

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Premessa

La manifestazione di interesse alla quale la presente Relazione è allegata inerisce il **complesso di aree e fabbricati del Grand Hotel di Riccione**, suddiviso nei seguenti ambiti:

- **ambito 'Grand Hotel'**, ricompreso tra i Viali Gramsci, Rismondo, Milano ed il complesso ecclesiastico 'Mater Admirabilis', e caratterizzato dalla presenza degli edifici storici Grand Hotel, Torre 900 ('Grattacielo'), Villa Bruna, Villa Bianca, Torretta ed Ex Magazzini:
- **ambito denominato 'aree parcheggio'**, ricompreso tra i Viali Milano, Rismondo, Lungomare della Repubblica e complesso alberghiero 'Hotel Abner's', ampia area utilizzata in parte a parcheggio ed in parte a viabilità pubblica, e caratterizzato dalla presenza di un pubblico esercizio e di un chiosco.

Per l'importanza ed il valore architettonico degli edifici storici costituenti il complesso, la sua notevole estensione, la particolare posizione centrale prossima al mare, al Viale Ceccarini, al Piazzale Roma ed al Lungomare, si tratta probabilmente di uno dei complessi immobiliari più importanti della città di Riccione. Il complesso è dotato di notevole rappresentatività, di molteplici funzionalità interagenti con il tessuto urbano centrale della città, e di enormi potenzialità di sviluppo che con la Proposta in argomento e l'occasione della Manifestazione di Interesse si intende cogliere, sia in termini di interesse pubblico che di valorizzazione privata, al fine di consentire l'attuazione nel medio termine degli interventi necessari alla rigenerazione e riqualificazione di entrambi gli ambiti trattati.

Già con un precedente progetto di riqualificazione e sviluppo giunto all'avanzata fase di convenzione urbanistica era stata intrapresa la strada della valorizzazione del complesso. L'occasione determinata dalla nuova legislazione urbanistica regionale della semplificazione procedurale nella rigenerazione urbana, immediatamente colta dall'Amministrazione Comunale riccionese, pare la giusta opportunità per riavviare il percorso a suo tempo intrapreso. Pur nella consapevolezza delle difficoltà generali dell'attuale periodo storico e di quelle specifiche attinenti al medesimo complesso, la Proposta intende sviluppare i tratti già delineati di progetto per il complesso con una più aggiornata sensibilità progettuale, ed ha il precipuo scopo di avviare un proficuo dialogo con l'Amministrazione Comunale che permetta di definire i termini dei reciproci vantaggi pubblici e privati conseguibili con il progetto urbano, e programmare le possibili fasi di attuazione, soprattutto in relazione ai vincoli culturali e di tutela ambientale cui il complesso è assoggettato.

Cogliendo la fondamentale vocazione turistica di questo brano di città, cristallizzata nel magnifico edificio del Grand Hotel e delle sue imponenti e sontuose sale, l'obiettivo primario è quello di sviluppare il complesso per richiamare un turismo di alto livello a beneficio dell'intera collettività.

Come si vedrà meglio nel prosieguo, le idee formulate mirano a 'lasciare il segno' affinché l'attuazione degli interventi proposti funga da ulteriore importante volano nell'economia riccionese, oltretutto da incentivo per ulteriori innovativi interventi di rigenerazione che, complessivamente, consentano di garantire per molto tempo ancora la fama ed il titolo di eccellenza assunto da Riccione sin dalle sue origini come Comune autonomo all'inizio del secolo scorso.

Le proposte a seguire sono formulate tenendo in forte considerazione i vincoli giuridici e di fatto esistenti per gli edifici e le aree del complesso, a garanzia del loro rispetto. In caso di interesse all'accoglimento delle proposte da parte dell'Amministrazione, la loro conformità alla strumentazione urbanistica vigente garantirà la possibilità di procedere allo sviluppo del successivo e più dettagliato Accordo Operativo,

affinché in tempi rapidi si possa poi pervenire all'avvio delle opere secondo gli stralci funzionali ed il cronoprogramma definiti.

Manifestazione di interesse: tratti caratterizzanti la Proposta

Come già accennato sopra, la vigente strumentazione urbanistica contempla tutta una serie di possibilità già codificate che ci si prefigge di cogliere senza alcun rischio di contrasti normativi o di incorrere nella necessità di ottenere variazioni della strumentazione urbanistica comunale o sovracomunale.

