



A N D R E A M A T T E O N I  
A R C H I T E T T O

## Comune di Riccione

### **Manifestazione di interesse ai sensi dell'art.4 della Legge Regionale n.24/2017**

**Oggetto:** Demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso alberghiero sito in Via Galli n.2 e denominato “Hotel Savioli Spiaggia”. Area disciplinata nel vigente RUE tra le Zone Turistiche Speciali Act 6 con la Scheda 4 - (Hotel Savioli).

**Proprietà:** ALWAYS SAVIOLI S.R.L.

\*\*\*\*\*

### **RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA**

L'intervento in oggetto riguarda un “monumento turistico” per la città di Riccione che ad oggi risulta essere una struttura fatiscente in un punto nevralgico e strategico per la città. L'ambizione dell'intervento proposto mira a riportare la struttura ricettiva allo splendore del tempo trasformandolo in un hotel a cinque stelle.

L'Hotel Savioli fa parte della storia del Comune di Riccione e rappresenta una “quinta” del porto, di indubbio rilievo che va conservata, valorizzata e attentamente recuperata. Tale operazione di rigenerazione non coinvolge solo l'immobile bensì l'intera area della darsena prospiciente l'immobile.

La proposta progettuale prevede la totale demolizione e ricostruzione del fabbricato salvaguardando, con il nuovo progetto l'immagine dell'impianto architettonico del fronte lato darsena nel corpo principale della struttura, nel rispetto delle indicazioni già contenute nel RUE all'art. 4.3.11, scheda 4 “Savioli”. L'andamento della facciata curvilineo è studiato per permettere una vista panoramica sulla città grazie ai numerosi balconi aggettanti. Le grandi superfici vetrate

fungono da mediatrici tra lo spazio occupato e quello circostante.

Il progetto comporta un significativo investimento anche nello spazio pubblico. Nell'ottica di incrementare le dotazioni territoriali e ambientali si prevede di pedonalizzare la porzione di Lungomare della Repubblica antistante il fabbricato sul lato mare, area non ancora coinvolta nella riqualificazione del Lungomare messa in campo negli ultimi anni dall'Amministrazione. La proposta progettuale vede inoltre la realizzazione di una nuova piazza pubblica sul fronte darsena (via Galli) con avanzamento della parte pedonale verso l'interno dello specchio d'acqua. L'intera area viene rivista e pensata nell'ottica di realizzare alcuni "salottini" all'aperto suggerendo un accogliente ambiente di carattere quasi domestico in un contesto urbano di pregio e forte attrazione. Un attento studio dell'arredo urbano e dell'illuminazione corredato da giochi d'acqua mira a rendere esclusivo questo angolo della città destinato, nell'intenzione dei proponenti, a tornare ad essere la cartolina di Riccione così come accaduto nei decenni passati.

Il fabbricato denominato "Hotel Savioli Spiaggia" è di proprietà della società ALWAYS SAVIOLI S.R.L. ed è censito al catasto fabbricati del Comune di Riccione al Foglio 11, particelle n. 724. L'intervento proposto prende le mosse da quanto previsto dall'art 4.3.11 del RUE che cataloga l'Hotel Savioli nelle Zone Turistiche Speciali Act 6 – scheda 4. Ampliando l'area di intervento ad un più vasto comparto urbano nell'intento di valorizzare così non solo il singolo lotto di intervento ma tutto il contesto circostante. La superficie fondiaria privata risulta di circa mq. 3.007. L'area pubblica che si propone di coinvolgere nell'intervento risulta di circa mq. 3.237,18. L'area privata prevista in cessione all'uso pubblico risulta di circa mq. 500. Il totale della superficie territoriale coinvolta nell'intervento risulta quindi di circa mq. 6.244,83.

In ottemperanza alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente si prevede di demolizione e ricostruire il fabbricato avvalendosi della possibilità di:

- aumentare la Superficie Utile Lorda preesistente del 20% da destinare all'uso a1.b - Residenza Temporanea.
- incrementare la Superficie Utile Lorda dell'intervento di una quantità pari a mq. 380 per la realizzazione di Centro Benessere.
- incrementare la Superficie Utile Lorda dell'intervento di una quantità pari a mq. 400 da destinare ad uso alberghiero come incentivo a favorire la qualificazione in 5 stelle della futura struttura ricettiva, superficie da destinare all'aumento delle dotazioni di Centro benessere e ristorative.

- Portare al 40% la Superficie Utile Lorda da destinare ad uso residenziale per ottenere un adeguato contributo finanziario necessario ad un corretto equilibrio così come meglio esposto nella allagata relazione economica.

Dalla sintesi di quanto sopra richiamato, a puro titolo esemplificativo e di massima, demandando come ovvio ad una fase successiva l'esatta computazione delle effettive superfici autorizzabili, si riassumono le quantità considerate ai fini della redazione dell'allegato schema di progetto:

- SUL preesistente "Hotel Savioli Spiaggia"	6.324,70 mq
- Maggiorazione 20% per uso a1.b (Residenze temporanee)	1.264,94 mq
- Centro benessere	380,00 mq
- Bonus SUL ad uso alberghiero (maggiorazione ristorante e centro benessere)	400,00 mq

---

TOT     **8.369,64 mq**

Nello specifico, l'intervento, così come esemplificato dall'allegato schema di progetto, prevede la realizzazione di n.2 piani interrati ad uso autorimessa e servizi con la realizzazione di una sala polivalente posta al primo interrato. In tale piano, in accordo con gli uffici ENEL preliminarmente contattati, è stata collocata anche una cabina di trasformazione dell'energia elettrica. In considerazione del carattere pubblico del servizio erogato, viene collocata sotto il sedime della limitrofa via Zandonai, con accesso diretto dall'esterno attraverso rampa carrabile.

I piani fuori terra si articolano come segue:

Piano terra (rialzato): spazi comuni, reception, uffici, sala ristorante, bar, cucina, servizi;

Piani 1-2-3: camere e suite alberghiere;

Piano 4: residenze temporanee;

Piano 5: Centro benessere con palestra interna, piscina coperta, terrazza con giardino pensile lato mare e piccola quota di residenza temporanea;

Piano 6: Terrazza panoramica con piscine all'aperto e ristorante con servizi annessi

Piani 7-8-9: residenza temporanea;

Piano 10: terrazza con giardino pensile, servizi e piscina all'aperto per residenza temporanea.

Sulla terrazza di copertura, in sommità del fabbricato, si prevede l'installazione di alcune apparecchiature tecniche a cielo aperto debitamente schermate con pareti verticali per esigenze estetiche. L'altezza complessiva misurata al calpestio di detta terrazza tecnica di copertura è

ipotizzata in m. 44,60.

L'intervento proposto, in attuazione alla Legge Urbanistica Regionale n.24/2017, consente di rigenerare un territorio già urbanizzato migliorando i servizi e l'ambiente urbano.

Il Tecnico:

Arch. Matteoni Andrea