione della Superficie Territoriale ST

La superficie territoriale (ST) non subisce variazioni in quanto si opera all'intero dell'attuale comparto edificatorio.

Art.5 - Determinazione della Superficie Produttiva

Il Presente strumento urbanistico prevede l'attuazione unitaria delle previsioni insediative e pertanto in termini di superficie produttiva complessiva la potenzialità edificatoria del comparto in base alle attuali norme ammonta a 4.540,43 mq.

Ogni lotto possiede inoltre, una quantità edificabile aggiuntiva pari al 15% della superficie individuata, qualora si realizzasse una copertura "in verde".

In seguito alle esigenze della soc. VALPIZZA, la suddetta variante prevede un incremento di superficie per complessivi **mq. 6.300**.

Art.6 - Usi ammessi

Gli usi ammessi sono, conformemente a quanto previsto dagli strumenti urbanistici, quelli di tipo prevalentemente produttivo.

Sono ammesse altre destinazioni fra quelle comprese nell'elenco presente nelle zone omogenee di tipo "D" descritte nelle Norme Tecniche di Attuazione dell'allora P.R.G. vigente.

Art. 7 - Standard urbanistici

La dotazione di aree per standard urbanistici dovrà rispettare le seguenti condizioni:

- Relativamente alla dotazione di verde pubblico di urbanizzazione primaria, il progetto di variante non interviene su tale standard e non si modificano le attuali aree a destinazione verde pubblico.
- Relativamente ai parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria, il progetto prevede l'eliminazione di alcuni disposti a pettine su via Cà Bella, che risultano però compensati dai parcheggi che si realizzeranno sul lotto n. 7, attualmente lotto privato e privo di edificabilità.
- Relativamente al verde stradale ed alle opere da U1 la dotazione è definita dagli elaborati di progetto.

Art. 8 - Standard qualitativi su aree private

Relativamente agli standard qualitativi su aree private, occorre rispettare le seguenti condizioni:

- Permeabilità dei suoli
Al fine di garantire un buon grado di permeabilità dei suoli le superfici per parcheggi, per aree carrabili e di manovra e per percorsi ciclo pedonali, saranno preferibilmente in masselli autobloccanti, anche con soluzioni semimpermeabili, quali elementi prefabbricati grigliati con interposto terriccio ed erba, terreni stabilizzati o pavimentazioni a secco drenanti. E' comunque prescritto per ogni lotto una superficie permeabile non inferiore al 10% della superficie scoperta.
- Salvaguardia e formazione del verde
L'ubicazione, le specie, il genere, la varietà, la quantità e i dati morfologici dei vegetali che si intendono porre a dimora nelle nuove sistemazioni saranno specificate nei progetti edilizi allegati alle richieste di permesso di costruire. Andranno inoltre indicate eventuali zone a prato, pavimentazioni ed arredi e le alberature da porre a dimora, di altezza non inferiore a 1,5. Le essenze dovranno essere specificate all'atto del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà, di volta in volta, indicare le essenze da scegliersi tra quelle consigliate o consentite.
Le aree scoperte di pertinenza degli edifici possono essere recintate verso strade veicolari indicate nelle tavole di progetto, allo scopo di impedire

l'accesso incontrollato dei veicoli, possono inoltre essere recintate lungo i confini con aree a destinazione non produttive o con lotti di pertinenza di altri edifici.

- **Parcheggi di pertinenza**
Debbono essere rispettate le disposizioni riportate nelle Norme tecniche di attuazione del PRG, oltre alle disposizioni di leggi vigenti. La quantità e al qualità varieranno in funzione della destinazione del fabbricato asservito.
- **Regolamentazione delle acque reflue**
Realizzazione di una rete duale di raccolta delle acque per favorirne l'eventuale recupero ed il riciclo, mediante cisterne interrato di accumulo per uso irriguo.

Art.9 - Strade, marciapiedi percorsi pedonali

Le aree riservate alla viabilità individuate nello schema funzionale rappresentato negli elaborati planimetrici di progetto del presente piano assicurano la continuità della rete esistente e garantiscono la massima funzionalità negli spostamenti.

