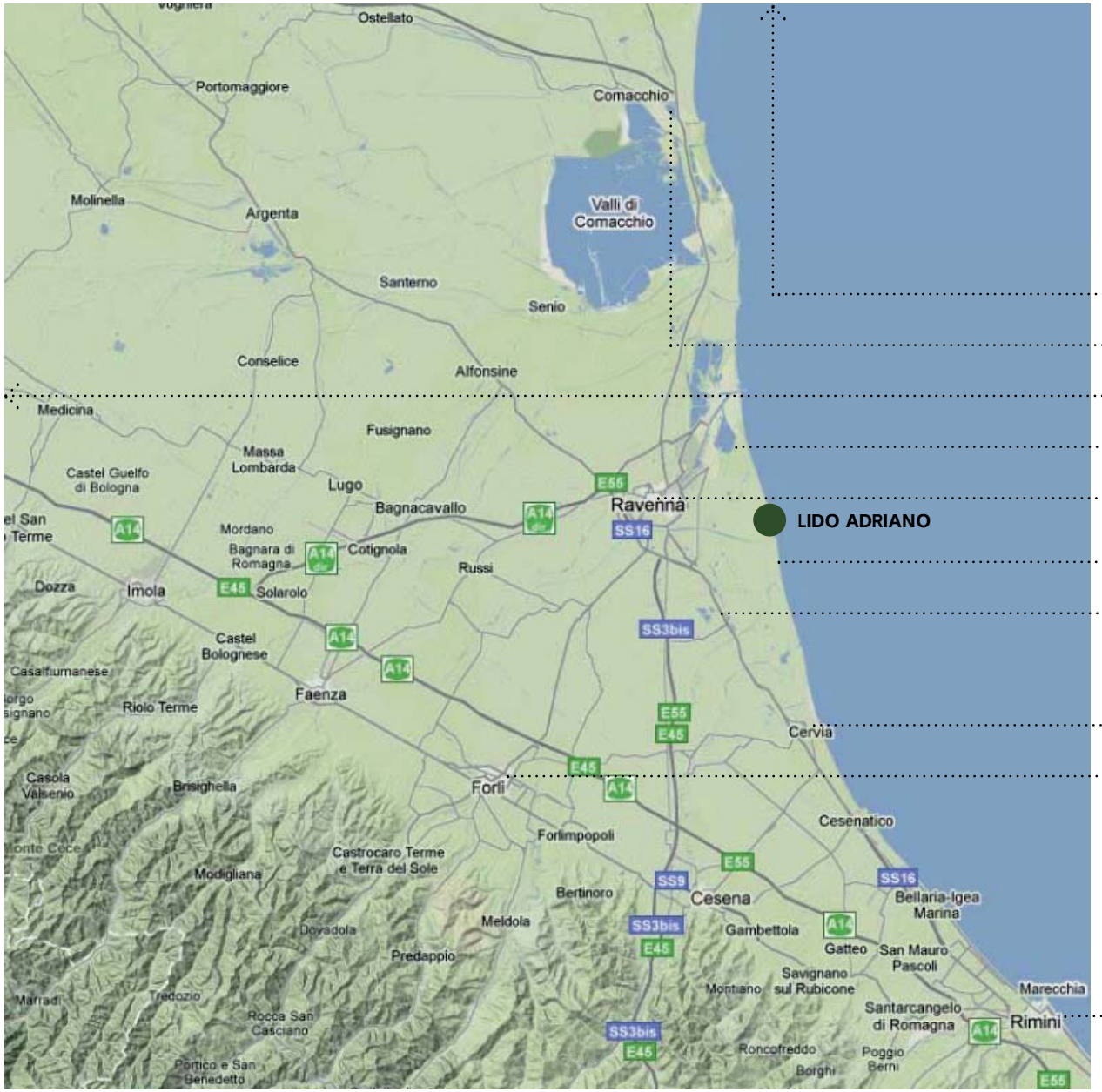
I GIARDINI DELLA BROCCA

Studio di fattibilità per la realizzazione di un parco naturale abitato a Lido Adriano (RA)

