CAMPEGGIO "ADRIA"

SITO IN RICCIONE - VIA TORINO N.40

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

riferito alla

NOTIFICA DEL 14/01/2019 - PROT. GEN: CFR.FILE SEGNATURA XML TITOLO VI CLASSE 01 FASCICOLO 5/2018
DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 20/12/2018 - ATTO N. 39

PROPRIETA'

CAMPING ADRIA RICCIONE SRL
Via Torino N. 40 - 47838 - RICCIONE
Tel 0541601003 - Cell 3478239002 - Cell 3282815119
info@campingadria.com

PROGETTO ARCHITETTONICO
ARCHITETTO GLADIS GROSSI
Corso D'Augusto N. 118 - 47921- Rimini
Tel 054155029 - Cell 3478544801
email:perpiu@perpiu.net

PROGETTO IMPIANTI IDRICI E MECCANICI
INGEGNERE MARIO PARADISI
Via Cantù N. 111 - 47924 - Rimini
Tel 05411797610 - Cell 3488013528
email: paradisi@studioitaca.com

PROGETTO IMPIANTI TERMICI E PREV. INCENDI
PERITO INDUSTRIALE STEFANO MORONCELLI
Via Mazzini N. 5 - 47843 - Misano Adriatico (RN)
Tel 0541614683 - Cell 3355345204
email:studioste@libero.it

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI
INGEGNERE DANIELA SABINO
Via campolungo N. 24 - 47891 - Dogana (RSM)
Tel 0549941194 Cell 3357269231
email: daniela.ingsabino@gmail.com

PROGETTO

DATA	OGGETTO	TAVOLA / DOCUMENTO
LUGLIO 2019	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA e COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE	PR–DOC.1
AGGIORNAMENTI		SCALA

PROPOSTA DI ACCORDO OPERATIVO

riferito alla

NOTIFICA DEL 14/01/2019 – FASCICOLO 5/2018 E

ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE DEL 20/12/2018 – ATTO N.39

CAMPEGGIO ADRIA

RICCIONE VIA TORINO N. 40

PR DOC. 1

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
E COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE

LUGLIO 2019

1 PREMESSA

2 STRUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE
2.1 Il PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
2.2 IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE
2.3 IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

3 DESCRIZIONE DELL'AREA
3.1 CENNI STORICI
3.2 DESCRIZIONE DELL'AREA E DELLO STATO AMBIENTALE
3.3. ACCESSIBILITA' E MOBILITA'

4 PROGETTO URBANISTICO ED ARCHITETTONICO
4.1INQUADRAMENTO URBANISTICO
4.2 LA STRUTTURA RICETTIVA DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DATI DIMENSIONALI
4.2.a PRINCIPI GENERALI
4.2.b ACCESSIBILITA' ALLA STRUTTURA
4.2.c IL SISTEMA DELLA VIABILITA' INTERNA E DELLE PIAZZOLE
4.2.d GLI EDIFICI DI PROGETTO
4.2.e LE ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE
4.2.f DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
4.2.g IL BIOVIVAIO
4.3 PROGETTO DEL VERDE
4.4 DESCRIZIONIE DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI E DEGLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE
4.5 DESCRIZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI
4.6 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PREVISTI AL DI FUORI DELLE AREE PRIVATE
4.7 DESCRIZIONE DELLE PROPOSTE FINALIZZATE ALLA CONDIVISIONE CON LA CITTA' DEGLI SPAZI E DEI SERVIZI PREVISTI ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA RICETTIVA

5 PROGETTO DEGLI IMPIANTI
5.1. PROGETTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE
5.2 PROGETTO DEGLI IMPIANTI MECCANICI, IDRICI, FOGNARI E GAS
5.3. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

6 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE

7 ELENCO TAVOLE E DOCUMENTI

Corso D'Augusto, 118 – 47921 - RIMINI (RN)
TEL. 0541/55029 - FAX. 0541/ 52144 e-mail: gladisgrossi@virgilio.it

1 PREMESSA

La presento Proposta di Accordo Operativo fa seguito alla notifica inviata alla **Società Camping Adria Riccione Srl,** Proprietaria della Struttura Turistica Ricettiva all'Aria Aperta denominata **Campeggio Adria** con la Comunicazione del 14/01/2019 – Prot Gen CFR. FILE SEGNATURAXML – Titolo VI Classe 01 Fascicolo 5/5018 relativa a quanto deliberato nella seduta del **Consiglio Comunale del 22/12/2018** - **Atto N. 39.**

In particolare, prende atto degli ulteriori indirizzi indicati dal Consiglio Comunale al paragrafo "*PS_06 Camping Adria e aree limitrofe"* della Relazione parte della Delibera di Indirizzo di cui sopra (Punti 1, 2 e 3) e, conseguentemente, sviluppa, integra e dettaglia maggiormente le scelte progettuali rappresentate nella Manifestazione di Interesse presentata dalla Società il 22/05/2018.

2 PREVISIONI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA VIGENTE

2.1 IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

A livello di strumentazione urbanistica provinciale (PTCP) l'area del campeggio ricade all'interno di due distinte zone (Vedi TAV - SF – PL 2).

La parte attualmente occupata dalla struttura e la zona a mare di Via Torino sono ricomprese all'interno delle "***Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile*"** disciplinata dall'Articolo 5.6 delle specifiche Norme di Attuazione.

La parte della struttura invece attualmente non occupata dal campeggio è ricompresa all'interno delle "***Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica"*** per le quali gli interventi sono disciplinati dall'Articolo 5.7 delle stesse Norme di Attuazione.

2.2 IL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Il PSC vigente, colloca l'intera area a monte di Via Torino all'interno del Territorio Urbanizzabile ed in particolare all'interno degli "Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica" di cui all'Articolo 4.9 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La zona attualmente occupata dal campeggio, è differenziata per la presenza di uno specifico retino che individua le *"**porzioni interessate da tutele e/o previsioni del PTCP, per le quali si prevede un'utilizzazione degli usi consentiti dall'art 24 comma 3) lett. a) e b bis) delle N.T.A. del PTCP.*** **Gli interventi qui previsti sono sempre disciplinati dall'art. 4.9**

Le aree a mare di Via Torino ricadono invece all'interno delle ***"zone dell'arenile"*** disciplinate dall' Art 4.6 delle NTA. (Vedi TAV - SF – PL 2)

2.3 IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

Il Rue vigente del Comune di Riccione include l'intera area del campeggio all'interno degli **"*Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica: interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico Attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC"*** Gli interventi edilizi previsti in detti ambiti sono disciplinati dall' Art. 4.5.2.

La zona a mare ricade completamente all'interno delle ***"Aree dell'Arenile"*** di cui all'Art. 4.4.8 delle Norme Tecniche di attuazione. (Vedi TAV - SF – PL 2).

3 DESCIZIONE DELL'AREA

3.1 CENNI STORICI

La zona di nostro interesse, sotto il profilo dell'analisi storica, ricade all'interno di un contesto territoriale che, se pur marginale rispetto all'evoluzione del territorio comunale nel quale si colloca, si caratterizza per una precisa identità e per essere stata protagonista di particolari avvenimenti storici.

La zona sud del Comune di Riccione, ricompresa tra il litorale, le prime pendici collinari e il confine di Misano Adriatico, comunemente denominata **"le Fontanelle"**, è stata oggetto di numerosi ritrovamenti archeologici ed è molto presente nella documentazione archivistica, ma, purtroppo, la carenza di altre testimonianze del suo passato le ha fatto assumere, un ruolo marginale nel panorama storico locale.

Risulta comunque che questa area, fin dall'epoca preistorica sia stata abitata da popolazioni autoctone in piccoli insediamenti collocati lungo i percorsi presenti, per lo più, sulle prime pendici collinari. Percorsi che, assieme ai corsi d'acqua naturali, costituivano una rete di collegamenti di primaria importanza per tutte le primitive popolazioni della la bassa Romagna e delle Marche.

L'area delle Fontanelle era parte integrante di questa rete e i ritrovamenti di epoca preistorica emersi sulla Collina di Cavret dl'Arvora (attuale Via Trebaci) e in località Ca' Tomba Bianca (attuale Castello degli Agolanti), ne provano l'entità.

Le principali **"vie d'acqua"** di questa porzione di territorio erano costituite dal Rio Agina (attualmente nel Comune di Misano Adriatico), dal Rio Alberello, dal Rio Pedroso (ora scomparso) e dal Rio della Costa; tutti questi corsi, fino ad epoche recenti, mantennero per molto tempo il loro stato naturale originario, con alvei utilizzati dalle popolazioni per spostarsi dal mare verso gli insediamenti collinari. A testimonianza dell'importanza di questo loro permanente ruolo, a partire dalla preistoria, i ritrovamenti emersi all'altezza della località Villaggio Argentina (lungo il Rio della Costa) e dell'autodromo di Santamonica (lungo il Rio Agina)

Successivamente, la struttura viaria preromana integrò, almeno fino all'epoca medioevale, il sistema sul quale si sono sviluppate le popolazioni di quest'area. In molti casi, i nuclei preistorici diventarono piccoli centri rurali e/o, in epoca romana, luoghi di culto, poi trasformati in sedi di edifici religiosi in epoca medioevale.

Con la fondazione di Rimini, nel 268 a.c. e la costruzione, tra il 220 e il 219 a.c, della Via Flaminia da parte del Console Romano dal quale prese il nome (Gaio Flaminio), si attivò un processo di radicale trasformazione del territorio.

Infatti, se sui piccoli centri collocati sulle prime pendici collinari continuavano a persistere modesti insediamenti con carattere agricolo e/o produttivo, lungo la nuova arteria romana ebbe luogo una radicale conversione delle aree incolte in agricole, soprattutto in prossimità della Via Flaminia e dei terreni di pianura.

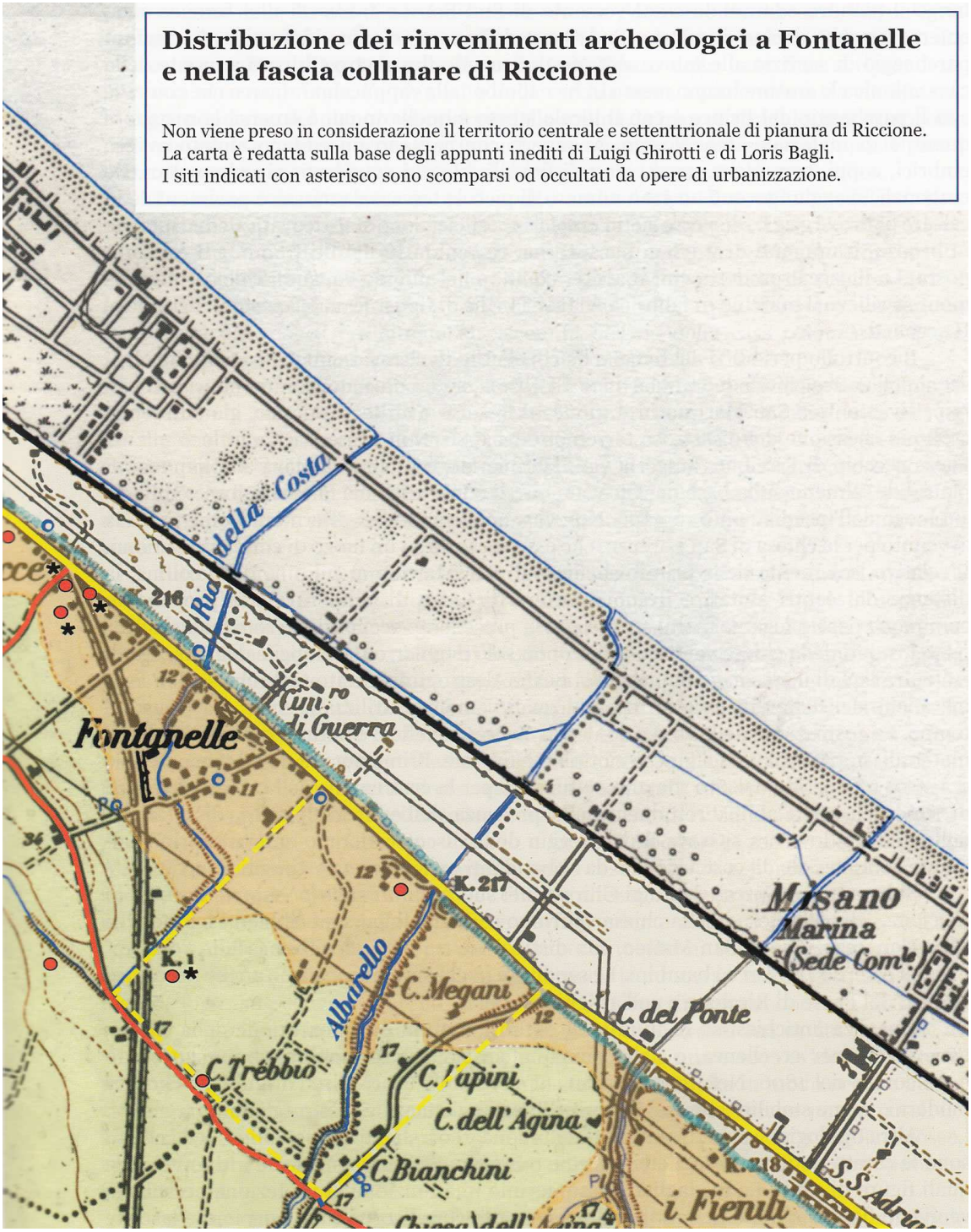
Per avere un idea dell'entità di tale trasformazione basti pensare che, nei 100 anni che succedettero alla fondazione di Rimini, tra il fiume Conca ed il fiume Marecchia, furono assegnati 6.000 terreni ad altrettanti coloni, nella consueta modalità della centuriazione utilizzata dai romani.

