

ALMA MATER STUDIORUM UNIVERSITA' DI BOLOGNA

SEDE DI CESENA

FACOLTÀ DI ARCHITETTURA "ALDO ROSSI"

Corso di Laurea Specialistica a Ciclo Unico in Architettura

UNA PAUSA FRA RIMINI E RICCIONE.  
Piano di riqualificazione urbana e paesaggistica  
della Città delle Colonie del Marano

Tesi in  
URBANISTICA I

Relatore:  
Arch. Valentina Orioli

Presentata da:  
Sara Anelli  
Natascia Bertozzi  
Giulia Maria Lontani

Correlatore:  
Arch. Valter Balducci  
Dott.ssa Romana Ka i

Sessione III  
Anno Accademico 2009-2010





Tesi di Laurea elaborata nel Laboratorio di Sintesi Finale

*“Spiagge urbane. Paesaggi, luoghi, architetture nella città balneare adriatica”*

Anno Accademico 2009-2010

Docenti:

Arch. Valentina Orioli

Arch. Valter Balducci

Arch. Roberta Angelini

Arch. Federica Dalmonte

Dott. Roberto Gabrielli

Dott.ssa Romana Ka i





## INDICE

### Introduzione

*(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)*

## **1 \_ LA NASCITA DI UNA PERIFERIA DELLA RIVIERA ROMAGNOLA ..... 13**

*(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)*

- 1.1\_ *Lo sviluppo urbano di Rimini e Riccione agli albori del turismo ..... 13*
- 1.2\_ *Dalle colonie marine alla Perla Verde: la riviera di Mussolini..... 27*
- 1.3\_ *Dal turismo di massa ai giorni nostri..... 33*

## **2 \_ DESCRIZIONE DELL'AREA DI STUDIO ..... 37**

*(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)*

- 2.1\_ *Inquadramento territoriale..... 37*
  - 2.1.1\_ *Localizzazione..... 37*
  - 2.1.2\_ *Densità edilizia ..... 39*
  - 2.1.3\_ *La spiaggia ..... 41*
  - 2.1.4\_ *I corsi d'acqua..... 43*
  - 2.1.5\_ *Le infrastrutture ..... 45*
  - 2.1.6\_ *Il verde..... 49*
- 2.2\_ *Le grandi aree in abbandono..... 53*
- 2.3\_ *Le colonie marine..... 55*
  - 2.3.1\_ *Colonie marine vincolate..... 55*
  - 2.3.2\_ *Colonie marine non vincolate..... 63*
- 2.4\_ *Caratteristiche climatiche ..... 91*

## **3 \_ LO SVILUPPO URBANO NEGLI STRUMENTI URBANISTICI..... 92**

*(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)*

- 3.1\_ *Analisi degli strumenti urbanistici..... 92*
- 3.2\_ *I varchi a mare e ambiti con valore connettivo..... 94*
- 3.3\_ *Le fasce di rispetto e le zone di tutela ..... 97*
- 3.4\_ *Il verde attrezzato..... 101*
- 3.5\_ *Considerazioni ..... 104*

## **4 \_ IL PROGETTO ..... 106**

*(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)*

- 4.1\_ *Le linee guida ..... 106*

4.2_ Il parco urbano.....	111
4.3_ I principi di sostenibilità .....	117
4.4_ Le aree di intervento.....	119
4.5_ Il masterplan.....	120
<b>5_ APPROFONDIMENTI.....</b>	<b>122</b>
5.1_ La torre residenziale (a cura di Giulia Maria Lontani).....	122
5.2_ L'edificio residenziale in linea (a cura di Natascia Bertozzi).....	126
5.3_ La torre albergo (a cura di Sara Anelli) .....	130
<b>6_ BIBLIOGRAFIA TEMATICA.....</b>	<b>135</b>
<b>7_ INDICE DEGLI ELABORATI GRAFICI</b>	

*Tavola 1 : La Città delle Colonie del Marano: storia e turismo*  
(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)

*Tavola 2 : Inquadramento territoriale*  
(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)

*Tavola 3 : Dall' analisi al progetto*  
(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)

*Tavola 4 : Il progetto urbano*  
(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)

*Tavola 5 : Il nuovo parco del Marano 1*  
(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)

*Tavola 6 : Il nuovo parco del Marano 2*  
(a cura di Sara Anelli, Natascia Bertozzi, Giulia Maria Lontani)

*Tavola 7 : La torre residenziale e il parco urbano*  
(a cura di Giulia Maria Lontani)

*Tavola 8 : L'edificio residenziale in linea e la piazza*  
(a cura di Natascia Bertozzi)

*Tavola 9 : La torre albergo e la piazza*  
(a cura di Sara Anelli)





Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

## INTRODUZIONE

La presente Tesi di Laurea si pone in continuità rispetto al Laboratorio di Sintesi Finale in Urbanistica “Spiagge urbane. Paesaggi, luoghi, architetture nella città balneare adriatica”.

Nel corso del Laboratorio si è condotto uno studio delle possibili soluzioni per la riqualificazione dell’area e delle colonie fortemente degradate della “Città delle Colonie del Marano”. Si è anche condotto uno studio di ciò che sono state le Colonie Marine ed il turismo di massa per le realtà balneari della Riviera Romagnola.

Il patrimonio delle colonie marine include 246 edifici in Romagna, edifici di altri tempi che guardano il mare da una posizione di privilegio.

Infatti da Ravenna a Cattolica le colonie marine testimoniano un patrimonio edilizio ormai perduto ed in certi casi dimenticato. Purtroppo ad oggi risultano in stato di abbandono totale, rimanendo comunque forti testimonianze storiche.

Queste città delle colonie sono pertanto aree da riqualificare e da reinventare, in grado di offrire nuove potenzialità e nuovi sviluppi alle città e al turismo della Riviera.

La prima fase del Laboratorio ha riguardato l’analisi del territorio compreso tra i Comuni di Rimini e Riccione, cercando di estrapolare qualsiasi caratteristica di queste aree da riutilizzare, da valorizzare e da riprogettare : si sono studiate le colonie, le loro aree di pertinenza, i loro vincoli, le aree fluviali da salvaguardare, le infrastrutture e la potenzialità edificatoria del territorio.

In una seconda fase di lavoro, si sono fatti incontri con docenti e professionisti al fine di approfondire gli eventuali progetti di riqualificazione già avviati, semplificando così anche il lavoro di analisi degli strumenti urbanistici vigenti.

Queste fasi hanno portato alla redazione di un mastelplan dettato dalle linee generali su cui si è voluto impostare tutta la progettazione urbanistica e compositiva: innanzitutto si è immaginato un nuovo *waterfront* costituito dalla vista delle colonie di valore storico in primo piano, e la nuova città in secondo piano.

Si è immaginata inoltre una città balneare diversa, non più caratterizzata dalla presenza di aree fortemente densificate, ma un’area costruita in altezza per mantenere ampie zone a verde : la

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

città balneare deve essere il più possibile accogliente e libera da veicoli, per non essere più vissuta unicamente nella stagione estiva.

Si sono sempre tenute in considerazione anche le nuove tecnologie ed i principi guida della sostenibilità urbana, infatti la città si serve dell'ambiente circostante per gli scarichi dei reflui, per illuminare e per l'accumulo dell'acqua piovana.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

## **CAPITOLO 1**

### ***LA NASCITA DI UNA PERIFERIA DELLA RIVIERA ROMAGNOLA***

#### **1.1 LO SVILUPPO URBANO DI RIMINI E RICCIONE AGLI ALBORI DEL TURISMO**

L'area di progetto, denominata dagli strumenti urbanistici “Città delle colonie dell'area del Marano”, rientra nel territorio comunale sia di Rimini che di Riccione. È un'area “cuscinetto” dove eventi – costruzione di ospizi marini, turismo balneare, avvento del fascismo e di Mussolini - legati alla storia di entrambe queste città ne hanno determinato la natura di Città delle Colonie. Per tale motivo si è deciso di indagare sulla sua nascita e la sua evoluzione storica accostando la storia di entrambe le sue città generatrici, in particolare approfondendo l'aspetto legato allo sviluppo della città balneare e del turismo.

Al primo censimento generale italiano del 1861 Rimini contava 33.272 abitanti; era una piccola città di provincia dove l'agricoltura rappresentava la principale fonte di ricchezza.

I ceti nobiliari ed alto borghesi mantenevano il potere in città e si disinteressavano delle terre, non costituirono industrie e non favorirono il commercio. Non migliore era la situazione sanitaria: sino alla fine del secolo, il centro antico di Rimini presentava uno stato di notevole degrado. Da un'inchiesta del 1884<sup>1</sup> emerge una città quasi del tutto priva di impianto fognario, caratterizzata da un'edilizia povera e fatiscente. Le ripetute epidemie di colera (1835, 1855, 1866, 1886) riflettono la precarietà dell'igiene pubblica del tempo.

Altri gravi problemi che la classe dirigente dovette affrontare all'indomani dell'Unità, furono le questioni della lingua e dell'analfabetismo.

Riccione è una frazione del Comune di Rimini. Nella seconda metà dell'Ottocento la sua popolazione si aggira attorno alle 1.871 unità. Il suo territorio collinare viene

---

<sup>1</sup> Indagine municipale del 1884 a seguito dello sviluppo di un'epidemia di colera, i cui dati sono stati pubblicati dal Segretario Comunale Costantino Bonini nel 1887, cit. in: Antonio Montanari, *Rimini dall'Italia all'Europa 1859-2004*, in *Storia di Rimini - dall'epoca romana a capitale del turismo europeo*, Bruno Ghigi, Rimini 2004.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

considerato tra quelli più ricchi dell'entroterra Riminese. La sua posizione limitrofa a strade - prima tra tutte la Flaminia - che si inoltrano nell' entroterra, lo favoriscono quale centro di scambi raccolta e smistamento dei prodotti della terra con tutti i paesi contigui. L'attività agricola è la principale fonte di reddito della piccola comunità, e sono rari coloro che utilizzano imbarcazioni e si dedicano alla pesca. infatti nella piccola frazione di Riccione non esiste alcun porto che invece si trova a Rimini.

La recente linea ferroviaria divide il territorio in due porzioni nette: dalla ferrovia verso le prime colline, dove sorgono i piccoli centri residenziali, e dove prevale l'agricoltura, e dalla ferrovia verso il mare, un territorio totalmente in abbandono, selvaggio e disabitato, nel quale pochi si avventurano allo scopo di procurare del pesce, quale integrazione al povero bilancio familiare che dipende dai frutti della terra.

Già da almeno mezzo secolo qualche forestiero si era avventurato “alla marina”, allora luogo di dune ed acquitrini. Si trattava di casi eccezionali, legati alla ricomparsa dell'uso del bagno, da metà '700 infatti, venne abbandonata l'idea che l'utilizzo dell'acqua a scopi igienici, fosse dannosa per gli organi interni. Questa “riscoperta” si ebbe in tutti i paesi europei, anche se i pionieri dell'immersione in acqua marina alla ricerca di effetti salutari furono gli inglesi. L'iniziativa riminese era la conseguenza di una domanda espressa dai primi forestieri presenti sulla spiaggia di Rimini.

Il primo investimento “turistico” a Rimini, intrapreso dalla società Baldini – Tintori, fu costituito dalla bonifica dell'arenile e dalla costruzione di una strada dalla città al lido (l'attuale Viale Principe Amedeo), così da poter impiantare uno stabilimento balneare sulle rive in prossimità del nucleo urbano di Rimini. Il 30 luglio 1843<sup>2</sup> venne inaugurato il primo stabilimento bagni, purtroppo nonostante il successo dell'impresa eventi politici e fenomeni naturali quali violente mareggiate e le inondazioni del Fiume Marecchia, intervennero a determinarne l'arresto dello sviluppo dell'iniziativa imprenditoriale balneare. a decisione della Municipalità di acquisire lo stabilimento balneare segnò l'inizio di una nuova fase nella storia dei bagni. Con questa decisione, presa nel 1868<sup>3</sup>, il ceto dirigente locale mostrò di avere individuato nell'attività balneare la maggiore risorsa economica della città per il

---

<sup>2</sup> L'avvocato Claudio Tintori ed i fratelli Alessandro e Ruggero Baldini hanno creato il primo stabilimento balneare della città denominato “stabilimento privilegiato de' bagni”, cfr. Montanari, *Rimini dall'Italia all'Europa 1859-2004*, cit.

<sup>3</sup> La gestione dei fratelli Baldini dura fino al 21 Settembre 1868, fino a quando il Consiglio Comunale vota per la gestione pubblica dello stabilimento, cfr. Montanari, *Rimini dall'Italia all'Europa 1859-2004*, cit.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

futuro. I vantaggi del passaggio di gestione però non furono equamente ripartiti fra tutti i cittadini: delle opere di bonifica ed urbanizzazione del Borgo Marina (attualmente località Marina Centro) beneficiò soprattutto l'aristocrazia che qui costruì le sue ville senza pagare al Comune i terreni.

Grazie alla Bolla Sipontina del 1509<sup>4</sup>, Rimini infatti aveva ottenuto il possesso di tutti i terreni vicino al mare, compresi tra i confini di Pesaro e Cesena. Il Comune si limitò a concedere in uso esclusivo la spiaggia a chiunque la richiedesse, privati o enti, per la costruzione di esotici villini, ospizi marini, colonie, stabilimenti termali, ristoranti e locali di divertimento. A favorire l'industria dei bagni concorsero sia l'Unità d'Italia, che l'entrata in funzione, nel 1861, della linea ferroviaria Bologna –Ancona, che collegò Rimini ai maggiori centri del Nord del paese; dal 1889 venne anche attivata la linea Rimini-Ravenna. Negli anni Settanta dell'Ottocento si realizzarono alcuni interventi fondamentali per l'attività turistica: venne costruito il Kursaal (1873)<sup>5</sup>; ad uso alberghiero vennero adattate le due palazzine Roma e Milano costruite dai conti Baldini; dalla parte del mare, verso il porto, si costruì la cosiddetta Capanna Svizzera, che venne adibita a trattoria, sosta di vetture, luogo di fiere e divertimenti. A completamento degli stabili costruiti a scopo turistico e mondano, nel 1876 iniziò la costruzione dello Stabilimento Idroterapico per le cure idriche marine.

---

<sup>4</sup> Nel 1509 dopo la cacciata della famiglia Malatesta dalla città, Papa Giulio II, riconfermò gli statuti e i privilegi della città di Rimini, con la costituzione Sipontina infatti, il governo della città venne conferito al patriziato.

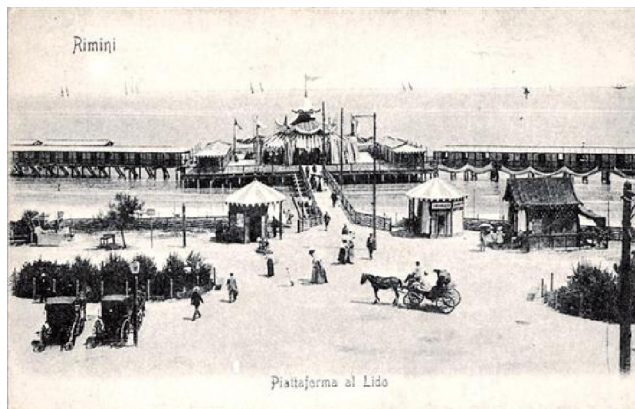
<sup>5</sup> Il Kursaal, progettato da Gaetano Urbani sarà diretto dal celebre igienista Paolo Mantegazza, e verrà definito “il primo di tutta Italia”, verrà demolito nel 1948, pur essendo scampato quasi indenne agli eventi bellici, perché esso rappresentava la “memoria storica di una attrezzature d'élite”. La sua demolizione rappresenta l'inizio di un nuovo ciclo della vita, cfr. Montanari, *Rimini dall'Italia all'Europa 1859-2004*, cit.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Ospizio marino Matteucci, incisione (in Ruggero Ugolini, Guida ai bagni di Rimini, Lucca 1874)



Il primo Stabilimento Bagni a Rimini inaugurato nel 1843 (cartolina d'epoca 1900 circa)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

La costruzione della ferrovia sottolineò una separazione sempre più marcata tra il borgo storico e il borgo Marina. L'antico nucleo urbano restò luogo di rappresentanza e di direzione della vita cittadina, in contrapposizione alla zona balneare, intesa come centro di svaghi mondani.

Durante la prima fase dello sviluppo balneare è Rimini che fa da punto di riferimento, ma per vari motivi, la crescita edilizia resta spesso limitata alla sola costruzione di villini e abitazioni private.

Intanto - lungo tutta la Riviera - sorgono capanni privati e strutture balneari, anche se meno lussuose dello Stabilimento di Rimini. Prima del 1874, a Rimini, a sud del torrente Ausa, troviamo varie capanne ad uso privato e uno stabilimento per i bagni di tipo economico; a Riccione c'è lo stabilimento di Emilio Amati & C<sup>6</sup>; ma è possibile trovare capanni anche a Cattolica, costruiti su terreni dati in affitto e i cui bagnanti sono ospitati nelle case private, apportando un rilevante beneficio economico per la popolazione del luogo che si ritrova ad integrare il proprio bilancio familiare con i proventi di queste attività “stagionali”.

Per tutto l'Ottocento, servirsi dell'acqua di mare e dell'aria salubre e ricca di iodio per alleviare o prevenire alcuni problemi di salute, era un privilegio di pochi, ma verso la metà del secolo viene scoperta la proprietà dei benefici influssi di quest'acqua per curare l'anemia scrofolosa<sup>7</sup>, una malattia per la quale ai tempi non esistevano cure efficaci e che a lungo andare rovinava la vita ai bambini e alle bambine che ne soffrivano.

In Italia, a partire dal 1856<sup>8</sup>, molte associazioni benefiche delle grandi città, si organizzano per inviare i bambini presso le località balneari perché potessero ottenere cure adeguate. Mancando inizialmente strutture appropriate per ospitarli, (quelli che poi saranno gli ospizi marini) la municipalità e i comitati istituiti localmente trovano loro alloggio presso famiglie del luogo, poi rimborsate per le spese di vitto e alloggio, e cercando sistemazioni sempre più economiche per garantire le cure ad un maggior

---

<sup>6</sup> Da Fabio Lombardi, *Storia di Riccione*, Il Ponte Vecchio, Cesena 2002.

<sup>7</sup> Particolare forma di infezione di tipo tubercolare localizzata alle linfoghiandole del collo, che interessa soprattutto bambini.

<sup>8</sup> Da Lombardi, *Storia di Riccione*, cit., cap. 6.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

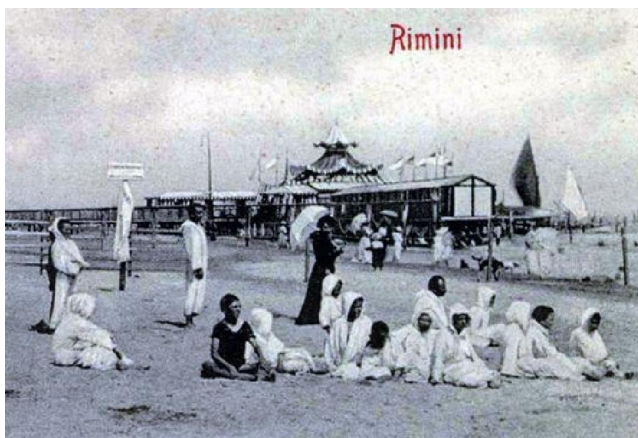
Porto Canale e Faro di Rimini in una cartolina del 1900



Veduta dello Stabilimento da mare: Kursaal, Stabilimento idroterapico (a sinistra) e Capanna Svizzera (a destra);  
(cartolina illustrata d'epoca 1900 ca.)



Villino dei Conti Acquaderni, (cartolina d'epoca 1907)



Sulla spiaggia di Rimini (cartolina d'epoca 1910)

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

numero di bambini. Appare inevitabile che la piccola comunità locale, pensi di organizzare la propria economia anche offrendo ospitalità a prezzi contenuti per tutti coloro che necessitano di bagni di mare ad uso terapeutico.

La presenza del treno e ora anche della fermata, provocherà un certo calo del traffico di corriere e carri da trasporto sulla Flaminia. La ferrovia, che è posta a circa 500 metri dalla riva, rappresenta il confine da superare per entrare nel paesaggio marino, ed è protetta dalle mareggiate da una ‘enorme duna artificiale’ alta oltre 15 metri e innalzata parallelamente alla linea ferrata.

L'iniziativa del Comitato per gli ospizi Marini di Riccione è un successo e diretta conseguenza è la costruzione nel 1877 del primo Ospizio Marino: l'Ospizio Martinelli-Amati<sup>9</sup>, nell'area dell'attuale Grand Hotel; questo edificio doveva ospitare i bambini, fino ad allora alloggiati presso le famiglie, provenienti dalle città di Modena, Bologna, Ferrara. In tutta la riviera, però, da Rimini a Cattolica, la presenza dei bagnanti non basta a far decollare l'industria delle vacanze, nonostante la presenza di personaggi facoltosi, che acquistano i primi villini per il soggiorno estivo, gli imprenditori locali non sono ancora propensi ad investire nella realizzazione di strutture turistiche di tipo ricettivo. I numeri non sono tali da giustificare forti investimenti economici. Dunque il primo vero e forte impulso dell'economia turistica della riviera sono proprio le colonie marine, che nascono come centri di cura per bambini malati durante i mesi estivi, e attraggono la presenza di personale medico qualificato, che spesso acquista un villino per il soggiorno suo e della famiglia, ben presto imitato da amici e conoscenti.

Grazie alla realizzazione delle colonie quindi, le città iniziano a dotarsi di tutti quei servizi necessari ai luoghi di villeggiatura, le aree vengono progressivamente urbanizzate, nascono i piccoli negozi dove procurarsi il necessario durante il soggiorno attirando a loro volta altri villeggianti, che progressivamente incrementeranno le offerte.

---

<sup>9</sup> Le prime colonie realizzate sono in realtà centri di cura per bambini, il primo realizzato in Romagna, a Rimini è l'ospizio Matteucci del 1870, ubicato nei pressi del Torrente Ausa seguito dal riccionese Martinelli-Amati del 1877, queste strutture ricettive vengono costruite con i proventi di iniziative benefiche e grazie agli aiuti di associazioni filantropiche. Da Lombardi, *Storia di Riccione*, cit.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

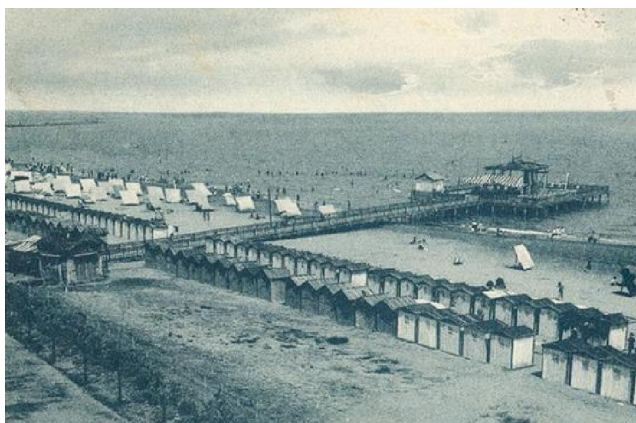
---



Grand Hotel di Rimini e bagnanti (cartolina d'epoca 1910)



Hotel Villa Adriatica, trasformata in albergo nel 1896 (cartolina d'epoca 1910)



La struttura rinnovata dello Stabimento Bagni (cartolina d'epoca 1928)

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Verso la fine dell'Ottocento la spiaggia riccionese, lunga almeno sei chilometri e caratterizzata da dune secolari, con una natura che si presenta in molti casi ancora incontaminata, suscita le mire di alcuni imprenditori locali che comprano degli appezzamenti di terreno costiero, alienati dal Comune di Rimini, mossi da due differenti modi di intenderne lo sfruttamento: qualcuno pensa di utilizzare tali terreni a scopo agricolo; altri che hanno intuito la possibilità di investire nella nascente industria del turismo, cercano di impostare un'urbanizzazione mirata alla ricettività, immaginando la costruzione di case con giardino da offrire ai villeggianti, sul modello della città - giardino.

Ben presto Riccione si afferma come località esclusiva, che attrae alti esponenti della ricca società del tempo. Figura ponte tra due mondi, quello privilegiato dell'aristocrazia e quello del popolo, spesso privo perfino del necessario è Maria Boorman Ceccarini<sup>10</sup>: grazie al suo ingegno e alla sua generosità dona a Riccione e ai ricconesi opere, finanziandole in prima persona, come l'ospedale, la Biblioteca Popolare Circolante, l'Asilo Infantile. Nel 1898 la Boorman presta - senza chiederne alcun interesse - l'ingente somma necessaria al comune per dare il via ai lavori di costruzione del porto di Riccione e a sue spese fa costruire la strada di accesso. Il nome di Maria Boorman Ceccarini rimane legato allo sviluppo economico della frazione di Riccione, allo sviluppo della modernità, e i ricconesi riconoscenti dedicano il suo nome al viale principale del paese, che diverrà il simbolo della fortuna turistica di Riccione: Viale Maria Boorman Ceccarini.

Con l'avvento del 1900 compaiono i primi alberghi, del 1901 è l'albergo di Sebastiano Amati, le villette aumentano in maniera considerevole ed anche la zona Abissinia subisce un prima urbanizzazione. Nei primi anni del Novecento viene costruito il ponte sul Torrente Rio Melo, che passa sopra al nuovo porto ricavato nell'alveo di quel corso d'acqua. La realizzazione del ponte pone fine all'isolamento delle aree poste tra Rio Melo e Rio Marano, poco abitati permettendo lo sviluppo anche di quella porzione di

---

<sup>10</sup> Maria Boorman Wheeler, ereditiera americana che arriva in Italia nel 1875, al seguito del marito Giovanni Ceccarini, di origini italiane, nazionalizzato americano con importanti incarichi a Roma, e basi familiari a Riccione. Da Lombardi, *Storia di Riccione*, cit.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Riccione, viale Ceccarini, (fotografia del 1900)



Riccione, viale Ceccarini visto dalla spiaggia (fotografia 1900 ca)



Riccione, villini e capanni sulla spiaggia (fotografia 1910)

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

spiaggia. L'urbanizzazione alla marina però è più veloce dell'arrivo dei servizi primari, i riccionesi e i proprietari dei villini richiedono a gran voce all'amministrazione riminese la realizzazione di impianti fognari, di un acquedotto, nuove strade di accesso dotate di impianti di illuminazione pubblica che però tardano ad arrivare.

