

Proponente: 66.B
Proposta: 2026/545

del 30/04/2026



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 786

del 05/05/2026

PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Dirigente: CAPUCCI MARCELLO

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PRE – PROGETTO RELATIVO AL SUB-COMPARTO B, LOTTI 6/7 NELL'AMBITO DEL PUA DENOMINATO DAL PRG 2001 TA-49 IN VIA ITALO SVEVO.

IL DIRIGENTE DI SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale PG.n.2686 ID n.37 del 16/02/2009, è stato approvato il progetto di Piano urbanistico Attuativo di iniziativa Privata sull'area denominata Ta-49 dal PRG 2001, successivamente stipulato a ministero Notaio L.Zanichelli in data 16/10/2009 (racc.25887, racc.104523) ;
- con deliberazione di Consiglio Comunale ID n 159 del 26.09.2011 sono state apportate modifiche ai PUA TA 49 e TA12;
- successivamente sono stati approvati cinque pre-progetti di modifica al planivolumetrico, di seguito elencati:
 - PG.n.2012/7228, a firma arch. Boeri, relativo al sub-comparto A lotti 4/5/6/7, passato in CQAP con introduzione del lotto 16 e minori distanze dai confini per i lotti centrali 5/16/6 vedi tavola 3 planimetria e profili, con l'individuazione di binate per ogni singolo lotto e elementi aggettanti di "collegamento"; vengono confermati i seguenti parametri edilizi per il Lotto 7: SF 808,00 mq. SU 246,18 mq.
 - PG.n.2014/14979, a firma arch. Boeri, relativo al sub-comparto A lotti 4/5/6/7/16, passato in CQAP con notevole ridimensionamento del fabbricato sul lotto 5, su cui viene individuata una villetta unifamiliare e sempre minori distanze dai confini per i lotti centrali 5/16/6 vedi tavola 3 planimetria e profili e elementi aggettanti di "collegamento". Niente calcolo permeabilità né parcheggi pubblici: Lotto 7 SF 808,00 mq. SU 246,18 mq. confermato.
 - PG.n.2015/13755, a firma arch. Boeri, relativo ai lotti 6/8/16, passato in CQAP con trasferimento di 19,65 mq. di SU dal Lotto 8 al Lotto 4: vengono confermati i seguenti parametri edilizi per il Lotto 7: SF 808,00 mq. SU 246,18 mq.
 - PG.n.2016/27692, a firma ing. Serri, relativo ai lotti 4 e 8, passato in CQAP con piccoli trasferimenti di SU tra i lotti; vengono confermati i seguenti parametri edilizi per il Lotto 7: SF 808,00 mq. SU 246,18 mq.
 - PG.n.2017/59866, a firma ing. Serri, relativo ai lotti 6 e 16, passato in CQAP con trasferimento di 13,50 mq. di SU dal lotto 6 al Lotto 16; vengono confermati i seguenti parametri edilizi per il Lotto 7: SF 808,00 mq. SU 246,18 mq.
- ai sensi della convenzione urbanistica, in data 05/10/2010 con PG.n. 19315 è stato presentato il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria al servizio dell'insediamento e del verde pubblico del piano in argomento, rilasciato successivamente in data 20/06/2011 e modificato con ulteriori istanze; la fine lavori è stata prorogata al 20/06/2028. Tali opere non risultano collaudate, sono state richieste solo delle funzionalità parziali;
- il PUG classifica l'ambito come Tessuto in corso di formazione sulla base di PUA vigenti e quindi continua a trovare applicazione la disciplina degli usi e degli interventi prevista nel PUA come approvato, secondo l'Art.13.1 degli Indirizzi Disciplinari del PUG (SQ_D.1); dal momento che il piano è ancora in vigore il pre-progetto presentato è assentibile in conformità alle NTA del PUA.

Rilevato che:

- in data 03.03.2026 è stata presentata da parte del proprietario dei due lotti società AREA 24 SRL, con sede in Reggio Emilia Via Sani 13, P.IVA 0239116035 un ulteriore richieste del pre-progetto agli Atti PG.n.55451 per edificare il fabbricato sul Lotto 7 ad una distanza inferiore ai 5 metri dal confine con il Lotto 6, collegando i due fabbricati con pergolato come per altri lotti all'interno del sub-comparto interessato; nonché per realizzare sul Lotto 7 tre alloggi a schiera, invece della binata prevista nel PUA e nell'ultimo pre-progetto assentito, con conseguente modifica degli accessi carrabili. I lotti interessano i mappali 827-838-990 del foglio 220.
- a seguito dell'istruttoria tecnica in data 13/03/2026 con PG.n. 65922 sono state richieste modifiche ed integrazioni agli elaborati presentati, successivamente prodotte in due tempi con PG.n.77342 del

