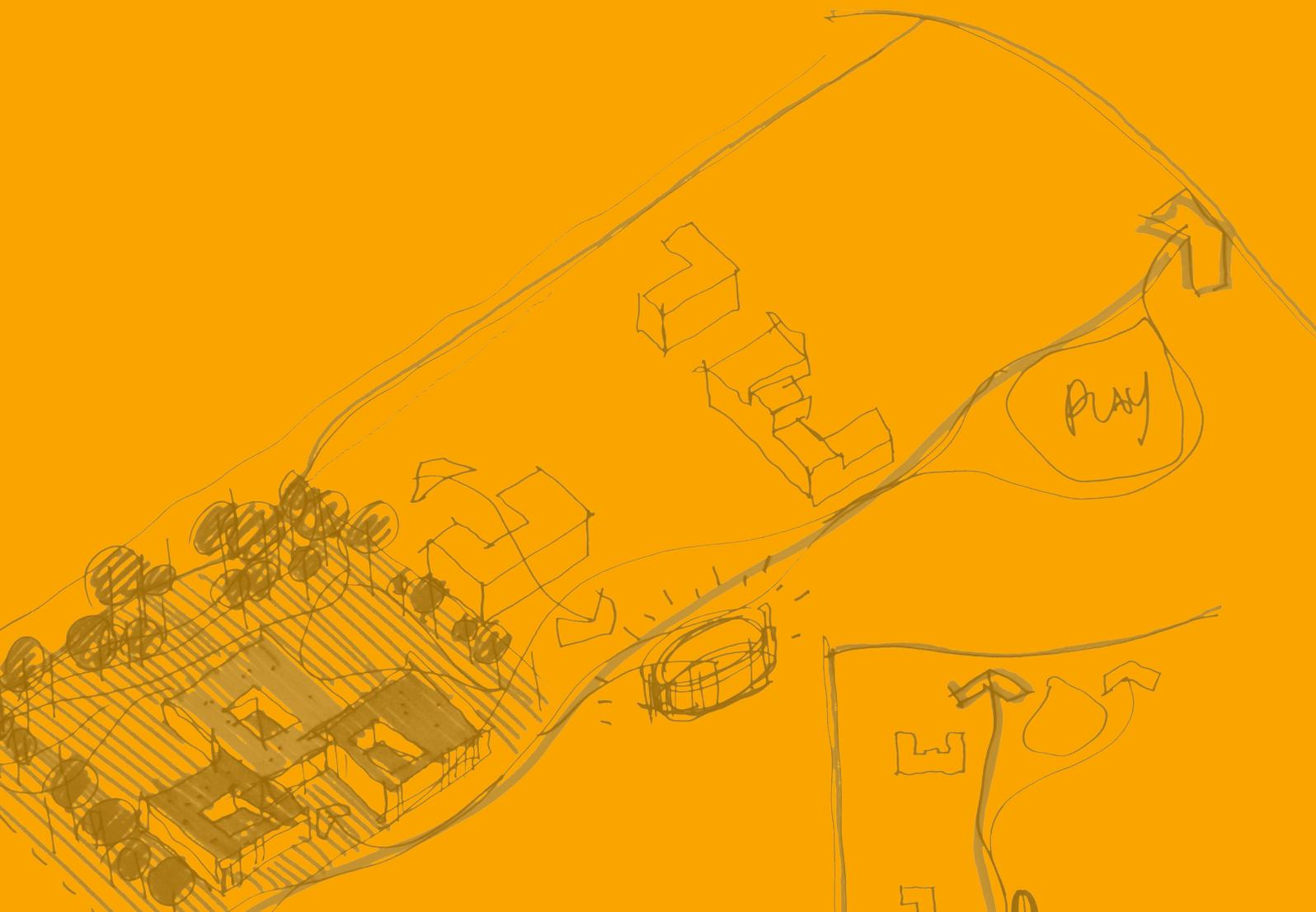

Realizzazione di un nuovo complesso scolastico

Area ex-colonia Serenella - Marano

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

COMUNE DI RICCIONE

Manifestazione di Interesse ai sensi dell'articolo 4
della Legge Regionale n.24/2017



RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

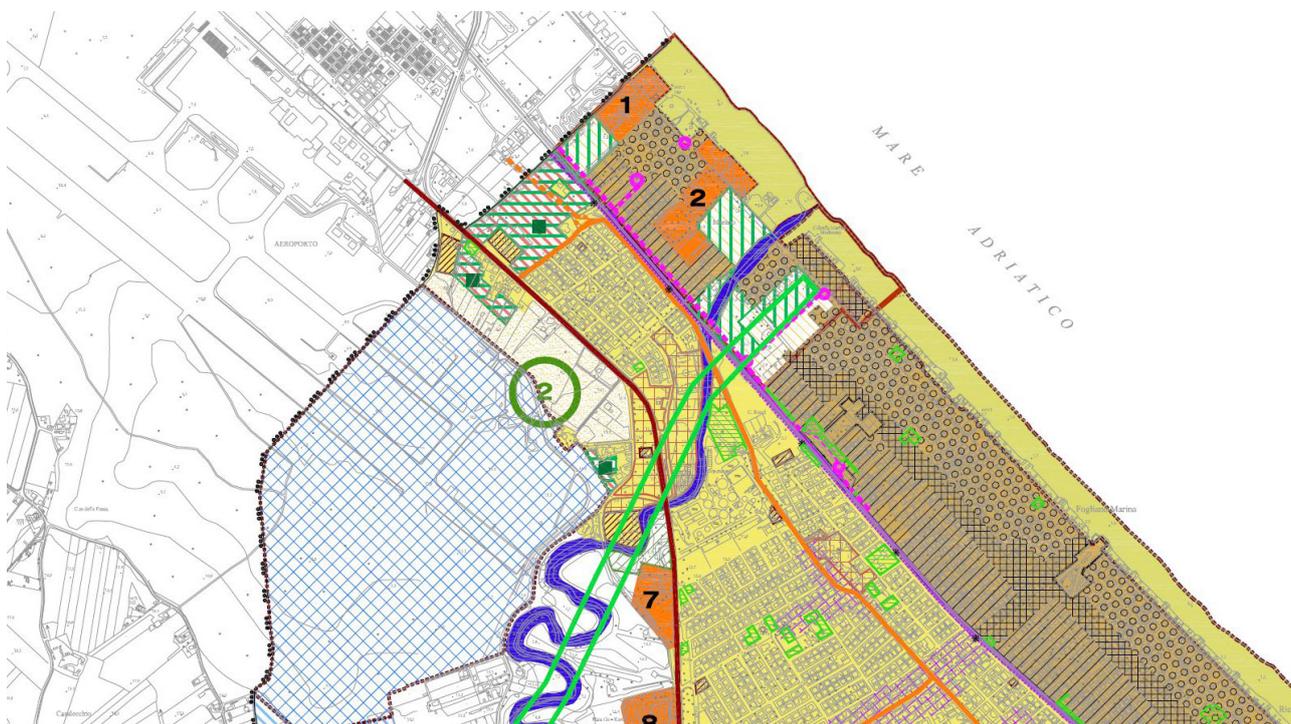
La presente Relazione Tecnica Descrittiva intende illustrare la proposta costituente "Manifestazione di interesse" della società **OIKOS SAS di Stefano Casalboni e C.** per la realizzazione di un **nuovo complesso scolastico**.

Tale intervento verrà realizzato nell'ambito dei lotti di proprietà del proponente che rientrano nella classificazione di "**ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica**" e "**ambiti urbani da riqualificare**" come si desume dalla Tavola n.3 del P.S.C. del Comune di Riccione.

