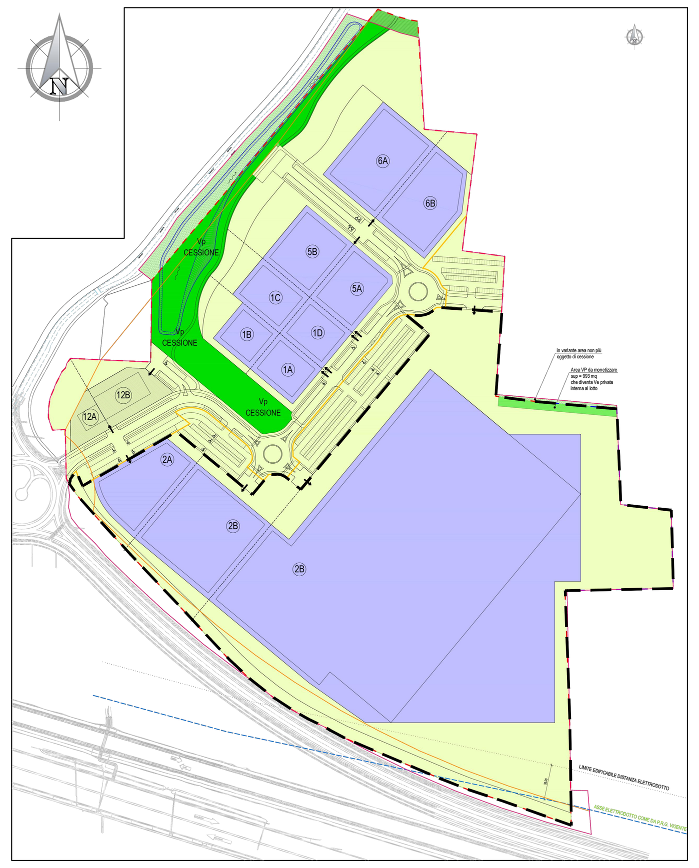
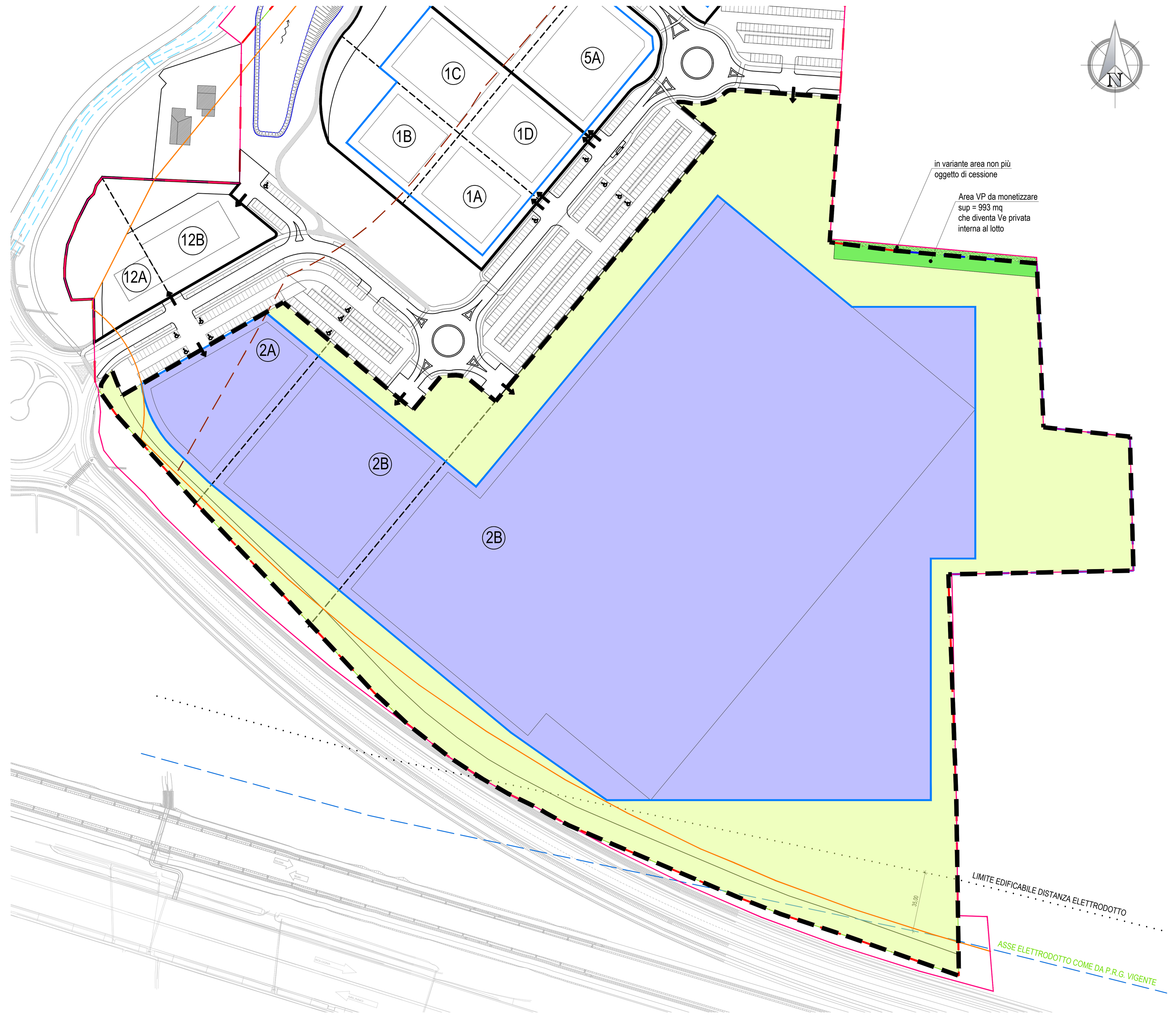
TAV.05V
TRIPARTIZIONE del PUA APPROVATO con Del. Giunta Comunale I.D. nr. 20 del 07/02/2019 (non in scala)