Nel 1905 viene costituita la Società "Pro Riccione"<sup>11</sup>, tutti cercano di ottenere più servizi dal comune di Rimini, che però non ascolta le richieste delle sue borgate. Gli abitanti di Riccione comprendono che, per rispondere alle crescenti esigenze, l'unica strada è quella di ottenere il distacco da Rimini, diventare quindi un comune autonomo. Viene realizzata una petizione firmata dalla maggioranza dei riccionesi, che nel 1910 formalizza tale volontà. La cittadina ha ormai 4200 abitanti e conta sulla presenza stagionale (da giugno a settembre) di oltre 15.000 villeggianti. Rimini non prende in considerazione la richiesta.

Un confronto tra le mappe catastali del 1901 e del 1912 fa comprendere bene il cambiamento della situazione del paese prima dello scoppio della Grande Guerra, ormai mentre Riccione "monte" rimane limitato nel suo sviluppo, su tutta la zona della marina, tra la spiaggia e la linea ferroviaria, esiste un grande assembramento di costruzioni. A testimonianza del frenetico sviluppo della località, nel 1909, Abissinia ottiene la fermata dei treni locali.

Nel 1915 viene decisa l'entrata in guerra dell'Italia al fianco dell'Inghilterra e della Francia, contro Austria e Germania, a differenza di quel che sarebbe accaduto nella Seconda Guerra Mondiale, le città lontane dal fronte non vengono direttamente coinvolte. Riccione si ritrova solamente a dover sopportare la minaccia che può provenire dal mare. Lo stesso giorno dell'entrata in guerra il 21 maggio 1915, Rimini e la costa tra Ravenna e Ancona, vedono passare le sagome dell'incrociatore austriaco "Sankt Giorg" e di due torpediniere di scorta. Viene colpita la linea ferroviaria che corre parallela alla Flaminia, linea di approvvigionamento delle truppe italiane, lo scalo ferroviario di Rimini subisce ingenti danni. Successivi attacchi aerei portano all'approvazione di un Regio Decreto, che stabilisce che tutto il territorio costiero

---

<sup>11</sup> Fanno parte della Società "Pro Riccione" molti cittadini illustri ed i proprietari di ville e villini, e hanno lo scopo di ottenere dal Comune di Rimini la realizzazione dei servizi necessari per la proliferazione della città, da Lombardi, *Storia di Riccione*, cit.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Ospizio Marino Mancini, Riccione (cartolina d'epoca 1900)



Stazione di Riccione (cartolina d'epoca 1910)



Porto Canale di Riccione (fotografia 1930)

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

venga dichiarato "zona soggetta ad azioni di guerra". Al posto dei capanni per i bagni e delle attrezzature per i villeggianti, vengono realizzate trincee per la difesa della linea di  
Alla fine del conflitto a Riccione la vita balneare riprende in un crescendo sorprendente. Purtroppo le strutture ricettive e di servizi di supporto ai turisti, non sempre sono all'altezza del nuovo afflusso di villeggianti; in particolare per la possibilità di carenza idrica, dovuta dall'insufficienza dell'acquedotto costruito dall'amministrazione comunale riminese; tra gli abitanti di Riccione, si fa sempre più forte il desiderio di divenire comune autonomo.

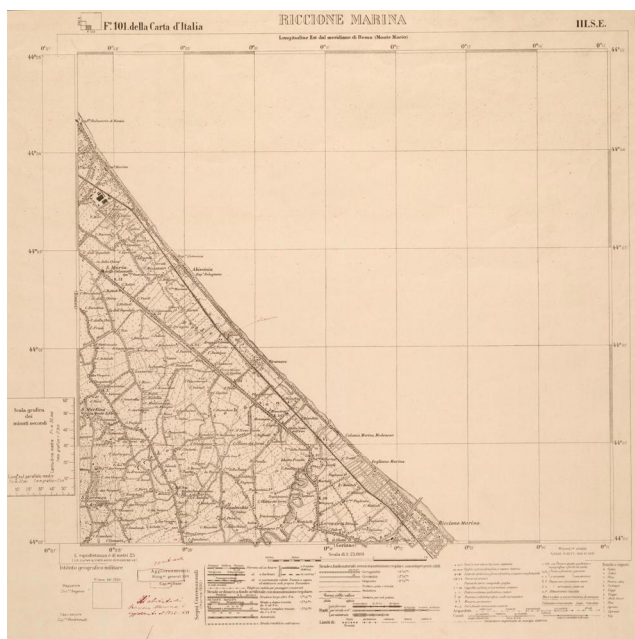


Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Pianta della città di Riccione, Catasto napoleonico, 1907



Carta IGM di Riccione, 1911

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

## **1.2 DALLE COLONIE MARINE ALLA PERLA VERDE: LA RIVIERA DI MUSSOLINI**

Mentre Riccione cerca di ottenere il distacco da Rimini, si assiste in Italia alla presa del potere da parte di Benito Mussolini.

Nell'aprile del 1922, in questo clima di tensione, Riccione ottiene l'autonomia dal Comune di Rimini e viene incaricata una commissione che provveda alla separazione territoriale e patrimoniale del nuovo Comune.

Gli anni della dittatura fascista coincidono con il momento di profondo cambiamento e di svolta per le attività turistiche. Ai villeggianti appartenenti all'alta borghesia, che poteva permettersi villeggiature in villini, case e alberghi di lusso, si affiancano sempre più turisti appartenenti a classi più modeste. L'offerta deve a questo punto considerare una massa in continuo aumento di fruitori con esigenze più modeste che, in parole povere, si accontentano.

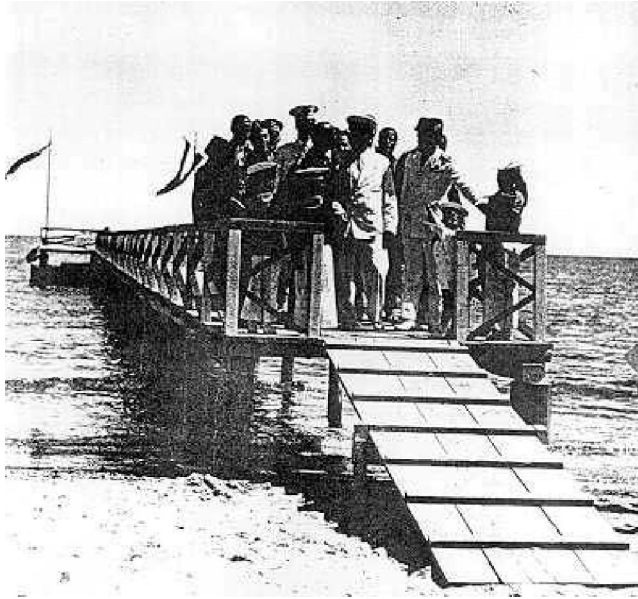
Il turismo balneare degli anni '20 e '30, trae beneficio dalla realizzazione dei nuovi contratti di lavoro che, tra le altre cose prevedono anche un breve periodo di ferie retribuite, infatti questa improvvisa disponibilità di tempo libero allarga notevolmente la richiesta di servizi turistici, inoltre i bagni al mare vengono fatti conoscere a tutta la popolazione tramite giornali e programmi radio, diventando una vera e propria moda alla quale nessuno si sottrae. Nello stesso periodo inoltre il regime fascista cerca di sviluppare il settore turistico tra le masse per incrementare il consenso popolare, per incrementare le entrate fiscali da esso derivanti, senza contare la possibilità di irreggimentare la popolazione, partendo dalle classi sociali più basse..

Il regime fascista promuove il turismo concedendo agevolazioni per chi si reca in vacanza: un prezzo più basso per i biglietti ferroviari, la costruzione di nuove arterie ad alta velocità (principalmente le autostrade) e la sistemazione di quelle già esistenti per sopportare il sempre crescente flusso di autobus e di automobili private verso le località balneari, ma soprattutto la possibilità, attraverso le numerose organizzazioni fasciste, in collaborazione con le grandi industrie del nord (come ad esempio la Fiat) di inviare i bambini delle classi operaie nelle colonie marine di nuova costruzione, fortemente volute dallo stato fascista, che ritroviamo in gran numero sulla riviera romagnola, dove

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Il Duce visita la Colonia Reggiana a Riccione (fotografia del 1936)



Mussolini e il cancelliere austriaco Dolfuss sulla spiaggia Riccione (fotografia del 1933)

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

passano dalle 3 del 1915, alle 26 del 1945 - delle quali, per la sola Riccione, nel 1935 se ne contano 12. Tra queste è possibile ricordare la Colonia Modenese<sup>12</sup>; la Colonia Reggiana, la Colonia Bolognese e la Colonia Novarese.

Rimini, Riccione e le altre località balneari della costa riminese, beneficiano di una azione di propaganda e promozione fortissime, svolte dal regime. I gerarchi fascisti e lo stesso Benito Mussolini cominceranno a venire in Riviera a trascorrere le vacanze. L'inevitabile ritorno di immagine attirerà in Romagna un gran numero di bagnanti appartenenti ad ogni classe sociale. L'aumento dei villeggianti era iniziato già dai primi anni del dopoguerra e, per questi nuovi ospiti, servono nuove strutture ricettive, che possano fornire il medesimo servizio al prezzo più basso possibile. Inizialmente si tende al modello della città giardino, costruendo in gran numero ville e villini e lasciando in secondo piano gli alberghi e le pensioni, ma a partire dagli anni '30 nel riminese si sono già affermate le strutture ricettive a basso prezzo invertendo la tendenza iniziale.

Anche per l'Italia gli anni Trenta rappresentano l'inizio del fenomeno del turismo di massa, uno dei fenomeni di costume certamente più rappresentativi del secolo. Riccione ha un ruolo importante nella storia del turismo del paese, rappresenta la vetrina italiana sulla scena mondiale. La presenza del Duce e della sua famiglia, dei suoi stretti collaboratori, senza contare le visite delle eminenti personalità politiche del tempo portano alla ribalta il centro turistico, offrendo una pubblicità eccezionale.

Riccione rappresenta il luogo delle vacanze d'élite, alla quale le masse di vacanzieri guardano come il luogo della vacanza ideale, “l'archetipo di come trascorrere la miglior vacanza desiderabile”, dove è possibile non solo prendere i bagni di mare, ma anche praticare sport e darsi ai divertimenti notturni. La città, beneficia di numerosi interventi strutturali necessari per mantenerla all'altezza delle aspettative generali quali la realizzazione di un arredo urbano di prim'ordine consistente nei giardini pubblici (1935) e nel lungomare (1941); la costruzione del Palazzo del Turismo (1938), la prima struttura del litorale Adriatico, sorta per l'intrattenimento e la promozione turistica; la costruzione della darsena del porto (1939)<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> La colonia Modenese è stata demolita nel 1977, ed attualmente, su quella che era la sua area di pertinenza sono presenti delle attrezzature sportive ed un acquascivolo.

<sup>13</sup>Tratto da Lombardi, *Storia di Riccione*, cit., cap. 4.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Il Duce e i bambini delle colonie a Riccione (fotografia del 1936)

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Inutile rimarcare come la città sia anche fornita di tutto quanto possa vantare un centro urbano al passo coi tempi: strade asfaltate, un servizio di tram, illuminazione pubblica, acquedotto adeguato, efficaci collegamenti ferroviari e addirittura aerei, tramite l'aeroporto di Miramare. Insomma si può affermare che Riccione, tra le due guerre mondiali, ha definitivamente assunto le forme tipiche delle grandi città balneari della Riviera, ma con in più la grande abbondanza di verde pubblico e privato che, a ragione la fanno definire la Perla Verde dell'Adriatico.

Gli interventi di urbanizzazione vengono realizzati anche alla vigilia della seconda Guerra Mondiale, e nonostante il conflitto in corso, è possibile affermare che per la città di Riccione l'ultima estate tranquilla, se paragonata alla situazione generale di altre località è quella del 1942. In seguito ai bombardamenti su tutta la penisola, durante il conflitto, verranno inviati in riviera gli sfollati che andranno ad occupare molte colonie di Rimini e Riccione. La Romagna tra il 1944 e il 1945 diviene terreno di guerra, e gli scontri tra le truppe tedesche e gli alleati tra il Foglia ed il Marecchia sono tra i più duri che vengono ricordati. Anche grazie al vantaggio numerico delle truppe anglo-americane, le ostilità sulla riviera si concludono con l'abbandono della città di Rimini il 20 settembre 1945, anche Riccione il 22 settembre è nelle mani degli alleati.

← Formattato: Centrato

← Formattato: Centrato

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Tram per il trasporto dei bambini delle colonie di Riccione (fotografia del 1936)



Lungomare di Rimini (fotografia del 1950)

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

---

### **1.3 DAL TURISMO DI MASSA AI GIORNI NOSTRI**

Nell'immediato dopoguerra in tutta la Romagna si procede alla rimozione delle macerie, utilizzando come manodopera i numerosissimi disoccupati, al ripristino dei servizi pubblici primari (acquedotti, ferrovie, elettricità...), alla sistemazione degli sfollati e alla riattivazione delle industrie maggiori. A Riccione vengono sistemate le strutture ricettive e la vita mondana riprende. Industriali, proprietari terrieri, ricchi borghesi tornano negli alberghi e nelle ville della perla verde, ma il turismo di massa è alle porte e mentre l'alta borghesia è attratta da altre mete turistiche, Riccione, che da tempo era pronta ad accogliere un numero sempre crescente di bagnanti coglie il momento favorevole, proprio mentre i ceti sociali a reddito più basso si affacciano sul mercato del turismo balneare, sull'onda del boom economico, trasformando e riconvertendo quelle che erano le ville ed i villini in strutture alberghiere a gestione familiare.

Alla fine di ogni stagione estiva vengono reinvestiti parte dei guadagni per ampliare, ammodernare la struttura d'origine, vengono realizzate nuove costruzioni nei terreni disponibili e il panorama della città cambia progressivamente. Il cambio è teso a favorire lo sviluppo del turismo di massa. Questa linea seguita dalle Amministrazioni comunali che si susseguivano ha portato un alto tenore di vita nella società di Riccione, che vede l'avvio di una serie di grandi opere pubbliche e di servizi alla società. Le enormi speculazioni edilizie degli anni '50 però provocheranno la scomparsa degli enormi spazi verdi che avevano contraddistinto Riccione come la "Perla Verde dell'Adriatico". La crescita è rilevante e finisce in breve tempo con il cambiare totalmente l'aspetto di Riccione: dalla città giardino delle ville e dei villini, ricca di spazi verdi e giardini pubblici e privati, alla città che conosciamo oggi, ricca di pensioni e di alberghi.

Negli anni Cinquanta Riccione continua comunque ad essere una capitale della mondanità. E' ricca di locali da ballo esclusivi e alla moda, i collegamenti sono velocizzati dall'apertura nel 1965 dell'Autostrada Adriatica.

Con il passare degli anni vengono aperti locali nuovi, e la festa continua, accogliendo tutto ciò che fa tendenza, arrivano infatti alla fine degli anni Settanta le discoteche che richiamano i giovani. E proprio in questi anni le Amministrazioni cercano di attuare politiche nuove, non più costruzioni sregolate e indiscriminate ma una vera riqualificazione strutturale, per salvare tutte quelle peculiarità che hanno fatto di Riccione una delle città più famose del Paese..

La Riccione che conosciamo oggi è una città balneare con una spiaggia lunga circa sei chilometri, con 150 stabilimenti balneari, un porto con la capacità di 550 posti barca, terme, un

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Spiaggia di Riccione negli anni del boom economico (fotografia del 1960)



Spiaggia di Rimini (fotografia del 1980)

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

parco edilizio che conta circa 550 strutture alberghiere, dalla pensione a conduzione familiare al Grand Hotel, campeggi, cinema, pub, una gran quantità di locali notturni, diversi parchi acquatici e qualunque tipo di intrattenimento. Una città di tipo lineare, che conta circa 35.000 abitanti, con numerose sedi per sport, cultura e tempo libero hanno numerose sedi, tra le quali spazi espositivi, la biblioteca comunale, il museo, il delfinario, il palazzetto dello sport e lo stadio del nuoto ma che, nella fitta rete di edifici realizzati prevalentemente nel XX secolo, conserva le tracce di un lontano passato: il castello degli Agolanti, il ponte romano e la “Città delle Colonie” in attesa di un’adeguata riqualificazione.

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

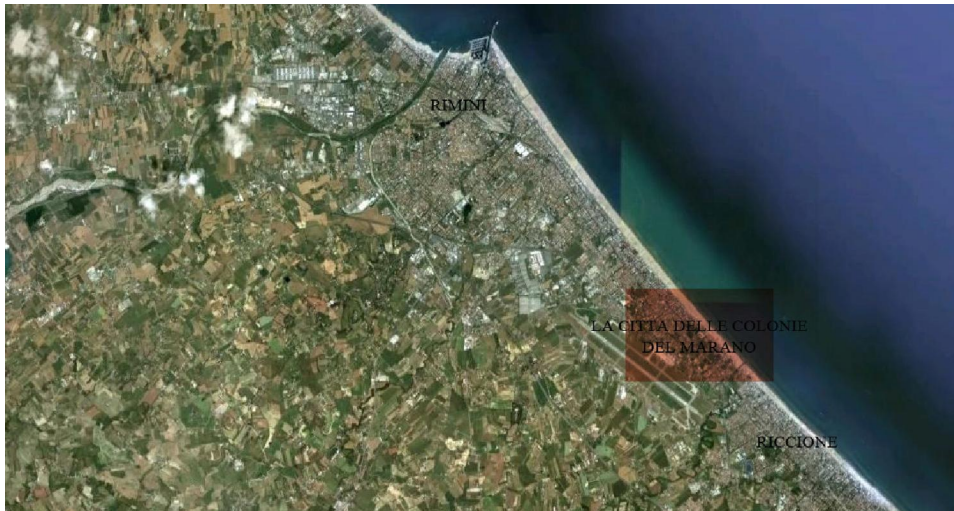


Immagine satellitare scaricata (da GoogleEarth)



Dettaglio dell'immagine satellitare

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***



## **CAPITOLO 2**

### ***DESCRIZIONE DELL'AREA DI STUDIO***

#### **2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

##### **2.1.1 - LOCALIZZAZIONE**

L'area di studio viene denominata dagli strumenti urbanistici odierni “Città delle colonie del Marano”. Questa denominazione già chiarisce due delle caratteristiche importanti di quest'area: una forte presenza di colonie marine e la foce del Fiume Marano.

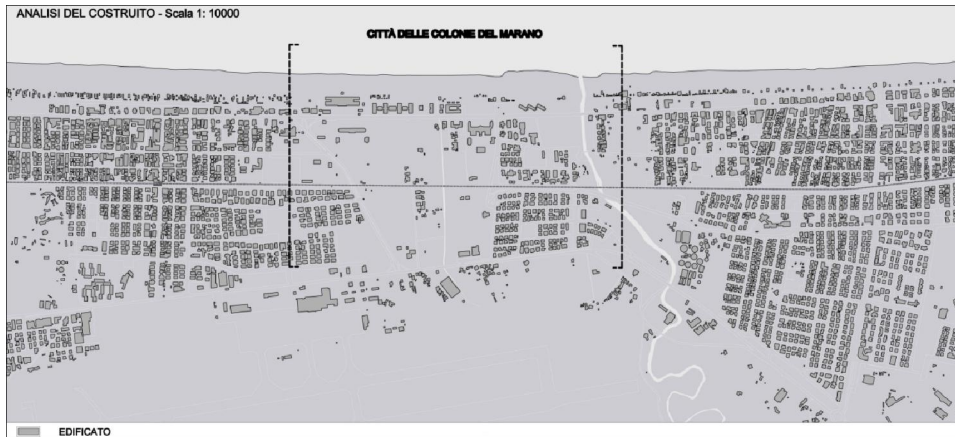
Precisamente l'area di studio si trova all'interno del territorio della Provincia di Rimini, formatasi nel 1992 distaccandosi dalla provincia di Forlì, e risulta a cavallo tra i territori dei comuni di Rimini e di Riccione, tra i maggiori centri turistici della riviera romagnola.

Il Comune di Rimini si estende per una superficie di circa 135 km<sup>2</sup> e conta circa 142500 abitanti, mentre il Comune di Riccione ha una superficie di circa 17 km<sup>2</sup> e conta circa 35500 abitanti.

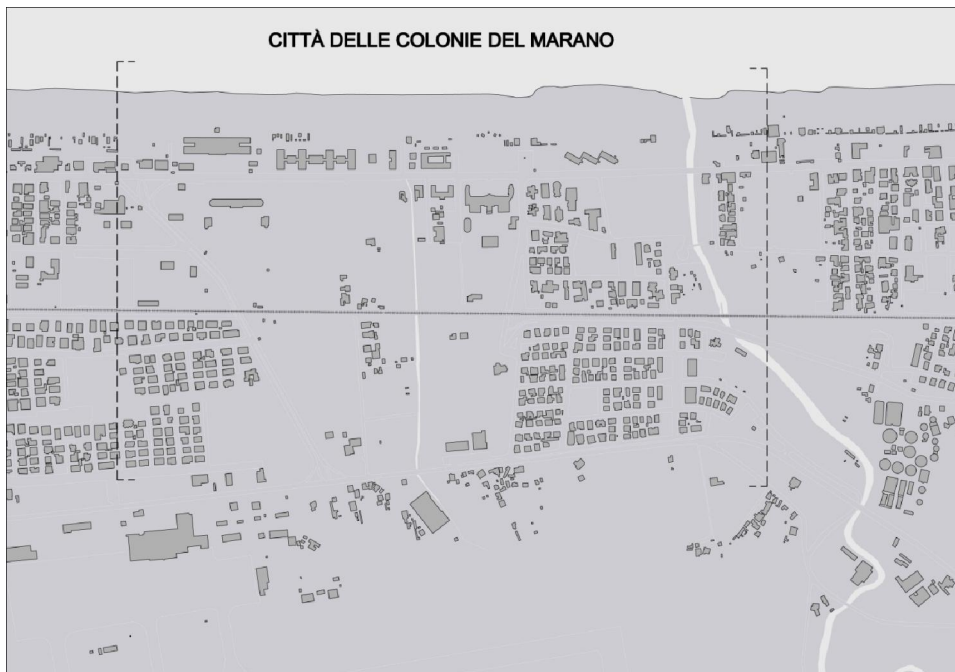
Da queste informazioni e da ciò che si è stato premesso nel capitolo precedente, si può intuire che l'area è costituita dalle estreme periferie dei due comuni, risultando quasi anch'essa una “periferia della periferia”; all'attualità infatti si dimostra in tutto il suo stato d'abbandono, dovuto principalmente alla scarsa edificazione e all'incerto statuto degli spazi aperti.

L'area appartiene alla fascia costiera adriatica, si può includere in una zona climatica di fascia E, con un'altezza di circa 8 metri sul livello del mare, caratterizzata da un clima marittimo, semi-mediterraneo; gli inverni sono più o meno freddi, con precipitazioni talvolta nevose fino in pianura, gelate talvolta intense e temperature massime mantenute più o meno basse dalle nebbie persistenti talvolta tutto l'arco della giornata. L'estate, invece, è calda e afosa, con temperature massime che si possono spingere anche oltre i 35° e minime che talvolta non scendono sotto i 20°. La primavera è piuttosto piovosa e gradevole da aprile a maggio; anche l'autunno presenta le medesime caratteristiche ed è fresco e gradevole fino a novembre, quando diventa fresco, umido e talvolta freddo.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



Il costruito nell'area di progetto



CITTÀ' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare*

### **2.1.2 - DENSITA' EDILIZIA**

Essendo un'area scarsamente edificata, risulta semplice la lettura del tessuto edilizio esistente: la zona si può suddividere in fasce parallele alla linea costiera ognuna con una sua caratteristica distintiva.

Le zone maggiormente edificate risultano prevalentemente a carattere residenziale e sono dislocate a monte della linea ferroviaria Bologna - Ancona.

Detta linea, sopraelevata rispetto al piano di campagna di circa 1,50 mt., attraversa l'intera area ad una distanza di circa 300 metri dalla spiaggia e corre parallelamente alla linea costiera, costituendo quindi un netto confine tra le due aree poste a monte e a valle della stessa.

A mare della linea ferroviaria sono invece presenti le poche strutture alberghiere di questo tratto di costa, al contrario delle zone limitrofe densamente edificate, in cui alberghi e pensioni riempiono ogni spazio vuoto esistente tra la linea ferroviaria e la spiaggia.

Il rimanente ma importante tessuto edilizio di quest'area, lo si trova in prima linea, proprio lungo la strada litoranea: questa è come un itinerario di storia dove si può rivivere il passato tipico delle località marittime attraverso la visione delle numerose colonie marine, da cui l'area prende il nome.

Da questa breve descrizione si intuisce la particolarità dell'area rispetto ai tessuti urbani di Rimini e di Riccione, tessuti decisamente più densi e caratterizzati lungo la litoranea, molto spesso su entrambi i lati, dalla presenza di alberghi, di attività commerciali e di attività di servizio al turismo, mentre le zone residenziali si attestano in seconda linea o ancora di più oltre la linea ferroviaria.