L'**area di progetto** è individuata catastalmente come segue:

Fabbricati: foglio 1 part. 36

Terreni: Foglio 1 part. 9, 33, 6, 34, 31, 40, 35, 361



Ambiti urbani da riqualificare e relativo numero identificativo



Ambiti per nuovi insediamenti funzionali alla qualificazione dell'immagine turistica:



Porzioni interessate da tutele e/o previsioni del PTCP, per le quali si prevede un'utilizzazione per gli usi consentiti dall'art. 24, comma 3°, lett. a) e b.bis) delle N.A. del PTCP

Estratto della Tavola n.3 del P.S.C. del Comune di Riccione

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

INTRODUZIONE

La proposta in oggetto è quella di realizzare un nuovo complesso scolastico in un'area in parziale stato di abbandono e fortemente degradata, con l'intento di individuare con il nuovo progetto il volano per il **rilancio dell'area del Marano**. La scommessa del proponente è quella di introdurre una **funzione urbana diversificata** in un contesto oggi fortemente caratterizzato da un impianto turistico ricettivo contraddistinto soprattutto dalla presenza di colonie non più in funzione.

La **società OIKOS SAS**, supportata da due realtà della progettazione integrata – **Lombardini22** e **Polistudio** – vuole proporre, attraverso la "Manifestazione di Interesse" la realizzazione di un nuovo complesso scolastico, con la convinzione che sia una delle più adeguate risposte alla forte esigenza di rigenerazione urbana dell'area del Marano.

Al confine con il comune di Rimini, tra Viale Aleardi e Viale Manfroni, sorge la **ex-colonia Serenella** di proprietà di OIKOS SAS.

L'immobile di circa 1600 mq si sviluppa su tre piani fuori terra e in fase di Accordo Operativo verrà valutato come valorizzarla. L'area Nord-Ovest in prossimità della colonia di circa 14.000 mq, sempre di proprietà di OIKOS SAS, è ad oggi un'area a verde in stato di abbandono e si annette ad un'altra area verde di circa 9.000 mq situata dietro l'ex Colonia "Le Conchiglie".

Nella parte antistante l'ex-colonia Serenella si trova un ampio parcheggio di gestione del Comune dove è stata eretta una torre per ripetitore di segnale mobile.

A nord-est, verso il lungomare, trovano alcune colonie in stato di abbandono (tra cui Le Conchiglie).



Il progetto di una scuola in un'area caratterizzata da funzioni prettamente turistico ricettive può essere la chiave di volta per il rilancio dell'intera area. La scuola va a **riempire quei vuoti temporali** che durante l'arco dell'anno le funzioni turistico ricettive non riescono a coprire. Il sito che oggi ospita oltre alle colonie dismesse, un parcheggio e delle aree verdi non attrezzate rappresenta un non-luogo dove le persone evitano di entrare. La scuola multifunzionale e inclusiva trasformerà l'area Marano in un luogo attrattivo che avvicinerà studenti e professionisti, giovani, famiglie e anziani.

In ottica di rilancio urbano, OIKOS SAS si impegna a impostare un progetto di un complesso scolastico che sia a livello funzionale-architettonico sia a livello sociale stringa una forte relazione con le aree limitrofe, per uno spazio di condivisione e di educazione che possa essere fruibile, oltre al periodo scolastico canonico, ma anche nel periodo estivo.

Il complesso scolastico sarà **un laboratorio sulle nuove forme innovative dell'educazione, dello studio e del lavoro, sostenibile e resiliente**. Sarà infatti caratterizzato da soluzioni innovative dalla massima efficienza energetica e qualità architettonica.

PROGRAMMA DI PROGETTO

OIKOS SAS si è avvalsa di due società di progettazione integrata, una locale e una di primaria importanza a livello nazionale, dove dal primo incontro tutti i componenti del team hanno contribuito fornendo

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

indicazioni e proposte per rispondere agli obiettivi indicati dalla presente Manifestazione di Interesse. L'**offerta formativa** del nuovo complesso scolastico è rivolta ad una fascia di età ampia (0-14 anni indicativamente) con l'intento di **accompagnare il bambino lungo un percorso di crescita unitario**, basato su nuovi concetti dell'insegnare e del vivere lo spazio scolastico, **in partenariato con la Karis Foundation**.