STRALCIO TAV.05V TRIPARTIZIONE del PUA APPROVATO con Del. Giunta Comunale I.D. nr. 20 del 07/02/2019
(scala 1:2000)

sub-comparto 2 oggetto della presente pratica

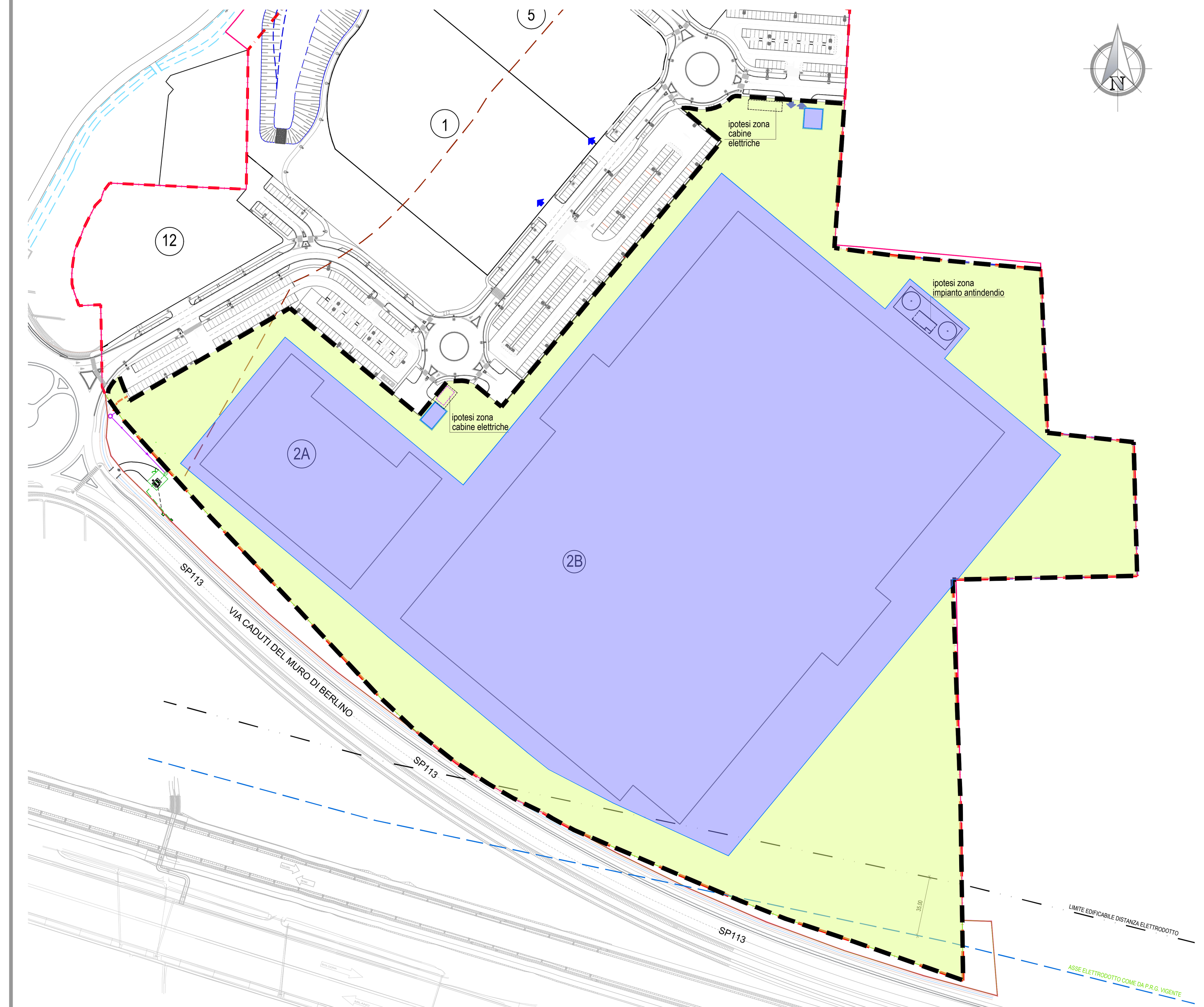


STRALCIO TABELLA delle SUPERFICI della TAV.04V del PUA APPROVATO con Del. Giunta Comunale I.D. nr. 20 del 07/02/2019

RIPARTIZIONE SUPERFICI						RIPARTIZIONE VERDE Ve				
SUB-COMPARTI N°	LOTTI N°	S.U. (mq)	S.F. (mq)	S.E. (mq)	Ve TOTALE interno ai lotti	Ve (mq) strade e parcheggi privati interni al lotto	Ve (mq) verde profondo interno ai lotti	Ve (mq) edificabilità aggiunta	H EDIFICI (m) all'interno della SE	H EDIFICI (m) all'interno della Ve per edificabilità aggiunta
									30 m - torre	
2	2A 2B	79.438	153.630	100.752	52.878	46.112	6.766	-	20 m solo per il LOTTO 2A edificio h=15 m	-
TOTALE SUB-COMPARTO 2		79.438	153.630	100.752	52.878	46.112	6.766	0		
TOTALE		103.665	213.186	131.495	81.151	55.832	21.082	4.237		

PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE TRIPARTIZIONE IN PROGETTO
(scala 1:2000)

