

COMUNE DI RICCIONE

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. 21 Dicembre 2017, N. 24

EX COLONIA MATER DEI

Identificato dal PSC come

**AMBITO URBANO DA RIQUALIFICARE N.6 INSERITO NEL PERIMETRO DI
RIQUALIFICAZIONE "CITTA' DELLE COLONIE SUD "**

PROPRIETA':

SERENISSIMA S.G.R. S.P.A.

Sede legale: via Enrico Fermi, 2 37135 Verona (VR)
tel: +39 045 4855700
e-mail pec: serenissimasgr@legalmail.it

CONDUTTORE:

CLUB DEL SOLE S.R.L.

Sede legale: via Biondini, 27 47121 Forti (FC)
tel: +39 0543 371100
e-mail pec: gruppoclubdelsole@lagalmail.it

PROGETTISTA:

GIORGIERI STUDIO

Prof. Arch. Pietro Basilio Giorgieri

via S. Reparata, 42 50129 Firenze
tel: +39 055 496389
e-mail: info@giorgieristudio.it

Collaboratori:

Arch. Francesca Nuti
Arch. Arianna Becherucci
Arch. Martina Calcinai
Arch. Roberta Pinna
Arch. Ludovica Splendiani
Dott. Edoardo Maria Fieconi

ELABORATO 01

RELAZIONE ILLUSTRATIVA CON INDICAZIONI PROGETTUALI E DATI
QUANTITATIVI

DATA: MAGGIO 2019

1. Ammissibilità e congruenza del progetto urbano alla L.R. 24/2017 e al PSC di Riccione

Il progetto urbano di riqualificazione dell'area compresa tra il viale Torino -tratto a confine con Misano- e la ferrovia è presentato ai sensi dell'avviso pubblico dalla Giunta Comunale del Comune di Riccione (Avviso pubblico 2019), dell'art. 4 della L. R. n. 24 del 21.12.2017 e costituisce la base previsionale per l'accordo operativo previsto dall'art 38. Nel progetto sono previste importanti azioni di rigenerazione urbana, funzionale, ridisegno dello spazio sia pubblico che privato, riqualificazione ambientale e rafforzamento della ricettività turistica attraverso la realizzazione di un *condhotel*, ovvero nuove strutture turistiche che abbinano le camere d'albergo ad ampi e flessibili appartamenti, anche acquistabili, capaci di rispondere alla richiesta di un utenza sempre più esigente ed attenta che garantisce la presenza non stagionale. Le trasformazioni urbane e ambientali contenute nella proposta di accordo sono **congruenti con le principali finalità della L R 24/2017**.

La nuova legge individua infatti tra le sue principali finalità la riqualificazione urbana, ecologica e ambientale, l'aumento dell'attrattività delle città e l'accrescimento della competitività dei sistemi territoriali con un limitato consumo del suolo. L'accordo operativo proposto inoltre risulta **in sintonia con le indicazioni programmatiche dell'amministrazione comunale di Riccione** e con le indicazioni contenute nell'avviso pubblico della Giunta Comunale che prevedono di realizzare un importante intervento di riqualificazione dell'immagine turistica e paesaggistica del tratto di litorale interessato dal progetto presentato e una conseguente ridefinizione delle previsioni edilizie contenute degli strumenti urbanistici vigenti.

Il progetto urbano rispetta le previsioni del PSC. L'area oggetto di intervento è infatti classificata come un "Ambito urbano da riqualificare n.6 inserito nel perimetro di riqualificazione "Città delle colonie sud". È ammesso l'intervento di demolizione e ricostruzione, essendo i fabbricati esistenti identificati come privi di interesse e valore.

Il nucleo centrale della proposta è costituito da un importante progetto di rigenerazione urbana e riqualificazione dell'immagine turistica. Nell'attuare le previsioni del PSC, il progetto utilizza, in sintonia con le recenti scelte urbanistiche della Regione Emilia Romagna, le quantità edificatori già esistenti.

