



**GUIDETTISERRI**  
STUDIO INGEGNERIA

Via Pier Carlo Cadoppi, 14 - 42124 Reggio Emilia  
Tel. +39 0522 439734 - Fax +39 0522 580006  
Mail: info@guidettiserrri.it - Web: www.guidettiserrri.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.**

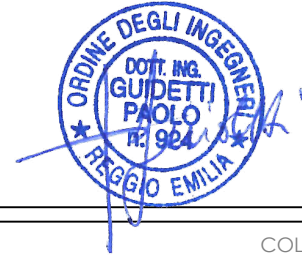
Sede in Via Marcello Finzi, 597  
Comune di Modena

**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



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

ELABORATO

Relazione Tecnica generale

PRATICA

**P29/2025**

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.
REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	CONTROLLATO

TAVOLA

**RT**

FILE W:\P-2025\P29-SOC.AGR.GAVASSA-LOTTO2A-2B Capannone, REV06-PROGETTO\06.1\_PRE-PROGETTO COMP.2\06.1.1\_INT.VOL.1\REL.RT\_Relazione tecnica generale\_carfiglio\_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

## RELAZIONE TECNICA GENERALE

Oggetto della presente relazione è la redazione del **PRE-PROGETTO** di **SUB-COMPARTO** relativo al **Sub-Comparto 2** ai fini della progettazione di due nuovi edifici industriali da realizzarsi all'interno del Comparto Attuativo PUA Ap8-Ap21.

L'intervento si trova in Via Vladimir Illic Lenin, in località Gavassa nel Comune di Reggio Emilia e l'area è in capo ad una unica proprietà, la ditta "Società Agricola Gavassa Srl".

Il Piano Urbanistico Attuativo Comparto denominato Ap8-Ap21 è stato approvato con delibera della Giunta Comunale I.D. n. 20 del 07/02/2019.

Le opere di urbanizzazione a servizio del suddetto piano sono state ultimate nel periodo novembre 2024, collaudate nel gennaio 2025 e cedute all'amministrazione comunale ad aprile 2025.



*Vista aerea con opere urbanizzazione completate*

Durante lo sviluppo della progettazione edilizia degli edifici industriali, edificio 2A ed edificio 2B, verrà apportata una lieve modifica al perimetro delle aree di SE e Ve all'interno del sub-comparto 2 con conseguente riorganizzazione della tripartizione.

La riorganizzazione dei nuovi perimetri di SE e Ve è consentita in quanto regolamentata dall'art.10 delle NTA del PUA approvato, purchè venga consegnato un pre-progetto di sub-comparto.

Nella tavola del pre-progetto è stato inserito uno schema di massima della planimetria generale di progetto in cui sono inseriti i due nuovi edifici industriali, una eventuale guardiania e gli impianti tecnologici a servizio delle future attività, in particolare impianto antincendio e cabine elettriche.

Le cabine elettriche saranno realizzate all'interno della Ve, mentre gli edifici industriali, la guardiania e la stazione di pompaggio relativa all'impianto antincendio, comprensiva dei silos e dell'annesso locale tecnico, verranno realizzati all'interno del perimetro della SE (Superficie edificabile) come si evince dalla TAV.02 allegata alla presente pratica.

Per quanto riguarda le strade e i parcheggi da realizzarsi all'interno della Ve, la norma che regolava il PUA Ap8-Ap21 approvato definiva una quantità massima pari al 20% della ST tra pubblico e privato ovvero 52.598 mq.

Nel PUA è stata individuata una superficie di strade e parcheggi realizzabili in Ve pari a 23.419,00 mq per le urbanizzazioni, pertanto la quota residua massima di strade e parcheggi realizzabili in Ve nei sub-comparti 1,2,5,6 risulta pari a 29.179 mq.

Si rimanda alla richiesta di premesso di costruire degli edifici del sub-comparto 2 per il dettaglio della ripartizione tra i vari sub-comparti della superficie di strade e parcheggi realizzabili in Ve.

Per quanto riguarda la permeabilità del sub-comparto 2 si precisa che verrà verificata e garantita nel suo dato complessivo e comunque la percentuale di permeabilità del Ve sarà sempre maggiore del 42% definito nelle tabelle della verifica della permeabilità riportata all'interno della TAV.04V del PUA approvato.

Si rimanda alla richiesta di premesso di costruire degli edifici del sub-comparto 2 per le verifiche di dettaglio delle superfici permeabili.

## REL.RT - RELAZIONE TECNICA GENERALE

SUB-COMPARTO 2 PRE-PROGETTO ai fini della realizzazione di nuovi edifici industriali  
All'interno del Comparto PUA AP8-AP21, sito in via Vladimir Illic Lenin, Comune di Reggio Emilia

---

Nel pre-progetto di sub-comparto 2 sono state ipotizzate le altezze degli edifici 2A e 2B in progetto indicando la verifica della visuale libera, dati che saranno meglio dettagliati nel permesso di costruire e comunque saranno sempre rispettate le altezze massime autorizzate nel PUA approvato.

Nel presente pre-progetto del sub-comparto 2 è inoltre stata ipotizzata una quantità di Superficie Utile SU ai fini del calcolo di massima dei parcheggi di pertinenza P1; quantità che verranno dettagliate e verificate nel progetto del permesso di costruire degli edifici 2A e 2B.

La quantità di superficie utile potrà variare in funzione di eventuali varianti progettuali che potrebbero insorgere durante la progettazione e di conseguenza anche la superficie dei parcheggi pertinenziali, pur rispettando le quantità definite nel PUA, potrà essere soggetta a variazioni.

Si rimanda alla richiesta di permesso di costruire degli edifici del sub-comparto 2 per le verifiche di dettaglio della superficie utile.

Nel presente pre-progetto è inoltre stato aggiunto uno schema dei profili con indicate le altezze degli edifici massime realizzabili previste nel PUA approvato ed una altezza indicativa degli edifici 2A e 2B in progetto.

Si rimanda alla richiesta di permesso di costruire degli edifici del sub-comparto 2 per il dettaglio delle altezze.

In conclusione si precisa che il progetto degli edifici dovrà comunque rispettare gli indici urbanistici in termini di : superfici, altezze e VL individuati nel PUA approvato con Delibera I.D. n. 20 del 07/02/2019.

-----  
La presente relazione è costituita complessivamente da n° 3 pagine escluso il frontespizio e gli allegati.

INTEGRAZIONE 1

Reggio Emilia lì, 18/07/2025

Il progettista

Ing. Paolo GUIDETTI

