

Oggetto: Piano Particolareggiato di iniziativa Privata relativa alla zona C2 (scheda 5.7) in variante al P.R.G. Vigente ai sensi art. 3 L.R. 46/88 Attuazione dell'Accordo ai sensi dell'Art. 18 L. 20/2000 (Rep. n. 81930 Notario F. Euba del 11/03/2016 Reg. a Rimini in data 08/04/2016 n.3529 - trascritto il 12/04/2016 art. 3002)

Proprietà: [ ]

Località: Rivabella di Rimini - Via Coletti

PROGETTO :Criteri compositivi e formali dei fabbricati, inserimento paesaggistico dell'intervento e rendering planivolumetrici

Scala: [ ] Data: AGGIORNAMENTO MAGGIO 2023

Progettista: Dott. Ing. Elio Giuliano Amati

Tavola: 7

Studio tecnico "PLANNING" Inas, Asa, di Elio Giuliano Amati, Massimo Inas, Gianluigi Vignola, Giancarlo Vignola

Autocodice numero n° 055-7000393  
 Sul presente elaborato grava il DIRITTO DI PROPRIETÀ, per cui ne è vietata la riproduzione anche parziale, cessione o terzi, la diffusione o non altro senza esplicita autorizzazione scritta. Ogni violazione sarà perseguita ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Autocodice numero n° 055-7000393  
 Sul presente elaborato grava il DIRITTO DI PROPRIETÀ, per cui ne è vietata la riproduzione anche parziale, cessione o terzi, la diffusione o non altro senza esplicita autorizzazione scritta. Ogni violazione sarà perseguita ai sensi delle leggi vigenti in materia.

Localizzazione e potenzialità urbanistiche dell'area

NORD

Area inutilizzata disponibile per la trasformazione

Zona C2: insediabile a metà di espansione speciale soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata

Linea ferroviaria Rimini - Ravenna

**Criteri ispiratori motivazioni progettuali**

**La funzione**  
 Lo sviluppo edilizio dell'area si conforma sulla funzione residenziale proponendo quattro fabbricati con funzione abitativa. L'attenzione viene posta però al concetto dell'"abitare" non solo in riferimento all'ambito privato da personalizzare e proteggere ma anche, in relazione al luogo pubblico quale occasione di incontro e confronto per piano.

**La morfologia edilizia**  
 La scelta progettuale proposta parte da un modulo planimetrico di base contenente il collegamento verticale (scala-ascensore) che unisce il piano interrato ai piani fuoriterra e che contiene fino a 4 unità abitative per piano. Tali moduli, aggregati a due a due sul piano orizzontale e sul piano verticale, originano un corpo volumetrico gradonato che presenta altezze variabili da due a quattro livelli. Ogni modulo, pur mantenendo l'impostazione strutturale, subisce lievi variazioni relativamente allo svuotamento dei fronti e all'articolazione dei volumi che vengono ricomposti mediante logge, balconi, lastri solari funzionali all'abitare.

**Una nuova scenografia urbana**  
 I fronti, sono poi arricchiti dalle sporgenze dei balconi, filtri indispensabili fra interno ed esterno che, sviluppandosi funzionalmente alle diverse unità abitative, sono caratterizzati dall'impiego di materiali e colori diversificati che inquadrano e valorizzano gli affacci, soprattutto quelli rivolti verso il parco pubblico. L'intero "sistema facciata" poi, viene articolato secondo altezze diverse due, tre, quattro livelli in modo da snellire l'impatto visivo dei corpi edilizi, che viene perseguito anche mediante l'inserimento di elementi accessori come pergolati e inserti cromatici di facciata.

