

COMUNE DI REGGIO EMILIA (RE)

OGGETTO:

RICHIESTA DI VARIANTE DEL PIANO PLANIVOLUMETRICO Ta-49
SUBCOMPARTO B LOTTI 4-5-16-6-7 VIA ITALO SVEVO
(Fg. 212 Mapp. 1081-827-838)

TITOLO:

RELAZIONE TECNICA

SCALA:

—

DATA:

MARZO 2026

TAVOLA N°

1

VISTI:

COMMITTENTE

AREA 24 SRL
EFFE COSTRUZIONI

PROGETTO

Ing. Paolo TENUTA
Largo M. Gerra n. 3 – Reggio Emilia
Tel. 0522/1711285 – 328/9708626

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Oggetto della modifica è il Piano Particolareggiato Ta49 sub-comparto B in Via Italo Svevo nel Comune di Reggio Emilia, approvato con Delibera Consigliare PG n° 2686/37 del 16/02/2009 (con modifica accolta in data 22/05/2015, rif. PS. n.1781/15 - P.G. n.13755/15) e convenzionato il 16/10/2009.

Il Piano Particolareggiato Ta49 prevede una lottizzazione residenziale a bassa densità (con un unico piccolo edificio terziario) per complessivi 3730 mq di SU, in Zona Manenti Sud in Via Italo Svevo, a Reggio Emilia.

Inoltre il piano particolareggiato Ta 49 ha ottenuto il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione come da PG n° 19315/2010 del 20/06/2011.

L'art. 13 delle Norme Tecniche di attuazione del PP Ta 49 richiede l'elaborazione di pre-progetti per alcuni sub-comparti, seppure di limitata capacità edificatoria, per poter apportare alcune piccole modifiche quali accorpamento e/o frazionamento dei lotti, trasferimento di superficie, e gli schemi tipologici previsti, indicativi e non vincolanti.

Sono stati autorizzati in precedenza altri pre-progetti del sub-comparto B, l'ultimo con PG n. 59866/2017 del 16/06/2017 riguardava un trasferimento di superficie.

Il sub-comparto B è costituito da cinque lotti in linea di cui quattro già edificati. Le richieste di modifica riguardano esclusivamente i lotti 6 di proprietà della società Effe Costruzioni e il lotto 7 di proprietà della società Area 24 srl.

Le modifiche richieste rispetto al Piano Particolareggiato approvato, in base all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione, rispettano l'impostazione del piano e riguardano essenzialmente la possibilità di edificare il fabbricato previsto sul lotto 7 ad una distanza inferiore ai 5 metri dal confine del lotto 6 collegando i due fabbricati con pergolato come del resto risulta già autorizzato e realizzato per gli altri lotti del sub-comparto interessato. Inoltre si prevede sul lotto 7 la realizzazione di n. 3 alloggi del tipo a schiera con conseguente modifica degli accessi carrai.

In merito alla richiesta di un alloggio in più rispetto a quanto previsto nel PUA si evidenzia che nel piano restano da edificare solo i lotti 3 e 7 e che sono stati realizzati n. 30 alloggi quindi si arriverebbe ad un numero totale di 35 alloggi, mentre risultano realizzati n. 46 parcheggi pubblici. Inoltre in merito alla permeabilità si evidenzia che il fabbricato in progetto avrà circa la stessa superficie coperta di quello indicato nell'ultimo pre-progetto PG 59866/2017 e quindi non si andrà a peggiorare la permeabilità prevista per il lotto oggetto

d'intervento. Infatti per il fabbricato in progetto cambierà la sagoma quasi a parità di superficie, che avrà maggiore lunghezza per permettere la realizzazione dei tre alloggi richiesti, e che sarà meno larga per posizionare il fabbricato a m. 5.50 al posto di m. 5.00 dal confine stradale dove ci saranno gli accessi carrai e quindi permettere di realizzare le aree di sosta meglio fruibili davanti alle autorimesse.

In ogni caso qualora in fase di progettazione esecutiva si presentassero problemi di verifica dell'indice di permeabilità all'interno del lotto, verranno adottati interventi appositi per colmare eventuali mancanze, tipo utilizzo di pavimentazioni in materiale permeabile, realizzazione di vasca di accumulo o rete delle acque bianche con elementi di dimensioni maggiorati per trattenere l'acqua e farla defluire in maniera controllata con apposite valvole.

Non vengono modificati gli indici urbanisti previsti dal Piano restano inalterate le superfici previste.

Per tutto quanto non descritto si rimanda alle tavole progettuali allegate.

Reggio Emilia 30/03/2026

Il Progettista