Tracce di questa maestosa operazione di antropizzazione del territorio sono ancora riconoscibili nell'orditura di campi e strade poderali, ortogonali alla via Flaminia, presenti anche in prossimità della zona di nostro interesse.

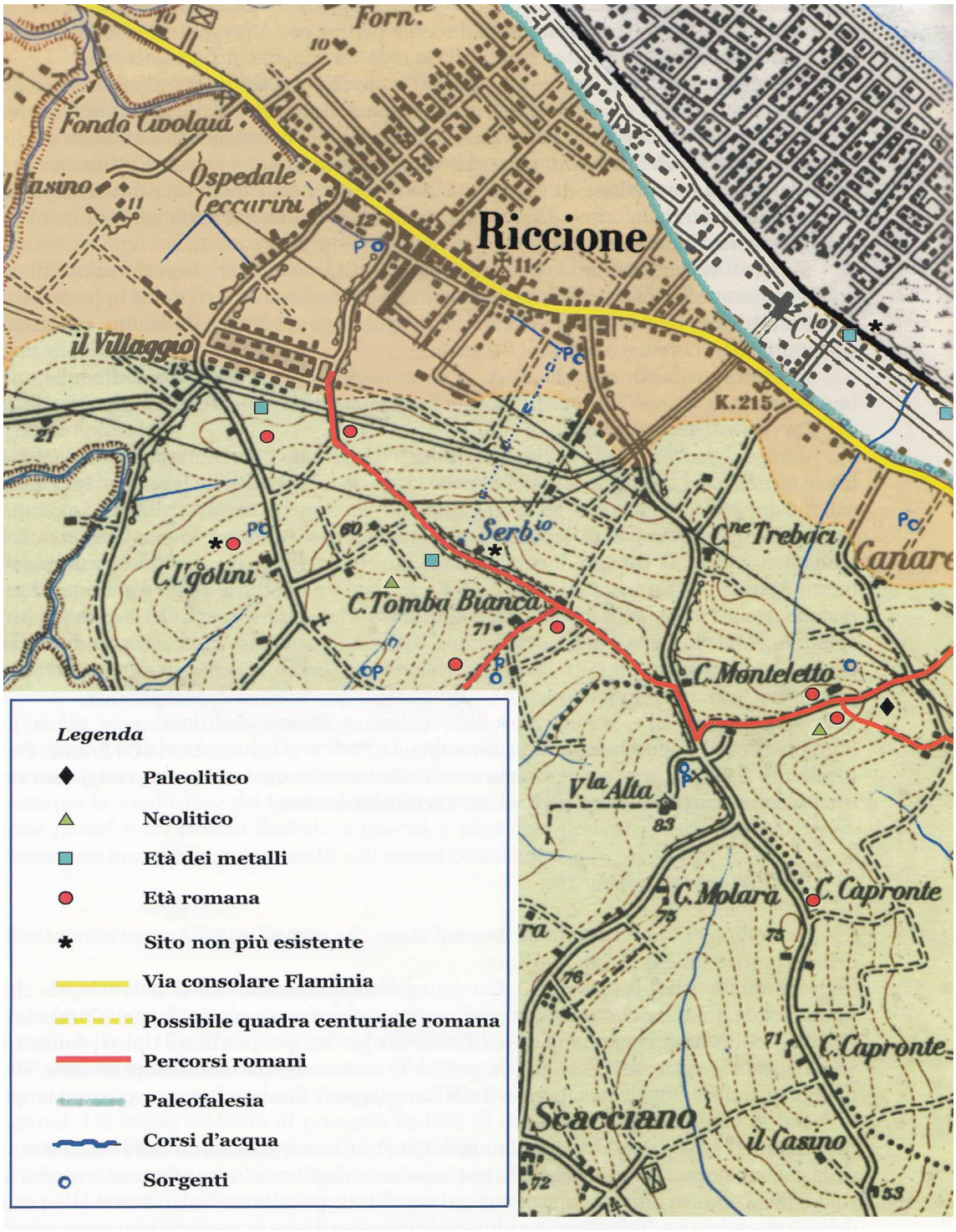
Anche se in epoca romana il nucleo più significativo fosse sicuramente posizionato nella attuale località di San Lorenzo, e i ritrovamenti del Vico Popilio ne sono la testimonianza principe, non dobbiamo sottovalutare l'importanza che il nostro sito ebbe durante questo periodo storico.

Qui infatti, oltre alla documentata presenza di una necropoli all'incrocio tra la Via Flaminia e l'attuale Via Matera, alla presenza di alcune villae (edifici rurali) tra le quali di particolare importanza quella ritrovata lungo la Flaminia a confine con il comune di Misano e quella in cima a Via Trebaci, l'arteria romana si distingueva per una particolarità. **A differenza del resto del tracciato, dove correva a monte dell'antica falesia, in corrispondenza della zona delle**

Fontanelle, per un tratto di qualche centinaia di metri, la Via Flaminia scendeva a valle della falesia.



Documento tratto dalla Pubblicazione
"Le Fontanelle di Riccione" a cura di Fosco Rocchetta



Documento tratto dalla Pubblicazione
"Le Fontanelle di Riccione" a cura di Fosco Rocchetta

Tale deviazione, documentata da ritrovamenti emersi nel 1985, è stata giustificata dagli storici che se ne sono occupati da due ragioni, non necessariamente tra loro in contraddizione. Una di tipo tecnico/costruttivo: è probabile infatti che in questa zona il terreno presentasse delle franosità. Una di tipo strategico: pare infatti che, **in corrispondenza dell'attuale centro di**

quartiere delle Fontanelle (attuale Via Sicilia), fosse presente, fin da prima della costruzione dell'arteria stradale, una fonte di acqua dolce naturale che sgorgava copiosamente dal rialzato soprastante. Considerata l'importanza che gli approvvigionamenti idrici avevano per chi percorreva le infrastrutture romane, è ragionevole ipotizzare che entrambe le motivazioni abbiano contribuito a disegnare questa particolare forma del tracciato.

Gli storici ritengono che la fonte d'acqua naturale, assieme ad altre minori di cui, comunque era ricca questa zona (è infatti ampiamente documentata la presenza in loco di numerosi pozzi e risorgive) sia l'elemento che ha originato il toponimo "fontanelle". Purtroppo della sorgente storica di cui sopra non c'è più traccia, anche se rimangono vivi nella tradizione orale ricordi ed episodi che la vedono protagonista. Almeno fino a quando la città non si è dotata di un acquedotto pubblico, questa sorgente ha infatti rappresentato, per viaggiatori, abitanti di terra e di mare la principale fonte di approvvigionamento idrico.

La porzione di territorio che si estendeva, invece, tra la consolare Flaminia e la costa ha subito un processo di antropizzazione molto modesto in epoca romana conservando, per diversi secoli, il suo stato naturale. Tra l'altro, la linea della battigia era in una posizione molto più vicina alla Flaminia rispetto a quella attuale e il paesaggio che da questa si estendeva fino al mare era quello tipico della costa adriatica. Si caratterizzava, in particolare, per l'importante presenza di vegetazione spontanea sviluppata tra le dune costiere, le quali, peraltro, interrompendo i corsi d'acqua tesi al mare, davano origine a numerosi specchi d'acqua naturali. Aree acquitrinose, difficili da convertire agli usi agricoli, eventualmente utilizzabili solo per il pascolo, la caccia, la pesca e, lungo l'arenile, per la raccolta dei mitili. **Solo i corsi d'acqua, grazie alla significativa presenza di essenze arboree, venivano sfruttati, fin dall'epoca romana per la boschicultura**. **E' significativo ricordare il toponimo Alberello (nome del canale che si trova a confine tra Riccione e Misano) la cui origine pare sia in Albarus, in latino pioppo bianco.**

La strada e la fonte hanno nel tempo contribuito allo sviluppo di un piccolo insediamento, inizialmente di carattere religioso, di cui si ha notizia certa a partire dal IX d.c. In una posizione identificabile con l'attuale Chiesa Stella Maris. A partire dall'810 d.c. è documentata la presenza della Chiesa e dell'Ospedale di San Bartolomeo in Ladronaria. Intendendo quest'ultimo, l'ospedale, come una struttura assistenziale per i pellegrini che percorrevano la Via Flaminia per dirigersi a Roma. Alcune fonti descrivono caratteristiche e dimensioni del complesso del quale si ha testimonianza documentata almeno fino al XVI secolo.

Nella collina di Cavret dl'Arvora (attuale Via Trebaci) probabilmente sui resti di un edifico di culto romano, fu eretta la chiesa paleocristiana di San Martino in Arcione, crollata con il terremoto del 1786 e ricostruita pochi anni dopo nel borgo lungo la Flaminia. Della chiesa originaria non c'è più traccia, salvo qualche resto di materiale lapideo rintracciabile nella casa colonica attualmente presente nello stesso sito.

Alcuni documenti, testimoniano la presenza, tra il 1400 e il 1500, in prossimità della Chiesa di San Bartolomeo in Ladronaria, di più ospizi (intesi come alberghi) e di un osteria. Questo proverebbe il fatto che, il piccolo centro religioso nato in prossimità della sorgente con finalità di ospitalità per pellegrini e viaggiatori, si sia sviluppato nel corso dei secoli successivi fino ad assumere, nel XVI secolo, dimensioni di una certa consistenza.

Di questi edifici, purtroppo, come del complesso della Chiesa di San Bartolomeo in Ladronaria, non vi è più alcun resto visibile; la strada, poi, nel 1915 ha assunto l'assetto attuale e l'urbanizzazione moderna ha completamente cancellato ogni traccia del sistema Urbano che per secoli aveva caratterizzato questo territorio

Una piccola celletta votiva, invece, realizzata nel XIX secolo, rimane a testimoniare un fatto prodigioso che nel 1498 avvenne nel luogo in cui probabilmente un tempo sorgeva il complesso religioso. Qui, Alessio Monaldi, un contadino che abitava nella zona, compì un miracolo che contribuì ad annoverarlo tra i beati. Alessio, al fine di permettere a due contadini di dissetarsi, conficcò il suo bastone a terra e fece sgorgare, nell'immediato, una sorgente d'acqua dolce. Un evento checonferma ancora una volta come questo luogo abbia sempre protagonista l'acqua.

