

COMUNE DI RIMINI

Piano particolareggiato di iniziativa
privata -residenziale di espansione r.f. -
località- Ghetto Tombanuova

107910
DATA 12 GIU. 2007

RELAZIONE GENERALE

tavola n. **23**

data: Dicembre 2005

Dott. Arch. Valerio Menghi
Dott. Arch. Silverio Piolanti

Studio di Architettura Menghi-Piolanti
Piazza Borsalino 3 , Villa Verucchio (RN)
tel. e fax 0541 678233

Dott. Ing. Eolo Abati

Via Valentini, 15 47900 - Rimini
Tel. 0541-790253
Fax. 0541-791938

RELAZIONE DI PROGETTO

1) La variante al PRG e le previsioni dimensionali e di destinazione dell'area.

La variante adottata con delibera n. 113 del 15-09-2005 prevede la realizzazione di un'area residenziale di espansione C1 soggetta a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata con relativa scheda 17.1 con S.U. edificabile pari a 26.000 mq su una ST. di circa 54.400 e altezza massima di 12.5 m.

L'intervento, conforme alle previsioni della scheda di PRG (17.1), comporta la realizzazione di una superficie utile totale di 26.000 mq per edilizia residenziale e la cessione gratuita di almeno 9.500 mq di superficie territoriale da destinare alla realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica per una superficie utile di mq. 5000.

La cessione dell'area è avvenuta tramite accordo di pianificazione del 19/09/2005 D.P. N°113 del 15/09/2005 che prevede a carico dei privati la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al Piano Particolareggiato, nonché l'innesto all'area, tramite rotatoria sulla SP Coriano, secondo il progetto concordato con l'amministrazione comunale.

Nella tavola n. 6 del progetto (planimetria con individuati gli standard Urbanistici) sono individuati oltre agli standard di progetto la superficie territoriale di mq 9.500 da cedere e l'individuazione del nucleo su cui edificare i 5.000 mq di S.U. a residenza pubblica.

Il progetto del seguente piano particolareggiato segue le indicazioni e gli indirizzi contenuti nello studio di valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale (VALSAT) relativo alle previsioni di trasformazione del territorio riguardanti la variante ed allegata alla delibera n. 113 del 15-09-2005, ed in particolare al capitolo 9 della suddetta relazione in merito agli indirizzi e misure di mitigazione per la sostenibilità ambientale .

2) Analisi del sito.

L'area oggetto dell'intervento si trova in un'area pianeggiante a quote intorno a 17-19 m s.l.m ed è attualmente adibita ad uso agricolo. A nord ed ad est confina con aree sempre ad uso agricolo, a sud con il ghetto originario di Tombanuova a est con la via Ravarino che collega la strada provinciale n. 31 per Coriano con il ghetto e con il tracciato della fossa Rondella, a ovest con campi coltivati.

Il toponimo, Tombanuova deriva da una tomba medioevale, cioè da un complesso fortificato minore diffuso nel contado riminese. L'area appartenne ai signori di Rimini, come appare nel 1732 dal testamento di malatesta Ungano. Nel 1395 venne ceduta all'Ospedale di san Lazzaro del Terzo insieme alle terre circostanti.

L'insieme geografico è costituito da un paesaggio di campi coltivati ed edifici residenziali e pertinenziali in forme di ghetto e case sparse nella pianura: l'area oggetto dell'intervento ha un uso agricolo privo di elementi particolare pregio paesaggistico.

Nei pressi del ghetto si trova il cavalcavia della SP 31 di attraversamento dell'autostrada. La SP 31 rappresenta a livello locale una importante comunicazione nord-sud del territorio per il collegamento diretto di Rimini con Coriano.

Per quanto riguarda la presenza di vincoli ed eventuali fonti di inquinamento ambientali si rilevano principalmente i seguenti dati :

- Per l'inquinamento acustico la sorgente principale di rumore è data dal traffico veicolare transitante sulla strada per Coriano e sulla A14. Il piano comunale di classificazione acustica del Comune di Rimini (luglio 2003) prevede per l'area in oggetto l'assoggettamento alla classe III.

La vicinanza, tuttavia, della strada provinciale per Coriano fa sì che una piccola porzione dell'area in oggetto rientri nella fascia di 50mt di pertinenza stradale di classe IV.

- l'area in oggetto è parzialmente interessata da un attraversamento di una linea a 15 KV come indicato nella tavola n. 3 (Rilevo stato di fatto). Per il quale verrà previsto l'interramento come previsto dal parere dell'ente competente ENEL.

3) Considerazioni generali sulle scelte progettuali dell'intervento.

Le scelte progettuali che hanno guidato lo studio del progetto di questa area sono dedotte dall'analisi del sito e dai dati dimensionali del progetto tenendo soprattutto in considerazione le valutazioni di impatto sul paesaggio che questo intervento in qualche modo comporta.

