

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Premessa

Il presente documento riprende, integra e completa la Relazione Tecnica Descrittiva già presentata al Comune di Riccione quale Proposta di Accordo Operativo per lo sviluppo del **complesso di aree e fabbricati del Grand Hotel di Riccione**, inerente sia l'ambito del Grand Hotel e degli edifici preesistenti posti a monte del Viale Milano, che le aree attualmente adibite a parcheggio poste a mare del medesimo viale.

Sintesi delle tematiche connesse alla Proposta

Strategicità dello sviluppo del complesso

L'importanza ed il valore architettonico degli edifici storici che costituiscono il complesso sono sicuramente evidenti a chiunque: a partire dalla posizione centrale prossima al mare ed al Viale Ceccarini, per la sua notevole estensione e per gli edifici ivi insediati, si tratta di sviluppare il **complesso immobiliare tra i più rilevanti di Riccione** e della Riviera Romagnola. Le molteplici funzionalità esistenti e da sviluppare interagiscono ampiamente col tessuto urbano centrale della città, e sono in grado di generare **interessi ed opportunità pubbliche** che sicuramente l'Amministrazione Comunale intenderà cogliere. Il brano di città in argomento possiede fondamentalmente una marcata vocazione turistica che lo sviluppo del complesso concorrerà infatti a completare e migliorare, fungendo da ulteriore volano per l'economia locale nell'interesse della comunità riccionese.

Obiettivo primario della Proposta è dunque quello della **riattivazione del magnifico edificio del Grand Hotel** con le sue imponenti e sontuose sale, affinché sia richiamato un turismo di alto livello a beneficio dell'intera collettività. Attorno a tale obiettivo precipuo vanno impennati tutti gli interventi previsti e le operazioni di sviluppo del complesso: nel rispetto dei vincoli giuridici e di fatto esistenti per edifici ed aree, dovrà essere individuato il particolare equilibrio tecnico-procedurale-economico che consenta di programmare gli stralci operativi entro le tempistiche ammesse, con tutte le necessarie garanzie per le varie figure ad ogni titolo coinvolte nell'operazione.

Gli interventi gravitanti entro la Proposta saranno specificamente descritti nel prosieguo del presente documento. Per ogni ipotesi prospettata è valida la seguente generale avvertenza: detta Proposta intende avviare un proficuo dialogo con l'Amministrazione Comunale affinché sia possibile d'intesa definire i termini dei reciproci vantaggi pubblici e privati conseguibili con il progetto urbano, programmando le varie fasi di attuazione degli interventi soprattutto in relazione ai vincoli esistenti cui il complesso è assoggettato, ed alle problematiche tecniche ed economiche da affrontare congiuntamente per permettere il raggiungimento dello scopo prefissato.

L'interesse pubblico

Come già accennato sopra, già il solo obiettivo primario della Proposta di **riattivare il Grand Hotel** può influire solamente in termini positivi sull'economia riccionese. Il rilancio della struttura quale **importante albergo di lusso in possesso di standard di classe internazionale** le consentirà di differenziarsi rispetto a quelle contermini, la posizionerà sul mercato turistico d'altissimo livello, e ciò comporterà implicazioni di varia natura, sicuramente sempre benefica in termini economici per i flussi turistici in grado di generare.

Come si vedrà meglio a seguire, ogni intervento delineato svilupperà una molteplicità di effetti positivi, a partire dal **miglioramento della viabilità**, della quantità di **nuovo verde urbano di qualità** che sarà ricavato dalla riqualificazione, per arrivare alla migliorata qualità in termini di **ricettività ed offerta di lussuosi spazi di soggiorno**, e proseguire poi verso i **tanti e nuovi servizi di interesse turistico** entro le varie parti del complesso che completeranno la già pregevole offerta nel panorama riccionese.

Tutti gli interventi previsti, sia sul Grand Hotel che sugli altri edifici del complesso, in ragione delle differenti tipologie e motivazioni dei **vincoli posti a tutela quali beni culturali, saranno attuati in compatibilità e nel loro pieno rispetto**, in intesa con la competente Soprintendenza. Il progetto di ogni specifico intervento sarà approntato nell'ottica di **preservare e trasmettere nel tempo tutti quei valori di riferimento culturale, storico, architettonico e testimoniale** che i vari manufatti del complesso rappresentano.

