

## PREMESSA

L'area a cui si riferisce lo schema d'inquadramento operativo in oggetto è di proprietà della società Villa Stacchini S.p.A., con sede legale a Faenza in Via Tolosano n. 60. Tale area si trova a Faenza, in Viale Stradone, all'angolo con Via Corelli, con una superficie catastale di mq. 6.369.

L'area oggetto di intervento è censita al Catasto Terreni del Comune di Faenza al Foglio 146 mappali 170, 535, 1022 e 1024 ed individuata nelle tavole di P.R.G. 96 come "Zona urbana di trasformazione", regolamentata dall' art. 12 e inserita nella scheda n. 134.

## DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE

Attualmente l'area considerata comprende tre edifici: la Casa Protetta - Casa Albergo Villa Stacchini, la casa di cura non più in funzione e un piccolo edificio in stile liberty, oggi usato come deposito.

Il fabbricato Casa Protetta - Casa Albergo è costituito da un corpo, l'ex Villa Stacchini, oggetto di totale ristrutturazione ed adeguamento sismico negli anni 1990-91 e dalla nuova ala realizzata nello stesso periodo e collegata alla villa a vari livelli.

L'ex Villa Stacchini è composta dal piano seminterrato adibito ad attività collettive di riabilitazione, parrucchiera e servizi; dal piano rialzato comprendente ingresso, soggiorno, sala lettura, salotti, veranda, zona bar, uffici amministrativi; dal piano primo comprendente camere singole, a due e a tre letti, con terrazzo e dal piano sottotetto destinato a spogliatoi, servizi del personale, guardaroba e vani tecnici. Tale fabbricato risulta collegato all'ala nuova a livello seminterrato ed al piano rialzato da corridoio vetrato.

L'ala nuova, realizzata con struttura in c.a., è composta da piano interrato comprendente vari vani adibiti interamente a servizi, depositi letti e carrozzelle, vani tecnici ed officina; dal piano seminterrato, accessibile da via Corelli mediante rampe di diversa pendenza, comprendente ingresso porticato, l'office, la sala da pranzo, la cucina, la lavanderia, i servizi, collegato alla Villa tramite uno dei corridoi anzidetti; dal piano rialzato composto da camere (n. 9) con bagno, soggiorno e cucinetta al servizio del piano. Un corridoio vetrato collega il piano con la Villa e con un vasto terrazzo che funge da lastrico solare dei locali interrati ad uso cucina, lavanderia e servizi vari; dal piano primo comprendente n. 8 stanze a 2

posti letto con bagno, il soggiorno e la cucinetta di piano, il guardaroba, la sala da bagno attrezzata per i disabili. Il piano è servito sui due lati lunghi da balconi accessibili dalle camere e dal soggiorno; dal piano secondo comprendente n. 9 camere a due letti con bagno, il soggiorno e la cucina di piano e servizi. Anche a questo piano sono presenti i balconi con le stesse caratteristiche di quelli al piano primo; dal piano terzo costituito da un ampio locale a veranda per attività ricreative e da due vaste terrazze collegate tra loro, con vista panoramica.

L'ex casa di cura, risalente agli anni '20, fu oggetto di una prima ristrutturazione ed ampliamento negli anni '60 e recentemente, negli anni 1996/98, sono state eseguite opere di adeguamento impianti e ristrutturazione di alcune zone. La struttura è dotata di un ulteriore corpo ascensore in aggiunta all'ascensore e monta lettighe esistenti ed è stata inoltre collegata alla Casa Protetta - Casa Albergo mediante la realizzazione di un tunnel a livello interrato lungo circa 55.00 m, ora chiuso.