BISANZIO S.A.S. di Bisanzio Holding S.r.l. & C.
via S. Sisto 4, 20123 Milano - tel. 02/804868, fax 02/8051857
via T. Zancanaro 167, 48020 Lido Adriano (RA) - tel. 0544/494046, fax 0544/494092
www.bisanziobeach.com

I GIARDINI DELLA BROCCA
UN PROGETTO DI RESTAURO AMBIENTALE E SVILUPPO SOSTENIBILE

Nei prossimi anni sorgerà a Lido Adriano, sulla riviera ravennate, un Beach e Camper Resort che unirà un nuovo modello di offerta turistica con un vasto progetto di restauro ambientale.
L'intervento si estende su un'area di circa venti ettari, a ridosso della foce dei Fiumi Uniti.
Un territorio caratterizzato da fenomeni di subsidenza, dai residui di attività estrattive dell'Eni, da una discarica Hera e da erosione costiera.
"I Giardini della Brocca" nascono con l'idea di rinaturalizzare uno degli ambiti paesaggistici di maggior interesse della costa ravennate.
Il progetto si basa sulla ricomposizione della duna costiera, sul ripascimento della spiaggia, su un sistema naturale di smaltimento delle acque, sulla piantumazione di una pineta di sei ettari.
I nuovi alloggi turistici e i relativi servizi seguiranno il modello dell'architettura passiva.
Saranno del tutto autosufficienti sul piano del fabbisogno energetico e saranno costruiti con moduli prefabbricati, senza modificare il suolo esistente, favorendo così la sua completa rinaturalizzazione.
"I Giardini della Brocca" si pongono come un modello di sviluppo economico sostenibile, centrato su un turismo di qualità, nel rispetto del patrimonio paesaggistico, ambientale e naturale esistente.
Un insediamento che a regime darà lavoro diretto ad oltre quaranta persone.



Lido Adriano si trova nel Comune di Ravenna, in un territorio caratterizzato da una ricchissima offerta di mete e itinerari turistici che, oltre al litorale sabbioso, comprende: città d'arte, parchi e riserve naturali, parchi di divertimento, nautica da diporto.
L'accessibilità all'area è garantita dalla rete stradale (S.S. 16, E45) e autostradale (A14), dalla rete ferroviaria (Fermata Tav a Bologna e stazione di Ravenna) e dalla vicinanza di tre aeroporti internazionali (Bologna, Forlì, Rimini).

