

COMUNE DI CARPI

Provincia di Modena

Oggetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO B_bis 5 POSTO IN CARPI, VIA DUE PONTI

Relazione

REL.01 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettisti

Geom. Nicola Mistrorigo
Viale Trento e Trieste, 26 - 41124 Modena (Mo)

Arch. Federica Gozzi
Viale della Cittadella, 41/1 - 41123 Modena (Mo)

TIMBRO E FIRMA

Proprietà

Martinelli Costantino
Martinelli Anna Maria
Martinelli Carolina
ARCA IMMOBILIARE SRL
Barbieri Olivo
Barbieri Emilia

FIRMA

Collaboratori

SPAZIO RISERVATO
UFFICIO TECNICO COMUNALE

Scala

Data Dicembre 2023

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE	2
ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE	2
ART. 3 - MODALITÀ DI INTERVENTO	3
ART. 4 - FASCE DI EDIFICABILITÀ	5
ART. 5 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI	6
ART. 6 - AUTORIMESSE E POSTI AUTO PERTINENZIALI	7
ART. 7 - ZONE A VERDE PUBBLICO	8
ART. 8 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PEDONALI PUBBLICI	9
ART. 9 - ZONA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI	9
ART. 10 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI	9
ART. 11 - INDICI E DATI QUANTITATIVI	11
ART. 12 - ACCESSI CARRAI	14

ART. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione e di dettaglio regolano gli interventi di urbanizzazione e l'attività edificatoria nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata del comparto Bbis_5 di Carpi.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI ATTUAZIONE

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati descrittivi e cartografici:

Pareri Enti gestori delle infrastrutture urbane

Relazione Agronomica

REL.01 - Norme Tecniche di Attuazione

REL.02 - Relazione Fotografica

REL.03 - Relazione Tecnica

REL.04 - Relazione previsionale di spesa (computo metrico estimativo)

REL.05 - Schema di convenzione

REL.06 - Relazione archeologica

REL.07 - Relazione geologica-geotecnica sismica

REL.08 - Relazione di caratterizzazione ambientale

REL.09 - Relazione previsionale di clima acustico

REL.10 - Relazione di sostenibilità energetica

REL.11 - Relazione finanziaria

REL.12 - Rapporto Preliminare VAS

REL.13 - Cronoprogramma

REL.14 - Invarianza idraulica

TAV. SF.01 - Inquadramento

Rapp. Varie

TAV. SF.02 - Rilievo stato di fatto - Planimetria

Rapp. 1:500

TAV. SF.03 - Edifici oggetto di interventi conservativi

Rapp. 1:500

TAV. SF.04 - Rilievo stato di fatto – Profili

Rapp. 1:500

TAV. SF.05 - Rilievo stato di fatto – Reti impianti tecnici

Rapp. 1:500

TAV. P.00 - Progetto – Inquadramento generale

Rapp. 1:2000

TAV. P.01 - Progetto – Destinazioni urbanistiche

Rapp. 1:500

TAV. P.02 - Progetto – Edificabilità – Standard urbanistici

Rapp. 1:500

TAV. P.03 - Progetto – Individuazione della viabilità pubblica	Rapp. 1:500
TAV. P.04 - Progetto – Individuazione del verde	Rapp. 1:500
TAV. P.04 - Progetto – Individuazione del verde bis	Rapp. 1:500
TAV. P.05 - Progetto – Schema rete fognaria	Rapp. 1:500
TAV. P.06 - Progetto – Schema reti acqua e gas	Rapp. 1:500
TAV. P.07 - Progetto – Schema reti Enel, Telecom, P.I.	Rapp. 1:500
TAV. P.08 - Progetto – Profili e sezioni	Rapp. 1:500
TAV. P.09 - Progetto – Planivolumetrico	Rapp. Varie
TAV. P.10 - Progetto – Pacchetti stradali	Rapp. 1:50
TAV. P.11 - Progetto – Permeabilità dei suoli	Rapp. 1:500
TAV. P.12 - Progetto – Segnaletica	Rapp. 1:500
TAV. P.13 - Progetto – Dettaglio commerciale	Rapp. 1:200
TAV. P.14 - Progetto – Dettaglio villette	Rapp. 1:100
TAV. P.15 - Progetto – Dettagli viabilità	Rapp. 1:100
TAV. P.16 - Progetto – Aree di cessione	Rapp. 1:500
TAV. P.17 - Progetto – Planimetria generale	Rapp. 1:500
TAV.01 – Inquadramento rete acque meteoriche	Rapp. 1:500
TAV.02 – Profili altimetrici e particolari costruttivi rete acque meteoriche	Rapp. Varie
TAV.03 – Profili longitudinali e particolari costruttivi rete acque meteoriche	Rapp. Varie

