

Comune di **Riccione**

“Manifestazione di interesse ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

RICCARDO CESCHINA

COMUNE DI RICCIONE

AVVISO PUBBLICO

INVITO A PRESENTARE PROPOSTE COSTITUENTI

“MANIFESTAZIONE DI INTERESSE”

AI SENSI DELL’ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RIASSETTO URBANISTICO

DELLE AREE RICOMPRESSE FRA I VIALI

BRAMANTE – TORINO – CELLINI - COLOMBO

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

“Manifestazione di interesse ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

La proprietà degli immobili interessati dalla Proposta di Progetto di Riqualificazione è interamente riconducibile al sig. Ceschina Riccardo Stefano che si è fatto proponente della Manifestazione di Interesse, con la quale intende promuovere la riqualificazione turistica-commerciale diretta e di supporto alla riqualificazione di un pregiato ed ampio fronte di litorale. I terreni sono privi di vincoli ipotecari.

L’intervento di nuova costruzione della struttura ricettiva turistica-commerciale porterà alla realizzazione di una struttura ALBERGHIERA di circa 60 camere, dotate di una superficie compresa tra un minimo di 22 mq ad un massimo di 32 mq; di unità della superficie complessiva di circa 700/800 mq da destinare a ristorante ed attività connesse (dancing) aventi funzionamento non necessariamente collegato alla stagionalità; di parcheggio interrato di circa 2.000 mq; di superficie a verde di pertinenza della struttura alberghiera di circa 3.000 mq e di realizzazione di tetti verdi sulla struttura medesima.

Il minigolf rappresenta una funzione esistente da confermare o in alternativa da sostituire con attrezzature sportive a servizio dell’albergo e del pubblico.

Il progetto prevede la riqualificazione di via Torino, di via Bernini per la porzione in cessione e la realizzazione di un edificio a carattere ricettivo con l’inserimento di attività di ristorazione / sala da ballo, che si prevedono in funzione tutto l’anno.

In linea con i principi di sostenibilità urbana e con le indicazioni strategiche del PSC ed in particolare con la necessità di ridurre al minimo l’occupazione di suolo quale risorsa naturale finita, si è preferito, pur con la notevole estensione del lotto a disposizione, privilegiare lo sviluppo in altezza del manufatto edilizio a favore di una morfologia insediativa che eviti la dispersione sul territorio diminuendo il problema di impermeabilizzazione del suolo e di frammentazione ambientale permettendo in tal modo di destinare a spazi verdi maggiori quote di territorio. L’edificio prevede la realizzazione di alcuni tetti verdi, non praticabili.

Il progetto prevede l’utilizzo di materiali biocompatibili ed un involucro con elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fono assorbente ed igroscopicità. Le pareti e i solai, a sbalzo per favorire un buon ombreggiamento nelle ore più calde della giornata, sono previsti in gran parte con rivestimento in legno e sono opportunamente coibentati; gli intonaci interni ed esterni saranno previsti privi di inquinanti e realizzati con sostanze atte a garantire il massimo grado di traspirazione; i materiali di coibentazione saranno naturali, privi di trattamenti sintetici, altamente traspiranti e non assorbenti l’umidità.

Il corpo principale è orientato verso la direttrice nord-est sud ovest ed è dotato di ampie aperture vetrate per ogni camera, presenti in dimensioni minori anche nei locali di servizio.

L’orientamento consente di avere per tutte le camere, dotate di spazio esterno fruibile, la visuale aperta sul mare, favorendo anche i processi di ventilazione naturale.

I locali del piano terra sono dotati di ampie vetrate apribili, rendendolo estremamente permeabile anche al pubblico e consentendo la visuale del mare.

Il piano terra così come i soprastanti sono privi di barriere architettoniche, sia all’interno che negli spazi esterni.

Comune di **Riccione**

“Manifestazione di interesse ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Gli impianti elettrici saranno progettati affinché non si alteri il campo magnetico naturale e non si creino ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico con speciale attenzione per le camere da letto che prevedranno appositi disgiuntori; all’interno di ogni locale sarà garantito il giusto grado di illuminazione artificiale in funzione della destinazione d’uso impiegando corpi illuminanti a basso consumo che riducano lo spettro solare per quanto possibile.

Gli impianti termici saranno progettati per favorire nel tempo il risparmio energetico e ridurre l’inquinamento ambientale verso l’esterno.

Si prevede a progetto un ampio giardino, con essenze arboree autoctone tra cui il pioppo, il noce, il frassino da disporre in relazione all’ombreggiamento e al rinfrescamento, alla schermatura rispetto ai venti dominanti e all’inquinamento acustico; si valuterà anche la possibilità di effettuare lo smaltimento dei reflui per subirrigazione, mentre verrà realizzato un sistema di recupero delle acque meteoriche per utilizzi irrigui ed eventualmente anche per altri usi non pregiati.

Le aree esterne e rese pubbliche frontistanti il complesso prevedono la realizzazione di una pista ciclabile in continuità con altra manifestazione d’interesse e il potenziamento dell’area pedonale, privilegiando la mobilità non motorizzata, in accordo con le previsioni di PSC.

La presenza dell’acqua lungo questo percorso si propone come momento di pausa e di divertimento. L’edificio in progetto si articola in un piano terra a piastra pensato per essere utilizzato tutto l’anno e in una parte “morbida” e allungata che si sviluppa per ulteriori cinque piani, destinata alle camere dell’albergo, che si conclude con una terrazza panoramica.

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici si rimanda alle tavole allegate, di cui questa relazione è parte integrante.

Milano, 29 maggio 2019