

# COMUNE DI VERUCCHIO

Progetto:

**Proposta di accordo operativo per l'attuazione del progetto di sviluppo e recupero dell'area ex Pesce Azzurro ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 D.C.C. 12/2019**

Localita':

**Villa Verucchio**

Via:

**Tenuta Amalia**

n° civ.:

**47-53**

scala:

data:

17/08/2020

Tav.

**R.1**

**Relazione tecnica**



committenza

*GEBO di Alessandra Savazzi & C. S.a.s*  
*P.IVA 00143660405*

Firma: \_\_\_\_\_

**Geom. ROBERTO GALIETTA**

**Dott. Arch. Giulia Rossi**

PROGETTO AV▲▲  
▲▲.COM

riservato all'Ente

### **Premessa**

In data 17/01/2019 la signora Alessandra Savazzi, in qualità di legale rappresentante della società "GEBO di Alessandra Savazzi & C. S.a.s" proprietaria di aree e immobili in via Tenuta Amalia distinti al foglio 6 part. 155-925-1072-1073 per una superficie complessiva di mq 10.632,00, ha presentato "manifestazione di interesse per l'attuazione di accordo operativo ai sensi dell'art.4 L.R. 21-12-2017 n.24". Tale proposta prevedeva la demolizione di tutti i manufatti esistenti all'interno dell'area per consentire la realizzazione della nuova lottizzazione.

Nella seduta del 21 Marzo 2019 con delibera n.12, il Consiglio Comunale approva tale istanza, con la precisazione che l'accordo operativo dovrà prevedere adeguate misure di tutela conservativa e valorizzazione dell'originario corpo di fabbrica esistente, individuato nell'edificio rurale storico che presenta le caratteristiche tipologiche e materiche della tradizione locale (vedi foto aerea), invitando i proponenti a presentare il relativo PUA per l'attuazione dell'accordo operativo.



Verucchio, località Villa Verucchio, foto aerea area oggetto di accordo operativo, 1969.

### **Relazione Accordo Operativo**

L'area oggetto di accordo operativo, come da manifestazione di interesse presentata di cui in premessa, contempla l'intervento su tre diversi ambiti: un ambito di zona AUC4, un ambito di zona a Parcheggi Pubblici e un ambito di zona ricompresa in parte dell'APNI 2; i primi due ambiti sarebbero attuabili con intervento diretto mentre l'ambito APNI 2 è attuabile tramite POC/PUA. Per una progettazione coordinata dei diversi ambiti si presenta un accordo operativo con finalità di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) che contempli la progettazione integrata dei tre diversi ambiti.

In particolare l'intervento contempla una zona AUC4 (art.61 del RUE) fronte via Tenuta Amalia che è compresa per mq 3057,00 in parte della part. 155 foglio 6 (i restanti 321,00 mq della particella sono compresi nell'ambito APNI 2), su tale zona insiste già un fabbricato adibito a Ristorante denominato "Ex Pesce Azzurro" che, come da prescrizioni in sede di manifestazione di interesse, verrà valorizzato nell'originario corpo di fabbrica, costituito da casa tipo colonica a due piani fuori terra, con annessi probabili portici poi chiusi nell'arco degli anni, attualmente utilizzata al piano terra come sala ristorante e al piano primo con servizi igienici, ufficio e guardaroba. L'intervento sull'edificio mirerà al recupero delle finiture originarie, all'adeguamento alle normative di risparmio energetico e miglioramento sismico, mentre sarà ripristinata la destinazione residenziale.

La zona definita dal RUE come parcheggio pubblico SQ5 è composta dalla particella 1072 (di mq 2429,00) e dalla particella 1073 (di mq 692,00), attualmente la particella 1072 è già adibita a parcheggio pubblico utilizzato dal plesso scolastico adiacente, ma risulta ancora di proprietà privata, mentre la particella 1073 risulta zona incolta.

La rimanente parte, compresa nella particella 925 (di mq 4133,00) e nella rimanente parte della particella 155 (di mq 321,00), è inserita nell'ambito per nuovi insediamenti APNI 2 e risulta condotta a terreno agricolo.

Il progetto prevede la realizzazione di un comparto unico, mediante ampliamento in aderenza al tessuto ormai urbanizzato della via Tenuta Amalia creando una nuova viabilità dalla via Tenuta stessa che funga non solo da accesso agli edifici, ma anche da percorso secondario rispetto al parcheggio esistente del plesso scolastico, decongestionando negli orari più critici, l'afflusso dei veicoli via monte/mare della via Tenuta. Su tale viabilità si verranno a formare n.6 lotti che verranno adibiti a residenza, più un lotto che si verrà a creare dalla valorizzazione dell'edificio esistente dell'Ex Pesce Azzurro. Adiacente al parcheggio già esistente, verrà realizzato un nuovo parcheggio pubblico, collegato pedonalmente al parcheggio esistente e al plesso scolastico, ulteriori marciapiedi saranno realizzati lungo la nuova viabilità, così come altri posti auto lungo la nuova viabilità serviranno maggiormente le nuove edificazioni. Verrà poi realizzato un verde pubblico adiacente al nuovo parcheggio, che implementerà la dotazione di verde del plesso scolastico e altre due zone marginali alla via Tenuta Amalia con funzione di cuscinetto fra la nuova edificazione e la via stessa. Le zone verdi saranno munite di alberature ad alto fusto scelte tra quelle autoctone, così come gli spazi verdi del parcheggio, per l'ombreggiamento dello stesso.