Inoltre sono concepite in modo da garantire la moderazione del traffico e la riduzione della velocità di transito degli autoveicoli, i cui effetti ambientali diretti sono la riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico, la protezione e la promozione della mobilità pedonale.

Si dovranno ottenere risultati di unitarietà e di chiara lettura dei percorsi stradali, dei parcheggi, dei percorsi pedonali principali e secondari, i limiti, i tracciati, i materiali e gli elementi di sistemazione e di arredo, nonché le specie arboree ed arbustive da utilizzarsi sono indicati nelle presenti norme e specificati nelle tavole allegato; in sede di progetto esecutivo le soluzioni potranno essere meglio specificate o modestamente modificate previo accordo con l'ufficio tecnico comunale preposto all'attuazione dell'intervento.

Le opere dovranno essere eseguite secondo le seguenti prescrizioni:

- i parcheggi dovranno essere progettati secondo le modalità previste dal Piano Particolareggiato, da realizzarsi con pavimentazione in manto bituminoso come peraltro la sede stradale;
- i percorsi pedonali principali verranno realizzati in masselli in cls autobloccanti;
- le aree da pavimentare secondo quanto previsto dagli elaborati di piano;
- le marginature verdi, tra il comparto e l'intorno, dovranno essere realizzate come da tavole di progetto;

Relativamente alla segnaletica stradale, sia orizzontale che verticale, la stessa sarà realizzata conformemente a quanto prescritto dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento d'Attuazione.

Art.10 - Pavimentazioni esterne aree pubbliche

Le pavimentazioni esterne pubbliche riguardano i marciapiedi e la viabilità carrabile compreso i parcheggi pubblici.

Per i marciapiedi è previsto, per conferire una unitarietà all'intervento l'utilizzo di pavimentazioni come l'esistente per cui in masselli autobloccanti in cls.

Pavimentazioni in asfalto sono previste nella viabilità principale, nei parcheggi e nelle aree di manovra.

Art.11 - Corpi illuminanti

L'illuminazione pubblica è un elemento di essenziale importanza in quanto, consente di garantire la sicurezza dei percorsi.

Pertanto, in sede di progettazione esecutiva, dovrà essere valorizzata tale potenzialità.

Tutti gli apparecchi dovranno essere interamente in classe II e conformi alla Legge Regionale n. 19 del 29.09.2003 e s. m. e i.

Art.12 - Passi carrai

L'individuazione dei passi carrai tiene conto, oltre che dell'esigenza funzionale di servire ogni fabbricato, degli aspetti legati alla sicurezza della circolazione ed alle sistemazioni dei parcheggi, delle aiuole alberate e dei marciapiedi stradali.

Nella realizzazione dei passi carrai dovranno essere adottate soluzioni atte a garantire la continuità in quota dei marciapiedi stradali; sono ammesse brevi rampe carrabili in corrispondenza agli accessi ai lotti privati con limitato restringimento della larghezza del tratto di marciapiede corrispondente fino a valori non inferiori a cm. 100.

La posizione ed il numero dei passi carrai indicati nelle tavole allegate sono comunque da ritenere indicativi; posizione e numero potranno infatti essere variati in sede esecutiva a seconda delle reali esigenze distributive e di accesso dei singoli lotti, a condizione che siano rispettate le condizioni generali di cui sopra.

Oltre ai passi carrai per ogni fabbricato è obbligatorio almeno un accesso pedonale preferibilmente privo di interferenze con la viabilità meccanizzata.

I passi carrai e le uscite debbono rispettare quanto prescritto dalle norme comunali e quanto disposto dal Codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione.

Art.13 - Recinzioni

Le recinzioni che saranno realizzate in continuità con quelle già esistenti nel comparto in adiacenza sia delle sedi stradali che alle parti comuni in genere (verde pubblico, parcheggi, percorsi pedonali o ciclabili, ecc.), al pari degli elementi metallici in opera per i cancelli (pedonale e carrabile) dovranno essere definiti in modo unitario.