Delta del Po
80 km

Comacchio
55 km

Bologna, aeroporto internazionale
90 km

Marina di Ravenna
9 km

Centro storico di Ravenna
11 km

Zona Protetta Foce del Bevano
5 km

Mirabilandia
15 km

Cervia - Milano Marittima
27 km

Forlì, aeroporto internazionale
40 km

Rimini, aeroporto Miramare
60 km

Vista dell'area di progetto e della parte sud dell'abitato di Lido Adriano

La duna di sabbia

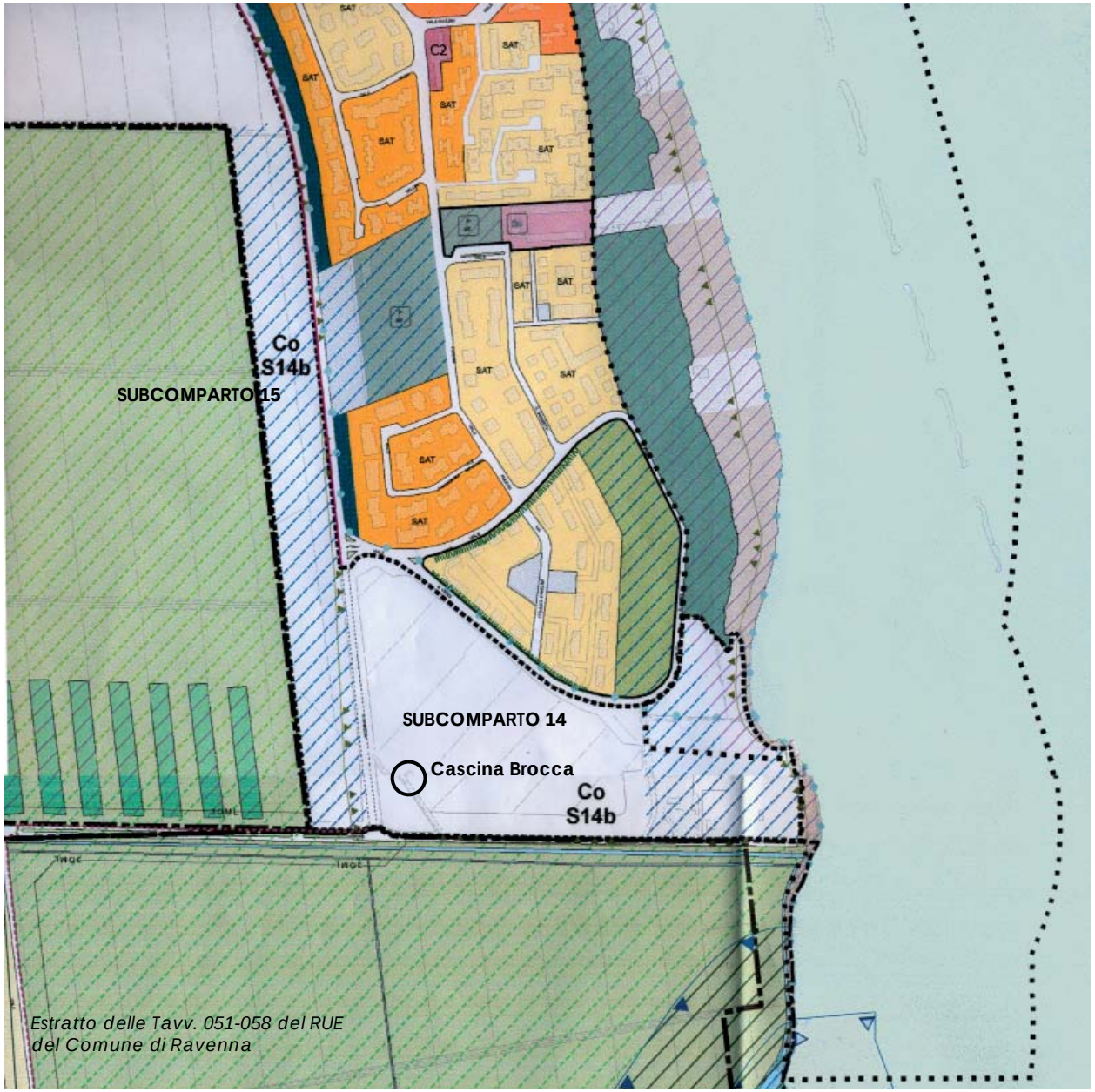
La vegetazione spontanea

Il sentiero sul litorale

La spiaggia

UN'AREA UNICA

La parte sud di Lido Adriano è costituita da due porzioni di terreno per una superficie complessiva di circa 20 ettari.
La parte ovest è un ambito agricolo; la parte est, fino alla linea di costa, è parzialmente occupata da attività industriali in via di dismissione e bonifica.
Si tratta di un'area unica: uno dei pochi terreni edificabili rimasti sulla fascia costiera nell'intera Riviera romagnola.
Un luogo dalle grandi potenzialità paesaggistiche, grazie alla vicinanza con la Foce dei Fiumi Uniti e la Foce del Bevano, ambiti paesaggistici inseriti nel Parco regionale del Delta del Po.



