

# REALIZZAZIONE DI UN NUOVO COMPLESSO SCOLASTICO

Area ex-colonia Serenella - Marano

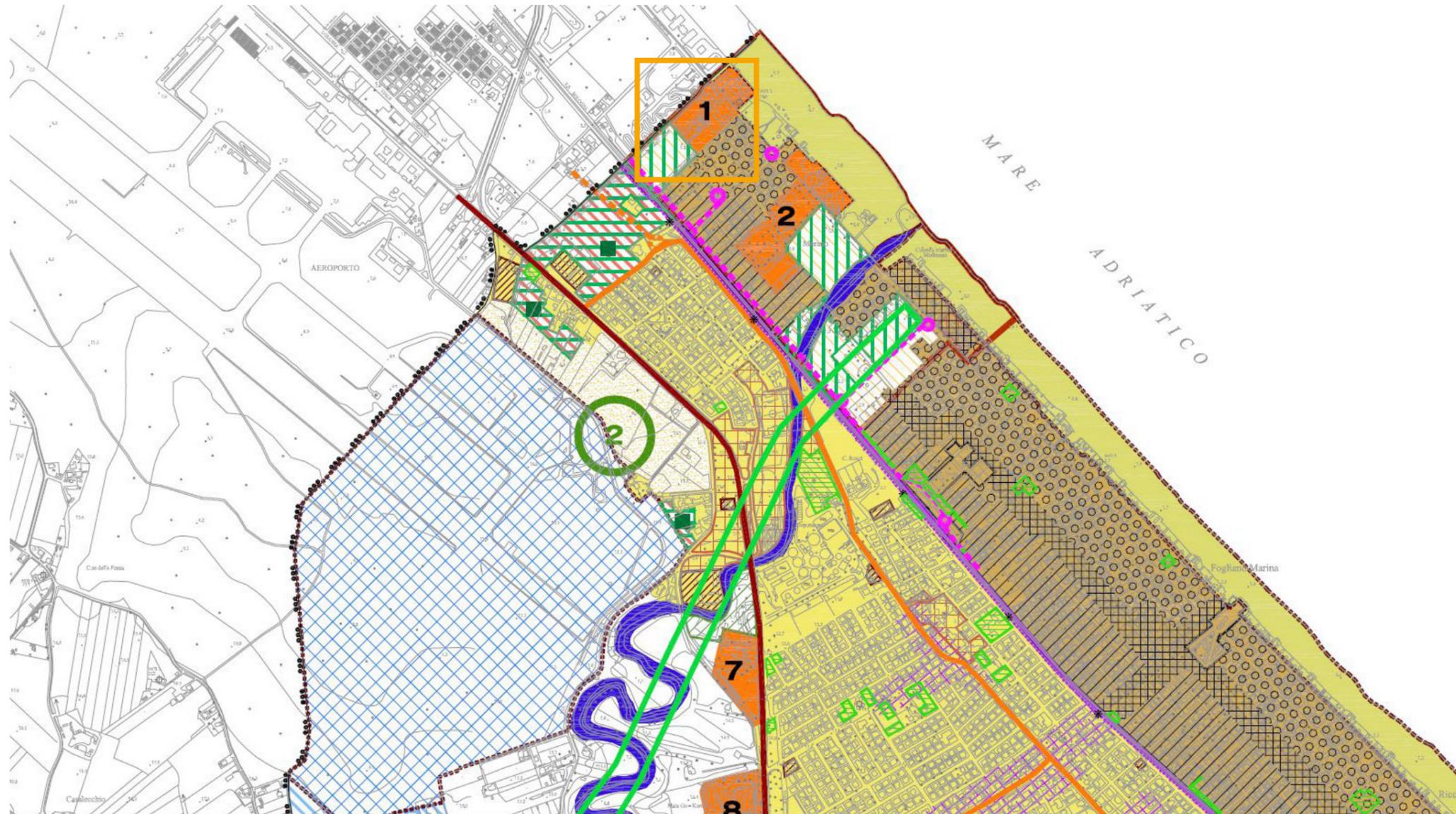
**COMUNE DI RICCIONE**

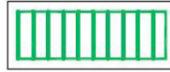
Manifestazione di Interesse ai sensi dell'articolo 4 della  
Legge Regionale n.24/2017



