

# RIMINITERME

## ACCORDO DI PROGRAMMA

“il polo del benessere”  
Relazione illustrativa  
dell'intervento



## INDICE

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1.    | OBBIETTIVI .....   | 5  |
| 1.1   | HEALTH & FITNESS CLUB .....  | 6  |
| 1.2   | WELLNESS E BEAUTY FARM .....   | 7  |
| 1.3   | THERME-CLUB .....  | 7  |
| 1.4   | TALASSOTERAPIA.....  | 7  |
| 1.5   | OSPITALITÀ.....  | 7  |
| 1.6   | RISTORAZIONE .....   | 8  |
| 1.7   | EVENTI.....  | 8  |
| 1.8   | NATURA E AMBIENTE; .....   | 8  |
| 2.    | IL PROGETTO UNITARIO .....   | 10 |
| 2.1   | COLONIA NOVARESE.....  | 11 |
| 2.1.1 | DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO.....  | 12 |
| 2.1.2 | QUADRO NORMATIVO .....   | 13 |
| 2.1.3 | DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI .....   | 15 |
| 2.1.4 | INDICAZIONI DI PROGETTO.....   | 16 |
| 2.2   | AREA ESTERNA DI PERTINENZA.....  | 17 |
| 2.2.1 | QUADRO NORMATIVO .....   | 18 |
| 2.2.2 | INDICAZIONI DI PROGETTO.....   | 19 |
| 2.3   | IL TALASSOTERAPICO.....  | 20 |
| 2.3.1 | QUADRO NORMATIVO .....   | 22 |
| 2.3.2 | INDICAZIONI DI PROGETTO.....   | 24 |
| 2.4   | PEDONALIZZAZIONE DEL TRATTO DI LUNGOMARE COMPRESO IN<br>NELL'AMBITO DI INTERVENTO..... | 24 |
| 2.5   | RIQUALIFICAZIONE DELL'ARENILE E SPOSTAMENTO DISTRIBUTORE; .....                        | 25 |
| 2.6   | REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PONTILE PER L'ATTRACCO DI NATANTI .....                      | 26 |

## PREMESSA

Il presente “Accordo di Programma” rappresenta un’opportunità importante che consente di avviare un processo di riqualificazione e valorizzazione riguardante l’area del Marano” (al confine sud del Comune di Rimini) e più in generale l’ambito definito nel PTCP come “Città delle Colonie” sul quale tutti gli Enti interessati (Comuni, Provincia e Regione) hanno riservato da sempre un forte interesse ed una particolare attenzione, consapevoli dell’importanza che riveste all’interno del comparto costiero.

Queste aree rappresentano le uniche sfrangiature periferiche di una struttura territoriale intensivamente edificata e fortemente urbanizzata, che presenta un forte stato di degrado determinato dal disuso delle Colonie esistenti, dallo stato di abbandono delle aree di pertinenza e dal completo inutilizzo di estese aree, quasi del tutto inedificate, poste ai lati del torrente Marano, tra la litoranea e la Ferrovia.

Gli obiettivi e le finalità perseguiti nella strumentazione urbanistica vigente sono la promozione della riqualificazione complessiva, attraverso la valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico della zona, il recupero delle Colonie, la creazione di nuovi insediamenti a destinazione diversificata e la realizzazione di opportune infrastrutture, superando una logica vincolistica astratta che fino ad ora ha generato solo uno stato di degrado fisico e sociale del territorio.

Valorizzazione ambientale e paesaggistica quindi ma anche concertazione di prevalenti interessi pubblici da una parte ed aspettative di valorizzazione delle proprietà da parte dei privati dall’altra.

Nello specifico l’oggetto del presente “Accordo di Programma “ riguarda l’area della Colonia Novarese e quella del Talassoterapico di proprietà RIMINITERME S.p.a. con l’obiettivo di costituire un “polo del benessere e della salute” come meglio descritto in seguito. In effetti, la presenza significativa del Talassoterapico, importante centro di cure mediche e terapeutiche attivo tutto l’anno, costituisce già un attrattiva

turistica affermata ed apprezzata da tutti quegli operatori che promuovono il binomio salutistico di vacanza – benessere, contribuendo a fissare l'implicita vocazione dell'area al benessere che ha radici antiche e diffuse nella cultura scientifica e umanistica degli ultimi tre secoli.

Dati i trends di crescita del settore wellness-benessere è evidente come un Polo del Benessere di estrema avanguardia, aperto al pubblico locale e ai turisti fungerà da sicura attrattiva per l'intero sistema Rimini-Riccione innescando il processo di valorizzazione dell'intera area della "Città delle Colonie" nel rispetto degli obiettivi rivolti alla conservazione delle testimonianze storico-architettoniche, alla riqualificazione dei varchi a mare, all'arenile ed alla qualità urbana, alla dotazione di servizi ed alla qualità turistica.

Questo progetto non può non riguardare la Colonia Novarese e le aree libere adiacenti che rappresentano il punto di eccellenza del sistema.

## 1. OBIETTIVI

La filosofia dell'intervento proposto va senza dubbio nella direzione dell'evoluzione "sostenibile" di turismo maturo e responsabile indicata tra l'altro anche dalla Carta di Rimini, risultante dalla Conferenza Internazionale sul Turismo Sostenibile tenutasi a Rimini durante il mese di Giugno 2004.

