

Spett.le Ufficio Tecnico
del Comune di Castelvetro di Modena (Mo)

Relazione tecnica relativa al ampliamento del fabbricato ad uso artigianale per la macellazione di bovini, lavorazione e vendita carni posto nel Comune di Castelvetro di Modena in via dei Destra Guerro n°34, per conto:
MA-BO snc di Fiorani Forto &.C. - MA-BO srl

L'intervento consiste nel progetto di ampliamento di un fabbricato artigianale adibito alla macellazione di bovini, sale lavorazioni carni, celle frigo e vendita al pubblico. Il tutto è posto nel Comune di Castelvetro di Modena in via Destra Guerro n° 34 e identificato catastalmente al foglio 19 mappale 218.

Attualmente la gestione dell' attività della MA-BO srl è composta da otto persone, di cui tre titolari (Fiorani Alessandro, Fiorani Carla e Fiorani Claudio) e cinque dipendenti. E' previsto ad ampliamento avvenuto l' assunzione di due o tre nuovi dipendenti.

Il fabbricato in oggetto è inserito in un ambito specializzato per aree produttive, zona territoriale omogenea di tipo D1 avente un indice di edificabilità:

mq . di superficie coperta (S.C.) / mq. di superficie fondiaria (S.F.) pari al 0,50.

La proprietà della MA-BO snc è costituita da diversi immobili che vengono brevemente descritti:

A) fabbricato principale con area cortiliva pertinenziale, identificato dal mappale 218 è ubicato al centro della proprietà nel quale avviene la macellazione e la lavorazione, aventi dimensioni esterne di 27,95 ml. * 30,60 ml. e formato dal solo piano terra;

B) fabbricato per la sosta del bestiame, identificato anche esso dal mappale 218, ubicato nel angolo sud est della proprietà e formato dal solo piano terra;

C) impianto di autolavaggio self service con area cortiliva pertinenziale, identificato dal mappale 455, ubicato nel angolo sud ovest della proprietà e formato da box prefabbricati al piano terra;

D) appezzamento di terreno senza sovrastanti fabbricati identificato dal mappale 342, ubicato a nord della proprietà;

Oggetto del intervento d' ampliamento è il fabbricato principale, tale edificio fu costruito con licenza edilizia n° 32/69 del 16 Maggio 1969 e in seguito fu dichiarato agibile in data 17 agosto 1971, successivamente l'immobile è stato oggetto d' altri interventi attraverso la Dia n° 159/2007 che prevedeva modifiche interne ed esterne, mentre la Cil n° 2/2012

autorizzava l'installazione in copertura di un impianto fotovoltaico e la sostituzione del manto di copertura in cemento amianto.

Il fabbricato è costituito da un'unica unità immobiliare è destinato alla macellazione di bovini, sale lavorazioni carni, celle frigo e vendita al pubblico, oltre a locali di servizio all'attività come: sala di spedizione, ufficio, servizi igienici, spogliatoi e magazzini vari.

La struttura portante del edificio è costituita da colonne in cemento armato realizzate in opera, i muri esterni costituiti da muratura piena dello spessore di 25 cm. hanno solo funzione di tamponamento, la copertura è formata da travi in cemento armato con sovrastanti tavelloni in laterizio. Le tramezze interne sono in laterizio, la maggior parte delle dividenti interne della zona lavorazione e nei locali adibiti a celle frigo ed anti celle sono rivestiti da pannelli coibentati che aumentano in maniera considerevole gli spessori delle tramezzature interne. Anche i soffitti sono tutti rivestiti da pannelli prefabbricati coibentati ed esternamente rivestiti da materiali lavabili.

In ogni ambiente le pavimentazioni sono tutte in ceramica, da precisare che nelle sale adibite alla macellazione dei bovini ed alla lavorazione delle carni i pavimenti hanno idonee pendenze per lo scolo dell'acqua di lavaggio che viene raccolta da caditoie in ghisa.

I locali sono distribuiti all'interno della sagoma del fabbricato in base al ciclo di produzione: nel lato est del fabbricato avviene la ricezione degli animali vivi provenienti dal fabbricato di sosta nelle sale per la macellazione, nella zona centrale del edificio ci sono le sale di sezionamento che sono i locali adibiti alla lavorazione della carne, lungo i lati esterni ci sono gli ambienti per la conservazione del prodotto nelle celle frigo.

Nello stabilimento è presente una zona di spedizione per la vendita all'ingrosso delle carni e l'area di spedizione finale.

Un piccolo negozio ubicato nel angolo nord ovest del fabbricato viene abitualmente utilizzato per la vendita al dettaglio della carne fresca.

Il piccolo ufficio amministrativo è posto alle spalle del negozio e dispone di un servizio igienico per gli impiegati.

Nel fabbricato sono presenti degli altri servizi igienici e spogliatoi per gli addetti alla macellazione e lavorazione carne.

Esternamente i lati nord e sud del fabbricato sono in mattoni a vista, il lato est è intonacato e tinteggiato, mentre il prospetto principale ovest verso la via Destra Guerro è stato in parte rivestito e in parte intonacato.

Il manto di copertura è costituito da lastre grecate di alluminio naturale, e da pannelli fotovoltaici.

L'area cortiliva circostante è pavimentata in asfalto, l'accesso dalla via Destra Guerro avviene da un cancello carrabile.

La proprietà del fabbricato è da sempre stata della società Ma-Bo snc della famiglia Fiorani, e la destinazione d'uso del fabbricato al tempo dell'edificazione avvenuta nel 1969 era quella attuale.

Nel suo complesso il grado di conservazione del immobile risulta essere buono ed idoneo all' utilizzo che ne fa la società Ma-Bo srl, ditta gestita dalla famiglia Fiorani che svolge e conduce l' attività di macellazione e vendita carni.