# 01 INQUADRAMENTO

-----  
01 **INQUADRAMENTO**  
Inquadramento urbanistico



-  **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

-----

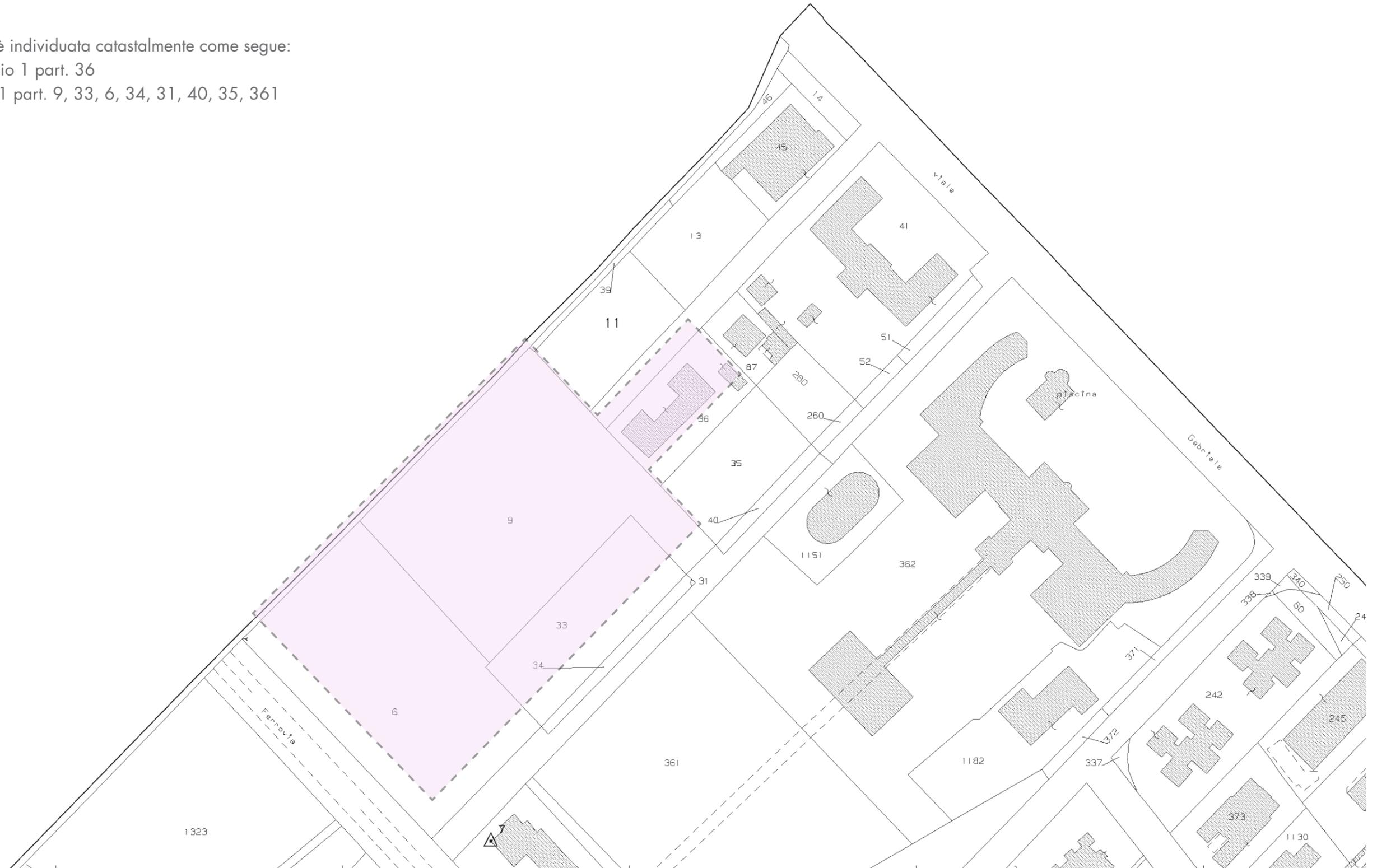
# 01 INQUADRAMENTO

## Planimetria catastale

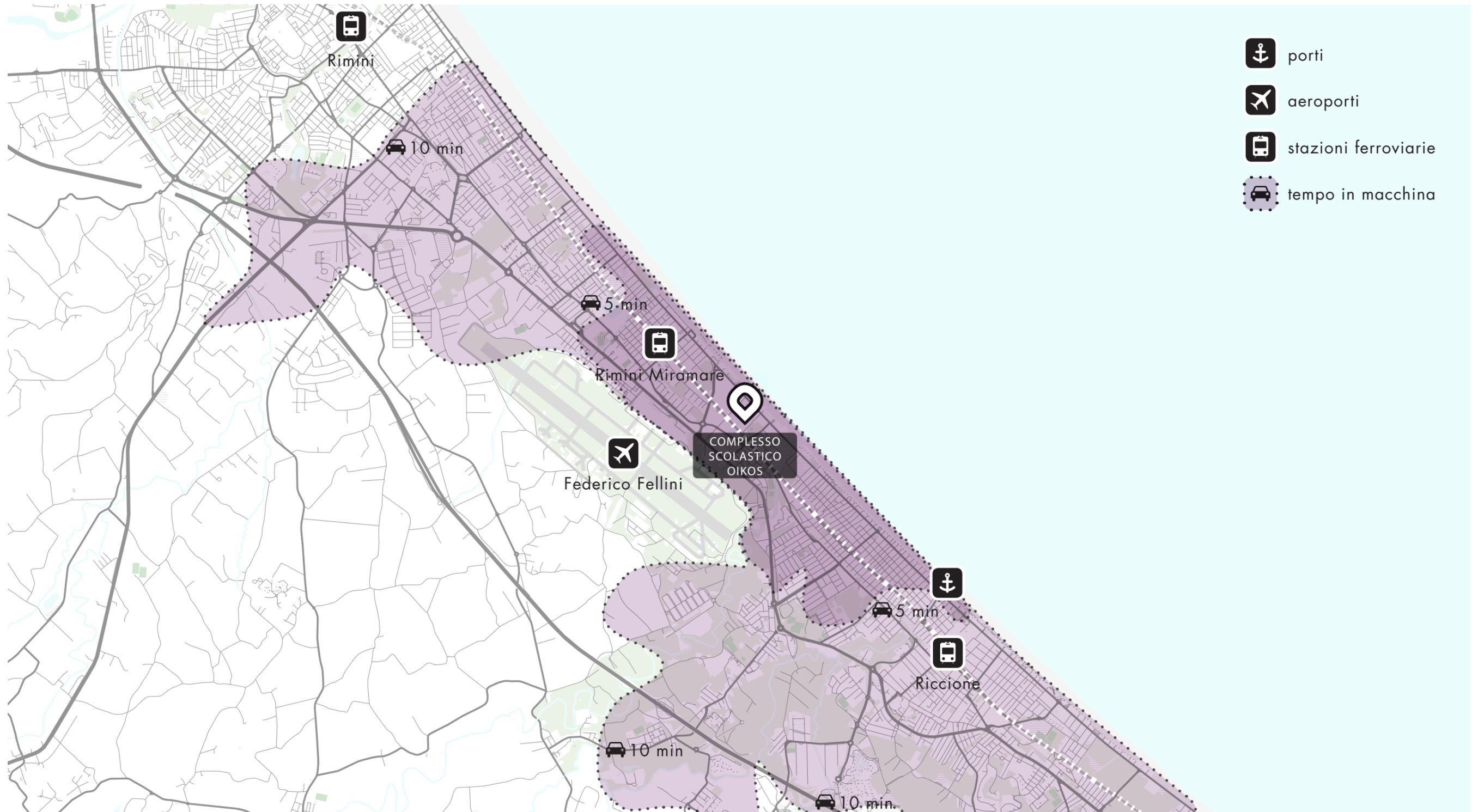
L'area di progetto è individuata catastalmente come segue:

Fabbricati: foglio 1 part. 36

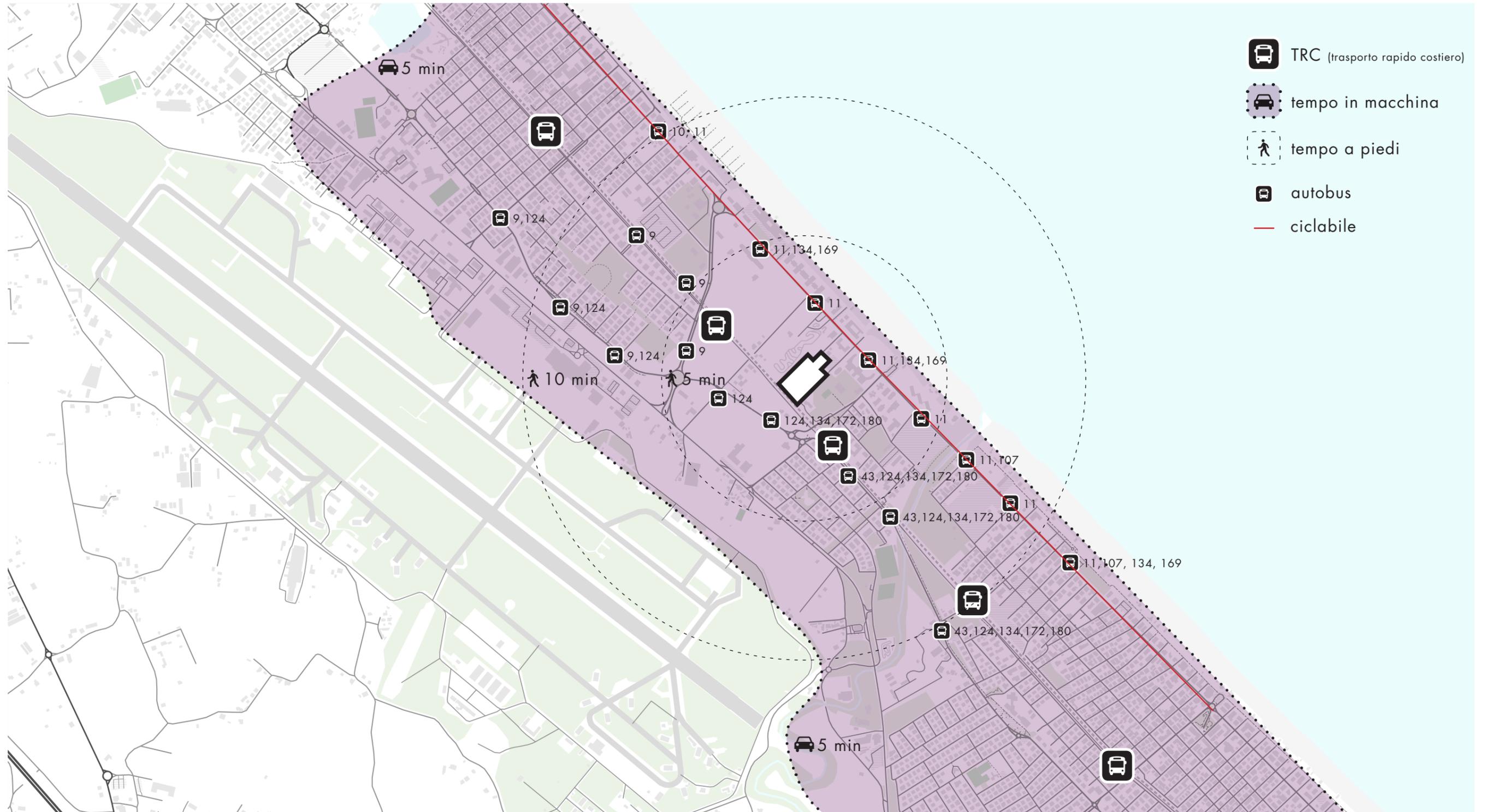
Terreni: Foglio 1 part. 9, 33, 6, 34, 31, 40, 35, 361