Estratto delle Tavv. 051-058 del RUE del Comune di Ravenna

Comune di Ravenna

PSC - Piano Strutturale Comunale
(*approvato il 27/02/2007*)

Tavv. 14-15

RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio
(*approvato il 28/07/2009*)

Tavv. 051-058

POC - Piano Operativo Comunale
(*in corso, approvazione prevista: fine 2010*)

Dati identificativi

Comparto S14/b - Lido Adriano Sud

Subcomparti 14 e 15

Area soggetta a redazione di PUA
Piano Urbanistico Attuativo

(tempi di approvazione previsti: fine 2010)

Dati dimensionali

Superficie Territoriale (St)

Subcomparto 14: 128.513 mq

Subcomparto 15: 74.538 mq

Tot. 203.051 mq

Superficie utile complessiva edificabile (Suc)
10.500 mq

Riuso edificio esistente "Cascina Brocca"
300 mq

Superficie totale intervento
10.800 mq

Beach Resort (subcomparto 14)

Hall, Ristorante, Bar	560 mq
Spa (riuso "Cascina Brocca")	300 mq
Camere (25 mq): n. 50	1.340 mq
Alloggio turistico 1 (65 mq): n. 50	3.500 mq
Alloggio turistico 2 (55 mq): n. 25	1.500 mq
Alloggio turistico 3 (45 mq): n. 75	3.600 mq
Tot.	**10.800 mq**
Aree verdi	129.051 mq

Camper Resort (subcomparto 15)

n. piazzole: 150
organizzate in n. 15 spazi attrezzati
da min. 10 a max. 16 piazzole

dimensione piazzola: 50 mq

realizzazione nuova pineta: 74.000 mq

Parcheggi

150 posti auto localizzati nel subcomparto 15:
ad uso dei servizi di uso pubblico del Beach Resort: ristorante, bar, spa

200 posti auto localizzati sul bordo esterno del subcomparto 14:
ad uso esclusivo delle camere e degli alloggi nella proporzione di n. 1 posto auto per camera/alloggio

Spiaggia e duna ("giardino di sabbia")
35.000 mq

Area soggetta ad ingressione marina
Il litorale di Lido Adriano è un'"area soggetta ad ingressione marina", come indicato dal Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna.

Per le nuove costruzioni vale quanto segue:

Sono vietati locali interrati e seminterrati; il piano di calpestio di tutti i locali abitabili dovrà essere posto ad almeno quota m. +1.70 rispetto allo 0.00 della rete di livellazione comunale per lo studio della subsidenza e comunque a m. +0.20 rispetto alla quota del colmo strada, escludendo quelle poste su arginature (...). Tale quota è ridotta a m. +1.40 per i piani di calpestio dei portici e dei locali di servizio e a m. +1.00 per le attrezzature esterne (campi da tennis, campi da gioco, parcheggi...).

(*Estratto dell'Art. II.18 del RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna*)

Superficie utile complessiva (Suc)
La *Superficie utile complessiva* è determinata per tutte le destinazioni d'uso, dalla somma della *Superficie utile* (Su) e della *Superficie accessoria* (Sa) così calcolata:
Suc = Su + 60% Sa.
In ogni caso qualora la Superficie accessoria superi il 60% della Su, la quota eccedente è da computarsi al 100%.