Il primo tema progettuale affrontato inerisce la **riqualificazione dell'offerta turistico-ricettiva connessa al complesso**, da attuare prioritariamente con la previsione di adeguamento del Grand Hotel alla superiore classificazione a 5 stelle: la struttura deve divenire un importante albergo di lusso in possesso di standard di classe internazionale che le consentano di differenziarsi rispetto a quelle contermini, rilanciandola sul mercato turistico d'altissimo livello. Gli interventi da porre in essere sono numerosi, e tutti da condurre in armonia con la competente Soprintendenza per garantire la piena compatibilità col vincolo di bene culturale apposto. Si prevede:

- la riqualificazione di *suites* e camere esistenti e di eventuali parti esterne con intervento di restauro compatibile con il vincolo decretato;
- l'integrazione delle dotazioni tecnico-funzionali per ottenere la piena rispondenza alle normative specialistiche e di sicurezza, nell'ottica della prioritaria operatività della struttura alberghiera;
- il risparmio delle risorse, la riduzione delle emissioni, l'utilizzo di fonti rinnovabili, la riqualificazione e l'efficientamento energetico che consentano l'accesso a bonus e premialità stabilite allo scopo;
- lo sviluppo delle dotazioni riservate alle attività congressuali, sfruttando le premialità già ammesse dalla strumentazione urbanistica vigente;
- lo sviluppo delle dotazioni per il benessere e la cura della persona attraverso l'acqua ed i servizi termali, con la realizzazione di spazi Spa e l'offerta connessa (sale per massaggi, saune, bagno turco, idromassaggi, idroterapie Kneipp, spogliatoi, ecc.);
- il completamento e l'aggiornamento dei piani sommitali della struttura applicando l'opportunità offerta dalla recente legislazione in materia di *condhotel*, per conseguire il duplice vantaggio di garantire la frequenza dell'ospite d'élite (in quanto proprietario) nel lungo periodo e durante tutto l'anno. Su quota parte di unità e camere potranno essere previsti servizi di residenza assistita.

Gli interventi di riqualificazione e per il risparmio delle risorse, la riduzione delle emissioni, l'utilizzo di fonti rinnovabili, la riqualificazione e l'efficientamento energetico è prevista anche per le altre unità edilizie esistenti nell'ambito del Grand Hotel.

Le aree esterne dell'ambito saranno riqualificate in allineamento ed in armonia con gli interventi previsti per i fabbricati. L'ampia corte ricompresa tra il Grand Hotel e la via Rismondo ospiterà in soluzione interrata gli **spazi congressuali** dell'albergo e quelli per il **benessere della persona**, soluzione già contemplata e conforme al RUE, art. 4.3.11 Scheda 5.

La via Rismondo oggi si presenta stretta e disagiata, oltreché sbilanciata per la presenza di tessuto edilizio su un solo lato. Ne è sicuramente prevista la **sistemazione** già contemplata dal RUE, da ottenere con l'allargamento della sede carrabile ed il rinnovo di finiture ed arredi, la ricucitura del tessuto edilizio tramite collocazione di spazi commerciali sul lato Cattolica della via a completamento dello spazio urbano, con previsione di portici ad uso pubblico per la passeggiata.

L'ambito delle 'aree parcheggio' a mare della via Milano si presenta attualmente dequalificato a mera spianata per la funzione di parcheggio autoveicoli: un vuoto urbano privo di qualità che non valorizza né il

cuore cittadino e neppure il pregiato lungomare adiacente. La parte di area antistante al Grand Hotel deve diventare un ampio **giardino urbano a libera fruizione**, privo di recinzioni e con tanto verde e rigogliosa vegetazione floreale, affinché ne sia anche valorizzata la facciata a mare dell'hotel. La funzione attuale può di certo essere trasferita ai **livelli sottostanti**, liberando dalla vista delle auto il centro cittadino. Il parcheggio interrato può essere dotato di apposito **tunnel di collegamento** trasversale alla via Milano, anch'esso interrato, che permetta di collegare il Grand Hotel alle sue necessarie dotazioni a parcheggio. Ai piani interrati saranno inoltre previsti spazi per **magazzini e sgomberi**, sia per soddisfare eventuali necessità dell'Amministrazione Comunale in occasione dell'organizzazione di eventi che per soddisfare le esigenze dei vicini commercianti che ne avessero necessità. Sarà comunque garantito l'aumento della permeabilità dei suoli con la riduzione della superficie impermeabilizzata.