L'intervento si viene a collocare in un'area pianeggiante in aperta campagna, con la sola vicinanza di un agglomerato con la caratteristica di un borgo che non riveste alcuna particolarità né di pregio architettonico né di interesse morfologico essendo le costruzioni recenti (realizzate in gran parte come case dei terremotati e con l'unica caratteristica di case basse lungo un asse di viabilità centrale a fondo cieco .

IL nuovo intervento sia per la dimensione che per la densità che dovrà avere si dovrà confrontare più che con il borgo esistente con il paesaggio e in generale con il territorio agricolo circostante.

L'intervento non dovrà riprendere la morfologia ma si dovrà confrontare con il borgo in modo da divenire una presenza catalizzante e qualificante per il borgo e per gli insediamenti 'sparsi' esistenti nella campagna.

Da queste considerazioni è nata l'idea di concepire l'intervento come un organismo che si qualificasse come un luogo centrale , qualcosa che doveva essere il più lontano possibile dall'immagine della periferia o della marginalità (a cui fa riferimento l'insediamento del borgo) , ma assumesse una forma compiuta prendendo spunto da quegli esempi architettonici del passato che erano un riferimento per la campagna e il territorio a partire dalla forma compiuta del "castello" (d'altronde il toponimo di Tombanuova fa riferimento proprio un avamposto fortificato) fino ad arrivare alla tipologia della grande villa padronale che in epoca successive fungeva da punto di riferimento nel paesaggio della campagna .

Pensiamo ad esempio ad alcuni complessi come quelli della tenuta Amalia a Villa Verucchio, al Palazzo Marcosanti a Poggio Berni e soprattutto a casa Pascoli a San Mauro Pascoli. questi sono tutti complessi architettonici rilevanti che si inseriscono perfettamente con il paesaggio circostante

della pianura e del territorio agricolo . Ebbene se li osserviamo attentamente notiamo che questi esempi si caratterizzano per la chiarezza dell'impianto tipologico a grandi corti e la forza dell'impianto architettonico.

4) L'impianto planivolumetrico, l'inserimento nel paesaggio e il rapporto con il borgo esistente.

Partendo proprio da questi esempi di ville e complessi architettonici del passato si è cercato di costruire un nuovo intervento residenziale caratterizzato da un impianto planivolumetrico forte che richiamasse gli i esempi citati che ben si inseriscono nel paesaggio della pianura agricola.

Il progetto si caratterizza innanzitutto per la morfologia a corte con ali laterali poste su due assi di simmetria: la corte principale ha dimensioni interne di circa ml 40x50 ed è attraversata dai percorsi pedonali principali.

Le architetture degli edifici sottolineano gli assi e le direttrici dell'impianto soprattutto con il movimento volumetrico. L'altezza dei fabbricati è infatti prevalentemente di tre piani fuori terra , il quarto piano invece sottolinea i punti salienti della composizione. (vedi tav. n. 5 planivolumetria).

Per sottolineare l'importanza dell'impianto l'ingresso dalla SP Coriano è costituito da un doppio viale alberato centrale che circonda l'ingresso delle grandi ville padronali: al centro dell'asse est- ovest in prossimità dell'ingresso è posto anche un edificio ottagonale che sottolinea il cardine di ingresso e la centralità dell'intervento (in questo edificio potranno trovare spazio al piano terra anche destinazioni di commercio di vicinato o artigianato di servizio).

Nella zona di frangia esterna soprattutto a contatto con il borgo l'impianto volumetrico si frammenta ed assume caratteri tipologici a due piani che mitigano l'approccio con le tipologie proprie del Borgo. Nelle adiacenze del borgo esistente è stato anche ricavato un parcheggio tangente al percorso pedonale che collega il borgo al nuovo insediamento.

5) La viabilità, i parcheggi e i percorsi.

Molta importanza è stata data dal progetto alla scelta sulla viabilità per raggiungere numerosi obiettivi di salvaguardia ambientale e vivibilità dell'insediamento a partire dal principio della rigida separazione dei percorsi pedonali e ciclabili da quelli carrabili.

Prima di tutto il progetto ha cercato di rispettare la viabilità esistente anche come forma di salvaguardia della morfologia del paesaggio esistente, mantenendone il tracciato sinuoso che collega il borgo e le case sparse e segue in parte lo scolo consorziale. La viabilità carrabile principale risulta così ai bordi dell'insediamento abitativo e viene realizzata semplicemente allargando l'attuale sede stradale e realizzando soltanto brevi penetrazioni a fondo cieco all'interno dell'area necessarie esclusivamente a servire le zone parcheggio e i garages interrati delle abitazioni. Lungo questa viabilità principale con le relative sottostrade vengono realizzate le aree a parcheggio che seguono anch'esse l'andamento della strada principale e fermano il traffico ai bordi dell'insediamento.

A completare il sistema viene realizzato una nuova bretella che collega questa viabilità con la strada provinciale per Coriano con la creazione di una rotonda nella confluenza con la S.P. in accordo con gli enti preposti.

A questo innesto si è data la valenza di viale alberato con la presenza di un doppio filare e la creazione di percorsi pedonali al centro dei filari di alberi che segnalano l'ingresso principale sia alla nuova lottizzazione che al Borgo di Tombanuova. Uno di questi percorsi pedonali costeggia anche per un breve tratto la via Coriano fino alla fermata dei pullman sulla Provinciale.

