



RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Oggetto: *documentazione integrativa alla richiesta di proroga acquisita agli atti al PG n. 109364/2026, relativa al Permesso di Costruire PG n. 76953/2022, riguardante l'intervento edilizio sito in via Beethoven, località Massenzatico, Reggio Emilia.*

Il sottoscritto Enzo Razzano iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Reggio Emilia al n. 1079, in qualità di progettista e direttore dei lavori dell'intervento in oggetto, a seguito del sopralluogo effettuato presso il cantiere e dell'esame della documentazione progettuale e fotografica disponibile, redige la presente relazione tecnica descrittiva e il relativo verbale di consistenza delle opere, in riscontro alla richiesta di documentazione integrativa formulata dal Comune di Reggio Emilia.

1. Premessa e inquadramento amministrativo

L'intervento è stato autorizzato mediante Permesso di Costruire PG n. 76953/2022, rilasciato in data 31 maggio 2022, sulla base del progetto depositato agli atti comunali e della disciplina urbanistico-edilizia applicabile al procedimento autorizzativo.

La conformità dell'intervento alla disciplina vigente e applicabile alla data di rilascio del titolo è stata verificata nell'ambito dell'istruttoria che ha condotto all'emanazione del Permesso di Costruire. Il progetto assentito costituisce pertanto il riferimento urbanistico, edilizio e progettuale per l'esecuzione delle opere. L'inizio dei lavori è stato formalmente comunicato con PG n. 151726/2024 del 30 maggio 2024. Successivamente al rilascio del titolo edilizio è entrato in vigore il nuovo Piano Urbanistico Generale del Comune di Reggio Emilia, che ha attribuito all'area una differente classificazione urbanistica e ha introdotto parametri edificatori diversi rispetto a quelli previsti dalla disciplina sulla cui base era stato assentito l'intervento.

In ragione della sopravvenienza delle nuove previsioni urbanistiche, la richiesta di proroga viene valutata nell'ambito della procedura prevista dall'art. 19, comma 3-bis, della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013.



2. Stato di avanzamento dell'intervento

Alla data del sopralluogo, l'intervento risulta in uno stato di avanzata realizzazione.

In particolare, risultano realizzate le opere che definiscono la consistenza urbanistico-edilizia degli edifici autorizzati. Le costruzioni presentano infatti sagoma, sedime, ingombro planivolumetrico, numero dei piani, strutture portanti, solai, coperture e chiusure perimetrali sostanzialmente completati in conformità al progetto assentito.

L'involucro degli edifici risulta pertanto materialmente realizzato, come documentato dalle fotografie allegate alla presente relazione. Lo stato dei luoghi consente di riconoscere in maniera compiuta la configurazione planivolumetrica prevista dal Permesso di Costruire, nonché la consistenza fisica dei fabbricati.

Gli elementi maggiormente rilevanti ai fini della verifica dei parametri urbanistici risultano già definiti e materialmente eseguiti. In particolare, non risultano ancora da realizzare ulteriori corpi di fabbrica comportanti incremento della superficie complessiva, del volume totale, della superficie coperta o dell'altezza rispetto a quanto già costruito e assentito.

3. Opere ancora da ultimare

Le lavorazioni residue consistono prevalentemente nel completamento edilizio, impiantistico e funzionale degli edifici già realizzati nella loro configurazione planivolumetrica.

A titolo descrittivo, le opere ancora da ultimare riguardano:

- completamento delle partizioni interne e delle finiture;
- completamento degli impianti tecnologici e delle relative predisposizioni;
- posa dei serramenti e degli elementi accessori mancanti;
- completamento di pavimentazioni, rivestimenti, intonaci e tinteggiature;
- installazione degli apparecchi e dei componenti impiantistici;
- completamento delle sistemazioni esterne, dei percorsi, delle aree pertinenziali e delle opere di finitura;

Tali lavorazioni non modificano la configurazione urbanistico-edilizia già realizzata e non comportano la formazione di nuovi volumi, nuove superfici edificabili o ulteriori corpi di fabbrica rispetto a quelli assentiti.



4. Rapporto con lo strumento urbanistico vigente

Il PUG vigente classifica l'area interessata quale tessuto A₄, disciplinato dall'art. 10.2 dell'elaborato SQ_D.1 "Indirizzi disciplinari", introducendo parametri differenti rispetto alla disciplina urbanistica applicata al progetto originario.

La presente verifica deve pertanto distinguere la consistenza complessiva dell'intervento già assentito dalle opere materialmente ancora da eseguire.

La configurazione planivolumetrica dell'intervento deriva dal Permesso di Costruire PG n. 76953/2022 e risulta già sostanzialmente concretizzata attraverso l'esecuzione dell'involucro degli edifici. Le opere residue non costituiscono un autonomo intervento di nuova costruzione e non comportano l'utilizzazione di ulteriore capacità edificatoria rispetto a quella già materialmente realizzata.

In particolare, le lavorazioni ancora da ultimare:

- non determinano incremento del volume totale;
- non determinano incremento della superficie complessiva o della superficie coperta;
- non modificano il sedime e la sagoma degli edifici;
- non comportano aumento del numero dei piani;
- non modificano le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade;
- non introducono ulteriori unità immobiliari o destinazioni d'uso rispetto a quanto autorizzato;
- non determinano ulteriore consumo o impermeabilizzazione del suolo.

