



## **COMUNE DI REGGIO EMILIA**

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

### **TERZA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO**

**“AREA BARAGALLA” – P.G. N°21490/92**

**PREGRESSO P.R.G. '84**

(convenzionato il 04/08/2003 - con atto n. 41530 di repertorio)

(1° var. convenzionata il 13/09/2005 - con atto n. 48410 di repertorio)

(2° var. convenzionata il 13/12/2012 - con atto n. 102182 di repertorio)

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI VARIANTE**

Progettisti: LAURO SACCHETTI ASSOCIATI  
Ing. Lauro Sacchetti  
Arch. Giuseppe Altana

25 Febbraio 2015

La variante ha per oggetto il Piano Particolareggiato "Area Baragalla" approvato il 20/10/1993 con P.G. 21490/1992 P.S. 6181/1992 e convenzionato il 04/08/2003 con atto n. 41530/11065 di repertorio, poi oggetto di prima variante approvata con delib. consigl. n° 2527 del 18/02/2005 e convenzionata il 13/09/2005 con atto n. 48410/14050 di repertorio, e seconda variante approvata con delib. consigl. n° 17623/158 del 1/10/2012 e convenzionata il 13/12/2012 con atto n. 102.182/30.352 di repertorio.

Il Piano è in corso di attuazione, essendo state ultimate le opere di urbanizzazione di cessione (P.d.C. n° 17055/2005 del 20/03/2006), ed essendo già in corso la realizzazione dei fabbricati previsti nel sub-comparto 4 (P.d.C. n° 10215/2007 di P.G. del 10/10/2007, a nome "Immobiliare Baragalla s.r.l."), e nel sub-comparto 1 (P.d.C. n° 22745/2012 di P.G. del 01/07/2013 intestato a "Immobiliare Nordest s.p.a.").

La presente variante riguarda il sub-comparto 2 ed ha per oggetto la ricollocazione di parte del diritto edificatorio da ambito ANS1 in località Villa Gaida (ex Ti 3 – 52 del PRG 2001), come previsto dal primo Piano Operativo Comunale (POC) approvato dal Consiglio Comunale il 17/03/2014, alla scheda norma "ASP1-16 - Baragalla – RICOL".

La ricollocazione prevede l'incremento di 250 mq di Su della capacità edificatoria del Comparto 2 che aumenta così la sua capacità edificatoria dai 154,00 mq di Su previsti dal Piano approvato a 404,00 mq di Su ammessa.

Il PSC all'Art. 5.4 delle N.A. ammette che "particolari interventi che per ragioni di pubblica utilità (ad es. .... delocalizzazioni, ....) potranno derogare dai parametri edilizi stabiliti dal RUE" e quindi dai parametri definiti dal PUA approvato.

La variante prevede poi di liberare l'area del sub-comparto dai parcheggi P2 già realizzati, e già ceduti alla P.A. (2 posti auto), e di realizzarli, unitamente agli ulteriori posti auto (4 p.a.) richiesti dall'incremento di Su ammessa, all'interno del sub-comparto 1, in accordo con il relativo attuatore. Nel sub-comparto 1 sono già previsti, oltre ai parcheggi di standard sia di P2 che di P1 pertinenziali per l'attività commerciale lì prevista, anche parte degli standard P2 dei sub-comparti

