

Comune di **Riccione**

“Accordo operativo ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

RICCARDO CESCHINA

COMUNE DI RICCIONE

“ACCORDO OPERATIVO”

AI SENSI DELL’ARTICOLO N.4 DELLA LEGGE REGIONALE 21 DICEMBRE 2017, N.24

PROPOSTA DI RIQUALIFICAZIONE E RIASSETTO URBANISTICO
DELLE AREE RICOMPRESE FRA I VIALI
BRAMANTE - TORINO - CELLINI - COLOMBO

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

E
COMUNE DI RICCIONE C_H274 - AOO Riccione Registro PG
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0002558/2021 del 14/01/2021 Firmatario: Marco Martinelli, RICCARDO CESCHINA

“Accordo operativo ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Premessa.

Il Comune di Riccione, in attuazione della LR 24/2017, con delibera n. 67 del 25 febbraio 2019 approvava l’Avviso pubblico per la presentazione di “manifestazione di interesse” ai sensi dell’art. 4 della Legge Regionale 21 dicembre 2017, n.24;

Il Soggetto attuatore, proprietario delle aree site nel Comune di Riccione, catastalmente individuate al:

- Foglio 13, Mappali 1604 – 1714 – 2152 – 1479 – 1481 – 1715 – 1482 – 1483 – 1484 – 1735 – 2153 - 286 – 287 – 1888 – 1891 – 288 – 289 – 1894 – 1897 – 294 – 295;
- Foglio 14, Mappale 77;
- Foglio 3 Mappale 88,

ricomprese negli ambiti territoriali interessati dal citato Avviso pubblico;

in data 29 maggio 2019 presentava, in osservanza dell’Avviso Pubblico, la propria manifestazione di interesse contenente tutta la documentazione richiesta dall’amministrazione comunale, per la realizzazione di un intervento di riqualificazione edilizia e rigenerazione urbana, avente natura di Accordo Operativo di cui all’art. 38 della legge 24/2017 Emilia Romagna.

Il progetto presentato con la manifestazione di interesse prevedeva, come indicato nella relazione tecnico-descrittiva allegata alla proposta, la realizzazione di un intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nell’ambito territoriale delimitato dai viali Bramante-Torino-Cellini-Colombo, ed in particolare:

1. la realizzazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera di circa 60 camere; di una unità della superficie di circa 700/800 mq. da destinare a ristorante ed attività connesse (dancing);
2. la possibile trasformazione dell’attrezzatura oggi denominata "Indiana golf" in un centro sportivo al servizio sia del nuovo albergo che della cittadinanza;
3. la creazione di un parcheggio di pertinenza dell'hotel; la realizzazione di superficie a verde di pertinenza della struttura alberghiera di circa 2.000 mq e creazione di tetti verdi sulla struttura medesima.

A corredo di tali interventi, il soggetto attuatore prevedeva la realizzazione sul fronte di Viale Torino di una nuova area pedonale - "piazza pubblica" - in continuità con la progettazione della "piazza Torino" frontestante il limitrofo Camping Adria oggetto di altro Accordo Operativo, nonché la creazione di una pista ciclabile sulle aree esterne ree pubbliche frontestanti il complesso, in continuità con il progetto del medesimo camping; la cessione dell’area di proprietà costituente porzione della via Bernini per la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale al servizio sia della viabilità locale che di quella destinata all’albergo; la cessione di porzione di aree a margine della via Bramante per la creazione di ulteriore percorso pedonale protetto; la realizzazione di nuovi parcheggi in parte a carattere pertinenziale delle strutture ed in parte a standard; la creazione di nuovi

“Accordo operativo ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

posti auto su via Torino in prossimità delle attrezzature sportive.