Il progetto urbano presentato inoltre risulta ammissibile anche in relazione all'altra indicazione contenuta nel PSC che prevede, all'interno dell' "ambito di riqualificazione dell'immagine turistica", una fascia contermina al viale Torino, da destinarsi a nuovi spazi verdi e urbani.

Il progetto presentato prevede un accurato intervento di rigenerazione urbana dell'area dell'attuale Ex Colonia Mater Dei; l'edificio in oggetto, è stato edificato negli anni '50, ubicato in viale Torino 72, attualmente dismesso e privo di rilevanza architettonica e storico-artistica si trova in condizioni di avanzato degrado. L'edificio allo stato attuale presenta quattro piani fuori terra principalmente posizionati lungo il fronte mare, e da un edificio secondario di due piani fuori terra sul retro della proprietà.

L'interesse pubblico del progetto presentato è evidente in quanto le previsioni dal progetto costituiscono un'importante opera di rigenerazione di una parte del tessuto urbano della città che presenta carenze pregresse, area degradata e gravi criticità dal punto di vista della qualità dello spazio pubblico di relazione, della vivibilità e della competitività delle attività economiche presenti. L'intervento proposto inoltre completa la riqualificazione del viale Torino che prevede un articolato parco lineare ricco di alberature, giardini, fasce verdi, pista ciclabile, e nuovi spazi urbani di cui l'area ne è totalmente priva.

Oggi il viale a mare è una strada di traffico con una stretta pista ciclabile ricavata nella sede stradale. Le alberature sono insufficienti. Il lato verso l'entroterra presenta marciapiedi molto stretti e, quando sono più ampi, sono regolarmente destinati al parcheggio delle auto.

L'immagine attuale del lungomare è povera di qualità, priva di luoghi d'incontro e poco vissuta al di fuori dell'arenile nel periodo estivo. Certamente non risulta adeguata ad un importante centro turistico come Riccione.

Il progetto infine, come già fatto cenno, non prevede ulteriore consumo di suolo in quanto interviene su aree già edificate e interne al tessuto urbanizzato. A questo proposito è utile precisare che con la realizzazione del progetto non solo l'offerta turistica della zona oggetto di intervento viene riqualificata e ampliata ma tutto il settore turistico ricettivo locale risulta più attrattivo, con positive ricadute sia in termini occupazionali che imprenditoriali.

L'area di intervento è strategica e di grande impatto visivo tuttavia è anche di limitate dimensioni e tale da non richiedere un piano attuativo che, come è noto, serve per organizzare urbanisticamente aree urbane estese o complesse.

La proposta inoltre insiste su un'area a vicolo paesaggistico e dunque dovrà già seguire le procedure per ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

Il progetto si realizza tramite un intervento di ristrutturazione edilizia da attuarsi con demolizione e ricostruzione a parità di SL (12158 mq) senza modifica della destinazione prevalente in quanto la nuova realizzazione è all'interno della categoria turistico ricettiva .

2. Finalità e obiettivi del progetto di intervento

Il progetto urbano allegato, prevede la riqualificazione dell'area della Colonia Mater De iche ha un lotto di pertinenza di 16.552 mq. La proprietà comprende anche una porzione di spiaggia di circa 5440 m oltre alla concessione di un'area demaniale di mq 2740 circa- che verrà attrezzata con uno stabilimento balneare.

Considerando gli obiettivi strategici dell'amministrazione comunale il progetto prevede:

1. l'adeguamento e la qualificazione dell'offerta turistico ricettiva con la realizzazione di una nuova tipologia di struttura *-condhotel-*, che prevede anche una quota di residenza;
2. l'introduzione di importanti funzioni che rendono questo intervento una nuova polarità urbana del lungomare: bar, ristoranti, esercizi commerciali, nuovo supermercato, uffici, parcheggi, fitness - spa, sale conferenze, residenze, albergo.
3. completamento della già prevista riqualificazione del viale Torino con la formazione di una piazza giardino, aree verdi con giochi per bambini, pista ciclabile, nuove alberature e diverse aree pubbliche rese vivibili e attrattive con la presenza di attività commerciali, di ristoro e turistiche ricettive;
4. rigenerazione urbana e riqualificazione del sistema ambientale e paesaggistico con la realizzazione di interventi di qualità in sostituzione di un edificio in disuso e forte degrado.

