PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA

STRUTTURA RICETTIVA E RESIDENZIALE
UBICATA SUL LUNGOMARE DELLA REPUBBLICA

COMUNE DI RICCIONE

COMMITTENTE

ERNESTA S.r.l.
Via Meucci, 37
Limidi Frazione di Soliera (MO)

AIRIS
TECNICO ACUSTICO COMPETENTE
Dott. Francesco Rametta

PROGETTO PAESAGGISTICO

STUDIO LAURA GATTI
20135 – Milano
via L.A. Muratori 46/9
tel. 025454180 fax. 025454180
laura@lauragatti.it

VAS, VALSAT E STUDI AMBIENTALI SPECIALISTICI

Nomisma S.p.A.
Strada Maggiore, 44
40125 Bologna (Italy)
tel. 0516483.345 – fax 051223441
website: www.nomisma.it
salvatore.giordano@nomisma.it

Consulenze Specialistiche

AIRIS S.r.l.
Via del Porto, 1
I–40122 Bologna (Italy)
tel. 051 266075
website: www.airis.it

PROGETTO STRUTTURE E IMPIANTI

Via Galileo Galilei, 220
41126 Modena
T: +39 059 35 65 27
info@politecnico.it
www.politecnica.it

PROGETTO ARCHITETTONICO

Stefano Boeri Architetti
via Gaetano Donizetti, 4
20122 Milano
t +39 0255014101
f +39 0236769185

revisione	data	disegnato	controllato	approvato
D				
C				
B				
A				
emissione	12.07.2019	–	–	–

livello
ACCORDO OPERATIVO

tavola
Valutazione ambientale ed economica dell' intervento urbano sull' ex delfinario di Riccione

commessa
–

file

scala
–

formato
–

n. tavola
AO 00 011

Valutazione ambientale ed economica dell'intervento urbano sull'**ex Delfinario di Riccione**

Report tecnico a cura di Nomisma

Gruppo di Lavoro

Salvatore **GIORDANO**
Marco **MARCATILI**
Johnny **MARZIALETTI**
Barbara **DA RIN**
Giulia **MASELLI**

PREMESSA E METODOLOGIA

Il presente documento intende rispondere a due obiettivi di fondo:

- determinare gli effetti generati dall'intervento in termini di nuova "infrastruttura", che introduce quindi nuove dotazioni e di conseguenza favorisce l'attrattività territoriale;
- valutare il progetto in termini di valore contestuale, inteso come l'insieme degli effetti positivi generati dalla trasformazione rispetto al territorio di riferimento;

Oggi infatti, una trasformazione territoriale, per quanto l'intervento possa sembrare puntuale e con ricadute di tipo locale, in realtà esprime il proprio valore effettivo, non solo attraverso la qualità del progetto, ma soprattutto in termini di relazione con il territorio e di quanto la trasformazione stessa interagisca e si leghi strettamente alle dinamiche ed esigenze del contesto di riferimento.

Per procedere nella specifica analisi si è dunque proceduto utilizzando strumenti capaci di mettere a sintesi gli aspetti legati allo sviluppo territoriale con il progetto.

Dal punto di vista metodologico, si è proceduto ad analizzare il grado di attrattività del Comune di Riccione e dell'area dove insiste l'intervento, rispetto ai singoli settori.

L'analisi dell'attrattività e della valorizzazione territoriale di Riccione è stata sviluppata utilizzando le informazioni contenute nella piattaforma informativa Italy2Invest, messa a punto da NOMISMA, in grado di mappare in modo multidimensionale i differenti ambiti concettuali dell'attrattività del Comune di Riccione rispetto a comuni simili per dimensione.

Tale strumento consente di disporre di elementi quantitativi in grado di orientare decisioni e scelte strategiche di mercato, al fine di valutare le ricadute sul territorio di interventi di rigenerazione urbana in relazione alle vocazioni territoriali e all'attrattività dell'investimento immobiliare.

I contenuti dell'analisi pertanto sono riferibili ai temi ambientali e al valore contestuale (inteso come valore economico, contesto paesaggistico e dinamiche demografiche).

In secondo luogo l'analisi è stata circoscritta al territorio dove insiste l'intervento, evidenziando le peculiarità dell'area denominata "Quartiere d'Interesse" rispetto al Comune di Riccione. A partire dalle risultanze dell'analisi di attrattività, si è proceduto quindi a fornire una valutazione delle ricadute dell'intervento sul territorio in termini di attrattività.

RICOGNIZIONE DEL CONTESTO

Dal punto di vista metodologico, la ricognizione del contesto cui si colloca il progetto ricettivo e residenziale oggetto di analisi viene sviluppata attraverso due step:

- Il primo è volto ad individuare il posizionamento del Comune di Riccione rispetto ai comuni italiani di ampiezza simile (tra 20.000 e 50.000 abitanti). A tal fine si propone un confronto delle performance del Comune di Riccione con i valori medi dei comuni italiani di ampiezza simile

- Il secondo è focalizzato sul micro - contesto di riferimento dove è previsto l'intervento, attraverso l'uso del Context Score Nomisma, uno strumento quantitativo capace di esprimere il grado di appetibilità immobiliare della zona cittadina, intesa come "sezione di censimento". Si tratta di una suddivisione utilizzata dall'ISTAT per le operazioni inerenti il censimento della popolazione e delle abitazioni.

ATTRATTIVITÀ DEL COMUNE DI RICCIONE

Il grado di attrattività del Comune di Riccione rispetto ai comuni simili per ampiezza viene misurato attraverso i dati elaborati dalla piattaforma informativa Italy2Invest di Nomisma, costituita da 120 indicatori aggregati in 8 domini di analisi, descrittivi dei diversi ambiti di attrattività. I punteggi ottenuti negli 8 domini contribuiscono alla definizione dell'indicatore di sintesi Nomisma I2I Score. Il punteggio del Comune nel ranking generale NOMISMA I2I SCORE dipende, dunque, dai punteggi ottenuti da quel comune nei singoli domini di analisi.

Lo score che misura il grado di attrattività del Comune di Riccione assume valori compresi tra 0 (attrattività nulla) e 100 (attrattività massima). L'attrattività è una variabile latente misurabile solo indirettamente attraverso fattori esplicativi e i domini sono: Ambiente, Condizioni Socio-Economiche, Imprese e Credito, Mercato Immobiliare, Popolazione, Pubblica Amministrazione, Infrastrutture e Servizi e Turismo.

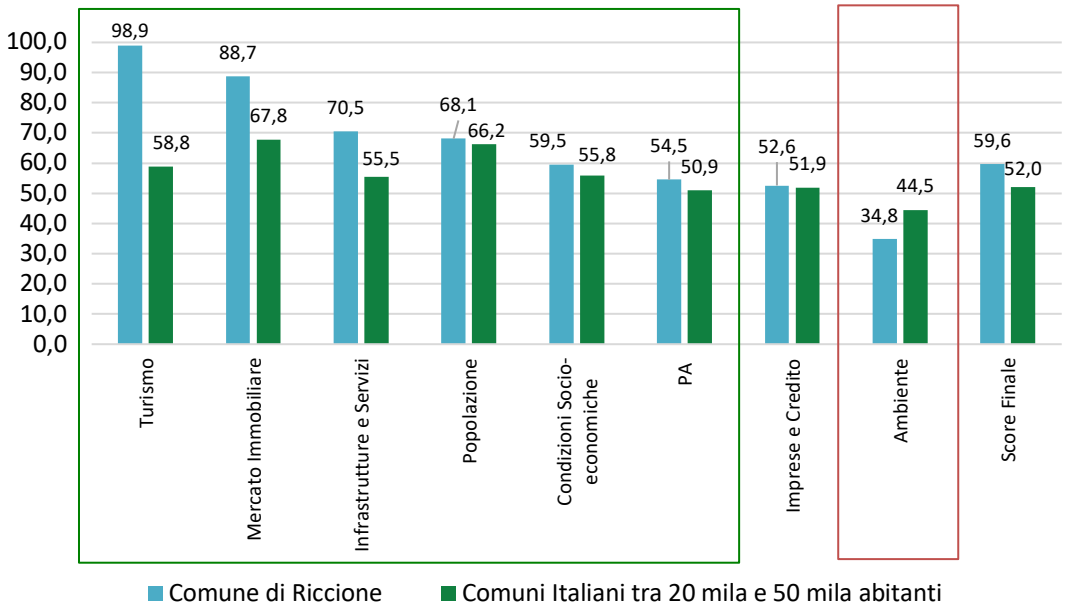
Rappresentazione degli 8 Domini

AMBIENTE: esprime l'attrattività di un territorio in termini di attenzione alle tematiche ambientali e a quelle della sostenibilità
CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE: esprime l'attrattività in relazione a capacità reddituale, condizione lavorativa e livello di istruzione della popolazione residente
IMPRESE E CREDITO: focalizza l'attenzione sulle imprese e sulla vivacità del settore creditizio
MERCATO IMMOBILIARE: misura la vivacità del mercato immobiliare residenziale e non residenziale, esplicitata attraverso il livello dei prezzi e delle compravendite immobiliari
POPOLAZIONE: definisce i flussi demografici che riesce a richiamare il territorio in relazione alla composizione per età dei residenti
PUBBLICA AMMINISTRAZIONE: analizza le performance degli indicatori di bilancio delle amministrazioni comunali
INFRASTRUTTURE E SERVIZI: esprime l'attrattività in base alla presenza di dotazioni di servizi e infrastrutture con un focus specifico sui servizi sociali
TURISMO: analizza il territorio sia in termini di offerta di strutture ricettive e servizi turistici, sia in termini di domanda esplicitata da arrivi e presenze turistiche.