Inoltre, nell’ambito della pianificazione territoriale complessa proposta con la manifestazione d’interesse, si prevedevano la cessione al patrimonio pubblico di parti di arenile per una superficie territoriale di mq.7078, nonché la cessione al patrimonio pubblico di 2 aree edificate, l’una in Viale Oriani e l’altra in Viale San Gallo, complessivamente della superficie fondiaria di circa mq. 2900, unitamente agli immobili sulle stesse esistenti, per una superficie complessiva di mq.590, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori ai sensi del vigente PSC;

A seguito della positiva valutazione da parte del Comune di Riccione della proposta presentata, ritenuta:

- coerente con gli obiettivi strategici di natura ambientale e territoriale di cui all’articolo 1 del Pubblico Avviso;
- in continuità e coerenza con le proposte di intervento per la Zona Sud già positivamente valutate dal Consiglio Comunale con la delibera di indirizzo del dicembre 2018;
- di particolare rilievo ai fini della valutazione dell’interesse pubblico per la cessione al patrimonio comunale delle aree di arenile che rappresentano per l’ambito sud della città turistica un potenziale per il miglioramento dei servizi di spiaggia e della qualità ambientale dell’area; nonché per la cessione dell’area in Viale Oriani compresa in un ambito urbano carente di dotazioni e servizi, al soddisfacimento dei quali potrebbe partecipare ed ancora per la cessione dell’area posta in Viale San Gallo, sulla quale insiste un edificio storico vincolato dal vigente RUE, che rappresenta un’opportunità di incremento di servizi pubblici a ulteriore valorizzazione e promozione della complessiva rigenerazione e qualificazione dell’intera Zona Sud;
- completa della documentazione richiesta.

Accordo Operativo.

La proprietà degli immobili interessati dalla Proposta di Progetto di Riqualificazione è interamente riconducibile al sig. Ceschina Riccardo Stefano che si è fatto proponente della Manifestazione di Interesse prima ed ora dell’Accordo Operativo, con il quale intende promuovere la riqualificazione turistico-commerciale diretta e di supporto alla riqualificazione di un pregiato ed ampio fronte di litorale.

I terreni sono privi di vincoli ipotecari. Alcuni dei fabbricati insistenti sulle aree interessate dalla riqualificazione sono stati fatti oggetto di procedure di condono edilizio alcune delle quali tuttora non definite. Nel presente accordo operativo tali immobili sono stati comunque conteggiati nella loro interezza.

L’intervento di nuova costruzione della struttura ricettiva turistico-commerciale porterà alla realizzazione di un complesso ALBERGHIERO di circa 60 camere; di unità della superficie complessiva di circa 700/800 mq da destinare a ristorante ed

“Accordo operativo ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

attività connesse (dancing) aventi funzionamento non necessariamente collegato alla stagionalità, nonché di una SPA interna all’hotel; di parcheggio a due piani interrati di circa 2.700 mq complessivi; di superficie a verde di pertinenza della struttura alberghiera di circa 2.000 mq e di realizzazione di tetti verdi sul corpo basso della struttura medesima.

In luogo del minigolf si prevede la realizzazione di attrezzature sportive a servizio dell’albergo e del pubblico.

La consistenza complessiva necessaria all’intervento è di circa 4.000 mq, indipendentemente dall’esito delle procedure di condono pendenti.

Il progetto prevede inoltre la riqualificazione di via Torino mediante creazione di nuova area pedonale “piazza pubblica” ottenuta dalla cessione di porzioni di aree frontistanti la medesima via, la cessione dell’area di proprietà costituente porzione della via Bernini per la creazione di percorso pedonale protetto mantenendone l’utilizzo a servizio sia della viabilità locale che di quella destinata all’albergo; la cessione di porzione di aree a margine della via Bramante per la creazione di ulteriore percorso pedonale protetto; la realizzazione di nuovi parcheggi in parte a carattere pertinenziale delle attrezzature sportive ed in parte a standard, rendendo possibile il decongestionamento dei parcheggi attualmente collocati in prossimità degli arenili; la creazione di nuovi posti auto su via Torino in prossimità delle attrezzature sportive; il tracciamento di nuovi posti auto lungo via Bramante che si propone di trasformare in strada a senso unico di marcia.

Le aree esterne e rese pubbliche frontistanti il complesso prevedono la realizzazione di una pista ciclabile di circa 130 ml di sviluppo, in continuità con il progetto del limitrofo camping attuatore di altro accordo operativo e il potenziamento dell’area pedonale, privilegiando la mobilità non motorizzata, in accordo con le previsioni di PSC.

