

COMUNE DI RICCIONE

Accordo Operativo "International Riccione Camping Village e Romagna Camping Village"

Permesso Di Costruire

RIQUALIFICAZIONE ROMAGNA CAMPING VILLAGE

Unità di attuazione num. 1
Viale Torino 56; 47838, Riccione (Rn)

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PROPRIETARIO:

ROMAGNA CAMPING DUE SRL Unipersonale

Sede legale_ Via Biondini 27, Forlì (FC)

tel: +39 0543 371100

pec: romagnacampingduesrl@legalmail.it

PROGETTISTA:

Arch. Vittoria Roncarati

via degli Ulivi, 39 - 17011 Albisola Superiore (SV) tel: +39 339 3098189

e-mail: roncarativittoria@libero.it PEC: vittoria.roncarati@archiworldpec.it



DATA: 05 Maggio 2021

PERMESSO DI COSTRUIRE

PROGETTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL "ROMAGNA CAMPING VILLAGE"

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Proprietà: ROMAGNA CAMPING DUE SRL_ Unipersonale con sede legale in Forlì (FC), Via Biondini n. 27, codice fiscale partita IVA 04501660403

Proprietà: ROMAGNA CAMPING S.R.L. Unipersonale con sede legale in Forlì (FC), Via Biondini n. 27, codice fiscale partita IVA 04465700401

PEC romagnacampingduesrl@legalmail.it. PEC romagnacampingsrl@legalmail.it.

Legale rappresentante di entrambe le società: Daniele Valli
Nato a Forlì (FC) il 23/05/1974
Residente in Castrocaro Terme (FC)- Via Lionello Cantarelli 11/1 – Italia

C.F. VLLDNL74E23D704X

Progettista: Arch. Vittoria Roncarati
Studio: Via degli Ulivi 39 – 17011 Albisola Superiore (SV)
Tel. 339.3098189
e-mail: roncarativittoria@libero.it

PEC vittoria.roncarati@archiworldpec.it
iscritto all'ordine degli architetti provincia di Genova al n.2411
UBICAZIONE DELL'INTERVENTO: Viale San Gallo, 47838 Riccione RN
RIFERIMENTI CATASTALI: foglio 14, particelle 1419-6-1170.

CLASSIFICAZIONE AI SENSI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI:

Piano Strutturale Comunale (attuazione degli artt. 21 e 28 della L.R. 20/2000 e s.m.i.)

DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO

Il Romagna Camping Village, localizzato nel Comune di Riccione a nord della ferrovia è una struttura ricettiva all'aria aperta classificata come 4 stelle.

La sua superficie fondiaria totale è di 88.241, con una capacità ricettiva massima di 584 piazzole tra libere e a caravan per circa 2.336 ospiti.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'Oggetto della richiesta di permesso di Costruire prevede la riqualificazione della piazza antistante l'ingresso del Camping Romagna con la realizzazione di due nuovi edifici (Reception e Market) e della sistemazione esterna della piazza. Il progetto proposto si pone l'importante obiettivo di creare un luogo di valore che diventi un elemento capace di innescare un processo di valorizzazione della parte sud di Riccione.

L'area di intervento si trova all' interno delle zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art 136 del DLGS n.42/2004.

Il permesso di costruire per la realizzazione dell'intervento è richiesto al RUE in quanto in quest'ambito, il RUE subordina gli interventi edilizi alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (art. 4.5.2. comma 1) e, in assenza di questo piano, interventi diretti che prevedano solo MO, MS, RRC e RE senza aumento della superficie utile lorda (art. 4.5.2 comma 2).

Il progetto è presentato ai sensi della L.R. 28/07/2004 n. 16 e s.m.i. (disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità), art. 44 che al comma 4 recita : I Comuni, dall'entrata in vigore della presente legge, possono autorizzare gli interventi di adeguamento delle strutture ricettive esistenti ai parametri qualitativi minimi previsti per ogni livello di classificazione, in deroga ai propri strumenti urbanistici generali vigenti . I due edifici, di cui solo uno a due piani fuori terra, con altezza massima di m 7,80 (articolo 9.2.3 dell'elaborato 2.8 dell' Accordo Operativo "International Riccione Camping Village" "Romagna Camping Village" ai sensi dell'Art. 4, L.R. n. 24/2017), ospitano nei rispettivi piani terra uno la reception del campeggio e gli uffici della direzione, l'altro un locale commerciale adibito a Market, che darà anche la possibilità di acquistare piatti freddi pronti, e dei servizi igienici a servizio del campeggio. Al primo piano del fabbricato reception è stata inserita 1 unità ricettiva per custode e/o Direttore del Campeggio.

Il primo piano è arretrato rispetto il piano terra sia per fornire all'alloggio una zona all'aperto rivolta verso il mare sia per rispettare la distanza dall'affaccio principale secondo le N.T.A. (articolo 9.2.2dell'elaborato 2.8 dell'Accordo Operativo "International Riccione Camping Village" "Romagna Camping Village" ai sensi dell'Art. 4, L.R. n. 24/2017)

Il progetto architettonico degli edifici ricerca la qualità dell'intervento nel dialogo con lo spazio circostante. Gli edifici sono costituiti da prefabbricati in c.a. e rivestiti con doghe di legno o materiale simile con tonalità naturali del marrone, verde e tortora che permettono di avere continuità visiva con il verde e le alberature dell'intorno. L'unica differenza tra i due blocchi è che nell'edificio che ospita il market le doghe sono verticali, mentre nell'edificio che ospita la Reception le doghe si piegano in avanti all'altezza del solaio del primo piano creando una sorta di involucro.