In adiacenza a questo asse dal lato del borgo esistente è stato creato un grande area a parcheggio.

Come si può notare l'obbiettivo che il progetto persegue è quello di fermare il più possibile il traffico veicolare all'ingresso dell'insediamento abitato e ai bordi della viabilità principale lasciando ai percorsi pedonali e alla "piazze giardino" il compito di disegnare lo spazio urbano vero e proprio sul quali si attestano gli edifici residenziali.

In questo modo si cerca di mitigare gli effetti dell'inquinamento ambientale e migliorare la vivibilità dell'ambiente urbano sia per l'inquinamento acustico che per la salubrità dell'ambiente e non ultimo la vivibilità degli spazi di vicinato.

Per quanto riguarda la dotazione dei parcheggi, in considerazione del fatto che questo intervento si trova lontano dal centro urbano principale sul quale con molta probabilità graviteranno i suoi residenti e sarà quindi interessato una pendolarità dei suoi abitanti, si è deciso di dotare l'insediamento una quota di parcheggio molto superiore alla norma raggiungendo l'obiettivo di realizzare un posto auto pubblico per ogni unità abitativa oltre agli spazi privati previsti per legge.

Come già anticipato il disegno e la forma dell'insediamento è creato dagli spazi pubblici pedonali che creano delle piazze giardino e disegnano la forma urbana.

I percorsi pedonali interni seguono gli assi di simmetria dell'intervento e mettono in relazione le piazze e le corti interne fra di loro, come ben evidenziato dallo schema dei percorsi pedonali di seguito allegato, formando un vero e proprio sistema.

Il percorso principale nord sud collega gli estremi più lontani : esso si pone come ideale prosecuzione della viabilità interna del borgo esistente proseguendone idealmente la linea, e attraversando tutto l'intervento attraverso un passaggio pedonale fra i nuclei I e II un androne pubblico sottostante l'edificio del nucleo D , e spazi di uso pubblico e piazze giardino fino ad arrivare a confine con l' area del piano. Alla realizzazione del collegamento effettivo con la viabilità pubblica del borgo esistente manca soltanto una piccola porzione di area del borgo fuori dall'area del piano facente parte di una proprietà dei residenti del Borgo che potrà comunque essere realizzata in tempi successivi. A tutto oggi si pongono tutti i presupposti affinché questo collegamento si possa effettuare garantendo un passaggio pubblico fra il nucleo II e il nucleo I2.

La proprietà si impegna inoltre a cedere gratuitamente l'area di sua proprietà al di fuori dal piano che interessa il percorso in oggetto.

Il percorso principale est-ovest collega il sistema delle corti principali alla viabilità di ingresso.

Un sistema di pista ciclabile attraversa inoltre l'asse nord-sud lambendo le aree parcheggio e attraversando la piazza principale in prossimità dell'edificio ottagonale adibito in parte a negozi di vicinato.

6) il sistema del verde

Il disegno del verde e dei percorsi si ispira al giardino all'italiana che caratterizzava i giardini delle ville padronali: un trama geometrica di viali alberati e una successione di spazi e piazze verdi.

Il progetto del verde sottolinea i percorsi pedonali e ciclabili e le corti che si formano tra i fabbricati creando quella molteplicità di spazi per la sosta, il gioco e il riposo che migliorano la qualità del vivere urbano.

Gli spazi a verde pubblico sono distribuiti su tutta l'area di intervento a contorno degli edifici, mentre ampi spazi verdi sono previsti ai margini del complesso soprattutto verso la viabilità di contorno in modo che l'intervento risulti immerso nel verde e si integri meglio con l'ambiente circostante.

Le essenze previste sono principalmente autoctone e a foglia caduca come indicato nella tavola dell'arredo urbano, particolare importanza sono state attribuite alle siepi che sottolineano di solito il confine fra lo spazio pubblico e quello privato rimarcando il disegno delle corti e delle piazze.

Le piante ad alto fusto sono collocate in torno agli spazi di sosta in modo da creare ampi spazi ombreggiati per la calura estiva e sulle aree a parcheggio.

7) Le tipologie edilizie

Le tipologie edilizie adottate ed evidenziate nelle relative tavole di progetto sono di due tipi:

- a) a corte;
- b) in linea.

Il progetto individua diversi organismi abitativi divisi in nuclei minimi di intervento che sono individuati e perimetrati nell'apposita tavola dei nuclei edilizi.

La normativa di intervento prescrive precise indicazioni che garantiscono l'omogeneità dell'intervento e delle finiture esterne al momento della progettazione architettonica.

Sono prescrittive, oltre alle indicazioni planivolumetriche del piano particolareggiato, la realizzazione di sole terrazze incassate a loggia e diversi dettagli costruttivi di finitura, soprattutto per l'uso del cotto sia in copertura che nei prospetti come indicato nella apposita tavola delle tipologie ed alla normativa di intervento.