La presenza dell’acqua lungo questo percorso si propone come momento di pausa e di divertimento all’interno del potenziamento della rete dei percorsi pedonali che coinvolge anche le vie Bernini e Bramante che diventano nuova occasione di relazione e permeabilità verso mare all’interno di un ambito protetto e al riparo dalle elevate temperature estive.

In linea con i principi di sostenibilità urbana e con le indicazioni strategiche del PSC ed in particolare con la necessità di ridurre al minimo l’occupazione di suolo quale risorsa naturale finita, si è preferito, pur con la notevole estensione del lotto a disposizione, privilegiare lo sviluppo in altezza del manufatto edilizio a favore di una morfologia insediativa che eviti la dispersione sul territorio diminuendo il problema di impermeabilizzazione del suolo e di frammentazione ambientale permettendo in tal modo di destinare a spazi verdi maggiori quote di territorio. L’edificio prevede la realizzazione di alcuni tetti verdi, non praticabili se non per interventi manutentivi.

“Accordo operativo ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

Il progetto prevede inoltre l’utilizzo di materiali biocompatibili ed un involucro con elevate caratteristiche di traspirazione, coibenza, accumulo termico, fono assorbimento ed igroscopicità. Le pareti e i solai, a sbalzo per favorire un buon ombreggiamento nelle ore più calde della giornata, sono previsti in gran parte con rivestimento in legno e sono opportunamente coibentati; gli intonaci interni ed esterni saranno previsti privi di inquinanti e realizzati con sostanze atte a garantire il massimo grado di traspirazione; i materiali di coibentazione saranno naturali, privi di trattamenti sintetici, altamente traspiranti e non assorbenti l’umidità. In particolare i tamponamenti di facciata ombreggiati dai solai a sbalzo sono previsti con sistema a secco ed utilizzo di isolamento in fibra di legno.

Il corpo principale è orientato verso la direttrice nord-est sud ovest ed è dotato di ampie aperture vetrate per ogni camera, presenti, ove possibile, in dimensioni minori anche nei locali di servizio.

L’orientamento consente di avere per tutte le camere, dotate di spazio esterno fruibile, la visuale aperta sul mare, favorendo anche i processi di ventilazione naturale.

I locali del piano terra sono dotati di ampie vetrate apribili, rendendolo estremamente permeabile anche al pubblico e consentendo la visuale del mare.

Il piano terra così come i soprastanti sono privi di barriere architettoniche, sia all’interno che negli spazi esterni.

Gli impianti elettrici saranno progettati affinché non si alteri il campo magnetico naturale e non si creino ulteriori sorgenti di inquinamento elettromagnetico con speciale attenzione per le camere da letto che prevedranno appositi disgiuntori; all’interno di ogni locale sarà garantito il giusto grado di illuminazione artificiale in funzione della destinazione d’uso impiegando corpi illuminanti a basso consumo che riducano lo spettro solare per quanto possibile.

In copertura verranno posizionati pannelli fotovoltaici oltre ad UTA e raffreddatori.

Gli impianti termici saranno progettati per favorire nel tempo il risparmio energetico e ridurre l’inquinamento ambientale verso l’esterno.

Si prevede a progetto un ampio giardino, con essenze arboree autoctone tra cui il pioppo nero, il pino domestico, il leccio da disporre in relazione all’ombreggiamento e al rinfrescamento, alla schermatura rispetto ai venti dominanti e all’inquinamento acustico; si valuterà anche la possibilità di effettuare lo smaltimento dei reflui per subirrigazione, mentre verrà realizzato un sistema di recupero delle acque meteoriche per utilizzi irrigui ed eventualmente anche per altri usi non pregiati.

L’edificio in progetto si articola in un piano terra a piastra pensato per essere utilizzato tutto l’anno e in una parte “morbida” e allungata che si sviluppa per

“Accordo operativo ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

ulteriori cinque piani, destinata alle camere dell'albergo, che si conclude con una terrazza panoramica / bar.

In aggiunta al complesso alberghiero il progetto prevede la realizzazione di un piccolo centro sportivo, al servizio sia dell'hotel che della cittadinanza, con funzionamento svincolato dalla stagionalità.

Il manufatto monopiano che ospita i locali tecnici nonché quelli di servizio all'attività, come l'ufficio, i bagni e gli spogliatoi, è realizzato con giacitura parallela a quella dell'hotel, a delimitazione del nuovo percorso pedonale di via Bernini. Si prevede in questo caso deroga a distanze e distacchi nei confronti dell'hotel.

Porzione della copertura, così come quella del campo bocce, sono attrezzate con pannelli fotovoltaici.

Per quanto riguarda gli ulteriori aspetti urbanistici si rimanda ai documenti di cui al sotto riportato elenco ed alle tavole allegate, di cui questa relazione è parte integrante.

ACCORDO OPERATIVO - ELENCO ELABORATI

Progr. Tipo

A DOCUMENTI PROGETTUALI

1 Relazione Tecnico Descrittiva

B DOCUMENTI NORMATIVI E FINANZIARI

1 Schema di convenzione urbanistica e cronoprogramma

2 Relazione economico-finanziaria

C VALUTAZIONE E ANALISI TECNICHE

1 VAS - Rapporto Ambientale

2 Relazione geologica, idrogeologica, geotecnica e sismica

3 Valutazione del rischio idraulico

4 Esposizione ai campi elettrici e magnetici

5 Documento previsionale di impatto acustico

6 Verifica preventiva interesse archeologico

7 Relazione strutturale

8 Relazione impianti tecnologici hotel

9 Relazione impianti tecnologici centro sportivo

10 Relazione descrittiva paesaggio

D STATO DI FATTO

1 Stato di fatto - Rilievo altimetrico e planimetrico dell'area

“Accordo operativo ai sensi dell’art.4 della L.R.24/2017 - Avviso 2019”

Proponente: Riccardo **Ceschina** via Patroclo, 20 Milano

Progettisti: arch. Marco **Martinelli** via Cappellini, 16 Milano - arch. Fulvio **Monti** via G.B.Prandina, 37 Milano

- 2 Stato di fatto – Censimento alberi
- 3 Stato di fatto - Rilievo
- 4 Stato di fatto - Rilievo
- 5 Stato di fatto – Rilievo
- 6 Stato di fatto – Rilievo
- 7 Stato di fatto – Rilievo prospetti
- 8 Stato di fatto – Abaco specie
- 9 Stato di fatto – Schede di analisi
- 10 Stato di fatto - Rilievo fotografico

E INQUADRAMENTO URBANISTICO

- 1 Stralci del RUE - PSC - Estratto Catastale
- 2 Aree in cessione e capacità edificatoria

F STATO DI PROGETTO

- 1 Stato di progetto - Planivolumetrico e aree a standard
- 2 Stato di progetto - Struttura ricettiva - Planimetrie piani S1-S2
- 3 Stato di progetto - Struttura ricettiva - Planimetria piano terreno e verifica superficie permeabile
- 4 Stato di progetto - Struttura ricettiva - Planimetrie da P1 a Pcop e calcolo SUE
- 5 Stato di progetto - Struttura ricettiva - Prospetti e sezioni
- 6 Stato di progetto - Centro sportivo - Planimetria, prospetti e sezioni
- 7.1 Stato di progetto - Viste 3D
- 7.2 Stato di progetto - Viste 3D
- 7.3 Stato di progetto - Viste 3D
- 7.4 Stato di progetto - Viste 3D
- 7.5 Stato di progetto - Viste 3D
- 7.6 Stato di progetto – Sezione tipo – stralcio prospetto
- 8 Stato di progetto - Landscape - Pianta del verde e dei giardini
- 9 Stato di progetto - Landscape - Verifica delle interferenze
- 10.1 Stato di progetto – Strutture
- 10.2 Stato di progetto – Strutture
- 10.3 Stato di progetto – Strutture
- 10.4 Stato di progetto – Strutture
- 10.5 Stato di progetto – Strutture
- 10.6 Stato di progetto – Strutture
- 10.7 Stato di progetto – Strutture
- 10.8 Stato di progetto – Strutture
- 10.9 Stato di progetto – Strutture

Milano, 31.12.2020