

PIANO PARTICOLAREGGIATO E PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA - RIMINI.



Vista aerea del complesso: il centro commerciale – direzionale e residenziale

2002-2011

Piano particolareggiato di iniziativa privata e progettazione architettonica - Rimini Porta Urbana

- “Complesso residenziale di complessivi n. 110 alloggi”.
- “Complesso direzionale-commerciale e centro civico”.
- “Restauro e risanamento conservativo di casa colonica”.

Progettista: arch. Gianfranco Masi

Collaboratore: arch. Annalisa Esposito

Impresa edile: GE.COS generale costruzioni S.p.A.

Sup. mq :

L'area oggetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata si estende per circa 83000 mq ed ha interessato l'area Rimini Porta Sud con la realizzazione di un insediamento residenziale e direzionale-commerciale.

L'intervento ha tenuto conto delle prescrizioni riguardanti la conservazione del fabbricato esistente e la viabilità, che richiedevano la realizzazione di due rotonde e delle relative strade di penetrazione e di collegamento alla rete viaria esistente o di progetto. La viabilità e la posizione della casa colonica esistente hanno determinato la collocazione delle diverse destinazioni d'uso previste.

Per quanto riguarda gli aspetti morfologici è stata operata una divisione tra le funzioni non residenziali e residenziali. La zona direzionale-commerciale è stata collocata il più vicino possibile alla viabilità e ben visibile rispetto alla nuova rotonda, importante nodo di smistamento del traffico in entrata in città.

La progettazione dell'area verde ha puntato a garantire la continuità dei collegamenti pedonali e ciclabili tra tutte le parti dell'insediamento. Il sistema del verde pubblico si integra con quello del verde pubblico di arredo/attrezzato e di protezione dal rumore consentendo di creare un paesaggio urbano in cui la massa verde costituisce una presenza evidente ed un elemento di continuità tra le diverse unità funzionali in cui è scomposto l'insediamento.

I parcheggi pubblici sono distribuiti in modo capillare su tutta l'area fatto salva l'area attorno al centro direzionale-commerciale.

La parte residenziale si allontana il più possibile dalla rete stradale dividendosi in due aree, l'area di tipo residenziale libera che si raccoglie attorno alla casa colonica esistente e l'area residenziale convenzionata che si colloca nella parte più a valle. Per entrambe le aree la possibilità di accesso è rappresentata da una strada di penetrazione che si stacca dalla viabilità principale per diventare una viabilità secondaria e di tipo residenziale.

Nell'intervento residenziale convenzionato la strada di penetrazione è pubblica per consentire l'accesso attraverso un parcheggio pubblico, che funge da filtro, sia all'area da destinare a parco pubblico sia l'accesso all'area da destinare ad attrezzatura scolastica.



Vista aerea del complesso (lato edilizia convenzionata)