Con riferimento alla Relazione già depositata, si specificano ancora una volta le tematiche della Proposta aventi contenuti di sicuro interesse pubblico oltre a quelle sopra indicate:

- la **realizzazione di una grande area verde** a mare dell'edificio del Grand Hotel in luogo del parcheggio attuale, necessaria per dare degno completamento e valorizzazione al magnifico edificio storico;
- sempre in sostituzione dell'attuale parcheggio, la realizzazione di un **nuovo giardino urbano** sulla prosecuzione a mare di quello esistente pertinenziale al Grand Hotel, atto a darvi enfasi e continuità; entrambe le dotazioni ecologico-ambientali assumeranno così i sinergici vantaggi in termini percettivi della collocazione in reciproca contiguità;
- è connesso alla sistemazione a verde dell'area a parcheggi il tema dell'**aggiornamento della viabilità** di transito sul Viale Milano, che potrà essere opportunamente riconfigurata con metodologie progettuali di *viabilità lenta* per ridurre le emissioni inquinanti e disincentivare i flussi veicolari di transito in attraversamento della città;
- la **sistemazione dei percorsi pedonali nel verde** si raccorderà con i flussi provenienti dal vicino Lungomare e dall'area centrale del Viale Ceccarini ed ambiti limitrofi, integrando l'offerta di spazi pedonali nel verde nella zona centrale della città;
- la **riqualificazione della Via Rismondo**, per l'incremento della sua larghezza, per la dotazione di **portici ad uso pubblico** e per il **nuovo arredo urbano** e le finiture con materiali di alta qualità, favorirà la sua migliore percezione da parte del turista, facendo diventare finalmente tale asta viaria un adeguato collegamento funzionale ai flussi turistici pedonali diretti dal lungomare al tessuto edificato della città.

Descrizione degli interventi

Il Grand Hotel

È previsto l'**adeguamento del Grand Hotel alla superiore classificazione a 5 stelle**. L'intervento deve permettere di trasformare la struttura in un importante albergo di lusso in possesso di standard di classe internazionale da rilanciare sul mercato turistico d'alto livello. L'adeguamento da porre in essere va condotto come detto in armonia con la competente Soprintendenza per garantirne la piena compatibilità col vincolo di bene culturale apposto. Si prevede:

- il restauro delle imponenti e sontuose sale poste al livello di terra, garantendo il ripristino degli apparati decorativi che conferiscono carattere unico alla struttura ricettiva;
- la riqualificazione ed il completamento di *suites* e camere esistenti ai piani superiori, nonché delle eventuali parti esterne con intervento di restauro compatibile con il vincolo decretato;

- . il completamento e l'aggiornamento dei piani sommitali della struttura in applicazione della normativa in materia di *condhotel*;
- . l'integrazione delle necessarie dotazioni tecnico-funzionali che garantiscano la piena rispondenza alle normative specialistiche e di sicurezza;
- . l'attuazione di ogni misura necessaria a conseguire il risparmio delle risorse, la riduzione delle emissioni, l'utilizzo di fonti rinnovabili, la riqualificazione e l'efficientamento energetico, anche affinché sia possibile accedere ai *bonus* ed alle premialità di legge concesse allo scopo.

Edifici e preesistenze nell'area vincolata

Nel complesso sono dislocati altri edifici storici, sia qualificati come vere emergenze architettoniche di primaria importanza -la Torre 900 (denominata anche '*Grattacielo*')- e vincolati come tali, che aventi comunque rilevante interesse storico-testimoniale -la Torretta, la Villa Bruna, la Villa Bianca, gli ex Magazzini-. Compatibilmente coi vincoli apposti, e stante la necessità di provvedere alla loro riqualificazione con efficientamento energetico affinché sia possibile accedere ai *bonus* ed alle premialità di legge all'uopo concesse, **si possono ipotizzare numerose soluzioni funzionali per la loro valorizzazione**: dal mantenimento degli usi in essere, a cambiamenti funzionali orientati o connessi al turistico ricettivo (residenza turistico-alberghiera, *condhotel*), alle funzioni commerciali (pubblico esercizio, commercio).