GRADO DI ATTRATTIVITA' – SCORE SINTETICO

I punti di forza di Riccione risiedono nei domini riguardanti le performance del Mercato Immobiliare, Infrastrutture e Servizi, Turismo, dove lo score che misura il grado di attrattività è ben più elevato rispetto alla media dei comuni. Anche nei domini relativi a Popolazione, Condizioni socio-economiche e Impresa e Credito Riccione sopravanza la media dei Comuni d'Italia tra 20 mila e 50 mila abitanti seppure in misura più contenuta, restituendo un framework piuttosto positivo. Solo per quanto riguarda il dominio Ambiente, Riccione mostra le performance meno lusinghiere.

GRADO DI ATTRATTIVITA' DI RICCIONE PER SETTORI



	Riccione	Comuni Italiani 20-50 mila abitanti	Attrattività
TURISMO	**98,9**	58,8	+
MERCATO IMMOBILIARE	**88,7**	67,8	+
INFRASTRUTTURE E SERVIZI	**70,5**	55,5	+
POPOLAZIONE	**68,1**	66,2	+
CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE	**59,5**	55,8	+
PUBBLICA AMMINISTRAZIONE	54,5	50,9	=
IMPRESE E CREDITO	52,6	51,9	=
AMBIENTE	**34,8**	44,5	-

Fonte: Italy2Invest Nomisma

Evidenziando i settori in cui Riccione mostra performance migliori rispetto ai comuni Italiani tra 20 mila e 50 mila abitanti, spicca il dominio **TURISMO** (che si avvicina al valore massimo pari a 100). Nel dettaglio, Riccione raggiunge valori elevati in termini di numeri di esercizi ricettivi per km², permanenza media dei turisti (sia italiani che stranieri), numero di imprese in ambito della ristorazione, di alloggi e altri servizi turistici ed infine in termini di numero di arrivi turistici sul territorio.

Riccione è stata la città che nel 2018 ha registrato le migliori performance su scala provinciale in termini di domanda turistica rispetto al 2017: è stato registrato un aumento del 4,3% (767.924) negli arrivi italiani e di un 7,4% (113.512) in quelli stranieri per una variazione complessiva del 4,7% (881.436). I pernottamenti mostrano una crescita dell'1,8% (3.021.014) per gli italiani e un +4,1% (616.591) per gli stranieri con un rialzo complessivo del 2,2% (3.637.605).

La composizione delle strutture alberghiere maggiormente attrattive si posizionano su standard medio/alti: gli alberghi a 4 stelle sono quelli con le migliori valutazioni. Considerando che il 90% dei turisti si concentra sulle strutture alberghiere, si desume che la città di Riccione punta molto sull'attrattività turistica e si predispone in modo ben attrezzato per rispondere a questo tipo di domanda. I dati ISTAT 2018 contano 400 strutture alberghiere, di cui 56 ad 1 stella, 120 a due stelle, 160 a tre stelle, 37 a 4 stelle e 1 a 5 stelle.

Il turismo riccionese nasce come turismo balneare, in stretta connessione con le altre località della riviera romagnola, concentrando i flussi prevalentemente nei mesi estivi (maggio-agosto) con una permanenza media di 5.67 giorni. Nell'ottica di una destagionalizzazione dei flussi turistici, risulta interessante la performance registrata nel mese di dicembre 2018 con +8,8% negli arrivi e +11,4% dei pernottamenti rispetto al 2017, confermando la capacità del settore di diversificare la proposta turistica.

+4,3%
Turismo Nazionale 2018

+7,4%
Turismo internazionale 2018

90% dei turisti nelle strutture alberghiere

5.67
Giorni di permanenza media

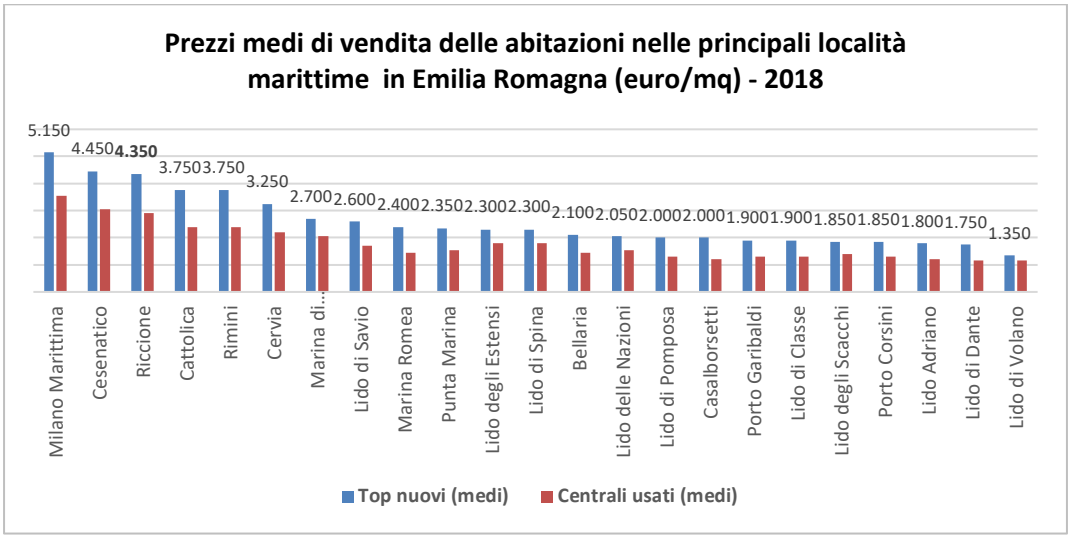
Il **MERCATO IMMOBILIARE** rappresenta un altro ambito di eccellenza del Comune di Riccione caratterizzato da quotazioni molto elevate.

Il prezzo al m² per le abitazioni, secondo Nomisma, si attesta infatti su un valore pari a 4.170 euro/m² contro 1.465 euro/m² dei comuni Italiani tra 20 mila e 50 mila abitanti. Elevato è anche il valore al mq dei negozi nell'area riccionese, pari a 5.310 euro/m² contro i 1.625 euro/m² dei comuni italiani a confronto.

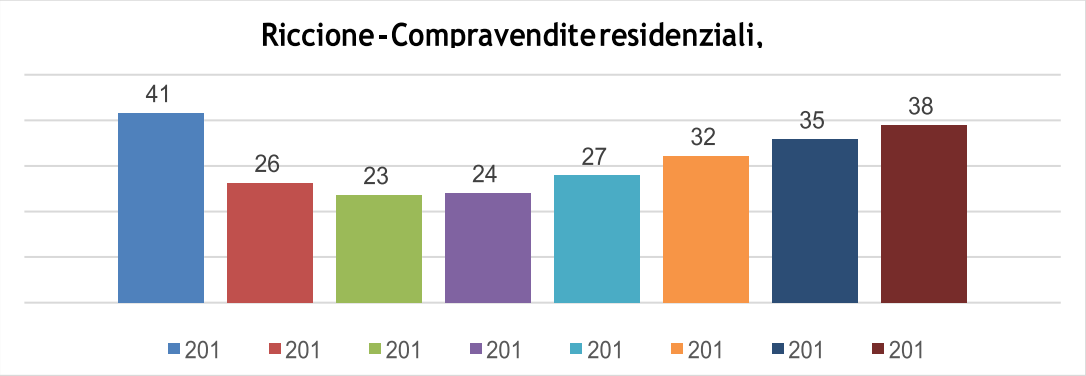
Focalizzando l'attenzione sul segmento residenziale nelle principali località marittime in Emilia -Romagna, il mercato immobiliare di Riccione si conferma tra i più attrattivi. I valori medi delle abitazioni Top nuove a Riccione si posizionano su livelli intorno a 4.350 euro/m², dopo Cesenatico (4.450 euro/m²) e Milano Marittima (5150 euro/m²). La ripresa del mercato residenziale si riscontra dall'andamento delle compravendite che negli ultimi anni è in crescita, attestandosi a 389 transazioni nel 2018 (+8,5% rispetto al 2017) e avvicinandosi ai livelli del 2011.

