



FABIO CASELLI  
D E S I G N

Via Fenuzzi, 46  
Tel/Fax 0536/885422  
41049 Sassuolo - MO  
P.I. 01688420361  
Email: studio@fabiocaselli.it

**GEOMETRA ORIENTI ALBERTO**

VIALE G. MAZZINI N°23  
41049 SASSUOLO - MO  
mail: alberto.orienti@geopec.it  
cell. 335 7028062

data Luglio 2023

avente titolo

URANO SRL

OTTOTILE SRL

ubicazione

Via Ghiarola Vecchia n°35  
Fiorano Modenese (MO)  
*Fg. 5 Mapp. 10*

titolo dell'opera

INTERVENTO DA REALIZZARE AI SENSI DELL'ART. 53  
L.R. 24/2017 PER RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI  
FABBRICATO AD USO SALA MOSTRA PRODOTTI CERAMICI

elaborato

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
TABELLA PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

-2-

### RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

Per intervento edilizio di ristrutturazione edilizia, previa demolizione di fabbricato esistente e ricostruzione con ampliamento, mediante procedimento unico ai sensi dell'art.53 legge regionale n.24/2017

### PREMESSA

La presente richiesta ai sensi dell'art. 53 L.R. 24/2017 è finalizzata alla realizzazione di opere edilizie nel complesso nel quale da anni è insediata la ditta OTTOTILE s.r.l., sito in Via Ghiarola Vecchia n.35. L'insieme delle opere previste sono funzionali ad un potenziamento dell'efficientamento aziendale che, per rispondere alle esigenze di mercato, deve sviluppare un aggiornamento organizzativo prevedendo la demolizione di un piccolo e vetusto fabbricato in muratura posto in fregio alla via Ghiarola vecchia e la successiva realizzazione di un modesto ampliamento del fabbricato esistente ad uso sala mostra, uffici e servizi per la commercializzazione di prodotti ceramici in capo alla ditta Ottotile s.r.l.

Dal punto di vista urbanistico l'area in oggetto è attualmente ricompresa in comparto **AR.2a** subambito **a**.

### DATI CATASTALI

La consistenza immobiliare in esame è identificata catastalmente come segue:

Foglio 5 mapp.10 sub 5	via Ghiarola vecchia 33 p.T-1-2	cat.A/4 cl.2 v.4,5	R. 155,71
" 5 " 10 " 7	via Ghiarola vecchia 35 p.S1-T	cat.C/2 cl.9 mq 7	R. 20,25
" 5 " 10 " 8	via Ghiarola vecchia 35 p. T	cat.A/10 cl.1 v.1,5	R. 336,99
" 5 " 10 " 9	via Ghiarola vecchia 35 p. T	cat.A/10 cl.1 v.1,5	R. 336,99
" 5 " 10 " 10	via Ghiarola vecchia 35 p. T	cat.D/8	R. 3072,00
" 5 " 7	area urbana di mq 1471		
" 3 " 181	via Ghiarola vecchia 13 p.T	cat.D/7	R. 8176,60
" 3 " 182	semin. arb. 2 mq 3713 (di proprietà URANO s.r.l. per 270/1000)		



-3-

### PROPRIETA'

La proprietà della consistenza immobiliare, fatta eccezione per il mapp.182, è in capo a CREDEM LEASING S.P.A.; la società URANO s.r.l., partecipata da OTTOTILE s.r.l. nella misura del 20% del capitale sociale, è utilizzatrice di leasing immobiliare, al termine del quale diverrà proprietaria a pieno titolo, ed effettua l'intervento richiesto previa autorizzazione della medesima Credem Leasing s.p.a.; la società OTTOTILE s.r.l., titolare della quota del 20% di URANO s.r.l., è imprenditore insediato da lungo tempo in virtù di contratto di locazione.

La richiesta di avvio del procedimento unico è presentata congiuntamente da Urano s.r.l. e da Ottotile s.r.l., come precisato nella bozza di convenzione che integra la documentazione presentata.