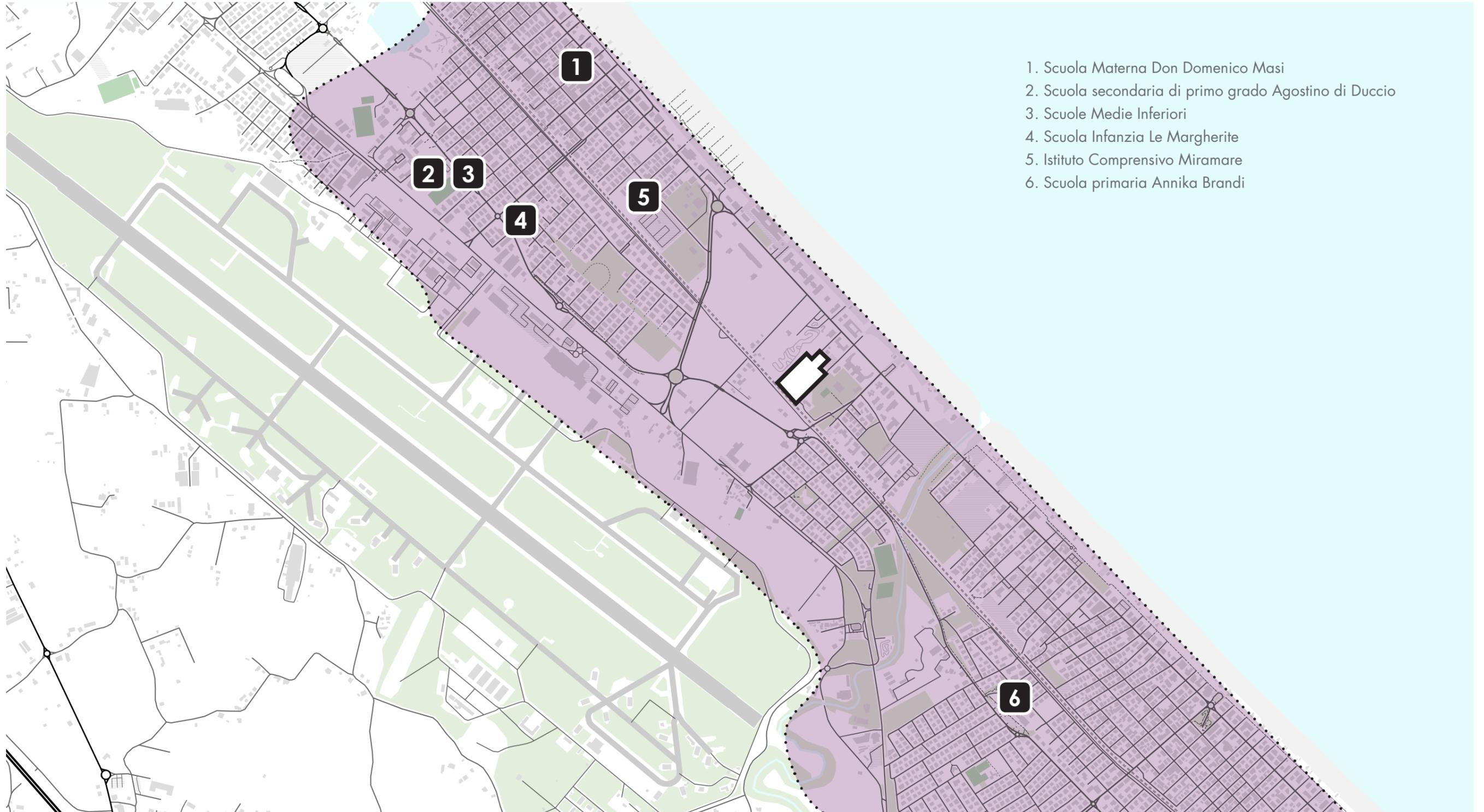
01 **INQUADRAMENTO**  
Accessibilità territoriale



-----  
01 **INQUADRAMENTO**  
Accessibilità locale

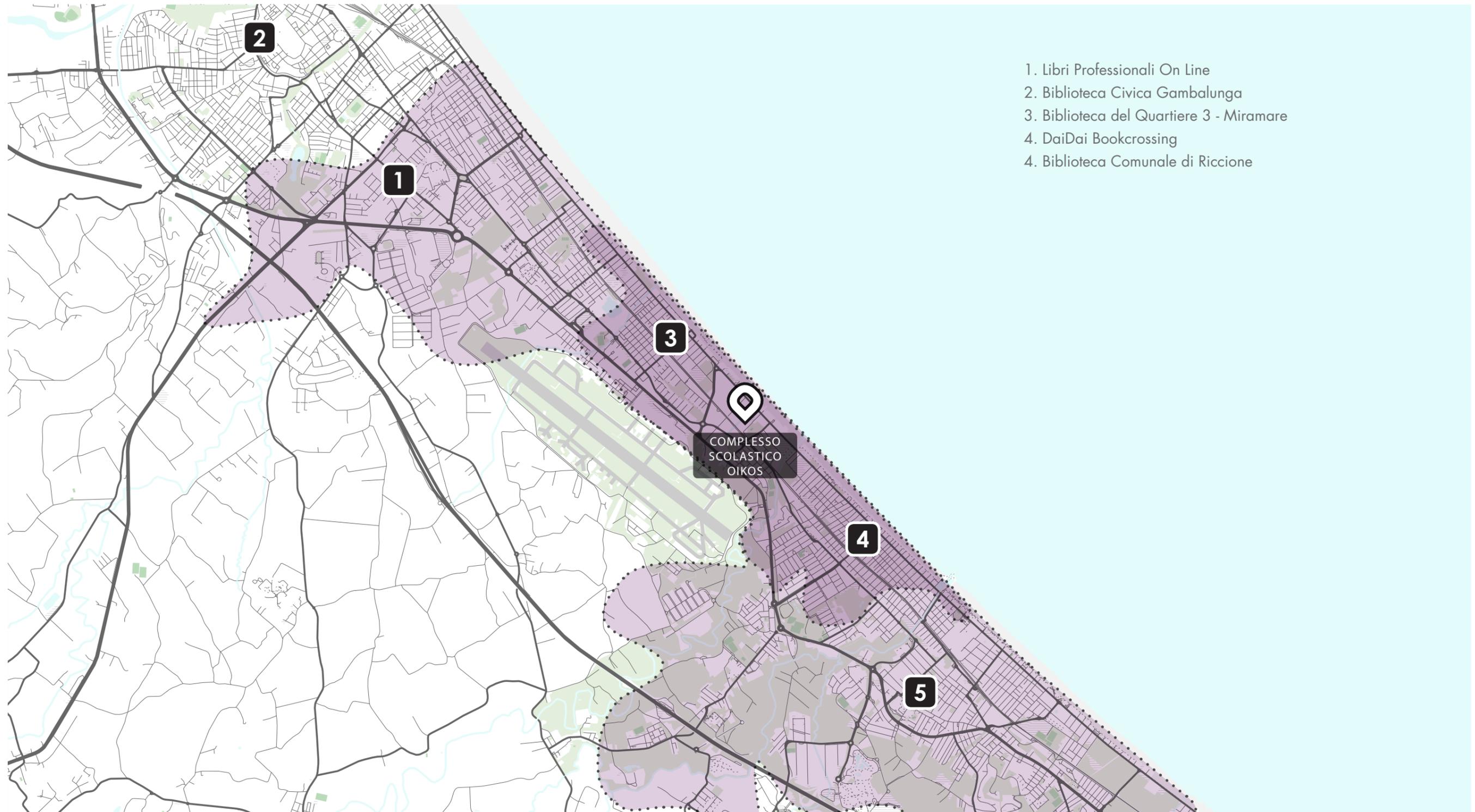


-----  
01 **INQUADRAMENTO**  
Scuole



1. Scuola Materna Don Domenico Masi
2. Scuola secondaria di primo grado Agostino di Duccio
3. Scuole Medie Inferiori
4. Scuola Infanzia Le Margherite
5. Istituto Comprensivo Miramare
6. Scuola primaria Annika Brandi

-----  
**01 INQUADRAMENTO**  
Biblioteche



- 1. Libri Professionali On Line
- 2. Biblioteca Civica Gambalunga
- 3. Biblioteca del Quartiere 3 - Miramare
- 4. DaiDai Bookcrossing
- 4. Biblioteca Comunale di Riccione

# 02 PROPOSTA PROGETTUALE

-----

## 02 PROPOSTA PROGETTUALE

### Intervento esteso

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 Serebella 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.

