MATTEO ANDRUCCIOLI ARCHITETTO

Via F.lli Bandiera 10, 47838 Riccione
Tel – Fax 0541 600 660 mobile: 3294117447 e-mail: studioandruccioli@gmail.com web: www.studioandruccioli.com

Relazione Tecnica Descrittiva

Oggetto: Area Marano ed EX Garage Lido

La proposta di intervento riguarda l'intera area ad oggi completamente inedificata salvo alcuni modesti fabbricati esistenti, che denomineremo "Marano", e l'area denominata "Ex Garage Lido".La prima zona è delimitata dalle Via G.D'Annunzio, Via Guerrazzi, Via S.Pellico e dalla Ferrovia, distinte al Catasto Terreni al foglio 3 mappali 2313, 7, 2315, 2316, 2135, 2450, 2300, 2498, 2495, 2446, 2123, 2122, 174 e 2 per complessivi mq. 49.099 (catastali).
Inoltre sulla suddetta area ricadono gli edifici distinti al Catasto Fabbricati al foglio 3, mappale 3 (sub.1),127 (sub. 1),8, 188 (sub. 1 e 2),1356,1357 (sub.1) e 1353 per complessivi mq 829 (catastali) .
Sarà oggetto di intervento, all'interno della medesima Manifestazione di interesse, anche l'area denominata "EX Garage Lido", distinta al fg. 6 mapp. 319, delimitata dai Viali G.D'Annunzio, Mameli e da un area di sosta sul lato Mare. Sull'area vi si trova attualmente un edificio distinto al Catasto al fg. 6 mapp. 319 sub. 1 (Cat. C3) e sub 2 (Cat. C1).

AREA MARANO

Proprietà Sig.ra Marina Bruna Ceschina

Per tale zona il PSC individua indici di edificabilità pari a 0,09 e 0,05 e pertanto a fronte di un'area di mq 49.099, si può ottenere una capacità edificatoria di mq 3.425 circa, per i quali si propone una riduzione del 3% al fine di ottemperare a quanto richiesto nel bando e cosi da ridurre l'impatto dell'edificato sul territorio, per un totale quindi mq di progetto pari a 3322, cosi declinati:
-1011 mq a civile abitazione, consistenti in n. 9 unità bifamiliari di 2 piani fuori terra più sottotetto e garage interrato;
-2156 mq di struttura turistico ricettiva di 4 piani fuori terra più interrato;
-154 mq di commerciale ad un piano f.t.;
-parcheggio privato (uso D15) di mq 1726;
Le dotazioni territoriali P1/P2 richieste per tali edificazioni ammontano a 1.095 a fronte dei 1.157 reperiti. Queste superfici verranno reperite, a raso ed inerbate, in prossimità di via Guerrazzi, Via Oriani e Via S.Pellico. Tali dotazioni saranno poi cedute all'Amm. comunale. Relativamente ai posti

Via F.lli Bandiera 10, 47838 Riccione
Tel – Fax 0541 600 660 mobile: 3294117447 e-mail: studioandruccioli@gmail.com web: www.studioandruccioli.com

auto P3, ogni nuovo fabbricato vedrà reperiti i propri standard in forma interrata sotto il proprio sedime. Si realizzeranno inoltre mq 1.726 circa di parcheggi privati (uso D15) compresi relativi spazi di manovra, su Via Guerrazzi e S.Pellico al fine di soddisfare la richiesta di posti auto in vendita e/o affitto delle strutture alberghiere e/o residenziali vicine. Verrà inoltre ceduta come standard a verde (aree U) l'intera area a mare di Via Oriani per una superficie totale di mq 18.444 in forma di parco urbano attrezzato, rispetto ai 2.764 richiesti come dotazioni. Resteranno escluse dalla cessione le attività commerciali su esso ricadenti o già presenti.

Il concept progettuale del parco, oggetto di cessione, consiste in un intervento di land-scape finalizzato alla riqualificazione e miglioramento della zona. Si è cercato di sfruttare il lieve dislivello naturale dal fronte strada di via G. D'Annunzio verso il parco , come sistema convogliatore della acque di prima pioggia. Attualmente in caso di abbondanti precipitazioni, l'area attualmente incolta si "allaga" e presenta acqua stagnante anche per periodi prolungati, con tutte le problematiche ad esso connesse. Con l'intervento in progetto invece, l'acqua verrà convogliata mediante pendenze naturali e sotto-canali in tre piazzette allagabili, di cui una con giochi d'acqua, e nell' invaso più grande di profondità 15 cm di mq 950 circa nel quale saranno previsti sistemi di fitodepurazione delle acque. Questi innesti di acqua avranno anche la funzione di mitigazione climatica oltre che una valenza estetica importante nella riqualificazione complessiva.