**Caratteri morfologici delle masse volumetriche**

**Elementi compositivi dei prospetti principali**

I moduli funzionali e gli accessi

Elementi decorativi accessori

Articolazione volumetrica

Skyline degradante

Portici e logge

balconi

Sezione longitudinale

collegamenti verticali

profilo fronte mare gradonato

giunti strutturali

modulo edilizio

svuotamento volumetrico

svuotamento dei fronti

collegamento verticale, ripetibili in orizzontale e in verticale

Moduli funzionali con 3-4 unità abitative e collegamento verticale, ripetibili in orizzontale e in verticale

L'articolazione planimetrica è scandita da moduli funzionali ripetuti in orizzontale a partire da una cellula tipo costituita dalla palazzina piccola con un solo vano scale. Gli altri tre manufatti sono generati dal raddoppio del modulo di base che genera dei manufatti con due collegamenti verticali. L'altezza massima sarà pari a quattro piani fuori terra.

Per soddisfare il diverso bisogno abitativo, le tipologie degli appartamenti variano dal bilocale al quadrilocale con la possibilità di dividere o accorpere più unità. Tutti gli appartamenti affacciano o verso le aree verdi pubbliche oppure sui lati fronteggianti i fabbricati limitrofi, da cui distano mediamente oltre i 20 ml, a salvaguardia della privacy nonché nel rispetto della normativa edilizia.

Per valorizzare funzionalmente gli appartamenti sono previsti, anche per le unità più piccole, ampi balconi e logge con la possibilità, per le unità nei piani attici, di predisporre terrazze da allestire con pergolati e giardini pensili. Le facciate saranno caratterizzate da trattamenti materici diversificati allo scopo di esaltare l'articolazione volumetrica dei fabbricati e le varie unità residenziali. I pergolati saranno realizzati con struttura metallica o in alluminio verniciato, e potranno fungere da sostegno per il verde pensile. I fronti saranno impreziositi dal trattamento diversificato dei balconi e delle logge con parapeti in muratura e vetro oppure interamente in vetro monolitico. Sulle coperture saranno presenti dei pannelli fotovoltaici di tipo integrato o interamente a scomparsa all'interno delle vellee perimetrali del coperto.

**nuovo skyline urbano**

**PLANOVOLUMETRICO**

La nuova proposta pianificatoria si sviluppa attorno alla spina verde passante che unisce la zona mare con le campagne oltre la ferrovia (non esaurendosi dunque solo entro il comparto) su cui si innestano sia i corpi edilizi che i parcheggi e i percorsi. Un verde protetto perché "quinta" importante del nuovo edificato, di quello già esistente fruibile sia dai residenti sia dalla città, anche in previsione di futuri sviluppi dell'area orliva a monte della ferrovia. Le aree cortilizie degli edifici residenziali in continuità con la spina verde centrale amplificano "effetto parco" del comparto, diventandone parte integrante.

VISTA 1

VISTA 2

VISTA 3

VISTA 4

VISTA 5

**VISTA 1**

**VISTA 2**

**VISTA 3**

La proposta tipologica per i complessi edilizi si compone di blocchi funzionali assemblati a formare 4 sistemi pluripiano in linea. Ogni blocco risulta autonomo sia dal punto di vista distributivo che volumetrico. Lo skyline urbano, per chi percorre la Via Coletti, mette al centro, in modo prioritario il verde a spina che attraversa l'intero lotto, senza interruzioni visive, l'edificato è defilato verso monte e ai margini longitudinali, aprendosi sul giardino pubblico con un porticati, logge e balconi che scandiscono le facciate del complesso residenziale. Ogni blocco si differenzia rispetto agli altri grazie a piccole variazioni sui colori impiegati e sul trattamento dei materiali che rivestono le superfici degli elementi aggettanti o complanari alle facciate.

Tecnologicamente il sistema costruttivo ed i materiali di finitura scelti saranno rispettosi sia del corretto comportamento termico dell'edificio che dell'impatto visivo che esso avrà nel contesto. Saranno le fasi procedurali successive ad entrare meglio nel merito dei requisiti ambientali dei fabbricati e del loro rapporto sostenibile con l'intorno.

**VISTA 4**

**VISTA 5**

**VISTA DETTAGLIO BALCONI E LOGGE**

N.B. Si precisa come lo sviluppo volumetrico dei fabbricati e le conseguenti proposte architettonico-tecnologiche potranno essere oggetto di ulteriori approfondimenti nelle successive fasi procedurali.