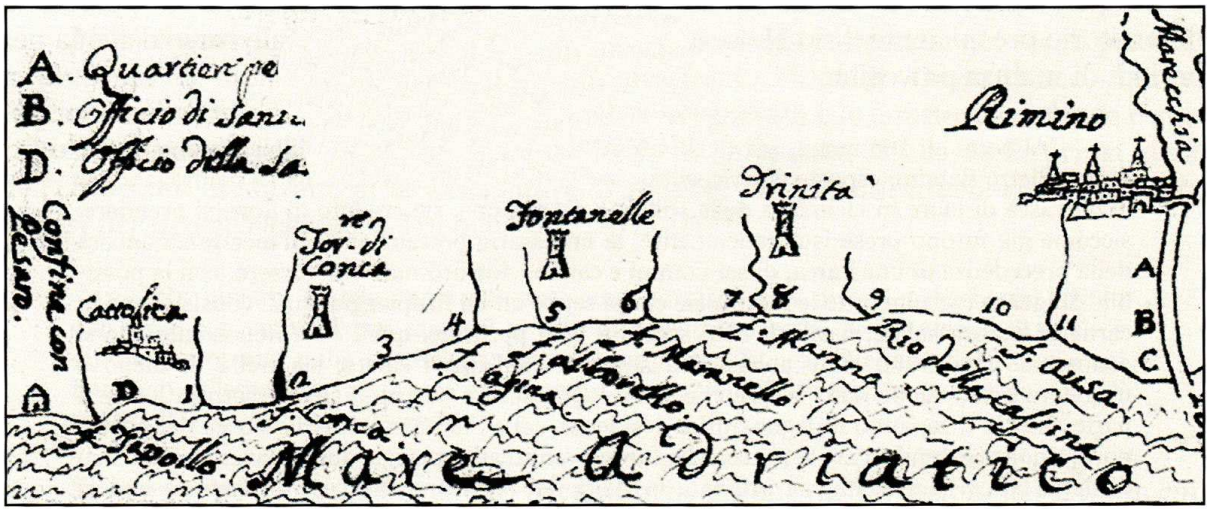
Celletta Votiva dedicata al Beato Alessio Monaldi sul luogo dell'evento miracoloso

A parte il piccolo complesso sviluppatosi a partire dell'epoca altomedioevale, in prossimità della fonte e la Chiesa di San Martino in Arcione sulla collina soprastante, il resto del territorio circostante, dopo la caduta dell'impero romano, lo dobbiamo immaginare come scarsamente popolato. Basti pensare che gli storici, analizzando un censimento realizzato nel 1300, ritengono che nella zona delle Fontanelle risedessero non più di qualche decina di famiglie, quando nei centri collinari dell'interno l'entità numerica dei gruppi famigliari risiedenti (focolari) raggiungeva almeno un centinaio di unità.

Questo luogo, soprattutto nella parte in prossimità dell'arenile, per caratteristiche morfologiche, costituiva, invece, un contesto ideale, in cui pirati e briganti potevano sbarcare e nascondersi durante le numerose incursioni avvenute a partire dall'epoca medioevale.

Con funzioni esclusivamente difensive, lungo buona parte della costa che va da Cattolica a Bellaria, vennero erette numerose torri di avvistamento. **Nel 1673 fu costruita la Torre delle Fontanelle** che, per lungo tempo, rimase l'unico avamposto a mare di questa zona. Anche di questo piccolo edificio non vi è alcun resto, ma si ritiene che la sua collocazione fosse lungo l'attuale Via San Gallo, tra la linea ferroviaria e l'attuale strada statale.

La Fonte commemorativa del luogo in cui è avvenuto il miracolo del Beato Alessio



Dislocazione delle Torri e dei casotti tra Rimini e Cattolica in un documento del 1764
Immagine tratta dalla Pubblicazione "Le Fontanelle di Riccione" a cura di Fosco Rocchetta

Verso la fine del XVIII il nucleo principale di Riccione si sviluppò, essenzialmente, lungo la Via Flaminia in prossimità della Chiesa qui eretta dopo il crollo della Chiesa di San Martino in Arcione (nella nuova chiesa venne trasferita l'urna che conserva tuttora il corpo di Beato Alessio Monaldi, prima era custodita nella Chiesa di San Martino in Arcione). L'area delle Fontanelle divenne, in quest'epoca, un luogo marginale scarsamente antropizzato, caratterizzato dalla collocazione della linea della battigia in una posizione più arretrata, rispetto a quella attuale, di

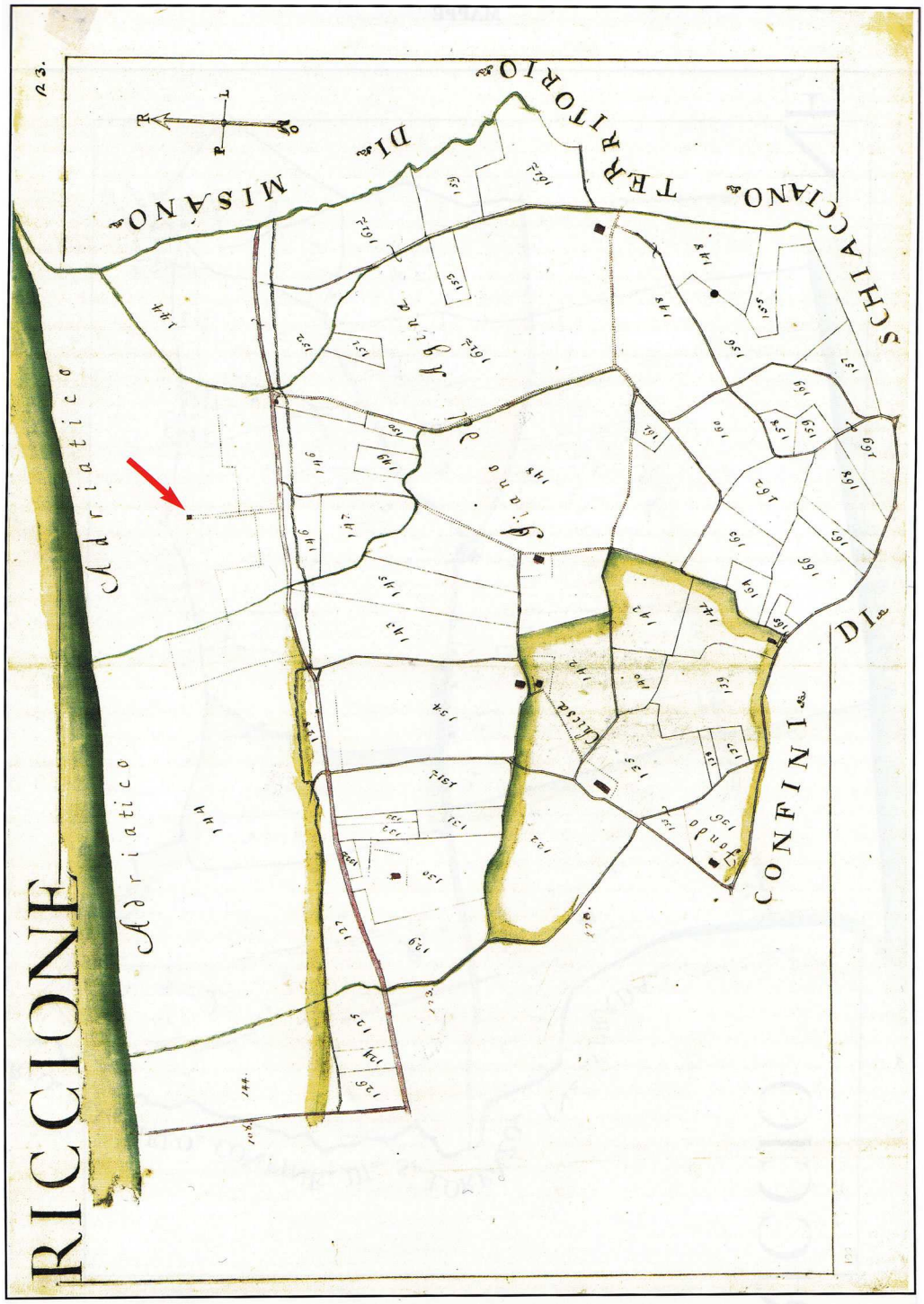
almeno 200 ml. **Dall'analisi delle carte del Catasto Calindri (1774-1787) è evidente una quasi totale assenza di costruito nella zona a mare, dove emerge, invece, la presenza della torre delle fontanelle costruita nel secolo precedente.**

Si è dovuto attendere il XIX secolo per vedere i primi significativi interventi di trasformazione dei terreni costieri in campi agricoli. In quest'epoca, nella zona sud, sui terreni a valle della Via Flaminia, vennero effettuati i primi interventi di regimazione delle acque (i canali furono rettificati e modificati per seguire la forma dei campi) e di abbattimento dei rilevati naturali.

Tali operazioni, non ebbero particolare fortuna nella nostra area e interessarono solo parzialmente il territorio dell'arenile dove, almeno fino al dopoguerra, a porzioni di paesaggio tipicamente rurale si interponevano ancora resti di paesaggio costiero nelle sue condizioni naturali.

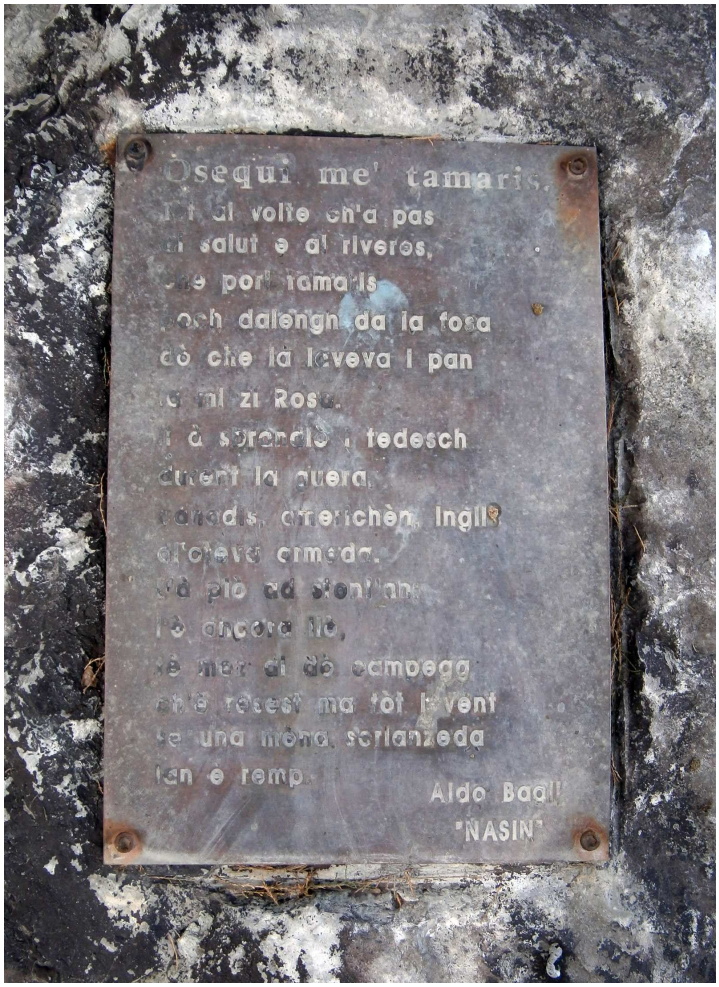
A testimonianza della parziale vocazione agricola di questo territorio, a valle della ferrovia, permangono i resti di edifici rurali abbandonati e di alcuni filari di gelsi, utilizzati per la coltura delle viti e del baco da seta, ancora visibili sul lato Cattolica di Via San Gallo.

Corso D'Augusto, 118 – 47921 - RIMINI (RN)
TEL. 0541/55029 - FAX. 0541/ 52144 e-mail: gladisgrossi@virgilio.it



Carta del Catasto Calindri Immagine tratta dalla Pubblicazione "Le Fontanelle di Riccione" a cura di Fosco Rocchetta

Tamarice centenaria ancora presente lungo una parte interrata del Rio della Costa a mare di Via Torino. Venne piantata almeno due secoli fa per garantire la stabilità degli argini



Un cittadino, riconoscendola come parte della storia della sua famiglia, fece porre, ai suoi piedi un'epigrafe con un frase poetica

Resti di edifici rurali a lato di Via San Gallo

Resti di filari di gelsi a lato di Via San Gallo

Nella seconda metà del XIX secolo, e in particolar modo a seguito della costruzione della linea ferroviaria (1861) e della stazione di Riccione, la città vide il noto progressivo e repentino sviluppo dell'industria turistico/balneare, soprattutto nella zona centrale; infatti tale fenomeno interessò la zona sud solo successivamente.

