

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

**OGGETTO: VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

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

- Localizzazione ed introduzione
- L'intervento
- Valutazione degli ambiti di riferimento
- Valutazione di coerenza ambientale degli obiettivi di sviluppo
- Valutazione degli effetti ambientali indotti dal piano-programma
- Sintesi e conclusioni

**Localizzazione ed introduzione**

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.

Il 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'immobile si inserisce nel centro storico del paese direttamente affacciato sulla piazza principale, infilato nell'agglomerato urbano che costituisce il perimetro della stessa. Il corpo di fabbrica è frapposto tra due parti dotati di portici a servizio pubblico dove sono insediate diverse attività commerciali con sovrastanti unità a prevalente uso abitativo.

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, con 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.

## **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.

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/deposito prospiciente il lato nord est. Nell'area cortiliva posta ad est verrà realizzato un pergolato adiacente al fabbricato oggetto di recupero, congiuntamente alla sistemazione l'area ad esso asservita, per renderla fruibile ed accessibile mediante la realizzazione di zone pavimentate e zone destinate a verde.

La nuova configurazione andrà sostanzialmente a modificare la attuale distribuzione interna peraltro già rimaneggiata negli anni, attuando anche un riordino generale delle aperture 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 di 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.

Relativamente ai materiali impiegati si precisa che verranno eseguite:

- strutture in CLS armato;
- murature in laterizio con contro-pareti esterne/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/vetrare 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.

## **Valutazione degli ambiti di riferimento**

L'immobile oggetto di intervento si trova collocato all'interno della cortina edilizia posta sul lato Est di P.zza Martiri, la piazza principale del paese, che attualmente è in fase di sistemazione e pertanto a lavori completati si avrà la nuova configurazione con area pedonale a ridosso della cortina ad est e la zona parcheggio e transito auto traslata verso il centro della piazza.

Pertanto, dato la attuale situazione dell'immobile, il rischio ambientale principale è sicuramente derivato dalla vicinanza con la piazza cittadina, spesso luogo di eventi di aggregazione della comunità che richiama molte persone, dove la presenza di un fabbricato in abbandono non permette di garantire i parametri di sicurezza e di igiene necessari per la salvaguardia delle persone e dei luoghi.

Si denota inoltre un degrado ambientale percepito maggiormente in considerazione del fatto che, sia gli immobili circostanti che le zone pubbliche, sono stati negli ultimi anni oggetto di interventi di sistemazione e ristrutturazione portando la cortina edilizia ad avere un impatto completamente rinnovato.

## **Valutazione di coerenza ambientale degli obiettivi di sviluppo**

Il progetto, analizzate le valutazioni di cui al punto precedente, prevede non solo il recupero del fabbricato, ma anche la sistemazione delle aree ad esso collegate: il fabbricato in progetto andrà ad integrarsi perfettamente nel contesto edilizio esistente dando continuità al porticato ad uso pubblico che delimita il lato est della piazza.

Con l'intervento proposto si avrebbe la possibilità di sanare la situazione di disagio attuale prima che possa diventare critica per la salvaguardia del centro cittadino.

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

Questo progetto, in attuazione al Piano di Recupero – comparto 2 – P.zza Martiri, ha modificato la sagoma e la volumetria dell'edificio esistente variando al contempo i caratteri distributivi e la conformazione dei prospetti di facciata al fine di ricavare il nuovo porticato di collegamento ed a prosecuzione dell'esistente sul lato est della Piazza Martiri.

## **Valutazione degli effetti ambientali indotti dal piano-programma**

A seguito della valutazione del progetto sull'impatto paesaggistico si prevede di attuare un intervento che dal punto di vista volumetrico e compositivo garantisca una sostanziale coerenza con la tipologia architettonica esistente. Sarà infatti modificato l'impianto plani-volumetrico, confermando il sistema costruttivo e di bucatore che per dimensioni e forme si associa a quello tipico dell'antica tradizione architettonica locale, al fine di garantire la restituzione di un edificio in armonia con il contesto antropico. Considerando l'intervento proposto, che farà sì che l'edificio risulti perfettamente inserito nella complesso urbano e l'insieme delle opere di finitura in progetto, si ritiene che al termine delle opere si andrà a restituire una percezione paesaggistica ed ambientale nettamente migliorativa rispetto a quella attuale, nonché un miglioramento della qualità edilizia trasmessa dal recupero tipologico, ed aderente alle caratteristiche storico-architettoniche dell'edilizia rurale antropica.

Dal punto di vista ambientale l'intervento proposto andrà a completare la situazione esistente e rinnovata dai recenti interventi, restituendo alla collettività la piena fruibilità delle aree pubbliche consolidate.

## Sintesi e conclusioni

A seguito di quanto descritto nei precedenti punti si può affermare non solo che il progetto proposto è perfettamente in linea con quanto previsto dal Piano di Recupero – comparto 2, ma altresì comporta la riduzione e minimizzazione dei rischi ambientali.

Il nuovo fabbricato migliorerà l'aspetto della piazza cittadina, andando ad integrarsi al meglio con l'importate piano di riqualificazione messo in atto dall'amministrazione comunale, migliorando non solo l'estetica ma anche la sicurezza e la vivibilità di questo fondamentale spazio cittadino.

Reggiolo, maggio 2019

IL TECNICO