ART. 3 - MODALITÀ DI INTERVENTO

Il Piano Particolareggiato prevede n. 12 lotti di cui 2 a destinazione commerciale e 10 a destinazione residenziale, più un lotto di ambito PAI da cedersi al Comune; si prevede l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in un unico stralcio funzionale per permettere poi l'edificazione in tutti i lotti.

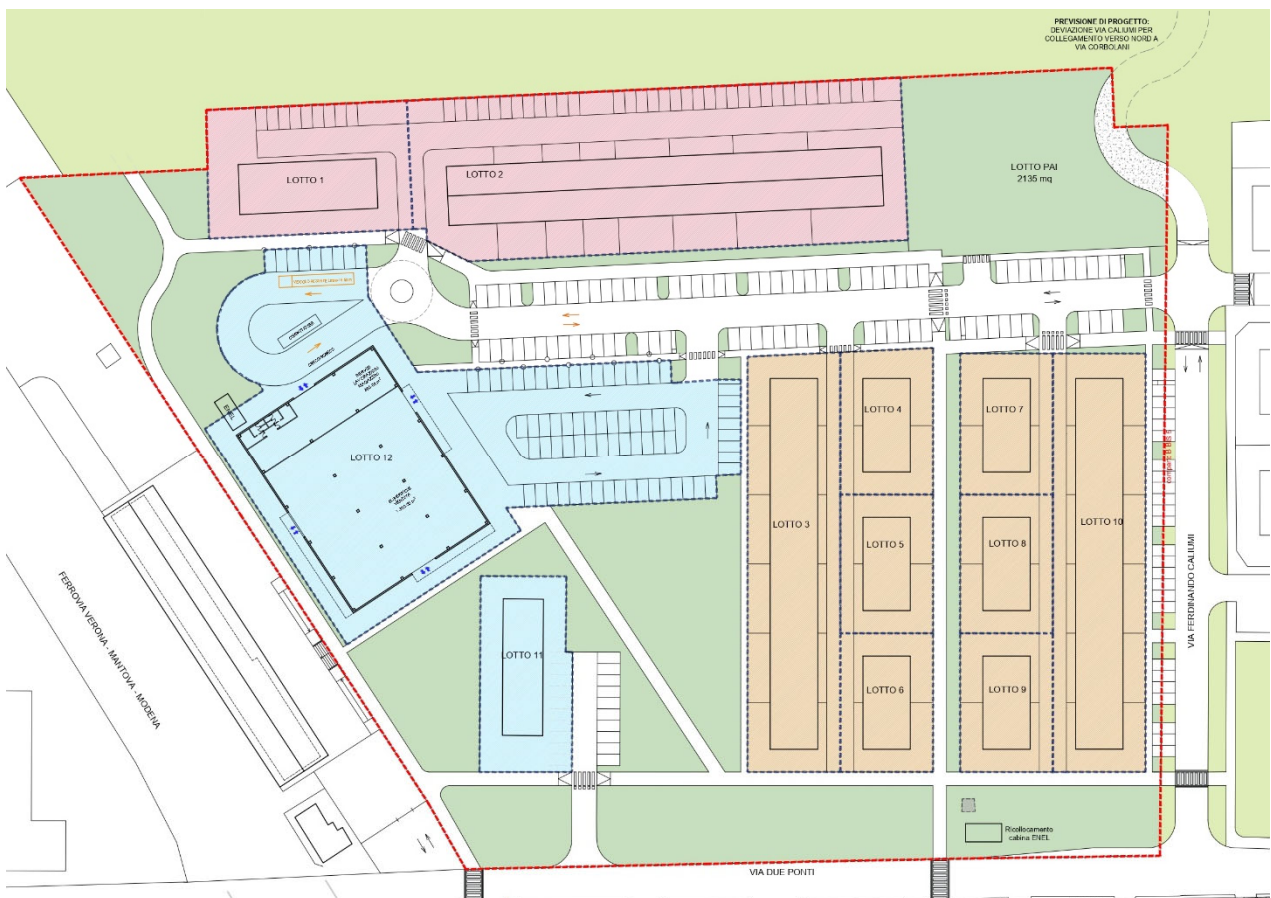
Nell'ambito del piano è prescritto uno sviluppo unitario e coordinato dei progetti edilizi esecutivi, nei contenuti di cui all'art. 10 delle presenti NTA.