Cartolina della zona sud spedita nel 1954
Immagine tratta dalla Pubblicazione "Le Fontanelle di Riccione" a cura di Fosco Rocchetta

Nel secondo dopoguerra l'abitato e le strutture balneari di Riccione arrivavano a lambire marginalmente la parte a mare della zona sud, senza ancora inglobarla completamente. Solo a partire dagli anni '60 quest'area perse quasi completamente la sua natura rurale per essere convertita agli usi propri delle attività turistiche.

Foto del Campeggio Fontanelle scattata negli anni '60
Immagine tratta dalla Pubblicazione "Le Fontanelle di Riccione" a cura di Fosco Rocchetta

Protagonisti della trasformazione turistica di questa porzione di territorio furono infatti i campeggi. Questi sviluppatesi in maniera quasi spontanea inizialmente sull'arenile (in particolare Adria e Fontanelle), si estesero poi più a monte, fino a configurare l'assetto definitivo tra gli anni '60 e '90.

Tale processo, assieme a quello avvenuto a mare di Via Torino e sull'arenile, ha definitivamente consacrato la vocazione turistica dell'area.

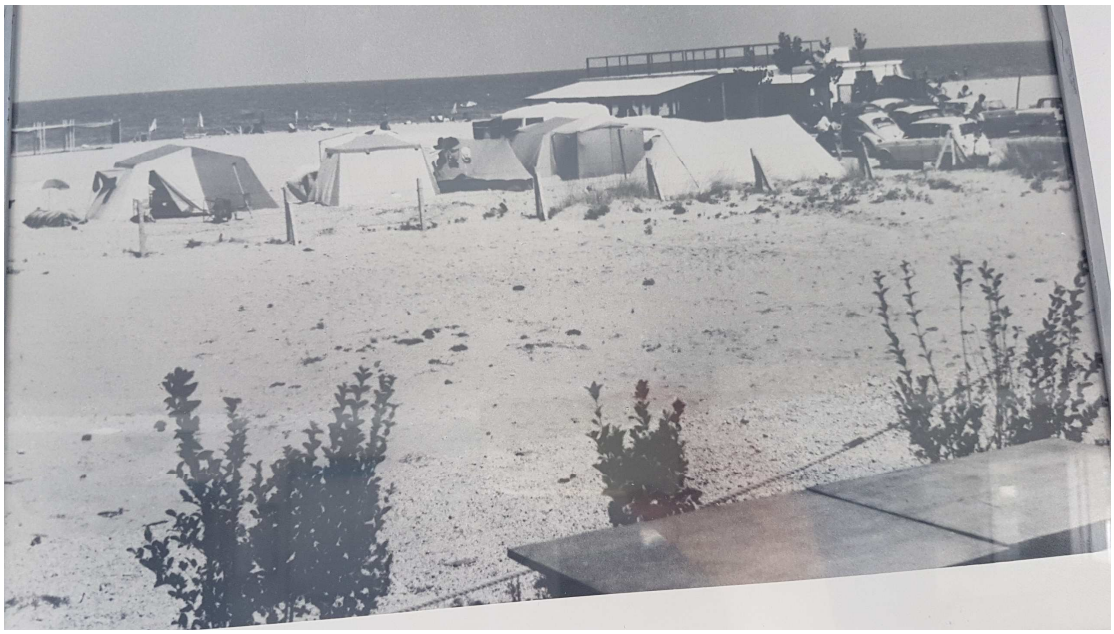


Foto scattate nella zona dei campeggi (a mare di Via Torino) negli anni '60

3.2 DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO E DELLO STATO AMBIENTALE

L'area oggetto del presente Progetto è, come detto, parte integrante del sistema dei campeggi che si sono insediati nella zona Sud del territorio comunale a partire dalla seconda metà del secolo scorso.

L'intero sistema urbano confina a monte con la linea ferroviaria Bologna/Otranto; a mare con gli stabilimenti balneari; a Sud con il Rio Alberello (confine naturale con il Comune di Misano Adriatico) e a Nord con Via Cellini.

In particolare, il campeggio Adria, essendo la struttura più settentrionale del sistema, si colloca tra Via Cellini e il Rio della Costa che lo separa dal campeggio ex Fontanelle.

Il complesso è costituito: da una porzione - quella a monte del lungomare, sulla quale è insediato il vero e proprio campeggio - pari a circa Mq 55.876; da un parte solo parzialmente utilizzata - collocata a monte del campeggio fino il confine con la linea ferroviaria - che si estende su una superficie di Mq 33.960 circa; da una piccola porzione - interclusa tra i due rami del Canale Rio della Costa - di Mq. 2.160. Le attività e i servizi di supporto alla struttura ricettiva (market, ristorante e bazar) sono collocate a mare di Via Torino.

Il compendio è distinto al catasto Fabbricati del Comune di Rimini dai seguenti identificativi catastali: Foglio 13, Mappali**,** Mappali 80, 290, 291, 292, 1900, 1903, 2151 e 2154 e raggiunge una Superficie Territoriale complessiva pari a Mq 98.607.

Il vero e proprio campeggio accessibile, in posizione baricentrica, da Via Torino è strutturato secondo un reticolo di viabilità interna organizzata a pettine. Ai lati del viale principale, ortogonale a via Torino, si attestano 12 vialetti secondari, lungo i quali sono distribuiti diversi edifici adibiti, per lo più, a servizi per gli ospiti. In particolare all'interno della struttura sono presenti:

- 9 edifici destinati a servizi igienici e attrezzature a disposizione degli ospiti
- 1 fabbricato destinato ad uffici e reception
- 1 fabbricato adibito a guardiola d'ingesso
- 1 fabbricato destinato a ripostigli e officina

A mare di Via Torino, a lato dell'accesso pubblico alla spiaggia, si trovano i due fabbricati ricompresi nell'area d'intervento destinati, come detto, ad attività commerciali e pubblici esercizi. Quello sul lato Rimini ospita market, bar e ristorante, l'altro più piccolo, sul lato Cattolica, è destinato a bazar ed altri servizi di supporto all'attività ricettiva.

Le strutture edilizie sono state realizzate in epoche diverse e con tecnologie costruttive miste, le più recenti in muratura portante e cemento armato, le meno recenti in muratura portante e legno.

Attualmente il campeggio ospita 516 piazzole di dimensione standard e sviluppa una ricettività complessiva massima pari a 2064 ospiti.

Le caratteristiche dimensionali e il livello di dotazioni della struttura, consentono di classificarla, secondo quanto disposto dalla vigente normativa sulla classificazione delle strutture ricettive della Regione Emilia Romagna, nella categoria 3 stelle.

Il campeggio e le attività annesse, nel suo complesso, oltre ad apparire obsolete e non più competitive con gli standard qualitativi dell'attuale mercato turistico internazionale, risultano difficilmente riqualificabili attraverso meri interventi di ristrutturazione dell'esistente.

Il campeggio è caratterizzato dalla presenza di una numerosa popolazione arborea, costituita quasi elusivamente da Pioppi Neri (*Populus nigra*). Si tratta, per lo più, di esemplari in avanzato grado di vetustà e, a causa dei ripetuti interventi di potatura cui sono stati sottoposti, presentano fenomeni cariogeni. Le carie del legno sono eventi patologici a carico dei tessuti legnosi e di funghi xilovori. Questi ultimi provocano una graduale e progressiva degradazione dei tessuti legnosi delle piante compromettendone potenzialmente le caratteristiche morfologiche, fisiche e meccaniche. (Vedi PR – DOC 4 Relazione Progetto Del Verde)

Nella zona a mare di Via Torino ricompresa nelle proprietà della Società e posta di fronte all'ingresso del campeggio sono presenti Olivello di Boemia (*Elaeagnus angustifolia*) e Pioppo nero (*Populus nigra*) fra gli alberi e, Pitosforo (*Pittosporum tobira*) e Oleandro (*Nerium oleander*) fra gli arbusti. (Vedi PR – DOC 4 Relazione Progetto Del Verde)

Foto strutture a mare di Via Torino

Di un certo interesse ambientale e naturalistico può essere considerato il contesto sviluppatosi spontaneamente attorno al Rio Della Costa e nell'area ricompresa tra i due rami del canale consortile sul confine lato Cattolica. In questa zona si sono insediate diverse specie arboree e arbustive autoctone, determinando un suggestivo paesaggio naturale.
Si evidenzia la presenza, in corrispondenza del ramo più settentrionale del Rio della Costa, di un sottopassaggio pedonale, non accessibile al pubblico, in quanto si ipotizza riservato alle attività di manutenzione (Vedi SF – DOC. 3 Documentazione Fotografica).

Corso D'Augusto, 118 – 47921 - RIMINI (RN)
TEL. 0541/55029 - FAX. 0541/ 52144 e-mail: gladisgrossi@virgilio.it

Foto area compresa tra i rami del Canale Rio della Costa

Nelle aree esterne al perimetro di proprietà e interessate dal progetto, ovvero lungo i tratti di Via Torino e Cellini prospicienti il campeggio, troviamo la presenza di diversi esemplari arborei collocati nella tipica modalità delle alberature stradali. In particolare, lungo via Cellini è presente un filare di Acero negundo (*Acer negundo*), nella porzione a monte, e di Platano ibrido (*Platanus x acerifolia*) nella porzione a mare. Per Via Torino, sia sul lato monte che sul lato mare si tratta invece di Tamerici (*Tamarix gallica*) (Vedi PR – DOC 4 Relazione Progetto del Verde).

Via Cellini

Via Torino

Foto ingresso

Foto Via Torino

Corso D'Augusto, 118 – 47921 - RIMINI (RN)
TEL. 0541/55029 - FAX. 0541/ 52144 e-mail: gladisgrossi@virgilio.it

3.3. ACCESSIBILITA' E MOBILITA'

La struttura ricettiva è raggiungibile dalla viabilità pubblica nazionale (Autostrada A14) attraverso le due uscite autostradali più vicine, quella di Cattolica San Giovanni, da sud, e quella di Riccione, da nord.

Dalla prima, imboccando la S.S. Adriatica in direzione Rimini è possibile raggiungere la zona del mare e successivamente il campeggio, immettendosi sulla via più prossima che consente di sottopassare la ferrovia, Via Sangallo.

Dal casello di Riccione il tragitto, invece, è molto più breve, infatti, imboccando la S.S. Adriatica, questa volta in direzione Cattolica, dopo pochi chilometri si può raggiungere la zona delle terme e arrivare su via Torino, attraverso il sottopassaggio di Via San Martino.

L'accesso alla struttura ricettiva è collocato al civico 40 di Via Torino, un'arteria stradale a doppio senso di marcia, che raggiunge una larghezza di ml 7 circa. Su entrambi i lati della strada corrono marciapiedi pubblici e sul lato mare è presente un sistema di parcheggi in linea (Vedi Tav PR PL 9)

Un ulteriore accesso, attualmente inutilizzato, è collocato sul lato nord, lungo Via Cellini, una strada a unico senso di marcia (da monte a mare), con dimensioni variabili tra i 4 e 6 ml circa, ad uso quasi esclusivo del sistema della mobilità di quartiere. Anche lungo Via Cellini, in adiacenza al confine con il campeggio, si trovano posti auto pubblici organizzati a spina che, puntualmente, determinano una riduzione della carreggiata stradale. L'unico marciapiede qui presente è collocato sul lato Rimini, mentre il lato adiacente al campeggio è percorribile dai pedoni solo con una certa difficoltà (Vedi Tav PR PL 8).

L'area è servita da diverse linee di mezzi pubblici attraverso Via Torino ed è collegata al centro turistico della città e al Comune confinante (Misano Adriatico) anche da una pista ciclabile che corre parallela al lungomare, alle spalle degli stabilimenti balneari.