Percorrendo infatti la strada litoranea da Rimini verso Riccione, o in direzione opposta, la rarefazione dei tessuti risulta immediatamente percepibile, ed ha il suo culmine in quest'area, per questo detta di periferia, dove vi è un'ampia presenza di spazi ineditati anche di notevole estensione, limitrofi alla strada stessa.

La lettura di queste differenze rispetto ai lungomare e alle città costiere della riviera romagnola, permette di intuire che questa “Città delle colonie del Marano” è uno spazio formatosi fra l'espansione verso Sud di Rimini e quella verso Nord di Riccione, e che può essere visto come un'area “di risulta”, come una periferia nella quale i tessuti urbani mancano di omogeneità e di caratterizzazione.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



La spiaggia della Città delle Colonie del Marano oggi

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

### **2.1.3 - LA SPIAGGIA**

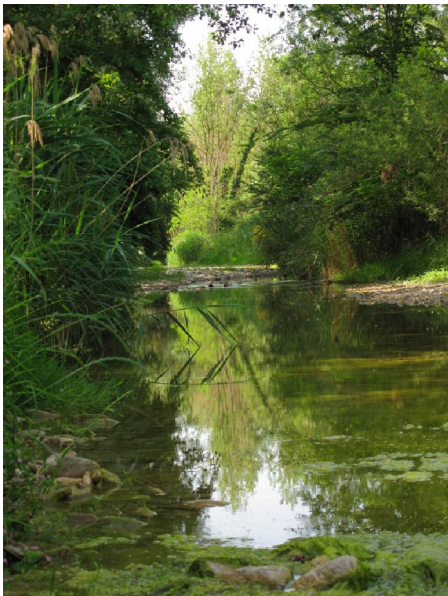
Il litorale in questa zona è costituito da una striscia di spiaggia profonda circa 180 metri non soggetta a fenomeni di erosione: non sono infatti presenti scogliere o altri accorgimenti contro questa problematica tipica dei litorali sabbiosi. Si ha quindi un *waterfront* continuo e senza ostacoli visivi. Ed è proprio questa particolare caratteristica alla base della progettazione, in quanto si è potuto constatare che dal mare si ha una visuale dell'area perfetta, dove in prima linea sono collocate proprio le colonie marine di epoca mussoliniana, che rappresentano la storia dell'area.

La porzione di spiaggia, tra viale Cavalieri di Vittorio Veneto e viale Luigi Angeloni, nonostante la sua ampiezza dovuta, come già detto, alla quasi totale inesistenza del fenomeno dell'erosione, non è minimamente attrezzata e risulta inutilizzata anche come spiaggia libera, probabilmente a causa della scarsa possibilità di accesso e della pericolosità della zona. La maggior parte delle colonie sono infatti oggi non utilizzate ed in stato di totale abbandono, e quindi negli anni sono diventate covo di clandestini e di traffici illeciti. Purtroppo, queste colonie abbandonate, sono ubicate anche sulla spiaggia, causando proprio la diminuzione della fruibilità della stessa.



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Il paesaggio fluviale nell'area di progetto

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

#### **2.1.4 - I CORSI D'ACQUA**

L'area di studio è attraversata dallo scolo consorziale dell'Asse, linea di confine tra i comuni di Rimini e Riccione, e dal torrente Marano.

Il bacino del torrente Marano<sup>14</sup> sfocia nel Mar e Adriatico al confine fra i comuni di Rimini e Riccione, ed è compreso fra i bacini del Melo, del Conca e del Marecchia - Ausa, estendendosi su una superficie complessiva di 78 k m

Il corpo idrico principale è costituito dal torrente Marano, il cui regime idrologico è prettamente torrentizio e ricalca sostanzialmente l'andamento pluviometrico, per cui nella stagione estiva si registrano portate pressoché nulle.

Il Marano nasce nei pressi di San Marino, dal monte Ghelfa (628 m s.l.m..) e si snoda fino al mare, percorrendo 29.6 km. Il Marano è caratterizzato da un percorso tortuoso, portate quanto mai variabili nel corso dell'anno. Il suo bacino è costituito prevalentemente da argille, limi e sabbie.

Il percorso del torrente, seppur compreso in un alveo largo alcune decine di metri, si modifica continuamente, erodendo gli argini in un lato, e depositando materiale alluvionale in quello opposto. Gran parte del suo corso è caratterizzato da un regime idrologico di tipo stagionale, presenta uno schema molto ramificato e in molti casi modificato dall'attività agricola.

La parte valliva del bacino vede l'asta del torrente Marano iniziare ad assumere un percorso assai più tortuoso, ricco di anse a largo raggio. Questa parte termina in corrispondenza di un estuario estremamente semplice ed inclinato verso nord.

Lungo il corso del torrente si è impostata un tipo di vegetazione<sup>15</sup> comune a gran parte dei corpi fluviali artificiali e dalle rive arginate. Le correnti salate conferiscono carattere salmastro alle acque prossime alla foce. L'aspetto discontinuo della vegetazione sia in senso longitudinale che della sezione del canale, deriva dai ripetuti interventi idraulici e dalla presenza di massicciate di argine. È presente una folta vegetazione spontanea igro-nitrofila prevalentemente a canneto, con una componente arbustiva distribuita irregolarmente lungo gli argini. La vegetazione si distribuisce secondo modalità comuni ai canali artificiali con acque debolmente correnti o ferme.

---

<sup>14</sup> [www.arpa.emr.it](http://www.arpa.emr.it)

<sup>15</sup> [www.comune.riccione.rm.it](http://www.comune.riccione.rm.it)

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Ai lati della sezione interessata dalle acque si estende per l'intero tratto una fascia a cannuccia di palude (*Phragmites australis*), a partire dalle acque salmastre prossime alla foce. Esternamente a queste, nel solo segmento tra il ponte della litoranea e il ponte pedonale fino a ridosso agli argini, si trovano due fasce a canna del Reno (*Arundo pliniana*).

Qui il canneto è in gran parte invaso dal vilucchio comune (*Calystegia sepium*).

Ad eccezione del lato destro del tratto suddetto, l'intero corpo dell'argine che delimita il canale è invaso a un fittissimo popolamento a canna domestica (*Arundo donax*), il quale si eleva fino a quasi cinque metri di altezza, sviluppandosi notevolmente lungo i lati interni degli argini. Per l'intera estensione è presente con individui sparsi l'indaco bastardi (*Amorpha fruticosa*), una leguminosa di origine nordamericana, ampiamente naturalizzata nelle pertinenze fluviali. Questo si alterna alla canna domestica sia in pieno canneto che in aree più aperte dove, localizzata in pochi punti, si notano le fioriture rosa purpureo della saponaria comune (*Saponaria officinalis*).

Le acque del canale, i fitti canneti e gli arbusti che bordano le rive costituiscono ambiente di elezione per numerose specie di uccelli stanziali e migratori. Ne ricordiamo solo alcune, comuni e facili da avvistare o ascoltare: la cannaiola, l'usignolo da fiume, il martin pescatore, la gallinella d'acqua.

Da tempo la riva presso il ponte ferroviario è scelta dall'airone cenerino come sito notturno; l'area è considerata in una posizione importante sulla rotta migratoria costiera adriatica. Sulle alberature prossime al canale è possibile avvistare i comuni merli, pettirossi, gazze e tortore dal collare orientale. Tutto ciò, oggi costituisce il "Parco Fluviale del Marano".



## 2.1.5 - LE INFRASTRUTTURE

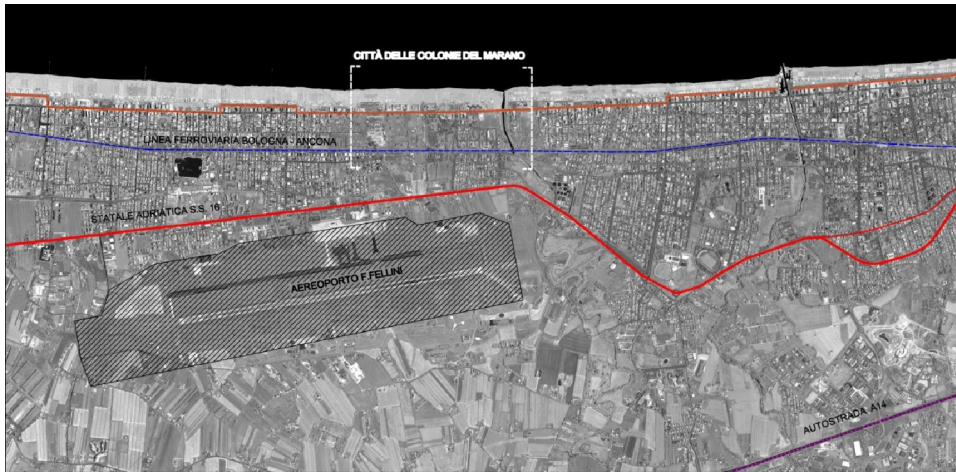
Procedendo con un'analisi delle infrastrutture presenti, l'area risulta divisa in fasce parallele alla linea di costa da due linee di traffico a scorrimento veloce, Viale Principe di Piemonte (strada Litoranea) e la Strada Statale n. 16 'Adriatica', collegate da Viale Cavalieri di Vittorio Veneto (limite nord dell'area di progetto).

La strada litoranea è molto ampia, dotata in questo tratto anche di percorsi pedonali e ciclabili su entrambi i lati, ma è densamente trafficata, con un traffico anche piuttosto veloce.

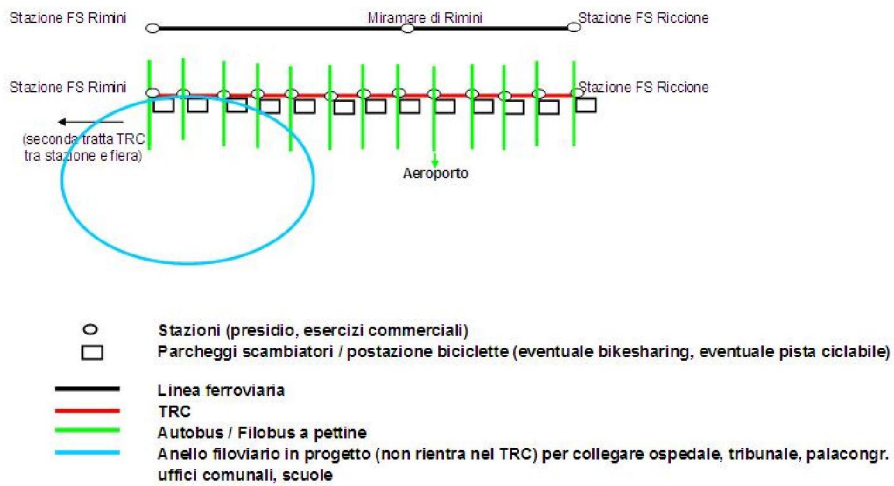
Un'ulteriore divisione parallela alla linea di costa è data dalla linea ferroviaria Bologna - Ancona, che come già anticipato, rende difficile il collegamento con il mare della zona residenziale a monte della ferrovia, sia con veicoli a motore, sia attraverso percorsi ciclopeditoni, considerando che la spiaggia dista circa 300 metri dalla linea ferroviaria. La Provincia di Rimini sta perfezionando il progetto del Trasporto Rapido Costiero<sup>16</sup> finanziato per il 60% da contributi statali e per il restante 40% dai Comuni di Rimini e Riccione in unione con la Regione Emilia Romagna. Il progetto prevede la realizzazione della linea di trasporto pubblico Rimini - Riccione, partendo dalla stazione ferroviaria di Rimini per giungere alla stazione ferroviaria di Riccione. Il tracciato è costituito da circa 11 Km di linea, di cui circa 5 Km a semplice via di corsa in sede protetta, mentre il restante è a doppia via di corsa ed in sede promiscua/riservata e si sviluppa per circa 600 m in galleria; in particolare il tracciato, come definito nel progetto, è costituito: dalla tratta principale Rimini FS Riccione FS, in sede protetta, di circa 10,1 Km, in cui è

<sup>16</sup> L'idea del TRC o Metrò di costa nasce nel 1992, quando viene approvata una legge di finanziamento e concessione di contributi per la realizzazione di sistemi innovativi ed altamente tecnologici per lo spostamento di grandi masse. Il successivo progetto del 1994 prevede tre tratte, che arrivano dalla stazione di Rimini fino a Cattolica. La volontà forte, era quella di rendere pedonale tutta la zona compresa tra la linea ferroviaria ed il mare, infatti, una volta che il TRC fosse messo in funzione, anche la linea di filobus circolante sulla litoranea doveva essere dismessa. L'approvazione del progetto avviene nel 1998 a cura del C.I.P.E. (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica) con alcune variazioni del progetto iniziale (vengono infatti aggiunte le appendici in direzione Marina Centro, Aeroporto, Riccione - Misano). I lavori subiscono un forte arresto quando il TAR invalida le procedure di esproprio delle terre. Nel 2002, riprende il progetto e vengono realizzate le gare d'appalto (una per il mezzo tecnologico ed una per le opere edili). Il mezzo scelto è quello olandese, il "PHILEAS", un mezzo di trasporto innovativo ed altamente tecnologico che si avvale di fili aerei e di guida assistita da un lettore magnetico.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



Le infrastrutture principali presenti nell'area di progetto



Sopra: il tracciato e le fermate del TRC; sotto: immagine del progetto e del mezzo di trasporto che sarà utilizzato

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

prevista la realizzazione di una piattaforma stradale specializzata ed attrezzata per l'affiancamento alla linea FS Bologna - Ancona, dalla sub-tratta Rimini FS Ponte dei Mille in sede promiscua libera;- dalla sub-tratta Cavalieri di Vittorio Veneto Aeroporto in sede propria riservata; dalla sub-tratta di collegamento tra il deposito-officina e la nuova linea (tratta Flaminio - Chiabrera) in sede promiscua libera. Le fermate previste lungo il tracciato principale sono 45. L'alimentazione elettrica dei mezzi sarà prevista in doppio bifilare e/o semplice bifilare. Sono previste n. 3 sottostazioni elettriche di conversione. Un progetto che presenta diversi punti di criticità, un mezzo pubblico di questo tipo infatti, deve poter garantire il rispetto degli orari, e una velocità rilevante, che però è molto limitata dal numero delle fermate previste. Il progetto del Trasporto Rapido Costiero, appare in definitiva poco fondato e discutibile anche considerando la totale inesistenza di percorsi alternativi, la notevole distanza rispetto alla spiaggia (diverse centinaia di metri) ed alle aree urbane a massima densità.

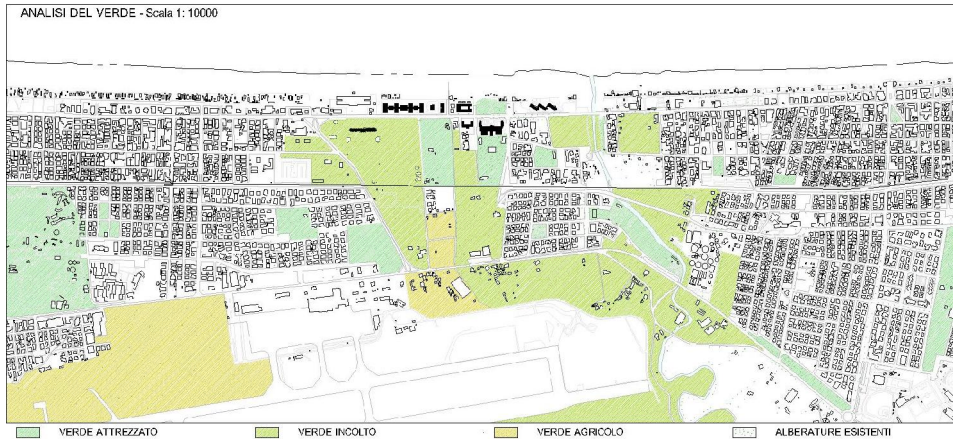
Nell'area di studio è presente anche l'aeroporto di Rimini - Miramare, conosciuto anche come aeroporto internazionale “Federico Fellini”, nato come impianto militare ed ora principalmente destinato a scalo civile per tratte da e per l'Est Europa.

I principali poli di attrazione esistenti all'interno dell'area sono lo stabilimento idroterapico Rimini Terme, l'albergo a quattro stelle “Le Conchiglie” (ex colonia marina Dalmine), e i locali notturni in Comune di Riccione che costituiscono il punto di maggiore attrazione turistica dell'area. Le Colonie di interesse storico testimoniale (Novarese, Bolognese, Reggiana), oggi abbandonate o in via di recupero, possono diventare altrettanti elementi di attrazione e di qualificazione dell'area, sia sotto il profilo dell'offerta turistica che rispetto alla qualità dei servizi rivolti ai residenti.

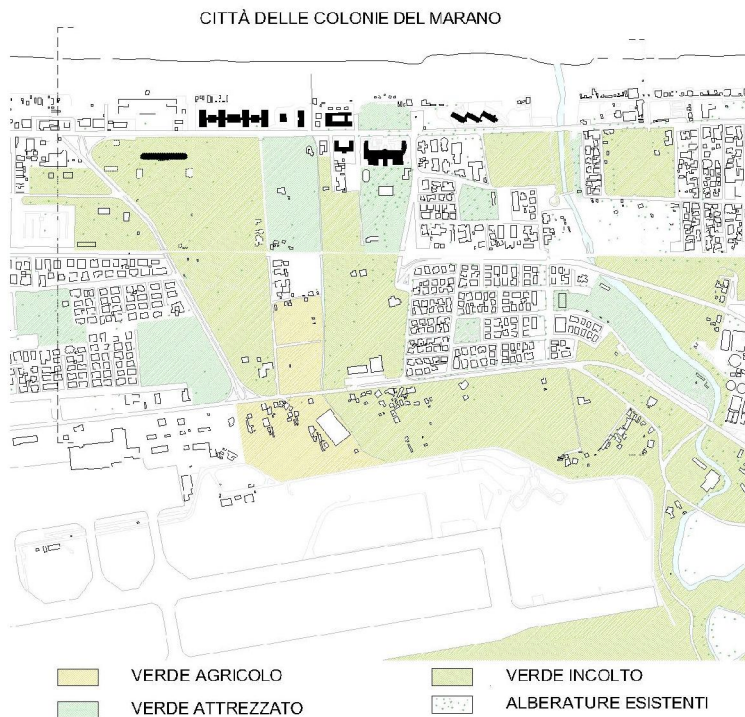
Rimini e Riccione infatti sono da decenni le località simbolo del divertimento in riviera, dovuto alla forte presenza di discoteche, tra le prime aperte in Italia, e senza dubbio le più famose. Riccione ha saputo sfruttare ulteriormente questa caratteristica unendo il turismo balneare al divertimento, portando i locali direttamente sulla spiaggia. Il giovane turista non è tanto più attirato dal mare o dall'albergo, quanto dal locale in cui si balla dal pomeriggio fino alla mattina. E proprio questi locali si trovano in gran numero nell'area di studio, diventando ulteriore caratteristica distintiva della stessa rispetto al resto del litorale.

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



Il verde nell'area di progetto



Particolare dello schema riassuntivo del verde nell'area di progetto

**CITTÀ' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***



### **2.1.6 - IL VERDE**

La zona, è comunque una delle più “verdi” del litorale riminese, il che è percepibile anche ad occhio nudo nelle viste aeree, e questa notevole presenza verde è dipesa nel tempo da diversi fattori:

- la presenza di numerose aree incolte o in abbandono (come ad esempio i lotti di pertinenza delle colonie marine);
- i limiti di edificabilità posti dal Piano Regolatore Generale;
- le fasce di rispetto della linea ferroviaria;
- la vicinanza dell’aeroporto e le relative fasce di tutela;
- la presenza del Rio Marano e del suo alveo quale possibile parco fluviale.

All’interno dell’area esistono anche alcune porzioni destinate a verde attrezzato quali una pista per kart, un campo di addestramento scout, dei piccoli parchi urbani, campi da gioco, a probabile beneficio non tanto del turista, ma della popolazione residente stabilmente.

Questa forte vocazione a verde è incentivata anche dal Piano Regolatore che prevede all’interno della Città delle Colonie del Marano la realizzazione di diverse zone a verde pubblico (tra la ferrovia e la litoranea) e un parco attrezzato tra la ferrovia e la statale Adriatica, nonché il potenziamento dei corridoi ecologici di connessione fra costa ed entroterra in parte esistenti lungo il Rio Marano e lo Scolo Consorziale dell’Asse.

All’interno dell’area sono presenti solamente due importanti viali alberati, il primo che affianca l’area di pertinenza della colonia novarese e che collega il litorale con la statale adriatica, è un viale che presenta esemplari di (indicare specie arborea), il secondo è il viale litoraneo i cui alberi sono di più recente innesto.

È da segnalare inoltre uno dei pochi spazi di arenile sufficientemente ampi da permettere lo sviluppo di una piccola duna litorale che assume una rilevanza particolare in quanto inserita in un ambito territoriale caratterizzato da spazi ancora non edificati e sabbiosi e, quindi, eventualmente utilizzabili per la ricostituzione di un ambiente dunoso litorale.

Infatti una storica caratteristica dell’ area erano le dune, alte uno o due metri, oramai scomparse a causa dell’avanzata antropizzazione dell’arenile: se ne può ritrovare un’unica traccia nella porzione di spiaggia antistante l’odierno albergo “Le Conchiglie”.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



A sinistra viale alberato che costeggia la colonia Novarese, a destra quello sulla litoranea



Vista della duna presente nell'area di progetto

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Delle antiche dune, quella riproposta nello spazio di pertinenza dell'albergo "Le Conchiglie" ha semplicemente conservato le fattezze: essa infatti non è stata mantenuta per conservare la fauna e la flora tipiche dell'ambiente dunoso, ma per collocarvi due piccoli chioschi e altre attrezzature per i clienti dell'albergo..



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Immagini dello spazio naturale nell'area di progetto allo stato attuale



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

## **2.2 LE GRANDI AREE IN ABBANDONO**

Come già premesso, l'area di studio è caratterizzata dalla presenza di grandi aree vuote, lasciate incolte, peculiarità che la differenzia rispetto alla maggior parte del territorio litoraneo dei due Comuni di cui fa parte.

Buona parte di queste zone incolte sono le aree di pertinenza di quelle colonie vincolate o non, pubbliche o private, disseminate lungo la strada litoranea e delle quali si è sempre cercato di mantenere le caratteristiche peculiari e la vocazione ricettiva per cui furono costruite.

La ricettività di quest'area, come della riviera in generale, è totalmente cambiata nel corso degli anni, e quelle colonie che non sono state trasformate in strutture alberghiere (come è successo per la Ex Colonia Dalmine ora albergo “Le Conchiglie”) hanno perso la possibilità di ottenere nuove funzioni compatibili alla richiesta turistica, sono state via via abbandonate e dimenticate.

Con la dismissione delle colonie l'intera area ha perso la sua caratterizzazione ricettiva all'interno della riviera romagnola, che invece è assolutamente dedicata al turismo stagionale e non.

L'intera area, soprattutto lungo la litoranea, presenta un aspetto di grave degrado delle strutture, delle aree di pertinenza, delle infrastrutture limitrofe, nonché di conseguenza anche della spiaggia. Questa infatti è nascosta dietro a questi edifici “fantasma” e rimane inutilizzata anche nei periodi di alta stagione.

Ad essere in stato di avanzato degrado e abbandono è, inoltre, l'aspetto “naturale” sia delle grandi aree di pertinenza alle colonie sia delle aree incolte soprattutto riscontrabili nell'area a monte della ferrovia.

Nelle grandi zone pertinenziali alle colonie marine hanno una particolare rilevanza la diffusione di conifere ed essenze mediterranee, quali il Pino domestico, il Pino di Aleppo, il Pino marittimo ed il Leccio e altre essenze quali Pioppi ibridi, cipressini e Platani.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Immagini dello spazio naturale nell'area di progetto allo stato attuale



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

## **CAPITOLO 2**

### ***DESCRIZIONE DELL'AREA DI STUDIO***

#### **2.3 LE COLONIE MARINE**

##### **2.3.1 COLONIE MARINE VINCOLATE**

Appartengono alla categoria delle colonie marine vincolate alcuni edifici di interesse storico testimoniale:

La Colonia Novarese costruita nel 1933-34, su progetto dell'Ing. Peverelli, riconosciuta come edificio dal complessivo pregio architettonico, situata lungo la strada litoranea lato monte, è un edificio di cinque piani fuori terra<sup>17</sup>.

La "Novarese" è il primo esempio di colonia a forma orizzontale con due ali simmetriche unite da un corpo centrale verticale. L'orizzontalità sottolinea il rapporto con il mare e l'intorno non costruito mentre la torre verticale, contenente la scala e il serbatoio d'acqua, rappresenta un segnale di forte individuazione nel paesaggio costiero con chiari intendimenti monumentali e celebrativi. La liscia facciata bianca, la finestratura a nastro con infissi in acciaio, le rampe semicircolari in testata rimandano all'immaginario modernista della macchina navale.

La colonia oltre ad ospitare i bambini nel periodo estivo, durante la seconda guerra mondiale divenne un ospedale militare, terminato il conflitto fu restaurata solo parzialmente<sup>18</sup>. Nonostante i progetti di ristrutturazione presentati dall'ing. Giuseppe Gros, l'assenza di finanziamenti costrinse a limitare le riparazioni al solo primo piano, unica area della colonia che continuò ad essere utilizzata. A causa della sua inagibilità, dal '59 al '61 fu allestito un campeggio esterno, che segnò la definitiva chiusura della colonia.