3. Descrizione del progetto

La proposta progettuale prevede di collocare il nuovo complesso edilizio in posizione più arretrata rispetto a quello esistente migliorando sensibilmente la percezione paesaggistica del lungomare e restituendo alla città aree ad uso pubblico vivibili all'aria aperta. Oltre a una grande piazza giardino attrezzata l'intervento prevede una grande terrazza panoramica con vista mare raggiungibile direttamente dalla piazza giardino.

Le scale e le rampe di accesso che conducono alla terrazza sono volutamente progettate in continuità con i flussi pedonali che provengono dal viale a mare a sottolinearne l'appartenenza al sistema urbano complessivo .

Al piano terra e al piano terrazza si concentrano inoltre importanti funzioni di uso pubblico come area conferenze, sale riunioni, area Spa-Fitness esercizi commerciali che richiamano un'utenza non prettamente stagionale e che assicura a questo nuovo intervento il ruolo di nuova centralità.

Le parti destinate alla ricettività alberghiera e alle residenze sono distribuite su 4 principali corpi di fabbrica posti sulla grande terrazza che costituisce la base unificante del progetto.

La forma e l'andamento dei diversi corpi edilizi è articolato ma tutti seguono una disposizione trasversale rispetto al fronte mare così da non costituire un fronte chiuso .

Le altezze dei diversi corpi edilizi degradano progressivamente avvicinandosi al viale Torino: dai 9 piani (h. max m 37 delle parti tergalì e più arretrate, si scende progressivamente così che il fronte mare si riduce a soli 4 piani (h. max 16). Di questi, uno è costituito dalle attività commerciali e di ristoro poste a piano terra e un'altro dalle attrezzature di servizio poste sulla terrazza belvedere. Le camere e gli alloggi sono inoltre tutte dotati di ampie e profonde terrazza alberate che assumono i caratteri di piccoli giardini pensili in continuità visiva e percettiva con il verde circostante.

Il fronte urbano risulta dunque verde e aperto. Non solo molto diverso dal fronte chiuso e austero dell'edificio attuale ma anche di grande qualità paesaggistica con i corpi edilizi che assumono la forma di una collina verde che si solleva dal viale Torino verso la ferrovia.

La scelta dei materiali utilizzati che prevede il legno e ampie superficie vetrate ricade tra quelli meno impattanti per garantire un intervento sostenibile e di qualità.

Il progetto prevede limitati interventi di impermeabilizzazione del suolo in prevalenza necessari per realizzare spazi pubblici come piazze, marciapiedi e piste ciclabili che comunque sono previsti con materiali parzialmente permeabili (almeno 50%);

I parcheggi sono posizionati in un'area tergale. La copertura della struttura che li ospita non è altro che un prolungamento del piano della terrazza prevista sul fronte e trattata come un tetto giardino a servizio delle residenze o delle struttura ricettiva.

Il progetto prevede anche la realizzazione di uno stabilimento balneare attrezzato con servizi e punto ristoro.

I dati quantitativi e le diverse destinazioni d'uso sono indicate nelle tabelle allegate.

TABELLA 01_DATI QUANTITATIVI RIASSUNTIVI

SUPERFICIE COMPLESSIVA AREA DI INTERVENTO	mq	16.552
SUPERFICIE ARENILE PRIVATO	mq	5.482
SUPERFICIE LORDA (SL) ESISTENTE	mq	12.160
SUPERFICIE COPERTA (SCO) DI PROGETTO *	mq	6.750
ALTEZZA MASSIMA *	ml	4.040
SUPERFICIE A VERDE DI PROGETTO *	mq	4.040
SUPERFICIE SEMIPERMEABILE DI PROGETTO * (Permeabile almeno 50%)	mq	5.760
SUPERFICIE PERMEABILE COMPLESSIVA DI PROGETTO _ > 30% RICHIESTO *	mq	6.920