La linea ferroviaria rappresenta, anche per questa porzione di territorio, un noto elemento di separazione con il sistema urbano che si trova a monte, raggiungibile, in via più breve, attraverso il sottopassaggio di Via Sangallo, un collegamento non particolarmente adatto alla mobilità lenta (pedonale e ciclabile).

Costituisce potenzialmente un elemento di ricucitura tra la zona dell'arenile e il quartiere dalle Fontanelle, almeno per la mobilità pedonale, il sottopassaggio di cui a pag. 18 (Vedi anche SF – Doc 3 – Documentazione Fotografica).

La struttura, nel suo complesso, non determina un significativo flusso di traffico, se non durante le giornate di picco della stagione turistica (fine settimana, periodo di ferragosto, ponti, ecc). Di modesta entità è il volume di traffico veicolare determinato dagli ospiti durante il loro soggiorno, dato che questi, generalmente, una volta collocati i propri mezzi di pernottamento mobili, tendono a muoversi, prevalentemente, a piedi o in bici e ad usare l'auto, per chi ne è dotato, solo sporadicamente.

Corso D'Augusto, 118 – 47921 - RIMINI (RN)
TEL. 0541/55029 - FAX. 0541/ 52144 e-mail: gladisgrossi@virgilio.it

4 - PROGETTO URBANISTICO ED ARCHITETTONICO

4.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'intervento in esame si inserisce all'interno del più ampio progetto di rigenerazione urbana che la PA, in coordinamento con i diversi privati interessati, intende promuovere nella zona Sud della costa riccionese. Pertanto non riguarda la sola riqualificazione delle strutture ricettive all'aria aperta private qui insediate, ma prevede elementi di unitarietà e condivide scelte strategiche generali anche in termini di mobilità pubblica, disegno del verde e del paesaggio.

Relativamente alla mobilità, è previsto il parziale depotenziamento di Via Torino attraverso la collocazione di attraversamenti pedonali in rilevato (al fine di limitare la velocità di percorrenza dei veicoli), l'eliminazione dei parcheggi pubblici lineari qui presenti e, allo stesso tempo, la realizzazione di un sistema di spazi pubblici nelle aree attualmente in proprietà ai privati adiacenti alla strada, lungo tutto il tratto compreso tra Via Cellini e il confine con Misano Adriatico. Questi interventi, assieme alla realizzazione di tre comparti di parcheggi pubblici a ridosso della linea ferroviaria e di un nuovo tratto di pista ciclabile in adiacenza a via Torino, fanno parte di un'unica strategia tesa ad allontanare la mobilità pesante dal lungomare a vantaggio della mobilità lenta. In sintesi, per il lungo mare è prevista la conversione da strada di scorrimento veloce a piazza urbana lineare, attrezzata, Piazza Torino, appunto.

Il ridisegno di questa porzione di territorio si caratterizzerà anche per la presenza di elementi compositivi unitari, costituiti da "segni cromatici curvilinei" creati attraverso la piantumazione di particolari essenze arboree e arbustive che coloreranno il paesaggio con cromatismi diversi durante le diverse stagioni dell'anno, nel tentativo di dar luogo ad una vera e propria operazione di "land art" (Vedi PR – DOC 4 Relazione Progetto Del Verde). Questo anche in considerazione degli ulteriori indirizzi dettati dal Consiglio Comunale al Punto 1 del paragrafo PS_06 Camping Adria e aree limitrofe della Relazione parte della Delibera di Indirizzo N.39 del 20/12/2018: *"migliorare in soluzione coordinata con le strutture e aree adiacenti e prossime, il disegno di land-art complessivo"*

4.2 LA STRUTTURA RICETTIVA DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO E DATI DIMENSIONALI

4.2.a PRINCIPI GENERALI

L'intervento riguardante nello specifico il Campeggio Adria e le attività ad essa connesse propone la complessiva, totale e radicale rigenerazione della struttura esistente, tale da elevarne notevolmente la qualità in termini di offerta turistica, tipologia di soggiorno, qualità ambientale, paesaggistica e architettonica.

Il nuovo assetto si pone in totale discontinuità con quello rigido e geometrico esistente e prevede elementi compositivi più vicini alle forme della natura (linee curve), recupera elementi e caratteri identitari locali (l'acqua), sfrutta gli effetti benefici degli elementi naturali (il vento), propone figure, materiali e cromatismi familiari al luogo.

Il nuovo campeggio, per caratteristiche e dotazioni, potrà essere collocato nella categoria delle 5 stelle, determinando così un innalzamento della classificazione, rispetto a quello attuale, di due categorie (da 3 a 5). Non solo, sarà organizzato e gestito in modo da poter offrire agli ospiti una tipologia di soggiorno, strettamente integrato e connesso con il territorio e la realtà abitativa circostante.

La struttura avrà caratteristiche tali da consentire il prolungamento, seppur in assetto ridotto, della stagionalità dell'attività.

Questa completa metamorfosi prevede la progressiva, graduale e totale sostituzione della viabilità interna, del patrimonio edilizio esistente, del sistema impiantistico e della compagine arborea.

Unico "resto" del campeggio esistente sarà il viale ortogonale a Via Torino lungo il quale è collocato l'accesso, storico cannocchiale visivo verso il mare.

4.2.b ACCESSIBILITA' ALLA STRUTTURA

Le indicazioni strategiche previste a scala urbanistica in termini di mobilità hanno determinato la scelta di dotare la struttura di due ingressi, il primo, in corrispondenza di quello esistente su Via Torino, destinato esclusivamente al check-in e check-out degli ospiti. Il secondo, previsto a monte, in adiacenza al parcheggio privato interno, destinato agli spostamenti degli ospiti una volta insediati nel campeggio.

L'accesso carrabile da Via Torino avverrà in via protetta e riservata, attraverso una corsia più interna filtrata, verso mare da una quinta di verde, da una pensilina coperta e da specchi e giochi d'acqua.

L'ingresso a monte, invece, avverrà attraverso Via Cellini, per la quale si propone l'allargamento della carreggiata così da consentire il doppio senso di marcia (Vedi Capitoli 4.4 e 4.5)

4.2.c IL SISTEMA DELLA VIABILITA' INTERNA E DELLE PIAZZOLE

Il sistema della viabilità interna, lungo la quale sono distribuite le piazzole destinate alla sosta degli ospiti, è compresa tra il fronte a mare del campeggio e la zona delle attrezzature a monte. Come detto, gli ospiti una volta effettuate le operazioni di ceck-in, in corrispondenza dell'ingresso lato mare, potranno raggiungere le piazzole a loro riservate e allestire i propri mezzi di pernottamento mobile. Eseguite queste operazioni, l'eventuale autoveicolo degli ospiti potrà essere recapitato all'interno del parcheggio riservato della struttura, collocato lungo il confine a monte (di autoveicolo sono dotati solo i turisti che soggiornano in tenda o roulotte, una parte minoritaria). Da detto parcheggio privato - attraversando il parcheggio pubblico presente in adiacenza - sarà possibile immettersi in Via Cellini e successivamente nel sistema viario cittadino. In questo modo sarà possibile limitare al massimo l'interferenza dei veicoli a motore con il soggiorno degli ospiti e garantire una maggiore quiete all'interno della struttura.

Le piazzole si distribuiscono lungo un sistema di viabilità intera strutturata secondo linee curvilinee e concentriche che trovano la loro origine (centro) in punti apicali (piazze pubbliche) presenti lungo Via Torino.

Gran parte della viabilità interna è orientate in direzione Nord/Sud così da poter usufruire degli effetti benefici della ventilazione naturale, in particolare del processo di raffrescamento determinato dalla brezza marina (termica). In posizione baricentrica dell'area occupata dalle piazzole, una passeggiata pedonale alberata, accompagnata da un piccolo corso d'acqua, collega l'area delle piscine alla piazza con specchio acqueo pubblico collocata lungo Piazza Torino.

Complessivamente, sono previste, compreso le 17 occupate dai Bungalow, 503 piazzole di dimensione varia, tali da sviluppare una ricettività complessiva pari a 1.972 ospiti.

Tale parametro, rispetta il limite massimo del rapporto complessivo d'area previsto dalla specifica normativa regionale di settore per le strutture ricettive all'aria aperta che intendono accedere alla categoria delle 5 stelle.

4.2.d EDIFICI DI PROGETTO

Tutti i fabbricati dell'intervento saranno caratterizzati dagli stessi materiali, cromatismi e linguaggio architettonico. Sarà così privilegiato l'utilizzo di prodotti naturali che caratterizzano il paesaggio locale, come il legno, le pareti intonacate con colori chiari, i teli, i laterizi, il rame, ecc.
In particolare, per i fabbricati a ridosso dell'arenile saranno prevalentemente utilizzati materiali tipici dell'ambiente marinaro (legni, teli, ecc…) mentre, per quelli che si affacciano verso la città, si intende fare un maggiore uso di materiali quali, cotto e pareri intonacate.
Di seguito una illustrazione delle caratteristiche dei diversi fabbricati previsti in progetto

EDIFICI A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7
Si tratta di un insieme di strutture destinato alla somministrazione di alimenti e vivande, collocato in aree a mare di Via Torino, già nella disponibilità del proponente e ora occupate dai due volumi,

notevolmente più compatti, che attualmente ospitano il bar/ristorante, market e bazar del campeggio.

L'assetto di questo piccolo complesso edilizio caratterizzato da una natura frammentata (come esplosione in atto), propone una forma di ristorazione diffusa che si sviluppa in spazi aperti, per la gran parte verdi, coperti da tende, arricchiti da specchi d'acqua, che offrono situazioni originali e diversificate per la convivialità e gli spettacoli all'aperto. Sul lato Cattolica del piccolo complesso trova infatti collocazione anche un piccolo palco adatto per allestire, musica dal vivo, performance, rappresentazioni all'aperto in grado di ospitare fino a 100 persone.

I 7 piccoli manufatti, tutti alti un piano, trovano il loro fulcro nella piazza a mare, ribattezzata Piazza dell'Esploso e sviluppano una superficie complessiva pari a **Mq 400.** Sono tutti destinati alla preparazione e somministrazione degli alimenti, tranne quello collocato a nord (A1), dove sono collocati i servizi igienici per il pubblico. Le tele che partendo dal centro si espandono all'esterno coprendo anche i diversi manufatti recuperano la figura tipica delle tende per l'ombreggiamento sostenute da pali di legno infissi nella sabbia che caratterizzarono il paesaggio dell'arenile riccionese per gran parte del secolo scorso. (Vedi- Tav PR- TE 1)

La Piazza dell'Esploso e i suoi servizi fanno parte degli spazi che la Proprietà intende condividere con la Città (Vedi Capitolo 4.7).

EDIFICI B1 e B2

Gli edifici B1 e B2 sono destinati a pubblici esercizi e vanno a definire parte della spalla a monte di Piazza Torino.

Si tratta di due corpi di fabbrica separati dal corso d'acqua che collega l'interno del campeggio a uno dei diversi slarghi previsti su detta Piazza pubblica e al sistema di giochi d'acqua qui previsti. Gli edifici sono a un solo piano e, mentre il B1 di **Mq 300** circa, ospiterà il Market del campeggio e sarà dotato di ambienti e attrezzature tali da consentire le attività di preparazione e somministrazione di alimenti, il B2 di **Mq 100** circa, sarà attrezzato per ospitare un attività commerciale da definire.

Entrambi i corpi di fabbrica riserveranno la zona delle vetrine sul fronte pubblico, i servizi e le attrezzature di minor pregio invece saranno rivolte verso la recinzione del campeggio. Questo lato delle strutture sarà accessibile a personale e fornitori, in via riservata, attraverso un percorso carrabile interno protetto. (Vedi- Tav PR- TE 2)

EDIFICI C1 e C2

Si tratta dei due manufatti simmetrici, destinati ad ospitare gli uffici del campeggio e gli spazi necessari per effettuare il check-in e il check-out degli ospiti. A loro è riservato il compito di definire il secondo slargo pubblico che si incontra, venendo da nord, sul primo tratto di Piazza Torino e segnare lo "storico ingresso" della struttura. Per tale ragione, questi due corpi di fabbrica sono caratterizzati da una maggiore altezza rispetto agli altri antistanti detto tratto in modo tale da emergere dallo skyline ed essere traguardati da una maggiore distanza. L'edificio C1 si differenzierà comunque per la presenza di una torretta di avvistamento esterna, accessibile anche agli ospiti, dalla quale si potranno avere ampie visioni del campeggio e del mare.