4.170 €/m²

prezzo al mq abitazioni a Riccione



Fonte: Nomisma e Fimaa, 2018



Fonte: Agenzia delle Entrate, 2018

Per quanto riguarda le **INFRASTRUTTURE E I SERVIZI**, riveste un peso notevole la presenza dell'aeroporto di Rimini-San Marino che dista 4 km dalla città di Riccione ed è collegato da numerosi bus e treni. I dati di Assaeroporti 2018 evidenziano una crescita dei movimenti aerei (in termini di numero di voli effettuati) pari a +11,4% sul 2017, associata però ad una lieve variazione del numero di passeggeri (+0,8%). Risulta altrettanto importante la presenza della stazione ferroviaria, ben collegata alla città, attraverso mezzi pubblici, parcheggi. E' previsto anche il capolinea del TRC che entrerà in servizio dal 2019 (Trasporto Rapido Costiero, un "metrò" di costa che con dei filobus collegherà ancora più capillarmente Riccione a Rimini).

4 KM

Distanza dall'aeroporto Rimini-San Marino

Analizzando la **POPOLAZIONE**, un valore che spicca tra gli altri è l'alta età media (47,3 anni) che inquadra il contesto. Negativa è la valutazione circa i valori legati al tasso di mortalità e natalità (considerati come numero di morti/nati per 1000 abitanti), rispettivamente pari a 10,12 e 6,81. Un aspetto positivo, invece, riguarda un'alta percentuale di stranieri residenti (10,4 contro 7,51 dei comuni simili) e un'elevata densità demografica (numero di abitanti al km²).

47,4 anni

Età media

Legato a questo tema, spicca all'interno delle **CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE**, un tasso di occupazione comunale più alto della media degli altri comuni, pari al 63,35% contro un 58,86%. Questo si evince anche dal più basso tasso di disoccupazione di Riccione rispetto agli altri comuni tra 20 mila e 50 mila abitanti, sia in termini comunali (10,16% contro 12,76%) che in termini di disoccupazione giovanile (30,58% di Riccione contro 36,51% medio).

63,5%

Tasso di occupazione comunale

L'**AMBIENTE** può essere considerato un'area di miglioramento, in quanto dal confronto tra il comune di Riccione con i comuni simili per dimensione emerge la necessità di potenziare tale ambito. Nello specifico, emerge un alto numero di automobili per km² pari a 1.266,55

(contro le 762,51 medie degli altri comuni comparati) che riflette una carenza o un malfunzionamento di infrastrutture a livello pubblico, oppure la mancanza di parcheggi pubblici o a basso costo. All'attenzione è posto anche il valore relativo alla quantità di rifiuti solidi urbani pro capite, con un valore più alto della media (950,85 contro 500,61), dovuto soprattutto all'alta incidenza di turisti e di carenza di cestini pubblici.

1.266,55

Automobili per KM²

L'indicatore che rende però lo score complessivo così al di sotto della media è la percentuale di suolo consumato (rapporto tra la superficie di suolo consumato e il totale della superficie amministrativa comunale) che registra un valore pari al doppio di quello medio (49,98 di Riccione, contro 24,04 della media dei comuni tra 20 mila e 50 mila abitanti). Nonostante questo valore sia così alto, è mantenuta sotto controllo la perdita di servizi ecosistemici per consumo di suolo che registra un valore pari a -1.123,4 circa un sesto inferiore rispetto alla media dei comuni italiani tra 20 mila e 50 mila abitanti (-7.133,62).

49,98 %

Consumo di suolo

I dati relativi allo studio dei servizi ecosistemici legati al suolo è utile per valutare gli effetti prodotti dal consumo di suolo stesso e ISPRA (dal 2016) ha proposto di sperimentare la considerazione del "valore del suolo" come risorsa non rinnovabile e scarsa. Il consumo di suolo deve essere inteso come un fenomeno associato alla perdita di una risorsa ambientale fondamentale, dovuta all'occupazione di superficie originariamente agricola, naturale o seminaturale.

-1.123,4

Perdita di servizi ecosistemici per consumo di suolo

Nel caso del Comune di Riccione, si nota infatti che la percentuale di suolo consumato è molto alta (anche rispetto alla media) in quanto si tratta di un'area industrializzata e urbanizzata, ma che tutela i servizi ecosistemici, puntando alla rigenerazione di aree dismesse, senza consumare superfici non ancora trasformate. Il progetto si insedia quindi in un'area in cui gran parte del suolo è già edificato, ma che pone l'attenzione alla rigenerazione e alla riqualificazione del territorio.

ATTRATTIVITÀ DELLA ZONA IN CUI INSISTE L'INTERVENTO RISPETTO AL COMUNE DI RICCIONE

L'intervento insiste nel quartiere Abissinia, zona caratterizzata da piccole costruzioni, tipicamente dei primi del '900, villini storici ben conservati con ampi giardini, il verde ed il silenzio caratterizzano questo quartiere. Gli alberghi sono concentrati nella zona limitrofa al mare tranne qualche piccola pensione ancora a conduzione familiare che si inserisce nel contesto residenziale. Il quartiere è armonioso ed attrattivo sia per i turisti che per gli abitanti.

Figura 1: Vista del quartiere Abissinia

Figura 2: Inquadramento dell'area d'interesse dal satellite

L'analisi di contesto della micro-zona all'interno della quale ricade l'intervento è effettuata attraverso l'uso del Context Score Nomisma, uno strumento quantitativo capace di esprimere il grado di appetibilità immobiliare della zona cittadina, intesa come "sezione di censimento". Si tratta di una suddivisione utilizzata dall'ISTAT per le operazioni inerenti il censimento della popolazione e delle abitazioni. Come per Italy2Invest, l'indice del Context Score assume valori tra 0 e 100.

A tal fine sono state individuate dieci zone censuarie, tra cui quella in cui ricade l'intervento.

Lo score è declinato per tre destinazioni d'uso immobiliari, sintesi di 9 score di dominio che esprimono differenti aree tematiche con le quali è stato declinato il concetto di attrattività di una zona:

POPOLAZIONE: attrattività in termini di flussi demografici, capacità reddituale dei residenti, condizione lavorativa, livello d'istruzione e grado di giovinezza della popolazione.
AFFIDABILITÀ CREDITIZIA: attrattività in base alla capacità della popolazione residente di rispettare i debiti contratti con gli istituti di credito.
REAL ESTATE RESIDENZIALE: attrattività in relazione alla concentrazione di edifici residenziali si rispetto alla superficie del territorio, sia alla totalità degli edifici presenti, nonché lo stato e il tasso di utilizzo.
REAL ESTATE NON RESIDENZIALE: attrattività in relazione alla concentrazione di edifici non residenziali (commerciali, produttivi, industriali, direzionali, etc)
SOLIDITÀ ECONOMICA IMPRESE: attrattività in base alle performance delle imprese per fatturato medio, crescita del fatturato negli anni, ricordo al canale creditizio, etc
ACCESSIBILITÀ PER INDIVIDUI: attrattività in termini di presenza di infrastrutture di comunicazione per gli individui
ACCESSIBILITÀ PER IMPRESE: attrattività in termini di presenza di infrastrutture di gestione per le imprese
SERVIZI: attrattività in base alla distanza e alla presenza di scuole, ospedali, uffici postali, farmacie, negozi, alberghi, spiagge, etc
SICUREZZA: attrattività in base alla sicurezza garantita dalle forze dell'ordine, dall'assenza di fenomeni malavitosi, dalla bassa mortalità per cause ambientali e al grado di sicurezza statale.

Per una comparazione e un'analisi più approfondita dell'area dove insiste l'intervento, è possibile dare uno sguardo al contesto in cui si trova il sito composto da due lotti attigui dell'"Ex delfinarium" e di Villa Ernesta, situati sul Lungomare Della Repubblica di Riccione n°8.

Quartiere d'interesse

Il contesto nel quale insiste l'intervento comprende 10 sezioni censuarie (indicate in rosso nella figura) che compongono il nostro QUARTIERE D'INTERESSE oggetto di analisi.

Il quartiere d'interesse è stato quindi messo a confronto con i dati medi del Comune di Riccione considerando i singoli domini indicati nel grafico sottostante.

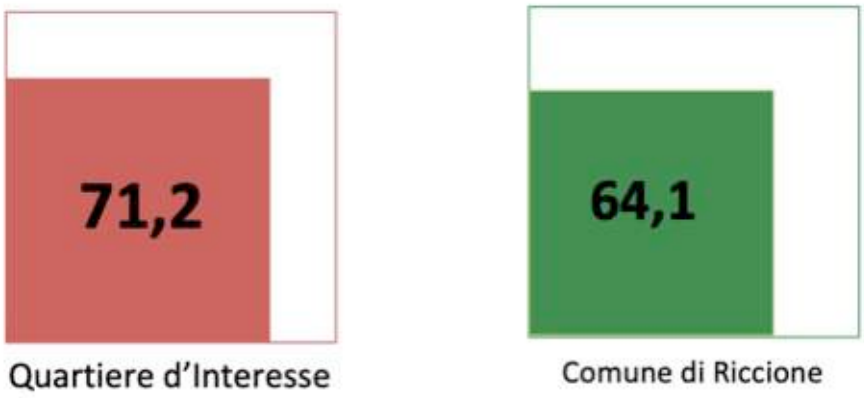
Analizzando il dominio **REAL ESTATE**, si nota che per quanto concerne il **residenziale**, il

quartiere d'interesse registra uno score del 71,1 contro un 54,3 della zona di Riccione. Diverso è il caso del **non residenziale**, poiché registra un valore inferiore alla media riccionese, posizionandosi al gradino inferiore tra i domini individuati.