sub-comparto 2 oggetto della presente pratica

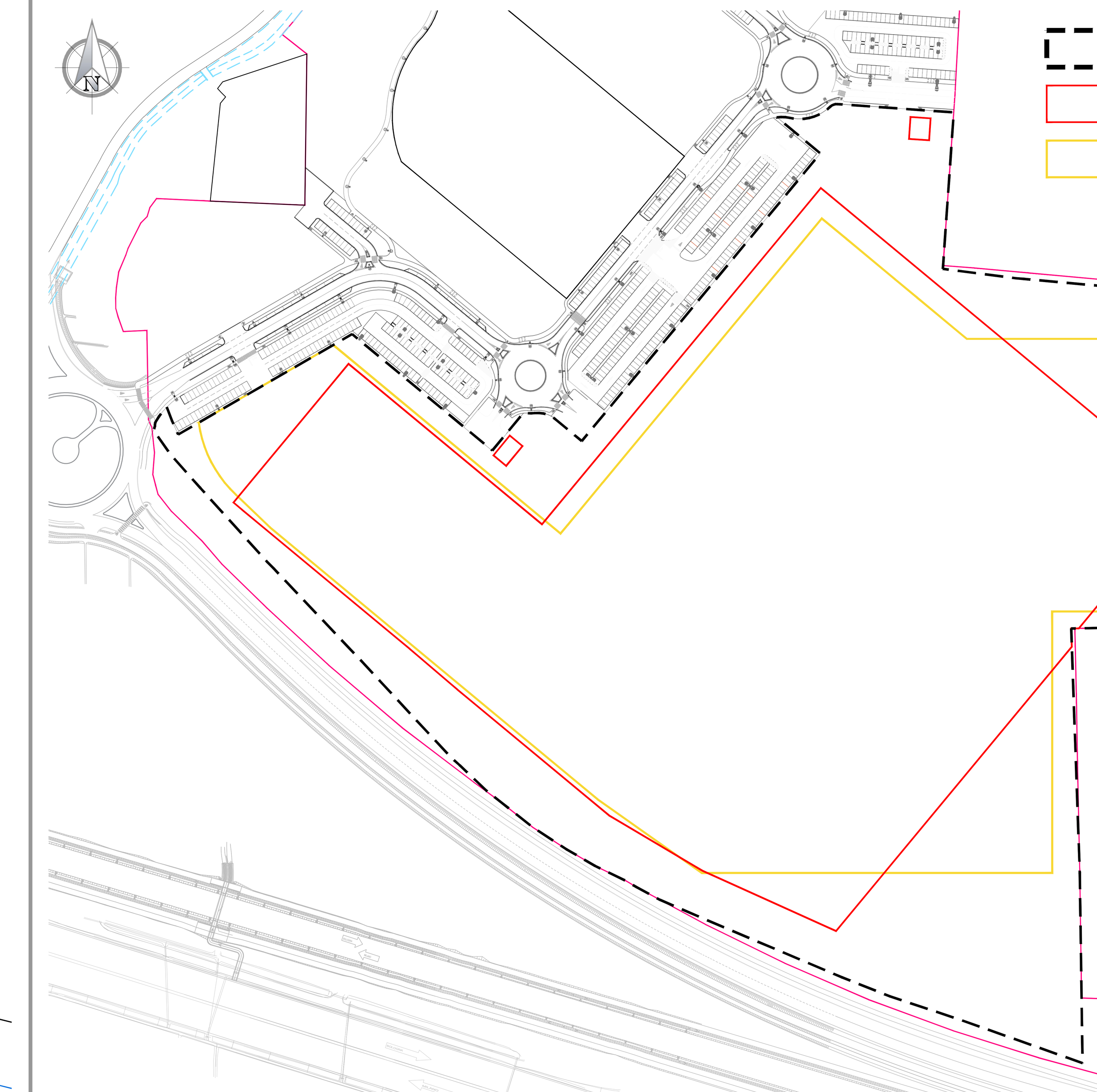


SUB-COMPARTO 2
TABELLA CON DETTAGLIO DELLE SUPERFICI DEL PRE-PROGETTO

RIPARTIZIONE SUPERFICI						RIPARTIZIONE VERDE Ve				
SUB-COMPARTI N°	LOTTI N°	S.U. MASSIMA REALIZZABILE (mq)	S.F. (mq)	S.E. (mq)	Ve TOTALE interno ai lotti (mq)	Ve (mq) strade e parcheggi privati interni al lotto	Ve (mq) verde profondo interno al lotto	Ve (mq) edificabilità aggiunta	H EDIFICI (m) all'interno della SE	H EDIFICI (m) all'interno della Ve per edificabilità aggiunta
2	2A 2B	79.438	153.630	100.752	52.878	46.112	6.766	-	20 m solo per il LOTTO 2A edificio h=15m	-

PLANIMETRIA GENERALE CON INDICAZIONE DELLE MODIFICHE ALLE AREE di SE e Ve
(scala 1:2000)

perimetro proprietà SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA SRL
perimetro sub-comparto 2
nuovo perimetro SE
perimetro SE PUA APPROVATO