---

<sup>17</sup>Avanguardia romagnola: architetture balneari del XX secolo : turismo, futurismo, cubismo, simbolismo, razionalismo, consumismo, funzionalismo, bolidismo: Cattolica, 21 ottobre/9 dicembre 1989”, Comune di Cattolica, Assessorato alla cultura ; mostra a cura di Maurizio Castelvetro, Giovanna Mulazzani, Gianfranco Giovagnoli. - Bologna : Grafis, 1988

<sup>18</sup> “Un relitto moderno”, a cura di Oriana Maroni e Orlando Piraccini, supplemento della rivista IBC. Informazioni, commenti, inchieste sui beni culturali (IX, 2001), Bologna, Tipografia Moderna

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



Fotografie attuali della Colonia Novarese e dello stabilimento Riminiterme



Immagini del futuro progetto di recupero della Colonia Novarese

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

L'edificio attualmente è sottoposto a lavori di ristrutturazione per adibirlo in futuro ad Hotel e Centro Benessere.

L'ex Colonia Novarese<sup>19</sup> rappresenta un'occasione unica per poter innovare l'offerta turistica della costa del riminese. Questa struttura dovrebbe costituire il centro dinamico di un piano urbanistico di riqualificazione urbana di più ampio respiro, che inglobi gli edifici limitrofi del Talassoterapico e della ex Colonia Bolognese, nonché tutte le aree libere e non edificate della zona adiacente al torrente Marano. Si pensa ad un policentrismo ed ad una simbiosi funzionale tra edifici e aree: il tema della “cultura del corpo” potrebbe così trovare in questa zona sia un *focus* terapeutico, che riferito al benessere fisico, rispettivamente nel Talassoterapico, riqualificato ed ampliato nella ex Colonia Bolognese, e nella Novarese, dove potrebbe aver sede un Museo della balneazione e un Centro di formazione e ricerca, gestito dall'Università degli studi di Rimini.

Inoltre l'accordo prevede il recupero e l'adeguamento funzionale della colonia Novarese con servizio terme, ambulatori, ristorante e 80 tra camere e suite per la ricettività alberghiera e una struttura con servizi termali e fitness nell'area compresa tra Novarese e Ferrovia e 545 nuovi posti auto.

Il Polo conta di raggiungere 50 mila presenze l'anno su complessivi 68.198 di superficie territoriale.

**La Colonia Bolognese** costruita nel 1934 riconosciuta come edificio dal complessivo pregio architettonico, situata lungo la strada litoranea lato mare, costituito da due piani fuori terra, fabbricato di circa 50.000mc su un' area di 18.000mq di proprietà della Società “colonia Bolognese Srl” (Società del Gruppo Cooperativa Muratori di Verucchio srl).

A vent'anni dall' inaugurazione dell'ospizio Murri la colonia Bolognese<sup>20</sup> ne riprende il generale disegno d'impianto caratterizzato da una serie di padiglioni (quattro di grande dimensione ospitanti al piano seminterrato i refettori e ai piani superiori i dormitori e altri tre più ridotti adibiti a servizi e camere per il personale) intersecati da un

<sup>19</sup> “Un relitto moderno”, a cura di Oriana Maroni e Orlando Piraccini, supplemento della rivista IBC. Informazioni, commenti, inchieste sui beni culturali (IX, 2001), Tipografia Moderna, Bologna.

<sup>20</sup> Istituto per i beni culturali della Regione Emilia-Romagna, *Colonie a Mare. Il patrimonio delle colonie sulla costa romagnola quale risorsa urbana e ambientale*, Grafis, Bologna, 1986.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Cantiere della Colonia Bolognese in costruzione, fotografia dell'epoca



Fotografie attuali della Colonia Bolognese



Immagini del futuro progetto di recupero della Colonia Bolognese

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

collegamento ortogonale lungo 169 metri. Il progetto, concepito in un periodo già contraddistinto da importanti realizzazioni del razionalismo italiano, nelle soluzioni formali rimane ancorato al linguaggio eclettico; impreziosito da formelle decorative in cotto che marcano le finestrate.

L'edificio di proprietà di una Società immobiliare si trova in mediocre stato di conservazione ed è previsto un progetto di riqualificazione.

L'idea principale<sup>21</sup> è di realizzare un *resort* che coinvolge 18.000 mq. Le quattro costruzioni principali sono unite con edifici intermedi che servono da collegamento con servizi e camere. Adiacenti al complesso principale due edifici indipendenti polifunzionali. Il progetto prevede la massima attenzione nel risparmio energetico e nella insonorizzazione degli ambienti.

**La Colonia Reggiana** costruita nel 1934 riconosciuta come edificio dal complessivo pregio architettonico, situata lungo la strada litoranea lato mare, e costituito da tre piani fuori terra.

L'edificio di proprietà della Regione Emilia Romagna si trova in pessimo stato di conservazione e attualmente è previsto un progetto di riqualificazione della colonia.

Il progetto<sup>22</sup> si propone di recuperare alla città ed alla costa romagnola una testimonianza storico architettonica con interventi sia di conservazione dell'esistente sia di innovazione –adeguamento alle istanze di nuovo utilizzo, compatibili con la struttura nel suo complesso e con il sito sul quale sorge; in particolare con l'area retrostante la Colonia, anch'essa oggetto di un progetto di ristrutturazione urbanistica ed edilizia che andrà a conformare un unico complesso di forte valenza architettonica (la nuova “porta” nord della città).

Il progetto prevede inoltre interventi di conservazione delle aree naturalistiche (dune e arenile) e l'intervento di recupero del “giardino storico”.

L'albergo è organizzato per lavorare in sinergia con il villaggio turistico che verrà realizzato a monte. Una serie di servizi come cucine, depositi, lavanderie, garage, ecc. sono quindi localizzati nelle strutture a monte della strada.

---

<sup>21</sup> Brochure di presentazione del progetto di recupero realizzato dalla C:M:V. cooperativa Muratori di Verucchio

<sup>22</sup> Relazione tecnico illustrativa di progetto realizzata dall'Arch. Marco Gaudenzi, progettista dell'intervento di recupero della Colonia Reggiana; [www.marcogaudenzi.it](http://www.marcogaudenzi.it)

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Fotografia dello stato attuale della Colonia  
Reggiana



Immagini del futuro progetto per la  
Colonia Reggiana



L'Albergo Reggiana dalla spiaggia



L'Albergo 4 Stelle superiore Reggiana

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Attraverso il percorso di attraversamento della strada si accede all'albergo in una zona reception posta nel padiglione centrale, da qui, alle camere o ai servizi come sala colazione e bar posti al piano terra. Sempre a questo livello sono posizionati locali comuni per uffici, sala riunioni, spogliatoi, servizi igienici e spazi separati per ripostigli. Al piano primo tutti i locali sono dedicati a camere, ad esclusione di una zona in cui si prevede un utilizzo aperto al pubblico (pubblico esercizio, bar) che sarà in grado di vitalizzare anche la piazzetta di ingresso.

Il secondo piano è utilizzato tutto a camere, mentre il terrazzo di copertura, praticabile solo sopra il padiglione sud, sarà dotato di attrezzature di arredo mobili per usi diversi. adeguamento di tratti delle fasce finestrate ai piani superiori alle esigenze della nuova destinazione d'uso.

All'interno, il piano dei pavimenti verrà comunque rialzato di cm. 20-30 per consentire migliori condizioni di affaccio alle finestre (attualmente a quota 1,50 mt) e per alloggiarvi la rete impiantistica.

Si è optato per un adeguamento strutturale dell'impianto generale in grado di metter in sicurezza sismica tutto il fabbricato.

La **Colonia Dalmine**, riconosciuta come edificio di pregio storico-architettonico, è attualmente già stata trasformata in un albergo, offre una serie di ambienti perfettamente attrezzati per piccoli e grandi meeting con 10 sale da 350 a 1000 posti e un'area espositiva di 980 mq. Le Conchiglie è aperto tutto l'anno, possiede una spiaggia riservata ancor intatta con le sue dune e il suo verde. La colonia<sup>23</sup>, realizzata nel 1936 su progetto dell'Arch G. Greppi, si sviluppa secondo un blocco in linea disposto parallelamente alla litoranea. L'orizzontalità dell'edificio, evidenziata all'origine dalla colorazione rosso-scura della parte muraria tra le finestre, è interrotta centralmente dal monumentale vestibolo risaltato all'esterno dall'ampia parete a scacchiera chiusa fra le due torri laterali contenenti le scale.

---

<sup>23</sup> “Avanguardia romagnola: architetture balneari del XX secolo : turismo, futurismo, cubismo, simbolismo, razionalismo, consumismo, funzionalismo, bolidismo: cattolica, 21 ottobre/9 dicembre 1989”, Comune di Cattolica, Assessorato alla cultura ; mostra a cura di Maurizio Castelvetro, Giovanna Mulazzani, Gianfranco Giovagnoli. - Bologna : Grafis, 1988

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Vista dal mare dell'albergo "Le conchiglie", ex Colonia Dalmine

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

### **2.3.2 COLONIE MARINE NON VINCOLATE**

Appartengono alla categoria delle colonie marine non vincolate:

- Colonia Sacro Volto
- Colonia Sacro Volto Bergamasca
- Colonia Villa Margherita
- Colonia O.P.A.F.S.
- Colonia Umbra Pio XII
- Colonia Casa del Bimbo
- Colonia serenella
- Colonia Junior Holiday Center
- Colonia Primavera

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Mappatura delle colonie nella Città delle colonie del Marano

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

### 1 - Colonia Sacro Volto

Proprietà	Ente religioso
Anno	1951
Superficie fondiaria	816 mq
Superficie Coperta (Sc)	484 mq
Volume costruito (V)	4725 mc
Rapporto di copertura (Sc/Sf)	0.27
Incidenza (V/Sf)	3.22
Struttura	Cemento armato
Note:	<p>L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato mare, è costituito da 3 piani fuori terra e disponeva di 80 posti letto.</p> <p>Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti sul litorale prevalentemente non urbanizzato ad eccezione di piccole strutture finalizzate all'attività balneare come bagni, chioschi, bar e cabine.</p> <p>Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre ed attualmente risulta utilizzato come residenza estiva.</p> <p>Alberi: 1 Pino marittimo, 14 Pini domestici, 3 Pioppi cipressini. Arbusti: Fusaggine, Pittosporo, Rosa.</p>



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia Sacro Volto in una foto dell'epoca (sopra)  
e in una fotografia recente (sotto)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

## 2 - Colonia Sacro Volto Bergamasca

Proprietà	Ente religioso
Anno	1949
Superficie Fondiaria (Sf)	990 mq
Superficie Coperta (Sc)	220 mq
Volume costruito (V)	2630 mc
Rapporto di copertura (Sc/Sf)	0.22
Incidenza (V/Sf)	2.65
Struttura	Cemento armato
Note :	<p>L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato mare, è costituito da 4 piani fuori terra e disponeva di 120 posti letto.</p> <p>Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti sul litorale prevalentemente non urbanizzato ad eccezione di piccole strutture finalizzate all'attività balneare come bagni, chioschi, bar e cabine.</p> <p>Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre ed attualmente risulta inutilizzato.</p>

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia Sacro Volto Bergamasca in una foto dell'epoca (sopra)  
e in una fotografia recente (sotto)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

### 3 - Colonia Villa Margherita

Proprietà	Privata
Anno	1920
Superficie Fondiaria (Sf)	1440 mq
Superficie Coperta (Sc)	432 mq
Volume costruito (V)	3593 mc
Rapporto di copertura (Sc/Sf)	0.30
Incidenza (V/Sf)	2.49
Struttura	muratura
Note :	<p>L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato mare, è costituito da 2 piani fuori terra. Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti sul litorale prevalentemente non urbanizzato ad eccezione di piccole strutture finalizzate all'attività balneare come bagni, chioschi, bar e cabine.</p> <p>La colonia ha subito una recente ristrutturazione che ha portato alla trasformazione in residence.</p> <p><i>Alberi:</i> 1 Acero, 2 Pioppi ibridi. <i>Arbusti:</i> Fusaggine</p>

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia Margherita in una foto dell'epoca (sopra) e in una fotografia recente (sotto).



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
 Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
 Anno accademico 2009/2010

#### 4 - Colonia Bolognese

Proprietà	Società Immobiliare
Anno	1934
Superficie Fondiaria (Sf)	18348 mq
Superficie Coperta (Sc)	4232 mq
Volume costruito (V)	50593 mc
Rapporto di copertura (Sc/Sf)	0.23
Incidenza (V/Sf)	2.76
Struttura	Cemento armato e muratura
Note :	<p>Colonia marina di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico (tipo A1): gli interventi ammessi devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere l'integrità materiale</li> <li>- ad assicurare la tutela e conservazione dei valori culturali e la complessiva funzionalità dell'edificio</li> <li>- a garantire il suo miglioramento strutturale in riferimento alle norme sismiche</li> </ul> <p>L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato mare, è costituito da 2 piani fuori terra. Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti sul litorale prevalentemente non urbanizzato ad eccezione di piccole strutture finalizzate all'attività balneare come bagni, chioschi, bar e cabine.</p> <p>mediocre ed attualmente risulta inutilizzato.</p> <p>Alberi: 1 Cipresso dell'Arizona, 3 Pini domestici, 2 Chamaeciparis</p>

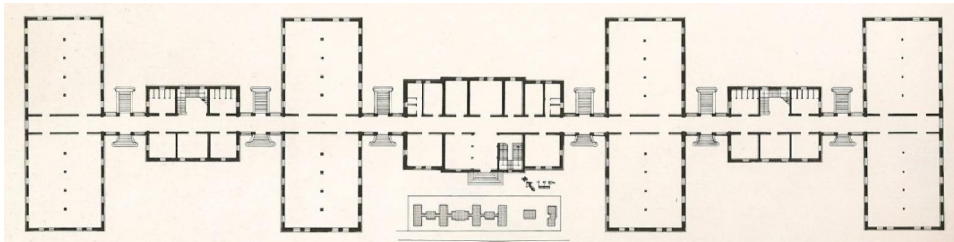


Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Fotografia della Colonia Bolognese allo stato attuale (sopra), planimetria della colonia (sotto)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

**5 - Colonia O.P.A.F.S. Ferrovieri ( già Colonia IX maggio)**

Proprietà	O.P.A.F.S.
Anno	Anni '30
Superficie Fondiaria (Sf)	5200 mq
Superficie Coperta (Sc)	1145 mq
Volume costruito (V)	8803 mc
Rapporto di copertura (Sc/Sf)	0.22
Incidenza (V/Sf)	1.69
Struttura	Cemento armato e muratura, ampliamento anni '50
Note :	L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato mare, è costituito da 3 piani fuori terra. Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti sul litorale prevalentemente non urbanizzato ad eccezione di piccole strutture finalizzate all'attività balneare come bagni, chioschi, bar e cabine. Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre ed attualmente risulta inutilizzato.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia O.P.A.F.S. in una foto dell'epoca (sopra) e in una fotografia recente (sotto).



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

## 6. Colonia Reggiana (già Colonia Amos Maramotti)

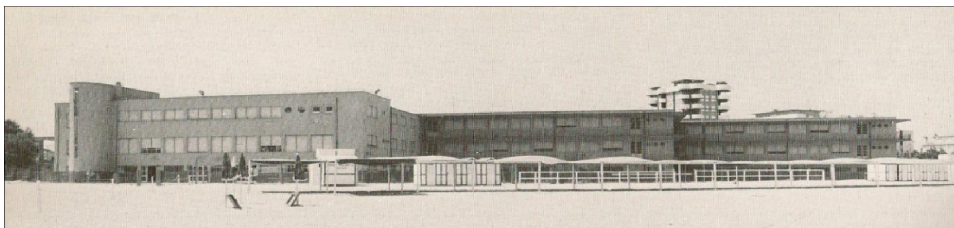
Proprietà	Regione Emilia-Romagna
Anno	1934
Superficie Fondiaria (Sf)	15888 mq
Superficie Coperta (Sc)	1448 mq
Volume costruito (V)	14139 mc
Rapporto di copertura (Sc/Sf)	0.09
Incidenza (V/Sf)	0.89
Struttura	Cemento armato
Note :	<p>Colonia marina di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico (tipo A1): gli interventi ammessi devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– mantenere l'integrità materiale</li><li>– ad assicurare la tutela e conservazione dei valori culturali e la complessiva funzionalità dell'edificio</li><li>– a garantire il suo miglioramento strutturale in riferimento alle norme sismiche</li></ul> <p>L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato mare, è costituito da 3 piani fuori terra. Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti sul litorale prevalentemente non urbanizzato ad eccezione di piccole strutture finalizzate all'attività balneare come bagni, chioschi, bar e cabine.</p> <p>Lo stato di conservazione dell'edificio è cattiva ed attualmente risulta inutilizzato.</p> <p>Alberi: 7 Pioppi ibridi, 3 Tamerici.</p> <p>Vegetazione erbacea: Ammofila, Ravastrello, Gramigna.</p>

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia Reggiana allo stato attuale (sopra), e all'epoca della realizzazione (sotto)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
 Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
 Anno accademico 2009/2010

## 7. Colonia Novarese

Proprietà	Regione Emilia-Romagna
Anno	1933-1934
Superficie Fondiaria (Sf)	36902 mq
Superficie Coperta (Sc)	2841 mq
Volume costruito (V)	32695 mc
Rapporto di copertura (Sc/Sf)	0.08
Incidenza (V/Sf)	0.86
Struttura	Cemento armato, dotata di impianto di riscaldamento
Note :	<p>Colonia marina di interesse storico-testimoniale di complessivo pregio architettonico (tipo A1): gli interventi ammessi devono essere coerenti con i criteri e i metodi del restauro finalizzati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mantenere l'integrità materiale</li> <li>- ad assicurare la tutela e conservazione dei valori culturali e la complessiva funzionalità dell'edificio a garantire il suo miglioramento strutturale in riferimento alle norme sismiche</li> </ul> <p>L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato monte, è costituito da 5 piani fuori terra.</p> <p>Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti su questo lato della litoranea ad eccezione di poche strutture ad uso turistico-alberghiero.</p> <p>L'edificio attualmente è in corso di fedele ristrutturazione per adibirlo in futuro ad Hotel e Centro Benessere.</p> <p>Alberi: 2 Pini marittimi, 40 Pioppi ibridi, 5 Robinie. Arbusti: Pittosporo.</p>

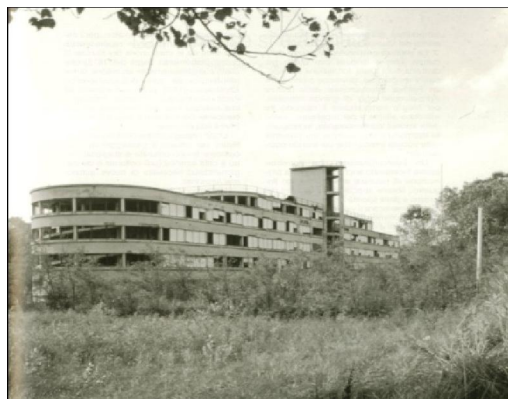


Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia novarese allo stato attuale (sopra), e all'epoca della realizzazione (sotto)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

### 8 - La Colonia Umbra Pio XII

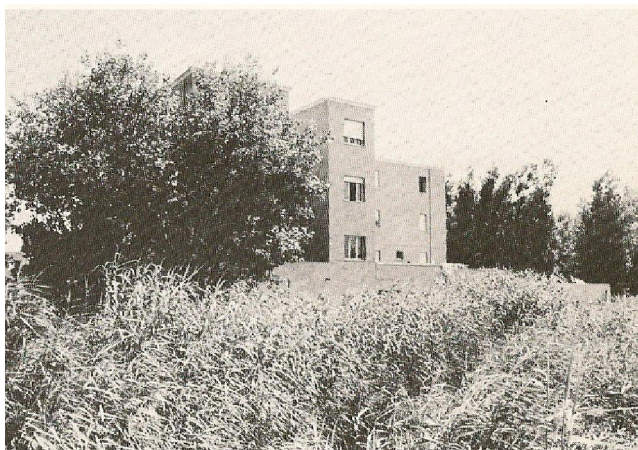
Proprietà		Privata, Società Immobiliare
Anno		1953
Superficie Fondiaria	(Sf)	2700 mq
Superficie Coperta	(Sc)	520 mq
Volume costruito	(V)	4187 mc
Rapporto di copertura	(Sc/Sf)	0.19
Incidenza	(V/Sf)	1.55
Struttura		Cemento armato
Note :		L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato monte, è costituito da 4 piani fuori terra. Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti su questo lato della litoranea ad eccezione di poche strutture ad uso turistico-alberghiero. Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre ed attualmente risulta inutilizzato. Alberi: 8 Pini domestici, 9 Pioppi ibridi. Arbusti: Tamerice, Oleandro.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia Umbra Pio XII allo stato attuale (sopra), e all'epoca della realizzazione (sotto)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

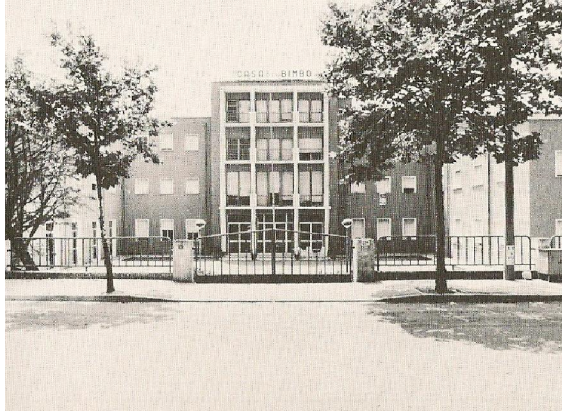
Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

### 9 - Colonia Casa del Bimbo

Proprietà	Privata
Anno	1950-1953
Superficie Fondiaria (Sf)	3575 mq
Superficie Coperta (Sc)	830 mq
Volume costruito (V)	9170 mc
Rapporto di copertura (Sc/Sf)	0.23
Incidenza (V/Sf)	2.56
Struttura	Cemento armato e muratura
Note :	<p>L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato monte, è costituito da 4 piani fuori terra.</p> <p>Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti su questo lato della litoranea ad eccezione di poche strutture ad uso turistico-alberghiero.</p> <p>Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre ed attualmente risulta inutilizzato.</p> <p>Alberi; 28 Pioppi ibridi. 12 Pioppi cipressini, 24 Ippocastani. Arbusti: Fusaggine, Ligustro.</p>

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia Casa del Bimbo allo stato attuale (sotto), e all'epoca della realizzazione (sopra)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

## 10 – Colonia Serenella

Proprietà	Privata
Anno	Anni '60
Superficie Fondiaria (Sf)	1350 mq
Superficie Coperta (Sc)	500 mq
Volume costruito (V)	5600 mc
Rapporto di copertura (Sc/Sf)	0.37
Incidenza (V/Sf)	4.15
Struttura	Cemento armato e muratura
Note :	L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato monte, è costituito da 3 piani fuori terra. Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti su questo lato della litoranea ad eccezione di poche strutture ad uso turistico-alberghiero. Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre ed attualmente risulta inutilizzato. Alberi: 2 Alberi di Giuda, 17 Pioppi ibridi, 3 Pioppi cipressini.



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia Serenella allo stato attuale

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

### 11 – Colonia Dalmine (attuale Hotel Le Conchiglie)

Proprietà	Dalmine S.p.A.
Anno	
Superficie Fondiaria (Sf)	37700 mq
Superficie Coperta (Sc)	2850 mq
Volume costruito (V)	28698 mc
Rapporto di copertura (Sc/Sf)	0.07
Incidenza (V/Sf)	0.76
Struttura	Cemento armato, dotata di impianto di riscaldamento
Note :	<p>L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato monte, è costituito da 3 piani fuori terra e seminterrato.</p> <p>Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti su questo lato della litoranea ad eccezione di poche strutture ad uso turistico-alberghiero.</p> <p>Lo stato di conservazione dell'edificio è ottimo in quanto ristrutturato ed attualmente risulta utilizzato come albergo a 4 stelle.</p> <p>Alberi: 17 Cipressi dell'Arizona, 15 Eleagni, 30 Pini d'Aleppo, 20 Pini marittimi, 35 Pini domestici, 30 Pioppi ibridi, 7 Platani, 7 Salici, 50 Lecci.</p>

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia Dalmine allo stato attuale (sopra), e all'epoca della realizzazione (sotto)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

## 12 – Colonia Junior Holiday Center

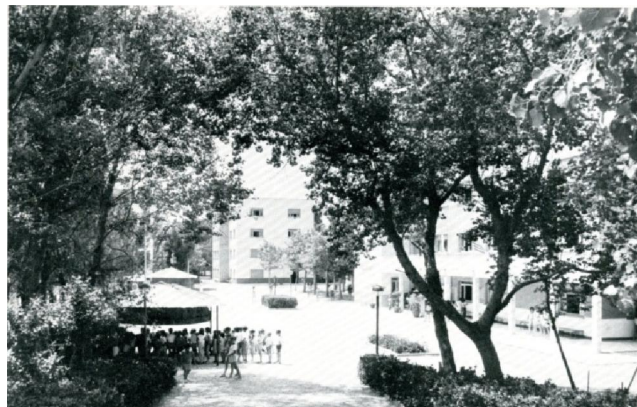
Proprietà		Privata
Anno		1954-1955
Superficie Fondiaria	(Sf)	16725 mq
Superficie Coperta	(Sc)	2356 mq
Volume costruito	(V)	20762 mc
Rapporto di copertura	(Sc/Sf)	0.14
Incidenza	(V/Sf)	1.24
Struttura		Cemento armato
Note :		L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato monte, è costituito da tre di 4 piani fuori terra. Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti su questo lato della litoranea ad eccezione di poche strutture ad uso turistico-alberghiero. Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre ed attualmente risulta inutilizzato.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia Holiday Center Junior allo stato attuale (sopra), e all'epoca della realizzazione (sotto)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

### 13 – Colonia Primavera

Proprietà		Privata
Anno		1939
Superficie Fondiaria	(Sf)	1750 mq
Superficie Coperta	(Sc)	550 mq
Volume costruito	(V)	4595 mc
Rapporto di copertura	(Sc/Sf)	0.31
Incidenza	(V/Sf)	2.63
Struttura		Cemento armato e muratura
Note :		L'edificio si trova lungo la strada litoranea lato monte, è costituito da 4 piani fuori terra. Insieme alle vicine colonie costituisce l'unico gruppo di edifici presenti su questo lato della litoranea ad eccezione di poche strutture ad uso turistico-alberghiero. Lo stato di conservazione dell'edificio è mediocre ed attualmente risulta inutilizzato. Alberi: 13 Pioppi ibridi, 2 Tigli.