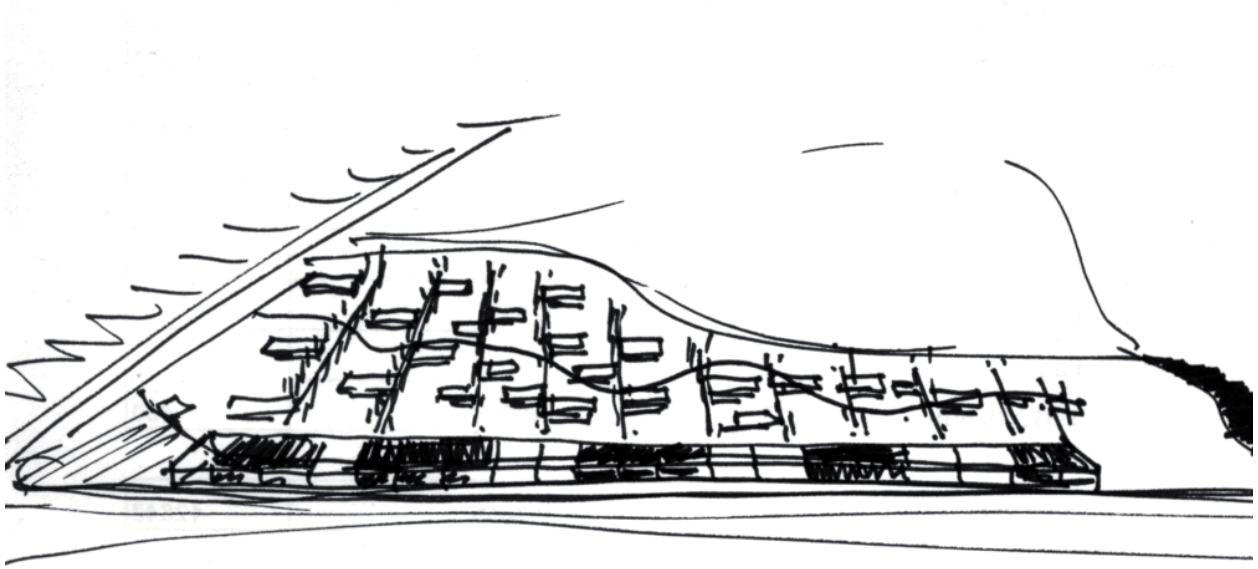
Superficie utile (Su)
La Superficie utile è costituita dalla somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori ed entro terra abitabili e/o agibili, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porte e di finestre, e con l'esclusione delle superfici accessorie.

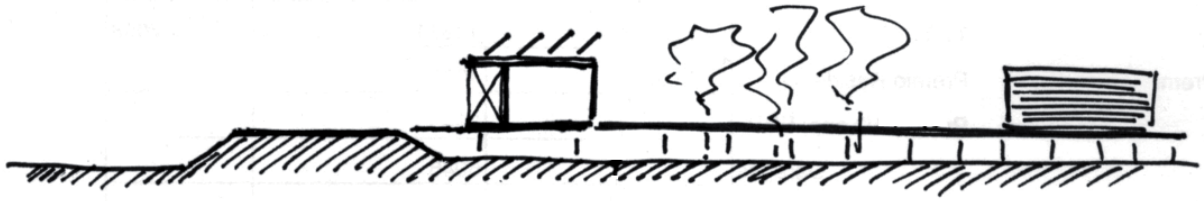
Superficie accessoria (Sa)
La superficie accessoria è data dalla somma delle superfici di pavimento, misurate al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e di finestre, degli elementi sotto elencati:
a) logge e/o superfici coperte e non coperte, aperte su due o più lati, tipo: balconi, terrazze, porticati, pensiline, tettoie, atri o gallerie, ballatoi;
b) vani ascensori, montacarichi ed elevatori, vani scala e scale in genere, interne ed esterne, calcolati in proiezione orizzontale a terra per una sola volta;
c) superfici poste al piano interrato, al piano terra, aventi l'altezza interna netta non superiore ai m. 2,50, l'altezza all'estradosso finito del solaio sovrastante non superiore a m. 3,00, e il rapporto di illuminazione non superiore ad 1/16, tipo: garage e/o autorimesse singole e collettive, ripostigli, cantine, lavanderie, archivi, depositi, magazzini;
d) sottotetti con altezza media non superiore a ml. 2,20.

(*Estratto dell'Art. VII.1 del RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna*)

Sulla base degli accordi già siglati tra la soc. Bisanzio Beach s.r.l. e il Comune di Ravenna, i costi di bonifica di queste aree, oggi in fase di attuazione, sono a carico delle società Eni, Snam, Hera, così come quelli del trasferimento della discarica di spiaggia in altra sede.

Schizzi di progetto. In alto vista di insieme,
in basso sezione trasversale con lo schema delle palafitte





Il progetto si basa sull'idea di costruire un articolato insediamento su palafitte in modo da evitare costosi riempimenti del terreno e favorire la rinaturalizzazione del suolo esistente.
Il progetto si compone di una fascia di servizi posta in direzione della linea di costa, che viene prolungata a formare un lungo pontile.
Gli alloggi e le camere sono costituiti da unità modulari in legno collegate da una rete di percorsi sollevati dal terreno.
Il progetto riprende elementi tipici del paesaggio costiero della riviera romagnola: passerelle, bilance da pesca in legno.

