

## Relazione Tecnica da allegare al Pre - Progetto

Il sottoscritto Arch. Guido Tassoni

iscritto/a all'albo/collegio Architetti

della provincia di Reggio Emilia

con il n° 207

con studio a Reggio Emilia

Via A. Einstein

n 9

C.A.P. 42122 Tel. 0522/268206 mail

[info@estatecna.com](mailto:info@estatecna.com)

Pec [guido.tassoni@archiworldpec.it](mailto:guido.tassoni@archiworldpec.it)

su richiesta del / la Sig. /ra ELLEERRE srl

in qualità di Tecnico abilitato, consapevole delle pene per false attestazioni e le mendaci dichiarazioni previste dalla legislazione vigente, sotto la propria personale responsabilità redige la seguente relazione tecnica.

### 1) Localizzazione intervento

Via Degli Azzarri n. /

Località Gavassa

Foglio 117 Mapp. 688

### 2) Estremi titoli abilitativi relativi alla legittimazione dello stato di fatto

☐ Titolo abilitativo (es. licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, ecc.):

**Opere di urbanizzazione ambito Ti3-57: Permesso di costruire 8903/2006 del 21/06/2006**

**In caso di assenza di titolo abilitativo:**

☐ Si allega planimetria catastale di primo impianto (art. 10 bis, c 4 della l.r. 15/2013)

☐ Stato di fatto dichiarato perché immutato dalla realizzazione dell'edificio avvenuta in data antecedente al 01.09.1967 in zona non soggetta a strumento urbanistico approvato

### 3) Tipo di intervento richiesto

☐ MS ☐ RRC ☐ RE ☐ D ☐ RS ☒ X NC ☐ AM ☐ DR ☐ MT ☐ CD

☐ altro

(altro: varianti, rinnovi di precedenti titoli abilitativi, opere di urbanizzazione primaria, recinzioni, volumi per installazione di impianti tecnologici, abbattimento barriere architettoniche, attrezzature sportive-piscine, ...)

Le opere da eseguirsi consistono in

PRE-PROGETTO LOTTO 2 - P.P. Ti3-57

#### 4) Zona Territoriale in cui ricade l'intervento

##### Zonizzazione del PUG vigente

Ambito

Superficie fondiaria

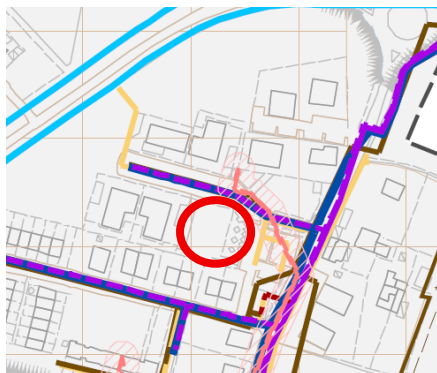
Sigla Ti3-57 art. 13.2.2

Sf.= 1.138 mq

Tessuti in corso di completamento ai sensi dell'art.32, comma 2, lettera d) della LR 24/2017 con opere di urbanizzazione non collaudate

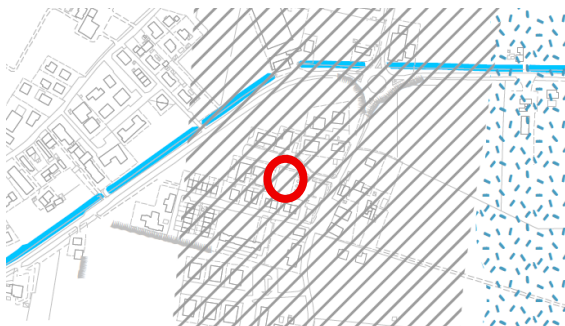
#### 5) Aree di tutela, vincoli e fasce di rispetto

Tav. TV2 - Rispetti



Nessun vincolo da segnalare

TV3 - Tutele paesaggistico ambientali



Dossi di pianura (art. 43 PTCP)

TV4 - Tutele storico culturali e archeologiche

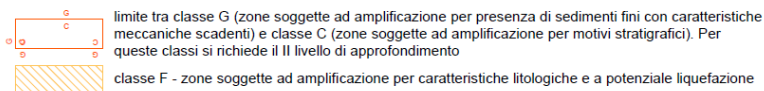


Nessun vincolo da segnalare

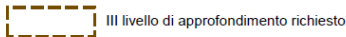
## TV5 - Rischi naturali industriali e sicurezza

**Rischio sismico**

Classi degli effetti locali attesi in caso di evento sismico (art. 75 del PTCP)



Zone suscettibili di instabilità riportate nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS del Quadro Conoscitivo (elaborato QCD\_E4), delimitate all'interno della classe F (art. 11 L. 77/2009 )

**6) Usi Urbanistici****(P) Funzioni Usi e Interventi**

Entro tre anni dalla data di approvazione del PUG, ovvero entro tre anni dalla data di scadenza del PUA se successiva, è possibile presentare una SCIA per il completamento delle opere di urbanizzazione. Ad ultimazione, collaudo e avvenuta cessione gratuita di tali opere è ammesso il completamento dei lotti residui in attuazione a quanto previsto dall'art. 32 comma 2, lett. d) della LR 24/2017.

Gli interventi di qualificazione edilizia sull'esistente, se modificano l'assetto urbanistico-architettonico dell'esistente, sono ammessi previo parere della CQAP.

Alla scadenza della SCIA qualora le opere di urbanizzazione non siano state collaudate e cedute, o alla scadenza dei termini di cui al comma precedente, l'attuazione del comparto è demandata ad AO.

**Edilizia Residenziale Sociale\_ERS**

Nei comparti sono confermati i lotti e le unità immobiliari destinati alla realizzazione di alloggi derivanti "dall'indice aggiuntivo 0,05 mq/mq da destinarsi alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione", o ad ERS.

Tali lotti e/o unità immobiliari devono essere attuati contestualmente alla parte residenziale non convenzionata secondo le modalità stabilite con DCC n. 175/2012 o, in alternativa, possono essere cedute gratuitamente al Comune.

Per tutti i comparti in corso di completamento secondo le disposizioni del presente articolo è ammessa la trasformazione di una quota del mix funzionale, per un massimo del 10%, in ERS, in alternativa alle presenze minime funzionali del PUA approvato. Per i comparti ricadenti entro la Città 15 minuti, il 20% del terziario può essere trasformato in ERS. La modalità convenzionale rimane quella stabilita con DCC n. 175/2012 e s.m.i.

Qualora la realizzazione di alloggi destinati ad ERS sia inferiore a 500 mq di SU, è riconosciuta la facoltà di monetizzare la quota di alloggi destinati all'affitto convenzionato per trasformarli in regime di vendita convenzionata.

## **7) Parametri Edilizi/Urbanistici e distanze**

Quelli previsti dal Piano Particolareggiato.

Si rimanda alla Relazione Tecnica facente parte integrante del presente Pre-progetto.

Reggio Emilia lì 22/12/2025

.....  
(Timbro e firma del Progettista)