La Provincia di Rimini è l'area leader in Italia per quanto riguarda il turismo balneare. E' caratterizzata da un turismo di massa a forte impatto territoriale (16 milioni di presenze ufficiali). L'entità dei flussi turistici in costante aumento negli ultimi anni e la loro concentrazione nel periodo estivo, in particolare nei week-end comportano una notevole pressione sulle risorse della città e sul sistema viabilistico nel suo insieme. Anche se è stato avviato con successo un processo di destagionalizzazione reso possibile dalla presenza di un forte polo fieristico e congressuale, il rapporto tra i cittadini residenti e i turisti in Agosto è pari a 1/7.

La risorsa mare come prodotto turistico si trova, ormai da anni, a vivere una fase di maturità del suo ciclo di vita e per rinnovarsi ed innovarsi, ha dato luogo ad una molteplicità di settori specializzati ed alla integrazione sempre più forte fra la spiaggia ed il territorio retrostante.

Questa evoluzione si concretizza anche nel modo in cui la vita del giorno si integra con quella della notte, secondo la logica di un'offerta complementare che in molte località rappresenta una tradizione consolidata.

Questa sua raggiunta maturità a dato atto una forte concorrenza internazionale da parte di alcuni paesi new comers sul mercato del turismo. Tale concorrenza, che si esplica in primo luogo sul piano della concorrenzialità dei prezzi, ha reso molto appetibile l'offerta di altri paesi mediterranei. Si tratta di una concorrenza che opera sia nei confronti dei residenti in Italia, sia nei confronti dei turisti degli altri paesi europei.

Per tutti questi motivi si ritiene che la creazione del "Polo del Benessere e della Salute" avente come fulcro il nuovo talassoterapico e

tutte le strutture di completamento, come la SPA, il centro benessere, la fisioterapia e il poliambulatorio, potrebbe realmente diventare quel luogo ad alta attrattività dedicato a quelle fasce di età nelle quali sono ricomprese la maggior parte degli attuali frequentatori delle strutture ricettive riminesi: i giovani compresi tra i 20 e 35 anni alla ricerca di weekend di entertainment come dei beni e servizi specialistici legati al benessere e le persone più anziane ma in buono stato di salute che possono permettersi soggiorni benessere medio lunghi da dedicare alla cura del corpo, alla prevenzione e ad interventi di chirurgia estetica, ma anche a professionisti e frequentatori degli eventi fieristici e congressuali che di norma gradiscono una matura offerta di servizi benessere.

In questo nuovo polo il benessere e la salute si coniugano e mirano a migliorare ed a rinnovare l'attività termale tradizionale e ad ampliare l'offerta, attraverso l'unitarietà della missione, come strumento di prevenzione, accreditata dal Sistema Sanitario Nazionale.

Questa nuova "Città della salute e del benessere" concepita in una posizione strategica a Miramare di Rimini (1 km dall'aeroporto, 400 mt dalla stazione ferroviaria e direttamente collegata alla SS.16) si struttura come villaggio interamente dedicato agli obiettivi succitati, attraverso una gestione unitaria, specializzando ogni edificio ed ogni spazio alle diverse declinazioni specifiche del benessere.

## **1.1 HEALTH & FITNESS CLUB**

Funzioni legate prevalentemente al benessere sportivo, al mantenersi in forma ma anche alla riabilitazione motoria post-trauma o post-operatoria.

Fanno parte di questa funzione spazi indoor e outdoor dedicati a palestre, piscine, esercizi commerciali da dedicare a prodotti specialistici legati al benessere e alla cura del corpo, abbigliamento sportivo, hardware per la pratica sportiva, centri massaggi fisioterapici.

## **1.2 WELLNESS E BEAUTY FARM**

Funzioni legate alla cura del corpo sotto il profilo estetico con spazi da destinare ad ambulatori medici, ambulatori clinici di chirurgia estetica, centri massaggi dal mondo, idromassaggi e saune, saloni di bellezza, punti vendita di prodotti cosmetici, di bellezza, erboristeria e integratori alimentari.

## **1.3 THERME-CLUB**

Funzioni legate alla prevenzione e al benessere termale idroterapico con spazi dedicati allo sfruttamento delle proprietà terapeutiche di diversi tipi di acque (termali, sorgive, minerali) e prodotti derivati o collegati (fanghi, alghe, Sali, ecc).

## **1.4 TALASSOTERAPIA**

Funzioni legate alla metodica terapeutica che sfrutta gli agenti naturali provenienti dal mare: il sole, la sabbia, lo iodio e l'acqua di mare riscaldata.

Fanno parte di questa funzione gli spazi destinati ai reparti inalazioni/aerosol, humages e nebulizzazioni, irrigazioni nasali e insufflazioni, politzer, balneoterapie con piscine marine invernali, fangoterapie, sabbiature, ecc.

## **1.5 OSPITALITÀ**

L'accoglienza e l'ospitalità assumono un ruolo fondamentale permettendo di capitalizzare le sensazioni raffinate del benessere prolungandole per tutto il periodo di permanenza. Un adeguata struttura ricettiva dedicata e di alto livello qualitativo diventa un importante fattore di promozione per il settore e per il complesso in sé.