Nei lotti di intervento a destinazione residenziale sarà possibile l'accorpamento di due o più lotti per la formazione di un unico lotto, riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui verrà costruito un unico fabbricato nell'ambito della sagoma di massimo ingombro derivante dall'unione dei due lotti

e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà. L'accorpamento di due o più lotti avverrà nel rispetto della superficie complessiva massima realizzabile prevista inizialmente per ogni singolo lotto successivamente accorpato; l'accorpamento dovrà comunque mantenere inalterati i confini dello stesso, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo il disegno dell'impianto planivolumetrico per la struttura viaria, dei servizi e per le opere di urbanizzazione in genere.

Si precisa che quanto precedentemente riportato è fattibile quando si verifica *in primis* la seguente disposizione: l'accorpamento è ammissibile quando interessa un'area destinata a SE, così come previsto dall'Art.4.03 delle NTA del PRG vigente, ove la stessa è destinata alla concentrazione di volumi edificabili e quindi non comporta lo spostamento di area destinata a VC, destinata a finalità ambientali e paesaggistiche ai sensi dell'Art. 5.03 delle NTA del PRG.

Potranno, altresì, essere previste modifiche planimetriche ai lotti pur mantenendo invariata la superficie fondiaria complessiva, con uno spostamento massimo del 20% della superficie fondiaria.



ART. 4 - FASCE DI EDIFICABILITÀ

Il progetto planivolumetrico individua, all'interno dei lotti, le sagome di massimo ingombro delle aree di sedime dei fabbricati costruibili, nonché gli indici e i dati quantitativi e le destinazioni d'uso ammissibili. Saranno possibili varianti al Piano Particolareggiato secondo le nuove norme del PUG.

Nell'elaborazione dei progetti edilizi finalizzati alla richiesta di concessione edificatoria, dovranno essere rispettate le previsioni normative del progetto urbanistico di detto Piano Particolareggiato. Sono ammesse varianti sia al sedime dei fabbricati, a condizione che i fabbricati siano tenuti in allineamento lungo gli assi di viabilità pubblica, sia al volume, qualora nel contesto generale non vengano modificati i massimi quantitativi dettati dal Piano Particolareggiato per ciascun lotto.

Per quanto concerne le distanze minime dai confini, le nuove costruzioni dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- distanza dai confini di zona = ml. 5,00
- distanza dai confini di proprietà
(esterne al comparto) = ml. 5,00
- distanza dai confini di proprietà pubblica
(interne al comparto) = ml. 5,00
- distanza tra edifici con fronti finestrati
(se non collegati tra loro o componenti un aggregato) = ml. 10,00
- indice visuale libera dal confine di proprietà e tra fabbricati con fronti finestrati
(se non collegati tra loro o componenti un aggregato) = 0,5

Per quanto riguarda la cabina elettrica, si segnala che la posizione attualmente riportata sugli elaborati planimetrici è indicativa e andrà verificata con l'Ente gestore; in ogni caso essa non costituirà elemento di vincolo per quanto riguarda le distanze dai confini e dai fronti dei fabbricati da realizzare.