Il piano rispetterà tutti i parametri urbanistici, così come da tavola degli standard (Tav. A.2). Per quanto riguarda la dotazione di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) prevista per gli APNI, il piano soddisferà la quota indicata dalla normativa di mq 887,40 attraverso la cessione al Comune dell'area già destinata a parcheggio di mq 2262,00 (vedi tavola degli standard A.2).

Le opere di Urbanizzazione, oltre a soddisfare i requisiti tecnici richiesti dai vari enti preposti, soddisferanno anche i parametri urbanistici sia per quanto riguarda il dimensionamento sia per il rispetto della permeabilità dell'area richiesta. A tal fine parte delle pavimentazioni sarà resa permeabile, sia per le zone pubbliche che private, mediante l'uso di materiali drenanti/permeabili quali erborelle, betonelle e/o cemento drenante. Per quanto concerne le piantumazioni sono previste essenze arboree autoctone già presenti nel tessuto urbano di Villa Verucchio nell'ottica di una migliore integrazione con l'esistente.

La ricerca della qualità ambientale è uno degli obiettivi principali che l'accordo operativo si pone: le tipologie edilizie tendono a salvaguardare tale obiettivo garantendo al contempo una omogeneità di intervento che è la condizione di base per raggiungere tale obiettivo.

Le tipologie edilizie previste e possibili non superano i due piani abitabili fuori terra con la presenza o meno di un piano interrato; ogni lotto prevede la realizzazione di 2/3/4 unità abitative, prevalentemente con tipologie a schiera, abbinata o ad appartamenti sovrapposti, e sono abbastanza intercambiabili all'interno dei singoli lotti.

L'eco-compatibilità delle strutture edilizie è un obiettivo di qualità estremamente importante: a tal fine verranno utilizzate preferibilmente nelle strutture edilizie materiali e sistemi tecnico-impiantistici tali da garantire il rispetto dei principali criteri di architettura eco-compatibile.

## **Le opere di Urbanizzazione**

Il progetto prevede la realizzazione di una strada di comparto con relativi parcheggi, il parcheggio da realizzarsi in adiacenza a quello esistente, aree a verde pubblico, arredo urbano e dotazione di sottoservizi al comparto.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a scomputo degli oneri previsti e secondo le indicazioni e le prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda le caratteristiche e i materiali.

### **STRADE E PARCHEGGI**

Le strade interne al comparto avranno carreggiata carrabile con larghezza minima di 6.50 ml, i marciapiedi pedonali avranno larghezza di 1.50 ml. I parcheggi pubblici avranno dimensioni 2.50x5.00 ml nel parcheggio con posti auto a pettine e dimensioni minime 2.30x6.00 ml per parcheggi in linea lungo la strada di comparto; mentre quelli per disabili avranno dimensioni 3.20x5.00 ml. I parcheggi saranno pavimentati con erborelle/betonelle per una maggior permeabilità del terreno, analoghi materiali potranno essere utilizzati per i marciapiedi e le strade, i posti auto e zone verdi saranno effettuate mediante cordoli in cemento vibrato cm 14-15x25 e 8-10x20 completi di fondazione in calcestruzzo.

### **ARREDO URBANO e SEGNALETICA STRADALE**

Nelle aree pubbliche saranno installate panchine e cestini porta-rifiuti, nella zona verde saranno installati giochi per bambini, sarà inoltre posizionata tutta la segnaletica verticale e orizzontale necessaria.

### **AREE VERDI e IRRIGAZIONE**

Le opere prevedono la realizzazione delle aree verdi pubbliche mediante riporto di terreno o scavo di sbancamento, semina a prato e piantumazione di essenze arboree. Tali aree saranno fornite di irrigazione ad ala gocciolante per le essenze arboree.

### RETI FOGNATURE ACQUE BIANCHE E NERE

Le opere prevedono la realizzazione delle reti di fognatura acque bianche e nere mediante scavi e posa in opera di tubazioni in CLS/PVC, secondo le prescrizioni che verranno impartite dall'ente, con pozzetti di ispezioni con chiusini carrabili e caditoie per la raccolta delle acque bianche allacciate alla linea con tubi in PVC  $\varnothing$  160.