Per individuare il sistema infrastrutturale e di servizi, sono tre gli indicatori che possono rappresentare l'area in questione, ovvero **ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER INDIVIDUI**, **ACCESSIBILITÀ DELLA ZONA PER IMPRESE** e **SERVIZI**. Guardando all'accessibilità (sia per individui che per imprese), i valori sono esattamente in linea con quelli medi del riccionese, cosa che si verifica anche per il sistema di servizi, che registra un valore superiore rispetto a quello di Riccione (89,7 contro 83,6) e che quindi riflette la praticabilità del quartiere.

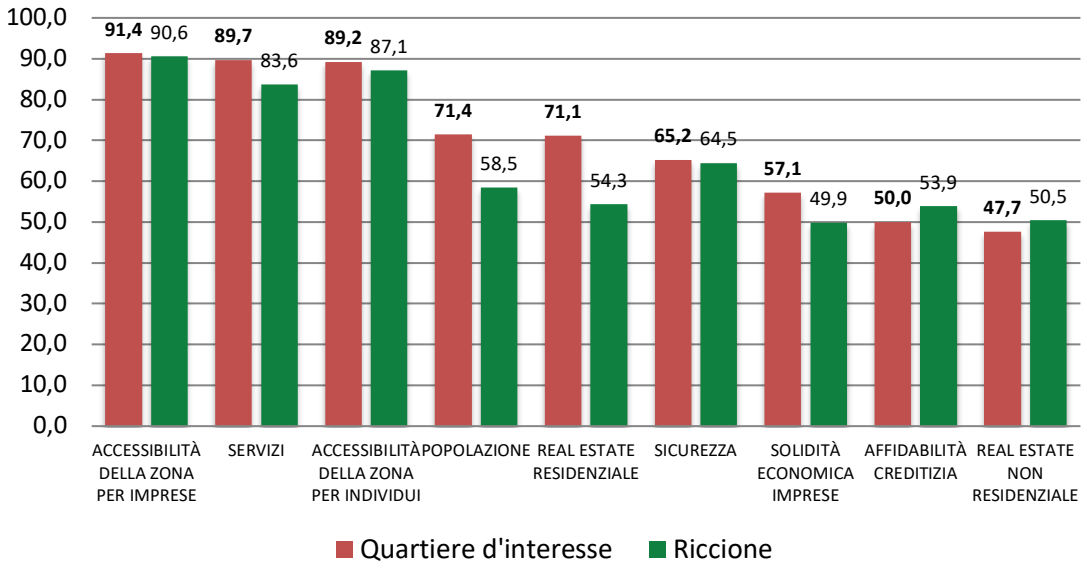
In termini di vivibilità, la zona sembra essere tranquilla, in quanto la voce **SICUREZZA**, anche se lieve, registra un valore più alto rispetto a quello di Riccione, pari al 66,2 contro un 64,5. Il dominio della **POPOLAZIONE** registra valori molto sopra la media (71,4) data anche dall'attrattività della zona in relazione ai flussi demografici che questa riesce a richiamare.

GRADO DI ATTRATTIVITÀ DEL QUARTIERE DI INTERESSE RISPETTO AL COMUNE DI RICCIONE



Fonte: Context Score Nomisma

GRADO DI ATTRATTIVITA' DEL QUARTIERE D'INTERESSE RISPETTO AL COMUNE DI RICCIONE PERSETTORI



Fonte: Context Score Nomisma

La lettura di tali indicatori restituisce una rappresentazione dello stato attuale del Comune di Riccione e dell'area oggetto di interesse (AS IS) che non tiene conto degli effetti che potranno scaturire dalla Strategia di rigenerazione urbana promossa dal Comune di Riccione che ha avviato nel febbraio 2019 un processo di trasformazione della città turistica, invitando i soggetti interessati a presentare "manifestazioni di interesse" per la realizzazione di interventi in quella parte di territorio, che siano ispirati ai nuovi principi di rigenerazione urbana e contenimento di consumo di suolo. Tale iniziativa - che rientra all'interno del percorso di redazione del nuovo PUG - prende le mosse dal quadro diagnostico e dall'analisi urbana del Comune di Riccione che ha messo in evidenza ancora oggi la presenza di aree di fatto abbandonate a rischio di degrado tra la città e quelle parti del territorio urbanizzato oggi non utilizzate e caratterizzate in zona turistica dalla presenza di edifici abbandonati di ex colonie marine e aree inutilizzate e non accessibili, così come ai margini degli insediamenti. In considerazione di questi aspetti, il Comune di Riccione ha ritenuto di dedicare la Prima Strategia di rigenerazione urbana all'individuazione di quelle azioni ed interventi funzionali alla rigenerazione e riqualificazione delle aree di margine, agendo attraverso la loro valorizzazione ambientale e messa a sistema con gli insediamenti, così da recuperarle all'utilizzo quale risorsa comune.

È stata così maturata l'ipotesi di una potenziale efficacia dell'azione pubblica di

riqualificazione delle aree in fregio alla spiaggia e della contestuale incentivazione alla loro fruizione sostenuta dalla connessione delle stesse alla rete di spazi pubblici, incentivando la partecipazione dei cittadini e degli imprenditori, al fine di attivare un miglioramento della vivibilità di quei luoghi.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI UNA STRUTTURA RICETTIVA E RESIDENZIALE

Il progetto riguarda la realizzazione di una struttura ricettiva e residenziale mediante il recupero e la rifunzionalizzazione della Villa esistente (Villa Ernesta) e la costruzione di un edificio ex novo nell'area dell"Ex Delfinarium" situati sul Lungomare Della Repubblica di Riccione, al n. civico 8 nel quartiere Abissinia.

Entrambe le strutture avranno una destinazione di tipo ricettivo turistico, con in dettaglio la Villa adibita a Spa – centro benessere.

Considerando le norme del PTCP che regolano il Sistema insediativo costiero di tipo residenziale storico, la soluzione progettuale prospettata punta anche al recupero di Villa Ernesta e del giardino di pertinenza di valore storico, tutelando e valorizzando le piantumazioni che connotano quest'ambito di città.

In armonia con l'approccio sulla parte di recupero, la nuova costruzione sarà caratterizzata da facciate vegetali che contribuiranno a mitigarne la volumetria, in un'ottica di sostenibilità volta alla rinaturalizzazione dell'ambiente urbano (progetto Stefano Boeri Architetti srl).

Figura 3: Vista dal mare del nuovo edificio e la villa Ernesta inseriti nel contesto del lungomare

Il progetto nello specifico prevede il recupero di **Villa Ernesta** nel rispetto dei suoi principali caratteri architettonici originari, prevedendo una destinazione d'uso finale di tipo ricettivo (SPA e centro benessere).

L'impossibilità di realizzare parcheggi a raso in corrispondenza del giardino storico, da riqualificare e riconvertire ad un utilizzo consono e rispettoso delle preesistenze arboree

che caratterizzano l'intero lotto di pertinenza, ha portato di fatto a destinare una parte dei posti auto dell'interrato attiguo agli utenti della struttura ricettiva che si andrà a collocare nella Villa. Pertanto un accesso diretto alla struttura attraverso il parcheggio si rende estremamente necessario

Il nuovo edificio si sviluppa su 10 piani fuori terra, compreso il livello zero, per un'altezza complessiva di circa 32,40 m, in corrispondenza del solaio di copertura dell'ultimo livello abitabile, nel rispetto delle altezze massime presenti nel contesto urbano di riferimento. L'intervento prevede la realizzazione di 1 piano interrato da destinare a parcheggi pertinenziali della struttura, al fine di garantire le superfici richieste dai parametri di legge. Il piano terra, ospita la reception di ingresso, una serie di ambienti comuni polivalenti destinati alle funzioni ricettive, e alcuni spazi a supporto del personale di servizio. I livelli superiori sono costituiti dagli ambienti destinati alle funzioni ricettive e dalle residenze.

Dati urbanistici del progetto per tipologia di destinazione

Dimensione del progetto per tipologia di destinazione

LOTTO 1 (INTERVENTO RICETTIVO)		mq
FUORI TERRA TORRE (INCLUSO LOGGE E TERRAZZE)		3.700,41
INTERRATO TORRE		1.768,00
FUORI TERRA VILLA ERNESTA (INCLUSO LOGGE E TERRAZZE)		605,56
INTERRATO VILLA ERNESTA		185,45
TOTALE		**6.259,42**
LOTTO 2 (INTERVENTO RESIDENZIALE)		mq
FUORI TERRA TORRE (INCLUSO LOGGE E TERRAZZE)		**2.638,85**

Gli accessi pedonali sono sostanzialmente tre. Il principale è posto in adiacenza all'asse pedonale del Lungomare della Repubblica, in corrispondenza del quale trovano collocazione delle postazioni per le biciclette condivise. Da via Milano, il drop-off dei taxi e l'area di sosta breve sono di fatto una piazza di accesso importante e a diretto contatto con la reception di accoglienza. Un ulteriore accesso diretto avviene dal parcheggio interrato, attraverso una scala e due ascensori entrambe filtrati.