È composta dal piano seminterrato ad uso attività terapeutiche, motorie, servizi, vani tecnici, depositi; dal piano terra comprendente camere con servizi igienici per lungo degenti e di emergenza, guardia medica, salette per il personale, cucinotti di servizi al piano, uffici, servizi, direzione; dal piano primo e secondo con trenta posti letto per piano destinati a casa protetta comprendenti soggiorni, sale da pranzo, cucina di piano, saletta personale e servizi, e dal piano sottotetto ampliato in occasione dell'ultima ristrutturazione, destinato a depositi e sale macchina degli ascensori. Da tale piano si accede ad una piattaforma a terrazza ove sono installate le apparecchiature dell'impianto di condizionamento.

Tutti i piani sono serviti da n. 2 ascensori e da un monta lettighe adeguati alla normativa di prevenzione incendi e per disabili.

Funzionalmente connesso con questo fabbricato vi è, in posizione perimetrale un fabbricato a due piani in muratura datato anni '20 un tempo residenza delle suore che attualmente è adibito a deposito ed archivio.

Nelle immediate vicinanze di un accesso carrabile, tra la casa di cura e la casa albergo, vi è un piccolo box prefabbricato in c.a., adibito a centralina gas terapeutici come previsto dalla normativa vigente in materia.

Posta sul lato prospiciente il parcheggio pubblico di via Corelli vi è la cabina Enel al servizio dei due complessi.

Sia l'ex Villa Stacchini che la nuova ala sono collegati all'ex casa di cura mediante il tunnel a livello del piano seminterrato. Nella copertura di tale tunnel è ricavato un percorso pedonale leggermente rialzato che

attraversa la zona a giardino.

Gli spazi esterni sono adibiti in parte a giardino, nella parte retrostante gli edifici, con alberature di alto fusto, in parte sono pavimentati in quanto adibiti a parcheggio o a viabilità interna comprendente scivoli per l'accesso carrabile ai livelli interrati. All'area si accede mediante quattro ingressi carrabili, di cui 3 sul viale Stradone ed uno su via Corelli.

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto suddivide l'area in due parti: una parte di pertinenza della Casa Protetta - Casa Albergo di circa 2.923 mq. che non sarà oggetto di intervento, e una parte di circa 3.446 mq. che sarà oggetto di trasformazione. Su tale area è prevista la realizzazione di un complesso residenziale, attraverso la ristrutturazione dell'ex casa di cura esistente o una nuova costruzione utilizzando il volume esistente.

La distanza minima dai confini, indicata nella tav. 17 in arancio, si attesta sui 5 ml. dal confine sul retro, sui 10 ml. dall'edificio sulla sinistra in quanto la parete rivolta verso la nostra area è finestrata e sui 3 ml. dalla pista ciclopedonale essendo privata di uso pubblico. Tale area comprende al suo interno anche l'edificio in stile liberty, potenzialmente collegabile con il nuovo fabbricato. Nel caso di nuova costruzione, tale edificio dovrà attestarsi sul filo edilizio formato dagli edifici vicini (in lilla nella tav. 17).

Tra i due edifici esistenti è previsto un collegamento ciclopedonale di 4,5 ml. di larghezza che colleghi la pista ciclopedonale già presente su viale Stradone con il parcheggio presente su Via Corelli (in azzurro nella tav. 17).

Come accessi carrabili verranno mantenuti tutti quelli ad oggi esistenti (frece blu nella tav. 17), eventualmente spostati di qualche metro.

Come richiesto nella scheda di PRG n. 134, sul fronte del lotto su Viale Stradone, tra il confine di proprietà e il filo edilizio, verrà lasciata una fascia a verde privato (area verde nella tav. 17), a parte ovviamente dei due passaggi carrabili.

Un altro punto di cui si dovrà tener conto, riportato sempre nella scheda, è il fronte libero da edifici su Viale Stradone. E' infatti richiesto di lasciare liberi almeno i ml. di fronte presenti adesso, che sono 43,60 ml., come meglio evidenziato nella tav. 17.

Non essendo più utilizzati, sia il box adibito a centralina gas terapeutici, sia la cabina Enel verranno demoliti. La casa albergo verrà allacciata alla cabina Enel presente nel parcheggio di via Corelli.