Le linee così realizzate saranno convogliate alle linee esistenti di via Tenuta Amalia.

### ACQUEDOTTO

Le opere prevedono la realizzazione della rete di adduzione dell'acqua potabile mediante posa di tubazione secondo le indicazioni dell'ente preposto, pozzetti di ispezione con chiusini carrabili, allacci alla rete idrica e valvole a TI con chiusino carrabile.

### ENEL e TELECOM

Realizzazione della linea elettrica dalla linea esistente lungo via di nuova realizzazione mediante posa di tubazione in cavo interrato corrugato compreso lo scavo, i necessari pozzetti con chiusino in ghisa carrabile, la posa di armadietti prefabbricati. Realizzazione della linea Telecom mediante scavo e posa di tubazione corrugata, pozzetti di ispezione e colonnine unificate con basamento.

### GAS

Realizzazione della linea di adduzione del Gas mediante posa di tubazione secondo le prescrizioni dell'ente per linea di distribuzione al comparto e formazione delle predisposizioni per le utenze comprese le valvole di intercettazione.

### ILLUMINAZIONE PUBBLICA

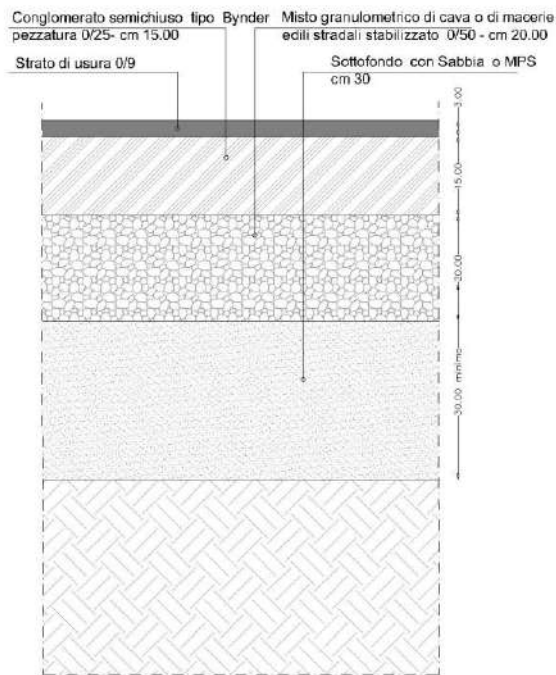
Realizzazione della linea di illuminazione pubblica mediante scavo e posa del cavidotto, dei necessari pozzetti, delle armature stradali comprese di pali e plinto di fondazione,

Accordo operativo ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e D.C.C. 12/2019

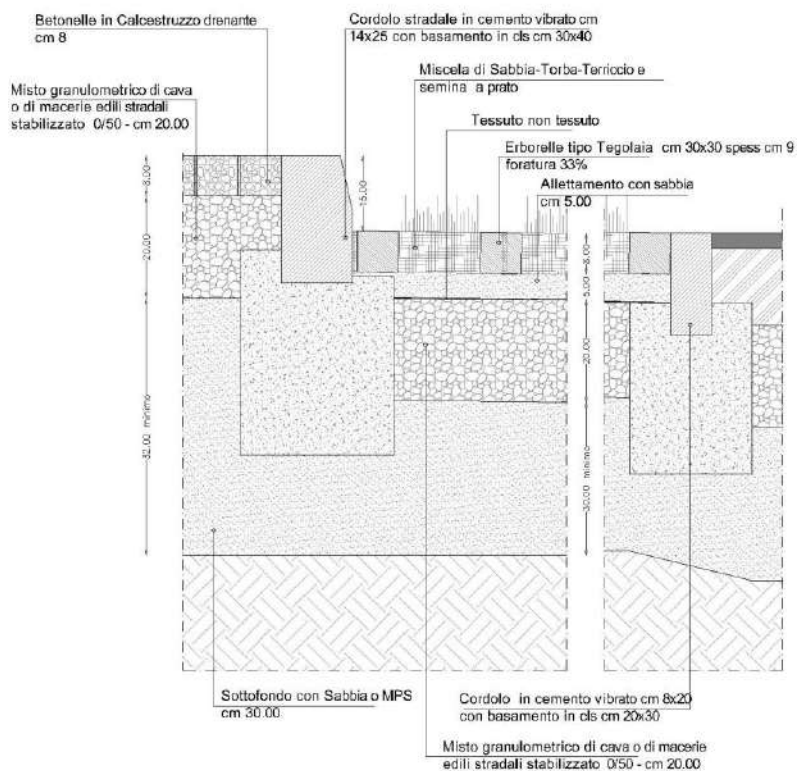
collegamento all'illuminazione pubblica esistente e realizzazione di quadro elettrico necessario.