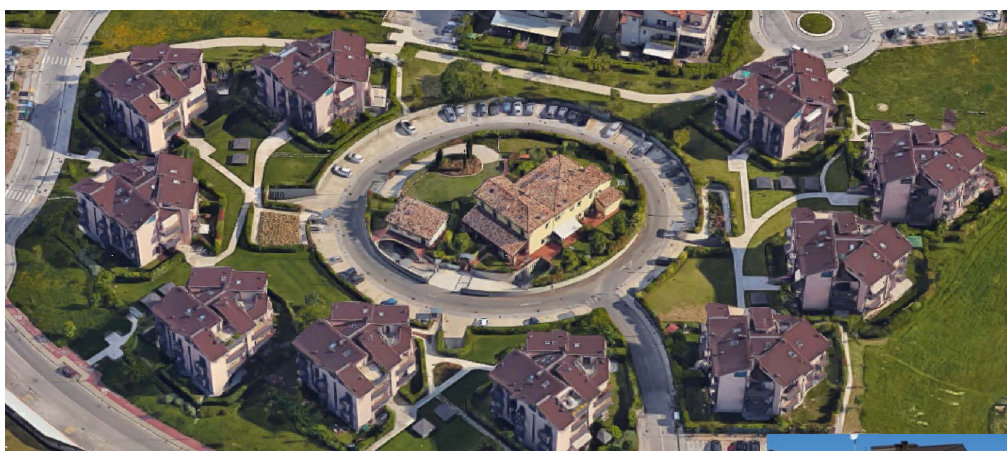
AREA RESIDENZIALE LIBERA

La strada di penetrazione circonda la casa colonica esistente, per servire ad anello i dieci edifici di nuova costruzione che si raccolgono attorno ad esso. La strada di tipo privato, per limitare il flusso di traffico, è leggermente ribassata e crea due piani distinti fra viabilità carrabile privata e aree verdi condominiali pedonali. La viabilità progettata ha permesso la realizzazione di autorimesse interrate a servizio di ogni edificio a cui si accede attraverso rampe dall'anello viario.

Tutti gli appartamenti collocati al piano terra usufruiscono di giardini privati che completano le ampie aree verdi condominiali a disposizione di tutti gli altri appartamenti.

Gli edifici, di 3 livelli fuori terra, si caratterizzano per la diversa soluzione progettuale e per il diverso collocamento, rispetto all'area circostante, che si è voluto dare ad ognuno con rotazioni di 45° e/o rotazioni e posizionamenti speculari che si riflettono nei prospetti.

La volontà che sta alla base della scelta dei materiali di finitura degli edifici è quella di seguire la tradizione del contesto urbano in cui l'intervento edilizio si inserisce. La presenza della casa colonica esistente ha suggerito la scelta del cotto (mattoni a vista), sia come materiale che come base per i colori che caratterizzano gli edifici per rimanere in linea con la tradizione costruttiva locale.



LA CASA COLONICA

La soluzione progettuale rispetta la tipologia residenziale rurale esistente e le esigenze a cui che oggi la tipologia edilizia residenziale deve rispondere sia normativamente che in merito confort e prestazioni.

Il restauro è consistito nella demolizione delle superfetazioni aggiunte nel corso degli anni, che non rispettavano la struttura originaria, e in interventi su quelle parti che avevano subito alterazioni evidenti non coerenti con la sua originaria realizzazione.

E' stata mantenuta la divisione fra i vari corpi che compongono l'intero complesso anche con le nuove unità immobiliari: quattro unità poste al piano terra e due collocate al piano primo dell'edificio principale; un'unità indipendente collocata nel vicino fabbricato. E' stata recuperata per quanto possibile la struttura originaria ripristinandola. La copertura e le strutture verticali in muratura sono state risanate ed adeguate alle nuove richieste strutturali e termo-acustiche. Nella progettazione degli impianti sono state previste fonti energetiche rinnovabili (solare e fotovoltaico).

Per consentire la lettura originaria dell'edificio e di tutta l'area a verde, privato e comune, che lo circonda, si è dotato l'edificato di parcheggi interrati. Solo alcuni parcheggi comuni sono all'esterno.



AREA COMMERCIALE-DIREZIONALE-CENTRO CIVICO

Il complesso commerciale-direzionale prevede due corpi distinti, legati tra loro da un porticato coperto di uso pubblico. Un primo edificio, a pianta rettangolare di due piani fuori terra, e il secondo a pianta quadrata di quattro piani fuori terra più un piano interrato destinato ai parcheggi privati.

L'intero Piano Terra è destinato ad "attività commerciali di vicinato" (inferiori a mq 250).

La particolarità di questo complesso, è quella di voler dare una pluridirezionalità ed una assoluta libertà di penetrazione alla struttura.

L'accesso principale è rivolto verso il parcheggio pubblico, segnalato da una maggiore ampiezza del percorso coperto e dalla peculiare pensilina di copertura.

La presenza "continua" del portico coperto offre la possibilità di accedere al piano terra da qualunque direzione. L'intera struttura è così in relazione anche con il verde pubblico che la circonda.

L'edificio adibito ad Uffici Direzionali è caratterizzato da una facciata continua del tipo "Curtain Wall" con struttura in alluminio verniciato color testa di moro e vetrate di color rosso mattone/vinaccio.

L'edificio, destinato al piano primo a Centro Civico, presenta anch'esso una soluzione tecnologica di parete continua con un rivestimento di pannelli in lamiera di alluminio con infissi a nastro.