Il progetto prevede un allargamento del fabbricato nel lato nord e ovest, tale costruzione sarà realizzata ad una distanza dal confine della zona D1 di PRG, inferiore rispetto a quanto previsto dalle norme comunali, nello specifico 6,86 ml. invece che 10,00 ml.

Come inizialmente descritto la proprietà MA.BO snc è composta dai lotti A-B-C-D, il fabbricato oggetto d' intervento ricade nel lotto A che è classificato dal vigente PRG come zona D1 e confina a nord con il lotto D di zona agricola. Come già è stato descritto la proprietà dei due lotti di MA.BO snc risultano avere una diversa destinazione urbanistica.

Viene per tanto richiesta la deroga all' edificazione del ampliamento in progetto ad una distanza inferiore ai 10,00 ml. previsti dal art. 66 capo 2 delle vigenti N.T.A. del comune di Castelvetro di Modena in quanto se pur le due aree sono classificate con una diversa destinazione urbanistica la proprietà è la medesima per una distanza in direzione nord che è comunque superiore ai 10,00 ml.

Le opere in progetto per l' ampliamento riguardano interventi di nuova costruzione da eseguire al piano terra nei lati nord ed ovest.

L' intervento riguarda allargamento a nord e ad ovest del esistente negozio per la vendita al dettaglio di prodotti, che attualmente è sottodimensionato rispetto ai flussi di clienti che vi si recano per acquistare la carne.

Ad ovest il negozio verrà ampliato esternamente per una larghezza pari a 5,70 ml. mentre il lato nord sarà ampliato di 5,80 ml per una lunghezza di 13,81 ml. comprensiva dei 5,70 ml. del ampliamento ad ovest.

Tale allargamento della sagoma del edificio permetterà di ricavare un ampio negozio delle dimensioni interne di 10,35 ml. * 10,40 ml. accessibile dal pubblico sempre da un ingresso posto nel lato ovest, mentre internamente verrà mantenuta l' attuale porta di collegamento con il locale spedizione ed è prevista una nuova apertura d' accesso al ufficio mediante la demolizione del bancale della finestra del negozio nel lato nord.

Ufficio sarà ampliato avrà una superficie calpestabile di 40,42 mq.e un altezza interna di 3,30 ml. verrà posto parallelamente per un tratto della facciata nord dello stabilimento e verrà annesso all' esistente ufficio che diventerà un disimpegno di collegamento con il locale spedizione.

L' ampliamento prevede delle modifiche alle parti esistenti del fabbricato, in particolare: parziale demolizione della muratura perimetrale esterna dell'attuale negozio e del ufficio.

Le strutture portanti verticali saranno in pilastri in cemento armato realizzati in opera, orizzontalmente il solaio di copertura sarà costituito da soli di tipo predalles, mentre i tamponamenti esterni del negozio, ufficio tra le colonne saranno eseguiti da una muratura in blocchi di poroton, nel lato interno verranno montati dei pannelli coibentanti, rivestiti da una

muratura in laterizio dello spessore di 8 cm. Internamente ed esternamente i muri saranno intonacati.

Gli infissi esterni saranno tutti telai in alluminio di colore naturale con il doppio vetro e camera d'aria al interno.

Il solaio di copertura sarà piano, o comunque con pendenza del 1 % - 2 % per permettere il deflusso delle acque piovane verso esterno del fabbricato, tale pendenza verrà sagomata in fase di posa della caldana al di sopra della strutture portanti del solaio, successivamente verrà opportunamente rivestita da una guaina impermeabile per impedire possibili infiltrazioni d'acqua al interno dei locali al piano terra. Lungo il perimetro esterno della nuova copertura sarà realizzato un parapetto dell' altezza di 1,10 ml.

Internamente i nuovi locali saranno pavimentati con piastrelle in ceramica, nel locale negozio le pareti perimetrali e le colonne per un'altezza di 2,00 ml. saranno interamente rivestite con ceramica o comunque con un materiale che ne possa permettere la lavabilità, mentre la restante parte fino ad arrivare al soffitto sarà intonacata e tinteggiata.

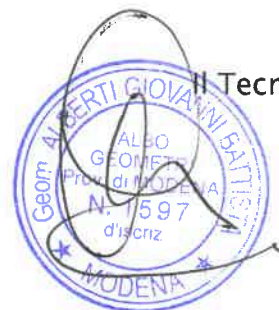
Le nuove finestre del ufficio avranno dimensioni 1,50 ml. * 1,50 ml. mentre quelle del negozio avranno dimensioni di 2,00 ml. * 2,10 ml. tutte le aperture saranno completamente apribili e sono state progettate in modo tale da garantire il rispetto dei rapporti areo illuminanti all' interno dei nuovi locali in progetto.

Le strutture portanti verticali o orizzontali portanti esistenti oggetto del intervento e i nuovi ampliamenti sono argomento di ulteriore progetto strutturale per la domanda al rilascio dell' autorizzazione sismica, il tutto redatto da Ingegnere Roberto Ferrari di Modena.

Alla presente viene allegato lo studio di fattibilità del intervento redatto sempre dal medesimo professionista incaricato.

L' area cortiliva del fabbricato verrà mantenuta in asfalto come quella esistente, contestualmente visto il ridimensionamento del cortile pertinenziale del fabbricato saranno ricavati ed individuati dei nuovi posti auto esterni, per i dipendenti dello stabilimento e per i clienti del negozio in ampliamento sarà anche realizzata una barriera di verde in prossimità della via Destra Guerro. Il tutto come meglio illustrato negli elaborati grafici di progetto.

Modena, il 24/08/2018



Il Tecnico.