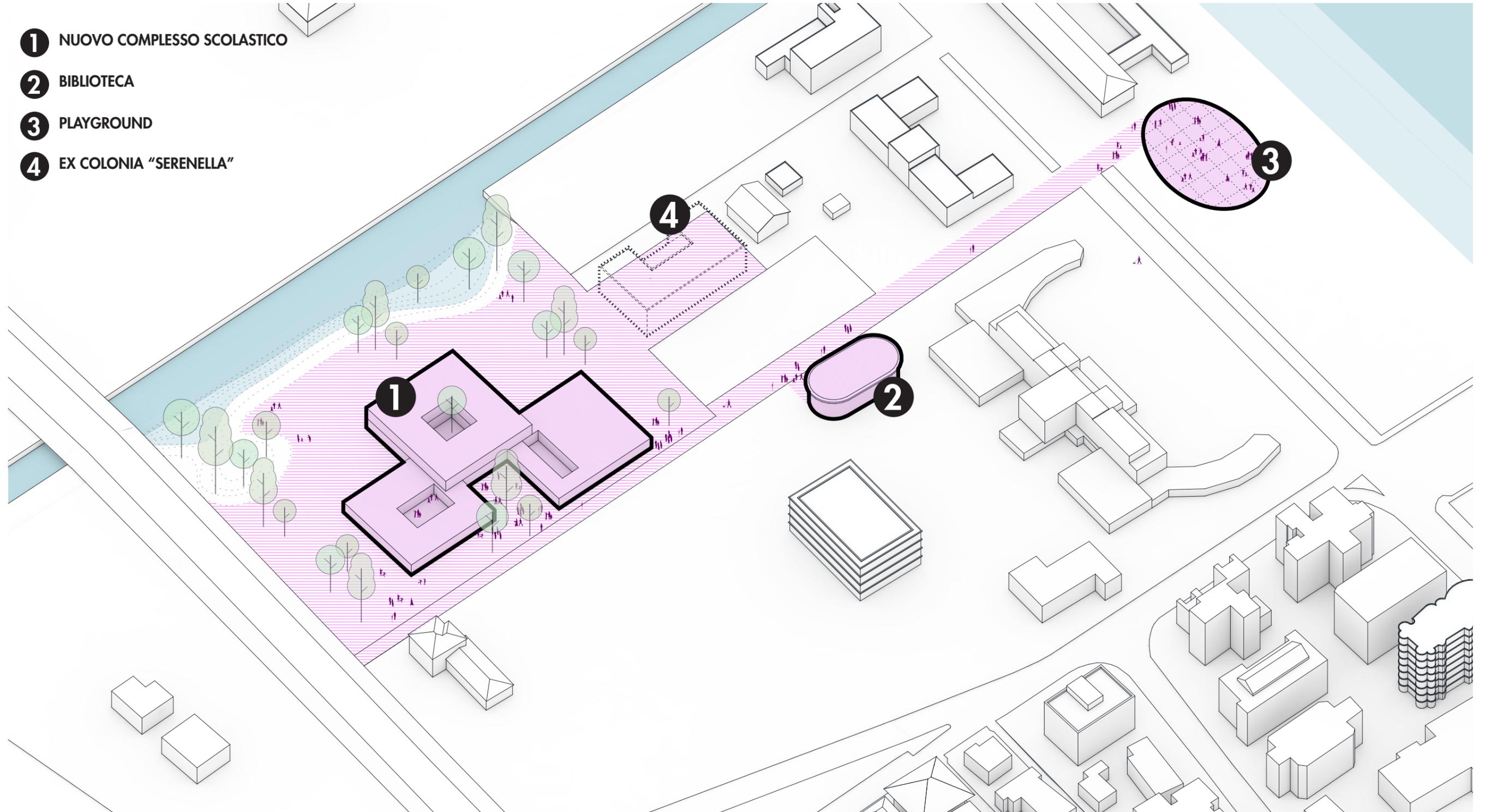
Il sito che oggi ospita oltre alle colonie dismesse, un parcheggio e delle aree verdi non attrezzate rappresenta un non-luogo dove le persone evitano di entrare. La scuola **multifunzionale e inclusiva** trasformerà l'area Marano in un luogo attrattivo che avvicinerà studenti e professionisti, giovani, 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**.

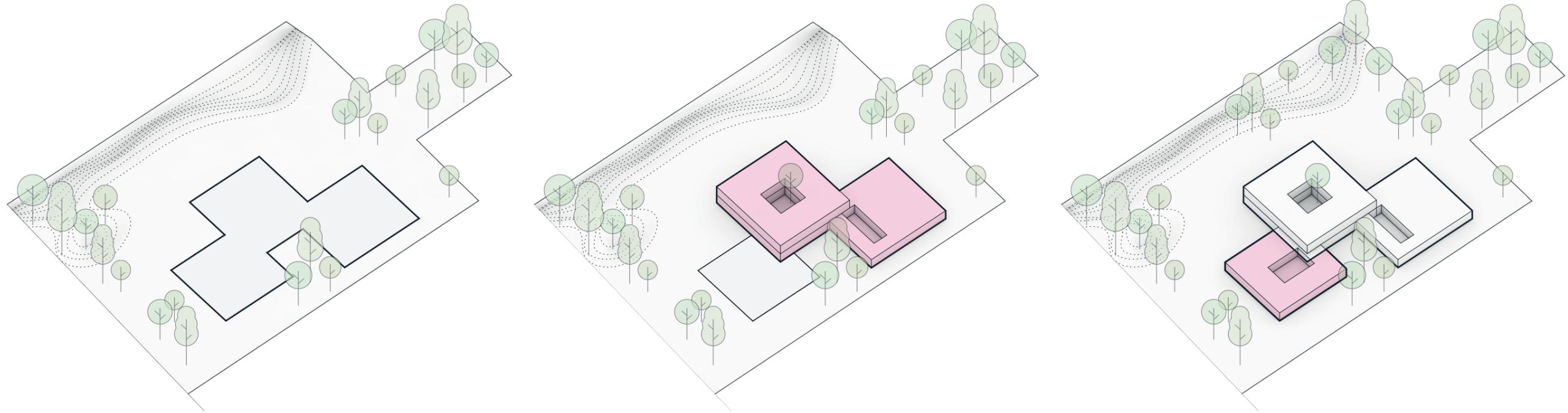
-----  
02 **PROPOSTA PROGETTUALE**  
Intervento esteso

- 1** NUOVO COMPLESSO SCOLASTICO
- 2** BIBLIOTECA
- 3** PLAYGROUND
- 4** EX COLONIA "SERENELLA"



# 02 PROPOSTA PROGETTUALE

## Fasi della costruzione



RIF.	FASI DI INTERVENTO	DURATA	ANNI TIMESTRI MESI	ANNO 1				ANNO 2				ANNO 3				ANNO 4	
				T_1	T_2	T_3	T_4	T_5	T_6	T_7	T_8	T_9	T_10	T_11	T_12	T_13	T_14
<b>0</b>	<b>FASE 0 - Manifestazione interesse</b>																
0.1	Presentazione manifestazione																
1.1	Autorizzazioni*	??															
<b>1</b>	<b>FASE 0 - Pogettazione</b>																
1.1	Preliminare	(4-5 sett.)															
1.2	Definitivo	(4-5 sett.)															
1.3	Autorizzazioni **																
1.4	Esecutivo	(6-7 sett.)															
<b>2</b>	<b>FASE 1 - Cantiere</b>																
2.1	Gara d'appalto	1 mese															
2.2	Cantiere (Fondazioni, blocco A+B)	12 mesi															
2.3	Collaudi	2 mese															
<b>3</b>	<b>FASE 2 - Cantiere</b>																
3.1	Cantiere (blocco C)	4 mesi															
3.2	Collaudi	2 mese															
<b>4</b>	<b>FASE 3 - Cantiere</b>																
4.1	Cantiere (aree esterne+ sistemazioni)	2 mese															

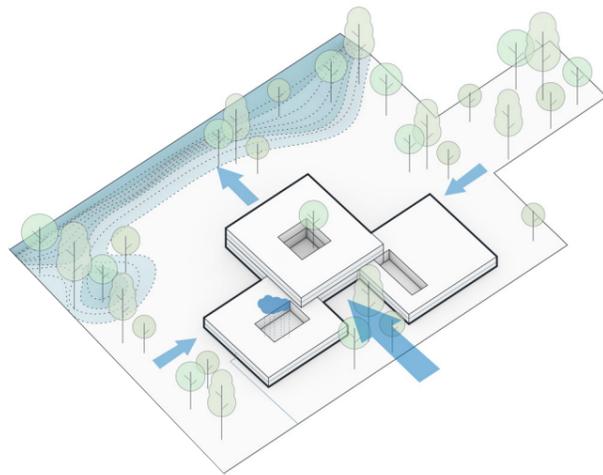
\* Accettazione proposta Manifestazione interesse