23/03/2026 e con PG.n.85363 del 02/04/2026, che hanno ottemperato alle richieste effettuate, per quanto non rinviabile alla successiva progettazione esecutiva;

– in data 29/04/2026 il tecnico istruttore della UOC Pianificazione Urbana viste le NTA del piano ha espresso il proprio parere favorevole in atti al PG.n.110673, in relazione alla conformità del pre-progetto al PUA approvato alle seguenti condizioni da ottemperarsi in sede di presentazione del PDC sul Lotto 7 e con eventuale variante in corso d'opera per il fabbricato in costruzione sul Lotto 6, previo parere favorevole della CQAP, come da art.11 Capo C del REd vigente:

- in sede di PdC di progetto dovranno essere verificate le condizioni espresse al comma d) dell'art.4 delle NTA del PUA sulla permeabilità dei singoli lotti di intervento;
- in sede di PdC dovranno essere previsti un numero di P1 pari a 2 posti auto per ogni unità immobiliare, comprensivi dell'autorimessa, la cui localizzazione dovrà rispettare la permeabilità complessiva del Lotto;
- la minore distanza del fabbricato sul Lotto 7 dai confini di proprietà, potrà essere assentita solo in presenza di pareti non finestate per entrambi i fabbricati;
- il pergolato deve essere integrato anche nel progetto del lotto limitrofo, attualmente assentito solo a est verso il Lotto 16 e non a ovest verso il lotto 7.

Dato atto che:

– le NTA della variante al PUA prevedono all'art.12 che preliminarmente alla presentazione del Permesso di Costruire su lotti che prevedano le modifiche consentite dalle Norme ed in particolare le variazioni dell'identificazione/distribuzione/perimetro delle aree Se e Ve della ripartizione funzionale, debba essere redatto un pre-progetto allo scopo di garantirne la complessiva coerenza, nonché il rispetto degli indici e parametri del PRG e della variante al PUA;

– tale pre-progetto deve essere approvato da parte del Dirigente competente dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, preliminarmente e/o contestualmente al rilascio dei titoli abilitativi alle costruzioni interessate.

– in data 29.04.2026 è stato acquisito il parere favorevole della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (verbale n.5);

Ritenuto dunque di poter approvare il pre-progetto in atti al PG.n. 55451 del 03.03.2026 relativo al sub-comparto B, lotti 6/7 nell'ambito del PUA denominato TA-49 posto in Via Svevo, in quanto conforme alle NTA del relativo Piano e agli indirizzi disciplinari del PUG come descritto in premessa;

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D.lgs. 267/2000;

Visti:

- l'art. 107 del D.lgs. 267/2000;
- gli articoli 31 comma 5 e 35 comma 1 della L.R. 20/2000;
- l'art. 4 comma 4 della L.R. 24/2017;

Richiamato l'atto P.G. n. 308865 del 29/12/2025 con il quale il Sindaco del Comune di Reggio Emilia, al fine di assicurare la funzionalità degli Uffici e dei Servizi Comunali attraverso il conferimento degli incarichi dirigenziali, sulla base dei criteri generali di cui all'art. 13 - Sezione A del vigente Regolamento sull'Ordinamento Generale degli Uffici e dei Servizi, ai sensi dell'art. 50 del D.Lgs.

267/2000, ha attribuito a Marcello Capucci, l'incarico di responsabile ad interim del Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata.

APPROVA

1) il pre-progetto in atti PG.n. 55451 del 03.03.2026 così come integrato, relativo al sub comparto B, lotti 6/7, nell'ambito del PUA denominato dal PRG 2001 TA 49 posto in Via Italo Svevo, presentato dalla società AREA 24 SRL, con sede in Reggio Emilia Via Sani 13, P.IVA 0239116035 a mezzo del suo professionista incaricato Ing.Paolo Tenuta, con le prescrizioni dettate nel parere PG.n. 110673/2026 composto dai seguenti elaborati:

- *relazione tecnica*
- *rilievo fotografico*
- *planimetria generale*
- *TAV_3 planimetria genrale*
- *TAV_4 planimetria subcomparto B*
- *TAV5 planimetria di confronto*

2) di inviare il presente provvedimento all'ing.Paolo Tenuta, paolo.tenuta@ingpec.eu in qualità di progettista incaricato dalla proprietà AREA 24 SRL alla presentazione e ricezione della pratica edilizia in questione.

3) Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

**IL DIRIGENTE ad interim DEL SERVIZIO
PIANIFICAZIONE URBANA E EDILIZIA PRIVATA
Marcello Capucci**