Per quanto riguarda l'altezza massima dei fabbricati è ammessa la costruzione di:

- 3 piani fuori terra + piano interrato per le funzioni residenziali (altezza massima 10 m);
- 10 metri fuori terra + piano interrato per le funzioni commerciali.

ART. 5 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI

Per quanto riguarda l'indice di permeabilità (IP) del verde pubblico (VP) le N.T.A. del Comune di Carpi prescrivono il rispetto del seguente parametro: IP > 70 % del verde pubblico (VP).

All'interno del comparto di progetto il parametro è soddisfatto come da tabella seguente.

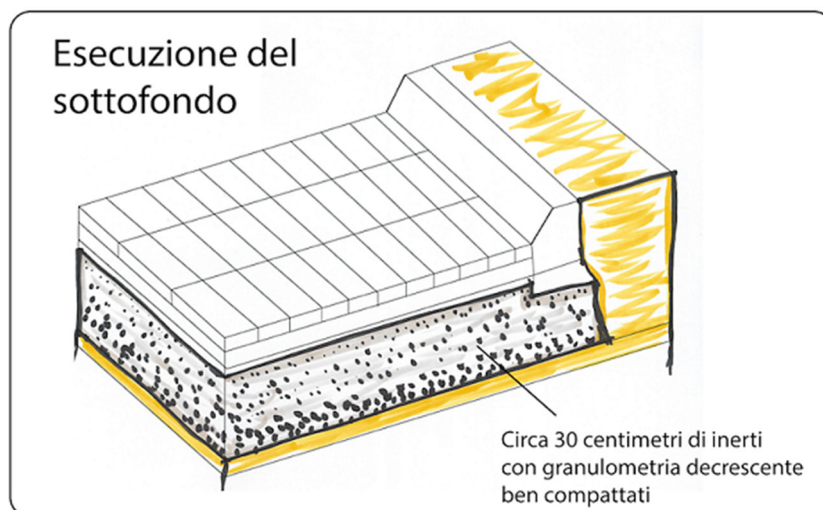
Aree	Superficie di progetto (mq)	Materiale / Permeabilità della superficie in %		SP (mq)	IP %	Criteria da soddisfare
Percorsi pedonali e ciclabili	2.843	idrodrain / autobloccante	50%	1.421	85,0%	IP>70% VP
Parcheggi	1.388			694		
Aree verdi	9.832	suolo naturale	100%	9.832		
TOT	14.063			11.947		

Si specifica che le pavimentazioni delle aree pedonali e ciclabili saranno realizzate con pacchetti drenanti e che, in particolare, si è previsto l'utilizzo di calcestruzzo architettonico, tipo "i.idro DRAIN" o di autobloccanti posati a secco, appoggiati su di un letto di materiale inerte e non cementati al fondo.

Specifiche del prodotto*

i.idro DRAIN	sfuso - betoniera
Diametro max aggregato	da 8 a 22 mm
Resistenza a compressione a 28 gg (UNI EN 12390 -3)	> 15 Mpa
Massa Volumica allo stato fresco	1.700 – 2.100 Kg/m3
Capacità di drenaggio (UNI EN 12697 -40)	≥ 200 mm/min
Percentuali di vuoti	> 15% <25%
Area libera superficiale (Drenante)	25 %
Resistenza a flessione	> 1 Mpa

* in base al livello di costipazione raggiunto



ART. 6 - AUTORIMESSE E POSTI AUTO PERTINENZIALI

Le quantità di dotazioni minime per parcheggi pubblici (P2) e privati (P1) sono quelle stabilite dalla Tabella all'Art. 28 delle N.T.A. del Comune di Carpi.