## **1.6 RISTORAZIONE**

Anche la ristorazione ha una funzione importante nel pacchetto di servizi mirati al “benessere ed alla salute”. Ristoranti specializzati in funzione dei trattamenti curano e gratificano il corpo.

L'insieme delle due azioni alimentazione dietetica associata ad una pratica di attività fisica dosata dal medico su misura per ogni cliente permette di scoprire ed interpretare lo stile di vita virtuoso e di attuare quei meccanismi di “prevenzione” che ci permettono di allungare il nostro ciclo di vita.

## **1.7 EVENTI**

Altre funzioni importanti a completamento del Centro riguardano eventi da organizzare per promuovere il benessere in un ambiente unico per location e per specializzazione.

Opportuni spazi indoor e outdoor dovranno ospitare congressi, manifestazioni, iniziative per avvicinare e far conoscere al pubblico le attività svolte dal centro in una cornice indimenticabile.

## **1.8 NATURA E AMBIENTE;**

La funzione della natura attribuisce una forte identità connotativa al centro benessere recuperando quei valori storici e culturali propri delle strutture termali ma anche di rievocazione del carattere naturale della nostra costa. Un grande parco marittimo, l'unico sul litorale della Provincia di Rimini, può sviluppare un sistema innovativo di spazi capaci di accogliere molteplici attività e svolgere diverse funzioni:

- fungere da serbatoio di ossigeno contro l'inquinamento ma anche capace di produrre profumi, giochi di luce atmosfere rilassanti;
- ricreare un sistema di dune come stimolo sensoriale e rievocazione del carattere naturale della nostra costa;

- ricreare spazi a misura d'uomo per attività come la ginnastica dolce, lo yoga, la meditazione, il riposo, la lettura e più in generale il benessere psichico;
- ripristinare la continuità ecologica tra la costa e l'entroterra;
- promuovere una nuova visione della salute intesa non solo come prevenzione e cura della malattia ma anche conservazione del benessere inteso come equilibrio psicofisico;
- raggiungere la certificazione del marchio di qualità termale (L. 24/10/2000 n° 323);
- integrare e promuovere nuove strategie di carattere turistico con politiche di sostenibilità ambientale;
- creare spazi terapeutici naturali con percorsi idroterapici, pratiche igieniste, idrodeambulazione all'aperto, cromoterapia, bioenergia, ecc.

Interventi mirati allo sfruttamento di risorse energetiche naturali ed alla riduzione dei consumi, nonché un adeguato inserimento ambientale della struttura che permetta la possibilità di godere del paesaggio e dell'architettura, sono un contributo importante alla valorizzazione della struttura, promuovendo una moderna concezione di rispetto e sensibilità ambientale, appartenente alla cultura di una civiltà che ha il dovere di salvaguardare il benessere dell'uomo anche per le future generazioni.

## 2. IL PROGETTO UNITARIO

Il progetto unitario, prescritto nelle Norme di Attuazione del PRG vigente, assume un ruolo fondamentale nella necessità di coniugare in maniera organica tutti gli obiettivi espressi nel precedente capitolo.

L'attuazione degli interventi andranno sottoposti in fase attuativa alla valutazione di sostenibilità (VALSAT).

Pur trattando oggetti diversi (Talassoterapico, Colonia Novarese, nuovi corpi accessori, arenile, viabilità, parchi, TRC) nel rispetto delle prescrizioni e previsioni impartite dagli strumenti urbanistici, ognuno di essi sarà di fondamentale importanza al fine di realizzare il "Polo del Benessere e della Salute".

Gli stessi fabbricati dovranno adeguarsi funzionalmente a sostegno dell'unitarietà della missione, dove benessere e salute si coniugano come strumento di prevenzione attraverso una gestione unitaria, accreditata dal Sistema Sanitario Nazionale.

Si sottolinea questo concetto per rafforzare gli obiettivi e le finalità dell'intervento che riguardano la realizzazione di un "centro per il benessere e la salute" a gestione unitaria.

Tutti i fabbricati, pur nel rispetto delle limitazioni imposte dagli strumenti urbanistici, avranno una destinazione di servizio sanitario (punto B6) che comprenderà chiaramente anche funzioni di complementarietà alla destinazione principale così come peraltro previsto all'art. 26.2.4 del PRG vigente.

### **Elenco stralci e modalità d'intervento**

Il progetto unitario prevede e si attua attraverso i seguenti interventi per i quali saranno richiesti, separatamente, specifici atti autorizzativi (permessi di costruire, denuncia inizio attività) in conformità alla norme urbanistiche e di piano vigenti:

- 1) il recupero e l'adeguamento funzionale della Colonia Novarese;

- 2) la realizzazione di una nuova struttura accessoria e di completamento nell'area di pertinenza della Colonia;
- 3) l'adeguamento architettonico e funzionale del Talassoterapico;
- 4) la pedonalizzazione del tratto di lungomare compreso nell'ambito di intervento;
- 5) la riqualificazione dell'arenile e spostamento distributore di carburante;
- 6) la realizzazione di un nuovo pontile per l'attracco di natanti;
- 7) la realizzazione e sistemazione a parco dell'area antistante la Colonia Bolognese;
- 8) la realizzazione della nuova viabilità di scorrimento a monte della Ferrovia;
- 9) la realizzazione del TRC con adiacente stazione di fermata.