La terrazza della reception ha una pavimentazione in piastrelle color legno e delle aiuole di forma organica contenenti diverse essenze e arbusti .

L'accesso al vano scala per accedere all' alloggio è consentito attraverso una piccola rampa con pendenza all' 8% e coperta con dei pergolati.

I fronti che si affacciano su viale Torino hanno una forte componente vetrata con infissi metallici con una colorazione marrone che vengono riproposti in tutto l'edificio. In particolare il piano terra della reception è quasi totalmente vetrato rispettando l'obbligo del 50% di aperture previsto dalle N.T.A. (articolo 9.2.1 dell'elaborato 2.8 dell'Accordo Operativo "International Riccione Camping Village" "Romagna Camping Village" ai sensi dell'Art. 4, L.R. n. 24/2017) mentre il piano terra del bazar ha circa il 60 % vetrato rispettando la predetta norma. Inoltre rispettano la distanza dal fronte urbano ovvero tre metri da esso.

Le coperture in c.a. non saranno praticabili e saranno ricoperte con della ghiaia bianca e con inserti marroni.

Le tettoie, le pensiline a sbalzo, sono considerati elementi utili all'innalzamento della qualità dello spazio aperto di relazione e dell'offerta turistica.

Si prevede l'utilizzo del legno o simile e/o materiale di ferro con colorazioni nelle tonalità del marrone per le pergole in copertura.

Il progetto di riqualificazione dello spazio privato di pertinenza del villaggio turistico Romagna è in continuità funzionale e materica con la sistemazione dello spazio pubblico. I materiali, i colori e gli arredi, che caratterizzano il progetto, sono stati scelti con cura con l'obiettivo di rendere armonioso tutto l'insieme. In particolare avremo nella piazza una pavimentazione in cubetti di granito di due colorazioni diverse, il bianco ed il grigio. Questa pavimentazione in alcuni punti è interrotta da delle zone di verde e da alberature che segnano l'ingresso al Camping Romagna.

A servizio dei due edifici e del campeggio ci saranno due aree parcheggio con una pavimentazione in calcestruzzo dove è prevista la piantumazione di nuove alberature sia per mitigare l'impatto visivo che schermare dai raggi solari.

Il progetto cercherà non soltanto una corretta modalità di inserimento paesaggistico ma l'obbiettivo è di realizzare edifici di grande qualità architettonica.

MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

Le opere di mitigazione previste per ridurre l'impatto ambientale dovuto alla realizzazione delle nuove opere sono:

la salvaguardia della vegetazione di valore esistente;

il miglioramento della qualità delle aree verdi con la ripiantumazione di arbusti autoctoni al fine di riqualificare l'immagine delle aree destinate allo svago e alla ricreazione del pubblico.

L'utilizzo di materiali quale il legno o similare, per le pavimentazioni e il rivestimento degli edifici che ospitano le varie funzioni, la pietra, per lastricare parte delle pavimentazioni, la ghiaia dal colore marrone chiaro per la finitura delle coperture piane.

L'impiego di soli due colori: quello del legno naturale nelle sue diverse sfumature e i colori del tortora/marrone per le finiture, che bene si armonizzano con quelli dell'ambiente e inoltre si produce un sobrio equilibrio cromatico.

L'impianto morfologico dell'intervento rispetta il disegno della parte pubblica, articolandosi in volumi semplici che creano spazi di filtro e zone di ombreggiatura garantite dalla presenza di brise-soleil in copertura e in facciata, richiamando anche nei colori, il disegno irregolare e leggero della pineta retrostante.

L'intervento non comporta alcun aumento di carico urbanistico, non essendo ammesso dagli strumenti urbanistici l'aumento della ricettività del campeggio. Vengono solo aumentati gli standard di qualità dell'offerta ricettiva.

La superficie edificata sul fronte di Viale Torino rimane INVARIATA rispetto alla preesistente.

MATERIALI UTILIZZATI:

ESTERNO:

PAVIMENTAZIONE ATTORNO L'EDIFICIO: BLOCCHI DI PORFIDO GRIGIO

PAVIMENTAZIONE PIAZZA: BLOCCHI DI PORFIDO BIANCO

PAVIMENTAZIONE PERCORSO UNITÀ ABITATIVA: ASFALTO COLORATO

PAVIMENTAZIONE PARCHEGGIO: CALCESTRE MARRONE CHIARO

EDIFICIO RECEPTION:

STRUTTURA E TAMPONATURE: C.A.

RIVESTIMENTO: DOGHE DI LEGNO O SIMILARE DI VARIE COLORAZIONI (VERDE, MARRONE, TORTORA)

PAVIMENTAZIONE TERRAZZA: PIASTRELLE EFFETTO LEGNO CON VASCHE DI VERDE INFISSI: METALLO COLOR MARRONE

COPERTURA: GHIAIA BIANCA CON INSERTI MARRONI

RIVESTIMENTO RAMPA D'ACCESSO: PIASTRELLE EFFETTO LEGNO

PERGOLATI: FERRO E LEGNO CON PIANTE RAMPICANTI

EDIFICIO BAZAR:

STRUTTURA E TAMPONATURE: C.A.

RIVESTIMENTO: DOGHE DI LEGNO O SIMILARE DI VARIE COLORAZIONI (VERDE, MARRONE, TORTORA)

COPERTURA: GHIAIA BIANCA CON INSERTI MARRONI

RIVESTIMENTO RAMPA D'ACCESSO: PIASTRELLE EFFETTO LEGNO NATURALE

PERGOLATI: FERRO E LEGNO CON PIANTE RAMPICANTI

FOTOINSERIMENTI DA PIAZZA FONTANELLE

