

**Provincia di Reggio Emilia**  
**Comune di Reggiolo**  
**Piano Regolatore Generale**  
**Variante Generale 2000**

**Variante speciale 2 - 2015**

**NTA – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

***TESTO CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE***

**EP 9c - V.2/2015**

**ADOZIONE CON DCC N. 39 DEL 18/06/2015**

**APPROVAZIONE CON DCC N. \_\_\_ DEL \_\_\_\_\_**

**Progettisti:**

**Prof. Arch. Leonardo Benevolo**

**Arch. Stefano Piccioli**

**Ing. Luigi Benevolo**

**Gruppo di lavoro:**

**STUDIO ARCHITETTI BENEVOLO CELLATICA (BS)**

**STUDIO ARCHITETTO PICCIOLI RIMINI (RI)**

**Redazione Variante Speciale N.2/2015 al P.R.G.**

**Progettista Arch. Mariagrazia Gazzani**

**Consulente Geom. Luca Chiappini**

**IL SINDACO**

**Il Segretario Generale**

**Il Dirigente**

## ART. 26.C - ZONA B1: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA

1. La sub-zona B1 comprende il resto degli edifici dell'attuale periferia oltre a quelli indicati nella sub-zona B0.

2. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi.

### a) Intervento edilizio diretto:

#### *\* Parametri edificatori:*

H = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

Su = non superiore a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

#### *\* Norme particolari:*

Per i lotti non edificati (o parzialmente utilizzati con indice fondiario  $U_f < 0,4$  mq/mq) alla data di adozione delle presenti norme è possibile intervenire nel rispetto dei seguenti parametri:  $U_f = 0,4$  mq/mq,  $H = 10,5$  m.

Nei casi in cui l'indice fondiario esistente è  $U_f > 0,4$  mq/mq, gli edifici possono essere restaurato o ristrutturati, senza aumento di Su.

Ogni intervento di nuova edificazione è soggetto al rilascio dello standard di parcheggio pubblico nella misura minima di 5 mq/ab, corrispondente a 5 mq ogni 100 mc.

#### *\* Destinazioni oltre alle destinazioni FA1:*

Le destinazioni relative ad attività commerciali (FB 2), direzionali (FB 1) e artigianali di servizio (FB 5, comunque non moleste ed inquinanti) sono ammesse, nel loro complesso (ivi comprese cioè le destinazioni d'uso connesse con la residenza), in ragione del 30% dell'indice di zona per ciascuna unità fondiaria, a condizione che non superino il limite di 150 mq di superficie utile per unità fondiaria. Il commercio al dettaglio (FB 2) non potrà superare in ogni caso il 10% della Su complessiva consentita. Le limitazioni per gli usi non residenziali non sussistono per le destinazioni in atto alla data del 9/10 /2000.

### b) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato - CD1

#### *\* Parametri edificatori:*

H = 7,50

Su = 850 mq da realizzarsi all'interno della zona retinata come residenziale nelle corrispondenti tavole di P.R.G.

#### *\* Norme particolari:*

Il fabbricato identificato catastalmente dal Mapp. 30 del foglio 24 potrà essere considerato un volume aggiuntivo rispetto alle quantità realizzabili nel CD a condizione che esso sia oggetto di restauro senza aumento di Su, escludendo la sua demolizione anche parziale.

L'intervento prevede la cessione gratuita dell'area individuata graficamente a parcheggio, all'interno della quale dovrà essere realizzata l'area di sosta corrispondente alla quota parte dei parcheggi pubblici legati all'intervento di nuova costruzione e/o ristrutturazione con aumento di carico urbanistico, nella misura minima di 5 mq/ab., corrispondente a 5 mq ogni 100 mc.

### c) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato - CD2

#### *\* Parametri edificatori:*

H = 10,50

Su = 850 mq da realizzarsi all'interno della zona retinata come residenziale nelle corrispondenti tavole di P.R.G.

#### *\* Norme particolari:*

L'intervento è condizionato alla realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale in fregio a Via Trieste per il segmento che si sviluppa dall'accesso al Parco "Chico Mendes"

all'innesto con Via Pasolini ed alla realizzazione dei relativi collegamenti funzionali da realizzarsi con rampe di pendenza adeguata.

d) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato – CD3

*\* Parametri edificatori:*

H = 7.00 m.

Su = 420 mq. da realizzarsi sull'area retinata come residenziale nelle corrispondenti tavole di P.R.G.

*\* Norme particolari:*

L'intervento prevede la realizzazione di un'area destinata a parcheggio di uso pubblico nella misura minima corrispondente a 10 mq. ogni 100 mc., con un minimo di n.10 posti auto.

L'intervento è inoltre condizionato al contributo per la realizzazione di opere a servizio della riqualificazione delle dotazioni infrastrutturali dell'area circostante da concordarsi con l'Amministrazione Comunale ed i cui contenuti saranno definiti all'interno della convenzione attuativa.

e) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato – CD4

*\* Parametri edificatori:*

H = 7,00 m.

Su = 500 mq da realizzarsi sull'area retinata come residenziale nelle corrispondenti tavole di P.R.G.

*\* Norme particolari:*

L'intervento prevede la cessione gratuita dell'area esterna al perimetro del CD, posta a ponente della porzione edificabile, individuata come "Edifici o complessi isolati di interesse storico monumentale", oltre che al reperimento della quota di parcheggi P1, nella misura minima di 5 mq. ogni 100 mc., con un minimo di n.6 posti auto.

L'intervento è inoltre condizionato alla realizzazione delle opere di rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica nel tratto di Via Gavello ricompreso tra Via Pascoli e Via S.Venerio.

f) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato in Via Marconi – CD5

*\* Parametri edificatori:*

H = 10,50 m. oltre ad un piano interrato

Su = 1.470 mq con una prevalenza di almeno il 50,01% a destinazione residenziale

*\* Norme particolari:*

Gli standard di parcheggio pubblico di cessione saranno definiti in relazione alle destinazioni d'uso previste nel progetto sulla base dei seguenti parametri:

- Funzioni residenziali: 5 mq ogni 100 mc;
- Funzioni terziarie: 40 mq ogni 100 mq. di Su interessata dall'intervento;

Indipendentemente dagli standard derivati dall'applicazione dei parametri sopra riportati, dovranno essere cedute al comune le aree a parcheggio individuate graficamente sulla cartografia di P.R.G.

Dovrà essere inoltre ceduta gratuitamente al Comune, la porzione di area posta sul lato ovest del lotto, così come evidenziata sulla cartografia di P.R.G.

All'interno del presente comparto potrà essere assentito il trasferimento di capacità edificatoria residenziale proveniente da altri ambiti, nel rispetto delle precedenti disposizioni.

*\* Destinazioni oltre alle destinazioni FAI:*

Le destinazioni relative ad attività commerciali (FB 2, limitatamente ad esercizi di vicinato e a medio-piccole strutture di vendita. Per quest'ultima funzione non sono ammesse attività di vendita di prodotti alimentari), direzionali (FB 1), pubblici esercizi (FB4) e artigianali di servizio (FB 5, comunque non moleste ed inquinanti) sono ammesse, nel loro complesso (ivi comprese cioè le destinazioni d'uso connesse con la residenza), in ragione del 49,99% della Su ammissibile.

**g) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato in Via Ariosto – CD6**

*\* Parametri edificatori:*

H = 7,00 m.

Su = 1.600 mq. con una prevalenza di almeno il 50,01% a destinazione residenziale

*\* Norme particolari:*

Gli standard di parcheggio pubblico di cessione saranno definiti in relazione alle destinazioni d'uso previste nel progetto sulla base dei seguenti parametri:

-Funzioni residenziali: 5 mq ogni 100 mc;

-Funzioni terziarie: 40 mq ogni 100 mq. di Su interessata dall'intervento;

L'intervento è condizionato alla realizzazione delle opere necessarie alla riqualificazione della viabilità funzionale all'accesso all'area e delle eventuali opere di urbanizzazione accessorie.

*\*Destinazioni oltre alle destinazioni FAI:* Nella zona suddetta, non sono ammesse strutture commerciali alimentari con superficie di vendita superiore a mq.150 (esercizi di vicinato) ed attività ricreative o di spettacolo (FB7).

**h) Intervento edilizio soggetto a comparto diretto convenzionato – CD7**

*\* Parametri edificatori:*

H = 7.00 m.

Su = 800 mq. da realizzarsi sull'area retinata come B1 nelle corrispondenti tavole di P.R.G.

*\* Norme particolari:*

1. L'intervento è condizionato alla cessione gratuita dell'area privata posta tra la sede stradale e la recinzione dell'attuale fabbricato;
2. L'intervento prevede inoltre la realizzazione di un'area destinata a parcheggio P1 di uso pubblico per un minimo di 8 posti auto, accessibile in entrata e uscita esclusivamente dalla strada privata posta a sud del lotto;
3. L'intervento è infine condizionato al contributo per la realizzazione di opere a servizio della riqualificazione delle dotazioni infrastrutturali delle aree circostanti da concordarsi con l'Amministrazione Comunale, ed i cui contenuti saranno definiti all'interno della convenzione attuativa.