Gli interventi di cui ai punti 1-2-3-4-5-6 saranno realizzati da Riminiterme spa (tranne lo spostamento del distributore), quello previsto al punto 7) potrà essere oggetto di specifico accordo tra l'Amministrazione Comunale e Riminiterme.

Quelli previsti ai punti 8 e 9 saranno in carico alla P.A. in quanto trattasi di opere pubbliche già previste nella strumentazione urbanistica vigente.

Per semplificare la definizione dei contenuti del Progetto Unitario alla base dell'”ACCORDO DI PROGRAMMA” riteniamo opportuno suddividere la trattazione dei suddetti punti in maniera distinta poiché ognuno di essi presenta delle proprie peculiarità.

## **2.1 COLONIA NOVARESE**

La Colonia Novarese, progettata dall'Ing. Giuseppe Peverelli e costruita nel 1934, rappresenta un importante esempio di architettura razionalista la cui struttura è caratterizzata da fasce alternate di vetro e cemento, i suoi otto ampi saloni laterali, la torre scala con serbatoi per l'acqua, le scale sostituite da due rampe elicoidali, così da rendere la salita

meno faticosa e nel contempo rapida e sicura per lo sfollamento. Le linee richiamano il Lingotto di Torino, città di origine del progettista. Realizzata nel momento di massima affermazione del razionalismo italiano ne assume con notevole chiarezza espositiva i principi compositivi e strutturali, le declinazioni linguistiche quali finestrate a nastro, la pianta libera, la linearità della facciata, la finitura ad intonaco e tinteggiatura bianca, il tetto a terrazza praticabile, il motivo plastico delle rampe elicoidali e l'ossatura in cemento armato. Il centro geometrico e figurativo del fabbricato è costituito dalla torre scala dell'altezza di 30 metri, a forma di fascio littorio.

La Colonia risulta oggi vincolata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici (L. 1/06/39 n° 1089).

Originariamente di proprietà del Comune di Rimini è stata acquistata recentemente da Riminiterme s.p.a. attraverso procedura di evidenza pubblica.

### **2.1.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Allo stato attuale l'edificio si presenta in stato di abbandono e fortemente degradato. Lungo tutta la superficie esterna dell'edificio si evidenziano vaste lesioni che intaccano profondamente l'intonaco e gli elementi murari.

Anche internamente l'edificio evidenzia uno stato di grave degrado. I solai, composti da una struttura in cemento armato e laterizio, presentano vaste lesioni all'intonaco e al conglomerato cementizio. I ferri delle armature sono in parte esposti e arrugginiti e, chiaramente, non si è in grado allo stato attuale senza approfondite analisi e verifiche, di valutare quanto l'ossidazione abbia inciso sull'efficienza dell'armatura e quali siano le possibilità di ripristino delle strutture esistenti che necessitano di interventi di consolidamento.

Le lesioni dei solai assumono una gravità crescente, a causa dell'incidenza e dell'azione degli agenti atmosferici ed in particolare del

salso aerosol marino. Travi e pilastri presentano le stesse lesioni riscontrate nei solai e palesano segni di collasso strutturale in più casi.

Non si evidenziano sintomi di cedimento delle fondazioni, ma la necessità di un consolidamento è più che probabile anche in adeguamento alla normativa sismica.

I piani superiori conservano buona parte dei pavimenti originari anche se di scarso pregio ed in complessivo stato di degrado.

Lo stato di conservazione degli infissi esterni in ferro e di quelli interni in legno rendono impossibile il loro recupero.

I due edifici posti sul retro della colonia e che si sviluppano su un solo piano, presentano condizioni di degrado simili a quelli descritti per l'edificio principale.

## **2.1.2 QUADRO NORMATIVO**

La Colonia Novarese è vincolata dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici (L. 1/06/39 n° 1089) ed è quindi soggetto all'acquisizione del parere della competente Soprintendenza ed ai fini della valutazione di congruità alle prescrizioni delle disposizioni normative di cui all'art. 24.9 delle NTA del PRG vigente, al parere della "Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio".

Le norme di riferimento urbanistico sono individuate all'articolo 24.9 delle NTA del PRG Vigente e all'art. 32 bis del P.T.C.P.

### **PRG vigente**

Si riassumono in questo paragrafo in maniera indicativa e non esaustiva alcune disposizioni delle NTA del PRG vigente alle quali si farà riferimento in forma integrale nell'elaborazione dei progetti.

Zona BT5 (Zone di recupero delle ex colonie)

Colonia marina di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico A.1)

### **Interventi ammessi:**

restauro finalizzato a mantenere l'integrità materiale dell'edificio e degli aspetti architettonici, nonché a garantire il suo miglioramento strutturale in riferimento alle norme sismiche. E' ammessa la modifica e/o l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari per la prevenzione incendi e l'abbattimento di barriere architettoniche.

**Sono consentiti i seguenti interventi:**

- restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni;
- restauro o ripristino degli ambienti interni che abbiano elementi o aspetti di pregio;
- conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali di pregio originali;
- ricostruzioni di eventuali parti crollate o demolite.

**Destinazione d'uso ammesse:**

- ricettive a gestione unitaria nel limite massimo dell'80% della SU attuale
- strutture culturali per l'istruzione ed il tempo libero
- attività di servizio, terziarie, commerciali e pubblici esercizi finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica.