Dotazione di parcheggi pubblici P2 in funzione della SC	SC (mq)	Criteri da soddisfare	
		Sup. convenzionale per 1 posto auto = 25mq	
SC abitazioni U 1/1	8.185	1mq/4mq SC	82 stalli
SC commerciale U 2/1, 2/2a	1.550	1mq/2,5mq SC	25 stalli
SC commerciale U 2/3	680	1mq/2mq SC	14 stalli
TOT	10.415	n. minimo posti auto	121 stalli

In riferimento all'Art. 29.04 delle NTA, la superficie destinata a parcheggi pubblici (P2) deve essere almeno 40 mq per ogni 100 mq di superficie complessiva (SC) delle aree commerciali.

Le autorimesse e i posti auto pertinenziali dovranno essere ricavati all'interno di ciascun lotto e si potrà accedere ad essi direttamente dalla viabilità pubblica.

ART. 7 - ZONE A VERDE PUBBLICO

Le zone destinate a verde pubblico sono principalmente aree a prato, riservate alla piantumazione del verde nel rispetto degli indici e dei parametri riportati all'Art.57.05 delle N.T.A. del Comune di Carpi:

- Densità arborea A= 50 alberi/ha
- Densità arbustiva AR = 100 arbusti/ha

Densità	Quantità		Criteri da soddisfare	
Alberi esistenti mantenuti	13	179	A = 50 alberi/ha	174
Alberi introdotti in progetto	166			
Arbusti esistenti mantenuti	250	375	AR = 100 arbusti/ha	347
Arbusti introdotti in progetto	125			
TOT		554		

Gli indici di densità arborea e di densità arbustiva di progetto verranno verificati nel dettaglio in fase di progettazione esecutiva del verde, da allegare al Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione primaria.

Nelle zone a verde è vietata qualsiasi tipo di edificazione ed è imposta la cura delle alberature e degli impianti, il mantenimento ed il potenziamento del verde, la tutela dell'ambiente e del decoro urbano, fino alla presa in carico delle aree stesse all'Amministrazione comunale, in quanto opere di urbanizzazione.

Contestualmente al progetto delle opere di urbanizzazione primaria saranno progettate le opere di arredo urbano e l'impianto del verde. Si rimanda all'elaborato REL.03_Relazione tecnica, paragrafo "Relazione del Verde", per le linee guida da seguire per la progettazione definitiva in ambito di urbanizzazione primaria U1.

È da tenere in particolare considerazione l'opportunità di utilizzare essenze locali e autoctone; la scelta delle essenze arboree e la loro piantumazione dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dalle "Norme per la corretta scelta e relativa messa a dimora di alberature ed arbusti sul territorio del Comune di Carpi" allegate alle Norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato vigente.

ART. 8 - ZONE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DEGLI SPAZI PEDONALI PUBBLICI

Tali zone sono riservate alla realizzazione del sistema della mobilità pedonale, previsto nel progetto planivolumetrico. L'esecuzione delle opere dovrà avvenire unitariamente e in un'unica soluzione nell'ambito del progetto.

I percorsi pedonali e ciclabili dovranno mantenere il carattere di omogeneità per tutto il comparto e dovranno essere pavimentati con tipi di pavimentazione a secco o drenanti, e comunque con materiali diversi dall'asfalto, nel rispetto dell'indice di permeabilità IP definito all'Art. 5 delle presenti NTA.

Le piste ciclabili devono avere larghezza minima di ml 3,00 e devono essere pavimentate con materiali antisdrucchiolevoli come prescritto dall'Art 86 del Regolamento Edilizio comunale.

Un adeguato numero di rastrelliere per biciclette va posizionato sull'area pubblica nei pressi dei lotti 11 e 12.

ART. 9 - ZONA DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DEI PARCHEGGI PUBBLICI

Tutti i parcheggi pubblici (P2) dovranno essere realizzati in analogia a quanto esistente nel limitrofo comparto B20, di recente realizzazione.