\*\* Tempistiche PdC 60 gg

# 02 PROPOSTA PROGETTUALE

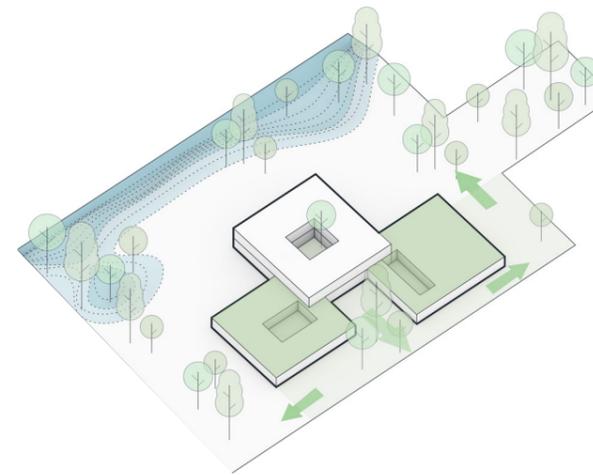
## Approccio sostenibile

### ACQUA



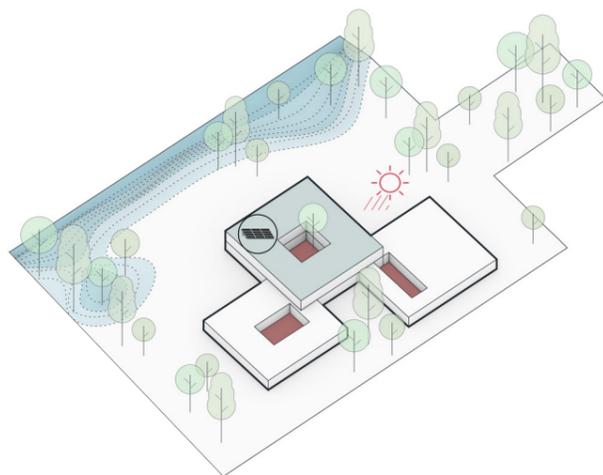
- Recupero delle acque grigie
- Recupero delle acque piovane
- Piante a bassa richiesta idrica
- Controllo della rete fognaria
- Controllo della qualità dell'acqua
- Controllo della rete idrica
- Irrigazione intelligente
- Materiali idroritensori
- Pavimentazione drenante
- Erogatore acqua potabile

### VERDE



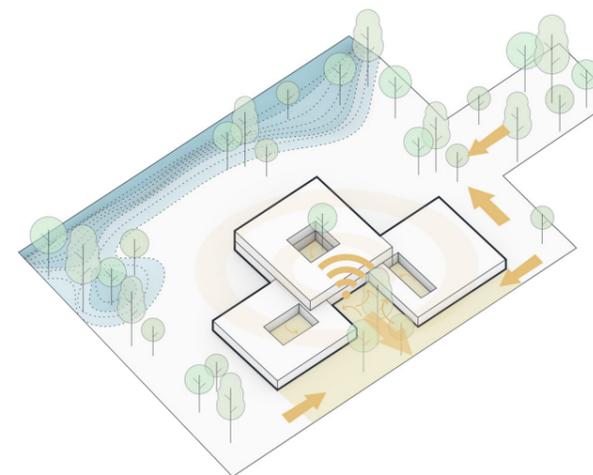
- Verde per regolazione climatica
- Piante ad alta cattura CO2
- Verde pensile
- Materiali idroritensori
- Orti urbani
- Microhabitat per fauna

### EFFICIENZA ENERGETICA



- Impianto fotovoltaico
- Impianto solare termico
- Illuminazione intelligente
- Smart metering elettrico

### AZIONI INCLUSIVE



- Laboratorio di open design
- Orti urbani
- Cinema all'aperto
- Bookcrossing
- Biblioteca degli oggetti

-----

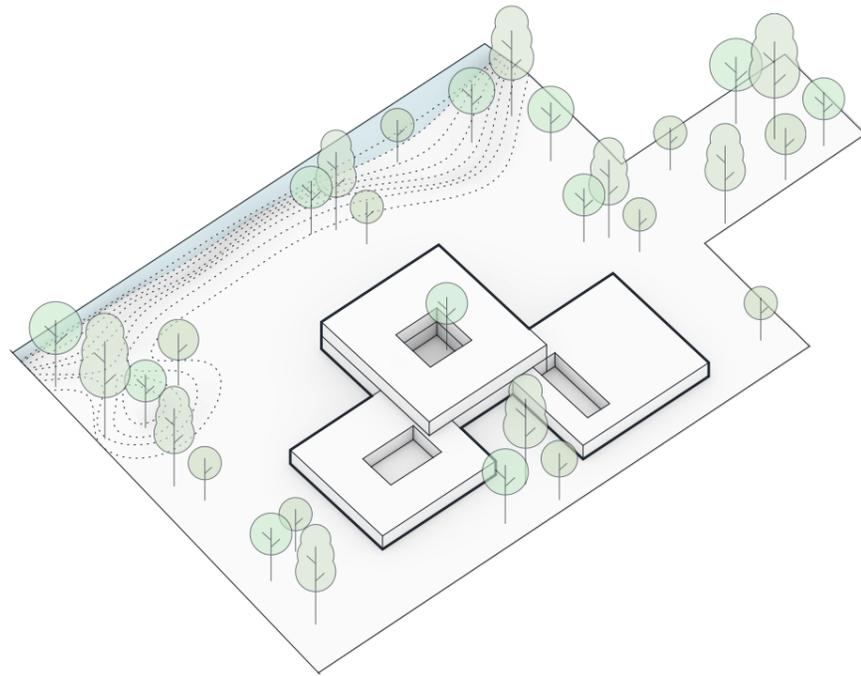
## 02 PROPOSTA PROGETTUALE

### Laminazione naturale

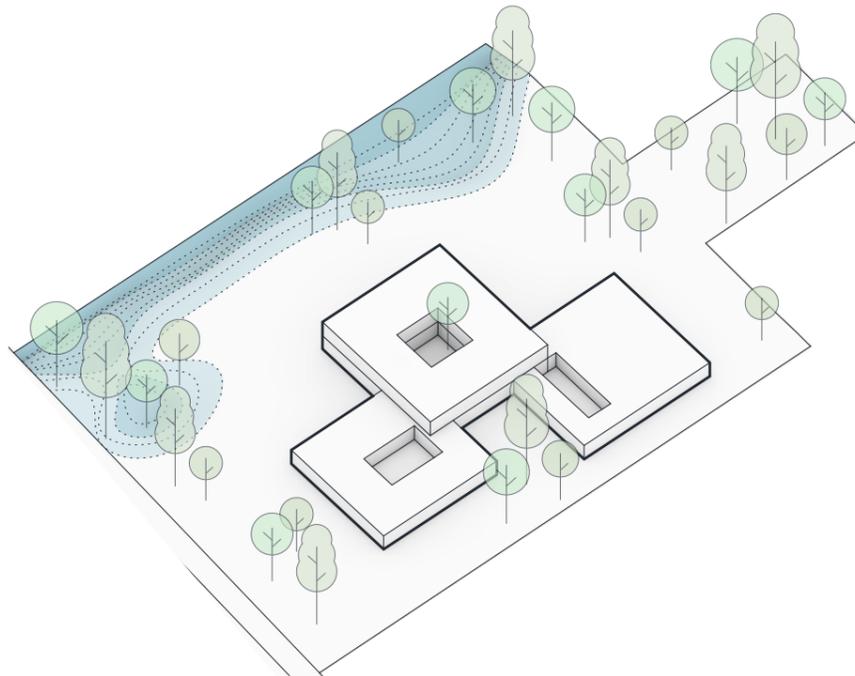
La roggia che scorre a nord del lotto, adiacente il confine comunale, diventa l'occasione di trasformazione del ridisegno del terreno creando **un'area controllata di allagamento** in abbondanza di acqua, che poi viene rilasciata naturalmente. Nel ritirarsi l'acqua viene in parte **canalizzata naturalmente** in piccole conche creando piccoli specchi d'acqua temporanei.

Il gioco sapiente del landscape aiuta ad incrementare la diversità faunistica in ambito urbano, creando cicli biologici più naturali e creando un habitat idoneo che consenta la sosta e la riproduzione delle diverse specie, in particolare di quelle più esigenti. Il tutto poi potrà essere esteso intervenendo con l'introduzione di manufatti artificiali idonei, come i nest box per la nidificazione dell'avifauna o strutture per il ricovero della microfauna utile alla pollinazione.

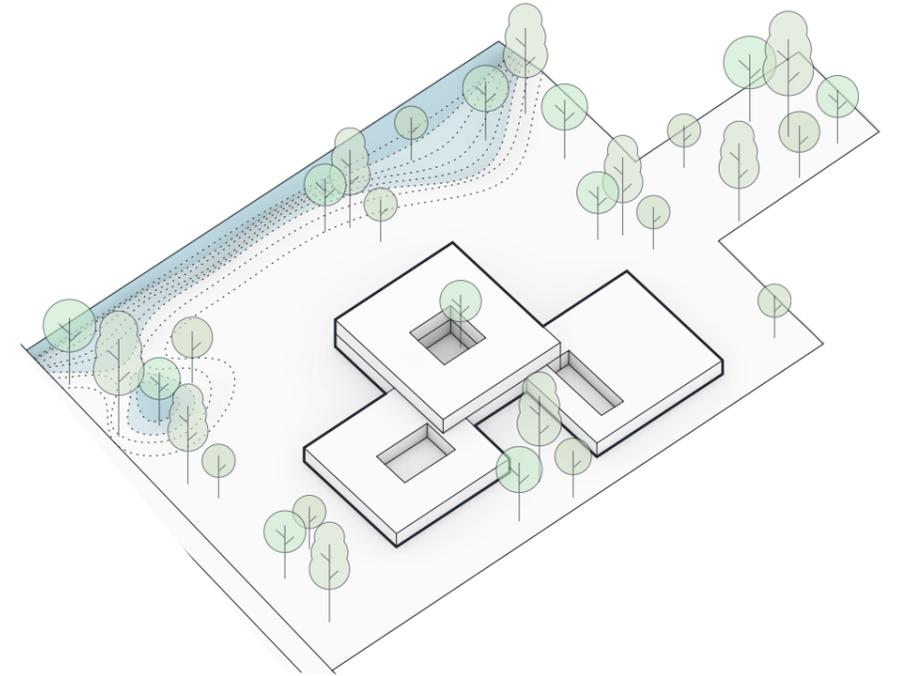
Roggia allo stato di "quiete"



Area allagamento controllato



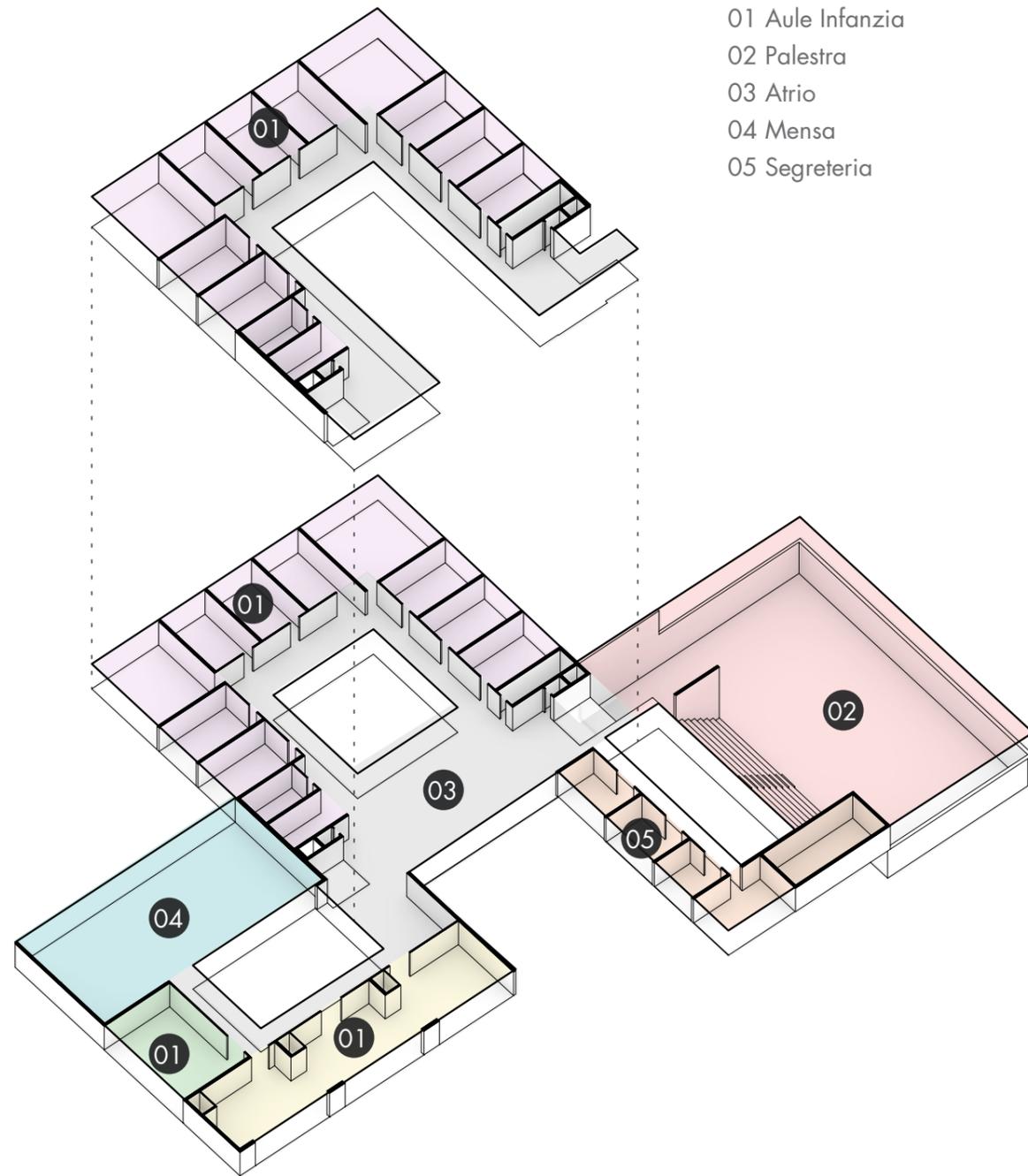
Fase di laminazione naturale



# 02 PROPOSTA PROGETTUALE

## Programma funzionale

Esploso assonometrico scuola



### LEGENDA

- 01 Aule Infanzia
- 02 Palestra
- 03 Atrio
- 04 Mensa
- 05 Segreteria

Tabelle dei conteggi per il calcolo delle superfici di progetto secondo il DM 18.12.1975

TABELLA 5 STANDARD DI SUPERFICIE: SCUOLA MATERNA [n. sezioni 3]			
Descrizione degli spazi	mq/alunno	tot. mq	
<b>1 Spazi per attività ordinate:</b>			
attività a tavolino	1,80	36,00	
attività speciali	0,40	8,00	
<b>2 Spazi per attività libere:</b>			
Spazi per attività libere:	0,90	18,00	
<b>3 Spazi per attività pratiche:</b>			
spogliatoio	0,50	10,00	
locali lavabi e servizi igienici	0,67	13,40	
deposito	0,13	2,60	
<b>4 Spazi per la mensa*</b>			
mensa:	0,40	8,00	
cucina, anticucina, ecc [30 mq fissi]:	0,35	7,00	
<b>5 Assistenza:</b>			
stanza per l'assistente [15 mq fissi]:	0,17	3,40	
spogliatoio e servizi igienici insegnante	0,07	1,40	
piccola lavanderia	0,04	0,80	
Indice di superficie netta globale	6,65	133,00	
Somma indici parziali	5,41	108,20	
Connettivo e servizi	1,24	24,80	
Connettivo e servizi/Superficie totale netta per cento	19%	25,27	
<b>- Totale superficie</b>		<b>411,20</b>	
<i>Nota: classi dimensionate per 20 alunni</i>			
		20	
<i>* computato a parte nella sup. complessiva</i>			
<b>- Totale superficie per N. sezioni</b>		<b>N.sez</b>	<b>mq</b>
Totale superficie		3,00	1.233,61

TABELLA 6 STANDARD DI SUPERFICIE: SCUOLA ELEMENTARE [n. sezioni 3]			
Descrizione attività	mq/alunno	tot. mq	
<b>1 Attività didattiche:</b>			
attività normali	1,80	45,00	
attività intercielo	0,64	16,00	
<i>Indice di sup. tot riferito alle attività didattiche</i>			
min.	2,44	61,00	
max.	2,70	67,50	
<b>2 Attività collettive:</b>			
attività integrative e parascolastiche	0,40	10,00	
mensa e relativi servizi **	0,70	17,50	
<b>3 Attività complementari</b>			
Biblioteca insegnanti	0,13	3,25	
Indice di superficie netta globale	5,21	130,25	
Indice di superficie max. netta globale	5,58	139,50	
<b>Somma indici parziali</b>			
min.	3,67	91,75	
max.	3,93	98,25	
<b>Connettivo e servizi igienici (42% della somma precedente)</b>			
min.	1,54	141,30	
max.	1,65	162,11	
<b>- Totale superficie</b>		<b>549,11</b>	
<i>Nota: classi dimensionate per 25 alunni</i>			
		25	
<i>** computato a parte nella sup. complessiva</i>			
<b>- Totale superficie per N. sezioni</b>		<b>N.sez</b>	<b>mq</b>
Totale superficie		2,00	1.098,23