In particolare per la colonia Novarese sono comunque ammessi interventi di carattere accessorio e di integrazione funzionale tesi a favorire la destinazione congressuale e/o "Polo del Benessere".

Per il calcolo della Sup. utile si farà riferimento a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PRG Vigente al momento della presentazione dei Permessi di Costruire in relazione alla destinazione d'uso di servizio sanitaria (art. 12 punto B6) in quanto ad integrazione funzionale del "Centro del Benessere e della Salute" ed alla destinazione d'uso ricettiva (art. 12 punto E1) data la prevalente funzione alberghiera.

Dati di progetto

- SU edificabile (esistente) mq. 8752
- SU in progetto (esistente) mq. 8752

### 2.1.3 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

L'intervento più delicato ed urgente visto lo stato di conservazione dell'immobile, riguarda il consolidamento strutturale e il relativo miglioramento sismico. Il disposto dell'art. 16 della L. 64/74 prevede ampia deroga all'applicazione della legge stessa quando l'intervento interessi fabbricati vincolati dalla L. 1089/39 purché non ne vengano alterate le destinazioni d'uso; ciò ovviamente non deve essere considerato come elemento per non eseguire dimensionamenti in sicurezza ma consente di operare senza "ristrettezze" e "vincoli" normativi e soprattutto nell'ambito di quegli interventi classificati dal D.M. 16.01.1996 come "miglioramento sismico".

Sulla scorta delle risultanze delle analisi numeriche e definiti gli attuali livelli di sicurezza delle singole membrature e parti d'opera gli interventi di carattere strutturale saranno classificati all'interno delle seguenti categorie:

**Ripristino e Riparazione** – qualora il livello di sicurezza esistente risulti adeguato si provvederà, dove necessario, ad interventi che riportino la membratura nelle condizioni preesistenti al danno;

**Consolidamento e Rinforzo** – sono interventi più o meno diffusi sulla singola membratura che conferiscono alla struttura gli attesi livelli di sicurezza maggiori di quelli preesistenti.

**Demolizioni e Ricostruzioni localizzate** – interviene quando l'elevato stato di ammaloramento, unitamente ad una valutazione tecnica ed economica, non prevede interventi di cui al seguito e dunque si procederà alla totale o parziale demolizione e ricostruzione di una singola membratura o parte d'opera al fine di raggiungere gli adeguati livelli di sicurezza

Sulla scorta delle risultanze di tutte le indagini preventive che consentono la definizione dei modelli matematici, ed individuata la

tipologia di intervento più appropriata per il consolidamento della membratura, si procederà al dimensionamento degli interventi con espresso ricorso ai fondamenti di scienza delle costruzioni ed in ottemperanza dei vigenti quadri normativi in materia.

#### **2.1.4 INDICAZIONI DI PROGETTO**

Il progetto prevede il restauro degli aspetti architettonici dei fronti la conservazione e ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali, al fine di mantenere l'integrità materiale dell'edificio. Gli ambienti interni non presentano elementi o aspetti di pregio.

Le scelte dei materiali e delle tecnologie più appropriate per il restauro saranno concordate con la Soprintendenza al fine tutelare e valorizzare gli aspetti tipologico- architettonici e di carattere testimoniale.

Le seguenti indicazioni progettuali esprimono un'ipotesi di indirizzo e non prescrittiva.

Le soluzioni tecniche ed architettoniche, nonché l'organizzazione funzionale degli spazi e degli usi, saranno approfondite e definite in fase di richiesta dei Permessi di Costruire.

Il progetto architettonico sviluppato nel Concept, allegato al presente Accordo di Programma, prevede il riutilizzo degli spazi interni della colonia e dei fabbricati di pertinenza dove insediare una SPA di alto livello ed un adeguato servizio di ospitalità per tutto il polo.

I locali della SPA sono previsti nei primi due piani lato Rimini dell'edificio.

Al piano terra, nella zona cosiddetta "umida", si prevedono spogliatoi, sala cardio-fitness, caldarium con talassoterapia in bagni di vapore, percorso cardiovascolare kneipp in acqua, sauna finlandese, biosauna, grotta per il freddo e piscine con idromassaggi.

Al piano primo le salette dedicate ai trattamenti alla persona, i massaggi e gli ambulatori medici.

Si prevede di dotare la SPA di due ingressi, quello principale sulla via Principe di Piemonte dedicato ai frequentatori provenienti dall'esterno,

l'altro, funzionalmente integrato nell'edificio tramite un ascensore, riservato agli ospiti dell'albergo.

Il servizio di ospitalità trova collocazione nelle altre ali dell'edificio dove: le camere per gli ospiti del centro sono ricavate nel secondo, terzo e quarto piano; il ristorante è opportunamente previsto al piano terra e dotato di un proprio ingresso per essere utilizzato anche da frequentatori provenienti dall'esterno.

Si prevede di creare alcuni locali interrati per occultare, alla vista, i necessari impianti tecnologici previsti per la trasformazione delle ex colonia.

Attorno il fabbricato si prevede di realizzare un giardino arredato, lato monte, con specchi d'acqua e piscina.