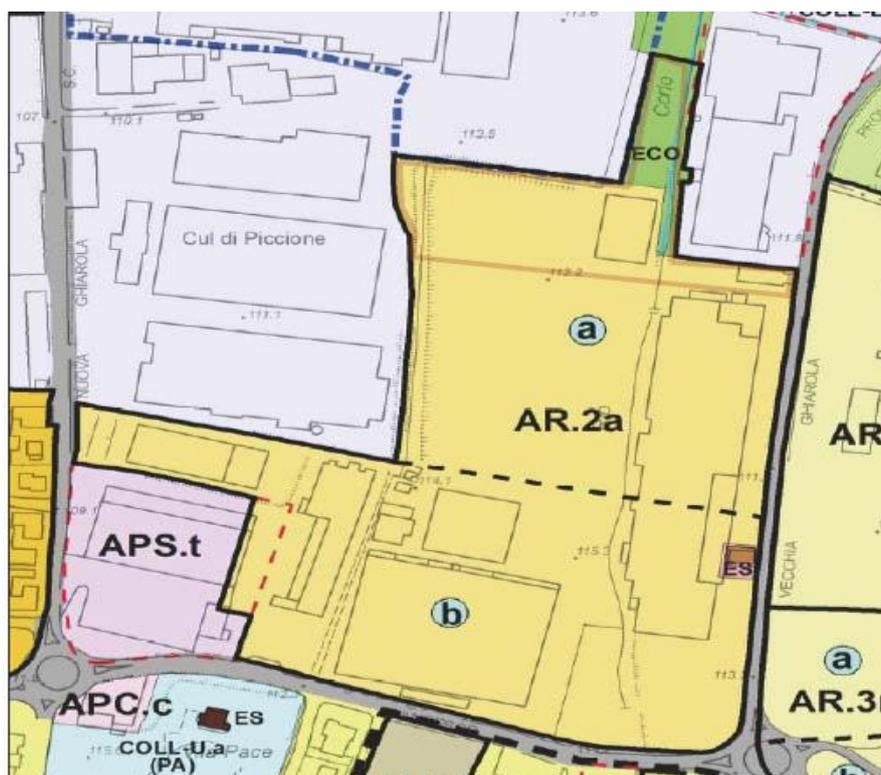
Il mappale 182 del foglio 3 è di piena proprietà della società URANO s.r.l. per una quota di 270/1000.

### INQUADRAMENTO URBANISTICO ATTUALE

La consistenza immobiliare in esame è ricompresa nelle tavole del vigente PSC e RUE in ambito di riqualificazione **AR.2a**, subambito **a** (nord) a destinazione produttiva a basso carico ambientale (artigianato misto a terziario) del quale la consistenza in esame ne costituisce circa il 27%.

La scheda relativa a questo ambito indica il parametro dei carichi insediativi massimi pari a  $U_t=0,40$  mq/mq.

All'interno del comparto e all'estremità nord dell'area interessata all'intervento è presente una fascia di dotazioni ecologiche ECO, inserita a protezione dell'ambito e a margine del corso d'acqua scoperto denominato Rio Corlo.