Per accelerare i tempi costruttivi, ridurre i costi di realizzazione e favorire la conservazione e il restauro ambientale del terreno esistente, il progetto utilizza un sistema di palafitte ed elementi modulari prefabbricati. Le palafitte costituiscono l'infrastruttura di base dell'insediamento, sulla quale si innestano gli alloggi, i servizi comuni e quelli aperti al pubblico.

Strutture prefabbricate in legno

Legno verniciato e legno naturale

Porticati e tetti giardino

Alloggi su palafitte

Percorsi sopraelevati in legno

Ammophila Littoralis *Agropyron Junceum* *Pinus Pinea*

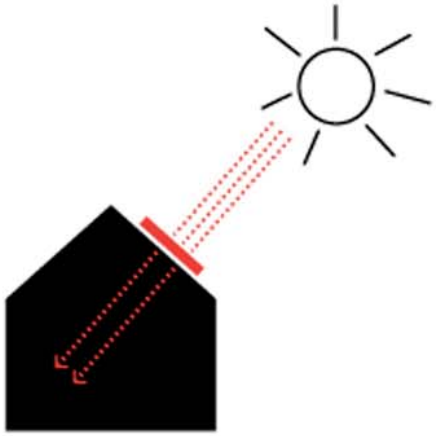
Il progetto si basa su un vasto progetto di restauro ambientale.

La parte de litorale, oggi caratterizzata da fenomeni di erosione costiera e dalla presenza delle aree dismesse Eni, Snam, Hera in via di bonifica, sarà trasformata in un “giardino di sabbia”.
L’uso di tecniche di ingegneria ambientale, con il ripascimento della spiaggia con sabbia marina, l’inserimento di una barriera frangivento in legno, la messa a dimora di un impianto di vegetalizzazione, consentiranno di ripristinare la duna costiera oggi scomparsa e di ricreare l’ambiente originario della costa romagnola.

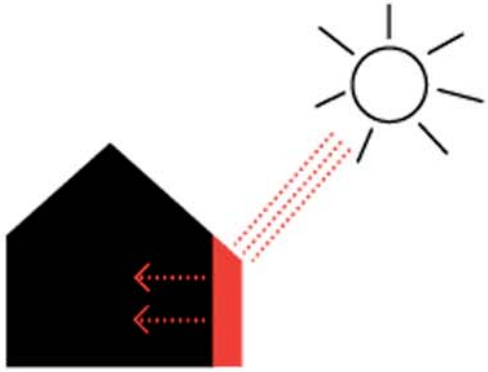
La parte edificabile del terreno, a rischio subsidenza, sarà mantenuta come suolo naturale, senza apporto di materiali di riempimento, come invece avviene in altre aree simili del Comune di Ravenna.
I vuoti compresi tra le palafitte ed i percorsi sopraelevati sono lasciati al libero sviluppo della macchia mediterranea. A questo si aggiunge la formazione di bacini di raccolta delle acque piovane, che contribuiscono a ricreare un ambiente umido tipico della costa romagnola.
Nel margine sud dell’insediamento sarà conservata la fascia di vegetazione esistente, che verrà arricchita dalla piantumazione con nuove alberature.

Il Camper resort e il parcheggio generale, collocati nella parte a ovest di viale Manzoni, in un ambito agricolo, offrono la possibilità per la messa a dimora di una grande pineta di circa sei ettari di estensione, ricreando uno degli elementi ricorrenti del paesaggio ravennate.
La pineta è funzionale sia alla realizzazione delle piazzole di sosta dei camper, che in questo modo vengono schermate e ombreggiate, sia alla trasformazione di questa porzione di terreno in rete ecologica, così come previsto dagli strumenti urbanistici comunali.