Di conseguenza andrà privilegiato l'uso di muretti in cemento a vista anche del tipo prefabbricato con sovrastante grigliato metallico.

Sono ammessi in prossimità degli ingressi carrai e pedonali, portali e pensiline.

Tutte le recinzioni esistenti anche se difformi dalle tipologie sopra descritte potranno essere conservate.

Art. 14 - Distanze dai confini, dalle strade, dai canali, dai fabbricati

Conformemente a quanto previsto dalle norme, sono ammesse deroghe alle distanze tra fabbricati in relazione alla attuazione mediante Piano particolareggiato.

I valori rispettivamente ammessi sono:

D1a - dai confini di proprietà privata esterne al comparto: maggiore o uguale a mt. 5,00;

D1b - dai confini di proprietà privata interne al comparto: maggiore o uguale a mt. 0,00;

D1c - confini con aree pubbliche esterne al comparto: maggiore o uguale a mt. 5,00;

D1d - confini con aree pubbliche interne al comparto: maggiore o uguale a mt. 5,00;

D2 - dalle strade pubbliche esistenti mt. 5,00 da via Cà Bella;

D3a - tra edifici esterni al comparto: mt. 10,00 ovvero rispetto visuale libera;

D3b - tra edifici interni al comparto dotati di pareti finestrate: maggiore o uguale a mt. 10,00, derogabile fino a mt. 8,00;

D3c – tra edifici interni al comparto senza pareti finestrate o dotate di sole luci o portoni autorimesse: maggiore o uguale a mt. 3,00.

D4 - dai confini di zona: maggiore o uguale a mt. 5,00.

Dette distanze riguardano qualsiasi tipo di paramento di facciata degli edifici e non solamente le facciate parzialmente vetrate prescritte nelle precedenti norme.

Nel caso di due o più lotti contigui o di più edifici all'interno del medesimo ambito d'intervento è ammessa la costruzione sul confine di proprietà a condizione che le costruzioni siano in aderenza e che sia presentato un progetto unitario equivalente a vincolo reciproco di costruzione in aderenza per i diversi lotti interessati; tale progettazione potrà successivamente essere realizzata per stralci.

Art.15 - Individuazione dei lotti e superficie fondiaria

Le perimetrazioni dei lotti così come rappresentate negli elaborati grafici della presente variante allo strumento attuativo e le relative superfici fondiaria sono da ritenersi indicative; pertanto i lotti edificabili possono eventualmente essere riconfigurati, a condizione che ciò non comporti modifiche sostanziali alle aree relative agli standard urbanistici o alle aree riservate alla viabilità.

Eventuali modifiche alla localizzazione delle aree da standard o riservate alla viabilità saranno oggetto di specifica variante al P.P., con esclusione delle modifiche relative ad aspetti di dettaglio.

Art.16 - Tipologie edilizie, unità immobiliari, tipi d'uso previsti

Per l'attuazione dell'intervento è prevista, come da schemi tipologici riportati negli elaborati facenti parte del P.P., nei diversi lotti di intervento.

Tali tipologie di base sono suscettibile di precisazioni in sede di richiesta dei permessi di costruire, senza che ciò determini una variante al Piano, a condizione che siano rispettate le prescrizioni di cui alle presenti norme.

E' possibile l'accorpamento di più lotti, modificando di conseguenza la sagoma planimetrica degli edifici.

La presente disciplina non è vincolante per le tipologie edilizie, per quanto riguarda:

- modifiche nelle distanze tra i fabbricati;
- le dimensioni geometriche in riduzione e in ampliamento per spostamenti laterali, in conformità al precedente art. 17;
- il posizionamento di balconi, logge, terrazzi e altri elementi architettonici, compreso le finestrate che potranno avere una distanza rispetto ad un altro edificio, anch'esso finestrato, sino a mt. 8,00;
- la localizzazione delle parti condominiali;
- spostamenti nella posizione dei passi carrabili e delle aiuole, come definiti al precedente art. 15, la dimensione regolamentare e l'assetto globale dei posti auto
- la distribuzione interna degli spazi produttivi e degli spazi accessori;

Circa il linguaggio edilizio, si precisa che il repertorio allegato alle presenti norme fornisce una linea guida cui riferirsi, tuttavia, in sede progettuale, è possibile apportare variazioni, purchè sia garantito una composizione edilizia omogenea ed integrata con l'architettura individuata per l'insediamento dal P.P.