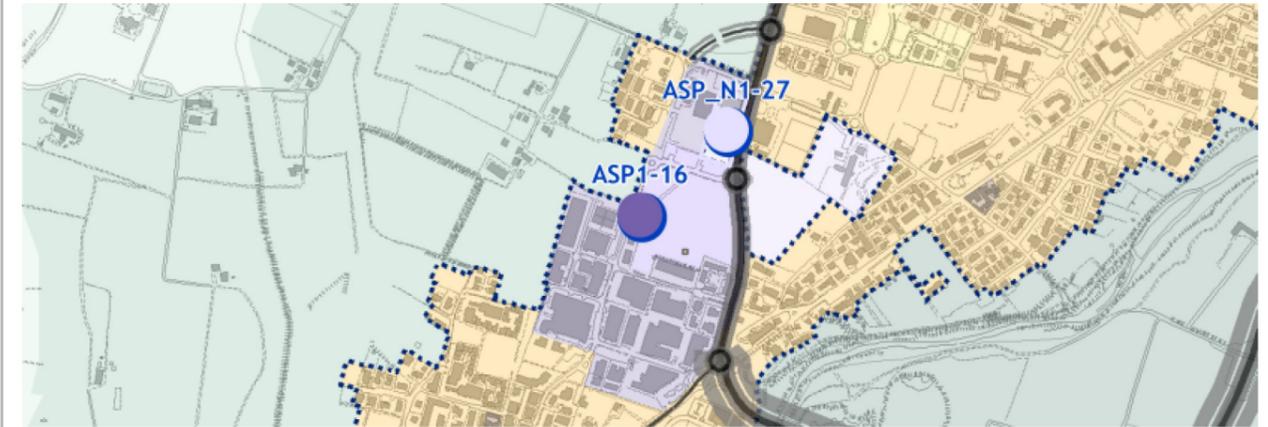
3 e 4. I 6 nuovi posti auto, verranno realizzati in aggiunta rispetto al progetto di parcheggi approvato e in corso di realizzazione nell'ambito delle Opere di U1, ben integrati nel disegno complessivo; essendo parte del grande parcheggio di uso pubblico, saranno anch'essi di conseguenza vincolati all'uso pubblico.

L'area dei parcheggi già realizzati e ceduti alla PA (115 mq. identificati con il mappale 1230 del foglio 209) verrà acquisita dal demanio comunale, seguendo le procedure che gli uffici andranno ad indicare.

Liberato "dall'intrusione" del piccolo parcheggio realizzato, il lotto riacquista una sagoma più regolare, e con esso il limite di edificabilità che segue il perimetro alla distanza di 5 metri; pure sul lato Sud, dove il piano prevedeva l'edificazione sul confine, essendoci in origine continuità proprietaria, viene ora portato a 5 metri.

Gli elaborati grafici di variante riportano, oltre alle modifiche al sub-comparto 2, oggetto della presente variante, altre correzioni alle opere di urbanizzazione, conseguenza della definizione progettuale delle stesse, che nel frattempo sono state già realizzate nelle parti di viabilità pubblica (P.d.C. n° 17055/2005 del 20/03/2006 e successive varianti), e già prese in carico dalla Pubblica Amministrazione e in corso di realizzazione per la parte dell'accesso al sub-comparto 1 e dei parcheggi di uso pubblico all'interno dello stesso.

Restano immutate le scelte progettuali già esplicitate nella relazione al Piano Convenzionato, nonché le attenzioni e le cautele relative alla problematica della discarica di materiali inerti presente in parte dell'area e le tutele da mettere in atto in particolare verso le abitazioni esistenti rispetto alle problematiche di traffico e di inquinamento acustico.



**Dati generali**

Proprietà area di ricollocazione: IMPRESA EDILE CACCIA GAETANO e C. sas - Foglio: 209 - Mappale: 1229  
 Proponente: ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO Diocesi Reggio Emilia e Guastalla  
 Foglio: 35 - Mappali: 210, 211, 212, 213, 237, 239 e 305 parte

**Descrizione**

Trasferimento e ricollocazione di parte del diritto edificatorio da ambito ANS1 in loc. Villa Gaida (ex Ti3-52 del PRG 2001).

\_Art. 5.6 co. 9 na PSC.

Ricollocazione di parte della capacità edificatoria, pari a Su 250 mq, ovvero Sc 333 mq, in Ambito specializzato per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA.

**Usi e potenzialità edificatorie**

Superficie fondiaria	753 mq ca	Ricollocazione di parte della capacità edificatoria, pari a Su 250 mq, ovvero Sc 333 mq, in Ambito specializzato per attività produttive in corso di attuazione sulla base di PUA.
Ip	20% Sf min	
Usi:	Terziario	

**Condizioni e modalità di attuazione**

Disciplina di attuazione diretta con convenzione e/o con atto unilaterale d'obbligo, subordinata a specifica variante al PUA "Area Baragalla" (PPIP 901).

**Contributi**

Contributo destinato a ERS non previsto