## **2.2 AREA ESTERNA DI PERTINENZA**

L'area di pertinenza della colonia risulta oggi abbandonata e priva di elementi naturali significativi. Si sviluppa prevalentemente tra la Colonia stessa e la Ferrovia. Le alberature (53 Pioppi neri, 1 Pino marino, 4 Tamerici) presenti sull'area di pertinenza sono nella quasi totalità situate all'interno del perimetro oggetto di vincolo ai sensi della 1089/39 disposte a filare sul fronte della litoranea, sul confine lato sud e parte sul retro della colonia.

La porzione più consistente dell'area di pertinenza della colonia, occupata per molti anni durante il periodo estivo da un Luna Park, è scarsamente alberata e ricoperta da un sottofondo di ghiaia sul quale cresce una rada vegetazione erbacea.

Sicuramente la presenza dei Pioppi causa di allergie determinate dalla produzione di "lanuggine" delle piante è sicuramente incompatibile con il Centro Benessere.

## 2.2.1 QUADRO NORMATIVO

Le norme di riferimento urbanistico sono all'articolo 24.9 delle NTA del PRG Vigente che recepiscono quanto previsto nell'art. 32 bis del P.T.C.P.

### **PRG vigente**

Si riassumono in questo paragrafo in maniera indicativa e non esaustiva alcune disposizioni delle NTA del PRG vigente alle quali si farà riferimento in forma integrale nell'elaborazione dei progetti.

#### Zona BT5 (Zone di recupero delle ex colonie)

##### **Interventi ammessi:**

- costruzione di percorsi coperti interrati e/o seminterrati, idonea a garantire la massima integrazione funzionale e spaziale dell'area con il Talassoterapico;
- costruzione di uno o più corpi di fabbrica per una sup. utile massima di 5000 mq. nel rispetto dei contenuti richiesti dalle disposizioni dell'art. 32 bis del PTCP e previa valutazione di sostenibilità (VALSAT);
- realizzazione di parcheggi interrati e/o a raso, fermo restando che questi ultimi non potranno superare il 30% dell'area scoperta di pertinenza

##### **La sup. accessoria dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:**

- il collegamento tra la Colonia Novarese ed il Talassoterapico è consentita solo in interrato;
- qualora il corpo accessorio sia realizzato a monte della Colonia è consentita l'edificazione anche con porzioni seminterrate;
- la parte fuori terra dovrà comunque avere un'altezza non superiore a metri 8,00 emergente dal preesistente piano di campagna;
- il posizionamento dei corpi accessori dovrà preservare il "varco a mare";

- l'accessibilità non dovrà creare intralcio con la viabilità di scorrimento e dovrà essere possibile un collegamento con la prevista fermata del TRC;
- si potrà prevedere l'eliminazione del lungomare per restituirlo a percorso pedonale e alla naturalizzazione dei luoghi;
- qualsiasi nuovo intervento o che interessi le fondazioni di edifici esistenti dovrà essere preceduto dalla verifica della liquefazione;
- in caso di parcheggi interrati pluripiano si dovranno valutare gli effetti indotti dagli sbancamenti ed abbattimenti artificiali della falda sui fabbricati e vie di comunicazione limitrofi con valutazioni di carattere idrogeologico.

**Destinazione d'uso ammesse:**

interventi di carattere accessorio e di integrazione funzionale tesi a favorire la destinazione congressuale e/o "Polo del Benessere" (con esclusione della destinazione ricettiva).

Per il calcolo della Sup. utile si farà riferimento a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PRG Vigente al momento della presentazione dei Permessi di Costruire in relazione alla destinazione d'uso di servizio sanitaria (art. 12 punto B6) in quanto ad integrazione funzionale del "Centro del Benessere e della Salute"

## **2.2.2 INDICAZIONI DI PROGETTO**

Le seguenti indicazioni progettuali esprimono un'ipotesi di indirizzo e non prescrittiva. Le soluzioni tecniche ed architettoniche, nonché l'organizzazione funzionale degli spazi e degli usi, saranno approfondite e definite in fase di richiesta dei Permessi di Costruire.

Il progetto architettonico sviluppato nel Concept allegato al presente Accordo di Programma prevede la realizzazione di un involucro edilizio, prevalentemente interrato e ricavato all'interno di una copertura "verde" a forma di "collinetta" raccordata con il terreno circostante.

L'intenzione è quella di realizzare, attraverso questa forma tettonica, una "non architettura" così da armonizzare l'ampliamento con l'ambiente mantenendo, il più intatto possibile, l'effetto di isolamento che ha caratterizzato l'architettura della colonia dagli anni della sua costruzione.

Si prevede la realizzazione di due livelli, un piano completamente interrato per contenere un adeguato parcheggio, ed un livello "nobile" di cinquemila metri quadri per ospitare, sotto la copertura verde, una palestra fitness ed una parte di attività termali che, in ragione delle previsioni di sviluppo del presente accordo di programma, dovranno essere trasferire dall'attuale collocazione del talassoterapico.

Si prevede inoltre di creare un percorso coperto (o pergolato) che attraversando trasversalmente il fabbricato, oltre che a spazio connettivo per le nuove attività, potrebbe mettere in relazione l'ingresso dalla via Vittorio Veneto con il parco confinante, previsto nel prg, lato Riccione.

### **2.3 IL TALASSOTERAPICO**

Il Talassoterapico è una struttura costruita su un area demaniale marittima di complessivi mq. 16.000. La struttura risale al 1975 e possiede una concessione demaniale che scade il 12/09/2031.