TABELLA 7 STANDARD DI SUPERFICIE: SCUOLA MEDIA [n. classi 6]			
Descrizione attività	mq/alunno	tot. mq	
<b>1 Attività didattiche:</b>			
attività normali	1,80	45,00	
attività intercielo	1,00	25,00	
attività musicali	0,24	6,00	
<i>Indice di sup. tot riferito alle attività didattiche</i>			
min.	3,04	76,00	
max.	3,19	79,75	
<b>2 Attività collettive:</b>			
attività integrative e parascolastiche	0,60	15,00	
biblioteca alunni	0,40	10,00	
mensa e relativi servizi ***	0,50	12,50	
<b>3 Attività complementari</b>			
Atrio	0,20	5,00	
Uffici ecc	0,90	22,50	
Indice di superficie netta globale	7,89	197,25	
Indice di superficie max netta globale	8,10	202,50	
<b>Somma indici parziali</b>			
min.	5,64	141,00	
max.	5,79	144,75	
<b>Connettivo e servizi igienici (40% della somma precedente)</b>			
min.	2,25	317,25	
max.	2,31	334,37	
<b>- Totale superficie</b>		<b>879,87</b>	
<i>Nota: classi dimensionate per 25 alunni</i>			
		25	
<i>*** computato a parte nella sup. complessiva</i>			
<b>- Totale superficie per N. sezioni</b>		<b>N.sez</b>	<b>mq</b>
Totale superficie		2,00	1.759,75

RIEPILOGO			Tipo	mq
Superficie max. mensa				375,00
Superficie tot. + Palestra			A1	4.666,58
Superficie tot. + Palestra			A2	4.666,58
Superficie tot. + Palestra			B1	5.066,58
Superficie tot. + Palestra			B2	5.216,58

## 02 PROPOSTA PROGETTUALE

### Obiettivi dell'accordo operativo

Gli obiettivi generali ed i requisiti richiesti per gli interventi che saranno oggetto successivamente delle proposte di **Accordo Operativo sono (art. 1)**:

- l'attuazione di una sola quota della capacità edificatoria assegnata dal PSC alle aree di nuovo insediamento, al fine di creare parti di città ambientalmente e strutturalmente qualificate e qualificanti il tessuto circostante;
- la riorganizzazione fisica e funzionale delle aree urbane comprese negli ambiti di riqualificazione anche attraverso il ridisegno delle aree pubbliche e delle aree private e dei loro confini, con l'obiettivo di creare luoghi urbani di ottimizzazione delle potenzialità civili ed economiche di sviluppo;
- la valorizzazione e riqualificazione delle funzioni insediate nell'insieme degli ambiti oggetto del presente avviso.

Inoltre con specifico riferimento alla valutazione delle proposte, particolare rilevanza sarà riservata agli aspetti inerenti (art. 8):

- il **conseguimento dell'utilità pubblica** attraverso il miglioramento del sistema delle dotazioni e delle infrastrutture;
- il livello di fattibilità delle proposte in riferimento ai contenuti della Relazione economico-finanziaria e del crono-programma contenuto nella Convenzione urbanistica;
- i livelli di **qualità ambientale** a scala urbana degli interventi, misurata principalmente secondo i parametri di permeabilità dei suoli, piantumazioni ad alto fusto, sistemi di mobilità e parcheggio a minimo impatto sul sistema d'area, gestione dei rifiuti, gestione delle acque, comfort termico dei luoghi urbani, qualità dell'aria;
- i livelli di qualità edilizia degli immobili in termini di efficienza energetica, contenimento del rischio sismico, utilizzo di energie rinnovabili.

Il piano in oggetto intende **consentire l'attuazione di un progressivo processo di riqualificazione** dell'area, che versa in un forte stato di degrado e abbandono, attraverso le seguenti soluzioni:

- creazione di un **nuovo complesso scolastico** che consenta un percorso formativo sulla base dei più recenti modelli educativi; presa in concessione del locale confiscato per la creazione di una biblioteca comunale;
- valutazione e **valorizzazione** della **ex-colonia Serenella**;
- la possibile installazione di un **playgroup** di carattere ludico-didattico, in prossimità della spiaggia, a servizio dei turisti e come occasione di collegamento con le attività estive della scuola ed altri enti;
- creazione di un **landscape** che funga da sistema di **laminazione** nei momenti di piena della roggia sul confine del lotto;
- attenzione agli aspetti di sostenibilità con possibilità di certificare il complesso scolastico con protocolli quali il **LEED, WELL** che assicurano attenzione benessere dei fruitori, controllo di tutti i consumi, attenzioni agli aspetti di inquinamento.

L'intento di **OIKOS SAS** quindi è quello di **sviluppare un forte elemento di valorizzazione dell'area** con particolare accento alla pubblica utilità.

Come presentato in questo documento sull'area insistono alcuni vincoli che verranno approfonditi in fase di **Accordo Operativo**. A tal motivo la presente manifestazione di interesse vuole proporre all'amministrazione Comunale di valutare la **bontà delle soluzioni proposte**.

Vista la molteplice capacità dell'area da riqualificare, si è presentata una soluzione alternativa di intervento su aree limitrofe, come l'area di verde pubblico tra viale Manfroni e Viale Luigi Angeloni, che consentano di edificare ugualmente il complesso scolastico. In un rapporto di reciproca convenienza la società OIKOS SAS si farà onere di riqualificare le aree di proprietà che saranno cedute a verde pubblico.

-----  
**02 PROPOSTA PROGETTUALE**  
Opzione 1 - vista aerea



-----  
**02 PROPOSTA PROGETTUALE**  
Opzione 2 - vista aerea



-----

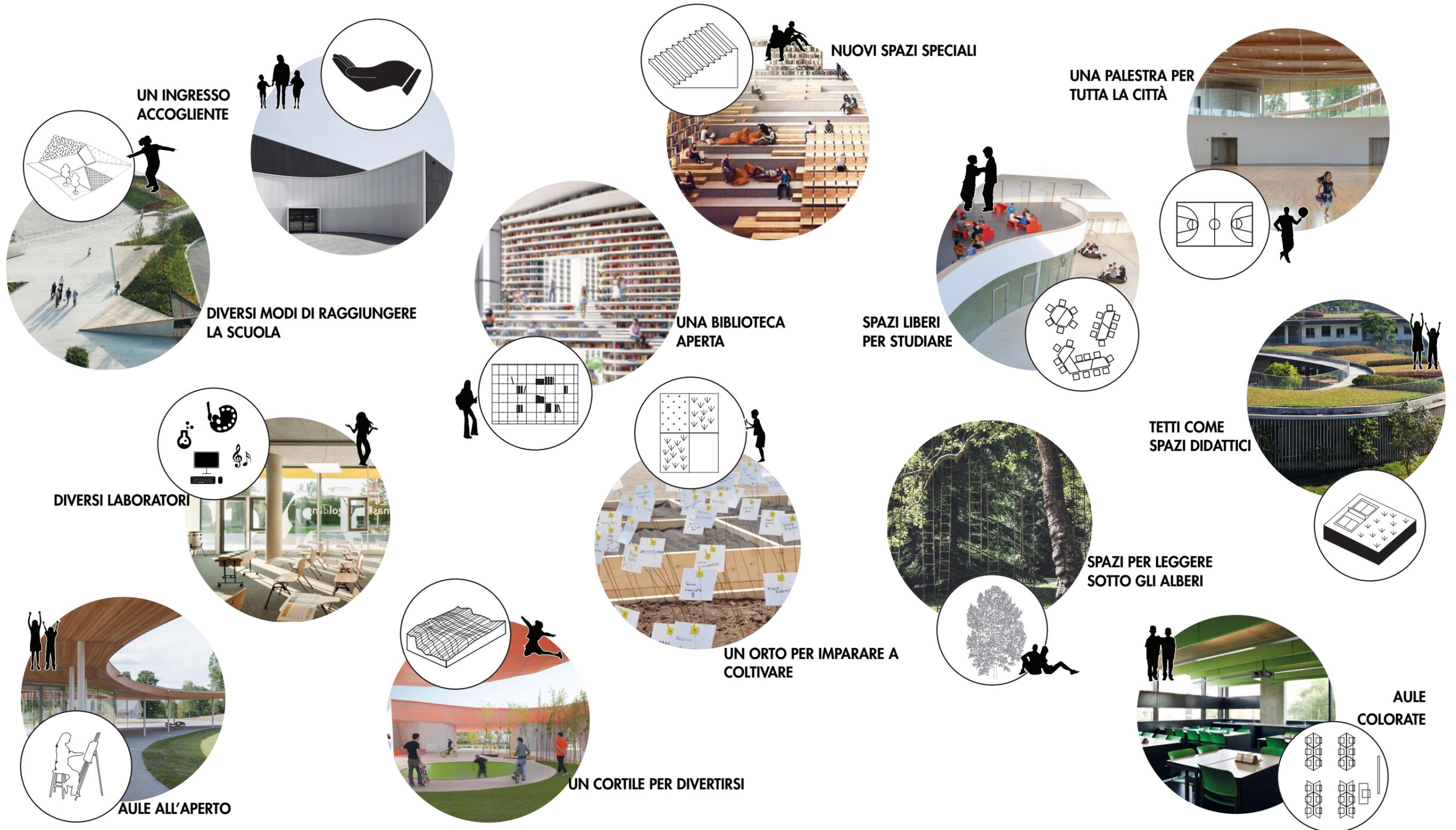
## 02 PROPOSTA PROGETTUALE

Vista ingresso



# 03 APPROCCIO INNOVATIVO

-----  
**03 APPROCCIO INNOVATIVO**  
 Elementi di innovazione



### 03 APPROCCIO INNOVATIVO

## Neuroscienze a sostegno dell'Innovazione didattica

Le scoperte che si sono rincorse nel mondo delle **neuroscienze** (neuroni specchio, plasticità cerebrale, rapporto corpo-cervello-ambiente, dimensione inconscia e corporea del pensiero) hanno obbligato i progettisti a farsi carico della responsabilità di individuare il modo di **sostenere la didattica e l'esperienza dell'apprendimento**, attraverso le scelte compositive, la scelta dei materiali, dei colori, delle geometrie.