I due piccoli edifici, costituiti da un piano terra e doppio volume interno, raggiungono complessivamente una superficie di **220 Mq.** (Vedi- Tav PR- TE 3)

EDIFICIO D

Questo edificio di complessivamente **400 Mq**, costituisce la spalla a monte del terzo slargo pubblico che si incontra percorrendo, in direzione Nord/Sud, Piazza Torino. Ospiterà attività di ristorazione (per circa 200 posti) e, come nel caso dei fabbricati B1 e B2, volgerà gli spazi di maggior pregio (sale) verso il fronte pubblico e i servizi verso il campeggio.

Sarà dotato di una copertura piana praticabile in cui potrà essere svolta la somministrazione all'aperto, godendo della vista del mare. Lungo il fronte interno, confinante con in campeggio, in posizione baricentrica, troverà collocazione un servizio di take-away accessibile attraverso il percorso footing interno e riservato agli ospiti della struttura. (Vedi- Tav PR- TE 4)

EDIFICI E1, E2, E3, E4 e E5

Si tratta dei 5 blocchi bagni destinati ad ospitare i servizi igienici e le attrezzature riservati agli ospiti del campeggio. Distribuiti, ad esclusione dell'E1, in modo da essere facilmente raggiungibili da tutte le piazzole, saranno composti da tre volumi, due circolari ai lati, destinati ad ospitare i servizi igienici divisi per sesso e uno centrale a base rettangolare, riservato ai servizi igienici dei bambini e ad altre attrezzature comuni.

I corpi circolari suggeriscono la figura del tronco tagliato (il campeggio può essere letto come un grande parco) e saranno coperti con tetti verdi Per tutti gli apparati impiantistici è previsto un apposito volume posizionato in copertura "tagliato" secondo gli orientamenti più favorevoli per lo sfruttamento delle energie rinnovabili qui previsto attraverso la collocazione di appositi pannelli.

Il blocco E1 ha caratteristiche similari agli altri e si differenzia solo per una pianta di raggio maggiore.

Complessivamente questi fabbricati raggiungono una superficie di **Mq. 1.200** circa. (Vedi- Tav PR- TE 5)

EDIFICI F1, F2, M1, M3 e L

Si tratta di un unico complesso articolato su due livelli e collocato a monte della zona piazzole, verso il fronte città. Al primo piano, accessibili dal primo ingresso al complesso, si trovano: sia un bar/ristorante con relative piazze/terrazze circolari laterali (cave al centro, con bei giardini a terra e fronzute emergenti alberature); sia un sistema di vasche da idromassaggio all'aperto che a livelli progressivamente digradanti si collegano alla grande piscina circolare posta al piano campagna. Al piano terra, sotto le due terrazze laterali sono collocate, guardando verso la piscina: a destra la SPA (Fabbricato L con superficie di **260 Mq**); a sinistra i servizi per il personale (Fabbricato M3 con superficie complessiva di **Mq 112)**.

La SPA, raggiungibile in via riservata dal secondo ingresso al complesso, presente in posizione baricentrica al piano terra, si affaccia su uno dei giardini interni di cui sopra e si articola in diversi ambienti in grado di ospitare, spogliatoi, servizi igienici, sauna, bagno turco, piccola palestra, vasca idromassaggio e zone per massaggi. In adiacenza al fabbricato, è prevista anche una piccola esclusiva piscina all'aperto con caratteristiche tali da poter essere coperta durante la stagione invernale.

I servizi per il personale, dotati di spogliatoio, docce e bagni, divisi per sesso e accessibili indipendentemente, sono separati da uno spazio comune destinato a cucinetta e piccola mensa per il personale.

Nella parte centrale del piano terra separati dal secondo ingresso di cui sopra trovano collocazione, da un lato, i servizi e le attrezzature, cucina compresa, del soprastante bar/ristorante, dall'altro i servizi e gli spogliatoi per la piscina (Edificio M1 di **Mq 96**).

Come già detto, al primo piano e accessibili dal primo ingresso al complesso, sono previsti, da un lato il bar e, dall'altro, la sala al coperto del ristorante, entrambi con vista verso la piscina e l'arena per spettacoli. Detti spazi per la somministrazione al coperto trovano naturale estensione in quelli esterni costituiti dalle coperture dei fabbricati L e M1, anch'esse con visione dall'alto della piscina. Complessivamente gli spazi destinati alle attività di somministrazione interna (Edifici F1 e F2) organizzate per servire almeno 200 ospiti, tra piano terra e primo, si estendono su una superficie di **Mq 435.**

Questo complesso per caratteristiche, posizione e dotazioni potrà essere utilizzato anche durante la stagione invernale. (Vedi- Tav PR- TE 6)

EDIFICI G1, G2 e M4

Si tratta di tutti gli spazi riservati alle attività di animazione al coperto che, assieme al fabbricato M2, costituiscono il fronte, comunque sempre aperto che cinge la cittadella/campeggio verso la città.
In particolare i fabbricati G1, G2 e M4 collocati in corrispondenza delle aree di stretta pertinenza dell'animazione del campeggio, ovvero: l'area giochi, le attrezzature sportive e la grande Arena dell'Anima-Azione per giochi e spettacoli all'aperto, sono così organizzati:

il fabbricato G1, di **Mq 85** ospita: uffici e infermeria
il fabbricato G2, di **Mq 103** ospita, sale per laboratori al coperto e sala lettura-biblioteca
il fabbricato M4, di **Mq 30**, serve per contenere le attrezzature di servizio all'arena.
(Vedi- Tav PR- TE 6)

L'Arena dell'Anima-Azione e gli ambienti riservati alle attività ricreative al coperto fanno parte degli spazi che la Società destinare ad attività finalizzate allo sviluppo e miglioramento dei rapporti relazionali tra gli ospiti del campeggio e realtà abitativa locale di cui al Capitolo 4.7

EDIFICIO M2

L'edifico M2, con caratteristiche architettoniche similari ai fabbricati G, collocato in posizione simmetrica rispetto all'ingresso lato monte, sempre di un solo piano fuori terra, sviluppa una superficie di **Mq 119** ed è destinato ad ospitare officina e depositi del campeggio. (Vedi- Tav PR- TE 6)

EDIFICI P

Si tratta dei 20 bungalow, messi a disposizione della gestione del campeggio per gli ospiti. Di questi, 17 sono distribuiti lungo il corso d'acqua interno e 3 nella zona del biovivaio (vedi Capitolo 4.2.g). Complessivamente sviluppano una superficie di **Mq 840**.

Di seguito una tabella riassuntiva degli edifici con relative destinazioni e superfici.

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI DIMENSIONALI EDIFICI DI PROGETTO		
EDIFICI	**DESTINAZIONE**	**SUPERFICIE (MQ SUL)**
A 1,2,3,4,5,6 e 7	Ristorante diffuso	**400**
B 1e 2	Market, Bazar pubblici esercizi	**400**
C1 e 2	Uffici	**220**
D	Ristorante	**400**
E 1,2,3,4,5	Servizi igienici e attrezzature ospiti	**1.200**
F1,2	Bar ristorante interno	**435**
G1	Uffici animazione, infermeria	**85**
G2	Laboratori e sala lettura animazione	**103**
L	Spa	**260**
M1	Spogliatoi piscina	**96**
M2	Officina e deposito attrezzi	**119**
M3	Spazi e servizi personale	**112**
M4	Servizi al palco	**30**
TOTALE SERVIZI E ATTREZZ.		**3.860**
P da 1 a 20	Bungalow	**840**
TOTALE RICETTIVO		**840**
TOTALE COMPLESSIVO		**4.700**

4.2.e LE ATTREZZATURE SPORTIVE E RICREATIVE

Il sistema di servizi, attrezzature per il gioco, lo svago e per le attività ludico/ricreative e sportive a disposizione degli ospiti si sviluppa, su di una superficie complessiva di 9.500 Mq, lungo tutto il fronte città del campeggio, in continuità, da un lato, con i fabbricati riservati all'animazione, dall'altro, con quelli che ospitano il bar/ristorante interno e le piscine.
La grande arena circolare dell'Anima-Azione (mq 1.100 circa) interamente contornata da portici, rappresenta la cerniera che mette in connessione le due zone dell'area attrezzata.
Quella sul lato Rimini, adiacente agli spazi dei laboratori (edifici G1 e G2), prevalentemente destinata alle attività di bambini e ragazzi, è organizzata per ospitare: 2 campi sportivi multi uso, un parco giochi attrezzato, una zona pic nic. L'altra, sul lato Cattolica, è votata al tema dell'acqua ospita due piscine, di cui una riservata ai più piccoli, vasche, solarium, aree verdi e, come detto, si estende fino alle terrazze del bar/ristorante interno (edifico F1 e F2).

La struttura ricettiva sarà dotata di un parcheggio privato interno, collocato al confine con il parcheggio pubblico lineare previsto a ridosso della linea ferroviaria. Detto parcheggio di superficie complessiva pari a mq 2.800 potrà ospitare fino a 104 posti auto.

4.2.f DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Una particolare attenzione è stata posta all'accessibilità e fruizione della struttura da parte dei portori di handicap motorio e visivo. Un percorso pedonale dedicato circonda tutta la struttura e consente di accedere in maniera guidata e protetta, da qualunque piazzola, sia alla zona delle attrezzature ludiche sia alle aree in cui sono collocati gli uffici e le reception.

Tutti i blocchi di servizi igienici saranno dotati di bagni strutturati per essere utilizzati anche da parte di persone portatrici di handicap motorio, stessa cosa per quanto riguarda alcune attrezzature sportive, le piscine, gli spazi comuni, gli uffici e i bungalow.

Tutte le attività di ristorazione che si sviluppano su più livelli saranno accessibili da ascensori e/o rampe adatte a chi si muove su sedia a rotelle

Nel parcheggio privato saranno previsti, nella percentuale minima del 2%, specifici stalli destinati a ospiti che si muovono su sedia a rotelle.

4.2.g IL BIOVIVAIO

L'esigenza di provvedere alla progressiva sostituzione del patrimonio arboreo esistente e la particolare condizione in cui si trova la fascia di terreno ricompresa tra i due rami del Canale Rio della Costa e in proprietà alla Società Adria hanno contribuito a suggerire la funzione di questa particolare porzione di territorio.

Grazie alle favorevoli condizioni ambientali che si possono riscontrare nel triangolo di terreno ricompreso tra i due rami del Canale Rio della Costa e la scarpata ferroviaria (si tratta di una area dotata di terreno particolarmente fertile), si propone la realizzazione in questa zona un biovivaio. Un luogo protetto in cui mettere a dimora i giovani individui di alberi destinati ad essere ricollocati, una volta raggiunte le giuste dimensioni, all'interno del campeggio. O meglio una porzione, quella più vicina alla linea ferroviaria nel rispetto delle limitazioni imposte dalle specifiche normative di tutela di RFI, sarà riservata alla coltivazione di giovani alberi da successivamente trapiantare, mentre quella più a mare sarà oggetto di un processo di progressiva rinaturalizzazione (Vedi PR – DOC 4 Relazione Progetto Del Verde).

In questo ambiente naturale troveranno collocazione 3 bungalow (forse su palafitta) con caratteristiche tali da poter essere completamente autonomi sotto il profilo energetico dove poter soggiornare in modalità totalmente ecocompatibile.

Il Biovivaio, con superficie pari a Mq 2.100 circa, fa parte degli spazi che la Società intende destinare ad attività finalizzate allo sviluppo e miglioramento dei rapporti relazionali tra gli ospiti del campeggio e realtà abitativa locale di cui al Capitolo 4.7 e alla Relazione del Verde.

