



**Area Progettazione Urbana Strategica  
Servizio Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata**

Via Emilia San Pietro 12 - 42121 Reggio Emilia tel. 0522 456349 fax 0522 456144

Reggio Emilia,

**Oggetto: Chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 7.1 degli Indirizzi Disciplinari (SQ\_D.1) del PUG per quanto riguarda i cambi d'uso per autorimesse ai piani terra.**

In merito all'applicazione dell'art. 7.1 degli Indirizzi Disciplinari (SQ\_D.1) del PUG per quanto riguarda i cambi d'uso per autorimesse ai piani terra, si chiarisce quanto segue.

**Estratto disciplina art. 7.1 :**

Disciplina delle trasformazioni diffuse\_ IED

(P) Funzioni e Usi

[...]

- sulle strade individuate nell'elaborato SQ\_D.4 il cambio d'uso di immobili in cui siano insediate le funzioni d1, d2, d5.1 (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona) nei locali posti al piano terra, se affacciati su tali viabilità e ad esclusione di semplici finestre, è ammesso solo nel caso di insediamento delle medesime funzioni d1, d2, d5.1 (limitatamente all'artigianato alimentare e dei servizi alla persona);

[...]

Autorimesse

[...]

Le autorimesse devono conformarsi per forme, aperture, materiali e colori ai valori storici da preservare presenti nell'edificio di appartenenza e, più in generale, nel contesto.

Non è ammesso il cambio d'uso per autorimesse nei locali posti al piano terra, se prospettanti le strade individuate nell'elaborato SQ\_D.4 e denominate: "cambio d'uso per autorimesse private a piano terra - non ammesso".

È ammesso il cambio d'uso per autorimesse nei locali posti ai piani terra, se prospettanti le strade individuate nell'elaborato SQ\_D.4 e denominate: "cambio d'uso per autorimesse private a piano terra - ammesso, previo parere CQAP", purché il cambio d'uso sia caratterizzato da vincolo di pertinenzialità alle Unità fabbricative all'interno del medesimo isolato o di isolati contigui, ancorché separati da viabilità.

[...]

La disciplina esposta contiene:

- una previsione normativa generale, finalizzata al mantenimento delle attività di relazione, dell'attrattività e della continuità funzionale e commerciale della città storica, che limita il cambio d'uso (urbanistico) dei locali posti al piano terra, prospettanti le strade individuate in SQ\_D.4, quando in essi siano insediate funzioni di tipo: d1 (esercizi commerciali), d2 (pubblici esercizi), d5.1 (artigianato alimentare e dei servizi alla persona).
- una disciplina specifica dedicata alle autorimesse, che consente il cambio d'uso (edilizio) per autorimesse nei locali posti ai piani terra, se prospettanti le strade individuate nell'elaborato SQ\_D.4 e denominate: "cambio d'uso per autorimesse private a piano terra - ammesso, previo parere CQAP" (strade identificate con linea puntinata gialla), purché il cambio d'uso sia caratterizzato da vincolo di pertinenzialità alle Unità fabbricative all'interno del medesimo isolato o di isolati contigui, ancorché separati da viabilità.

La disciplina specifica sopra descritta, relativa alle autorimesse, è finalizzata prioritariamente a:

- consentire la realizzazione di dotazioni pertinenziali, coerenti con il fabbisogno locale, governando la trasformazione a garage in alcune strade graficamente individuate in quanto escluse dal sistema degli assi commerciali portanti del centro storico (ed escludendola in queste ultime);
- assicurare un controllo architettonico e paesaggistico tramite la valutazione della CQAP.

Tale disciplina, espressamente concepita come normativa funzionale controllata, risponde a finalità autonome e complementari rispetto alla previsione normativa generale che attiene usi e funzioni delle trasformazioni diffuse, anche nel caso in cui nei locali a piano terra siano insediate le funzioni d1, d2, d5.1.

Si ritiene pertanto ammissibile, previo parere favorevole della CQAP, la realizzazione di autorimesse nei locali posti al piano terra, se prospettanti le strade individuate nell'elaborato SQ\_D.4 e denominate: *“cambio d'uso per autorimesse private a piano terra - ammesso, previo parere CQAP”*, anche nel caso in cui in tali locali siano insediate le funzioni d1, d2, d5.1, purché si riscontrino le condizioni previste dalla norma (*il cambio d'uso sia caratterizzato da vincolo di pertinenzialità alle Unità fabbricative all'interno del medesimo isolato o di isolati contigui, ancorché separati da viabilità*).

*L'autorimessa dovrà essere accatastata e asservita all'unità immobiliare cui si riferisce mediante vincolo di pertinenzialità, idoneo a sancire il rapporto di accessorietà durevole e funzionale all'unità abitativa; tale vincolo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari.*

Il Dirigente dell'Area Progettazione Urbana Strategica  
Dirigente ad Interim del Servizio  
Marcello Capucci