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Colonia Holiday Center Junior allo stato attuale (sotto), e all'epoca della realizzazione (sopra)



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

## **2.4 LE CARATTERISTICHE CLIMATICHE**

L'area del progetto appartiene alla fascia costiera adriatica e perciò è caratterizzata da un clima marittimo, semi-mediterraneo; gli inverni sono più o meno freddi, con precipitazioni talvolta nevose fino in pianura, gelate talvolta intense e temperature massime mantenute più o meno basse dalle nebbie persistenti talvolta tutto l'arco del giorno. L'estate, invece, è calda e afosa, con temperature massime che si possono spingere anche oltre i 35° e minime che talvolta non scendono sotto i 20°. La primavera è piuttosto piovosa e gradevole da aprile a maggio; anche l'autunno presenta le medesime caratteristiche ed è fresco e gradevole fino a novembre, quando diventa fresco, umido e talvolta freddo.

L'area di progetto si può includere in una zona climatica di fascia E, perciò si prevede come periodo di accensione degli impianti termici: dal 15 ottobre al 15 aprile (14 ore giornaliere), salvo ampliamenti disposti dal Sindaco; il grado giorno è pari al valore di 2.148. L'area è circa 8 m sul livello del mare.

Dal punto di vista della classificazione sismica, l'area è collocata in zona 2 cioè una pericolosità sismica media.

## **CAPITOLO 3**

### ***PREVISIONI DI SVILUPPO URBANO NEGLI STRUMENTI URBANISTICI***

#### **3.1 ANALISI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI**

I piani urbanistici vigenti dei comuni di Rimini e Riccione ed il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale dell'intera provincia di Rimini prevedono per l'area di studio diversi ambiti.

In primo luogo, vengono presi in considerazione gli ambiti da “riqualificare”, rappresentati dalle colonie marine esistenti e dalle loro aree di pertinenza favorendo, in primo luogo, il riutilizzo delle colonie stesse attraverso la riconversione in attività ricettive turistiche a gestione unitaria, o in attività di servizio terziarie legate comunque all'ambiente balneare.

Gli interventi ammessi negli edifici di Interesse storico-testimoniale, (Colonia Novarese, Colonia Bolognese e Colonia Reggiana) dovranno essere coerenti con i criteri ed i metodi di restauro, e finalizzati al mantenimento dell'integrità dell'edificio, curandone gli aspetti architettonici e garantendone il miglioramento dal punto di vista strutturale (in riferimento alla normativa sismica vigente).

Nell'intervento di restauro saranno ammesse tutte le modifiche volte all'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari, nonché tutti gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'intervento di riqualificazione dovrà interessare anche le aree di pertinenza delle colonie, eliminando tutti i manufatti realizzati successivamente e che risultino incongrui, e ripristinando il sistema degli spazi liberi originari.

All'interno di tali aree saranno ammessi tutti gli interventi che integrino funzionalmente la destinazione d'uso principale della colonia, e nel caso di aumento della superficie utile esistente, il progetto, corredato dalla valutazione di sostenibilità, dovrà tenere in considerazione la tutela e la valorizzazione della colonia stessa anche in funzione del contesto territoriale.

All'interno delle aree di pertinenza delle colonie sarà possibile realizzare anche parcheggi interrati o a raso, purchè siano rispettate le destinazioni d'uso previste dagli strumenti urbanistici per la colonia e non sia possibile reperire gli stessi mediante altre ubicazioni, e fermo restando che tali parcheggi non potranno mai essere individuati lungo l'arenile.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Per quanto riguarda la Colonia Novarese (l'unica delle tre colonie di rilevante pregio architettonico ad essere ubicata a monte della strada litoranea), sulla sua area di pertinenza, è ammessa la realizzazione di una serie di percorsi (interrati o seminterrati) che possano garantire l'integrazione della stessa con il Talassoterapico posto sull'arenile, unitamente ad interventi tesi a “favorire la destinazione congressuale e/o di “Polo del Benessere” ad esclusione della destinazione ricettiva, per una Superficie Utile Complessiva di mq. 5.000 di superficie accessoria.

Tale superficie che potrà essere realizzata interrata o seminterrata dovrà comunque preservare il “varco a mare” dal punto di vista della visuale e della distribuzione dei percorsi, nonché avere un corretto inserimento ambientale anche tramite l'utilizzo di opportune piantumazioni.

Per quanto riguarda gli ambiti per i nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica, sono previsti per l'area nuovi insediamenti a destinazione residenziale, unitamente ad insediamenti di tipo ricettivo per i quali si preveda la ricollocazione di strutture alberghiere esistenti in nuclei urbani consolidati.

Infine, per quanto riguarda le destinazioni d'uso commerciali, e' possibile insediare degli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita.

Un ulteriore ambito identificato dagli strumenti urbanistici, è quello delle aree attrezzate a verde pubblico ed a parco di quartiere.

L'intervento ipotizzato dal legislatore riguarda non solo creazione, difesa ed incremento del verde, dei relativi percorsi ciclo-pedonali, e dell'inserimento di strutture destinate alle attività ludiche quali attrezzature sportive e giochi per bambini, bensì il potenziamento delle strutture igieniche, la realizzazione di locali adibiti a depositi di attrezzi, l'installazione di nuove cabine elettriche ed idriche.

E' inoltre previsto l'inserimento di piccole attrezzature di ristoro (piccoli ristoranti, bar, chioschi ecc), cercando, dove possibile di riutilizzare strutture già esistenti, e subordinando tali attività all'effettivo complemento dei parchi urbani.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

### **3.2 I VARCHI A MARE E AMBITI CON VALORE CONNETTIVO**

Il complesso dei “Varchi a mare”<sup>24</sup> e degli “Ambiti di valore connettivo” rappresenta una dotazione di aree, risorse, opportunità, unica per lo sviluppo sostenibile della Provincia di Rimini, e come tale va pianificato con azioni volte al recupero delle aree degradate, alla salvaguardia delle aree libere da edificazione, al potenziamento ed alla valorizzazione delle connessioni, al ripristino dove possibile di valori e qualità anche attraverso interventi di trasformazione edilizia migliorativa nelle aree di margine, alla creazione di un rinnovato rapporto fra paesaggio urbano, paesaggio periurbano, paesaggio rurale, risorse naturali.

Risulta evidente dalla lettura del territorio che gli interventi di trasformazione devono essere progettati e portati a compimento sull’intero sistema costituito dalla successione di varco a mare-ambito di connessione-ambito dell’entroterra.

Altrettanto importante è ricordare che, se si vuole operare nella direzione di uno sviluppo sostenibile i varchi a mare e gli ambiti di connessione devono essere episodi di una rete di aree libere, spazi verdi, percorsi, attrezzature, insediamenti, che costituiscano nel loro articolato complesso un sistema continuo ed efficace.

Ciascun varco, anche se oggi appare lasciato all’incuria e con scarsissime relazioni con il contingente, ha mantenuto, forse proprio grazie a questo, dei caratteri identitari che lo distinguono e che dovranno essere riconosciuti, valorizzati e preservati.

È evidente che gli interventi possibili su varchi dovranno portare, quando riguardanti la fascia dell’arenile, anche alla rinaturazione, alla ricostituzione e manutenzione dell’ambiente dell’arenile ove possibile. (dune, vegetazione).

Il varco a mare rappresenta una porzione residua di territorio inedificato dentro il tessuto edilizio e spesso, quest’ultimo non ha alcun rapporto di relazione con lo spazio libero contiguo. L’effetto è che, se l’edificato non beneficia della vicinanza del varco, il varco stesso è “isolato”, non ha opportunità di connessione funzionale e visuale col tessuto circostante e quindi non ha possibilità di elevare la qualità del tessuto urbano.

La messa in valore dei varchi va perseguita anche con la riconfigurazione delle aree di margine attraverso azioni di trasformazione edilizia migliorativa e favorendo

<sup>24</sup> P.T.C.P. 2007 della provincia di Rimini, tav. SA 2.1, tav. SA.4.2c

connessioni fisiche e funzionali tra lo spazio inedificato del varco, opportunamente rifunzionalizzato, ed il contesto circostante.

Nei casi in cui le aree di margine siano caratterizzate da un tessuto rado, degradato e destinate alla riqualificazione funzionale, come nel caso della nostra area di progetto, tali aree dovranno essere trasformate, limitando le superfici coperte ed utilizzando l'opportunità offerta dall'intervento per favorire la relazione del varco con il tessuto edilizio costiero contiguo.

Gli interventi di trasformazione dovranno inoltre contribuire sia a dare identità al varco con il quale sono in relazione, sia alla realizzazione di una serie di percorsi e di connessioni sia in direzione parallela alla costa, ma anche ed in alcuni casi soprattutto in direzione costa entroterra, in modo da favorire anche tale interrelazione.

A partire dalla fascia dell'arenile, in corrispondenza dei varchi a mare, si sono individuati dei corridoi di importanza primaria la cui progettazione è necessaria per garantire la fruizione da parte del pedone e del ciclista del sistema ecologico costa entroterra.

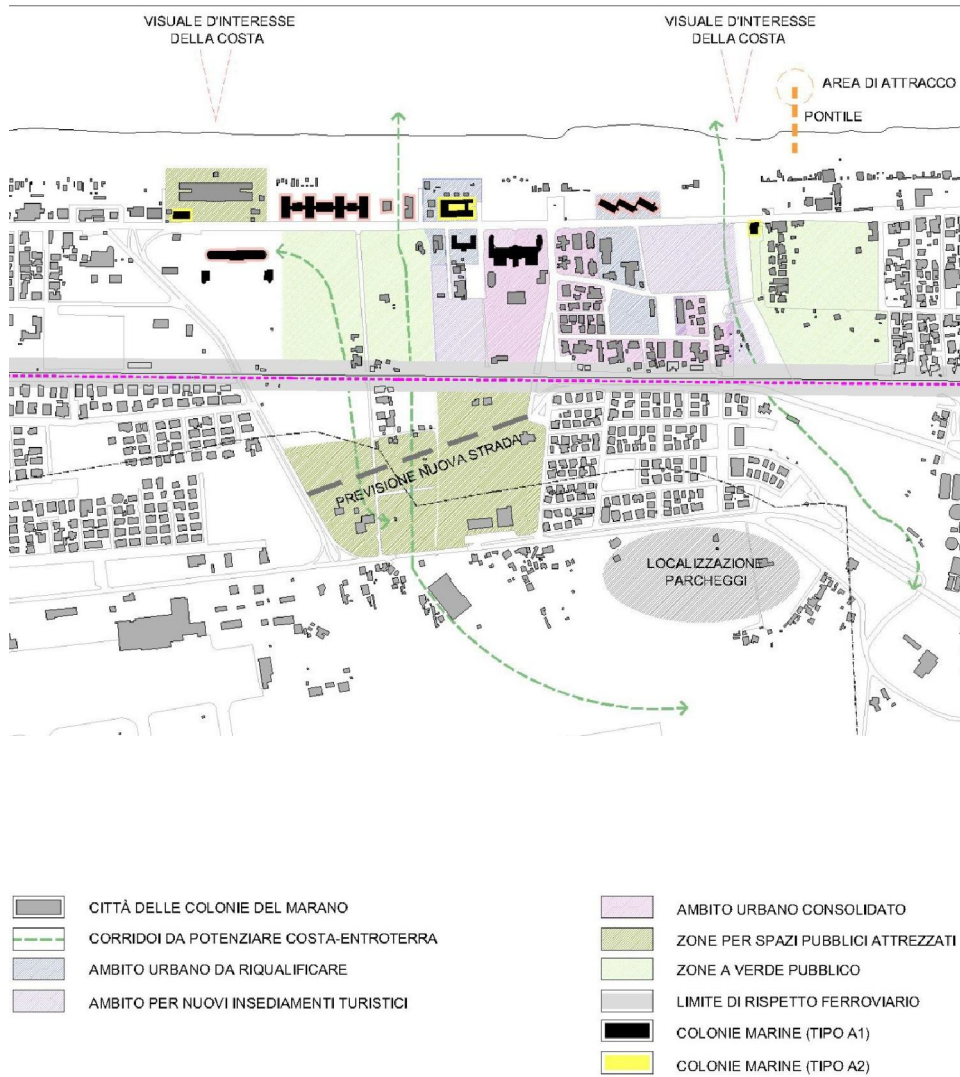
Tali direttrici fondamentali spesso trovano come ostacolo la rete ferroviaria e stradale (statale 16 ed A14 ) per lo più parallela alla costa. Questi punti critici vanno risolti, a seconda delle necessità del caso, o attraverso semplici opere infrastrutturali (sovrappassi, sottopassi, attraversamenti) atte allo scopo di rendere permeabile anche solo puntualmente il sistema ferroviario e della grande viabilità.

La conservazione dei varchi liberi residui entro i tessuti urbani esistenti costituisce un caposaldo del processo di riqualificazione dei centri urbani costieri.

Essi, con la discontinuità che determinano entro tessuti urbani contribuiscono a dare identità alle varie parti urbane e lungo la linea costiera rappresentano i pochi varchi naturali residui per i corridoi ecologici trasversali alla costa che alimentano anche le qualità naturalistiche e di biodiversità dell'entroterra.



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



Schema riassuntivo delle previsioni di piano riguardanti l'area di progetto

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

### **3.3 LE FASCE DI RISPETTO E LE ZONE DI TUTELA**

Nell'area di progetto le fasce di rispetto da non sottovalutare e che hanno condizionato le idee progettuali, sono due, quella aeroportuale e quella ferroviaria.

Infatti la presenza dell'aeroporto “F. Fellini”, comporta che le aree ad esso limitrofe siano soggette alle normative recepite nella disciplina urbanistica comunale e al Codice della navigazione.

Due sono gli aspetti da non trascurare, il primo legato al forte impatto acustico prodotto dagli aerei in fase di decollo e di atterraggio, e il secondo legato all'altezza degli edifici e/o alberi, inteso come possibile ostacolo alla navigazione aerea. Per risolvere entrambi gli aspetti è stato imposto un vincolo di inedificabilità derivante dall'esistenza di una fascia di rispetto di 300 metri dal perimetro dell'aeroporto.

Un altro elemento importante, presente nell'area di progetto, è la linea ferroviaria, anch'essa comporta, come disciplinato nella pianificazione urbanistica, l'imposizione di una fascia di rispetto, che in tal caso prevede che lungo i tracciati delle linee ferroviarie sia vietato costruire, ricostruire e ampliare edifici o manufatti di qualsiasi genere ad una distanza minore di 30 mt dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per risolvere eventualmente il problema del rumore dovuto al transito dei convogli è possibile prevedere l'inserimento di barriere antirumore vegetali e/o artificiali.

Anche le importanti risorse di interesse naturalistico e ambientale, rappresentate dalla principale area fluviale e perifluviale del torrente Marano e dalla fascia costiera, hanno costituito un preciso tema di lavoro della pianificazione provinciale, che ha innanzitutto provveduto a farne oggetto di specifiche forme di tutela e conseguentemente tali scelte sono state da noi considerate rilevanti e promotrici ai fini dell'elaborazione di alcune idee di progetto.

Gran parte di queste risorse, in particolare quelle più legate all'ambiente fluviale del torrente Marano sono state inserite dalla più recente attività di pianificazione provinciale nel progetto relativo alle Aree di Protezione Ambientale e Naturalistica (Aree PAN)<sup>25</sup>, intese non solo come aree di primario interesse ambientale di cui

<sup>25</sup> P.T.C.P. 2007 Provincia di Rimini, Tav. SA 2.2, Tav. SA.5

confermare e affinare il sistema delle tutele (con apposito Regolamento di gestione), ma anche come strumenti di promozione e coordinamento di iniziative di valorizzazione tramite progetti di sviluppo locale sostenibile legati a quelle stesse risorse.

Il PTCP 2007 recupera la valenza strategica delle Aree PAN come Aree di collegamento ecologico di rilevanza regionale, che costituiscono un punto qualificante delle strategie di protezione qualificazione ambientale del territorio.

Esse comprendono infatti i principali areali di interesse naturalistico e ambientale e i principali corridoi fluviali interessati dal sistema consolidato delle tutele e rappresentano gli elementi strutturali e principali dello schema di rete ecologica fornito dal piano.

È bene ricordare come ulteriore tutela dell'ambiente fluviale, il limite imposto dal P.R.G. di inedificabilità in una fascia di pertinenza pari a 50 mt dall'alveo del fiume.

Un'altra importante risorsa naturale che ha richiesto una particolare pianificazione di tutela è l'ambiente litorale.

Il litorale è soggetto a erosione significativa e a seguito dei numerosi interventi di difesa attuati presenta oggi una prevalente stabilizzazione della linea di costa, anche se permangono zone di arretramento.

Il PSC<sup>26</sup> riporta le aree di riqualificazione dell'arenile, come individuate dal PTCP, nei tratti già compromessi da utilizzazioni turistico - balneari e le aree ad esse direttamente connesse prevalentemente inedificate o scarsamente edificate e si decide di operare secondo i seguenti obiettivi:

- la riqualificazione ambientale della costa e la restituzione all'arenile degli spazi che gli sono propri;
- il miglioramento dell'immagine turistica e della qualità ambientale, urbana ed architettonica della costa;
- la conservazione di elementi naturali relitti nonché la loro ricostituzione e fruizione;
- il trasferimento e distanziamento dalla battigia, l'accorpamento e la qualificazione architettonica dei volumi edilizi esistenti;

---

<sup>26</sup> PSC del Comune di Riccione, Tav. 2 ,Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile.

- il riordino tipologico e distributivo delle strutture per la balneazione funzionali all'apparato ricettivo turistico anche attraverso il disimpegno della fascia retrostante dell'arenile da usi ed elementi incongrui.

In tali aree, per il perseguimento degli obiettivi definiti al precedente punto, sono ammesse trasformazioni urbanistiche ed edilizie intese secondo le seguenti prescrizioni:

a) la nuova edificazione è ammessa, se prevista dal POC, solo nelle porzioni più arretrate delle aree connesse all'arenile ed esclusivamente come trasferimento di volumi da aree incongrue rappresentate dalla zona ricompresa tra la battigia e la prima strada ad essa parallela e dai varchi a mare. In tali casi è ammesso un incremento del volume trasferito pari al 5% purché venga assicurata la rigenerazione ambientale delle aree dismesse;

b) qualora i trasferimenti di volumi di cui alla precedente lettera a), riguardino edifici ricadenti in aree a rischio di erosione o aree particolarmente compromesse sotto il profilo paesaggistico - ambientale, l'incremento del volume trasferito riedificabile dovrà essere valutato in sede di Accordo di Programma e relazionato all'ampiezza dell'area di arenile che viene recuperata con il trasferimento stesso. Dette previsioni devono inoltre essere oggetto di piano urbanistico attuativo;

c) gli edifici esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione nonché di adeguamento ai requisiti di legge. Per gli edifici ricadenti in zona incongrua, è ammessa solamente la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento ai requisiti obbligatori di legge;

d) per gli edifici esistenti dedicati ai servizi ospedalieri, sanitari e di cura sono comunque ammessi interventi di miglioramento tecnologico e strutturale ai fini del miglioramento degli standard di servizio e dell'adeguamento alle normative di sicurezza e igienico sanitarie previste dalla legislazione comunitaria, nazionale e regionale. Ciò non dovrà comunque comportare incrementi del numero dei posti letto;

e) Nelle aree incongrue non devono essere previsti nuovi parcheggi né nuovi percorsi per mezzi motorizzati né a raso né interrati ed in genere interventi comportanti un aumento complessivo della impermeabilizzazione dei suoli. Deve essere inoltre limitato il numero dei percorsi e incentivata la conversione in percorsi pedonali e ciclabili delle strade carrabili.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

In tali zone non devono essere previsti nuovi complessi turistici all'aperto, per i complessi esistenti deve essere perseguita la massima compatibilizzazione attraverso interventi che limitino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano il massimo distanziamento dalla battigia delle attrezzature di base e dei servizi.

Deve essere incentivato il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree dei varchi a mare e previsto il trasferimento dei complessi ricadenti nelle aree in corrispondenza degli sbocchi a mare dei corsi d'acqua.

Infine deve essere favorita la promozione di progetti<sup>27</sup> di valorizzazione che prevedano la salvaguardia delle spiagge e dei fondali privi di opere di difesa rigide, l'arretramento delle strutture balneari nonché la ricostruzione degli apparati vegetazionali e, ove possibile, dunosi litoranei con particolare riferimento ai varchi a mare.

---

<sup>27</sup> Piano Particolareggiato dell'Arenile , Il variante 2009, Elaborato 9A Programma dei Pontili

### **3.4 VERDE ATTREZZATO**

Come già accennato nei capitoli precedenti, l’area di progetto presenta vaste aree, alcune di pertinenza alle colonie storiche altre pubbliche, lasciate all’incuria ed abbandonate.

Sempre in linea con gli studi e le proposte redatte dalla pianificazione provinciale<sup>28</sup> si è deciso di riqualificare gran parte di queste zone, destinandole a zone per attrezzature a verde, zone per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport come stabilito dal PTCP 2007 della provincia di Rimini, per creare una rete verde che costituisca il primo elemento ordinatore dell’assetto insediativo del territorio e sia condizione di riqualificazione ambientale dello stesso.

A tal fine il piano individua<sup>29</sup> i beni ed i regimi di tutela ed uso sia di carattere emergente e strutturante sia con valore di connessione ai fini della costruzione del sistema verde o rete ecologica provinciale.

Una rete che colleghi le aree di maggior interesse naturalistico della media collina o degli alvei fluviali con i sistemi vegetazionali minori e le isole verdi residue della bassa collina e della pianura, attraverso "corridoi ecologici" individuabili nei percorsi delle acque minori e nella trama ambientale residua dei territori agricoli oltre che nei limitatissimi varchi verdi attraverso l’urbanizzato che collegano la pianura alla costa.

Per rendere efficace la tutela occorre che ai luoghi tutelati siano sempre attribuite delle funzioni sociali ed economiche compatibili che ne consentano un adeguato livello di fruizione e di gestione produttiva.

A questo fine occorre:

- conservare le attività agricole idonee (bioagricoltura, agriturismo) e la presenza antropica nelle aree di interesse paesaggistico - ambientale;
- favorire lo sviluppo del turismo naturalistico e culturale ed indirizzare le attività del tempo libero verso la fruizione delle risorse ambientali attraverso l’offerta di una gradualità di usi compatibili; organizzando ai margini dei sistemi verdi le attività più invasive ( campeggi, attrezzature sportive, piste ciclabili, ecc.) e

<sup>28</sup> P.T.C.P 2007 Provincia di Rimini, Tav. ST.3

<sup>29</sup> P.T.C.P. 2007 Provincia di Rimini, TP 1



indirizzando attraverso percorsi naturali o storici la domanda verso i beni più pregiati;

- sollecitare i comuni ad aggregare le proprie previsioni di parchi urbani, standard di verde, servizi sociali e per lo sport a sostegno ed ampliamento dei sistemi verdi provinciali.

La tutela e valorizzazione dell' ambiente non richiede solo vincoli e verifiche di compatibilità degli usi, ma molte progettualità, iniziative d' intervento specializzato, promozione ed impiego di risorse economiche e scientifiche.

Per gli aspetti operativi, il piano localizza orientativamente più tipi di azioni progettuali, da sviluppare con la promozione della Provincia attraverso intese con i comuni interessati:

- azioni di protezione naturalistica ed ambientale (APNA)
- azioni di recupero e promozione ambientale (cave dismesse, dissesti inquinamenti, relitti verdi, aree agricole in abbandono, ecc.)
- azioni di recupero e promozione agricola produttiva ed ambientale (orti, serre, agricoltura biologica, agriturismo, ecc.)
- azioni di valorizzazione con usi, attrezzature sociali, percorsi culturali e naturalistici, per agevolare la fruizione dei beni tutelati. In particolare, riaggregando sulla rete ecologica le iniziative dei Comuni per il verde, i servizi, le attrezzature per il tempo libero.

Caratteristica di questa progettualità è di operare nella dimensione medio-piccola, per lo più intercomunale, tra i progetti proposti di maggiore interesse si segnalano quelli: di promozione della rete ecologica provinciale, dei parchi fluviali del Marecchia e del Conca, di valorizzazione naturalistica dell'invaso del fiume Conca, della promozione di parchi agricoli produttivi nel corridoio del territorio agricolo periurbano della tutela e valorizzazione delle città delle colonie e dei cunei verdi residui delle città della costa.

In particolare, il piano propone l'attivazione di tre ambiti di valorizzazione naturalistica ed ambientale relativi ai territori più direttamente interessati dagli invasi dei fiumi Marecchia, Marano<sup>30</sup> e Conca nei tratti di pianura e bassa collina ed ai

---

<sup>30</sup> Parco Fluviale del Marano, area ricca di sentieri e dove si possono svolgere diverse attività, tra cui passeggiate a piedi, in bicicletta e a cavallo, <http://www.prolococoriano.it>

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

corrispondenti più ampi bacini di naturalità dei territori della media collina confluenti sui fiumi stessi.

I tre principali ambiti fluviali protetti sono proposti dal PTCP non come isole di discontinuità del territorio, ma come direttrici territoriali verdi di aggregazione, appoggio ed organizzazione delle funzioni ed attrezzature compatibili (culturali, per il tempo libero e lo sport, ecc.) sia dei centri turistici della costa che dei sistemi contigui di centri di valle.

