



Al Responsabile del  
**Servizio Urbanistica – Sportello Unico Edilizia - Ambiente**

Soliera, lì 31/01/2019

## RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Le opere oggetto della presente pratica prevedono l'AMPLIAMENTO DEL CAPANNONE INDUSTRIALE esistente in Via XX Settembre n. 17/19 a Fiorano Modenese in deroga alla distanza dal confine stradale rispetto alla Via Pedemontana – SP467R secondo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 26 del regolamento del Codice della Strada che riduce, al di fuori dei centri abitati, la fascia di rispetto da 30 a 10 m.

L'area interessata dall'intervento è identificata all'Agenzia del Territorio al Foglio 17 Particelle 42 - 227 – 237, come evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla Tav. n. 1 del presente progetto, e presenta un'estensione complessiva pari a 4.130 mq.

La zona è classificata secondo il PRG Vigente del Comune di Fiorano come zona "AR.1d - Riqualificazione diffusa - Recupero urbano".

Il capannone esistente, identificato alle Particelle 227 e 237, attualmente è di proprietà della società SARDALEASING Spa ed al suo interno è insediata da diversi anni l'attività della società Vsystem Srl.

La Tavola n. 2 di Progetto riporta, in corrispondenza dello spigolo più vicino alla Via Pedemontana - SP467R, la misura equivalente alla fascia di rispetto pari a 30m, distanza rispettata all'epoca di costruzione del capannone.

Dal rilievo effettuato sul posto, in data odierna, si evidenzia come tale distanza (30 m) non trovi riscontro con la sede stradale attuale.

In considerazione del periodo intercorso dall'epoca di costruzione del capannone esistente e le possibili opere di riasfaltatura della Via Pedemontana, si può dedurre che il ciglio dell'asfalto (sede stradale) abbia subito lievi modifiche.

L'area adiacente al capannone esistente, identificata alla Particella 42, è di proprietà della società Vsystem Srl e su di essa è presente un fabbricato di civile abitazione il quale sarà oggetto di futura demolizione.

L'ampliamento previsto in progetto, costruito a ridosso del lato ovest del capannone esistente, presenta una superficie coperta pari a 1.001,67 mq, la quale occupa in parte la Particella 227 ed in parte la Particella 42.

Come evidenziato all'interno della Tavola n. 2 di Progetto, la Superficie Coperta complessiva è inferiore a quella massima consentita dal RUE del Comune di Fiorano, il quale prevede che debba essere inferiore al 50% della Superficie Fondiaria dell'area oggetto d'intervento.

→ S.F.= mq 4.130,00 (superficie catastale)  
S. Coperta Amm. = 50% S.F. = mq 2.065,00

S. Coperta ESISTENTE = mq 978,05  
S. Coperta IN PROGETTO = mq 1.001,67 (25,50x28,84 + 10,36x25,70)  
S. Coperta TOTALE = mq 1.979,72 < S. Coperta Amm.

La Superficie Complessiva, data dalla somma della Superficie Utile ed il 60% della Superficie Accessoria, è la seguente:

→ S.C. Esistente = mq 1.136,48 (come da pratica edilizia del 2013)  
S.C. Progetto = mq 960,60 di cui mq 926,60 ad uso magazzino  
mq 20,00 ad uso spogliatoio  
mq 14,00 ad uso servizi igienici  
S.C. TOTALE = mq 2.097,08

Rispetto alla Via XX Settembre, l'ampliamento previsto in progetto viene realizzato in allineamento con il capannone esistente, ad una distanza superiore a 10 m.

Rispetto alla Via Pedemontana – SP467R l'ampliamento viene realizzato ad una distanza di poco superiore a 15 m, 15,47 m circa, misurati dal ciglio dell'asfalto esistente. Questa distanza aumenta man mano che si percorre la Via Pedemontana verso Pozza di Maranello.

Tale distanza consente di realizzare l'ampliamento al di fuori della fascia di rispetto, della larghezza di 10 m, stabilita dal comma 3 dell'art. 26 del regolamento del Codice della Strada.

Dal punto di vista prospettico, l'ampliamento viene costruito quale prolungamento delle facciate del capannone esistente, quindi i prospetti, aventi la stessa altezza, risultano rivestiti con pannelli in alluminio color grigio.

L'intervento prevede inoltre il rispetto della Superficie Permeabile secondo quanto stabilito dal RUE del Comune di Fiorano, il quale prevede che debba essere superiore al 20% della Superficie Fondiaria, stabilendo altresì dei coefficienti funzionali in base al tipo di sistemazione prevista a terra.

→ S.F. = mq 4.130,00 (superficie catastale)  
S.Perm. Amm. = 20% S.F. = 826,00 mq  
Autobloccante chiuso mq 574,70 x 0,20 = mq 115,00  
Autobloccante aperto mq 616,00 x 0,60 = mq 369,60  
Area verde mq 383,20 x 1 = mq 383,20  
TOTALE mq 867,80 > S.Perm.Amm.

Le dotazioni di parcheggi privati pertinenziali e di parcheggi pubblici, previste in progetto, sono le seguenti:

Parcheggi Pertinenziali =  $1P.a./100mq$  S.C. = 21 →  $(2.097,08/100 = 20,97)$   
Parcheggi Pertinenziali IN PROGETTO = 22

Parcheggi Pubblici =  $2.097,08/25 = mq83,88$   
Parcheggi Pubblici IN PROGETTO = mq86,25

L'intervento prevede inoltre la realizzazione della recinzione a delimitazione del confine prospettante la SP467R sul prolungamento della recinzione esistente e con le medesime caratteristiche.

Il mantenimento di una distanza di circa 15 m dalla strada provinciale permetterà ai camion di muoversi più agevolmente all'interno del lotto in considerazione del fatto che il deposito di materia prima da lavorare risulta essere sul retro del capannone esistente.

L'accoglimento della richiesta di ampliamento del fabbricato esistente, come previsto dalla normativa urbanistica comunale, in deroga alla distanza di 30 m dalla Via Pedemontana, permetterà all'attività Vsystem di assumere ulteriore personale.

La Vsystem si è insediata nel 2015 ed attualmente conta 22 dipendenti. L'intervento darebbe ulteriore impulso all'economia della zona.

Il Tecnico \_\_\_\_\_



Ing. Paolo De Pietri