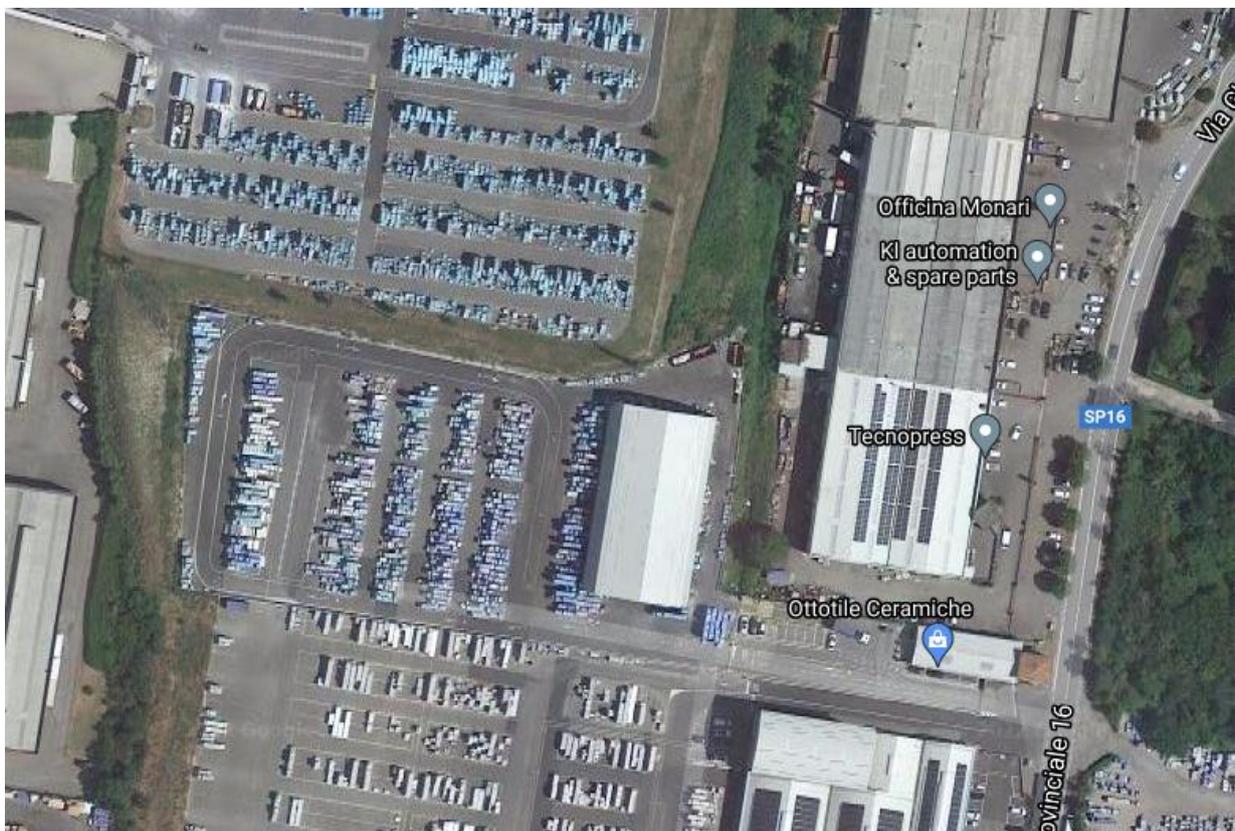


## STATO DI FATTO

Il lotto in oggetto è costituito da due corpi rettangolari separati catastalmente dall'alveo del Rio Corlo ma connessi tra loro perché lo stesso è parzialmente tombinato consentendone il collegamento funzionale:

- il primo corpo con dimensioni di circa ml 86,00 di lunghezza e ml. 21,00 di larghezza funge da accesso e collegamento carraio tra la via Ghiarola Vecchia e l'area retrostante. Su quest'area insiste l'edificio oggetto di intervento adibito ad uffici, sala espositiva e in parte a residenza.
- il secondo, costituito da un ampio piazzale con dimensioni di circa ml. 165,00 di lunghezza e ml. 75,00 di larghezza, è adibito a stoccaggio e carico/scarico di materiale ceramico.

Su quest'area insiste un capannone/tettoia privo di tamponamenti perimetrali e con struttura portante metallica, utilizzato per il ricovero al coperto di parte del materiale da stoccare e commercializzare. Questo capannone in origine era destinato a ricovero di argille, ha altezza massima di ml 14,90 e sup. coperta totale di mq 1.530. Parte di quest'area è a terreno vegetale che concorre al soddisfacimento della quota di permeabilità richiesta dalle norme, più oltre dettagliata. Dal piazzale di stoccaggio si accede anche ad una rampa di carico containers ubicata nel primo corpo descritto e posta a margine del Rio Corlo.



-5-



Fabbricato da demolire e uffici/sala mostra-fronte sud



Fabbricato da demolire e uffici/sala mostra-fronte nord

-6-



Capannone aperto



-7-

La porzione da demolire è costituita da un modesto fabbricato tradizionale in muratura a tre piani fuori terra oltre ad un piccolo locale ad uso ripostiglio al piano interrato, ha strutture orizzontali in laterocemento e di copertura in legno con manto in tegole di laterizio, comprende due locali ad uso uffici e un servizio igienico al piano terreno, oltre ad un appartamento ai piani primo e secondo.

L'edificio è collocato in adiacenza al ciglio stradale di via Ghiarola vecchia ad una distanza dal ciglio della stessa di ml. 2,30, sviluppa una superficie coperta di mq 50 circa, una SC pari a mq 119 ed un volume lordo di mc 372,00 circa.

La porzione retrostante, in aderenza alla porzione da demolire, è adibita a sala mostra e uffici, sede dell'attività commerciale in capo alla **Ottotile s.r.l.** ed è costituita da un fabbricato in muratura ad unico livello fuori terra con struttura di copertura a capriate metalliche a vista con soprastanti tavelloni e manto di copertura in lamiera grecata verniciata con sottostante materassino isolante.