### **3.4 CONSIDERAZIONI**

In riferimento a quanto emerso dal confronto tra gli strumenti urbanistici dei Comuni di Rimini e Riccione, si rende evidente, che per l'area di progetto, esistono diverse opzioni per poter mettere in atto una riqualificazione tale, da raggiungere il duplice scopo di risanamento di una zona periferica e degradata, e di progetto guida per l'adeguamento nel tempo di tutte le zone in stato di abbandono del litorale.

Il primo obiettivo da raggiungere è senza dubbio quello di liberare l'arenile da tutte le costruzioni che risultino incongrue o di forte impatto, quali chioschi, colonie di non rilevante interesse architettonico ecc .

Gli strumenti urbanistici infatti incentivano le demolizioni<sup>31</sup> che diminuiscano la pressione sull'arenile, e i raggruppamenti a monte della litoranea a favore della realizzazione, ove possibile, di nuovi varchi a mare.

Il Piano Paesistico Regionale<sup>32</sup>, identifica il sistema della linea di costa, per la quale si rende necessario un forte recupero qualitativo delle superfici, inserendo una importante dotazione di spazi urbani, in particolare per la “Città Costiera” è previsto che le aree con superficie inferiore agli 8.000 mq siano completamente inedificabili, e che gli unici usi compatibili siano quelli di verde e parcheggio pubblico. L'edificazione è invece possibile nelle aree superiori agli 8.000 mq, ma solo a condizione che il 60% delle superfici mantenga la destinazione pubblica.

Infine, l'identificazione dell'area nell'ambito di Città delle Colonie, prevede che non sia possibile l'intervento sul singolo edificio, bensì che l'operazione di recupero sia generale, a monte della quale venga effettuata una pianificazione specifica, e che gli interventi sui singoli edifici prevedano modifiche organiche e coerenti.

La città delle colonie del Marano è costituita da tredici colonie per un totale complessivo di 190.000 metri cubi, con una superficie coperta totale di circa 18.500 metri quadrati.

---

<sup>31</sup> E' previsto dagli strumenti urbanistici dei due comuni un incentivo pari al 5% per la variazione di piazzamento degli edifici sull'arenile.

<sup>32</sup> Piano Paesistico Regionale dell'Emilia Romagna artt. 12, 13, 14,15,16.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Il punto di forza di tale area però, rimane la grande disponibilità di verde, oltre i 350.000 metri quadrati (che comprendono anche le aree di pertinenza delle colonie) di spazi attualmente abbandonati ed in totale disuso.

Gli interventi in progetto, per il recupero e la riqualificazione dell'arenile prevedono la demolizione dell'attuale stabilimento di Rimini Terme (25.332 metri quadrati), impianto costruito nel 1976 direttamente sulla spiaggia, e la demolizione della Colonia O.P.A.F.S. Ferrovieri (3.450 metri quadrati) e di tutte le sue pertinenze, attualmente fatiscenti, e lo spostamento delle rispettive cubature a monte della litoranea incrementate del 5% come previsto dagli strumenti urbanistici per un totale di 30.220 metri quadrati.

A monte della litoranea, vengono previste le demolizioni delle colonie Umbra Pio XII e Serenella, entrambe in grande stato di degrado e vengono recuperate le rispettive cubature per complessivi 3.580 metri quadrati.

A fronte di tali demolizioni viene recuperata una superficie complessiva di circa 34.000 metri quadrati, che verrà riutilizzata a monte della litoranea, per la realizzazioni di progetto.

Coerentemente con le previsioni dei piani infatti, il progetto prevede di conservare la forte destinazione verde dell'area e di realizzare una serie di spazi pubblici (un parco urbano, una piazza pubblica in corrispondenza del varco a mare, degli orti per gli anziani, un nuovo centro sportivo ecc.) mantenendo un rapporto tra spazi pubblici e costruito pari ad 10 a 1.

Il progetto di recupero dell'arenile si completa con la ristrutturazione e riqualificazione delle colonie di valore storico testimoniale Bolognese (Comune di Rimini) e Reggiana (Comune di Riccione), entrambe realizzate sull'arenile, la Colonia Bolognese, in particolare, essendo di dimensioni notevoli (4.232 metri quadrati di superficie coperta con un fronte continuo su strada di 170 metri lineari), rappresenta un punto nodale dell'area di progetto, e all'attualità è probabilmente l'edificio simbolo del degrado di tutta la zona.

---

## CAPITOLO 4

### *IL PROGETTO*

#### 4.1 LE LINEE GUIDA DEL PROGETTO

I principi guida del progetto sono fondamentalmente due: il primo è strettamente legato alla volontà di valorizzare le numerose ed importanti colonie, da cui deriva il nome di Città delle Colonie del Marano, e le loro relative aree di pertinenza abbandonate e lasciate all'incuria creando un nuovo *waterfront*, il secondo è costituito dalla volontà di considerare l'intera area come un zona di “pausa verde” tra le periferie fortemente densificate dei Comuni di Rimini e Riccione.

Riguardo al primo principio guida si ricorda che delle colonie presenti sull'area, 3 risultano di interesse storico-testimoniale: Colonia Novarese ubicata a monte della litoranea e attualmente in corso di ristrutturazione per la realizzazione di un centro benessere di lusso, Colonia Bolognese inutilizzata e Colonia Reggiana parzialmente utilizzata per corsi di sub, surf e vela, insistenti entrambe direttamente sulla spiaggia.

Nell'area sono presenti altre colonie, con caratteristiche strutturali simili alle precedenti, e sono la Colonia Dalmine ubicata a monte della litoranea è stata trasformata in albergo, riuscendo comunque a mantenere le caratteristiche di un tempo, poste una di fronte all'altra e prospicienti entrambe la litoranea ci sono la Casa del Bimbo e la Colonia O.P.A.F.S. Ferrovieri, che da progetto verrà demolita poiché non rientra nelle colonie di pregio architettonico e si presenta in uno stato di ampio degrado, mentre Le restanti colonie sono di più recente costruzione e quindi non hanno alcun elemento di rilievo.

Partendo da questa iniziale analisi si è delineata una griglia, lungo la strada litoranea, costituita da pieni e vuoti, dove i pieni sono le colonie che si decide di mantenere per le loro peculiarità e i vuoti sono aree effettivamente non edificate o aree per cui si decide di eliminare l'edificato, liberando quindi la vista sull'elemento importante che è la Colonia marina. Un esempio è la previsione della demolizione del Talassoterapico Rimini Terme posto sulla spiaggia ed il suo spostamento all'interno della Colonia Novarese oggetto di ristrutturazione.

Questa griglia di pieni e vuoti genera anche delle fasce perpendicolari alla linea di costa, alle quali si vuole dare una caratterizzazione tramite la previsione di destinazioni d'uso

specifiche: partendo dalla fascia della Novarese pensando al benessere si arriva alla fascia della Reggiana con lo sport.

Ed è proprio lo sport il punto di partenza per la progettazione del polo della Colonia Reggiana: questa si trova sulla spiaggia, in prossimità della foce del Rio Marano ed è in parte destinata a corsi di sport legati al mare. Si è deciso quindi che questa è l'ubicazione ideale per un albergo che lavori in sinergia con il villaggio turistico al di là della litoranea. Si è infatti pensato che, lungo il percorso del Rio Marano, in un'area attualmente non edificata ed incolta, si trovi il sito ideale per un villaggio/camping per i giovani che potrebbero essere attirati dai vari corsi e sport della Reggiana nonché dalle discoteche sulla spiaggia a sud della foce del Rio Marano.

Tornando invece agli elementi di interesse, le colonie marine, si è voluto liberare la visuale su di esse, al fine di progettare un nuovo *waterfront* improntato su passato e futuro. Il passato è quello in prima linea, quello delle colonie di ieri arricchite da una nuova destinazione per viverle nel presente, mentre il futuro è quello in seconda linea, quello degli edifici alti che hanno la duplice funzione di punto di vista verso la costa e di elemento marcatore dal mare sulle Colonie marine antistanti. Ad unire il passato con il presente verranno inseriti nel progetto dei filari che avranno lo scopo di creare quinte verdi dietro alle colonie o, come nel caso della Colonia Novarese, di creare un cannocchiale vegetale per enfatizzarne l'importanza e la loro specificità di manufatti storici.

Nel progetto le colonie mantengono la loro natura di strutture solitarie all'interno dei loro lotti di pertinenza, un esempio di tale volontà progettuale si rispecchia nell'opera di riqualificazione della Colonia Bolognese che per la sua interessante distribuzione planimetrica, e successione di spazi collegati da loggette rialzate che permettono la vista continua del mare si presta come edificio ideale per ospitare un *resort* di lusso.

Nell'area retrostante la colonia Bolognese si è pensato di riqualificare la grande area incolta attraverso la progettazione di un parco urbano delimitato a sud-est da un fronte edificato con destinazione commerciale e residenziale. A sua volta tale fronte gode di un duplice affaccio, quello settentrionale sul parco urbano, quello meridionale su una piazza urbana tagliata dal corso artificiale dello scolo consorziale dell'Asse e dominata da un edificio alto con destinazione ricettiva.



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Per quanto riguarda la volontà di rafforzare l'identità di questa area intesa come “pausa verde” si è voluto riqualificare le aree pertinenziali delle colonie mantenendole a parchi pubblici o privati, ad esempio per l'area retrostante la Colonia Novarese si prevede la realizzazione di un parco per il benessere attraversato da un percorso vita che corre lungo tutta l'area di progetto e ha lo scopo di cucire tra loro tutte le zone verdi di progetto e connetterle al percorso naturale del parco fluviale lungo il torrente Marano.

Un'altra importante area che va a consolidare questa idea di “pausa-verde” è quella a monte della ferrovia, essendo una fascia di territorio poco appetibile a causa della vicinanza con la linea ferroviaria e l'aeroporto, si prevede sistemata a verde, cercando comunque di mantenere il collegamento con l'area a mare della ferrovia tramite piste ciclo-pedonali e sottopassi.

Questa grande area avrà al suo interno diverse destinazioni: verde attrezzato a parco e giochi, verde per lo sport con l'inserimento di un centro sportivo con campi da tennis e calcetto all'aperto, orti per gli anziani e aree ecologicamente attrezzate per lo smaltimento dei reflui tramite fitodepurazione e vasche per il riutilizzo dell'acqua piovana.

Le grandi distese incolte, riqualificate, manterranno in parte questa loro identità di grande manto erboso, in particolare si è deciso di trattarle con il metodo della semina di specie spontanee.

I vantaggi in questo tipo di semina sono legati all'aspetto della conservazione della biodiversità, attraverso il recupero e la moltiplicazione di specie rarefatte (esempio: fiordaliso). L'impianto di *wildflowers* in aree cittadine dà vita a piccole oasi fiorite che divengono via via più complesse man mano che arrivano ospiti animali come insetti, farfalle, uccelli, creando piccoli ecosistemi ricchi di vita vegetale e animale in un contesto generalmente grigio e semplificato all'estremo. Queste oasi possono divenire per molti bambini e ragazzi – piccoli cittadini – l'unica occasione di vedere fiori che ormai sono una rarità anche per gli abitanti delle campagne e, al tempo stesso, possono rappresentare lo spunto per promuovere iniziative di educazione ambientale tese a far conoscere l'importanza della biodiversità, la cura e il rispetto del verde.

È da considerare positivo l'utilizzo dei *wildflowers* per gli effetti sul paesaggio, nell'ambiente urbano queste macchie dai forti effetti cromatici contrastano piacevolmente con il grigiore delle città industrializzate.

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

L'adattabilità e il valore delle specie studiate si è riscontrato, infatti, anche nella possibilità di svilupparsi e fiorire senza l'ausilio di irrigazione o di fertilizzanti o prodotti fitosanitari, con implicazioni dirette sulla riduzione dei costi di gestione del verde ornamentale e, quindi, sull'interesse da parte delle amministrazioni pubbliche.

I vantaggi dell'impianto di questo tipo di vegetazione sono diversi:

- insediamento ed effetto estetico e funzionale molto rapido: essendo piante erbacee sono capaci di coprire il suolo in una stagione vegetativa;
- coltivazione su suoli di scarsa qualità e in condizioni di bassa manutenzione: su terreni poveri è più facile la colonizzazione e la naturalizzazione;
- opportunità per la fauna (semi per gli uccelli, nettare per gli impollinatori);
- mantenimento della biodiversità e conservazione delle specie spontanee;
- contributo alla diffusione della conoscenza della flora locale stimolando l'interesse per la sua conservazione;
- riduzione dei costi gestionali per risparmio di risorse idriche e di prodotti quali fertilizzanti e fitofarmaci.

Accanto ai vantaggi, si evidenziano alcuni problemi:

- carenza delle conoscenze delle specie dal punto di vista agronomico;
- carenza della conoscenza della biologia dei semi;
- assenza della produzione di sementi sul territorio nazionale;
- scarsa domanda di mercato per una mancata sensibilizzazione dell'opinione pubblica.

I wildflowers rappresentano una grande risorsa a livello sociale.

Questo tipo di vegetazione ha una forte componente evocativa sull'immaginario comune: la vista di un prato fiorito e di fiori di campo rimanda alla campagna e all'infanzia e crea stimoli culturali e aggregazione. I bambini sono affascinati dalla presenza dell'entomofauna impollinatrice e delle farfalle attratte dai fiori. Inoltre, già in molti paesi, il valore didattico di questa vegetazione è ampiamente evidenziato e sfruttato per lezioni in campo e gite scolastiche.

Per quel che riguarda l'arenile, si è deciso di mantenere l'aspetto naturale e libero della spiaggia attuale, evitando l'inserimento di stabilimenti balneari privati. L'unico intervento rilevante riguarda l'inserimento di un piccolo pontile in corrispondenza della Colonia Bolognese che rappresenta un episodio eccezionale del lungo percorso

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

pedonale, che abbraccia ad anello l'intera area di progetto e che attraversa l'arenile in direzione parallela alla strada litoranea aprendosi in piccole piazze marittime che offrono ai passanti punti di sosta e riposo.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico si prevede di pedonalizzare il lungomare con carreggiate riservate solo ai mezzi pubblici e si progetta una serie di percorsi ciclopedonali per tutta l'area, che si ricollegano anche ai percorsi previsti lungo i fiumi verso l'entroterra. Questi percorsi seguono anche i corridoi ecologici previsti dalla pianificazione vigente.

## 4.2 IL PARCO URBANO

Allo stato attuale l'area in cui si inserirà il parco urbano è occupata da un terreno incolto lasciato per lo più a verde e una parte occupata da una pista di Go- Kart; ha un'estensione di circa 3,2 ettari, è totalmente pianeggiante.

Le scelte progettuali per il parco urbano del Marano rispettano la volontà di integrare il Parco con la realtà circostante e i cittadini con il parco, creando una realtà accessibile a tutti, una realtà nella quale immergersi.

Il progetto ha come asse generatore la direttrice rappresentata dalla strada di progetto che collega la Statale Adriatica con il lungomare, un percorso che riprende il suo orientamento dalla sottostante trama dei campi agricoli. Lungo questo asse si attestano i principali percorsi ciclo-pedonali del parco che mantengono un orientamento parallelo alla strada litoranea, tale asse suddivide il parco in due aree, la prima dominata dalla torre residenziale, la seconda d'affaccio e pertinenza all'edificio in linea residenziale prospiciente la piazza civica.

Dall'incontro di questi percorsi nasce nella parte dell'edificio in linea, una sequenza di piccole piazze verdi; nella parte di parco sottostante la torre residenziale, una successione di stanze verdi in leggero declivio.

Queste cinque stanze vegetali, o meglio giardini seriali, sono trattati con semina di specie spontanee, in particolare con le tecniche del *wildflowers*, a distinguere un giardino seriale da un altro sarà quindi la scelta di essenze con fiori dalla diversa cromia.

In questo caso è la natura stessa che costruisce le pareti alla stanza vegetale, infatti, lateralmente è delimitata dagli stessi percorsi del parco mentre sul lato nord è delimitata dalla massa boschiva e da una piccola serra, al cui interno potranno essere inseriti piccoli caffè, sale lettura oppure veri e propri giardini d'inverno, piccole aree di lavoro dove si potranno svolgere attività didattiche, piccoli spazi di studio e di ricerca accessibili al pubblico; sul lato sud invece è definita da un vero e proprio parallelepipedo vegetale.

Nella parte di parco direttamente confinante con la torre residenziale si è pensato di inserire una pavimentazione in pietra naturale con l'inserimento di vasche d'acqua e di vasche vegetali trattate a manto erboso.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Passando ora alla descrizione della parte di parco relativa agli edifici in linea, possiamo notare una sequenza di piazze verdi, trattate a manto erbose con inserimenti di siepi che seguono lo stesso orientamento dell'asse principale del parco.

Queste siepi hanno la funzione di quinta e sipario vegetale, poiché celano e svelano gradualmente, al cittadino proveniente dal percorso principale, la presenza di piccole ali di là di esse, di aree di sosta, piacevoli e rinfrescanti, durante il periodo estivo, vasche d'acqua e ninfei.

Lungo la fascia verde direttamente confinante con gli edifici in linea si è pensato di inserire una piantumazione di alberi caducifogli, della specie carpino, per schermare e fornire ombra nei periodo estivo e permettere alla luce solare di entrare nelle residenze durante il periodo invernale.

È un parco accessibile “a tutti”, non ci sono ostacoli, non ci sono gradini, i dislivelli sono superabili con rampe. I percorsi sono fruibili da persone su sedia a ruote, dalla mamma col passeggino, dal non vedente, dall'ipovedente, alla persona anziana....

Il materiale usato per la pavimentazione è , posato in opera senza fuga o fessura causa di inciampo o trappola per ruote. Lungo i bordi dei viali principali sono previsti cordoli per mantenere netto e percettibile il confine tra viale e prato con il piede con la ruota della carrozzina, col bastone della persona cieca.

L'intero parco è progettato con materiali ecologici, quali legno per gli arredi, pietra per la pavimentazione e ghiaia per i percorsi pedonali inseriti nel parco.

Il riferimento utilizzato per la progettazione del parco è il Parc André-Citroën a Parigi, di Clément, Berger, Viguiet realizzato nel 1992. Ciò che abbiamo condiviso e cercato di riprodurre, seppure in una chiave di lettura più semplice, è la regola compositiva e il movimento, le due idee fondamentali che caratterizzano il parco André-Citroën.

La prima stabilisce un rapporto con la dimensione della città; noi in questo senso abbiamo cercato di eleggere come asse direzionale del parco una strada di progetto che lo allacciasse alla realtà urbana circostante e inoltre la locazione e proporzione dei percorsi interni è dettata dalla maglia urbana presente e di progetto.

Mentre l'idea di un giardino fondato sul movimento non consiste nell'alternanza di visioni differenti lungo un percorso, ma celebra invece un movimento legato alla stessa vita dei vegetali, nel senso strettamente biologico del termine: il giardiniere deve

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

seguire, interpretare e orientare i cicli delle piante, variabili sempre in funzione delle specie e delle loro combinazioni.

Il movimento è temporalità e cicli vegetazionali, e tutto ciò lo si può vedere rispecchiato nella scelta progettuale di trattare le grandi distese incolte a semina di specie spontanee, in questo modo si trasportano i prati naturali della campagna nella realtà urbana.

Nella scelta delle specie arboree e arbustive da inserire nel parco urbano si è pensato di optare per specie autoctone e comunque già presenti sul territorio in particolare:

- per la realizzazione dei filari principali, piantumati ex-novo, si è scelta la specie del *Populus Nigra*, conosciuto come pioppo cipressino
- per la realizzazione di bordure per i percorsi pedonali si utilizzeranno specie quali *Spartium junceum L.*, ovvero la ginestra odorosa, *Teucrium Chamaedrys L.* ovvero il camedrio comune e infine il *cistus* volgarmente chiamato cisto
- per la realizzazione delle siepi, dei parallelepipedi vegetali, degli alberi nei pressi delle residenze e degli edifici a torre si è scelta la specie dell' *Ostrya carpinifolia* ovvero carpino nero, che a seconda della funzione avrà un tipo di portamento differente.
- per le masse boschive, in parte piantumate ex-novo in parte rinfoltite, si è optato per la scelta in alternanza di *Quercus pubescens*, conosciuta come roverella, una specie caducifoglie, *Quercus ilex L.*, ossia il leccio, specie sempreverde
- per le grandi distese, escludendo quelle del parco urbano trattate a manto erboso, si è deciso di realizzare una semina di specie spontanee di wildflowers (ranuncolo selvatico, papavero, vicia sativa, fiordaliso...).



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



Parc André-Citroën, Parigi,  
Clément, Berger Viguier, 1992

CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare*

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Passando ora alla descrizione della parte di parco relativa agli edifici in linea, possiamo notare una sequenza di piazze verdi, trattate a manto erbose con inserimenti di siepi che seguono lo stesso orientamento dell'asse principale del parco.

Queste siepi hanno la funzione di quinta e sipario vegetale, poiché celano e svelano gradualmente, al cittadino proveniente dal percorso principale, la presenza di piccole ali di là di esse, di aree di sosta, piacevoli e rinfrescanti, durante il periodo estivo, vasche d'acqua e ninfei.

Lungo la fascia verde direttamente confinante con gli edifici in linea si è pensato di inserire una piantumazione di alberi caducifogli, della specie carpino, per schermare e fornire ombra nei periodo estivo e permettere alla luce solare di entrare nelle residenze durante il periodo invernale.

È un parco accessibile “a tutti”, non ci sono ostacoli, non ci sono gradini, i dislivelli sono superabili con rampe. I percorsi sono fruibili da persone su sedia a ruote, dalla mamma col passeggino, dal non vedente, dall'ipovedente, alla persona anziana....

Il materiale usato per la pavimentazione è , posato in opera senza fuga o fessura causa di inciampo o trappola per ruote. Lungo i bordi dei viali principali sono previsti cordoli per mantenere netto e percettibile il confine tra viale e prato con il piede con la ruota della carrozzina, col bastone della persona cieca.

L'intero parco è progettato con materiali ecologici, quali legno per gli arredi, pietra per la pavimentazione e ghiaia per i percorsi pedonali i seriti nel parco.

Il riferimento utilizzato per la progettazione del parco è il Parc André-Citroën a Parigi, di Clément, Berger, Viguier realizzato nel 1992. Ciò che condividiamo, in chiave di lettura più semplice, è la regola compositiva e il movimento, le due idee fondamentali che caratterizzano il parco André-Citroën.

La prima stabilisce un rapporto con la dimensione della città, noi in questo abbiamo cercato di eleggere come asse direzionale del parco una strada di progetto che lo allacciasse alla realtà urbana circostante e inoltre la locazione e proporzione dei percorsi interni è dettata dalla maglia urbana presente e di progetto.

Mentre l'idea di un giardino fondato sul movimento non consiste nell'alternanza di visioni differenti lungo un percorso, ma invece celebra un movimento legato alla stessa vita dei vegetali, nel senso strettamente biologico del termine: il giardiniere deve

seguire, interpretare e orientare i cicli delle piante, variabili sempre in funzione delle specie e delle loro combinazioni.

Il movimento è temporalità e cicli vegetazionali, e tutto ciò lo si può vedere rispecchiato nella scelta progettuale di trattare le grandi distese incolte a semina di specie spontanee, in questo modo si trasportano i prati naturali della campagna nella realtà urbana.

Nella scelta delle specie arboree e arbustive da inserire nel parco urbano si è pensato di optare per specie autoctone e comunque già presenti sul territorio in particolare:

- per la realizzazione dei filari principali, piantumati ex-novo, si è scelta la specie del *Populus Nigra*, conosciuto come pioppo cipressino
- per la realizzazione di bordure per i percorsi pedonali si utilizzeranno specie quali *Spartium junceum L*, ovvero la ginestra odorosa, *Teucrium Chamaedrys L*, ovvero il camedrio comune e infine il *cistus* o volgarmente chiamato cisto
- per la realizzazione delle siepi, dei parallelepipedi vegetali, degli alberi nei pressi delle residenze e degli edifici a torre si è scelta la specie dell' *Ostrya carpinifolia* ovvero carpino nero, che a seconda della funzione avrà un tipo di portamento differente.
- per le masse boschive, in parte piantumate ex-novo in parte rinfoltite, si è optato per la scelta in alternanza di *Quercus pubescens*, conosciuta come roverella, una specie caducifoglie, *Quercus ilex L*, ossia il leccio, specie sempreverde
- per le grandi distese, escludendo quelle del parco urbano trattate a manto erboso, si è deciso di realizzare una semina di specie spontanee di wildflowers (ranuncolo selvatico, papavero, vicia sativa, fiordaliso...)

### **4.3 I PRINCIPI DI SOSTENIBILITÀ**

L'attenta analisi del territorio, della natura, dei corsi d'acqua, dell'arenile, della temperatura dell'aria, del sole e quindi l'orientamento corretto degli edifici fa sì che si progettino una architettura “intelligente” che riduca ai minimi i consumi e che sappia sfruttare al massimo i benefici apportati dalla natura.

Oltre ad un accurato studio della disposizione degli spazi all'interno degli edifici, all'orientamento e alla disposizione corretta di aperture sui diversi fronti è importante approfondire l'aspetto riguardante i brise soleil, da considerarsi importanti per l'eventuale schermatura dal sole nei periodi estivi o per aprirsi nei periodi invernali convogliando e trattenendo all'interno dell'ambiente il calore e un'illuminazione naturale degli ambienti interni.

Anche il sistema del verde se ben studiato e collocato aiuta a mitigare la temperatura e a proteggersi dal sole e dalle tempeste: non solo si parla di parco, ma anche di filari di alberi che creano ombra, difendono dalle intemperie e si aprono alle brezze, il verde si trova anche sotto forma di pareti e o tetti nelle coperture dell'albergo e nelle hall dei centri commerciali e turistici, aumentando i benefici climatici per l'intera area.