Ne consegue che le opere residue, considerate nella loro specifica natura e consistenza, sono riconducibili al completamento di organismi edilizi già realizzati nei relativi parametri urbanistici essenziali e non introducono nuovi elementi di contrasto con la disciplina urbanistica attualmente vigente.

La loro ultimazione non comporta infatti l'applicazione di un nuovo indice edificatorio né la realizzazione di una nuova potenzialità edificatoria, ma esclusivamente il completamento materiale, impiantistico e funzionale di opere già assentite e già eseguite nella loro consistenza planivolumetrica.

5. Necessità della proroga

La proroga richiesta è finalizzata a consentire il completamento ordinato e unitario dell'intervento, evitando che gli edifici rimangano incompiuti e privi delle necessarie finiture, dotazioni impiantistiche, sistemazioni pertinenziali e certificazioni conclusive.

La mole complessiva dell'intervento, la pluralità delle lavorazioni edilizie e impiantistiche coinvolte, il coordinamento delle diverse imprese esecutrici e la necessità di completare le opere secondo criteri di



sicurezza, qualità costruttiva e conformità al progetto assentito rendono necessario un ulteriore periodo per l'ultimazione dei lavori.

La concessione della proroga consentirebbe inoltre di portare a compimento un intervento già in fase avanzata, assicurando la corretta conclusione delle opere, il completamento delle sistemazioni esterne e l'adempimento delle successive verifiche tecniche e amministrative.

6. Conclusioni

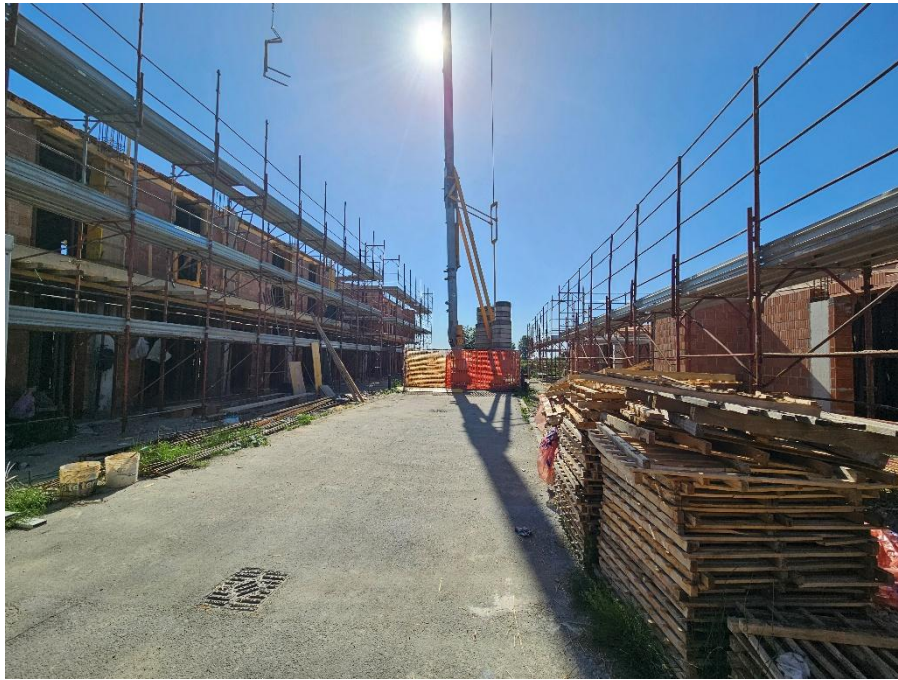
Alla luce del sopralluogo effettuato, della documentazione progettuale esaminata e della documentazione fotografica allegata, si attesta che:

- l'intervento è stato autorizzato mediante Permesso di Costruire PG n. 76953/2022 sulla base della disciplina urbanistico-edilizia applicabile al relativo procedimento;
- i lavori risultano regolarmente iniziati, come da comunicazione PG n. 151726/2024 del 30 maggio 2024;
- l'involucro degli edifici e gli elementi che ne determinano la consistenza urbanistico-edilizia risultano sostanzialmente completati;
- la sagoma, il sedime, il volume, le superfici, le altezze e il numero dei piani risultano già materialmente definiti;
- le opere ancora da ultimare hanno natura prevalentemente edilizia, impiantistica, funzionale e di finitura e non comportano ulteriore incremento dei parametri urbanistici già realizzati;
- le opere residue, considerate autonomamente, non determinano nuova edificazione o l'utilizzazione di ulteriore capacità edificatoria e non introducono nuovi elementi di contrasto con lo strumento urbanistico vigente.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che sussistano gli elementi tecnici necessari affinché l'Amministrazione comunale possa valutare favorevolmente la richiesta di proroga del termine di ultimazione dei lavori, ai sensi dell'art. 19, comma 3-bis, della L.R. Emilia-Romagna n. 15/2013, consentendo il completamento dell'intervento nel rispetto del progetto assentito e senza modifiche della consistenza planivolumetrica già realizzata.

Il tecnico incaricato

Arch. Enzo Razzano



Vista d'insieme generale



Blocco A



Blocco A-B



Blocco B



Blocco C-D



Blocco C



Blocco D