Questo fabbricato è stato oggetto di recenti interventi di restyling complessivo e di efficientamento energetico (vedasi pratica CILA del 30/05/18 prat.1465/2018 SUAP e SCIA del 24/03/2021 prat. 750/2021 SUAP).

I sopraindicati titoli edilizi definiscono lo stato di conformità edilizia attuale.

Complessivamente sviluppa una superficie coperta di mq. 368 circa, una superficie complessiva di mq 397 ed un volume di mc.1.475 circa.



-8-

Il progetto prevede, dopo la parziale demolizione, il sostanziale allungamento della sagoma del fabbricato residuo, per tutta la sua larghezza, sul lato est (fronte stradale) di ml 7,10 aumentando la distanza del fronte medesimo dal confine stradale di ml. 0,46 portandola a circa ml. 2,76.

L'area in proprietà sul fronte stradale non sarà delimitata da recinzioni e sarà realizzato semplicemente un marciapiede che definirà un percorso pedonale sui lati est e sud fino all'ingresso della sala mostra. A completamento, sul fronte stradale, sarà realizzata un'aiuola verde collegata a quella esistente che delimita i parcheggi pubblici posti a nord dell'edificio in progetto. Tale recupero di superficie permeabile sarà rifinito a prato con eventuali tappezzanti a bassa vegetazione per non ridurre la visibilità dal fronte stradale dell'ampia vetrata espositiva in progetto.

Il dubbio emerso in fase di colloqui preliminari con l'Amministrazione sull'applicazione di maggiori distanze dal tracciato stradale che, se applicate, avrebbero pregiudicato in toto la nuova edificazione sull'area di sedime dell'edificio demolito, è stato chiarito e concordemente superato condividendo il parere richiesto allo Studio Legale Associato per il Diritto Amministrativo Orienti e Associati, che si allega al fascicolo.

Il progetto prevede, analogamente a quanto appena descritto, l'ampliamento del fabbricato sul lato ovest di altri ml.15,00 + 5,00 di aggetto a sbalzo della copertura per tutta la sua larghezza, funzionale all'aumento di superficie della sala mostra, alla creazione di uno spazio esterno coperto per operazioni di stoccaggio materiale da verificare e alla riorganizzazione dell'accesso principale alla stessa.

La costruzione della porzione est sarà realizzata, in prolungamento all'esistente, sulla linea di confine con il mappale 221, area di fatto già destinata a parcheggi di cessione, però ancora in capo alla ditta Sassauto s.p.a., con la quale viene sottoscritto un atto notarile di assenso alla edificazione sul confine.

Parimenti l'ampliamento della porzione ovest si colloca sul confine di proprietà con il mappale 3 di proprietà della ditta Tecnopress e anche in questo caso viene sottoscritto un atto notarile di assenso alla edificazione sul confine.

Entrambi gli atti di costituzione di servitù, debitamente trascritti in Conservatoria dei Registri, sono allegati alla presente istanza.

Complessivamente l'intervento in progetto si prefigge il riordino estetico e funzionale del fabbricato sede dell'attività svolta dalla ditta Ottotile s.r.l., con l'eliminazione della porzione incongrua costituita dal vecchio fabbricato abitativo di tre piani come già descritto.

Saranno realizzati nuovi spazi espositivi, l'adeguamento dei servizi igienici, mantenendo invariato il numero degli stessi e la realizzazione di un locale ad uso ufficio/sala riunioni, con un'ampia vetrata espositiva sul fronte stradale che consentirà una più chiara identificazione dell'attività aziendale svolta.

Lo spazio costituito dal piazzale retrostante all'edificio oggetto di intervento sarà modificato eliminando la rampa di carico containers e riorganizzandolo ad area di parcheggio clienti e maestranze come indicato nelle tavole di progetto

L'accesso principale alla sala mostra, attualmente posto sul fronte ovest, sarà spostato e realizzato sul fronte sud per renderlo più funzionale e visibile a visitatori/clienti.

I dettagli dell'intervento sono più specificamente descritti negli elaborati grafici di progetto allegati all'istanza, precisando che le caratteristiche costruttive delle nuove porzioni di

-9-

fabbricato avranno tipologia costruttiva e dimensionale coerente con quella del fabbricato esistente.

Il confinante Tecnopress ha dato inoltre consenso alla realizzazione di isolamento a cappotto su tutta la parete nord preesistente sul confine di proprietà, che non era stata realizzata nel precedente intervento di efficientamento energetico del 2018.