Per la viabilità funzionale che è necessario mantenere, saranno adottati gli accorgimenti occorrenti per allontanare e ridurre i flussi, rallentare il transito e garantire la sicurezza degli **utenti più deboli**.

La restante parte di 'aree parcheggio' posta più a sud, invece, può ospitare l'**edificazione di alto livello**, incentivante economicamente l'intervento, conseguibile con le premialità ed i diritti edificatori ad oggi inespressi, oltre ai **servizi turistici di completamento** per la fruizione del giardino urbano adiacente di cui s'è detto, entro cui troveranno spazio le esistenti attività già insediate sull'area, ma opportunamente aggiornate e riaccorpate per fare spazio al nuovo giardino urbano, e **dotazioni ludico-sportive** a disposizione dei turisti e della città tramite apposite forme di convenzionamento con il Comune di Riccione.

A degno coronamento dell'edificazione vi sarà lo spettacolare **ristorante panoramico girevole** con vista a 360°, che delizierà gli ospiti con le migliori esperienze culinarie entro il locale più innovativo ed originale della Riviera. La sua ideazione, in fase di sviluppo, ha come obiettivo di creare la nuova punta di diamante del complesso e di concluderne il ciclo di sviluppo, iniziato nella prima fase con la costruzione del Grand Hotel, e seguito quale seconda fase dalla costruzione della Torre 900. Il ristorante sospeso costituirà perciò il terzo ed ultimo step evolutivo del complesso, e sarà anch'esso fortemente caratterizzante e rappresentativo della sua rinata importanza. In esso potranno trovare adeguato contesto i prestigiosi eventi che vi avranno luogo; la sua spettacolarità si imporrà senz'altro e diverrà nota in tutte le forme di comunicazione, costituendo richiamo internazionale in quanto **innovativa icona della Riccione del futuro**.

Sintesi delle principali entità dimensionali della Proposta

Superficie edificata esistente

Grand Hotel	ca. mq. 7.051
Torre 900	ca. mq. 607
Villa Bianca	ca. mq. 681
Villa Bruna	ca. mq. 542
Torretta	ca. mq. 314
Ex Magazzini	ca. mq. 591
Pubblico esercizio e chiosco 'aree parcheggio'	ca. mq. 67
Totale superficie edificata esistente ca. mq. 9.853	

Superficie da insediare

- Diritti edificatori inespressi per l'ambito 'aree parcheggio':
St ca.mq. 6.661 x mq./mq. 0,22 ca. mq. **1.465**
da destinare all'uso residenziale temporaneo per unità di alto livello da posizionare in ambito sud 'aree parcheggio';
- Incentivi di legge e concessi dal RUE per la riqualificazione e l'efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente:
ST ca.mq. 9.853 x 20 % ca. mq. **1.970**
da destinare all'uso residenziale temporaneo per unità di alto livello da posizionare in ambito sud 'aree parcheggio';
- Premialità art. 4.3.11 Scheda 5 del RUE per sistemazione di via Rismondo:
ST ca.mq. 9.853 x 5 % ca. mq. **492**
da destinare in parte quali spazi commerciali lungo la via Rismondo ed in parte al ristorante panoramico girevole da posizionare in ambito sud 'aree parcheggio';
- Superficie ammessa dall'art. 4.3.11 Scheda 5 del RUE per funzione congressuale in spazi interrati nel settore prospiciente via Rismondo:..... **mq. 2.000**
- Superficie ammessa dal RUE per potenziamento servizi alberghieri connessi al benessere della persona su unità edilizie 'ordinarie': mq. 380. Per Grand Hotel, avente specifiche dimensioni mediamente più grandi di circa 3-4 volte rispetto alle altre unità ricettive, tale quantità risulta insufficiente, rendendosi necessario prevederne quantomeno la triplicazione: mq. 380 x 3 = **mq. 1.140**
- Dotazioni di parcheggi interrati nell'ambito sud 'aree parcheggi' (ca. metà St), al servizio del complesso del Grand Hotel e delle nuove strutture in previsione:
St ca.mq. 6.661 x 50% x n. 3 piani interrati ca. mq. **9.990**
- Superficie totalmente interrata per servizi di magazzino e sgombero: ca. mq. **800**