4.3 PROGETTO DEL VERDE

Per quanto riguarda il progetto del verde e del paesaggio, e in particolare le scelte e le proposte relative a: intervento di Land Art, tipologie di essenze arboree ed arbustive previste per zona delle Piazzole, Zona delle Attrezzature, Parcheggi, Biovivaio, Piazza Esploso, Corridoio Culturale, Via Cellini e Via Torino, si rimanda alla specifica Relazione PR – DOC 4 - Relazione Progetto Del Verde e alla Tav PR – PL3 Progetto del Verde.

Corso D'Augusto, 118 – 47921 - RIMINI (RN)
TEL. 0541/55029 - FAX. 0541/ 52144 e-mail: gladisgrossi@virgilio.it

4.4 DESCRIZIONIE DELLE DOTAZIONI ECOLOGICO AMBIENTALI E DEGLI INTERVENTI DI MITIGAZIONE

Nonostante l'intervento per sua natura preveda una grossa dotazione di aree verdi (piazzole, aree attrezzate, ecc), e un modesto quantitativo sia di costruito, che di terreno impermeabile, sono comunque previsti sistemi e adottate misure volte a limitare il consumo delle risorse naturali e fornire risposte ecocompatibili ai fenomeni meteorici estremi. Di seguito si riportano gli aspetti principali, in parte già anticipati nei capitoli precedenti:

- Per quasi tutti gli edifici previsti in progetto ad esclusione di Fabbricati A (Esploso), D (ristorante su Piazza Torino), F1 e F2 (ristoranti interni), sono previste coperture verdi
- La struttura sarà dotata di impianti in grado produrre energia attraverso fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico).
- Tutte le pavimentazioni previste per gli stalli sia dei parcheggi pubblici, che di quelli privati saranno di tipo inerbito e drenante.
- Sono previsti sistemi integrati per il contenimento dei fenomeni meteorici estremi: il principale consiste nell'utilizzo di aree potenzialmente esondabili che, in caso di "bombe d'acqua", consentano di rilasciare lentamente l'acqua piovana nell'impianto di scarico pubblico. In questo modo è possibile limitare pericolose congestioni nel sistema di smaltimento delle acque meteoriche.
- I numerosi specchi d'acqua artificiali previsti, in diversi casi con acqua in movimento, avranno un piacevole effetto raffrescante durante i periodi estivi.
- La viabilità interna è disegnata seguendo un orientamento tale da consentire lo sfruttamento degli effetti benefici della ventilazione naturale. L'orientamento Nord/Sud, di gran parte delle stradine, permette alla brezza marina, di raggiungere anche le parti più periferiche del campeggio, attivando un processo di raffrescamento naturale, particolarmente gradito nei periodi estivi.
- E' prevista sia la sostituzione delle vetuste alberature esistenti, con altre in condizioni di salute migliori, sia una loro ridistribuzione più equilibrata sull'area. Questo oltre a determinare maggiori e più omogenee zone d'ombra, a vantaggio di un maggiore benessere termico comporterà numerosi ulteriori effetti benefici per i quali si rimanda alla Relazione Progetto del Verde (PR- Doc 4)
- La rinaturalizzazione del sistema arboreo e arbustivo previsto lungo il corridoio culturale consentono al corso d'acqua qui presente di svolgere una funzione (seppur marginale) di "corridoio ecologico" verso il territorio a monte.
- La trasformazione dell'area interclusa tra dei due rami del Canale Rio della Costa, da spazio marginale e non fruibile a nuovo polmone verde a disposizione della collettività, si configura come una vera e propria operazione di ri-educazione e sensibilizzazione alle problematiche dell'ambiente e della natura. (Vedi Capitolo 4.7)
- Per la pubblica illuminazione è prevista l'adozione di tecnologia led, per una maggiore aspettativa di vita e un maggior beneficio dal punto di vista del risparmio energetico.
- L'impianto di illuminazione sarà dotato di ottiche antinquinamento luminoso, in ottemperanza a quanto previsto dalla Delibera legislativa n. 113/2003."

4.5 DESCRIZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI

Le aree oggetto della presente proposta di Accordo Operativo e previste in cessione a seguito della loro realizzazione, sono costituite da: parcheggi pubblici, strade, marciapiedi, piazze pubbliche, piste ciclabili e verde pubblico attrezzato e interessano una superficie complessiva pari **14.799 Mq**, corrispondenti ad una quota superiore al **15% della Superficie Territoriale** oggetto di intervento.

St = Mq 98.607 x 15%= MQ 14.791

Le dotazioni di cui sopra riguardano i 3 interventi tra loro integrati, di seguito descritti:

PARCHEGGI PUBBLICI

Consistono in un sistema di parcheggi pubblici per una superficie complessiva pari a **MQ 4.587,** di cui**:**

- Mq 4.078, previsti a ridosso della linea ferroviaria Bologna/Otranto tali ospitare 114 autovetture
- Mq 509, in ampliamento al parcheggio esistente a mare di Via Torino, sul confine nord-est della Proprietà, organizzati per contenere altri 14 posti auto.

IL CORRIDOIO CULTURALE

Si tratta di una passeggiata pedonale e ciclabile, pubblica, che corre parallelamente al canale Rio della Costa. La passeggiata oltre a svolgere una funzione di collegamento protetto tra il lungomare e i parcheggi pubblici, previsti in adiacenza alla linea ferroviaria, intende ricollocare l'elemento naturale che lambisce, al centro dell'interesse di cittadini e turisti. (Vedi Tav PR-PL 10)

Lungo detto percorso è previsto, oltre ad un suo processo di rinaturalizzazione, la collocazione di spazi espositivi e di sosta destinati alla narrazione di aspetti riguardanti la storia locale e le emergenze ambientali/naturalistiche del territorio.

Una sorta di museo lineare verde all'aria aperta che vorrebbe mettere in relazione (non solo simbolicamente) la Tamarice centenaria presente a mare di Via Torino (vedi foto a Pag. 12) con il con il luogo di coltivazione o Biovivaio di giovani esemplari di alberi, (Vedi Capitolo 4.2.g).

Il sottopassaggio pedonale qui presente (Vedi SF-DOC 3 - Documentazione Fotografica), se riqualificato e potenziato, potrebbe rappresentare un elemento dedicato alla mobilità lenta, di ricucitura tra la realtà della costa e il quartiere Fontanelle.

La superficie complessiva interessata dal corridoio culturale all'interno del piano corrisponde a **Mq. 2.837 circa.**

VIA CELLINI

In corrispondenza del confine tra il Campeggio e Via Cellini, al fine consentire su questa strada il doppio senso di marcia e, allo stesso tempo, creare un collegamento pedonale tra i parcheggi pubblici previsti a ridosso della linea ferroviaria e il mare, si propone un arretramento della recinzione. In particolare si propone di recuperare, nelle aree attualmente nelle disponibilità della Società, gli spazi necessari per realizzare:

- un sistema di aiuole lineari necessarie per la conservazione delle alberature qui presenti,
- nuovo marciapiede pubblico,
- l'allargamento della carreggiata attuale da 4/4,5 ml a 7 ml.
  (Vedi Tav PR PL 8)

PIAZZA TORINO

Si tratta del complesso di interventi finalizzati al depotenziamento di Via Torino e alla trasformazione, dell'area ricompresa tra la strada e il nuovo confine dei campeggi, in una piazza, urbana lineare attrezzata.

Nello specifico, tenuto conto che non si intende coinvolgere il marciapiede presente sul lato mare, grazie all'arretramento dell'attuale confine del campeggio, la proposta prevede:

- La realizzazione di un tratto di pista ciclabile di larghezza pari a Ml 3;
- La realizzazione di una ulteriore aiuola lineare di dimensioni pari a 1 ml all'interno della quale è prevista la messa a dimora di nuove alberature;
- Un percorso pedonale pubblico di dimensioni pari a Ml 2,5.

A monte del percorso pedonale di cui sopra si susseguono un sistema di spazi pubblici attrezzati, costituiti per lo più da aree verdi e slarghi attrezzati con specchi e giochi d'acqua destinati allo svago e alla sosta dei passanti. (Vedi Tav PR PL 9)

Complessivamente le opere sopra descritte assieme agli interventi previsti lungo il confine con Via Cellini interessano una superficie pari a **Mq. 6.906 circa.**

In fine, si fa presente che tra le aree previste in cessione, vi è una piccola porzione, corrispondente a **469 Mq**, riguardante un tratto del Canale Rio della Costa. Tale porzione di canale è, attualmente, di proprietà della Società Camping Adria srl che intende cederla per agevolare la manutenzione e la gestione dell'alveo.

Di seguito una tabella riepilogativa delle aree private di cui sopra per le quali è prevista l'urbanizzazione e successiva cessione.

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE AREE PRIVATE PREVISTE IN CESSIONE	
CATEGORIA DI OPERE	**MQ**
PARCHEGGI PUBBLICI	4.587
CORRIDOIO CULTURALE	2.837
VERDE ATTREZZATO, MARCIAPIEDI, PIAZZE, PISTA CICLABILE LUNGO VIA CELLINI – VIA TORINO	6.906
VERDE PUBBLICO (ALVEO CANALE)	469
TOTALE	**MQ 14.799**

4.6 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PREVISTI AL DI FUORI DELLE AREE PRIVATE

Come già anticipato nei capitoli precedenti, il progetto di complessiva riqualificazione della zona Sud vede anche il coinvolgimento delle aree contermini a quelle di proprietà del soggetto proponente.

.Tenuto conto degli ulteriori indirizzi dettati dal Consiglio Comunale nella Relazione parte della Delibera di Indirizzo N.39 del 20/12/2018, ed in particolare a quanto indicato al Punto 3 del paragrafo PS_06 Camping Adria e aree limitrofe *: "partecipare alla progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione di Via Torino e Via Cellini, in misura da definire in accordo con l'Amministrazione",* si illustrano di seguito le porzioni di territorio comunale interessate dal progetto e i diversi interventi ivi previsti , relativamente ai quali la Società Adria si impegna a produrre la progettazione solo fino alla fase definitiva.

VIA CELLINI

Lungo Via Cellini, al di fuori delle aree di proprietà, si propone:

1. La sostituzione dei corpi illuminanti pubblici al fine di uniformarli a quelli previsti nel parcheggio pubblico di nuova realizzazione
2. Il rifacimento del manto stradale, della segnaletica verticale e orizzontale per una superficie complessiva pari a Mq 2.700 circa

VIA TORINO

Lungo Via Torino, al di fuori delle aree di proprietà, si propone:

1. Il recupero e valorizzazione delle alberature esistenti sul lato monte attraverso il loro inserimento all'interno di più aiuole lineari di larghezza pari a Ml. 2;
2. La realizzazione di 3 attraversamenti pedonali in rilevato in corrispondenza delle 3 piazze previste a monte della strada.
3. La sostituzione dei corpi illuminanti pubblici al fine dei migliorare la qualità della pubblica illuminazione e ridurre il grado di pericolosità della strada
4. Il rifacimento del manto stradale, della segnaletica verticale e orizzontale per una superficie complessiva pari a Mq 2.450

ACCESSO PEDONALE A MARE COMPRESO NELLA PIAZZA DELL'ESPLOSO

Nella porzione di area pubblica interclusa tra la Piazza dell'Esploso in una logica di unitarietà di intervento è previsto:

1. L'uniformazione della pavimentazione esistente e ricadente nelle aree pubbliche con quella prevista negli spazi privati oggetto d'intervento. Detto intervento interessa una superficie pari a 700 mq circa.
2. La sostituzione dei corpi illuminanti esistenti con quelli previsti su Via Torino.