In riferimento alla visitabilità dei locali ai sensi della legge 13/89, DM 236/89 e successivi, si allega documentazione a dimostrazione della rispondenza al requisito di accessibilità e alla realizzazione di servizio igienico per disabili.

### **PREVISIONI MIGLIORATIVE DEGLI IMPIANTI**

Dal punto di vista impiantistico, allo stato attuale il fabbricato del quale si prevede la demolizione è riscaldato da caldaia murale a gas di vecchia generazione che sarà conseguentemente smantellata. La parte attualmente adibita a sala mostra è dotata di impianto di climatizzazione estiva ed invernale con unità esterne a pompa di calore. Il progetto impiantistico prevede che le porzioni di nuova costruzione siano dotate di impianto di condizionamento per quanto possibile collegato alle macchine esistenti e ove necessario (porzione ovest in progetto), sarà aggiunta una ulteriore unità di condizionamento. Conseguentemente, seguendo una logica di riduzione dell'impatto dei consumi energetici, sarà installato un impianto di produzione di energia elettrica mediante sistema fotovoltaico, utilizzando lo spazio disponibile sull'intera falda sud della copertura conformemente alle norme vigenti, per una potenza max di 20 kwp.

Viene inoltre prevista l'installazione di una stazione di ricarica per autoveicoli elettrici che sarà posizionata in adiacenza ad uno dei parcheggi pertinenziali posizionati sul fronte sud del fabbricato oggetto di intervento.

### **QUALIFICAZIONE E AMPLIAMENTO AREE VERDI**

Raccogliendo la richiesta dell'Amministrazione Comunale di realizzare un intervento di piantumazione delle aree verdi esistenti con incremento delle medesime per quanto possibile, si espone una proposta progettuale di piantumazione delle aree permeabili esistenti e di quelle in ampliamento, facenti parte della consistenza immobiliare in esame. Rimandando ad un esame più dettagliato di quanto proposto nella tavola progettuale n.7, sommariamente si prevede, sui terreni posti a margine del confine ovest (zona **A**), la piantumazione di essenze autoctone e resistenti che possano costituire una zona arborea distribuita nell'area permeabile sul margine ovest della proprietà.

La porzione di verde che si sviluppa lungo il confine nord del piazzale di carico (zona **B**) è costituita da una stretta banchina a terrapieno posto a quota più alta del piazzale di circa ml.1,20/1,50 lungo la quale è interrata una condotta idrica di acqua industriale (usi plurimi) gestita dal Consorzio di Bonifica Emilia Centrale, che non consente la messa a dimora di piante o cespugli le cui radici potrebbero creare problemi alla tubazione interrata e ostacolo ad eventuali manutenzioni sulla stessa, pertanto si prevede di intervenire proponendo solamente l'inerbimento del terreno.

-10-

Inoltre viene realizzato un intervento di incremento della permeabilità esistente, per quanto possibile, con la creazione di un'aiuola larga circa 1,10 ml (zona **C**) su tutto il fronte del Rio Corlo in adiacenza all'area ECO, eseguito asportando la parte marginale del manto bituminoso esistente e del relativo strato ghiaioso di sottofondo, sostituiti da terreno vegetale. Questa aiuola verrà piantumata con pioppi cipressini aventi funzione di quinta verde, sufficientemente uniforme e alta per mitigare, nascondendola quasi interamente, la tettoia di stoccaggio rispetto alla prospettiva stradale di via Ghiarola vecchia, come schematicamente indicato nei rendering allegati.

Altri interventi minori, ma ad ogni modo utili al miglioramento complessivo e all'incremento di permeabilità, sono la formazione di una analoga aiuola (zona **D**) che potrebbe ospitare una siepe (pitosphoro o ligustro variegato) sul confine nord nel tratto tra il Rio Corlo e l'edificio in progetto e un'altra aiuola larga circa ml 1,00 che, in parallelo alla precedente, separa la corsia di transito degli autotreni dal parcheggio autovetture in progetto.