Rendere i tetti “verdi” aumenta l'inerzia termica dell'edificio ma anche il valore ecologico del sito e la capacità di assorbimento del carbonio, oltre a dotare gli abitanti di una maggiore superficie verde privata.

Filari di alberi entrano all'interno dell'area per fungere da schermo al sole estivo mentre le abitazioni saranno protette da vegetazione caducifoglie che proteggono le facciate dall'eccessivo irraggiamento in estate e traggono beneficio in inverno.

Tutti questi accorgimenti sono poi da unire ad una costruzione che chiami in causa materiali naturali e forme compatte nella composizione degli edifici.

I punti focali per poter parlare di intervento sostenibile sono: promuovere l'uso dell'energia solare; sostenere misure di risparmio energetico, sia negli edifici pubblici sia in quelli privati, un sistema di trasporti pubblici ben pianificato, la precedenza a pedoni e ciclisti nell'organizzazione delle strade urbane, un buon sistema di differenziazione e riciclaggio dei rifiuti domestici e uno sfruttamento dell'energia.

Tutto questo si traduce nello specifico in una corretta progettazione degli ambienti in cui si vive, che consideri (clima interno degli alloggi, controllo del rischio di muffe, rumore, valorizzazione delle qualità intrinseche del sito).

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Biodiversità (scelta delle piante e di diversi tipi di habitat), alimentazione (piante e suolo), smaltimento naturale e uso delle acque, riduzione dell'inquinamento (CO<sub>2</sub>, acque sporche, rifiuti di cantiere, rifiuti domestici).

La fitodepurazione è utilizzata per il trattamento dei reflui in fase secondaria e terziaria di depurazione; il sistema, infine, tratta l'acqua ad un livello sufficiente a recuperarla come fornitura supplementare alle cisterne di raccolta per l'irrigazione.

Sul piano dei materiali l'uso di materiali naturali quali la pietra, il laterizio, il legno, l'acciaio strutturale riutilizzato implicano tempi brevi, risparmio di energia e di materiali, meno impatto nell'ambiente e meno sprechi.

Nella scelta dei materiali si cerca di ridurre al minimo la movimentazione: quelli da costruzione provengono da zone limitrofe, sia per ridurre l'impatto ambientale del trasporto che per controllarne le fonti e abbattere i costi.

#### **4.4 LE AREE DI INTERVENTO**

L'intera area della Città delle Colonie del Marano è una porzione di territorio situata tra le due periferie marittime del Comune di Rimini e del Comune di Riccione, attraversata da importanti infrastrutture come l'aeroporto “F. Fellini”, la linea ferroviaria e statale Adriatica.

Per tali motivi è una porzione di territorio suddivisa in tre fasce parallele all'arenile, tale suddivisione è quindi una conseguenza diretta della presenza della Statale Adriatica, che definisce la prima fascia, della linea ferroviaria Bologna – Ancona, che delimita la seconda fascia e infine della strada litoranea confine per la terza fascia che si spinge fino al mare.

Gran parte dell'intervento progettuale, i quattro edifici alti, l'edificio residenziale e commerciale, la piazza e il villaggio turistico andrà a radicarsi principalmente all'interno della seconda fascia, quella compresa tra linea ferroviaria (nel rispetto della fascia di tutela di 30mt) e la litoranea.

È la fascia di territorio che si presta meglio all'inserimento di un nuovo progetto per il rilancio e la riqualificazione dell'intera area grazie alla presenza di colonie di pregio architettonico, sottoposte ad un vincolo di tutela, alle grandi aree incolte lasciate in abbandono ed ora destinate a parcheggi che permettono la realizzazione di parchi e zone attrezzate a verde per lo sport e il tempo libero ma soprattutto permette agli edifici di progetto di poter aver una vista diretta del mare oltre che un accesso diretto alla spiaggia.

Inoltre è importante ricordare che uno dei principi guida del progetto è la creazione di un nuovo *waterfront* attraverso l'inserimento di quattro edifici alti intesi come punti di riconoscimento dell'area, tutto ciò nella fascia compresa tra la Statale Adriatica e la linea ferroviaria risulterebbe impossibile in quanto in tale spazio è necessario, a monte, considerare la fascia di rispetto aeroportuale pari a 300 mt e lato mare rispettare la fascia di tutela ferroviaria pari a 30 mt.

In questa seconda fascia infatti, proprio a causa di questi importanti vincoli si è deciso di potenziare l'aspetto legato al verde (che comporta il rispetto di vincoli inferiori) inserendo gli orti per gli anziani, un percorso vita che si ricollega al percorso fluviale del Parco del Marano e infine il centro sportivo con i suoi campi da gioco disposti all'esterno.

#### **4.5 IL MASTERPLAN**

Il Master Plan di progetto dell'area della Città delle Colonie del Marano, partendo da una analisi dello stato di fatto, ha cercato di canalizzare le attuali potenzialità del sito verso una progettazione che per aspetti funzionali e architettonici puntasse all'elevata fruibilità degli spazi, all'integrazione con i principi della sostenibilità ambientale, ma soprattutto rimarcasse la vocazione dell'area come grande polmone verde per questo tratto di costa adriatica.

Le azioni chiave e prioritarie per raggiungere l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile e far fiorire le potenzialità dell'area in esame possono essere così riassunte:

- CONSOLIDARE e valorizzare, ove possibile, il patrimonio delle Colonie e del sistema naturale esistente.
- COLLEGARE attraverso una opportuna rete di percorsi urbani ed extra-urbani i servizi, le infrastrutture e i luoghi di interesse turistico- ricettivo
- VALORIZZARE il paesaggio del litorale, ricreando il giusto equilibrio fra presenza antropica e natura, offrendo più spazi allo svolgimento delle attività sportive immerse nella natura. e potenziando i varchi a mare
- MIGLIORARE ED INCREMENTARE i servizi esistenti
- DOTARE l'area di un proprio elemento marcatore attraverso l'inserimento di quattro edifici alti

Il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'area si articola precisamente secondo le seguenti azioni:

- Trattamento dello spazio urbano secondo fasce parallele al mare
- Mantenimento, ristrutturazione e rifunzionalizzazione dei manufatti delle colonie di pregio architettonico
- Concentrazione delle volumetrie di progetto nella costruzione di quattro edifici alti, trattati come elementi marcatori dell'area
- Mantenimento e potenziamento delle piccole parti boschive per migliorare la schermatura da eventuale inquinamento acustico e visivo determinato dalla presenza dell'aeroporto e della linea ferroviaria
- Creazione di filari alberati per delimitare le aree di intervento con funzioni sia di corridoio ecologico e bioclimatico che di elemento di supporto alla mobilità ciclo-pedonale

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

- inserimento di una piazza civica sulla quale si affacciano edifici residenziali e per il commercio nella fascia urbana limitrofa alla strada litoranea, – previsione di un camping nei pressi della Colonia Reggiana per incrementare le potenzialità della stessa colonia, destinata ad uso ricettivo.
- realizzazione di un parco urbano e un parco del benessere che permette il collegamento con l’area a monte della ferrovia.
- inserimento di un centro sportivo e orti per gli anziani con l’annesso centro ricreativo nell’area a monte della ferrovia.
- potenziamento della rete dei percorsi pedonali, che si insediano in tutta l’area abbracciando anche l’arenile

## CAPITOLO 5

### 5.1 - LA TORRE RESIDENZIALE

L'edificio residenziale a torre è posto nella seconda fascia dell'area di progetto, (quella tra la strada litoranea e la ferrovia) al margine dell'area stessa, lato Viale Cavalieri di Vittorio Veneto.

La torre si sviluppa nella zona retrostante al parco urbano ed alle stanze piantumate con *wildflowers*, limitrofa alla nuova strada di collegamento che la rende facilmente accessibile sia dalla strada litoranea, sia dalla Statale Adriatica (principale collegamento tra Rimini e Riccione), ma al tempo stesso la decentra dalle principali arterie di traffico.

La torre residenziale è stata concepita come un volume protetto da una pelle di *brise-soleil* scorrevoli, che generano in facciata un gioco libero e mutevole di pieni e vuoti, nell'intenzione di permettere agli abitanti di beneficiare della presenza del grande parco urbano, attraverso una struttura che a piacimento si apra sul paesaggio circostante. Unica eccezione è il piano terreno, che ha una funzione di filtro tra l'ambiente residenziale, privato, e l'ambiente urbano del parco, pubblico.

La torre, un parallelepipedo a base quadrata di 20 metri di lato, che si sviluppa per venti piani fuori terra, ospita al piano terreno vani per gli impianti di risalita, una portineria e un' ambiente riservato al deposito di biciclette, passeggini ect. Di proprietà dei residenti; al piano primo ospita una sala per le riunioni condominiali e per attività comuni, mentre i piani superiori sono destinati alle residenze, suddivise in monocali, bilocali, trilocali, attico.

Al piano interrato sono previste le autorimesse per le residenze, accessibili attraverso una rampa, si è infatti deciso di non collocare i parcheggi all'esterno, a favore di una maggiore fruibilità pedonale e ciclabile dell'area esterna.

Tale scelta, compatibile con quanto previsto dagli strumenti urbanistici, consente di avere un piano terreno “verde” adibito a spazi per il transito pedonale, per i giochi dei bambini e per la sosta, nonché di poter usufruire comodamente dei parcheggi direttamente dall'interno delle residenze evitando anche il disagio dovuto al surriscaldamento delle automobili sotto il sole.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Gli impianti di risalita, ascensori e scala di sicurezza, occupano un quarto dell'area di base, sono collocati all'interno di un quadrato all'esterno del quale un corridoio disimpegna gli appartamenti ai vari piani.

Questa particolare conformazione di scale e ascensori, consente la creazione di un vano “filtro” chiuso da porte tagliafuoco, REI 120, che fungerà da uscita di sicurezza in caso di pericolo.

Per le residenze non esiste comunque un piano tipo, i vari appartamenti si articolano ai piani “incastrandosi” l'uno con l'altro, in maniera sempre diversa, creando una sorta di continuo movimento della pianta.

Le facciate della torre sono ampiamente vetrate, e consentono un'ottima captazione dei raggi solari in qualsiasi stagione dell'anno, ed un ottimale rapporto di areazione all'interno dei vari ambienti.

Ad ogni piano sono realizzati dei balconi, che vengono schermati verso l'esterno da una serie di frangisole, una sorta di “doppia pelle” che ha la funzione di poter dirigere a piacimento la luce verso l'interno, ma anche (ai piani superiori) di riparare i locali di abitazione dalle intemperie e dai venti piuttosto forti nella zona, anche durante la stagione estiva (garbino).

I frangisole costituiscono una struttura in scatolato di alluminio ossidato colore naturale e lamelle di alluminio orientate opportunamente per impedire il soleggiamento nella stagione estiva; conferiscono alle facciate della torre un aspetto in continuo movimento: a seconda della stagione, ma anche in base all'ora del giorno e alla posizione del sole, saranno i residenti infatti a modellarne l'aspetto a seconda delle esigenze del momento.

Riferimento per la progettazione dell'edificio residenziale a torre è il progetto Lake Shore Drive, torre per appartamenti a Chicago, di Ludwig Mies van der Rohe per due aspetti; il primo riguarda il rapporto della torre con il contesto urbano, poiché le torri sono sollevate dal suolo sulla struttura in acciaio a doppia altezza. Questa è non solo una acquisizione del linguaggio modernista, ma è la riproposizione delle ricerche sul rapporto fra città e paesaggio, fra costruito e natura, fra pieno e vuoto fatte da Mies all'IIT. L'architettura non inquadra il paesaggio, ma questo entra a far parte del costruito, si addentra fra i blocchi, diventando parte integrante del progetto.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Fotografie del complesso Lake Shore Drive Apts a Chicago di Ludwig Mies van der Rohe



**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

Il secondo aspetto è l'idea di Mies di realizzare un *curtain wall* non come struttura appesa che riveste l'intero edificio ma una struttura il cui ritmo è dettato dall'interno. La facciata infatti ha ritmo interno, dato da intervalli che si stringono e si dilatano: montanti e colonne determinano la larghezza delle campate, che sono alternativamente stretta – larga – larga – stretta, per poi riprendere dalla campata strutturale successiva.

L'edificio, verrà realizzato con metodi costruttivi innovativi, si avvarrà dell'utilizzo di energie rinnovabili, (in particolare relative ad impianti fotovoltaici realizzati a monte della ferrovia per il fabbisogno energetico dell'intera area in punta massima).

La scelta dell'edificio a torre per le residenze, deriva in primo luogo dalla forte volontà contenere al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, (tale scopo viene in parte raggiunto delocalizzando i volumi esistenti di edifici da demolire).

Per la superficie impermeabilizzata eccedente, verranno realizzati diversi bacini e vasche di laminazione (queste ultime non convoglieranno le acque meteoriche in canalizzazioni pubbliche, ma le devieranno successivamente in vasche a tenuta per l'irrigazione).

## 5.2 EDIFICI RESIDENZIALI IN LINEA

Le residenze in linea, ubicate in posizione perpendicolare alla strada litoranea, in allineamento con l'edificio adibito ad infermeria della Colonia marina Bolognese, costituiscono la linea di separazione tra due importanti spazi pubblici, la nuova piazza, vero e proprio varco a mare e punto nodale dell'intero progetto, ed il parco urbano, cuore verde a mare della ferrovia.

Tali residenze sono organizzate in blocchi che compongono un'unica quinta, in modo da consentire diversi passaggi e punti di collegamento tra gli spazi pubblici e poter garantire la continuità dei percorsi ciclo pedonali.

Il piano terreno degli edifici ha una destinazione commerciale (esercizi di vicinato e medio-piccole strutture di vendita tipiche delle nostre località balneari) e direzionale (uffici, studi professionali ed artigianato di servizio).

Il portico che corre lungo la lama, consente un percorso riparato (dalle intemperie ma anche dai raggi solari) per tutta la lunghezza della nuova piazza pubblica.

La struttura degli edifici è complessa e coniuga l'utilizzo dei metodi costruttivi tradizionali alle nuove tecnologie e ai nuovi materiali utilizzati nell'edilizia.

Gli edifici si articolano con un nucleo centrale avente forma di parallelepipedo, una sorta di scatola chiusa e “introversa” nella quale vengono posizionati gli impianti principali di risalita (scale e vani ascensore), e tutti i servizi dei negozi e uffici ubicati al piano terreno e delle abitazioni ai piani superiori. All'interno dei vari blocchi, sempre per consentire la continuità, vengono realizzati due tagli trasversali che al piano terra, portano dal porticato (e quindi dalla piazza pubblica) al parco urbano.

Il nucleo centrale dell'edificio si estende in altezza per soli tre piani, e da esso, si sviluppano verso l'esterno, come una sorta di enormi “cassetti” le abitazioni vere e proprie, per le quali non esiste un piano tipo: esistono infatti diversi prototipi di residenze, su un unico piano, a duplex, oppure ancora su tre piani, articolati in maniera diversa a seconda della posizione degli accessi.

Le residenze sono realizzate, a differenza del nucleo centrale con una metodologia costruttiva a secco. Questa tecnica costruttiva rende possibile una grande plasticità dell'edificio, unita alla totale trasparenza degli alloggi ed un elevato senso di leggerezza.

Tanto i locali di servizio sono introversi, intimi, quanto gli alloggi sono trasparenti, luminosi e rivolti verso l'esterno: il mare, il parco urbano, la piazza pubblica.

I riferimenti utilizzati per questo tipo di edificio (l'idea dei “cassetti” che aggettano da un corpo centrale, delle grandi vetrate affacciate sulle aree pubbliche, l'idea dei servizi chiusi in un blocco introverso....) sono principalmente architetture olandesi, abitazioni realizzate principalmente ad Amsterdam (Wozoco degli Architetti MVRDV realizzate tra il 1994 e il

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

1997) ad Almere (edifici realizzati per la Housinh Exhibition del 2001, realizzate da UN Studio tra il 1998 ed il 2001, e Marlies Rohmer tra il 1998 ed il 2001), a Rotterdam ecc.

I blocchi hanno un ingombro massimo di 16,70 metri per 46,50 metri e sono articolati in base ad un modulo quadrato di 3x3 metri lineari.

Su tale modulo infatti si sviluppano il portico, i negozi lungo la piazza, gli uffici sul lato del parco, ed in maniera ancora più evidente le residenze ai piani primo, secondo e terzo.

La modularità, rende possibile anche per il nucleo centrale l'utilizzo della prefabbricazione, in tale modo, la costruzione risulta estremamente veloce, rendendo possibile una considerevole riduzione dei costi e dell'inquinamento dovuto alla gestione del cantiere.

Ogni blocco contiene mediamente otto unità abitative.

Questo edificio residenziale è dotato di parcheggi (in parte ad uso esclusivo delle abitazioni ed in parte anche per le utenze degli destinazioni commerciali) nel piano interrato, accessibili attraverso la nuova strada di collegamento realizzata parallelamente alla litoranea e alla ferrovia.

L'utilizzo dei parcheggi interrati, reso possibile dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti nei comuni di Rimini e Riccione, rende possibile una visione ancora più verde della città costiera, non più lunghe file di automobili ovunque, ma al loro posto, prati e giardini.

Sul fronte di tali edifici, nella piazza pubblica è stata posizionata una vasca d'acqua, ottenuta convogliando le acque del Torrente dell'Asse, mentre sul lato del parco urbano l'edificio affaccia sulle vasche dei ninfei, torrette che contengono scale di risalita, e rappresentano diversi punti di osservazione all'interno del parco urbano.

Il posizionamento dei blocchi in modo perpendicolare alla litoranea e l'apertura della piazza verso il mare, permettono alle brezze marine di circolare liberamente, inoltre la particolare conformazione dell'edificio con ampie finestrate su ogni lato, e la riduzione al minimo dei tramezzi interni consentono di convogliare tali brezze dall'esterno verso l'interno in totale libertà; le ampie vetrate, che dovranno essere protette nel periodo estivo con brise soleil per evitare il surriscaldamento, consentiranno nella stagione invernale di captare tutta la possibile energia solare e catturare quanta più luce possibile durante l'arco della giornata.

La rilevante presenza di acqua (vasche, laghetti, canaline) e di verde (masse, filari, e parterre, e prati) all'interno dell'area ed in particolare in adiacenza alle residenze, consentirà di mitigare la calura estiva.

L'edificio residenziale si avvarrà dell'utilizzo delle energie rinnovabili, e per quanto riguarda lo scarico dei reflui, di un sistema di vasche di fitodepurazione, posizionate lato parco urbano.

Tali vasche verranno piantumate con essenze tipiche della macchia mediterranea che hanno proprietà specifiche per quanto riguarda il trattamento dei liquami (Lavandola officinalis



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Wozoco, MVRDV, Amsterdam  
1994-1997



realizzati per la Housinh Exhibition,  
UN studio, Almere  
2001



Marlies Rohmer, Almere  
1998-2001  
Nerium Oleander, Rosmarinus  
officinalis, Hypericum, ecc), le

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

acque chiarificate dopo l’abbattimento dell’azoto ammoniacale residuo, verranno convogliate in apposite vasche a tenuta, e potranno essere riutilizzate per l’irrigazione, in modo tale da contenere al minimo i consumi energetici e di risorse nel periodo più “caldo” dell’anno.

## 5.1 LA TORRE ALBERGO

La torre, prevalentemente destinata alla funzione alberghiera, è ubicata nella nuova piazza costituente il maggior varco a mare dell'intero progetto.

La piazza risulta di forma triangolare i cui lati sono costituiti dall'edificio residenziale in linea, dalla nuova strada di progetto e da uno dei filari che disegnano l'intera area, formando delle stanze, ed in questo caso una piazza.

L'albergo si trova proprio all'incrocio tra la strada ed il filare, e di fronte all'edificio residenziale in linea.

La parte inferiore dell'edificio, il piano terreno e i primi tre livelli, è visivamente separata dalla superiore con chiarezza, grazie alla scelta di linguaggi diversi.

Un portico corre su tutti i lati del basamento, consentendo un percorso riparato dalle intemperie ma anche dai raggi solari. Il basamento della torre si relaziona con la piazza e con l'edificio in linea antistante, proprio tramite il succitato portico, ma nel complesso è un basamento che risulta massiccio ed introverso.

All'interno dei quattro piani del basamento sono inserite le destinazioni a carattere più pubblico: al piano terra si trova la hall dell'albergo, il bar, e le sale conferenze. Nella porzione di edificio verso il mare vi sono tre negozi, sempre per legare la torre all'edificio in linea, quasi per dare una continuità alla passeggiata tra il parco urbano posto sul retro dell'edificio in linea, i negozi di quest'ultimo e la piazza, che deve diventare il punto nodale e di aggregamento di tutta l'area.

Gli altri piani costituenti il basamento della torre hanno destinazioni specifiche di un albergo di alta categoria (sala cerimonie, centro benessere e spa, palestra) oltre alla sala da pranzo e sala delle colazioni.

La torre è costituita dalle camere dell'albergo, di varie tipologie (singole, doppie e suite), mentre al piano più alto, un doppio volume, si trova un disco/pub a servizio dei clienti dell'albergo.

La scelta di prevedere anche la realizzazione di una discoteca è dettata dal fatto che si progetta un'area tra Rimini e Riccione, conosciute in tutta Italia (e non solo) come le capitali del divertimento notturno. In più da qualche anno “il Marano”, così viene chiamata questa zona di Riccione, è un'area molto conosciuta e frequentata nel periodo estivo vista la presenza di un nuovo tipo di divertimento notturno: la discoteca in spiaggia, che inizia dall'aperitivo fino a tarda notte.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

La struttura dell'albergo è complessa, costituita da pilastri e setti murari in cemento armato, ma coniuga l'utilizzo dei metodi costruttivi tradizionali alle nuove tecnologie e ai nuovi materiali utilizzati nell'edilizia.

Il basamento è organizzato con un modulo A-A-B-A-A, e questa modularità è ben visibile nella pianta del piano terra. Partendo da questo modulo, costituito prevalentemente da setti murari, si arriva alla torre, che è sempre organizzata sul medesimo modulo. La struttura portante della torre è celata dietro ad un susseguirsi di vuoti e pieni.

Il basamento ha una forma di parallelepipedo chiuso ed introverso, che si lega alla piazza esterno solamente attraverso il portico, mentre la torre mantenendo sempre lo stesso linguaggio, risulta più aperta. Infatti alcuni clienti dell'albergo potranno godere della vista panoramica verso il mare, oppure verso il parco urbano, oppure sugli orti al di là della ferrovia, oppure ancora per godere dei colori variopinti dei wildflowers, grazie alla previsione di terrazze.

La torre ha infatti la caratteristica particolare di essere parzialmente scavata così da ottenere detti terrazzi a servizio di alcune suite: sono terrazzi verdi, molto ampi, che oltre ad aumentare la bellezza di alcune suite, creano plasticità e affusolano la torre, rendendola ancora più snella e svettante verso l'alto. Le camere prospicienti la scavatura saranno completamente vetrate, per godere della visuale panoramica anche in assenza del terrazzo vero e proprio.

I riferimenti utilizzati per questo tipo di edificio si distinguono tra le due parti che lo costituiscono: per il basamento il “Jacob-und-Wilhelm-Grimm” di Max Dudler a Berlino realizzato tra il 2006 e il 2009, mentre per la torre “Sunrise Tower” sempre di Dudler a Zurigo. La presenza di terrazze invece fa riferimento alla “Boutique Monaco Tower” a Seoul di Minsuk Cho e Park Kisu del 2008.

Per quanto riguarda l'inserimento dei terrazzi verdi, dei giardini nella densità degli edifici, può essere considerato una delle ambizioni che più caratterizzano gli ultimi architetti iperrazionalisti che hanno lavorato da OMA, come proprio Minsuk Cho. Si tratta di una tendenza che è arrivata ad influenzare in via retroattiva studi già consolidati come MVRDV, come si nota nel progetto di concorso per lo “Skyvillage” a Rodovre in Danimarca.

Questo edificio è dotato di un piano interrato destinato a parcheggio ad uso esclusivo dell'albergo, vi sono inoltre anche delle zone di carico e scarico, ed inoltre sono posti tutti i locali a disposizione del personale. Questo piano interrato è accessibile dalla nuova strada di progetto, parallela alla linea ferroviaria.

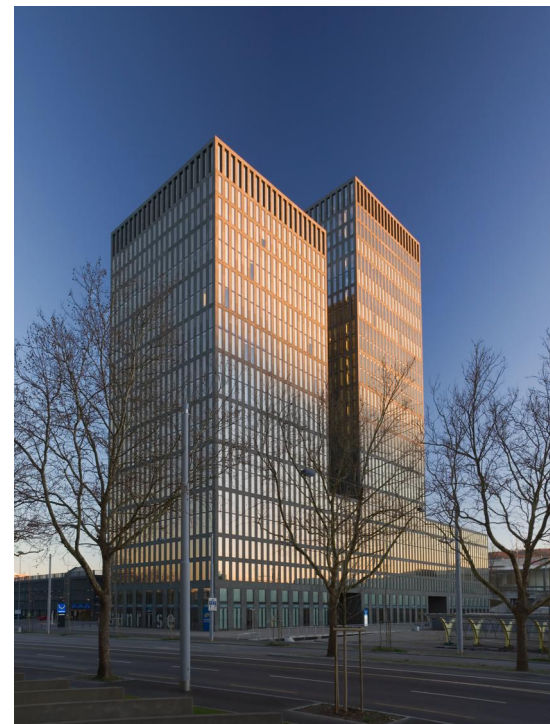
L'utilizzo dei parcheggi interrati è consigliato proprio dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti di Rimini e Riccione, e concorda con le idee progettuali dell'intera area, basate

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---



Jacob-und-Wilhelm-Grimm, Max Dudler  
Berlino, 2006-2009



Sunrise Tower, Max Dudler – Zurigo, 2005



Boutique Monaco Tower, Minsuk Cho e Park Kisu  
Seoul, 2008

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare***

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

soprattutto sul mantenimento del verde, e quindi sull’eliminazione di spianate di cemento e di un andirivieni di automobili, la città costiera deve essere accogliente e ricca di prati, percorsi ciclabili e pedonali, di aree di sosta.