Alla dotazione di parcheggi prevista dalle NTA del PRG vigente vanno aggiunti:

- N. 4 stalli per la ricarica dei veicoli elettrici;
- N. 4 stalli per disabili, opportunamente segnalati dall'apposito contrassegno internazionale e ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze degli accessi agli edifici, come da DM 236/89.

ART. 10 - REQUISITI ARCHITETTONICI DEGLI EDIFICI

I fabbricati ad uso residenziale, da realizzare nell'ambito del comparto del Piano Particolareggiato Bbis_5, dovranno rispettare alcuni caratteri compositivi, formali e costruttivi, al fine di ottenere un'omogeneità architettonica tale da uniformare l'immagine complessiva dell'intervento.

Tali requisiti si riferiscono principalmente alla necessità di coordinare elementi architettonici e materiali costruttivi, da adottarsi in sede progettuale esecutiva, in particolare per quanto riguarda:

- i materiali dei paramenti murari;
- i materiali di copertura;
- i materiali per le lattonerie;

- i materiali di infissi a vetro e di serramenti esterni;
- i materiali per eventuali grate di sicurezza;
- i materiali per i marciapiedi dei fabbricati;
- la tipologia delle recinzioni.

In particolare, il rispetto dei requisiti architettonici risulta vincolante per i fabbricati ad uso residenziale all'interno dei singoli lotti, ossia i lotti da 3 a 10 dovranno mantenere caratteri compositivi uniformi per tutti i fabbricati che si intendono realizzare all'interno degli stessi.

I progetti edilizi dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

- i materiali dei paramenti murari saranno realizzati in muratura a faccia vista o ad intonaco civile tinteggiato, privilegiando i colori di terra;
- la disposizione delle finestre dovrà essere uniformata a criteri di ordine compositivo;
- il progetto dovrà sottolineare un'essenzialità delle forme;
- le coperture saranno piane o a falde, con coppi in laterizio o manti in lamiera;
- non sono ammesse coperture dall'andamento curvo, né sporti eccessivi o cornicioni in aggetto;
- le lattonerie saranno in rame o in lamiera preverniciata;
- per i serramenti delle finestre è preferibile l'utilizzo di scuretti in legno, pvc o alluminio, comunque verniciati o mordenzati; è comunque ammesso l'uso di avvolgibili o altri sistemi di oscuramento;
- le eventuali grate di sicurezza delle finestre saranno realizzate con griglie metalliche, scorrevoli nello spessore del muro o fisse, comunque in luce del vano finestra;
- i marciapiedi dei fabbricati saranno realizzati in pietra naturale, materiali ceramici o battuti cementizi con graniglia;
- i percorsi pedonali interni all'area di pertinenza dei fabbricati potranno essere realizzati con lo stesso materiale utilizzato per i marciapiedi del fabbricato oppure con materiali drenanti;
- le recinzioni sui fronti stradali dovranno avere un'altezza pari a ml 1,30 ed essere realizzate con muretto in cemento di altezza pari a ml 0,50, con soprastante cancellata di altezza ml 0,80, realizzata in ferro o in alluminio verniciato e dal disegno lineare;
- i cancelli di ingresso saranno allineati alle recinzioni, formalmente analoghi alle recinzioni e sostenuti da pilastri in ferro o in cemento;
- le recinzioni fra i diversi lotti potranno essere realizzate in siepe viva con interposta rete metallica plastificata di colore verde. Per le specie arbustive da impiegare nella siepe si dovrà in ogni caso fare riferimento a specie autoctone.

Per quanto riguarda il nuovo edificato del lotto a destinazione commerciale (lotto 12) sono ammesse connotazioni architettoniche caratteristiche di tali tipologie costruttive (elementi prefabbricati e simili), legati in particolar modo all'aspetto funzionale di tali immobili; dovrà essere altresì mantenuta una qualità compositiva consona all'ambito in progetto (evitando pilastrature in rilievo, finestrature a nastro...).

Art. 11 - INDICI E DATI QUANTITATIVI

Gli indici e i dati quantitativi risultanti dal progetto sono elencati nelle seguenti tabelle riassuntive, riportate anche negli elaborati grafici di progetto.