La costruzione, che copre un area di circa 4937 mq. rispetto ai 16.000 della concessione, venne realizzata direttamente sull'arenile, con una costruzione a forma di "H" adagiata, i cui lati lunghi guardano rispettivamente il mare e la strada litoranea Rimini-Riccione.

La costruzione sviluppa un piano terra, in parte tamponato ed in parte aperto, adibito a parcheggio e di un primo piano lungo le ali che danno verso Viale Principe di Piemonte; il corpo centrale sviluppa un terzo piano, con una superficie modesta destinata ad archivi ed ufficio, ma che ha la funzione di dare maggiore respiro ai locali della Hall e della palestra sul mare. Le ali che si affacciano verso il mare si sviluppano su un solo piano, sia lato Rimini sia lato Riccione.

La struttura portante fu realizzata con pilastri in cemento armato, cordoli di collegamento e con pareti di tamponamento in laterizio. La

copertura a terrazza nelle ali principali lato Viale Principe di Piemonte e nel corpo centrale fu realizzata con laterizi e lastre bituminose, mentre le ali lato mare furono coperte con lamiera zincate ed ondulate in modo da aumentare l'effetto calore necessario durante la reazione alla sabbiatura.

Le strutture delle ali lato mare erano entrambe dedicate alla reazione post sabbiatura dei pazienti.

Al primo piano dell'ala verso monte vennero realizzati i locali spogliatoi, le docce, i tepidarium, le zone di riacclimatizzazione e di relax, occupando così altri 500 mq. per le necessità connesse alle sabbiature.

Successivamente la struttura venne dotata anche di un reparto inalatorio con utilizzo dell'acqua di mare, due reparti di balneoterapia ed un reparto di cure fisioterapiche, che occuparono i restanti 2500 mq. del corpo principale.

Nel 1995 è cominciata una ristrutturazione complessiva dello stabilimento con una nuova allocazione degli spazi più funzionale alle esigenze della domanda attuale. Gli spazi dedicati alle sabbiature sono ormai residuali ed hanno lasciato il posto alle piscine riabilitative e wellness, assumendo ad oggi a tutti gli effetti lo status di stabilimento termale sia convenzionato con il Sistema Sanitario Nazionale sia a pagamento. La spiaggia funge da stabilimento balneare a tutti gli effetti.

È da rilevare che il Talassoterapico opera, possedendone i requisiti di legge, come struttura sanitaria accreditata.

Recentemente la gamma di offerte si è ampliata realizzando l'apertura di tre nuovi reparti dedicati alla fangobalneoterapia, piscine per riabilitazione, wellness e percorsi vascolari.

Delle quattro piscine, due sono dedicate a scopo terapeutico e due ludiche di cui una (completata nel 2002) utilizza acqua di mare a 30° attrezzata con strumenti per fitness e idromassaggio.

La struttura è dotata di concessione della sorgente di acqua minerale denominata "Miramare" i cui pozzi sono ubicati sulla Via Teramo a mare della ferrovia decretata di proprietà terapeutiche salso-bromo-idriche in utilizzo presso lo stabilimento termale.

Periodicamente, nel talassoterapico, alcuni ambienti vengono organizzati per ospitare seminari e conferenze a carattere sanitario.

### **2.3.1 QUADRO NORMATIVO**

Le norme di riferimento urbanistico sono all'articolo 26.2.4 delle NTA del PRG Vigente che recepiscono quanto previsto nell'art. 24 del P.T.C.P.

#### **PRG vigente**

Si riassumono in questo paragrafo in maniera indicativa e non esaustiva alcune disposizioni delle NTA del PRG vigente alle quali si farà riferimento in forma integrale nell'elaborazione dei progetti.

Zona F4 (Aree per Attrezzature pubbliche di interesse generale) prevalentemente edificate.

Sono le aree destinate ad ospitare attrezzature di servizio di diversa natura aventi rilevanza urbana e territoriale: servizi sociali, di enti assistenziali, attrezzature culturali, attrezzature ricreative, servizi amministrativi.

**L'art. 24 del PTCP** (Zone di riqualificazione dell'arenile) nel perseguire la finalità di migliorare l'immagine turistica e la qualità ambientale, urbana e architettonica della costa, consente al punto 3d), per gli edifici dedicati a servizi sanitari e di cura (come il Talassoterapico), interventi di miglioramento tecnologico e strutturale ai fini del miglioramento degli standards di servizio senza comportare aumenti di numero dei posti letto. Questa precisazione che si configura come deroga e precisazione a quanto indicato al punto 3c (che ammette per gli edifici in genere ubicati in zona "incongrua" i soli interventi di manutenzione ed adeguamento normativo), determina quindi la possibilità di realizzare, nel caso del Talassoterapico, anche nuovi interventi edilizi, purchè (come previsto al punto 3e) non comportino aumenti complessivi della

impermeabilizzazione dei suoli e come peraltro consentiti dallo stesso art. 26.2.4 del PRG vigente.

In ragione di quanto su esposto si ritiene che gli interventi ammessi sul Talassoterapico possano riguardare anche la modifica della struttura al fine di creare nuovi spazi per migliorare gli standards di servizio e di mitigarne l'inserimento architettonico e ambientale. Chiaramente tutto ciò senza aumentare la superficie impermeabilizzata e previa verifica della liquefazione.

