

# COMUNE DI RICCIONE



## Proposta Accordo Operativo ai sensi dell'art.38 della Legge Regionale n.24 del 2017 "Le Conchiglie Garden"

Committente:

FIR S.A.S. DI SMB S.A.S. DI  
MAURO FOSCHI S.R.L. E C.

Progettista:

Ing. Alessandro Ravaglioli

data: Marzo 2022

Tav. 2.7

elaborato: Relazione Tecnica Illustrativa

**AXE Group**

Via Nuova Circonvallazione 69 47924 - Rimini  
TEL. 0541/791569 - FAX. 0541/ 776031  
www.apere.it - info@apere.it



COMUNE DI RICCIONE  
C. H274 - AOO Riccione Registro PG  
**E**  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE  
Protocollo N.0020739/2022 del 16/03/2022  
Firmatario: Alessandro Ravaglioli

## COMUNE DI RICCIONE

# COMPLESSO “LE CONCHIGLIE”

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

### PREMESSA GENERALE

L'intervento consiste nella realizzazione di un complesso con funzioni miste (ricettivo, residenziale e benessere legato al tema dell'acqua) comprensivo di interventi di desigillazione del terreno, di realizzazione di coperture pensili e verde verticale con l'obiettivo primario di realizzare un vero e proprio cambio di micro-clima del comparto.

L'intervento in termini di sostenibilità ambientale si completa con l'inserimento di impianti tecnologici di energie rinnovabili tali da conseguire un FER maggiore del 65%.

### L'EDIFICIO PRINCIPALE CON ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVA

La proposta di progetto afferente al complesso “Le Conchiglie” e' tesa a valorizzarne la funzione principale di attivita' turistico-ricettiva con un preciso format dedicato all'hotel per famiglie, arricchendola quindi di alcuni servizi determinanti atti a favorirne in futuro una gestione virtuosa con un incremento della capacita' ricettiva dagli attuali 233 a 582 posti letto.

Stante la particolare posizione del complesso, dopo un'attenta analisi del territorio circostante e relative dotazioni, si e' scelto di affiancare al complesso il tema dell'ACQUA e del wellness riprogettando in tale direzione parte dello spazio a piano terra ed interrato, soprattutto in riferimento al doppio-volume laddove in precedenza era allocata la sala congressi/teatro.

Seguendo tale format si e' dovuto propendere obbligatoriamente alla demolizione e ricostruzione della dependance sul retro del fabbricato principale in quanto il modulo di lay-out interno della camere (lunghe e strette) da un lato non si presta al format scelto e dall'altro risulta poco adattabile in quanto condizionato dagli elementi verticali della struttura non spostabili. Il nuovo corpo viceversa e' stato progettato interamente con un modulo di camera per famiglia con capacita ricettiva coerente con le norme ASL sino a 4 persone per una capacita ricettiva complessiva di 360 posti letto (18 camere quaduple per ognuno dei 5 piani)

Nella ristrutturazione del fabbricato principale' previsto:

- Piano interrato: realizzazione di un water park indoor nel doppio volume, di una spa di circa 1.975mq sul lato Riccione e conservazione dell'autorimessa sul lato Rimini.
- Piano terra: conservazione dell'autorimessa, razionalizzazione della cucina e relativi vani tecnici per renderla coerente con la nuova capacita' ricettiva, trasformazione del centro benessere in ulteriori 10 camere e dei negozi in ulteriori 9 camere.
- Piano rialzato: razionalizzazione di tutti gli spazi interni al piano piano terra (lobby e reception) e trasformazione dell'ala lato Riccione da meeting room/sale tv in n. 10 camere.
- Piano primo/secondo: riduzione del corridoio per incremento della superficie delle camere per renderle coerenti con i requisiti minimi dell'ASL per camere doppie e/o suite.
- Piano terzo: non sono previste modifiche sostanziali del lay-out.

I prospetti dell'edificio principale hanno forti caratteri razionalisti e nella sua riqualificazione si è voluto rimarcare i segni lineari e puliti dell'origine, rispettando così anche la connotazione storica in cui è nato. Sulle facciate sono state previste ampie aperture inserite nella pelle più esterna rappresentata da un nuovo rivestimento in alluminio anodizzato. Il sistema a facciata ventilata è una delle tecnologie più efficaci per

risolvere le problematiche della protezione dall'umidità e dagli agenti atmosferici oltre che dell'isolamento termico e acustico. Inoltre grazie a questa è stata tecnologia, senza demolire i muri perimetrali, è stato possibile creare dei tagli netti lungo la facciata ed intervenire anche sulla forma del prospetto, non più regolare a parallelepipedo, ma trapezoidale richiamando così la forma navale.

Anche nella dependance ricostruita completamente è stato applicato il medesimo rivestimento, con l'inserimento di vegetazione a sviluppo verticale lungo le due facciate principali e di tetti con giardini pensili, così come in parte dell'edificio principale compatibilmente con i sovrappesi di tali materiali.