Un'altra piccola aiuola (zona **E**) da rifinire a prato e/o cespugli tappezzanti a bassa crescita (cotoneaster/iperico strisciante/pschysandra) è prevista sul fronte stradale per tutta la larghezza del fabbricato, in prosecuzione e collegamento ad un'aiuola esistente a nord che delimita un'area di parcheggio adiacente alla proprietà in esame. Quest'ultima aiuola sarà prolungata perpendicolarmente anche sul fronte sud per tutta la porzione di nuova edificazione, per creare un ulteriore spazio verde che ci consentirà anche la messa a dimora di tre piante ad alto fusto (peri da fiore), il cui inserimento avrà una funzione decorativa utile a migliorare la percezione d'insieme del fronte su via Ghiarola Vecchia, attualmente privo di verde, come schematicamente illustrato dai rendering allegati.



-11-



Sul fronte sud del fabbricato uffici/sala mostra (zona **F**) i parcheggi di pertinenza previsti saranno intercalati da fioriere nelle quali saranno messi a dimora cespugli di oleandro o altri cespugli ornamentali che potranno ulteriormente contribuire al miglioramento estetico complessivo.



Si prevede conseguentemente di realizzare un impianto di irrigazione, a garanzia di attecchimento per i primi anni delle piante ad alto fusto e continuativo per le bordure, siepi e piante ornamentali in aiuola o fioriere.

Si prevede inoltre di ripristinare la permeabilità di una piccola appendice di cortile asfaltato (zona **g**), tra la tettoia di deposito e l'area ECO, ricompresa in quest'ultima ma che viene attualmente utilizzata per lo stazionamento di cassoni scarrabili per la raccolta differenziata di rifiuti speciali. I cassoni saranno riposizionati diversamente, come indicato in elaborato, senza la necessità di realizzare cordoli di contenimento perché la tipologia a tenuta dei cassoni garantisce già da sversamenti accidentali. La porzione da rendere permeabile sarà ripavimentata con autobloccanti forati ad alta permeabilità.

12-

**SUPERFICI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI**

La superficie catastale della consistenza immobiliare in oggetto è la seguente:

Foglio 3 mappale 181	mq	13.363
Foglio 5 mappale 10	mq	439
Foglio 5 mappale 7	mq	1.471
<b>TOTALE SUP. FONDIARIA SF</b>	<b>mq</b>	<b>15.273</b>

**UTILIZZAZIONE FONDIARIA**  $U_f \max=0,40 \text{ mq/mq}$   $U_f= 0,40 \times \text{mq } 15.273 =$  **mq 6.109**

**Superficie complessiva attuale**

-Capannone aperto	mq	1530	
-Uffici e sala mostra	mq	309	
-Abitazione	mq	88	
<b>Totale</b>			<b>mq 1.927</b>

**Superficie complessiva stato di progetto**

-Capannone aperto	mq	1530	
-Uffici e sala mostra	mq	552	
<b>Totale</b>			<b>mq 2.082 &lt; 6.109</b>
<b>Superficie complessiva in aumento</b>			<b>mq 155</b>

**SUPERFICIE COPERTA Q**  $\max = 50\% \text{ Sf} = \text{mq } 15273 \times 0,5 =$  **mq 7.636**

Totale sup. coperta attuale (uffici-sala mostra-abitaz., capannone) mq 1.898

<b>Totale superficie coperta dopo l'intervento</b>	<b>mq 2.149</b>	< mq 7.636
<b>Superficie coperta in aumento</b>	<b>mq 251</b>	

**SUPERFICIE PERMEABILE minima = 20% SF = mq 15.273 x 0,20 =** **mq 3.055**

Superficie permeabile esistente (area verde)	mq	2.445	
Superficie permeabile in progetto (zone <b>c-d-d1-e</b> )	mq	150	
Sup. permeabile parte mapp.182 (ECO) = mq 3.713 x 27/100	mq	1.002	
<b>Superficie permeabile totale dopo l'intervento</b>	<b>mq 3.597</b>	> mq 3.055	

**PARCHEGGI PERTINENZIALI = 1 p.a./100 mq S.C.**

Parcheggi pertinenziali stato attuale = S.C.produuttivo <b>U9</b> mq 1.840/100 = n° 18	
= S.C.abitativo <b>U1</b>	<u>n° 2</u>
<b>Totale stato attuale</b>	<b>n° 20</b>

**Parcheggi pertinenziali stato di progetto = S.C. mq 2.082/100 = n° 21**

**PARCHEGGI DI CESSIONE**

Considerata la conformazione del lotto di intervento risulta impossibile reperire lo spazio per la costituzione di parcheggi di cessione pertanto nel caso fossero dovuti se ne chiede l'eventuale monetizzazione.

Sassuolo, li 17/01/2024

Geom. Alberto Orienti