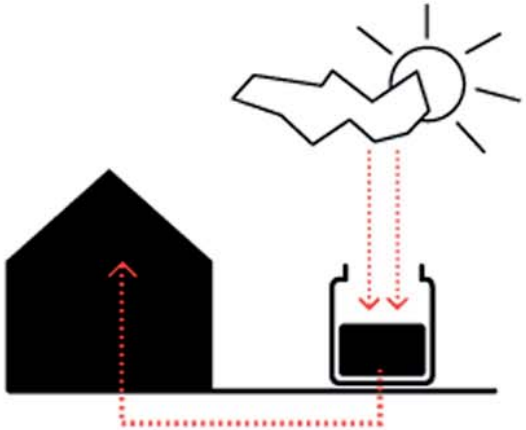
Il progetto è pensato come un insiedamento a “impatto zero” con edifici autosufficienti dal punto di vista della produzione e del consumo dell’energia, del recupero e dello smaltimento delle acque.



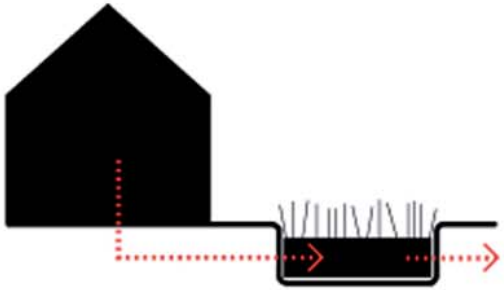
Autoproduzione energia termica ed elettrica



