

COMMITTENTE: CREMA RENZO, via Dante Freddi n.30 Reggiolo (RE)

OGGETTO: RELAZIONE TECNICA

Recupero di fabbricato in centro storico – P.zza Martiri,
Reggiolo (RE)

- Localizzazione e Normativa di riferimento
- L'intervento
- Elenco Elaborati Grafici
- Parametri urbanistici - edilizi

Localizzazione e Normativa di riferimento

L'intervento riguarda un immobile in centro storico non utilizzato da oramai diversi anni e composto da tre unità immobiliari a destinazione commerciale, posto in Reggiolo in P.zza Martiri, catastalmente individuato al Fg. 22 Mapp.li 531 - 219 sub. 4-5-6 di proprietà del Sig. Crema Renzo.

L'attuale PRG comunale colloca il fabbricato all'interno della zona urbanistica di tipo "A1" centro storico – Art. 22.1.7 comparti soggetti a Piano di Recupero B) comparto numero 2 P.zza Martiri.

L'intervento

Per l'edificio in oggetto si prevede la ristrutturazione integrale con demolizione e ricostruzione, recuperando l'immobile nel suo complesso attuando una sopraelevazione del fabbricato esistente e la creazione di un porticato ad uso pubblico a completamento del portico esistente sul lato est di Piazza Martiri.

Le unità immobiliari ad uso negozio a piano terra e magazzino/deposito al primo piano, fanno parte di una cortina di fabbricati che delimitano il lato est della Piazza Martiri, constano di due piani fuori terra, con sviluppo in altezza terra-tetto, area

cortiliva pertinenziale sul lato est (retro) con accesso da P.zza Martiri ed area antistante prospiciente la piazza stessa.

Il fabbricato esistente risulta in pessimo stato di conservazione, ha struttura portante in muratura intonacata, solai orizzontali e di copertura in legno, serramenti in legno e parte in metallo, pavimenti e rivestimenti in ceramica, manto di copertura in coppi.

Nell'intervento si ricaveranno complessivamente 1 unità immobiliare ad uso commerciale che si svilupperà al piano Terra con il portico, la zona ingresso, sala, zona servizi e scala per accesso al piano primo dove si ricaverà una sala con terrazzo posto nell'angolo sud-ovest ed una zona laboratorio/magazzino posto a nord est. Nell'area cortiliva posta ad est verrà realizzato un pergolato adiacente al fabbricato oggetto di recupero e risistemato l'area per renderla fruibile ed accessibile mediante la realizzazione di zone pavimentate e zone a verde.

La nuova configurazione andrà sostanzialmente a modificare la attuale distribuzione interna peraltro già rimaneggiata negli anni, attuando anche una nuova riconfigurazione delle bucatore con ridisegno dei fronti ed in ottemperanza a quanto richiesto dal PRG per il piano di recupero verrà inoltre sopraelevato il fabbricato stesso e realizzato il porticato sul lato ovest a completamento del portico sul lato est Piazza Martiri.

La ristrutturazione integrale dell'edificio consentirà inoltre il pieno soddisfacimento, oltre che dei requisiti statico - strutturali, anche di quelli energetici previsti dalle attuali normative.

Questo progetto, in attuazione al Piano di Recupero – comparto 2 – P.zza Martiri, ha modificato le sagome e volumetrie dell'edificio esistente modificando al contempo i caratteri distributivi e la conformazione dei prospetti di facciata per consentire di ricavare il nuovo porticato di collegamento con l'esistente sul lato est della Piazza Martiri e l'unità commerciale all'interno dell'immobile, modificando la tipologia architettonica attuale per garantire al contempo una piena fruibilità degli ambienti con la suddivisione degli spazi secondo necessità per garantire anche i minimi standard igienico - sanitari necessari.

Relativamente ai materiali impiegati si precisa che verranno eseguite:

- strutture in CLS armato;
- murature in laterizio con contropareti interne isolanti;
- facciate esterne e cornici ad intonaco colori come da piano del colore e abaco del Comune di Reggiolo da concordare con l'Amministrazione Comunale;
- Infissi/vetrate con telaio in metallo Tinta ral 7006 o similare come da abaco Comune di Reggiolo da concordare con l'Amministrazione Comunale;
- Pergolato con elementi in metallo verniciati Tinta ral 7006 o similare come da abaco Reggiolo da concordare con l'Amministrazione Comunale;
- Struttura di copertura in legno;
- Manto finale di copertura in coppi vecchi di recupero;
- Pluviali e lattoneria in rame;
- In copertura verrà inoltre installata la linea vita, come previsto dalla normativa vigente.

Con la presente relazione tecnica per maggior comprensione si allegano elaborati aggiornati.

Elenco Elaborati Grafici

Il progetto comprende le seguenti tavole ed elaborati grafici:

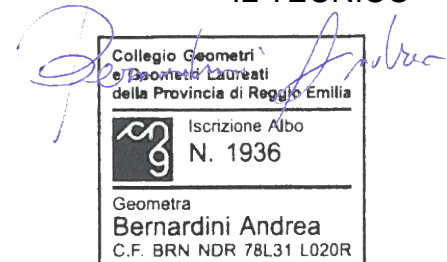
	Documentazione Fotografica Stato Attuale
TAV. 1	<u>Stato Attuale</u> Estratti cartografici, Foto aerea, Planimetrie, Piante, Prospetti, Sezioni
TAV. 2	<u>Stato di Progetto</u> Foto aerea, Planimetrie, Piante, Prospetti, Sezioni
TAV. 3	<u>Raffronto</u> Planimetrie, Piante, Prospetti, Sezioni

Parametri urbanistici - edilizi

Si precisa che l'intervento comporta modifiche alla sagoma del fabbricato, ai suoi volumi ed ai rapporti coi fabbricati limitrofi in funzione del rispetto delle normative di NTA e del Piano di Recupero – comparto 2.

Reggiolo, settembre 2018

IL TECNICO



Relazione di calcolo

Superficie Utile stato attuale

Superficie Utile piano terra = 67,91 mq

Superficie Utile piano primo = 67,91 mq

Superficie Utile = 135,82 mq

Superficie Utile stato di progetto

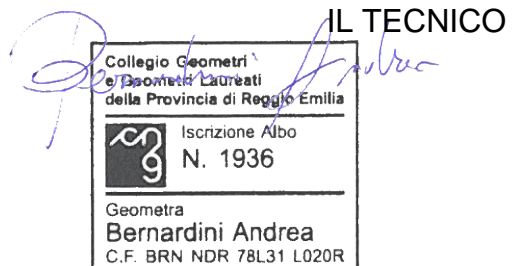
Superficie Utile piano terra = 90,32 mq

Superficie Utile piano primo = 108,23 mq

Superficie Utile = 198,55 mq < 200,00 mq (come da NTA)

Aumento di Superficie Utile = $198,55 - 135,82 = 62,73$ mq

Reggiolo, settembre 2018



COMMITTENTE: CREMA RENZO, via Dante Freddi n.30 Reggiolo (RE)

OGGETTO: RELAZIONE FOTOGRAFICA

Recupero di fabbricato in centro storico – P.zza Martiri,
Reggiolo (RE)



Vista dall'alto



Prospetto Ovest



Prospetto Nord



Prospetto Est



Prospetto Est



Prospetto Est