Art.17- Sedime dei fabbricati, superficie occupata, superficie coperta

Il sedime dei fabbricati rappresentati negli schemi planimetrici costitutivi del presente strumento urbanistico attuativo, nonché la misura delle relative superfici

occupata e coperta hanno valore indicativo. In sede di attuazione degli interventi edilizi sarà possibile apportare modifiche a tali contenuti, senza che ciò comporti variante al Piano, a condizione che siano comunque rispettati gli elementi prescrittivi definiti dal Piano stesso di cui alle presenti norme.

Di conseguenza il massimo ingombro è determinato, dalla superficie che si determina sino al raggiungimento delle distanze minime di cui al precedente art. 14.

Art.18 - Potenzialità edificatoria

La potenzialità edificatoria complessiva assegnata dal presente piano all'ambito di intervento è da ritenersi vincolante.

Le definizioni di tutti i parametri urbanistici ed edilizi adottati nel presente Piano Particolareggiato sono quelli riportati e descritti nell'art. 14 nelle NTA del PRG dell'ex comune di Castello di Serravalle.

Per superficie utile produttiva (SP), si intende la somma delle superfici in ogni singolo piano fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali.

I locali tecnici: tipo centrali termiche, locali macchine, locali per spazi a servizio degli impianti tecnologici, non vengono computati nella SP.

Parcheggi di pertinenza (P3)

La dotazione minima dei parcheggi privati dovrà rispettare il parametro minimo di 20 mq/100 di SP. Lo standard P3 va comunque tradotto in posti auto secondo il seguente parametro: 1 posto auto, di dimensioni minime 5,00 x 2,50 ml. ogni 25 mq di standard.

Verde privato (V3)

La dotazione minima del verde privato dovrà rispettare il parametro minimo di 10 mq/100 di SP.

Art.19 - Altezza massima

L'altezza massima dei fabbricati del comparto è così determinata:

- Magazzini, celle conservazione, sala macchine, vani tecnologici: ml. 11,50;
- Locali principali produttivi: ml. 9,50.

L'altezza del fronte o della parete esterna è delimitata:

- All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista nel progetto;
- All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

Nella determinazione delle altezze, sono comunque esclusi:

- I manufatti tecnologici, quali extracorsa di ascensori, tralicci, ciminiere e vani tecnici particolari, i dispositivi anticaduta dall'alto.

Art.20 - Qualificazione degli edifici e finiture di facciata

Ai fini della qualificazione bio-climatica, per l'efficienza energetica e la sostenibilità edilizia degli edifici sono da perseguire nella progettazione esecutiva degli interventi obiettivi che prediligono l'uso delle energie alternative passive.

Le facciate esterne delle costruzioni potranno essere previste in qualunque materiale tipo: mattono FAV, intonaco tinteggiato, pannelli in cemento a vista lisci o granigliati, anche tinteggiati oppure con colorazioni in massa, ovvero con colorazione che conferiscono alle facciate omogeneità e compattezza.

Sono sempre ammesse le superfici vetrate tipo: facciate continue, ovvero pannelli alveolari di policarbonato traslucido eventualmente anche colorato.

I cornicioni di gronda dovranno essere preferibilmente nascosti.
I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere preferibilmente nascosti all'interno delle murature.

Art.21 - Coperture degli edifici

La copertura dei fabbricati potrà essere del tipo a volta o a falde, oppure piane. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in laterizio (con l'esclusione delle tegole marsigliesi), in rame o in lamine similari; per le coperture piane sono ammesse anche le guaine impermeabili purchè non in vista dalla pubblica via. Sono inoltre ammessi tetti verdi e giardini pensili anche accessibili, senza che ciò non determini aumento della SP. Le coperture dovranno essere predisposte per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici.