Indice di utilizzazione territoriale (UT), in riferimento all'art. 57.05

Utilizzazione territoriale ST = 34.717 mq	Superficie (mq)	Criteri da soddisfare	
SC residenziale (U 1/1)	8.185	UT=3000 mq/ha	= 10.415 mq
SC commerciale (U 2/1, 2/2a, U2/3)	2.230		
TOT	10.415		

Indice di utilizzazione territoriale per il lotto PAI: 500 mq/ha pari a S.C. massima mq. 1.735

Indice utilizzazione fondiaria (UF), in riferimento all'art. 54.06

Lotto	Funzione (uso)	SF (mq)	SC (mq)	UF SC/SF	Criteri da soddisfare
1	U 1/1 abitazioni residenziali	1.265	506	0,400	UF ≥ 0,4
2		3.868	2.647	0,684	
3		1.886	1.260	0,668	
4		655	419	0,640	
5		625	419	0,670	
6		625	418	0,669	
7		640	419	0,655	
8		626	419	0,669	
9		626	418	0,668	
10		1.890	1.260	0,667	
11	U 2/1, 2/3	854	530	0,621	
12	U 2/1, 2/2a, 2/3	5.175	1.700	0,328	
TOT		18.735	10.415		

Ripartizione della Superficie Territoriale ST in funzione della Superficie Fondiaria SF

Lotto	Funzione (uso)	SF (mq)	ST (mq)	%
1 - 2	U 1/1 abitazioni residenziali	5.133	9.512	27,40%
Da 3 a 10		7.573	14.033	40,42%
11 - 12	U 2/1, 2/2a, 2/3	6.029	11.172	32,18%
TOT		18.757	34.717	100,00%

È comunque consentita la traslazione, tra i vari lotti a destinazione di zona omogenea, della superficie utile e del numero delle unità immobiliari nella misura massima del 20% della capacità edificatoria di ciascun lotto, a condizione che i massimi ammissibili e le quantità percentuali previste nel Piano

Particolareggiato non abbiano a subire modificazioni nel complesso e che detta variazione venga comunque preventivamente approvata dall'Amministrazione Comunale.

Nel nuovo lotto a destinazione commerciale (Lotto 12), oltre alla struttura di vendita alimentare, è consentita la realizzazione di unità ad uso "pubblici esercizi" (U 2/3) aventi S.C. non superiore a mq 150 cadauna, ciò in concordanza con il dimensionamento di parcheggi pubblici (P2) prevista nel piano, nonché con la tabella all'Art. 28 delle N.T.A.

Dotazioni minime di parcheggi pubblici, in riferimento all'art.28

Dotazione di parcheggi pubblici P2 in funzione della SC	SC (mq)	N posti auto	Criteri da soddisfare Sup. convenzionale per 1 posto auto = 25mq	
abitazioni U 1/1	8.185	123	1mq/4mq SC	82 stalli
commerciale U 2/1, 2/2a	1.550		1mq/2,5mq SC	25 stalli
commerciale U 2/3*	680		1mq/2mq SC	14 stalli
TOT	10.415		n. minimo posti auto	121

Su un totale di 123 posti auto:

- 4 stalli sono riservati ai disabili;
- 4 stalli sono dedicati alla ricarica dei veicoli elettrici.

In riferimento all'art. 29.04, in merito a medie e grandi strutture di vendita di nuovo insediamento

Dotazione di parcheggi pubblici P2 in funzione della SC	SC (mq)	Sup. posti auto di progetto (mq)	Criteri da soddisfare	
commerciale U 2/1, 2/2a, 2/3	2.230	1.426	40mq P2/100mq SC	892 mq

Ripartizione funzionale, in riferimento agli art. 5.04, 54.05 e 57.05

Ripartizione funzionale ST = 34.717 mq	Superficie di progetto (mq)	Superficie di progetto %	Criteri da soddisfare
VP verde pubblico	14.063	40,51%	VP ≥ 40% ST
di cui PAI politiche abitative integrate	2.135	6,15%	PAI = 6% ST
SE area di concentrazione dell'edificazione	20.654	59,49%	SE ≤ 60% ST
di cui viabilità primaria	1.919		
TOT superficie in cessione	15.982		VP + viabilità primaria
SF superficie fondiaria	18.735		SE - viabilità primaria

Per quanto non previsto dalle presenti Norme, verranno adottate le prescrizioni del Regolamento Edilizio e delle N.T.A. vigenti del Comune di Carpi, in particolare secondo gli art. 54 e art. 57.05.