*dati con valore indicativo

SUPERFICIE COMMERCIALE * Supermercato, magazzini, commercio al dettaglio, ristorante, bar, amministrazione Campeggi	c.a. mq	1.400
SUPERFICIE COMPLESSIVA CONDHOTEL *	c.a. mq	10.760
SUP. RICETTIVA compreso Fitness, Spa, Ristorante, aree comuni, sale conferenze, uffici	c.a. mq	6.760
di cui_ CAMERE	c.a. mq	4.000
SUP. RESIDENZIALE compreso servizi alla residenza	c.a. mq	4.000

TABELLA 02_SUPERFICI INDICATIVE DI PROGETTO E DESTINAZIONI D'USO

ALBERGO

RESIDENZA

PIANO TERRA

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)
AMMINISTRAZIONE Campeggi	260,00
Ristorante	280,00
Bar / Pasticceria	170,00
TOTALE commerciale	710,00
Reception albergo, uffici albergo	560,00
TOTALE Albergo	560,00
Parcheggio Albergo/ commerciale **	1.440,00

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)
Commerciale n.3	345,00
Supermercato (magazzino commerciale)	480,00
TOTALE commerciale	825,00
Parcheggio bici, lavanderia, servizi alla residenza	90,00
Ingresso residenziale n.2 **	260,00
TOTALE Residenziale	350,00
Parcheggio residenziale / commerciale **	1.380,00

SUPERFICIE TOTALE DESTINAZIONI D'USO P.T. (escluso parcheggi) mq

2.445,00

** non rientra nella SL

Stabilimento balneare _Bar / servizi	mq	300,00
---	----	--------

PIANO PRIMO

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)
Ristorante, bar	465,00
TOTALE	465,00
Albergo sale comuni, sale conferenze	465,00
TOTALE	465,00
Parcheggio Albergo/ commerciale **	1.335,00

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)
Fitness / Spa	575,00
TOTALE	575,00
Ingresso residenziale n.2 **	260,00
TOTALE	260,00
Parcheggio residenziale / commerciale**	1.380,00

SUPERFICIE TOTALE DESTINAZIONI D'USO P.I (escluso parcheggi) mq

1.765,00

** non rientra nella SL

TABELLA 02_SUPERFICI INDICATIVE DI PROGETTO E DESTINAZIONI D'USO

RESIDENZIALE
da piano 2° a piano 9°

TOTALE ALLOGGI		50 c.a.		
SUPERFICIE TOTALE LORDA		3.700 mq	Esclusi i corpi scale e la distribuzione orizzontale	
SUPERFICIE TERRAZZE		1.020 mq		
NUM. POSTI AUTO COPERTI almeno 2 per appartamento		110		

ALBERGO
da piano 2° a piano 11°

TOTALE CAMERE		86		
SUPERFICIE TOTALE LORDA		3500	Esclusi i corpi scale e la distribuzione orizzontale	
SUPERFICIE TERRAZZE		1.500 mq		
NUM. POSTI AUTO COPERTI almeno 1 per camera		110		

**TABELLA 03_SUPERFICI INDICATIVE OPERE PUBBLICHE DI
PROGETTO**

REALIZZAZIONE DI OPERE ESTERNE

OPERE DI RIQUALIFICAZIONE VIALE TORINO

PISTA CICLABILE larghezza min. 3,00mt		ml	85
SPAZI ESTERNI PAVIMENTATI, MARCIAPIEDI ETC..		c.a. mq	800
AREE A VERDE		c.a. mq	30

OPERE IN AREE DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

AREA TOTALE DA CEDERE		mq	600
PISTA CICLABILE larghezza min. 3,00mt		ml	72
SPAZI ESTERNI PAVIMENTATI, MARCIAPIEDI ETC..		c.a. mq	195
AREE A VERDE		c.a. mq	285