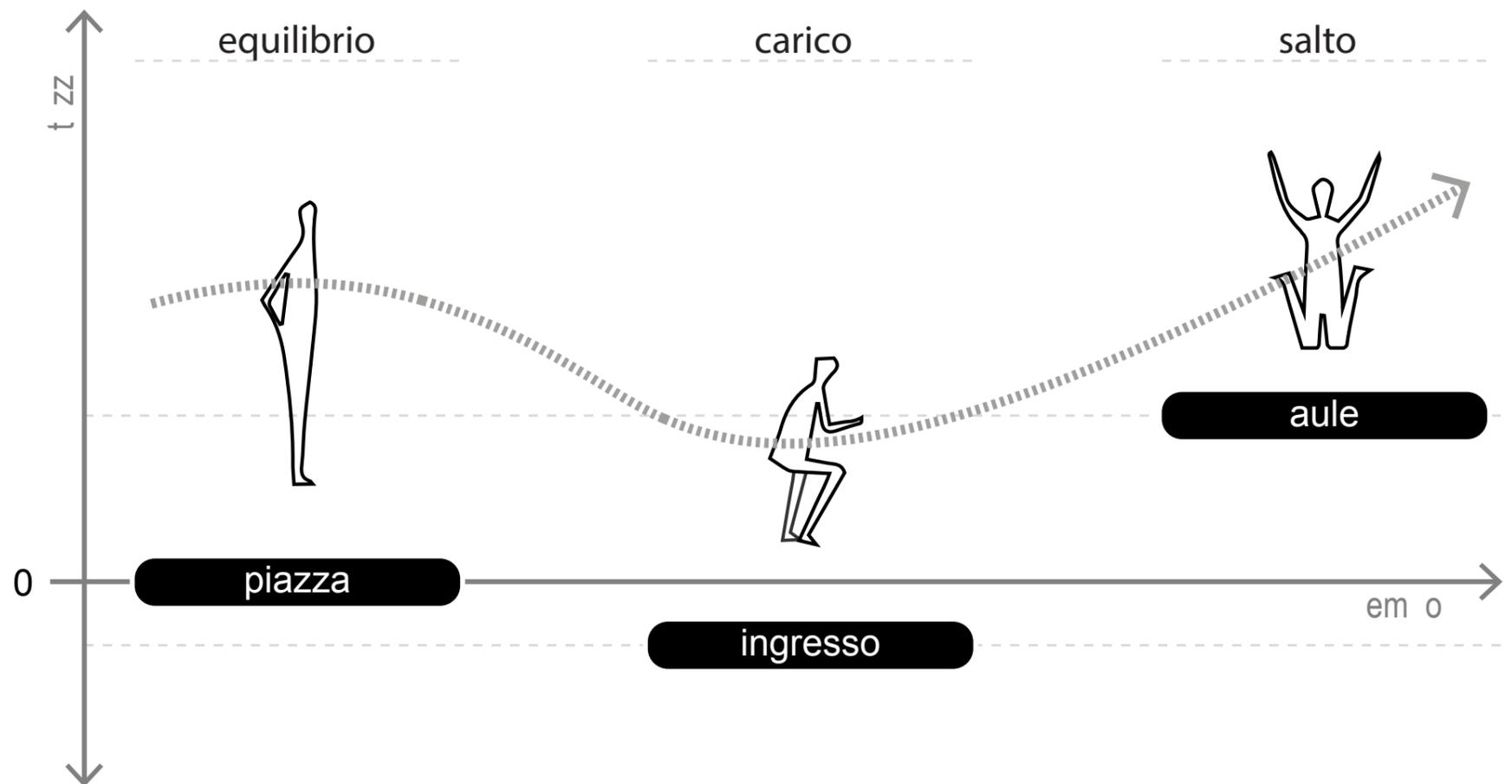
Ogni luogo con il quale il complesso corpo-cervello entra in relazione invia una sequenza di segnali all'apparato sensoriale.

Quest'integrazione di input, nella ripetizione quotidiana, può determinare la qualità dell'**atmosfera 'respirata' nella scuola**, che può essere congruente/non congruente con le attese emotive dei ragazzi.

**Crescere** è questo il 'sentimento di fondo' in grado di cementare le motivazioni che spingono i ragazzi ogni giorno a faticare, tutti insieme. Grazie alla **metafora motoria** studiata dagli scienziati neuro-cognitivi, nel nostro caso quella del **salto**, attraverso l'analisi dei riflessi del movimento sul nostro sistema fisiologico, con il progetto siamo stati in grado di ricreare quelle condizioni spaziali che rievocano, dalla nostra memoria, la dimensione emotiva del "crescere", in modo da fornire un supporto alle quotidiane esperienze educative.

La relazione tra la metafora del balzo e l'emozione fisiologica della leggerezza, che traduce sensorialmente il "crescere", è stata confermata anche da un gruppo di studenti, attraverso un test sviluppato durante un'incontro partecipato in occasione di un progetto analogo.

La **corrispondenza tra emozioni attese e emozioni percepite nell'ambiente**, nello sviluppo dei percorsi interni ed esterni, produce un migliore equilibrio omeostatico, che si riverbera sulle **capacità attentive**. La migliore capacità attentiva influisce sui meccanismi della memoria e quindi sull'apprendimento. Per questa ragione un sistema di ambienti coinvolgenti, ben articolati, è in grado d'essere d'aiuto sia nella attività didattica che nella costruzione di solide relazioni intersoggettive.



### 03 APPROCCIO INNOVATIVO

## Educazione Creativa, Percorsi Alternativi, Spazi Divergenti

Al centro del progetto una **pedagogia innovativa** che vuole educare e sviluppare un **pensiero autonomo, creativo e critico** che impari ad interrogarsi su questioni filosofiche fondamentali.

Con lo scopo di abituare a sostare nella domanda senza accettare risposte preconfezionate, evitando di seguire acriticamente dettami provenienti dall'esterno per orientare il proprio modo di pensare, essere e agire.

Un'educazione rivolta all'attesa dell'altro, al rispetto dei tempi e modi di espressione altrui per crescere attraverso il confronto e la cooperazione piuttosto che attraverso lo scontro e la competizione: **Un' Educazione Creativa.**

L'atteggiamento creativo ha a che fare con la personalità del singolo, che certamente non è il semplice risultato degli antecedenti biologici, e con le modalità in cui un individuo è abituato ad affrontare le sollecitazioni provenienti dall'ambiente, così da modificarlo e ad esso adattarsi.

Partendo dal presupposto che il pensare creativo sia una competenza cognitiva e come tale allenabile, si mira all'**emergere di una identità** consapevole della propria unicità, **aperta all'altro e al nuovo.** Promuovere la creatività nella scuola dove l'obiettivo principale non sia l'assimilazione, l'esecuzione o l'applicazione, ma l'immaginazione per prefigurare: **Percorsi Alternativi.**

**Una didattica attiva e laboratoriale** che valorizzi il dialogo, il confronto, lo scambio e la condivisione in una modalità paritaria e inclusiva di partecipazione e di cooperazione. La curiosità, l'attenzione, l'interesse e la motivazione vengono sollecitati attraverso attività di problem-solving. Il percorso è caratterizzato da **flessibilità**, promuovendo una congruenza tra sentimenti, pensieri, parole e comportamenti, non vi è dunque un percorso prestabilito.

Così anche gli spazi di una realtà scolastica risulteranno essere flessibili ed adattabili ad un pensiero in evoluzione e fluido: degli **Spazi Divergenti.**



-----

### 03 APPROCCIO INNOVATIVO

Interazione con la natura / Aule all'esterno



-----

### 03 APPROCCIO INNOVATIVO

Aule interattive, riconfigurabili e personalizzabili