Si specifica che secondo quanto previsto dall'art. 54.10 delle N.T.A. del comune di Carpi dovrà essere prevista una quota minima di Superficie Permeabile pari al 20% della superficie fondiaria.

ART. 12 - ACCESSI CARRAI

Nelle strade di scorrimento costituenti l'armatura viaria principale del comparto gli accessi carrai ai lotti dovranno essere arretrati di ml. 5,00 dal ciglio stradale.

Il numero e la posizione degli accessi carrai è quello definito nelle tavole di progetto del P.P.; potranno essere realizzati ulteriori accessi carrai a condizione che i posti auto pubblici eventualmente soppressi siano ricavati in altra posizione, garantendo comunque il numero minimo di posti auto definiti dagli standard. Gli accessi carrai definiti nelle tavole di progetto potranno essere traslati, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

1. Le seguenti modifiche in corso di attuazione del Piano Particolareggiato **non costituiscono variante** quando:

- Comportino l'accorpamento di due o più lotti nell'ambito del Comparto e della superficie complessiva realizzabile, a formazione di un unico lotto, riconoscibile planimetricamente e catastalmente, su cui verrà costruito un unico fabbricato nell'ambito della sagoma di massimo ingombro derivante dall'unione dei due lotti e delle corrispondenti sagome di massimo ingombro, il tutto nel rispetto delle distanze dai confini di proprietà, della superficie complessiva massima realizzabile nel comparto oggetto d'accorpamento e dei confini dello stesso, come individuati dalle strade di progetto, mantenendo il disegno dell'impianto planivolumetrico per la struttura viaria, dei servizi e per le opere di urbanizzazione in genere ed a condizione che interessi un'area destinata a SE.
- Si realizzino superfici complessive, nell'ambito dei singoli lotti, inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato.
- Si tratti di modifiche al disegno delle superfici scoperte, dei parcheggi di pertinenza e degli accessi carrai, conseguenti o meno alle modifiche suddette o derivanti da esigenze di razionalizzazione esecutiva.
- Si tratti di modeste modifiche alle dividendi dei lotti nell'ordine della tolleranza grafica ed a seguito di esatta misurazione ed individuazione degli stessi sul terreno, finalizzato alla approvazione dei frazionamenti.
- In particolare, saranno ammesse modifiche alla morfologia di perimetro e dell'area di sedime dei fabbricati, delle sagome dei fabbricati (da ritenersi indicative, in quanto rappresentano la massima superficie coperta per ogni singolo lotto) e delle coperture.
- L'edificazione dovrà avvenire nei limiti della sagoma di massimo ingombro del fabbricato così come individuata negli elaborati di piano.
- Saranno altresì ammesse modifiche alle tipologie degli edifici ed ai rapporti volumetrico-dimensionali (proporzioni, altezze, superfici coperte, numero di piani, numero degli alloggi, inserimenti di interrati per autorimesse) nel rigoroso rispetto degli indici e parametri prescritti dal P.R.G., in particolare delle distanze minime e della visuale libera, e dalle Norme del Piano Particolareggiato.

- Trasferimento del 20% della SC tra i lotti di comparto nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 6.08 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, previo reperimento dei relativi standard di pertinenza;
- Modifiche delle reti infrastrutturali pubbliche a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

È consentito realizzare superfici utili e numero dei piani inferiori a quelle previste dal Piano Particolareggiato, anche se non previste dagli elaborati di piano, nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale