



## **COMUNE DI RICCIONE**

AMBITO URBANO CONSOLIDATO - AREA DI RIQUALIFICAZIONE VIRGILIO

### **PROPOSTA ALTERNATIVA SETTEMBRE 2018**

#### **RELAZIONE DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO**

##### **INQUADRAMENTO AREA**

L'area oggetto d'intervento si colloca nell'Ambito di cui all'Art. 4.3 del PSC del Comune di Riccione ed è interessata da una iniziativa che, prendendo spunto anche dal dettato della recente Legge Urbanistica Regionale, propone di attuare un intervento di significativa riqualificazione/rigenerazione con interessanti risvolti ambientali e significativi coinvolgimenti del sistema urbano circostante.

Il complesso degli edifici esistenti nell'area si presenta con una connotazione disomogenea ed obsoleta nei confronti di un contesto (Palacongressi), che in tempi recenti è stato protagonista di una evoluzione significativa per l'intera realtà urbana di Riccione.

La funzione rigeneratrice dell'intervento richiede una soluzione progettuale di forte valenza urbanistica e architettonica determinata a restituire nuovi spazi pubblici e privati, un' efficace sistema di connessioni al tessuto urbano circostante e un'importante ed unificante valore estetico.

##### **RIGENERAZIONE DELL'AREA E DEL TESSUTO URBANO CONTIGUO**

Il progetto propone una nuova gerarchia degli spazi in cui le aree non costruite non risultano essere elementi residuali ma componenti essenziali dell'intero impianto.

Da ogni punto di contiguità l'area/piazza si propone come nuovo elemento di interesse nonché di raccordo alla rete dei percorsi esistenti attraverso i principali varchi esistenti con Viale Ceccarini, il "percorso-galleria" del limitrofo Palacongressi e Viale Virgilio creando una nuova connessione attraverso l'area privata ex Bedeschi.

Particolare attenzione è rivolta al sistema delle mitigazioni ambientali che vede in alcuni elementi di riconoscibile efficacia la risposta alla necessità di raffrescamento reale e/o percepibile; la messa a dimora di alberature autoctone di medio/alto fusto, la creazione di vasche e fontane con semplici giochi d'acqua ed il recupero di quote di verde permeabile profondo.

## IL PROGETTO

La scelta progettuale di articolare il “costruito” con uno sviluppo verticale conferma la strategia iniziale di ridurre le superfici a terra occupate dalla costruzione lasciando libere ampie aree da restituire alla fruizione della collettività.

Un presupposto essenziale per il reale conseguimento dei risultati attesi in termini di riqualificazione/rigenerazione vede il recupero-rispetto della componente “verde” quale valenza inscindibile della qualità urbana nel processo di rigenerazione del territorio; a questo scopo viene recuperata l'area ex Bedeschi con un significativo intervento di riqualificazione del verde proponendo un importante parco-giardino con la finalità di raccordare la viabilità pedonale esistente (Viale Virgilio) alla nuova area urbana

L'obiettivo di liberare la maggior parte dello spazio a terra per la realizzazione di ampi spazi fruibili e percorribili ha indirizzato la scelta progettuale verso la concentrazione e verticalizzazione di buona parte del potenziale edificabile in un principale volume edilizio

L'intervento propone la realizzazione di un principale edificio multipiano (EDIFICIO A) articolato su 10 livelli, uno interrato e 9 fuori terra da destinare ad uso commerciale e residenziale.

Il piano terra è caratterizzato, dalla significativa altezza (6 metri) e grazie alle superfici vetrate offre ampia permeabilità e continuità visiva.

Le funzioni previste sono essenzialmente commerciali o di pubblici esercizi al fine di determinare e caratterizzare l'affluenza all'intera area anche con la suggerita possibilità di utilizzo di parti dello spazio pubblico esterno.

I locali di servizio e le autorimesse private sono collocati al piano interrato; per ottimizzare i percorsi carrabili e quelli pedonali la proposta prevede che questo livello possa essere raggiungibile attraverso la rampa esistente che già conduce alle autorimesse del Palacongressi.

In particolare al piano primo è prevista una estensione di superficie per la realizzazione di un vasto spazio ad uso terziario o residenziale, coronato da un'area praticabile scoperta, attrezzata con elementi di verde, ampio giardino pensile ad uso del piano superiore.

Ai livelli superiori sono poste le unità residenziali (30) con varie tipologie abitative caratterizzate da grandi terrazze attrezzabili a verde.

E' previsto inoltre un ulteriore “contenitore” (EDIFICIO B) identificabile in funzione di possibili eventi di carattere espositivo-promozionale-culturale sia pubblici che privati.

La perimetrazione del comparto è caratterizzata a tratti da una cinta muraria, risolto verticale della pavimentazione, quale elemento architettonico scelto per rispondere ad alcuni obiettivi progettuali: rafforzare la valenza di “contenitore” dell'intero comparto, diaframmare le funzioni pubbliche e private, creare sponde naturalizzate per modellare sul suo perimetro il terreno permeabile, potenziare la visibilità dei varchi d'accesso all'area.

Alle fasi più avanzate del progetto sarà demandato lo sviluppo e l'approfondimento degli elementi architettonici urbani caratterizzanti dell'intervento.

Riccione, 11/09/2018

Il progettista  
Arch. Elisabetta MASI

**DATI URBANISTICI STATO ATTUALE**

Superficie Territoriale (ST) Lotto A	mq. 3.047,00
Superficie Territoriale (ST) Lotto B	mq. 860,25
Superficie fabbricato esistente (lotto A)	mq. 1.480,00
Superficie fabbricato esistente (lotto B)	mq. 301,00
Superficie Coperta Esistente	mq. 1.630,00
Edificabilità prevista (SUL)	mq. 4.800,00

**DATI DI PROGETTO**

Superficie utile lorda (SUL) di Progetto	mq. 4.800,00
Superficie utile lorda (SUL) Residenziale	mq. 3.700,00
Superficie SUL attività commerciali e/o pubblici esercizi	mq. 1.100,00
SNR = max 25% di SUL (logge e terrazzi privati)	mq. 1.200,00

Superficie Coperta	mq. 1.170,00
Superficie Pavimentata Piazza e Percorsi Privati di Uso Pubblico	mq. 3.070,00
Verde permeabile naturale	mq. 950,00
Verde d'arredo, (aiuole e vasche)	mq. 200,00

SUL EDIFICIO A (9 livelli fuori terra, h. max m. 33,90) Residenziale (piani dal 1° al 8°) n° 29 unità abitative	mq. 3.700,00
Attività commerciali e/o pubblici esercizi (piano terra e soppalchi h. max m. 6,00)	mq. 1.035,00

SUL EDIFICIO B (piano terra e soppalco, h. max m. 6,00) Attività commerciale e/o pubblico esercizio	mq. 65,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

AUTORIMESSA n. 77 posti auto interrati (corselli esclusi)	mq. 1.122,00
--------------------------------------------------------------	--------------