SUB-COMPARTO 2
TABELLA SUPERFICI

DESCRIZIONE		DATI PUA APPROVATO	DATI DI PROGETTO
superficie FONDIARIA	SF	153.630,00 mq	153.630,00 mq
superficie EDIFICABILE	SE	100.752,00 mq	100.752,00 mq
Ve TOTALE	Ve	52.878,00 mq	52.878,00 mq
superficie UTILE	SU	79.438,00 mq	SU ≤ 79.438,00 mq

TABELLA RIEPILOGATIVA delle SUPERFICI di STRADE E PARCHEGGI REALIZZABILI in Ve

DESCRIZIONE	DATI PUA APPROVATO (vedi TAV.04V del PUA APPROVATO)		DATI DI PROGETTO
	superficie massima di strade e parcheggi realizzabili all'interno del Ve nell'intero PUA Ap8-Ap21	superficie di strade e parcheggi in ve per l'urbanizzazione	superficie di strade e parcheggi all'interno di Ve residuale da realizzare all'interno dei sub-comparti 1,2,5,6
superficie massima di strade e parcheggi realizzabili in Ve	52.598,00 mq	23.419,00 mq	29.179,00 mq

NOTA BENE
per la ripartizione di dettaglio della superficie di strade e parcheggi realizzabili in Ve all'interno dei sub-comparti si rimanda al progetto di dettaglio allegato al Permesso di Costruire degli edifici del Sub-Comparto 2

SUB-COMPARTO 2 - TABELLA USI

	USI PREVISTI NEL PUA APPROVATO		USI PREVISTI NEL PROGETTO
U1/1	Abitazioni residenziali	REGOLATO	U3/1 Artigianato produttivo e industria
U2/3	Pubblici esercizi con esclusione di locali per il tempo libero	(max 1646 mq)	U3/2 Depositi e Magazzini
U2/8	Commercio all'ingrosso, mostre ed esposizioni		
U2/4	Terziario diffuso : uffici e studi professionali	(max 7.900 mq)	
U2/5.1	Artigianato di servizio alla famiglia : acconciatori, lavanderia, attività tecnico-sanitarie, prodotti da forno e alimentari, abbigliamento, riparatori, copisterie,		
U2/5.2	Artigianato di servizio all'auto, ecc ...		
U2/6	attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative		
U2/7	Agenzie e sportelli bancari e uffici postali		
U2/9.1	Attrezzature socio-sanitarie		
U3/1	Artigianato produttivo e industria		
U3/2	Depositi e Magazzini		

VERIFICA INDICI DI P.R.G.
art.54 delle N.T.A. del PRG 2001

DESCRIZIONE		da norme P.R.G. 2001 INDICE	QUANTITA'	PROGETTO	
SUPERFICIE TERRITORIALE (Ap8-Ap21)	St			262.990 mq	
SOGGETTI ATTUATORI (Società Agricola Gavassa SRL)	-			262.276 mq	
SUPERFICIE EDIFICABILE	Se	50% St	131.495 mq	131.495 mq	
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA	Ve	25% St	65.747,50 mq		
VERDE PUBBLICO DI COMPENSAZIONE	Vp	25% St	65.747,50 mq	15.409 mq Vp CESSIONE 714 mq Vp DEMANIO 49.624,50 mq Vp MONETIZZATO diventa Ve + 993 mq ulteriore Vp monetizzato	
VERDE PRIVATO CON VALENZA ECOLOGICA COMPLESSIVO	Ve	65.747,50 mq + 49.624,50 mq		115.372 mq	
di cui : ESTERNA AI LOTTI				PROGETTO	
STRADE E PARCHEGGI PUBBLICI P2				23.418 mq	
MARCIAPIEDI E PISTA CICLO-PEDONALE				4.309 mq	
AIUOLE PUBBLICHE				5.429 mq	
AREA Ve PERMEABILE DI CESSIONE				504 mq	
di cui : INTERNA AI LOTTI				PROGETTO	
VERDE, PIAZZALI, STRADE E PARCHEGGI **NOTA :** **- all'interno della Ve di ogni lotto dovrà essere garantita una permeabilità minima del 42% tale da garantire complessivamente nel comparto di piano una superficie permeabile pari a 23.450 mq (55.832 x 0,42)**				55.832 mq	NOTA BENE : strade e parcheggi superficie massima realizzabile in VE pari a 29.179 mq (52.598 - 23.419)
VERDE PROFONDO				18.170 mq	
di cui : EDIFICABILITA' AGGIUNTA LOTTO n° 12				PROGETTO	
AREA PER COSTRUZIONE EDIFICI				4.237 mq	
VERDE PROFONDO				2.919 mq	
STRADE E PARCHEGGI REALIZZABILI ALL'INTERNO DELLA Ve	Ve	max 20% St	52.598 mq	23.419+29.179 = 52.598 mq	
SUPERFICIE UTILE (Comparto Ap8)	SU	Ut = 4.000 mq/ha	(245.278-714) x 0,40 97.826 mq	97.826 mq	
SUPERFICIE COMPLESSIVA DELOCALIZZATA (Comparto Ap21)	SC		5.839 mq	5.839 mq	
SUPERFICIE EDIFICABILITA' AGGIUNTA art. 47.05 del PRG			(245.278-714)x0,03 7.336,92 mq	3.274 mq	LOTTO 12
INDICI DI PERMEABILITA' GLOBALI RICHIESTI DAL PRG					
a) Ip (Se) > 10% Se	(131.495 x 0,10 = 13.149,50 mq) all'interno di ogni lotto				
b) Ip (Ve) > 50% Ve	(115.372 x 0,50 = 57.686,00 mq) vedi tabella con verifica della permeabilità				
c) Ip (Vp) > 80% Vp	(15.409 x 0,80 = 12.327,00 mq)				
d) ALBERI = 30 alberi/ha	(30 x 26,2 ha = 786 alberi)				
e) ARBUSTI = 40 arbusti/ha	(40 x 26,2 ha = 1.049 arbusti)				

RIPARTIZIONE SUPERFICI						RIPARTIZIONE VERDE Ve				
SUB-COMPARTI N°	LOTTI N°	S.U. (mq)	S.F. (mq)	S.E. (mq)	Ve TOTALE interno ai lotti	Ve (mq) strade e parcheggi privati interni al lotto	Ve (mq) verde profondo interno ai lotti	Ve (mq) edificabilità aggiunta	H EDIFICI (m) all'interno della SE	H EDIFICI (m) all'interno della Ve per edificabilità aggiunta
1	1A	2.196	3.240	2.593	647	647	-	-	30 m - torre 20 m - restanti corpi di fabbrica	-
	1B	1.908	4.282	2.252	2.030	1.572	458	-	12 m	-
	1C	2.087	2.873	2.636	1.631	938	693	-	12 m	-
	1D	2.353	4.547	2.916	237	237	-	-	15 m 20 m in caso di accorpamento con lotti ad uso terziario	-
TOTALE SUB-COMPARTO 1		8.544	14.942	10.397	4.545	3.394	1.151	0		
5	5A	2.700	4.533	3.845	688	688	-	-	15 m	-
	5B	3.040	8.487	4.271	4.216	2.608	1.608	-	12 m	-
TOTALE SUB-COMPARTO 5		5.740	13.020	8.116	4.904	3.296	1.608	0		
6	6A	5.270	16.555	6.452	9.563	2.065	7.498	-	12 m	-
	6B	4.673	7.890	5.778	2.112	965	1.147	-	15 m	-
TOTALE SUB-COMPARTO 6		9.943	24.445	12.230	11.675	3.030	8.645	0		
12	12A	-	3.134	-	3.134	-	1.760	1.374	-	10 m
	12B	-	4.015	-	4.015	-	1.152	2.863	-	10 m
TOTALE SUB-COMPARTO 12		-	7.149	-	7.149	0	2.912	4.237		
2	2A 2B	79.438	153.630	100.752	52.878	46.112	6.766	-	20 m solo per il LOTTO 2A edificio h=15 m	-
TOTALE SUB-COMPARTO 2		79.438	153.630	100.752	52.878	46.112	6.766	0		
TOTALE		103.665	213.186	131.495	81.151	55.832	21.082	4.237		

SUB-COMPARTO 2 OGGETTO DEL PRESENTE PRE-PROGETTO

NOTA BENE : NELLA SUPERFICIE DEL LOTTO 2, INDICATA CON IL RETINO BLU, E' RICOMPRESA LA QUOTA DI SUPERFICIE DELOCALIZZATA PARI A 5.839 mq GENERATA DAL COMPARTO Ap21

EDIFICABILITA' AGGIUNTA LE SUPERICI INDICATE IN ROSSO NON CONCORRONO ALLA FORMAZIONE DEL TOTALE DELLA S.U. DEL COMPARTO IN CUI SONO INTRODOTTE

VERIFICA DELLA PERMEABILITA'

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MISURATA (mq)	INDICE PERMEABILITA'	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE (mq)
AIUOLE PUBBLICHE	5.429	100%	5.429	27.022
VERDE PROFONDO LOTTI INTERNO LOTTI	18.170	100%	18.170	
LOTTO 12 VERDE PROFONDO	2.919	100%	2.919	
AREA Ve PERMEABILE DI CESSIONE	504	100%	504	
PARCHEGGI PUBBLICI	8.393	65%	5.455	5.455
LOTTO 12 EDIFICABILITA' AGGIUNTA	4.237	42%	1.780	25.229
VE INTERNO LOTTI (verde, strade, parcheggi, piazzali)	55.832	42%	23.449	
SUPERFICIE PERMEABILE TOTALE IN PROGETTO				57.706

	SUPERFICIE RICHIESTA	SUPERFICIE PROGETTO
PERMEABILITA' RICHIESTA DA P.R.G. > 50% Ve 115.372 x 0,50 =	57.686,00 mq	< 57.706 mq

TABELLE della TAV.04V del PUA APPROVATO con Del. Giunta Comunale I.D. nr. 20 del 07/02/2019

GUIDETTISERRI
STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006
Mail: info@guidettiserri.it - Web: www.guidettiserri.it
C.F. e P.I. 01934740356

AZIENDA CON SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ CERTIFICATO DA DNV ISO 9001

COMMITTENTE

SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA S.R.L.
Sede in Via Marcello Finzi, 597
Comune di Modena

SOCIETA' AGRICOLA GAVASSA S.R.L. Via Marcello Finzi, 597 - 41122 Modena (MO) C.F./P.I. 02364050365 PEC: aziendaagricolagavassa@legalmail.it

FIRMA

PROGETTISTA: ING. PAOLO GUIDETTI

ORDINE DEGLI INGEGNERI REGGIO EMILIA DOTT. ING. GUIDETTI PAOLO N. 904

COLLABORATORE

FASE DI PROGETTO: PRE-PROGETTO SUB-COMPARTO 2

DATA EMISSIONE: 02 / 07 / 2025

PROGETTO
SUB COMPARTO 2 PRE-PROGETTO
ai fini della realizzazione di nuovi edifici industriali
all'interno del comparto PUA Ap8-Ap21
sito in Via Lenin, loc. Gavassa nel Comune di Reggio Emilia

SCALA: 1:2000

ELABORATO: PRE-PROGETTO SUB-COMPARTO 2

PRATICA: P29/2025

TAVOLA: 02

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO
G				
F				
E				
D				
C				
B	18/07/25	INT. VOLONTARIA 1	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.
A	02/07/25	EMISSIONE	BENEVELLI J.	GUIDETTI P.

FILE: W:\P-2025\P29-SOC.AGR.GAVASSA-LOTTO2A-2B Capannone, RE\06-PROGETTO\06.1_PRE-PROGETTO COMP.2\06.1.1_INT.VOL.1\TAV.02-03_PRE-PROGETTO_SUB-COMPARTO_2_REV.B.dwg

A TERMINI DI LEGGE CI RISERVIAMO LA PROPRIETA' DI QUESTO ELABORATO CON DIVIETO DI RIPRODURLO E DI RENDERLO NOTO A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA

AGG. MODULO AL 14/03/2022