E' inoltre prevista la possibilità di realizzare percorsi coperti interrati e/o seminterrati di collegamento con la Colonia Novarese con particolare attenzione al loro migliore inserimento ambientale. Anche l'impossibilità di realizzare nuovi parcheggi a raso e interrati è legata all'impossibilità di effettuare interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli ed effetti problematici indotti dagli sbancamenti da valutare tramite verifiche idrogeologiche.

**Dati tecnici:**

- SU esistente                      mq. 8.048
- SU in progetto                    mq. 8.048

**Destinazione d'uso ammesse:**

Sono compatibili tutte le attività esistenti. In sede di progetto unitario con la Colonia Novarese possono essere localizzate nell'edificio anche funzioni, aventi caratteristiche di complementarietà alla destinazione principale, ritenute ammissibili nella citata Colonia. Quindi interventi di carattere accessorio e di integrazione funzionale tesi a favorire la destinazione congressuale e/o "Polo del Benessere" (con esclusione della destinazione ricettiva).

Per il calcolo della Sup. utile si farà riferimento a quanto previsto dalle Norme di Attuazione del PRG Vigente al momento della presentazione dei Permessi di Costruire anche in relazione alla destinazione d'uso di

servizio sanitaria (art. 12 punto B6) in quanto ad integrazione funzionale del “Centro del Benessere e della Salute”.

### **2.3.2 INDICAZIONI DI PROGETTO**

Le seguenti indicazioni progettuali esprimono un'ipotesi di indirizzo e non prescrittiva. Le soluzioni tecniche ed architettoniche, nonché l'organizzazione funzionale degli spazi e degli usi, saranno approfondite e definite in fase di richiesta dei Permessi di Costruire.

Mantenendo i requisiti richiesti per l'accreditamento delle strutture sanitarie, il progetto architettonico sviluppato nel Concept prevede lo spostamento delle attività termali che in ragione delle previsioni del presente accordo di programma saranno trasferite nell'ampliamento previsto nelle aree a monte della colonia, e la creazione di nuovi poliambulatori. Le attività di fisioterapia invece rimarranno nell'attuale sede.

In seguito alla ristrutturazione si prevede la riconversione di una parte del fabbricato per realizzare una piscina d'inverno, ed alcune sale per ospitare i seminari e le conferenze che attualmente si svolgono negli ambienti del talassoterapico.

## **2.4 PEDONALIZZAZIONE DEL TRATTO DI LUNGOMARE COMPRESO IN NELL'AMBITO DI INTERVENTO**

Come previsto al punto c) dell'art. 24.9 delle NTA del PRG il progetto complessivo potrà prevedere l'eliminazione del lungomare per restituirlo a percorso pedonale e alla naturalizzazione dei luoghi.

Questa possibilità di intervento costituisce l'occasione per ricostruire un giusto rapporto tra la Colonia, il Talassoterapico e il mare, creando uno spazio pubblico come luogo di accesso al “centro del benessere” e verso il mare quale elemento comune di grande forza evocativa e di eccezionale impatto emotivo.

Il progetto contribuirà a migliorare il rapporto con la spiaggia attraverso una graduale trasformazione dell'ambiente senza brusche intrusioni.

La possibilità di intervento è chiaramente subordinata alla realizzazione della nuova viabilità di scorrimento che aggirerà il tratto di lungomare in oggetto e comporterà la conseguente dismissione del distributore di carburante e ripristino del varco a mare.

## **2.5 RIQUALIFICAZIONE DELL'ARENILE E SPOSTAMENTO DISTRIBUTORE;**

L'area dell'arenile è sottoposta alla recente normativa regionale in materia di disciplina degli usi turistico-ricreativi (L.R. n° 9 del 31/05/2002 ed alle successive direttive approvate con Del. di Consiglio Regionale n° 468 del 06/03/2003. Tale normativa si applica anche sulle aree demaniali marittime comprese all'interno della fascia di 30 m. di larghezza dal limite del Demanio Marittimo assoggettate alle norme dell'art. 55 del Codice della Navigazione il quale dispone che in tale zona l'esecuzione di nuove opere deve essere autorizzata dal capo compartimento marittimo.

La riqualificazione dell'arenile passa attraverso la sistemazione del Talassoterapico per un suo migliore inserimento architettonico che dovrà tendere ad una migliore valorizzazione ambientale.

Lo spostamento del distributore, inevitabile dal momento in cui si pedonalizza il lungomare, sarà un contributo fondamentale per ripristinare il varco a mare coerentemente alle previsioni di PTCP.

Riminiterme spa si propone per sistemare l'area in tal senso, dal momento in cui la stessa sia resa libera e disponibile. La parte di arenile a mare del Talassoterapico in Concessione alla medesima struttura sarà soggetta a Progetto Speciale con sistemazione in linea con le direttive del "Piano dell'arenile" approvato dal Comune di Rimini.

## **2.6 REALIZZAZIONE DI UN NUOVO PONTILE PER L'ATTRACCO DI NATANTI**

La realizzazione di un pontile per l'attracco di natanti è assoggettata alle norme dell'art. 55 del Codice della Navigazione il quale dispone che in tale zona l'esecuzione di nuove opere deve essere autorizzata dal capo compartimento marittimo.