ELEMENTI DI ATTENZIONE AMBIENTALE

L'analisi di contesto relativa all'attrattività territoriale svolta nei primi capitoli, ha evidenziato come un'area di miglioramento sia rappresentata dalle tematiche ambientali.

Risulta quindi fondamentale evidenziare, attraverso questa specifica sezione, le azioni e l'attenzione progettuale svolta dalla trasformazione sul contesto di riferimento.

CONSUMO DI SUOLO

Il progetto punta al contenimento del consumo di suolo, introducendo una serie di aree verdi piantumate necessarie per l'inserimento nel contesto urbano, oltre alle aree verdi esistenti.

Il progetto prevede un'occupazione al suolo dei volumi costruiti di circa 764 mq, su una superficie complessiva del lotto di circa 3402 mq, con un'incidenza del 22%. Le **aree verdi previste** si estendono per circa 1418 mq, di cui più di 1112 mq filtranti, mentre la restante superficie verrà in parte pavimentata con materiali filtranti per la realizzazione di percorsi e accessi e in parte verrà utilizzata per la realizzazione di una piscina a servizio della struttura ricettiva. Il perimetro del lotto verrà in larga parte piantumato al fine di generare un filtro continuo di alberi che mitigheranno i camminamenti pubblici e privati sia all'interno che all'esterno dell'area. Il lato mare sarà interessato dalla piantumazione di arbusti perimetrali che ombreggeranno, senza coprirle, le aree da destinare a solarium e relax.

Secondo quanto emerso dalle analisi di attrattività del Comune di Riccione, emerge che la percentuale di suolo consumato è molto alta, anche rispetto alla media dei comuni simili per dimensione, in quanto si tratta di un'area industrializzata e urbanizzata e densamente popolata, ma che tutela i servizi ecosistemici, puntando alla rigenerazione di aree dismesse, senza consumare superfici non ancora trasformate.

Il progetto si insedia quindi in un'area in cui gran parte del suolo è già edificato, ma che pone l'attenzione alla rigenerazione e alla riqualificazione del territorio.

MICROCLIMA E RESILIENZA

L'intervento agisce su questo parametro attraverso 2 azioni:

1. Riqualificazione e potenziamento della vegetazione arborea e della superfice permeabile
2. Realizzazione di un edificio "bosco verticale"

In generale la vegetazione, soprattutto in città, svolge una serie di funzioni importanti, tra cui:

- Riduzione dell'effetto "Isola di Calore"
- Rimozione degli inquinanti atmosferici e riduzione dell'inquinamento acustico 3. Assorbimento di CO 2e mitigazione del cambiamento climatico
- Riduzione del consumo energetico attraverso l'ombreggiamento e la creazione di un microclima (evapotraspirazione)
- Riduzione del ruscellamento e dei rischi di allagamento
- Aumento della biodiversità e delle superfici permeabili della città,
- Promozione di creazione di nuovi posti di lavoro
- Miglioramento della salute mentale e fisica dei cittadini.

Alcune valutazioni effettuate nel caso dell'edifico "Bosco verticale" di Milano ha consentito di desumere alcune informazioni. Nel caso di riferimento infatti, si calcola che i 780 alberi del Bosco verticale fissano 16 T CO2/anno (considerando anche gli arbusti dire 30 T CO2/anno). (Fonte: Studio Boeri)

Anche in termini di temperatura si calcolano:

- 15°C in meno sulla superficie della facciata
- 2°C abbassamento della temperatura nell'area limitrofa

Infine la vegetazione permette di assorbire le Polveri sottili (prevalentemente PM 2.5) in una quantità di circa 100 gr polveri sottili (Fonte: Assofloro Lombardia).

TRAFFICO

Per la verifica sul traffico degli effetti generati dalla realizzazione dell'intervento, si è svolta una analisi tramite monitoraggio/conteggio dei veicoli dei flussi allo stato attuale in transito lungo viale Milano. Successivamente si è calcolato il carico urbanistico indotto dalle attività previste l'insediamento rispetto al traffico totale.

Complessivamente il carico urbanistico giornaliero stimato per le attività residenziali, ricettivo e SPA, ammonta a 310 unità. Se si rapporta questo dato al carico veicolare massimo che insiste su viale Milano (11.008 veicoli inteso come somma nelle due direzioni) emerge che l'incremento in termini percentuali è molto contenuto è pari a circa il 2,7%. Anche considerando l'ora di massimo carico, individuata nella fascia serale (tra le 18.00 e le 19.00), i veicoli attratti e generati dall'intervento rappresentano poco meno del 5% rispetto al traffico totale.
Inoltre è da escludere che il traffico indotto possa rappresentare causa di fenomeni di accodamento per l'ingresso e uscita dal parcheggio pubblico sotterraneo adiacente all'area dell'ex Delfinario, in ragione del basso utilizzo del parcheggio stesso.

Il progetto inoltre si colloca in un'area già accessibile sia per il trasporto pubblico locale, è già presentata una fermata proprio in corrispondenza dei lotti, sia per la mobilità pedonale che ciclabile.

Figura 4: Inquadramento dell'area di intervento

Figura 5: Rete viabilistica di scorrimento (Estratto Tav 3 – PGTU 2011 Riccione)

Da queste analisi è risultato che l'entità dei volumi generati non incide in maniera significativa sulla situazione della viabilità attuale ma soprattutto non vengono a crearsi condizioni problematiche (congestione da traffico) anche in considerazione della presenza di servizi e collegamenti alternativi.

RUMORE

La situazione acustica è stata analizzata mettendo a confronto, tramite rilievi strumentali e simulazioni modellistiche, gli scenari ante e post operam. La determinazione del clima acustico conseguente alla realizzazione dell'intervento è stata effettuata adottando una serie di punti di calcolo (ricettori) posizionati in corrispondenza dell'edificio e di aree o edifici significativi circostanti.

Sia in termini di nuovo carico urbanistico (rumore generato dal traffico indotto dal nuovo edificio) che di nuovi impianti tecnologici legati all'intervento, gli effetti sono risultati praticamente trascurabili rispetto al quadro acustico attuale e in ogni caso non tali da generare situazioni di criticità.

Per il nuovo edificio, sono tuttavia da rilevare, sul fronte esposto a viale Milano, alcuni superamenti dei limiti acustici notturni legati praticamente al traffico già esistente. La previsione di ampie logge con parapetti pieni, non inserita nelle simulazioni acustiche, può comunque consentire un abbattimento dei livelli acustici in corrispondenza delle aperture (finestre) quantificabile in almeno 2-2,5 dBA. Inoltre, l'uso previsto per l'edificio in oggetto ne riduce la sensibilità stessa. Le verifiche di compatibilità acustica hanno inoltre riguardato gli impianti tecnologici, per i quali è stato confermato il rispetto dei limiti differenziali sia diurni che notturni sui ricettori esterni.

Infine, sotto il profilo del rispetto degli obiettivi di sostenibilità del PSC "Miglioramento della qualità ambientale", l'intervento risulta coerente in quanto è collocato in un ambito completamente urbanizzato e quindi non comporta una trasformazione radicale di un territorio non antropizzato. Infine, visto il minimo incremento apportato dal progetto in termini di traffico indotto rispetto ai flussi rilevati allo stato attuale, si può dedurre che gli impatti sulla qualità acustica dell'area ad esso associati, siano molto limitati e non costituiscano una variazione significativa rispetto alla situazione attuale.

Figura 6: Postazioni di rilievo fonometrico

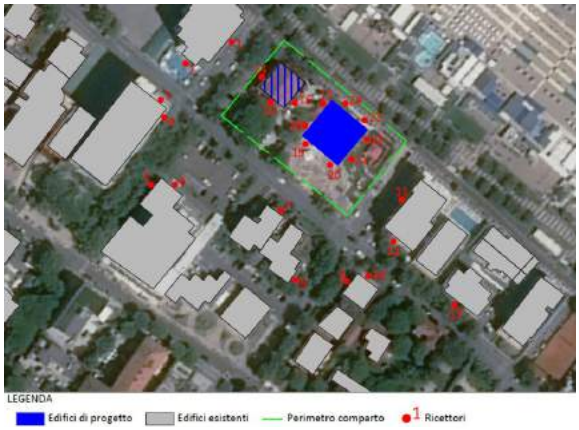


Figura 7: Individuazione planimetrica dei ricettori

ARIA

L'ambito di progetto si trova, in riferimento alla zonizzazione del Piano, all'interno della Pianura Est e in particolare risulta all'interno della zona di superamento dei valori limite della qualità dell'aria per il solo PM10 in alcune porzioni di territorio.

La situazione atmosferica relativa all'area oggetto di studio risulta nel complesso prevedibilmente interessata da fenomeni di concentrazione di inquinanti, che possono comportare, in particolari condizioni sfavorevoli, un superamento dei limiti normativi, in particolare per gli inquinanti PM10, PM2.5, e O3. Questo viene confermato sia dalle indagini svolte dalle centraline fisse della provincia, sia dal laboratorio mobile posto a Riccione. La fonte principale di inquinamento atmosferico nell'area di intervento è costituita dal traffico veicolare. In particolare, un contributo significativo e valutato nel capitolo del traffico, è quello dato dai veicoli transitanti sulla via di accesso al comparto ossia viale Milano.