L'ingresso al parco dal lato mare/Via D'Annunzio sarà valorizzato da un piazzale con pavimentazione a secco drenante e aree verdi e condurrà alla scalinata, realizzata sul declivio naturale, che fungerà da sistema di collegamento tra le due quote diverse del terreno ma formerà al contempo una agorà che potrà essere utilizzata per eventi vari. La scalinata inoltre collegherà al ring ciclo-pedonale quale sistema fulcro della viabilità lenta interna del parco. Il percorso sarà poi intersecato da una "piazza" di ghiaia arricchita da un chiosco-bar con aree di ristoro all'aperto. Fungeranno da cornice di tutta l'area delle piccole dune mitigatrici su lato rimini e lato monte. Tali dune serviranno per deframmentare la vasta superficie pianeggiante del parco e mitigheranno da un lato l'impatto della strada verso il parco e dall'altro potranno fungere anche come "frammentatore" acustico alla musica dei locali sul mare. Le dune verso monte invece serviranno per ridurre l'impatto della ferrovia in direzione mare. Tutte le superfici del parco saranno completamenti drenanti, cosi come le pavimentazioni del piazzale di accesso lato mare. L'area sarà completata dalla piantumazioni di essenze arboree ed arbustive autoctone anch'esse con funzione mitigatrice del clima. Le ciclabili saranno realizzate in terra battuta calcestre cosi da

Via F.lli Bandiera 10, 47838 Riccione
Tel – Fax 0541 600 660 mobile: 3294117447 e-mail: studioandruccioli@gmail.com web: www.studioandruccioli.com

contribuire ulteriormente alla permeabilità del suolo e alla naturalità degli spazi. La zona sarà inoltre arricchita da giochi per bambini e pergolati ombreggianti.
Relativamente all'area privata a monte di Via Oriani invece si provvederà esclusivamente alla sistemazione e razionalizzazione del verde esistente. Inoltre verranno posizionati dei box per il ricovero di cavalli, con relative aree di sgambamento. I box horses saranno collegati e/o convenzionati alla struttura turistico ricettiva, cosi da garantire una nuova possibile forma di turismo lento e sostenibile. L' area horses infatti è stata pensata anche in previsione della futura riqualificazione del lungo fiume marano cosi da consentire passeggiate a cavallo in tale tratto.
Relativamente all'edificato esistente si provvederà poi ad una diretta riqualificazione dello stesso.

Relativamente alle infrastrutture, si è potenziata fortemente la rete ciclo-pedonale, a favore di un turismo lento e sostenibile attraverso tutta l'area parco, cercando di donare al pubblico un sistema di percorsi che si inserisca nell'asse viario esistente. Su viale Oriani si è spostata l'attuale ciclabile, a raso su carreggiata stradale, all'intero del perimetro del parco, valorizzandone cosi l'utilizzo anche come collegamento per il lungo fiume e il ponte ciclopedonale esistente. Inoltre il posizionamento delle dotazioni P1/P2 è stato pensato al fine di alleggerire la sosta sul fronte mare garantendone comunque la vicinanza.

Il fabbricato a destinazione d'uso turistico ricettiva consiste in 4 piani fuori terra per un totale di SUL pari a mq 2156 per circa 50 camere con relativi servizi. La zona in cui si inserisce l'Hotel ha già una ben delineata caratterizzazione turistico ricettiva e pertanto viene ritenuta congrua e valida tale destinazione. Inoltre la struttura si propone di dialogare con la vicina area Horses cosi da poter diversificare ed ampliare l'offerta turistica.
Le residenze, fronte mare, avranno una tipologia a schiera, per un totale di n.9 unità immobiliari, in forma duplex con ampi accessori e spazi scoperti. Le finiture di entrambi gli edifici saranno studiate con particolare attenzione al contesto naturale in cui ricadono, utilizzando materiali lignei e comunque a basso impatto ambientale.
Le superfici commerciali invece andranno a potenziare le già esistenti attività su Via.le G. D'Annunzio cercando dialogo con il nuovo parco e fungendo al contempo da elemento attrattivo per lo stesso. Saranno realizzate ad un piano fuori terra, cosi come i fabbricati commerciali già esistenti, cosi da mitigare al massimo il loro impatto nel sistema parco/mare.

MATTEO ANDRUCCIOLI ARCHITETTO

Via F.lli Bandiera 10, 47838 Riccione
Tel – Fax 0541 600 660 mobile: 3294117447 e-mail: studioandruccioli@gmail.com web: www.studioandruccioli.com

AREA EX GARAGE LIDO

Proprietà Soc. SERIM S.P.A. Amm. Sig. Jean Pierre Hoffmann

Per tale zona il PSC individua un indice di edificabilità pari a 0,22 e pertanto a fronte di un lotto di mq 481, si potrebbe ottenere una capacità edificatoria di soli mq 105,82 circa. Si richiede quindi di mantenere valida la superficie utile esistente di 215 mq, maggiorandola del 20% vista la riqualificazione strutturale ed energetica in progetto, da attuarsi previa demolizione del fabbricato precario esistente, arrivando quindi ad avere circa 250 mq utili.

Tale edificabilità prevedrebbe 100 mq ad uso commerciale al piano terra e 150 mq a civile abitazione al piano primo.

Il commerciale al piano terra verrebbe caratterizzato da una sorta di galleria che permetterebbe, assieme alla porzione in cessione al Amm.ne, il collegamento dalla ciclo-pedonale di Via G.D'Annunzio alla fascia mare.

A causa delle ridotte dimensioni del lotto, tuti gli standard P1 e P2 verrebbero reperiti nella vicina Area marano. Anche parte delle aree U, ad esclusione dei 78 mq reperiti in loco, verranno poi garantiti nella suddetta area, la quale prevede una superficie in cessione di notevoli dimensioni.

Le destinazioni d'uso proposte si inseriscono perfettamente nel contesto esistente, il quale propone attualmente edifici residenziali, commerciali e turistico-ricettivi.

In fede

Arch. Andruccioli Matteo