In essi sussistono situazioni morfologico-distributive e configurazioni spaziali che consentono di ipotizzare anche più ampie funzionalità indirettamente connesse al settore turistico, quali ad esempio spazi per corsi enogastronomici, eventi attinenti al mondo della fotografia, oppure per lo svolgimento di *campus* didattici estivi magari connessi con corsi di laurea universitari. È importante in questa fase **non limitare le possibilità, garantendo la più ampia flessibilità di destinazione** che consenta di selezionare il ruolo definitivo dei vari spazi entro il percorso di progetto dell'Accordo Operativo, in funzione di ulteriori necessità avanzate dai possibili interlocutori e gestori che potranno partecipare al processo pianificatorio.

SPA, Fitness e Commerciale

La capacità edificatoria concessa per incrementare e migliorare i servizi alberghieri connessi al benessere della persona verrà utilizzata per dare giusto completamento alla Via Rismondo tramite realizzazione, sul lato Cattolica della via, di un nuovo edificio che li ospiti. In esso, e nella corte compresa tra esso ed il Grand Hotel troveranno collocazione la piscina coperta, gli **spazi SPA** (area umida con attività acquatiche, percorsi Kneipp, idromassaggi e idroterapie, sauna, bagno turco), e gli **spazi fitness** (trattamenti wellness e massaggi, percorsi salute, palestra attrezzata, attività con personal trainer). Tali servizi sono tutti necessari per completare l'offerta alberghiera adeguata al nuovo livello di riferimento del Grand Hotel, e vanno resi accessibili direttamente dall'albergo tramite appositi collegamenti interni diretti a fruizione degli ospiti ivi soggiornanti, ma traggono il loro sostentamento economico anche dall'apertura al pubblico esterno. Possono pertanto essere rivolti all'intera cittadinanza ed ai turisti che frequentano Riccione, rimanendo aperti durante tutto l'anno, con accesso diretto dalla Via Rismondo tramite i nuovi portici ad uso pubblico ove saranno anche dislocate le **attività commerciali e di pubblico esercizio** che qui affacceranno. Come già anticipato, il completamento della Via Rismondo e l'ampliamento dell'offerta con le suddette attività integrerà il distretto del Viale Ceccarini con un'ulteriore brano di tessuto urbano di alta qualità.

Congressualità e Business

Riccione vanta un'offerta di **spazi congressuali** già abbastanza ampia, con sale di grandi dimensioni per eventi consistenti all'interno del Palacongressi. La strumentazione urbanistica consente di realizzare una

buona quota in superficie per tale funzione, ma è necessario garantire ad essa un'ampio spettro di possibili destinazioni d'uso affini al congressuale per evitare il rischio di realizzare spazi sottoutilizzati. Si chiede pertanto di **garantire flessibilità** sia nella collocazione di tali spazi, che nelle loro possibili funzionalità da definire unitamente alla gestione della struttura alberghiera. Gli eventi attualmente trainanti, che necessitano di spazi di medio-piccole dimensioni –pertanto non concorrenti con gli spazi già esistenti in città- sono quelli connessi alla presentazione di collezioni di moda, di prodotti ed eventi in campo motociclistico o di altri settori fiorenti dell'economia. Non solo congressuale puro, dunque, ma una serie di funzioni affini in spazi di varie dimensioni a disposizione degli operatori e uomini d'affari che organizzano eventi, i quali, per dare massimo prestigio e risonanza agli eventi organizzati, sapranno cogliere la **potente sinergia data dal nome di Riccione nel mondo con quella dell'evento svolto negli spazi del rinato Grand Hotel**.

La flessibilità invocata può spingersi anche alle destinazioni direzionali per la realizzazione di un **Business Park**, comprendente i necessari spazi di reception, open space workstation, uffici singoli ed aggregati, uffici per sale riunioni di varia grandezza e configurazione, IT rooms, sale per riunioni informali, servizi di copy area, e così via. Una parte della superficie ammessa può essere destinata a **spazi per coworking**, con postazioni ed uffici temporanei che potranno godere dei servizi direzionali del Business Park e di hôtellerie del Grand Hotel.