L’albergo si avvarrà dell’utilizzo delle energie rinnovabili, e per quanto riguarda lo scarico dei reflui, di un sistema di vasche di fitodepurazione, posizionate sul retro dell’edificio residenziale in linea, lato parco urbano.

Tali vasche verranno piantumate con essenze tipiche della macchia mediterranea che hanno proprietà specifiche per quanto riguarda il trattamento dei liquami (Lavandola officinalis, Nerium Oleander, Rosmarinus officinalis, Hypericum, ecc), le acque chiarificate dopo l’abbattimento dell’azoto ammoniacale residuo, verranno convogliate in apposite vasche a tenuta, e potranno essere riutilizzate per l’irrigazione, in modo tale da contenere al minimo i consumi energetici e di risorse nel periodo più “caldo” dell’anno.



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

## BIBLIOGRAFIA TEMATICA

### *RIMINI E RICCIONE*

Francesco Gulinello, Elena Mucelli, Stefania Rössl, *La verde costa adriatica*, Alinea, Firenze 2004

Fabio Lombardi, *Storia di Riccione*, Il Ponte Vecchio, Cesena 2002

Oriana Maroni, M. Luisa Stoppioni, *Storia di Rimini*, Il Ponte Vecchio, Cesena 2000

Manlio Masini, *L' estate in camicia nera, Rimini nelle cronache del ventennio*, Maggioli, Rimini 1989

Antonio Montanari, *Rimini dall'Italia all'Europa 1859-2004*, in: *Storia di Rimini – dall'epoca romana a capitale del turismo europeo*, Bruno Ghigi, Rimini 2004

Stefano Pivato, *Riccione in camicia nera e in costume da bagno*, Ramberti, Rimini 1994

*Riccione 70 anni: 1922/1992 : la storia della perla verde*, Poligrafici Editoriale, Bologna 1992

Fosco Rocchetta, *Riccione estivo: agosto 1894 – origini del turismo riccionese al tempo della belle époque*, Coriano Laser, Riccione 2009

Studio AIR, *Sulla spiaggia. Nascita ed evoluzione delle attrezzature balneari sulla Riviera di Romagna*, Maggioli, Rimini 1987

Vittorio Tondelli, *Rimini*, Bompiani, Milano 1985

Touring Club Italiano, *Guida pratica ai luoghi di soggiorno 2*, Marine dell' Adriatico e dello Ionio Milano 1965

Mirko Zardini, *No mare! Nascita e sviluppo della metropoli riviera*, Compositori, Bologna 2006

### *COLONIE MARINE*

Valter Balducci (a cura di), *Architetture per le colonie di vacanza, esperienze europee*, Alinea Editrice, Firenze 2005

Maurizio Castelvetro, Giovanna Mulazzani, Gianfranco Giovagnoli, (a cura di), *Avanguardia romagnola: architetture balneari del XX secolo*, Grafis, Bologna 1989

Istituto per i Beni Culturali della Regione Emilia Romagna, *Colonie a mare: il patrimonio delle colonie sulla costa romagnola quale risorsa urbana e ambientale*, Grafis, Bologna 1986

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - densificare/valorizzare/potenziare**



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

Oriana Maroni, Orlando Piraccini, *Un relitto moderno: la Colonia Novarese di Rimini*,  
Tipografia Moderna, Bologna 2001

### *IL PROGETTO URBANO E IL PARCO*

*Abitare l'ambiente concorso di idee per la progettazione di un parco urbano a Misano Adriatico*, in: *Paesaggio Urbano*, A. VIII, n. 4, 1990, pp. 76-77

Marcello Balzani, Elisa Montalti, *I progetti nella città di costa. Dal ridisegno del waterfront al piano spiaggia*, Maggioli, Rimini 2008

*Casabella*, n. 486, dicembre 1982

*Casabella*, n. 12, dicembre 2009

Isotta Cortesi, *Il parco pubblico – Paesaggi 1985-2000*, Cambridge, Milano 2000

*Costruire con il paesaggio: incontro con lo studio Boeri architetti associati* in: *Adrastea: tecnologia e progetto delle costruzioni in legno e legno lamellare*, n. 3, 1995, pp. 20-25

FOA, numero monografico di *El Croquis*, n. 115-116, 1996-2003

Biagio Guccione, *Parchi e giardini contemporanei*, Alinea, Firenze 2002

### *GLI EDIFICI ALTI*

Matteo Agnoletto, Annalisa Trentin (a cura di), *Edifici Alti*, in: *D'A*, Vol 34, 2007, pp. 160-171

Renato Andreoletti, Alberta Carlesso, Claudio Nobbio, *Manuale dell'edificio alberghiero*, Tecniche nuove, Milano 2009

J. Christoph Burkle, *Max Dudler: architecture for the city*, Niggli, Zurigo 2003

Eric Höweler, *Grattacieli, la contemporaneità verticale*, Rizzoli-Skira, Milano 2003 Rem Koolhaas, *Delirious New York*, Electa, Milano 2001

Arnaldo Marino, *L'architettura del grattacielo*, Gangemi, Roma 1992

Simone Micheli, *Progettare alberghi “la grand hall”*, Alinea editrice, Firenze 1995

Annalisa Trentin (a cura di), *Edifici alti in Romagna*, Clueb, Bologna 2006

Annalisa Trentin, Matteo Agnoletto (a cura di), *Il progetto dell'edificio alto*, Clueb, Bologna 2008

*2007 Milano Boom*, in: *Lotus International*, n. 131, 2007

**CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - densificare/valorizzare/potenziare**

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

*LE RESIDENZE*

*Abitare*, n. 472, 2007 pp. 184-193

*Amsterdam, homogeneous inhomogeneous* in *Area*, n. 100, 2008, pp. 79-89

*Domus*, n. 785, 1996, pp. 104-105

*Flessibilità di relazioni per Pireluigi Molteni*, in: *Ottagono*, n. 225, 2009, pp. 40-43

*Housing in Olanda 2003-08*, numero monografico di *L'industria delle costruzioni*, n. 401,  
maggio-giugno 2008

*Speciale Olanda*, numero monografico di *Abitare*, n. 417, maggio 2002

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010

---

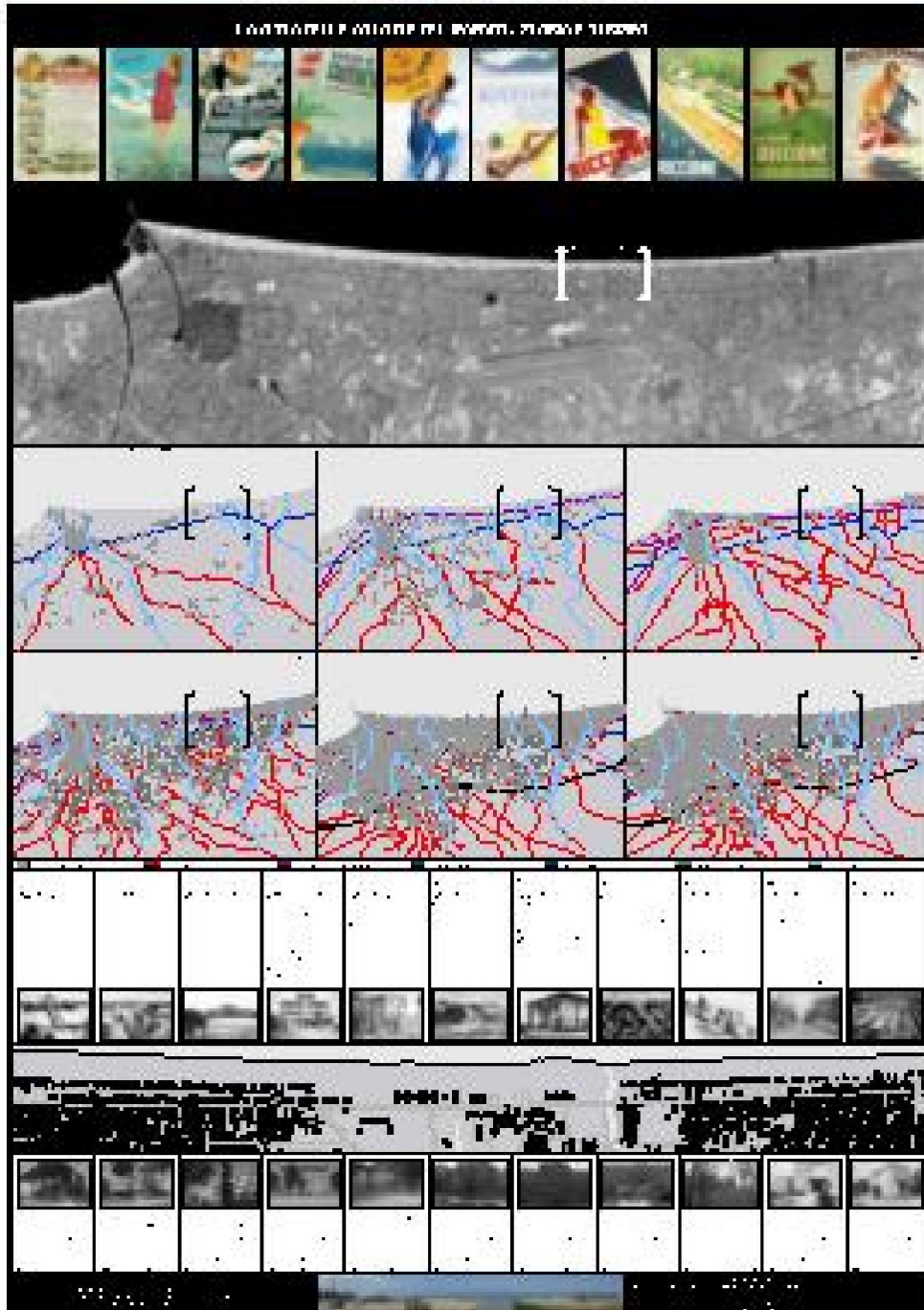
## RINGRAZIAMENTI

Ringraziamo infinitamente la nostra professoressa Valentina Orioli per la sua disponibilità, per la sua pazienza, e soprattutto per la calma che è sempre riuscita a trasmetterci in questo lungo percorso durato un anno.

Ringraziamo il professore Valter Balducci che attraverso le sue domande e le sue correzioni, ci ha temprato lo spirito e ci ha insegnato a credere di più in noi stesse e nelle nostre idee.

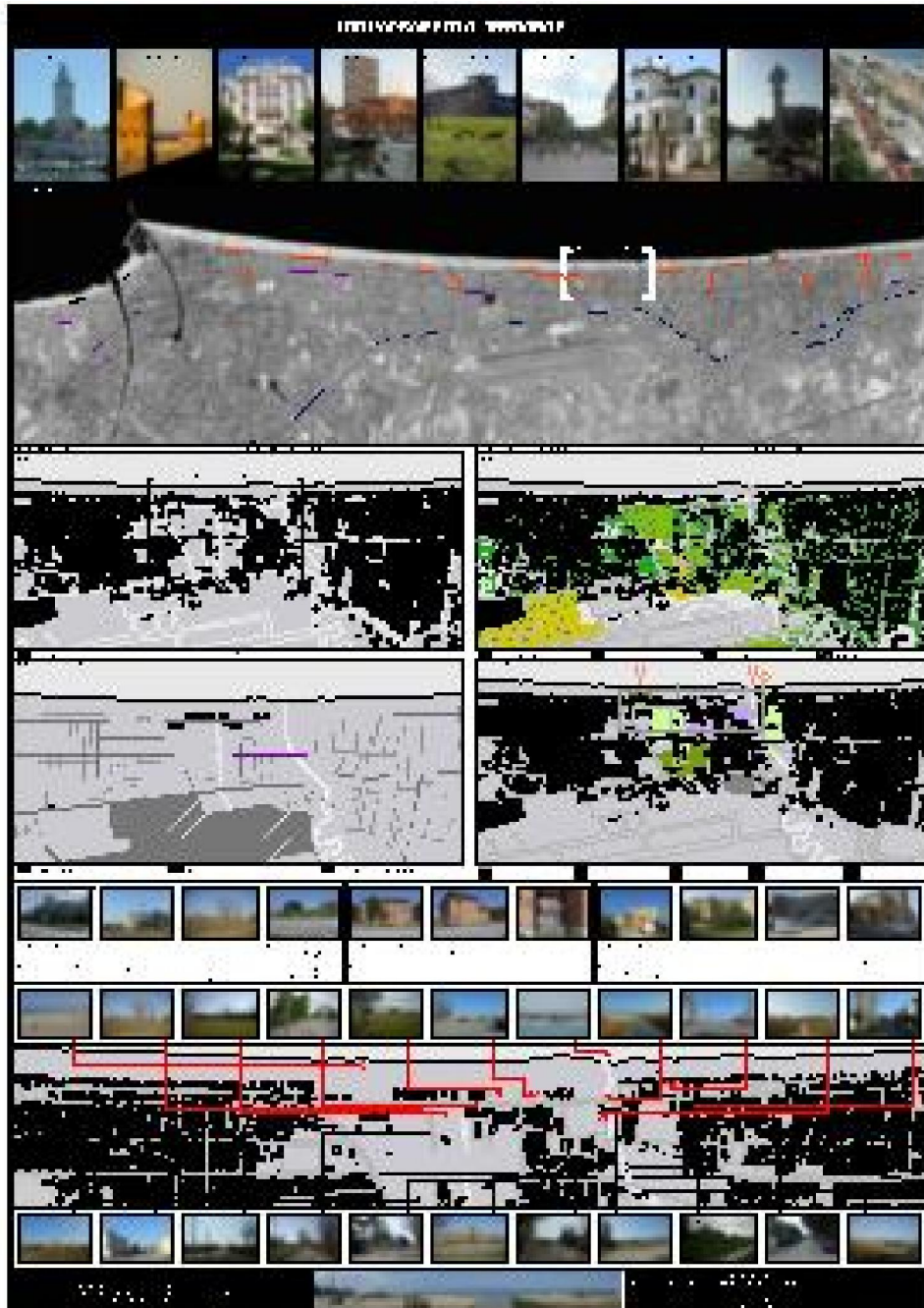
Grazie mille ad entrambi.

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare*

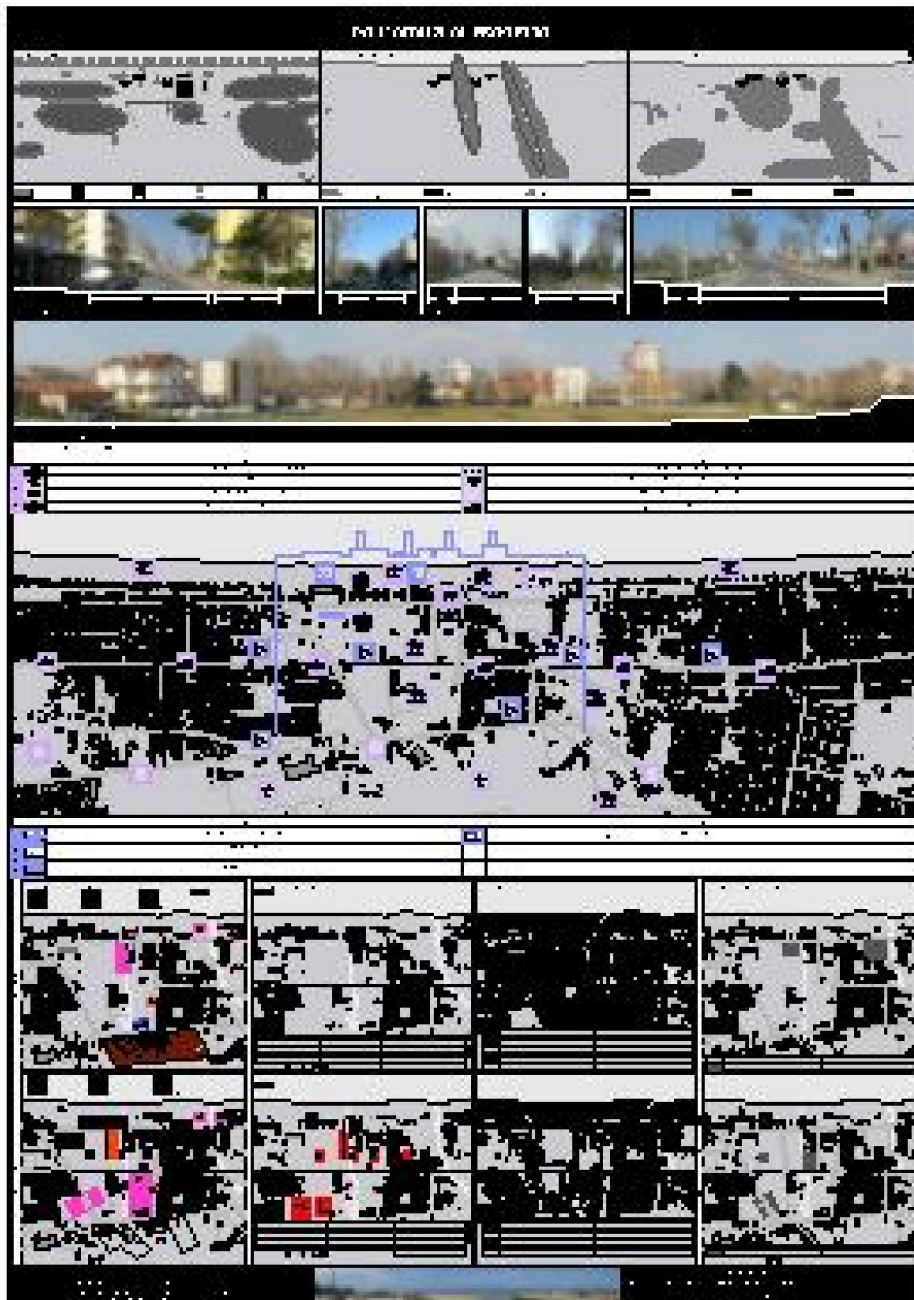
Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare*



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare*

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare*





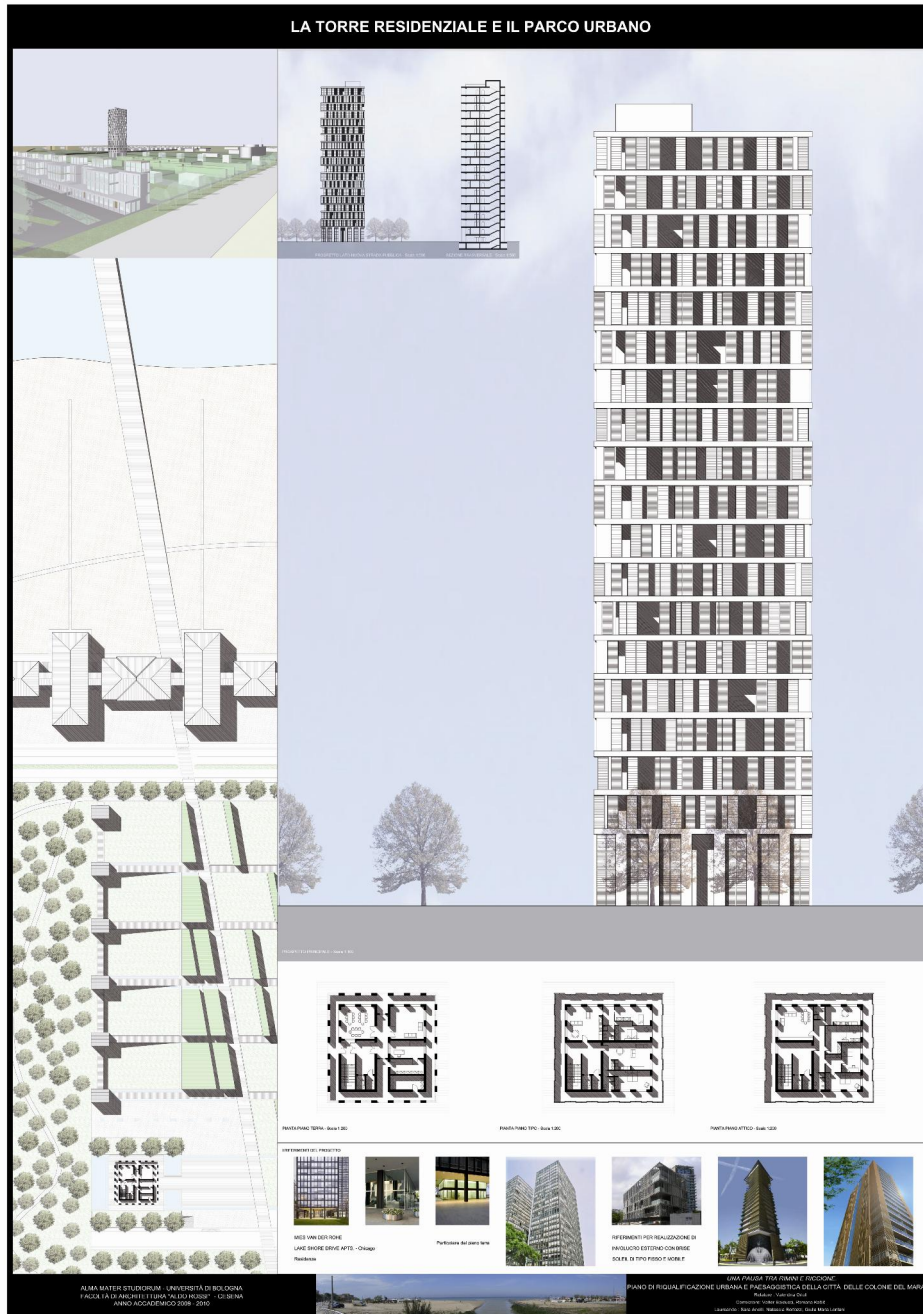
Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare*



Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



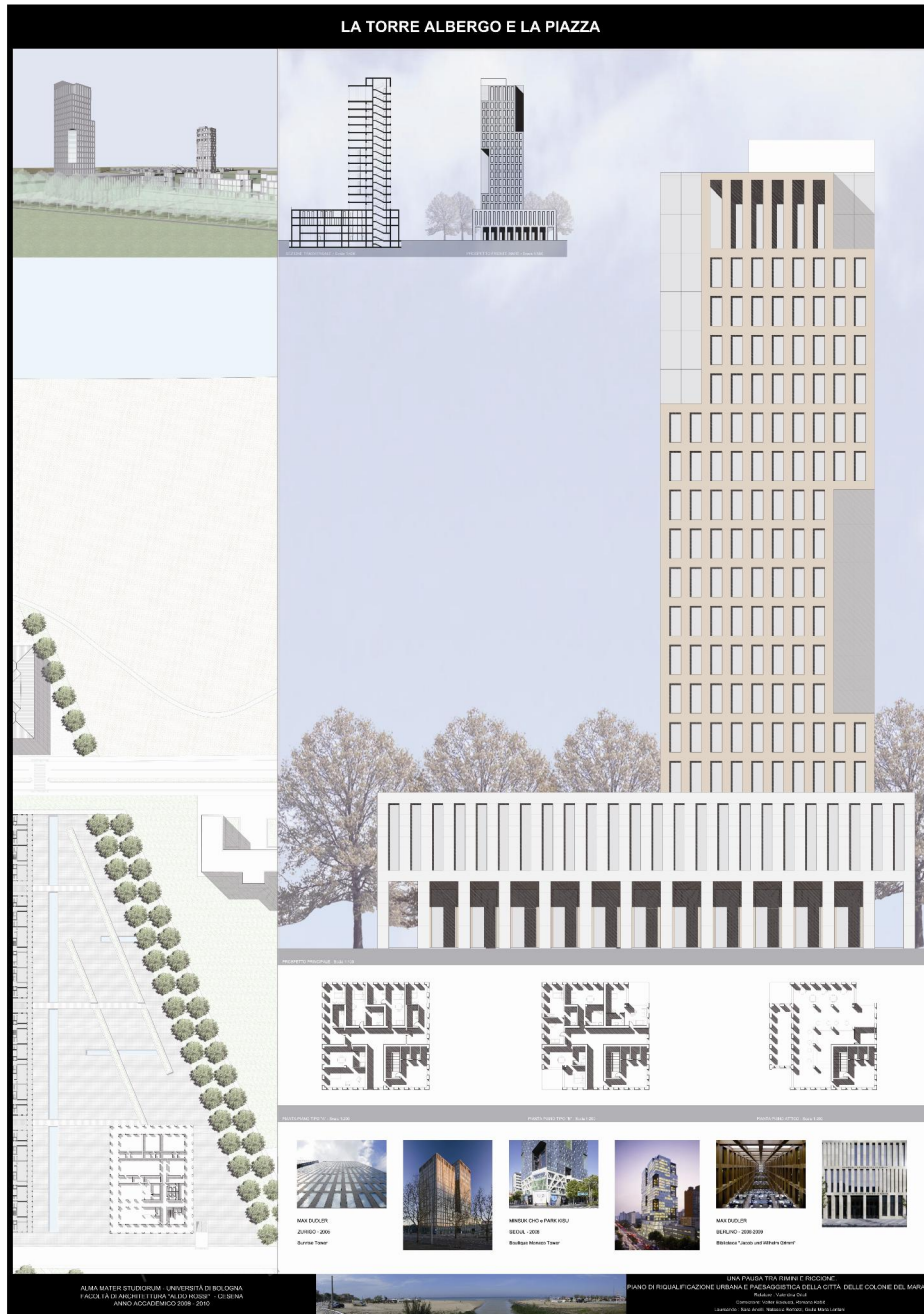
CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare*

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare*

Alma Mater Studiorum – Università di Bologna  
Facoltà di Architettura “Aldo Rossi” - Cesena  
Anno accademico 2009/2010



CITTA' DELLE COLONIE DEL MARANO - *densificare/valorizzare/potenziare*