Art.22 - Passaggio di condotti e canalizzazioni

I lotti in progetto potranno essere interessati, in prossimità dei loro confini, dal passaggio di condotti e canalizzazioni in genere, a servizio delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero Comparto. L'andamento e posizionamento di dette canalizzazioni saranno stabiliti insindacabilmente dai Tecnici incaricati dai soggetti attuatori della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria. I proprietari dei lotti interessati non potranno per alcun motivo opporsi all'esecuzione delle citate opere ed alla conseguente formazione delle relative servitù passive, nelle forme e dimensioni già previste nell'ambito dei regolamenti vigenti, relativamente alle strisce e/o porzioni di aree eventualmente interessate.

Art.23 - Prescrizioni geologico-geotecniche

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti contenuti all'allegato "Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno". In particolare, al fine di limitare l'impatto quantitativo e qualitativo di opere edilizie sul sottosuolo e sulle acque sotterranee, e viceversa, l'interferenza della variazione stagionale del livello statico delle acque sotterranee con manufatti interrati, è prevista la possibilità di realizzare vani interrati delimitati da elementi di chiusura a contatto con il suolo completamente impermeabili.

Art.24 - Prescrizioni per la protezione acustica

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni ed i suggerimenti contenuti l'allegato "Valutazione previsionale di impatto acustico".

Art.25 - Prescrizioni per l'efficienza idraulica e per la tutela della qualità delle acque superficiali

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione dovranno essere recepite tutte le indicazioni e tutte le prescrizioni riportate negli allegati, secondo le modalità concordate con l'Ente gestore delle reti HERA.

Art.26 – Varianti al PUA

L'organizzazione planivolumetrica descritta negli elaborati grafici costituisce la base progettuale di riferimento per l'attuazione dell'intervento e le norme allegate definiscono gli elementi d'indicazione e di prescrizione architettonica per le successive fasi progettuali esecutive, la cui approvazione, è affidata all'U.T. Comunale.

Ai fini più prettamente urbanistici, relativamente alle indicazioni descritte negli elaborati, non saranno considerate Varianti al presente Progetto Attuativo, e quindi da sottoporre a nuova approvazione di rito, le seguenti modifiche:

- la definizione dei lotti ed il loro eventuale accorpamento;
- la riduzione della SP attribuita ai vari ambiti;
- la modifica dei sedimi dei fabbricati, a condizione che siano rispettate le distanze minime di cui all'art. 14;
- la variazione delle tipologie base, secondo quanto indicato all'art. 16 ed in riferimento agli schemi tipologici riportati all'elaborato di progetto;
- il numero delle unità immobiliari in ciascun fabbricato e la diversa organizzazione interna della distribuzione degli edifici, a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni vincolanti delle presenti norme;
- l'altezza dei fabbricati che comunque non potrà essere superiore a quanto indicato all'art. 19, compreso il numero dei piani;
- gli aspetti formali e costruttivi dei fabbricati;
- le caratteristiche delle recinzioni;
- la diversa ubicazione dei passi carrai e degli accessi pedonali ai lotti, purché sia rispettata la dotazione minima di parcheggi pubblici prevista dal P.P. e sia mantenuto il carattere unitario dei muri di cinta;
- la conformazione e l'organizzazione delle aree a verde pubblico e dei parcheggi pubblici, purché siano rispettate le dotazioni minime indicate delle presenti norme;
- la redistribuzione della SP dei singoli lotti;
- sistemazione delle aree pubbliche (parcheggi, viabilità, verde) ed il loro allestimento, che potrà essere precisato e ridefinito nell'ambito del progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

Le varianti che non rientrano nei casi sopra citati, costituiscono a tutti gli effetti varianti al P.P..

Per l'approvazione delle stesse la Pubblica Amministrazione dovrà attenersi alle specifiche prescrizioni legislative vigenti.