Tali spazi sono indicati in Proposta in interrato al di sotto degli spazi SPA e fitness, ma potrebbero trovare utile collocazione anche in altri ambiti del complesso, in funzione delle esigenze del gestore; è perciò che si invoca la massima flessibilità nella loro collocazione e definizione.

Residenziale e Commerciale

Il principale motore immobiliare che consente di sostenere lo sviluppo del complesso è indubbiamente la **nuova piastra commerciale** con soprastante edificio residenziale a torre, da realizzare in aree parcheggio esistenti, in posizione tale da non ostruire o limitare la percezione del Grand Hotel e la fruizione dei suoi spazi circostanti.

Si tratta di una piastra ad un solo piano, di altezza idonea a consentire l'insediamento di attività commerciali e pubblici esercizi di alta qualità, che consenta anche di recepire riqualificando le attività attualmente esistenti in ambito parcheggi. Al livello della copertura, la quota elevantesi al di sopra delle cabine degli stabilimenti balneari antistanti permette di godere del panorama marino: saranno qui insediati i servizi all'aperto delle residenze, quale la piscina, evitando ulteriori impermeabilizzazioni al suolo.

L'**edificio residenziale a torre** si eleverà per n. 10 piani, contenendo perciò l'altezza massima entro il limite indifferenziato di ml. 36 assegnato per l'edificazione in città, evitando così qualunque alterazione o compromissione dello skyline urbano. L'edificio sarà progettato con criteri di alta qualità e finiture di altissimo livello, adatte agli acquirenti di alto profilo cui ci si intende riferire e che si desidera richiamare. La destinazione di *residenza permanente o temporanea* prevista per le unità di lusso ivi contenute è indispensabile per garantire la necessaria redditività dall'ingente investimento occorrente per la sua costruzione, affinché l'utile sviluppato possa essere reimpiegato negli interventi di interesse pubblico e delle altre parti del complesso che non sviluppano superfici commerciali.

Oltre al nuovo edificio residenziale a torre, la Proposta contempla il **ristorante panoramico**, necessariamente emergente di un ulteriore piano al di sopra della torre per favorire la vista a 360° sulla città e sull'ambiente marino. Il ristorante avrà una sua autonoma struttura e percorsi di distribuzione verticale che ne consentano l'apertura ed i flussi distributivi non interferenti con quelli dell'edificio residenziale.

Parcheggio interrato

La Proposta intende migliorare la percezione degli spazi pregiati a terra con il totale interramento del parcheggio esistente. Il nuovo **parcheggio interrato** su n. 3 livelli avrà la capacità di parcheggio necessaria per soddisfare gli standard richiesti in termini di parcheggi pubblici e privati dalla vigente normativa. Per permettere agli ospiti il raggiungimento della struttura alberghiera sarà necessario predisporre un apposito collegamento interrato al di sotto della viabilità pubblica riconfigurata di Viale Milano, con risalita meccanizzata in prossimità o meglio, se possibile, entro gli spazi dell'albergo.

Interventi sulle aree libere

Le **aree libere da edificazione, a giardino e a verde** appartenenti al complesso possono essere così individuate:

- . di **pertinenza del Grand Hotel e delle altre preesistenze**, sono tutte le aree cortilizie e a giardino anche vincolate a tutela, da sviluppare in coerenza col progetto definitivo come sopra rappresentato in intesa con la Soprintendenza per la conservazione e la valorizzazione dei caratteri tutelati e di pregio esistenti;
- . la **grande area verde** a mare del Grand Hotel in luogo del parcheggio attuale, che completa e valorizza percettivamente l'emergenza storica. Tale area, come detto, sarà attraversata con criteri di *viabilità lenta* dal Viale Milano nella nuova posizione riconfigurata, e dai percorsi di fruizione pedonale del verde che si prevede prevalentemente a prato e con essenze arbustive di altezza limitata;
- . il **nuovo giardino urbano** a mare delle aree di pertinenza del Grand Hotel e delle altre preesistenze, con funzione di filtro tra la grande area verde e la piastra commerciale. Possono qui essere piantumate essenze vegetative di maggiore altezza, in coerenza con la vegetazione arborea già esistente nel giardino dell'hotel, entro cui troveranno collocazione piccole attività e pubblici esercizi per il parco entro attrezzature moderne e di alta qualità inserite tra gli alberi.

Riccione, 16.9.2019