Tutte le aree esterne verranno rinaturalizzate asportando e sostituendo gli attuali strati impermeabili con materiale tipo strati fertili vulcapark o similari, tali da garantirne comunque la tenuta carrabile.

## **IL WATER-FRONT**

Oggetto d'intervento sarà pure l'area di proprietà a mare del lungomare che si sviluppa per un fronte di 130 metri ed una profondità di 30 metri circa, sulla quale è previsto un restyling della passeggiata pubblica e relativa pista ciclabile con un filtro di verde rispetto alla spiaggia privata attrezzata di giochi d'acqua e playground, più la creazione di una piazza centrale polivalente servita da un bar-ristorantino e relativa area giochi per i bambini.

## **L'EDIFICIO RESIDENZIALE**

Il nuovo edificio residenziale nasce dall'idea di creare un elemento architettonico immerso nel verde, sia attraverso alberature d'alto fusto presenti nell'area di pertinenza, sia con della vegetazione disposta lungo i terrazzi e sui tetti.

Il modulo della pianta tipo è caratterizzato da un fulcro centrale regolare che è il collegamento verticale, da cui si aprono gli elementi inclinati dove si sviluppano in modo speculare due o tre unità immobiliari a piano, per un totale di circa 2.886 mq di superficie utile.

Grazie all'alternanza di terrazzi trapezoidali uguali a due a due, si creano giochi di luce lungo tutta la facciata principale, ottenendo così a seconda dell'orientamento zone ombreggiate e zone soleggiate. Tutti i prospetti saranno caratterizzati da arbusti sempreverdi messi a dimora in terrapieni che si sviluppano lungo tutto il perimetro dei terrazzi. La scelta delle specie avverrà tenendo conto dell'orientamento e dell'azione dei venti marini.

Tale edificio è previsto nella fascia di terreno retrostante al complesso alberghiero e si sviluppa all'interno di un lotto pertinenziale di 2.440 mq, su una superficie pari a 327 mq circa per piano (eccetto il piano terra pari a 545 mq) per n.9 piani fuori terra (altezza totale = 29,50 metri) di cui i primi 2 adibiti ad autorimessa, per un totale di circa 13 appartamenti, eventualmente incrementabili a 21, andando a creare 3 unità immobiliari a piano invece dei due attualmente progettati.

L'edificio sarà dotato di 44 posti auto pertinenziali, a fronte di una dotazione minima di 42 determinati dall'applicazione della normativa del vigente RUE. Parte di questi verranno realizzati nell'area esterna, sempre con sottofondo permeabile.

## **LA CASA COLONICA**

L'edificio esistente, di superficie pari a circa 357 mq, non sarà soggetto di intervento in quanto ceduto al Comune. Il lotto di pertinenza sarà arredato come verde pubblico.

## **L'EDIFICIO DEI POLIAMBULATORI PEGASO**

Anche tale edificio non sarà oggetto di intervento se non per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali che verranno riallocati e rinaturalizzati con sottofondi del tutto permeabili delle medesime caratteristiche esposte ai paragrafi precedenti.

## **STANDARD PUBBLICI**

E' prevista la realizzazione e cessione di standard pubblici in misura pari a 5.307 mq, ben al di sopra della dotazione minima di legge pari ad 1/mq per ogni mq di incremento della superficie utile così come definita dal vigente RUE.

Per quanto riguarda il verde pubblico (2.836 mq), si interverrà riqualificando il patrimonio arboreo esistente, salvo alcuni abbattimenti necessari per alberature deperenti, malformate e/o per motivi fitosanitari. Verranno messe a dimora alberature e arbusti autoctoni che andranno a garantire un adeguato ombreggiamento sia per il parcheggio che per il parco pubblico adiacente.

Tutta la superficie del parcheggio pubblico (2.471 mq) sarà realizzata con materiali permeabili, in particolare l'area adibita agli stalli e aree di manovre, saranno costituite da vari strati che andranno a garantire sia la fertilità che la tenuta carrabile del terreno stesso.

Tutti i materiali utilizzati saranno di prima scelta, privilegiano quelli naturali.

Per quanto riguarda la viabilità ciclopedonale del water front si interverrà con una pavimentazione costituita da listelli di legno che ben si integrano nel paesaggio naturale circostante ed inoltre verranno sostituiti gli attuali lampioni con copri illuminanti in corten o similari così come il totem previsto all'ingresso del comparto.

Rispetto alla strada è previsto un filtro di verde caratterizzato da composizioni arbustive autoctone.

Infine si interverrà anche sulla pavimentazione della carreggiata stradale del lungomare attraverso la realizzazione di una nuova pavimentazione in materiale lapideo esteticamente in armonia con l'intervento di riqualificazione.