

Relazione Tecnica Descrittiva

Oggetto: Area Asar-Luna Park

La proposta di intervento riguarda l'intera area ad oggi occupata dal Luna Park ed ASAR, delimitate dalle Via G. Da Verazzano, Via Vespucci, Via Colombo e Via Michelangelo, distinte al Catasto Terreni al foglio 12 mappali 921,2539,2540 e al foglio 13 i mappali 2220,99,98,12 per complessivi mq. 114.730 (catastali).

Sulle suddette aree inoltre ricadono gli edifici distinti al Catasto Fabbricati al foglio 12, mappale 921 e al foglio 13 i mappali 1437, 1438, 1439,1486, 1487 e 1488 per complessivi mq 124 (catastali).

In base agli indici di edificabilità dettati dal PSC insistenti su tali aree, si può ottenere una capacità edificatoria di mq 10.325, per i quali si propone una riduzione del 10% al fine di ottemperare a quanto richiesto nel bando ed al fine di ridurre l'impatto dell'edificato sul territorio, per un totale quindi mq di progetto pari a 9292 così declinati:

- 1000 mq a civile abitazione, consistenti in n. 6 unità bifamiliari di 2 piani fuori terra più sottotetto e garage interrato;
- 7.982 mq di struttura turistico ricettiva di 4 piani fuori terra più interrato (SPA e garage)
- 310 mq di commerciale ad un piano f.t.
- parcheggio privato D15 di mq 11.435

Le dotazioni territoriali P1/P2 richieste per tali edificazioni ammontano a 3.455 mq a fronte dei 3.760 reperiti in prossimità della via G. Da Verazzano e accessibili mediante nuovo innesto stradale dalla rotonda già esistente, risolvendo il problema di accesso che vi è attualmente con l'area parcheggio privata denominata " Riccione Futura", la quale ridistribuita. Vi sarà anche una parte di tali dotazioni anche verso Via Michelangelo con ingresso su Via Vespucci. Tali dotazioni saranno poi cedute

all'Amm. comunale. Relativamente ai posti auto P3, ogni nuovo fabbricato vedrà reperiti i propri standard in forma interrata sotto il proprio sedime. Si realizzeranno inoltre mq 11.330 circa di parcheggi privati (uso D15) compresi relativi spazi di manovra , lato ferrovia e lato sud dell'area, al fine di soddisfare la richiesta di posti in affitto delle strutture alberghiere vicine e così da permettere in parte un ulteriore rientro economico alla proprietà.

Ulteriore cessione all'Amm. Comunale vedrà protagonista l'area, attualmente sede del luna park, di mq 22.900 circa in forma di parco urbano attrezzato, rispetto ai 7.833 mq richiesti. Resteranno escluse dalla cessione le attività commerciali su esso ricadenti o già presenti.

La caratterizzazione di tutto l'intervento sull'Area ASAR avrà una connotazione fortemente sportiva, prevedendo due campi da calcio regolamentari di cui uno con tribuna e servizi in sotto-tribuna ed altri spazi gioco quali campi da basket, tennis ed aree per bambini. Inoltre, così come da lettera allegata a firma del Bologna F.C., si potrebbe creare una sinergia con la società sportiva che utilizzerebbe tali aree e la nuova struttura ricettiva come punto di riferimento e alloggiamento per il proprio settore giovanile, squadre affiliate e per l'organizzazione di tornei vari, così da garantirne una sicura e florida occupazione durante tutto l'anno, valorizzando inoltre tutta l'area circostante. Inoltre, vi sarebbe la possibilità di una gestione privata/convenzionata degli spazi sportivi non collegati all'Hotel, al fine di permettere la fruizione di tali spazi alla collettività o alla Soc. Sportiva ASAR, la quale potrebbe giovare delle sinergie sportive che potrebbero venirsi a creare.

Le superfici commerciali invece andranno a potenziare Via Michelangelo, già ad oggi asse con connotazione alberghiera e commerciale, così da poter rivalorizzare e stimolare le attività vicine e che al tempo stesso potranno giovare del nuovo parco e del nuovo albergo proposti.

L'impatto ambientale di tale progetto è volto al miglioramento dell'intero assetto ambientale, prevedendo un ridotto consumo di suolo a vantaggio di aree verdi e drenanti con ricca vegetazione mitigante. Anche nella progettazione degli edifici si è cercata la massima integrazione con il contesto ambientale. Ne è dimostrazione per esempio la struttura turistica ricettiva, la quale presenta un collegamento verde tra il parco e la piastra/tetto verde al primo piano della struttura stessa. Anche i materiali utilizzati seguono lo stesso concetto, presentando finiture in legno sia nella struttura ricettiva sia nelle abitazioni e nei pergolati lignei ombreggianti distribuiti in tutta l'area.

Tutta l'area sarà dotata di canali allagabili a bordo strada per captare l'acqua di prima pioggia e convogliarla in una rete di canali aperti (h. 15 cm) ,piazze d'acqua e giochi d'acqua con funzione di mitigazione climatica, oltre che estetica. Medesima funzione avrà l'agorà, presente all'ingresso del parco urbano, la quale in caso di pioggia diventerà una piazza allagabile, con tempistiche di svuotamento predefinite, mentre a regime asciutto sarà uno spazio pubblico per spettacoli e incontri. L'insieme di questi interventi, uniti ad una piantumazione arborea ed arbustiva progettata per mitigare l'impatto della ferrovia, delle strade e degli edifici rispetto al contesto, può migliorare notevolmente la salubrità urbana di tutta l'area.

Per quanto concerne le infrastrutture, si è potenziata vigorosamente la rete ciclo-pedonale, a favore di un turismo lento e sostenibile attraverso tutta l'area, cercando di donare alla pubblico un sistema di percorsi che si inserisca nell'asse viario esistente, risolvendone le criticità (ad oggi tale area presenta poche ciclabili a raso e bordo strada) e potenziandolo. Questo sistema ciclo-pedonale inoltre si potrebbe configurare anche come elemento di collegamento tra l'area sopra la ferrovia e il lungomare, attraverso una connotazione ciclabile di viale Leonardo Da Vinci, consentendo anche il raggiungimento dei campeggi vicini.

L'anello di parcheggi proposti inoltre è finalizzato a ridurre la criticità dell'area nel reperimento di aree di sosta ed è stato anche progettato con carreggiate a doppio senso di marcia così da poter diventare una arteria viaria in grado di assumersi la viabilità lenta dovuta alla ricerca di un parcheggio spesso causa rallentamenti in zona mare ed è stata arricchita con percorsi pedonali per il raggiungimento della fascia mare e degli alberghi limitrofi.

Infine, con l'obiettivo di rendere ancora più attrattiva l'intera area, la quale presenta ampie superfici ormai sfitte da anni, si richiede la possibilità di inserire nel vicino centro San Martino, le seguenti destinazioni d'uso (da RUE) oltre a quelli già in essere:

- a1.a fino ad un massimo di 350 mq di SUL (residenziale permanente)
- a1.b fino ad un massimo di 350 mq di SUL (residenziale temporaneo)
- b1.a e b1.b (alberghi ed R.T.A.)
- d3 (attività di svago, riposo ed esercizio sportivo)
- d4 (Attività ricreative, sportive e di spettacolo con limitati effetti di disturbo sul contesto urbano)
- d11 (Attività sanitarie ed assistenziali)
- e1 (esercizi commerciali di vicinato)
- e2 (pubblici servizi ed esercizi di pubblico servizio)
- e3, e4 ed e5 (piccole, medie e grandi strutture di vendita)
- e9 (Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione ed alle Imprese)

In fede

Arch. M.Andruccioli