La Fondazione Karis, è una realtà pubblica paritaria educativa nata nel 1973 da un gruppo di famiglie e genitori che oggi, con le proprie scuole, conta 11 sedi tra Rimini e Riccione, con oltre 1400 studenti e 200 collaboratori. La proposta del metodo educativo, fondata sui principi di libertà di educazione e di sussidiarietà, valorizza la personalità e l'unicità di ogni singolo studente, ponendo la massima attenzione ai tempi di apprendimento ed alla valorizzazione delle peculiarità di ciascuno.

La Mission della Karis è crescere uomini creativi, liberi e capaci di affrontare le sfide della cultura contemporanea.

Il nuovo complesso scolastico rappresenta per la Fondazione un progetto importante e strategico strettamente connesso al tema educativo ed alla propria Mission.

Il complesso ospiterà **una sezione di nido d'infanzia e tre classi di scuole dell'infanzia**, più **due sezioni di scuola primaria e due sezioni di scuola secondaria di primo grado**, accogliendo circa 350 alunni più i relativi insegnanti: un numero importante che rimodella il bacino d'utenze dell'area del Marano.

Tutti gli ambienti rispetteranno i requisiti dimensionali prestazionali come prescritto dal DM 18.12.1975. La **superficie coperta** dell'intero complesso scolastico sarà di circa **4.000 mq comprensivo di palestra tipo B1 e mesa**.

Il programma della scuola mira anche a relazionarsi, a scala più ampia, con l'ottica di creare sinergie di valore civico e comunale con la città di Riccione.

In particolare OIKOS SAS si propone di prendere in concessione l'edificio che una volta ospitava un night-club, trasformandolo in una **biblioteca per ragazzi** ad uso della scuola e che si interfacci con il **sistema interbibliotecario comunale e sovracomunale**. Oggi è un luogo confiscato che può quindi rappresentare un nuovo punto di aggregazione sociale. In questo luogo si potrà favorire la creazione di uno spazio di condivisione di oggetti come libri (**bookcrossing**) incentivando i cittadini alla sharing economy.

Oltre agli spazi per la didattica, la scuola garantirà **spazi per il tempo libero e per lo sport**, che diventeranno parte di quelle funzioni che, senza fraporsi alle normali attività scolastiche, verranno aperte al pubblico per arricchire il panorama di attività nell'area circostante. Oltre alla palestra e ai relativi campi da calcio, basket o pallavolo, la scuola garantirà degli **spazi per eventi di media entità** – ad esempio conferenze – forte anche della presenza di una cucina per catering.

Visti i nuovi trend lavorativi in cui sono incentivati lo **smart working e il co-working**, una delle proposte è adibire all'interno del complesso scolastico **uno spazio informale idoneo per le nuove tipologie di lavoro connesso ma indipendente dall'attività didattica**.

ESIGENZE PEDAGOGICHE E INNOVAZIONE DIDATTICA

Il progetto ha messo sullo stesso piano spazi che nel passato erano strutturati secondo una gerarchia: aula, spazi per gruppi, spazio laboratoriale.

L'**aula**, dotata di supporti tecnologici, viene concepita come un'**entità flessibile**: grazie alla dimensione più generosa e all'inserimento di armadietti esterni all'aula si può riorganizzare lo spazio interno anche per gruppi.

Tutto il connettivo viene riletto come occasione per organizzare spazi individuali e di gruppo.

Uno degli aspetti innovativi della progettazione è l'approfondimento di studi neuroscientifici.

Le scoperte che si sono rincorse nel mondo delle neuroscienze dal 1990 (neuroni specchio, plasticità cerebrale, rapporto corpo-cervello-ambiente, dimensione inconscia e corporea del pensiero) hanno obbligato i progettisti a cercare il modo di **sostenere l'esperienza dell'apprendimento con scelte progettuali** consapevoli di questo scenario.