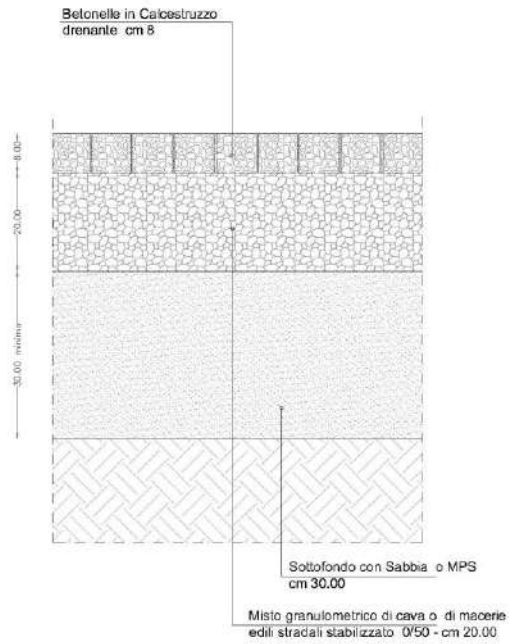
## PARTICOLARE 1 Carreggiata stradale in asfalto



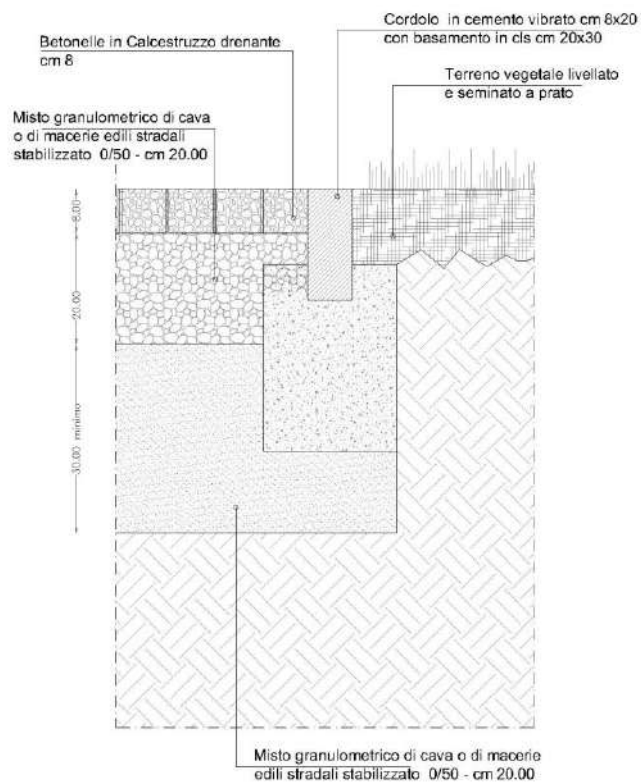
## PARTICOLARE 2 Pista ciclabile permeabile -Posto Auto- Carreggiata



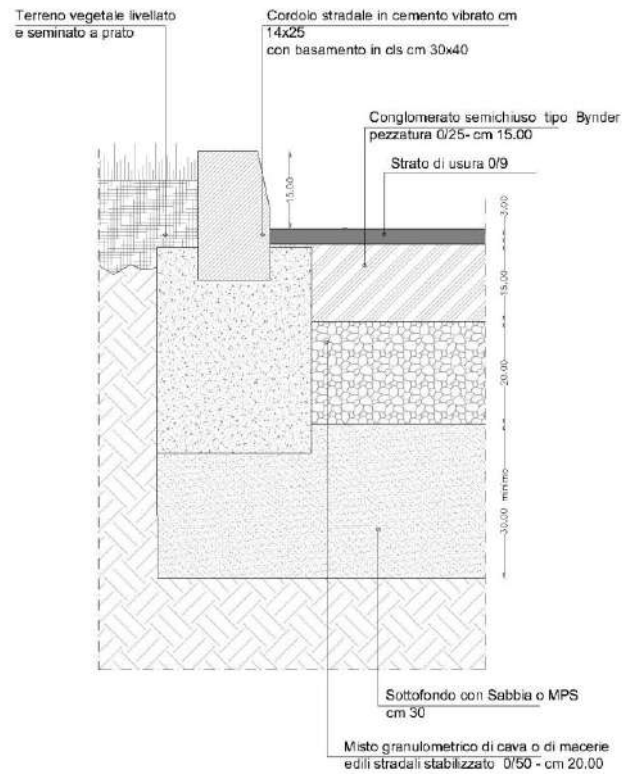
### PARTICOLARE 3 Marciapiede



### PARTICOLARE 4 Marciapiede -Verde Pubbico



### PARTICOLARE 5 Verde Pubblico-Carreggiata stradale in Asfalto



### PARTICOLARE 6 Posto Auto-Carreggiata stradale