4.7 DESCRIZIONE DELLE PROPOSTE FINALIZZATE ALLA CONDIVISIONE CON LA CITTA' DEGLI SPAZI E DEI SERVIZI PREVISTI ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA RICETTIVA

La Società Camping Adria:

- in considerazione degli ulteriori indirizzi dettati dal Consiglio Comunale nella Relazione parte della Delibera di Indirizzo N.39 del 20/12/2018 di cui alla premessa, ed in particolare a quanto indicato al Punto 2 del paragrafo PS_06 Camping Adria e aree limitrofe : "*prevedere il convenzionamento pubblico delle attrezzature sportive e delle aree piscine al fine di condividere con la città e con le altre strutture ricettive quei servizi".*
- Nell'intento di potenziare e migliorare i rapporti relazionali tra ospiti della struttura e realtà abitative contermini, attraverso la promozione di attività ed esperienze condivise,

compatibilmente con le esigenze di sicurezza della struttura ricettiva, intende mettere a disposizione della Collettività, secondo tempi e modalità da definire attraverso uno specifico Accordo, alcuni spazi privati in cui promuovere i progetti di seguito illustrati:

1 - IL BIOVIVAIO – L'AGORA' DELL'AMBIENTE (vedi Capitolo 4.2.f)

Questo luogo oggetto della progressiva trasformazione da zona marginale a suggestivo scenario sotto l'aspetto naturale e ambientale, si candida per divenire la sede ideale per laboratori e attività didattiche all'aria aperta (aule verdi), finalizzate alla promozione e sensibilizzazione alle tematiche ambientali. (Vedi PR – DOC 4 Relazione Progetto Del Verde).

Il biovivaio, dotato di particolari strutture per la sosta e il pernottamento in modalità totalmente ecocompatibile, può anche rappresentare un originale situazione per attività legate al mondo dello scautismo e/o campi scuola, nonché "orti comuni", con significative conseguenze in termini di educazione, formazione e sensibilizzazione non solo delle giovani generazioni.

Nella soluzione progettuale proposta questo luogo è raggiungibile, pedonalmente, sia dal parcheggio pubblico previsto al confine con la linea ferroviaria, sia dall'interno del campeggio attraverso le zona destinata alle aree attrezzate, sia dal percorso pubblico del Corridoio Culturale.

2 – L'ARENA - L'AGORA' DELL'ANIMA-AZIONE (vedi Capitolo 4.2.d e 4.2.e)
La grande piazza per le attività ricreative collocata in corrispondenza dell'ingresso sul fronte città del campeggio, interamente contornata da portici e di dimensioni tali da poter ospitare eventi per 300 persone, assieme agli spazi previsti per l'animazione al coperto (sala laboratori e piccola biblioteca) possono essere messe a disposizione per attività ludiche/ricreative, didattico/educative, organizzate dal servizio di anima-azione del campeggio e rivolte sia ai bambini ospiti, sia a residenti nella città. Le strutture sono altresì utilizzabili per: giochi all'aperto, scambio libri e giochi, piccole esposizioni, mercatini, spettacoli, proiezioni, letture, story telling, ecc. sempre aperte alla realtà abitativa circostante.
Con lo stesso spirito la Società si rende disponibile a consentire l'utilizzo, sempre secondo modalità e tempi da definire, delle attrezzature sportive e delle piscine.

3 – LA PIAZZA DELL'ESPLOSO - L'AGORA' DELLA CONVIVIALITA'(vedi Capitolo 4.2.d)
L'area occupata dell'attività di ristorazione diffusa all'aperto, proposta nella zona a mare, compreso la piazza circolare baricentrica (Piazza Esploso) e il piccolo palco previsto in corrispondenza del confine meridionale, si configura come contesto ideale, in cui cittadini locali e ospiti del campeggio possono condividere esperienze culturali, ricreative, nonché. eventi legati all'enogastronomia.

4 - ALTRE PROPOSTE – FUORI DALLE AREE PRIVATE – IL CORRIDOIO CULTURALE (Vedi Capitolo 4.4)
La Società Camping Adria intende anche proporre la gestione e manutenzione dello spazio espositivo previsto lungo il Corridoio culturale

5 PROGETTO DEGLI IMPIANTI

5.1. PROGETTO DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE

Vedi:

PE – TAV. PL 1 Pubblica Illuminazione - Planimetria
PE – DOC. 1 Relazione Tecnica, Valutazione del Consumo Energetico e Computo Metrico Opere di Urbanizzazione
PE – DOC. 2 Documentazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici

5.2 PROGETTO DEGLI IMPIANTI MECCANICI, IDRICI, FOGNARI E GAS

Vedi:
PM – TAV. PL 3 Schema Fogne Bianche e Nere - Planimetria
PM – TAV. PL 4 Schema Impianto di Scarico Acque Piovane - Planimetria
PM – TAV. PL 5 Valutazione di Rischio Idraulico
PM – DOC. 1 Relazione Tecnica, Valutazione del Consumo Energetico e Computo Metrico Opere di Urbanizzazione

5.3. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL CONTENIMENTO DEL CONSUMO ENERGETICO

Vedi:
PM – DOC. 1 Relazione Tecnica, Valutazione del Consumo Energetico e Computo Metrico Opere di Urbanizzazione

PE – DOC. 1 Relazione Tecnica, Valutazione del Consumo Energetico e Computo Metrico Opere di Urbanizzazione

6 COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE

CAMPING ADRIA RICCIONE - STIMA SOMMARIA OPERE DI URBANIZZAZIONE DA REALIZZARE SULLE AREE PRIVATE DA CEDERE				
1 - AREE LUNGO PIAZZA TORINO				
OPERA PREVISTA	**MATERIALE**	**QUANTITA'**	**PREZZO/ MQ**	**TOTALE**
PISTE CICLABILI compreso illuminazione e raccolta acqua piovana	Asfalto colorato ecosostenibile	900	100	**90000**
AREE VERDI tra percorso ciclabile e percorso perdonale	Manto erboso	200	40	**8000**
FASCE PEDONALE tra pista ciclabile e piazze	Cemento architettonico colorato	750	80	**60000**
PIAZZE: compreso illuminazione e raccolta acqua piovana 1_ Piazza prospicente edifici B1 e B2 2_ Piazza Prospicente ingresso 3_Piazza prospicente Edificio D	Cemento architettonico colorato	700	100	**70000**
	Doghe di legno	400	120	**48000**
AREE VERDI	Manto erboso	2.700	40	**108000**
GIOCHI D'ACQUA PUBBLICI	Vasca prospicente edifici B - prezzo a corpo	1	40.000	**40.000**
	Vasca prospicente edificio D - prezzo a corpo	1	20.000	**20.000**
NUOVE ALBERATURE di cui:				
ALBERI Numero	Su Filtro verde	30	100	**3000**
	Su Aree verdi	54	100	**5400**
TOTALE PARZIALE				**452.400**

2 - PARCHEGGIO PUBBLICO PREVISTO A RIDOSSO DELLA LINEA FERROVIARIA				
PARCHEGGIO PUBBLICO comprensivo raccolta acque piovane		3.378		**50**
Stalli	Stabilizzato			
Corsie	Stabilizzato/cemento			
ISOLA ECOLOGICA	Asfalto	450		**60**
AREE VERDI	Manto erboso	250		**40**
Pubblica illuminazione (prezzo a corpo)				**50.000**
TOTALE PARZIALE				**255.900**

3 - PARCHEGGIO PUBBLICO PREVISTO A MARE DI VIA TORINO				
PARCHEGGIO PUBBLICO comprensivo di raccolta acque piovane		509		**50**
Stalli	Stabilizzato			
Corsie	Stabilizzato/cemento			
Pubblica illuminazione (prezzo a corpo)				**10.000**
TOTALE PARZIALE				**35.450**
4 - RIQUALIFICAZIONE DI VIA CELLINI				
MARCIAPIEDE	Tappetino in asfalto	650		**60**
AREE VERDI	Manto erboso	980		**40**
TOTALE PARZIALE				**78.200**

CORRIDOIO CULTURALE				
PISTE CICLABILI compreso illuminazione e raccolta acqua piovana	Stabilizzato	730		100
AREE VERDI	Manto erboso	1.810		40
TOTALE PARZIALE				**145.400**
TOTALE				**967.350**

7 ELENCO TAVOLE E DOCUMENTI

STATO DI FATTO

SF – PL 1	Planimetria con Individuazione Area Intervento	Scala 1:5.000
SF – PL 2	Stralcio della Strumentazione Urbanistica Vigente PTCP - PSC – RUE	
SF – PL 3	Planimetria Catastale	Scala 1:2.000
SF – PL 4	Planimetria dello Stato di Fatto	Scala 1:1.000
SF – PL 5	Rilievo Impianto di scarico - Reti	Scala 1:1.000
SF – PL 6	Rilievo Impianti Elettrici - Reti e Pubblica Illuminazione	Scala1:1.000
SF – DOC. 1	Relazione Geologica e Microzonizzazione Sismica di 3° Livello	
SF – DOC. 2	Visure Catastali	
SF – DOC. 3	Documentazione Fotografica	

PROGETTO URBANO

PR – PL 1	Planimetria di Progetto con individuazione interventi di Land Art	Scala 1:2.000
PR – PL 2	Planimetria Generale con indicazione delle Superfici di Progetto e delle Aree da Cedere	Scala 1:1.000
PR – PL 3	Progetto del Verde	Scala 1:1.000
PR – PL 4	Prospetti e Profili Edifici di Progetto – Piazza Torino - Lato Mare - Lato Monte	Scala1:200
PR – PL 5	Rappresentazione tridimensionale dell'intervento – Foto Plastici edifici di progetto	
PR – PL 8	Sezione schematica di Via Cellini – Stato di Fatto e Progetto	Scala 1:100
PR – PL 9	Sezioni schematica di Via Torino – Stato di Fatto e Progetto	Scala 1:100
PR – PL 10	Sezioni schematica Corridoio Culturale Stato di Fatto e Progetto	Scala 1:100
PR – DOC 1	Relazione Tecnico Illustrativa e Computo Metrico Opere di Urbanizzazione	
PR – DOC 2	Norme Tecniche di Attuazione	
PR – DOC 3	Schema di Convenzione e Crono programma	
PR – DOC 4	Relazione Progetto Del Verde	
PR – DOC. 5	Relazione Ambientale di Vas – Valsat	
PR – DOC. 6	Documentazione Previsionale di Clima – Impatto Acustico	
PR – DOC. 7	Relazione Economico Finanziaria	

TIPOLOGIE EDILIZIE

PR – TE 1	Edificio A – Ristorazione "diffusa" - Pianta Piano Terra	Scala 1:200
PR – TE 2	Edifici B1e B2 - Market e Attività Commerciale – Pianta Piano Terra	Scala 1:200
PR – TE 3	Edifici C1e C2 – Uffici, Check In e Check Out Pianta Piano Terra e Pianta Piano Soppalco	Scala 1:200
PR – TE 4	Edificio D – Ristorante - Pianta Piano Terra	Scala 1:200
PR – TE 5	Edifici E – Blocchi Bagni Pianta Piano Terra	Scala 1:200
PR – TE 6	Edifici F1, F2 , G1, G2, L , M1, M2, M3 e M4 Bar, Ristorante, Spa, Servizi Animazione, Servizi Personale, Arena e Piscina - Pianta Piano Terra e Pianta Piano Primo	Scala 1:200

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI

PM – TAV. PL 1	Rete Idrica - Planimetria	Scala 1:1.000
PM – TAV. PL 2	Rete Gas - Planimetria	Scala 1:1.000
PM – TAV. PL 3	Schema Fogne Bianche e Nere - Planimetria	Scala 1:1.000
PM – TAV. PL 4	Schema Impianto di Scarico Acque Piovane - Planimetria	Scala 1:1.000
PM – TAV. PL 5	Valutazione di Rischio Idraulico	
PM – DOC. 1	Relazione Tecnica, Valutazione del Consumo Energetico e Computo Metrico Opere di Urbanizzazione	

PROGETTO IMPIANTI ELETRICI

PE – TAV. PL 1 Pubblica Illuminazione - Planimetria Scala 1:1.000

PE – DOC. 1 Relazione Tecnica, Valutazione del Consumo Energetico e Computo Metrico Opere di Urbanizzazione

PE – DOC. 2 Documentazione sull'esposizione ai campi elettrici e magnetici

Architetto Gladis Grossi

Rimini, 9 Agosto 2019

Corso D'Augusto, 118 – 47921 - RIMINI (RN)
TEL. 0541/55029 - FAX. 0541/ 52144 e-mail: gladisgrossi@virgilio.it