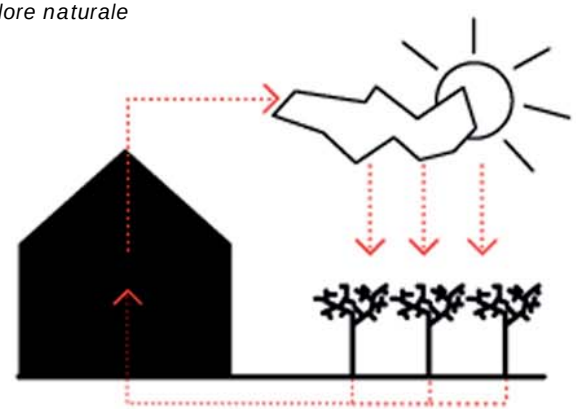
Accumulazione calore naturale



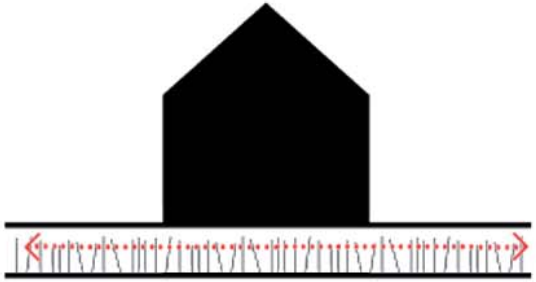
Recupero acque piovane



Fitodepurazione delle acque di scarico



Uso biomasse come fonte energetica



Costruzione su palafitte

Facciate verdi

Strutture prefabbricate in legno

Passerelle in legno

Facciate ventilate in legno

Collettori solari e pannelli fotovoltaici

Pavimentazioni permeabili

Camper Resort
Nuova pineta, 60.000 mq - 150 posti camper

Area a verde pubblico

Duna costiera esistente

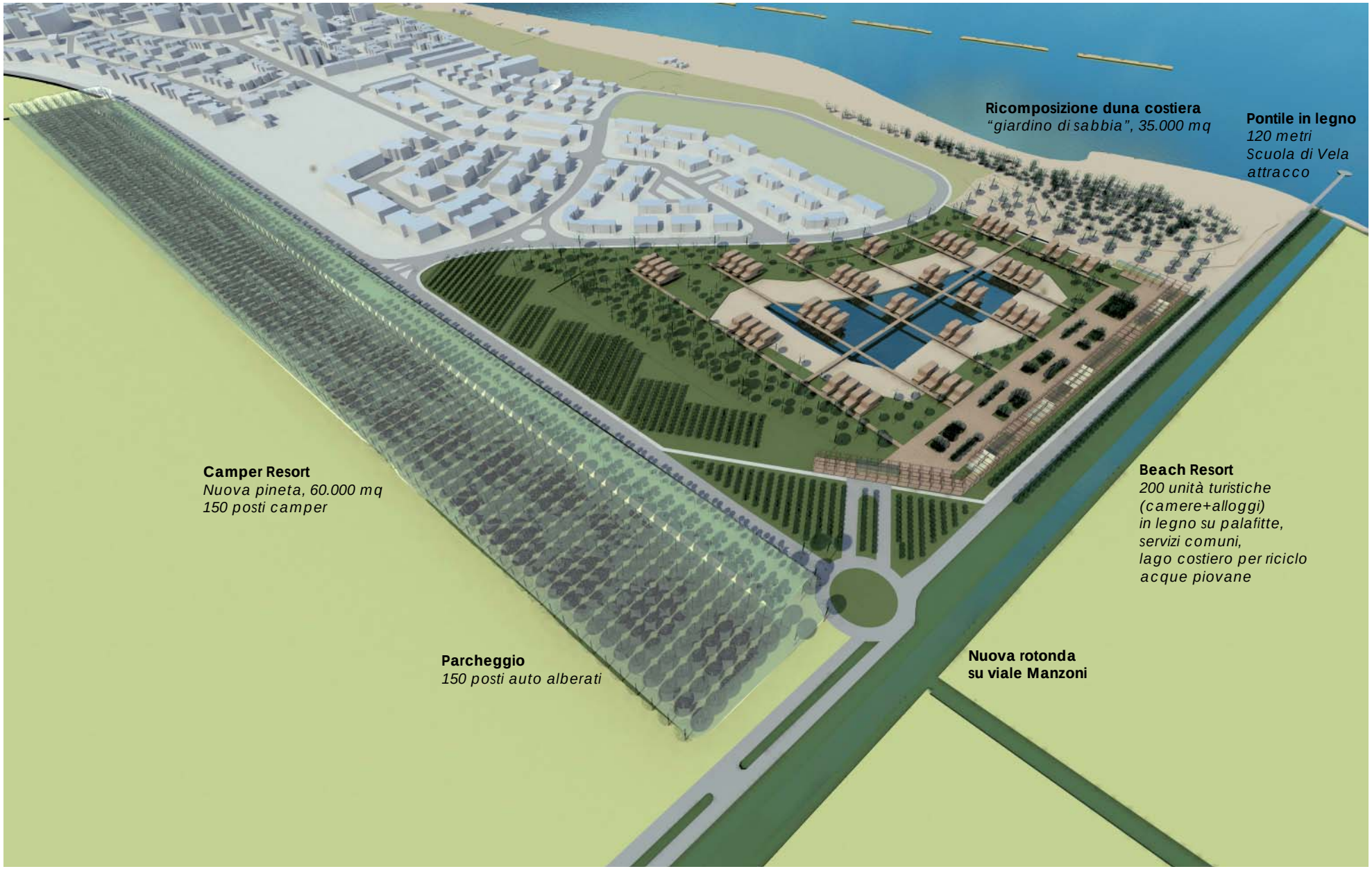
Ripascimento spiaggia

Ricomposizione duna costiera
"giardino di sabbia", 35.000 mq

Beach Resort
200 unità turistiche (camere+alloggi) in legno su palafitte

Servizi comuni
hall, ristorante, bar, spa

Pontile in legno
120 metri, Scuola di vela e attracco


Ricomposizione duna costiera
"giardino di sabbia", 35.000 mq
Pontile in legno
120 metri
Scuola di Vela
attracco
Camper Resort
Nuova pineta, 60.000 mq
150 posti camper
Beach Resort
200 unità turistiche
(camere+alloggi)
in legno su palafitte,
servizi comuni,
lago costiero per riciclo
acque piovane
Parcheggio
150 posti auto alberati
Nuova rotonda
su viale Manzoni

VISTA DEL FRONTE SU VIALE MANZONI

Progetto urbanistico e architettonico
Studio Architetto Lorenzo Berni
Corso di Porta Romana 6, 20123 Milano
tel. 02/861212 - fax 02/86451603
studioberni@studioberni.it