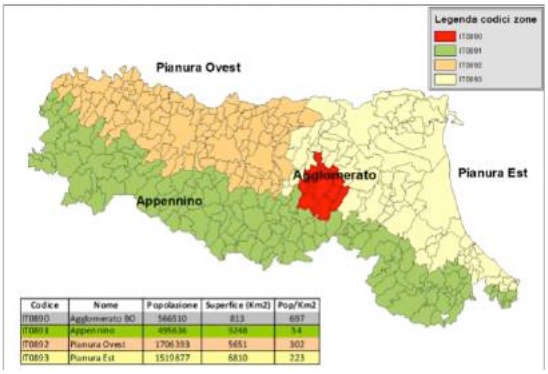
La realizzazione dell'opera non determina, comunque, modifiche alla rete stradale e quindi non apporta una variazione in termini di inquinamento atmosferico, se non nella limitata modifica del flusso di traffico dovuto alla recettività della struttura di progetto. In termini di bilancio emissivo e facendo riferimento a quanto sopra descritto, si ritiene comunque che il progetto comporti aumenti di emissioni del tutto trascurabili e non determini modifiche rilevabili alla qualità dell'aria. Inoltre, visto l'ambito in cui si colloca il progetto, l'uso del mezzo privato può essere sostituito dall'impiego del trasporto pubblico, favorendo ulteriormente il contenimento delle trascurabili emissioni collegate all'intervento.

Oltre al trasporto collettivo su gomma, il comparto si trova a breve distanza dalla stazione ferroviaria ed è prossimo ad una pista ciclabile, che corre da nordovest verso sudest lungo gran parte del litorale di Riccione.

Nella realizzazione dell'opera, verranno seguiti i criteri del "costruire sostenibile" per incrementare le caratteristiche qualitative dei nuovi insediamenti previsti e diminuire le emissioni in atmosfera dovute al riscaldamento nel periodo invernale. Non sono previsti sistemi di riscaldamento a metano ma verranno utilizzati fonti alternative verdi quali le pompe di calore ed impianti fotovoltaici. Gli inquinanti generati invece dall'opera realizzata saranno estremamente ridotti; la riduzione delle emissioni di CO2 è ottenuta tramite una "progettazione innovativa e responsabile" del sistema "paesaggio - edificio - impianto" che integra le prestazioni legate al controllo del microclima esterno, con la scelta dell'involucro.

La struttura edilizia di progetto che vi sorgerà, contribuirà altresì all'incremento dei livelli di continuità del sistema locale del verde attraverso l'introduzione di elementi vegetazionali non solo nelle aree pertinenziali, ma anche lungo le pareti della struttura stessa.

In ogni caso, nelle fasi di progettazione sono stati garantiti i livelli prestazionali degli edifici e sistemi di riscaldamento che minimizzano le emissioni di inquinanti atmosferici, come richiesto dal PAIR 2020. In termini di bilancio emissivo e facendo riferimento a quanto sopra descritto, si ritiene quindi che il progetto comporti aumenti di emissioni del tutto trascurabili e non determini modifiche rilevabili alla qualità dell'aria.



Codice	Nome	Popolazione	Superfice (Km2)	Pop/Km2
IT0890	Agglomerato BO	586510	813	697
IT0891	Appennino	495636	9248	54
IT0892	Pianura Ovest	1706393	5651	302
IT0893	Pianura Est	1510877	6810	223

Figura 8: Zonizzazione ai se

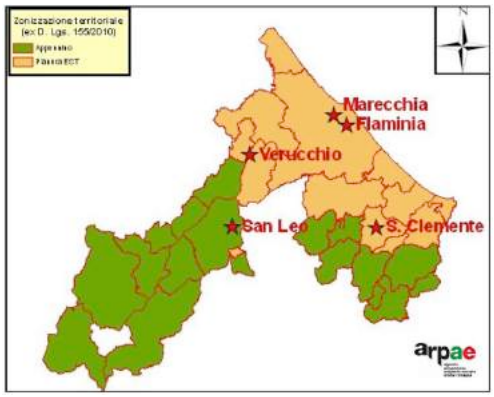


Figura 9: postazioni di misura fisse della rete regionale – 2017

L'accordo operativo risulta coerente con il PAIR 2020; inoltre tale accordo non determina impatti significativi rispetto alla qualità dell'aria esistente ed è coerente con gli obiettivi di sostenibilità. In virtù di quanto osservato si nota quindi come l'intervento

in esame non rappresenti un elemento di criticità dal punto di vista della qualità dell'aria nell'ambito di studio considerato.

SUOLO, SOTTOSUOLO E ACQUE

Gli studi idraulici condotti dall'ex Autorità di Bacino Marecchia - Conca sul Rio Melo, che scorre circa 800 m a nord dell'area, hanno evidenziato come l'area in esame non sia interessata da problemi idraulici legati al corso d'acqua e come si collochi in posizione esterna anche al limite della fascia per piene con tempo di ritorno di 500 anni.

Gli interventi previsti dall'Autorità di Bacino hanno inoltre consentito di ridisegnare il perimetro delle aree con tempi di ritorno di 200 anni, confinandole ad aree attigue all'alveo non interessate da urbanizzazioni. L'intervento in esame risulta comunque esterno ai perimetri suddetti nelle situazioni pre e post interventi.

La zona in cui si ubica l'intervento, pianeggiante e pressoché completamente urbanizzata, è difesa da una "cintura" formata da scoli consorziali che svolgono una funzione fondamentale di intercettare e dirottare le acque di scolo esterne verso i ricettori finali. L'opera di drenaggio dei bacini di scolo limitrofi esercitata dalle opere consortili assicura pertanto la salvaguardia degli insediamenti civili e produttivi presenti nell'area urbanizzata in cui sorge il lotto d'indagine e la sicurezza idraulica delle infrastrutture essenziali.
Il progetto prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata e, benché si possa ritenere che il rischio di alluvionamento sia modesto, si prevede di dotare l'autorimessa di dispositivi di protezione passiva quali, ad esempio, una soglia rilevata (dosso) sull'accesso, sensori di livello collegati con una segnaletica luminosa posta all'ingresso del parcheggio che ne impedisca l'accesso in caso di allagamento, segnalatori acustici di pericolo per gli occupanti l'interrato, ecc..

Le consistenze dell'intervento e le tipologie di attività svolte nell'area non fanno presupporre carichi di smaltimento che possano mettere in crisi il sistema di gestione attuale; le forme di risparmio e riutilizzo previste per il progetto, che prevedono la captazione ed il riutilizzo delle acque meteoriche delle coperture e il trattamento e riutilizzo delle acque grigie saponose per usi compatibili, contribuirà ad uno sgravio sul sistema di scolo, consentendo una migliore gestione delle acque meteoriche attraverso un rilascio più graduale nelle reti di smaltimento, al fine di ridurre le pressioni sul sistema

in corrispondenza di eventi meteorici di grande intensità e breve durata.
L'intervento poi prevedendo il riuso di acque delle coperture e acque grigie per usi compatibili e comunque non potabili (innaffiatura giardini e alimentazione cassette WC) conseguirà forme di risparmio idrico da fonti pregiate. A tal proposito, si prevede di realizzare un sistema di accumulo delle acque meteoriche intercettate dalle coperture dei due edifici Torre e Spa, mediante la realizzazione di un volume d'invaso della capacità di 30 m³, che sarà utilizzata per l'irrigazione delle aree verdi del Bosco Verticale e di quelle poste a terra. Si prevede anche la realizzazione di un sistema di accumulo e depurazione delle acque saponose utilizzate per l'igiene personale degli utilizzatori dell'area, le quali saranno reimpiegate per il rifornimento delle cassette dei WC e, in parte, per l'irrigazione delle aree verdi. Attraverso questi sistemi di recupero delle acque meteoriche grigie, si prevede un risparmio dei consumi idrici potabili stimato complessivamente in circa 2.500 m³/anno, che consentirà anche di ridurre dello stesso quantitativo il volume delle acque collettate al sistema di scolo fognario pubblico. Sarà previsto un sistema duale di approvvigionamento di acqua potabile che rifornirà gli impianti dei servizi igienici e di irrigazione delle aree verdi in occasione di interruzione degli impianti principali, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria o per il prolungarsi di periodi particolarmente siccitosi.