Ogni luogo con il quale il complesso corpo-cervello entra in relazione invia una sequenza all'apparato ricettivo. Questa sinfonia di segnali, nella ripetizione quotidiana, può determinare la qualità dell'atmosfera

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

respirata nella scuola, che può essere congruente/non congruente con le attese più profonde degli alunni.

CONNESSIONE CON IL CONTESTO

Il progetto della nuova scuola si focalizza anche sulla realizzazione di aree esterne aperte a sud e a nord, destinate a molteplici attività: **didattica, tempo libero, scambio informale, gioco e cultura orticola**. Tutto questo avviene mantenendo un equilibrio costante tra didattica e relazione con il contesto ambientale.

Altra proposta del progetto potrebbe essere la realizzazione di un **playground sulla spiaggia** antistante l'ex-colonia Le Conchiglie, con la condivisione di materiali sensoriali ed educativi della scuola, come luogo di aggregazione per il turismo estivo e che diventi centro captatore ed informatore delle attività che si svolgono all'interno del complesso scolastico (scambi studenti e docenti di altre scuole, summer camp, summer school, ecc.).

MOBILITÀ

La scuola traguarda a diventare un riferimento non solo per il comune di Riccione, ma anche per il limitrofo comune di Rimini, poiché si trova in prossimità di una delle **fermate del nuovo sistema di mobilità del Trasporto Rapido Costiero (TRC)**, un'interessante novità per la mobilità urbana su scala inter-comunale.

Questa nuova soluzione per la mobilità potrà rappresentare un punto di forza per quest'area che incentiva fortemente l'uso di soluzioni alternative all'automobile privata.

CANTIERE

La **realizzazione della nuova scuola avverrà in due macro fasi distinte**, come viene poi illustrato nella Relazione economico-finanziaria e del crono-programma contenuto nella Convenzione urbanistica.

Nonostante siano previste più fasi di cantiere verrà garantita la continuità delle attività didattiche avendo studiato lo sviluppo dei vari modi di fabbrica per non interferire con gli spazi in funzione.

Per questo motivo la **prima fase**, la più sostanziale, prevederà la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e la realizzazione delle fondazioni e dell'interrato dell'intero edificio, e sempre in prima fase verranno quindi realizzati due dei tre volumi della scuola A+B.

Il **volume A** ospiterà gli spazi delle aule per la scuola primaria e la scuola secondaria di primo grado, mentre nel **volume B** sono localizzati gli spazi di amministrazione e segreteria più il sistema della palestra.

Nella **seconda fase**, invece, verrà costruito il terzo **volume C**, che ospita le aule per la scuola dell'infanzia e il nido d'infanzia oltre ad una mensa che servirà tutto il complesso scolastico.

Per consentire la cantierizzazione della seconda fase senza inficiare le attività della scuola, si prevede di utilizzare un **sistema costruttivo modulare** come ad esempio l'**xlam** dove, grazie alle predisposizioni previste in prima fase, la cantierizzazione avrà tempistiche molto brevi.

L'utilizzo di elementi prefabbricati per la realizzazione di manufatti edili vede la possibilità di gestire ciascuna componente come un dato digitale integrabile all'interno di sistemi di **Building Information Modeling**. Così facendo è possibile ottenere una ottimale gestione delle interferenze di lavorazione, tempistiche e modalità di montaggio sia in termini di sicurezza sia in termini di efficienza.

Analogamente si riesce a garantire un migliore utilizzo delle risorse e dei materiali, abbattendo gli sprechi da lavorazione o dovuti ad errori.

OPZIONE PER L'ACCORDO OPERATIVO

In ragione di una condivisione di opportunità la scuola potrà essere realizzata anche sull'area oggi destinata a parco pubblico e ceduta dal comune ad OIKOS, garantendo una pari superficie di parco pubblico. Tale possibilità verrà meglio illustrata nel documento Relazione ambientale.