Tematiche di interesse pubblico connesse alla Proposta

I tratti della Proposta fin qui delineati contengono numerose tematiche di sicuro interesse pubblico, che certamente l'Amministrazione Comunale saprà cogliere e sviluppare, a partire dal nuovo **giardino urbano** a mare del Grand Hotel, da aprire alla città ed ai turisti quale complemento al Lungomare ed al suo arredo urbano, che si prefigura quale nuova **dotazione ecologico-ambientale** da aggiungere a quelle che concorrono al mantenimento di standard di qualità ambientale degli insediamenti urbani e del contenimento delle impermeabilizzazioni del suolo urbano. Le dotazioni ludico-sportive saranno **convenzionate** col Comune di Riccione per garantirne periodi di **fruizione gratuita** per i cittadini.

Connesso a tale specifico ambito c'è l'**aggiornamento della viabilità** di transito sulla via Milano, che potrà essere opportunamente riconfigurata in coerenza con la **riqualificazione di via Rismondo**, che diventerà finalmente un adeguato collegamento dotato di **portici ad uso pubblico** funzionali ai flussi turistici pedonali diretti dal lungomare al tessuto edificato della città.

La riqualificazione dell'intero complesso comporterà notevoli implicazioni di tipo indiretto o **indotto** con importanti **benefici economici per l'intera città** connessi al richiamo di **turismo di alto profilo**. Il **ristorante girevole**, da promuovere nei circuiti enogastronomici internazionali, concorrerà a convogliare su Riccione nuove ed importanti categorie di turisti, rendendo la presente Proposta occasione imperdibile per una

rapida programmazione degli interventi richiesti senza attendere le tempistiche connesse all'approvazione del PUG in elaborazione.

L'opportunità del **condohotel** entro la struttura del Grand Hotel comporterà l'acquisizione di unità da parte di nuovi proprietari che saranno sicuramente indotti ed agevolati a frequentare Riccione durante tutto l'anno, contribuendo così alla **destagionalizzazione** del turismo.

Gli **spazi per servizi ad uso pubblico** adiacenti al giardino urbano entro i quali tra l'altro verranno ricollocati il pubblico esercizio ed il chiosco esistente, saranno ulteriore elemento di interesse per la Riccione turistica, che vedrà sparire definitivamente il parcheggio in superficie per godere del nuovo verde e della vista del complesso architettonico riattivato. Il **trasferimento della funzione di parcheggio ai livelli interrati** e la scelta di realizzare magazzini interrati comporterà il **potenziamento dei servizi offerti** senza alcun incremento di impatto sulla città. Il **Comune di Riccione** potrà infine fruire di **nuovi spazi a magazzino** posti nelle immediate adiacenze dei principali spazi per eventi (via Ceccarini, piazzale Roma, Lungomare della Repubblica).

Ulteriori comunicazioni

A conclusione della Proposta formulata e nella speranza del suo accoglimento, preme manifestare sin d'ora **la più ampia disponibilità** all'attivazione di ogni tavolo necessario con l'Amministrazione Comunale e con gli altri Enti pubblici coinvolti nel rilascio di pareri e nulla-osta affinché possa essere data soluzione ad ogni problematica tecnica ad oggi esistente relativa ad immobili ed aree appartenenti al complesso. C'è il più alto interesse affinché il loro rinnovo possa essere concretizzato nell'ottica della reciproca soddisfazione e della più ampia condivisione delle scelte attuate.

In considerazione della notevole estensione del complesso e delle tematiche da affrontare, si richiede sin d'ora di **poter fruire delle tempistiche massime** concesse dalla vigente legislazione regionale per il perfezionamento dell'Accordo Operativo (cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 24/2017).

Per le profonde implicazioni progettuali connesse alla notevole estensione del complesso ed ai vincoli presenti, è necessario poter disporre di ulteriore tempo per il perfezionamento della documentazione richiesta a corredo della Proposta; **si richiede pertanto una proroga di 60 giorni** per la consegna dell'ulteriore documentazione tecnico-economica attualmente in fase di elaborazione grafico-progettuale.

Riccione, 29.5.2019