In linea con la normativa vigente, il sistema di smaltimento delle acque di scarico provenienti dal lotto in esame, sarà di tipo separato, ossia sarà prevista la realizzazione di due reti distinte, l'una per il convogliamento delle acque nere di origine civile che saranno inviate in scarico nel reticolo fognario pubblico e l'altra per il recapito delle acque meteoriche eccedenti il fabbisogno e quelle provenienti dalle superfici pavimentate del lotto (parcheggi e viabilità interna), che saranno inviate in scarico nella rete delle acque bianche previa laminazione.
Per conseguire l'invarianza idraulica del lotto, sarà necessario un volume di laminazione di circa 80-85 m³ che sarà ottenuto attraverso la realizzazione di vasche dedicate.
Per quanto riguarda le interferenze con la falda, il progetto prevede la realizzazione di un'autorimessa interrata che si svilupperà circa 3.5 m al di sotto del p.d.c.. Nella progettazione esecutiva dell'intervento saranno previsti accorgimenti per garantire la continuità dei flussi idrici sotterranei sia nella fase di realizzazione dell'intervento che successivamente ad opera realizzata.

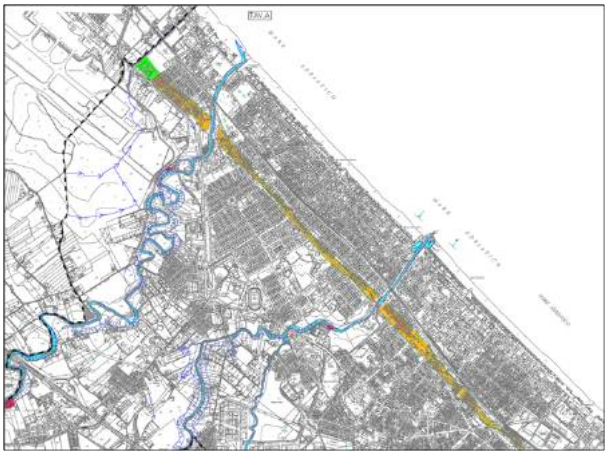


Figura 10: Idrografia superficiale – estratto Tav. B.6 Carta Geomorfologica - QC del PSC del Comune di Riccione

Figura 11: "Tutele geologiche e idrogeologiche e aree di rispetto delle infrastrutture ed attrezzature" – TAV. PSC

ENERGIA

L'analisi relativa ai consumi energetici e alle emissioni climalteranti, evidenzia come le scelte progettuali adottate consentano di ridurre al minimo gli impatti legati alla riqualificazione dell'ex Delfinario (Proposta PS_13), rispetto alla matrice ambientale specifica.

Innanzitutto tutto l'assetto planivolumetrico della nuova torre, unitamente alle elevate prestazioni dell'involucro edilizio sia relativamente al comportamento invernale che a quello estivo, riducono al minimo il fabbisogno di energia. Tale fabbisogno è peraltro garantito da un impianto centralizzato che serve entrambi gli edifici e che prevede l'installazione di Pompe di Calore aria/acqua che assolvono sia alla climatizzazione invernale che a quella estiva, alimentate a energia elettrica. Un'altra pompa di calore a CO2 è dedicata alla produzione di ACS. Oltre il 50% dell'energia elettrica che serve per alimentare gli impianti a servizio dei due fabbricati (compresa la ventilazione, l'illuminazione e gli ascensori) è garantita da un impianto fotovoltaico da 78 kWp (valore ben superiore al limite di legge pari a 36 kWp). In questo modo oltre l'80% del fabbisogno di energia per l'ACS e oltre il 65% di quello per la climatizzazione invernale estiva, oltre ACS, è coperta da sistemi rinnovabili e i consumi del comparto lo assimilano a pertanto a un edificio NZEB in classe A3 o A4 secondo la nuova normativa regionale.

Globalmente il fabbisogno energetico coperto da fonti non rinnovabili è inferiore a 40 kWh/m² anno e la riqualificazione dell'area incide per lo 0,05% delle emissioni globali attribuite all'intero territorio comunale al 2011 (cfr. VALSAT POC 2010-2013), a parità di Fattore di emissione di CO2 equ per kWh elettrico consumato.

A questo proposito occorre anche notare che, per effetto della riqualificazione delle centrali termiche di produzione dell'energia elettrica e per la diffusione di sistemi di produzione che utilizzano fonti rinnovabili, in realtà il fattore di emissione è rapidamente sceso sino a valori di poco superiori a 0,300 kg/kWh (FONTE ISPRA) contro gli 0,525 kg/kWh assunto nel POC.
Per le ragioni su esposte si ritiene quindi l'intervento assolutamente sostenibile in quanto gli impatti legati alla realizzazione dello stesso sono minimi.

VERDE, ECOSISTEMI E PAESAGGIO

Il capitolo ha analizzato lo stato attuale della componente e la proposta progettuale, al fine di evidenziare i potenziali effetti sulla componente conseguenti l'attivazione delle previsioni insediative assegnate al comparto. La caratterizzazione dello stato attuale ha evidenziato quali elementi strutturanti il contesto locale il litorale attrezzato, basso e sabbioso, e il contesto urbanizzato con caratteri consolidati e funzioni prevalentemente ricettive. L'ambito si inserisce nelle "Zone urbanizzate in ambito costiero" del PTCP ("Sistema costiero" - Unità di paesaggio della costa), ovvero zone il cui insediamento è storicamente collegato alla fruizione della spiaggia, caratterizzate da una elevata densità edificatoria, con prevalenza di strutture non connesse alla residenza stabile ma ad attività di fruizione turistica. All'interno del tessuto insediativo, sviluppato a maglia regolare ed ortogonale con viali paralleli alla battigia e assi di distribuzione ortogonali, si riconoscono numerosi elementi con diversi livelli di permanenza storica, tra cui ville, villini e giardini vincolati (principalmente nella fascia a mare della ferrovia tra la Via Martinelli e il Viale S. Martino) ed alcuni alberghi che testimoniano il passato turistico di Riccione.

Villa Ernesta è identificata come parte del "Sistema insediativo costiero di tipo residenziale storico (ville, villini)" del PTCP. Inoltre, è identificato il "Comparto di contesto urbanistico di riferimento per ville e villini" riferito a Villa Ernesta. L'area della villa è classificata come Act3 - Zona turistica del litorale dal RUE vigente e come "Giardino di pertinenza"; l'edificio è classificato tra gli Immobili di pregio storico-culturale e testimoniale: unità edilizie in mediocre stato di conservazione ed in carenza di elementi architettonici ed artistici di pregio, che fanno tuttavia parte integrante del patrimonio edilizio storico.
Dal punto di vista dei vincoli paesaggistici ai sensi della Parte terza del D. Lgs. 42/2004 risulta la presenza del vincolo sulla fascia latistante la battigia, ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. a): "territori costieri, compresi in una fascia di profondità di 300 m dalla

battigia", entro i quali vige la disciplina di cui al D. Lgs. 42/2004 in merito alla autorizzazione paesaggistica degli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi, oggetto di tutela.
Tale sensibilità caratterizza peraltro tutta l'area urbanizzata consolidata prospiciente il mare, i cui caratteri di elevata artificializzazione e di intensa urbanizzazione appaiono piuttosto omogenei in questo senso. Non si evidenziano elementi morfologici o idrografici di rilievo nell'area di riferimento. Quanto alla presenza di vegetazione, nelle aree insediate la vegetazione presente nei lotti (giardini e parchi privati) e lungo la viabilità, assume principalmente caratteri ornamentali e di arredo urbano, priva di connotazioni ecologiche di interesse. Non si è rilevata la presenza di Parchi, Aree Protette, e Siti Natura 2000 in un intorno discreto dell'area di progetto.
La caratterizzazione delle presenze vegetali nell'area di villa Ernesta ("Documenti di Progettazione – Relazione Tecnico descrittiva – Progetto di paesaggio - Studio Laura Gatti) ha evidenziato la presenza di alcune alberature che hanno assunto dimensioni tali da meritare una specifica attenzione in fase di progettazione dei nuovi insediamenti e dei servizi connessi. L'area dell'ex delfinario appare completamente artificializzata, in stato di degrado, e priva di elementi vegetali o ecologici di interesse.

Quanto ai caratteri paesaggistici percettivi, nell'area edificata adiacente risultano estremamente eterogenei e frammentati. Lungo il primo fronte verso l'arenile si alternano volumi sviluppati in altezza (alberghi e residenze turistiche) con aree "vuote" (attrezzature sportive, parcheggi, lotti da riqualificare) e lotti con ville e villini entro giardini alberati analoghi a villa Ernesta; la vicinanza al mare è scarsamente percepibile: la visuale verso nordest che si apre ad ogni isolato lungo gli assi viari ortogonali alla linea di costa appare frammentata e indefinita, anche per la presenza di attrezzature balneari immediatamente oltre il Lungomare. Negli isolati retrostanti, la maggiore presenza di vegetazione, in forma di alberate stradali che racchiudono le visuali come "quinte" seppur discontinue, genera un effetto più ordinato e omogeneo, anche per la prevalenza di un edificato più minuto, con minore incidenza di grandi volumi sviluppati in altezza. Il contesto urbanizzato appare in evoluzione e con caratteri di incompiutezza, e la riqualificazione di alcuni areali quali quello di progetto può contribuire ad un processo di valorizzazione generale del tessuto insediativo, anche in relazione ad altri interventi avviati o già compiuti, quali la riqualificazione e pedonalizzazione del Lungomare.
La trasformazione proposta contribuisce alla definizione del margine a mare dell'edificato, in stretto rapporto con la zona delle attrezzature balneari e del lungomare pedonalizzato, e permette la riqualificazione e ri-funzionalizzazione di un'area in evidente degrado e la conservazione dell'edificio "di pregio storico-culturale e testimoniale" e delle sue pertinenze ("Giardino di pertinenza").

L'intervento proposto comporta una trasformazione più radicale nella porzione est del comparto, nella quale al posto della pista di go kart attuale verrà ad inserirsi un nuovo edificio sviluppato in altezza, con le caratteristiche del "bosco verticale, mentre mantiene il volume edificato e gli elementi vegetali di maggiore interesse nell'area di villa Ernesta: in questo senso il progetto permette al conservazione di un villino con giardino di pertinenza, elemento tipico e ricorrente nel tessuto insediativo della porzione urbana di riferimento. Anche il corredo vegetazionale presente allo stato attuale è inserito nel progetto di riqualificazione generale: come descritto, sulla base delle indagini svolte nello studio propedeutico al progetto del verde, è stata fatta una selezione intesa a mantenere le presenze vegetali in condizioni migliori, e a valorizzarle, integrandole in una sistemazione finale coerente, articolata e sostenibile.
Rispetto allo stato di fatto, l'intervento proposto non altera o modifica gli elementi fisici costitutivi del paesaggio locale (orli di terrazzo, scarpate, altimetria del terreno, estensione dell'arenile), mentre si propone di contribuire ad una definizione più compiuta del margine edificato. Esso non modifica anzi contribuisce a rafforzare la riconoscibilità del lungomare di Riccione nella sua unitarietà percettivo-funzionale di ambito strettamente connesso alle attività turistico-ricettive legate alla fruizione del litorale. Si ritiene che date le sue caratteristiche dimensionali e formali, l'intervento si relazioni coerentemente con l'intorno: si propone infatti un ulteriore elemento in altezza, che si inserisce in una serie già esistente, ben riconoscibile e caratteristica, aggiungendo quale elemento qualificante e di riconoscibilità, la presenza del verde in facciata. Accanto, l'area verde che circonda il volume contenuto della Villa, anch'essa citazione di un elemento ricorrente e tipico, dotato di riconoscibilità, nel tessuto insediativo locale.
L'obiettivo del miglioramento delle dotazioni ecologiche e di una maggiore presenza di elementi naturali (spazi verdi, arbusti, alberi) è perseguito oltre che tramite la realizzazione di aree a verde pertinenziali le strutture edilizie, con la dotazione di verde pensile, localizzato nelle logge presenti ai diversi piani. Gli effetti dell'attuazione della proposta risultano dunque migliorativi sia rispetto alla componente paesaggio, in ragione della riqualificazione dell'area, della conservazione e valorizzazione di un elemento di permanenza quale villa Ernesta, e di una più compiuta definizione del margine a mare dell'edificato, sia rispetto alla componente verde ed ecosistemi in quanto il progetto valorizza alcune delle presenze vegetazionali di interesse, le integra in un più ampio progetto che amplia la dotazione di verde, adottando soluzioni innovative per il verde pensile e verticale.

Figura 12: Progetto del paesaggio - Stato di progetto – Layout funzionale e botanico dei giardini (Dott. Aar. Laura Gatti)

Figura 13: Simulazione dell'inserimento del progetto nel contesto (render): vista a volo d'uccello e vista dal mare

ELETTROMAGNETISMO

Con riferimento alle basse frequenze (linee elettriche e cabine di trasformazione), nell'intorno territoriale è stata riscontrata la presenza di linee MT interrate e cabine di trasformazione MT/BT. Sulla base delle distanze di sicurezza, non sussistono situazioni di potenziale criticità.

Per quanto concerne le sorgenti Cem a bassa frequenza di progetto, queste saranno collocate a distanza tale, dagli edifici, da garantire il rispetto degli obbiettivi di qualità. Pertanto gli edifici sensibili e/o aree con permanenza di persone saranno ubicate a non meno di:

- 3 metri da ciascuna parete esterna della cabina di trasformazione MT/BT di progetto
- 3,15 metri da eventuali linee MT interrate di progetto

Con riferimento alle alte frequenze (antenne di telefonia e radiotelevisive), non si riscontrano interferenze con l'ambito in oggetto e di conseguenza risulta verificato il limite di 6V/m fissato nel DPCM del 8/09/2003.

ARCHEOLOGIA

La lettura del materiale edito riguardante la storia del popolamento di Riccione e l'evoluzione geomorfologica dell'area suggeriscono una possibilità molto bassa, quasi nulla che l'area indagata posso presentare un deposito sepolto di interesse archeologico. Occorre comunque segnalare che questa indagine si basa su materiale edito e manca dello spoglio di eventuali relazioni di scavo presenti negli archivi della Soprintendenza per i Beni archeologici.

SINTESI CONCLUSIVE

Oggi una trasformazione territoriale, soprattutto quando fa parte come nel caso specifico di una politica di rigenerazione territoriale complessiva come quella attuata nel Comune di Rimini, deve necessariamente essere verificata non solo sotto il profilo puntuale, valutando quindi solo le ricadute di tipo locale, ma contestualizzata per valutare in maniera approfondita le interazioni e la coerenza dell'intervento con l'ambito di riferimento e l'area vasta.

Questo diventa ancora più importante soprattutto in ambiti consolidati e già fortemente strutturati come nel caso di Riccione. In simili ambiti infatti, la "rigenerazione"[1] deve essere valutata in modo che possano essere evidenziati gli effetti e le relazioni con il contesto nel quale la trasformazione si inserisce perché non rimanga, come potrebbe succedere, un elemento a sè e slegato dal contesto di riferimento. In tal caso la politica di rigenerazione non riuscirebbe a perseguire le proprie finalità primarie.

L'obiettivo del presente documento è stato quindi rivolto a valutare la coerenza dell'intervento con le esigenze del territorio. Tutto ciò individuando, attraverso analisi specifiche, i bisogni infrastrutturali e socio - economici del territorio con l'obiettivo di evidenziare le linee di armonizzazione dell'intervento nei confronti del contesto già consolidato e riferibile all'ambito comunale.

Si è ritenuto però fondamentale analizzare l'intervento anche a "grana più fine", sia per le soluzioni di qualità ambientale adottate nel progetto, ma soprattutto per valutarne le relazioni dell'intervento con l'ambito di quartiere.

Rispetto alle analisi precedentemente effettuate nello studio, si è scelto in questa fase conclusiva di considerare come indicatori rappresentativi le tematiche legate al settore del Turismo, del Mercato Immobiliare, delle Infrastrutture e dei Servizi, delle Condizioni Socio-Economiche e dell'Ambiente, ambiti ritenuti in stretta connessione con il

[1] L'intervento rientra all'interno del bando di rigenerazione urbana della Regione Emilia Romagna, in attuazione della Legge Regionale n.24/2017, che Riccione ha avviato con il supporto di Regione Emilia Romagna e Provincia di Rimini quale ente sperimentatore ai sensi dell'art. 77 comma 2 della medesima legge. La rigenerazione urbana è da intendersi come un processo olistico, in cui si intrecciano il recupero edilizio (miglioramento della qualità estetica e funzionale; efficientamento energetico e antisismico), degli spazi sociali, della memoria dei luoghi e della dimensione dell'equità sociale. Come indicato nei precedenti paragrafi, l'intervento ricettivo turistico oggetto di analisi si inquadra all'interno della prima Strategia di rigenerazione urbana del Comune di Riccione che riguarda sia la città turistica e la città residente che le aree più marginali della città.

progetto. La valutazione che viene proposta - rappresentata nella tabella seguente - mette in connessione i settori con l'attrattività e il valore contestuale del Comune di Riccione. Per quanto riguarda l'attrattività, essa agisce sulla qualità della vita della popolazione, sia residente che turistica, mentre il valore contestuale rappresenta la qualità del territorio.

EFFETTI DEL PROGETTO SULL'ATTRATTIVITÀ DEL COMUNE DI RICCIONE E SUL CONTESTO

	Attrattività	Valore Contestuale
TURISMO	+ Per destinazione d'uso coerente con il settore	+ Per rilevanza ed innovazione progettuale
MERCATO IMMOBILIARE	=	+ Migliora la qualità urbana del quartiere
INFRASTRUTTURE E SERVIZI	+ potenzia le dotazioni utili dal territorio	+ riqualifica il contesto e migliora le connessioni con l'intorno
CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE	+ crea nuovi servizi e migliora l'attrattività turistica	=
AMBIENTE	+ Rigenera e riaqualifica il territorio con progetto attento alla qualità ambientale complessiva	+ Aumenta le dotazioni e cura i dettagli

Nel complesso, a partire dai bisogni del territorio, si ritiene che l'intervento oggetto di analisi risponda a tali bisogni generando un beneficio di area vasta.
Seppur, rispetto al complessivo progetto di rigenerazione del Comune, l'intervento appare di limitata entità, come evidente dalla tabella di sintesi, appare comunque coerente e armonico con le esigenze e le dinamiche di sviluppo del territorio, con potenziali effetti ulteriormente positivi a livello di area vasta.