

**PROVINCIA DI RIMINI
COMUNE DI RIMINI**

PIANO PARTICOLAREGGIATO CONSORTILE "PADULLI"

Zona C5 di espansione del P.R.G. Vigente

COMMITTENTE :



PROGETTISTA : - Ing. GIUSEPPE FERRI

COLLABORATORI : - Arch. CRISTIAN MARZOLI
- Geom. STEFANO VALLONI

Tav. 11

TIPOLOGIE EDILIZIE

**GENNAIO
2006**

Tipologie degli edifici

Per decidere le tipologie più opportune occorre partire dalle caratteristiche che si desiderano per l'espansione C5, nonché dalle connotazioni socioeconomiche degli utenti di questa espansione che si possono individuare nell'ambito di due categorie.

Riguardo il primo punto si è detto più volte che la filosofia della espansione è quella del "vivere a terra", con tutte le conseguenze formali che questo obiettivo comporta nella architettura degli edifici. Riguardo il secondo punto, la prima categoria di utenti è quella dei residenti storici, coloro cioè che hanno promosso l'intervento. Costoro richiedono tipologie piuttosto ampie dotate di vasti ambienti di servizio in ragione della notevole dotazione di terreno. In assenza di adeguate possibilità economiche si farà ricorso alla cessione di una quota di Su. I proprietari di piccolissimi appezzamenti sono infatti relativamente pochi come si può osservare dal grafico allegato (vedi all. n° 4). Esso mostra come la grande maggioranza dei proprietari possieda appezzamenti fra i 2.000 e i 4.000 mq. Sono parecchi anche quelli fra i 1.200 e i 2.000 mq e una decina sotto i 1.200. Quelli con appezzamenti attorno ai 6-800 mq e per di più già edificati sono infine solo 5.

Pertanto, se si escludono questi ultimi, il terreno a disposizione è in genere notevole se raffrontato ai normali lotti urbani di 400-600 mq.

Tutto ciò fa propendere per tipologie piuttosto dilatate in superficie coperta, che vivano a fondo il terreno a disposizione. Questa concezione della casa è condivisa da molti soci del consorzio.

Altro elemento progettuale è costituito dalla altezza massima piuttosto contenuta (7,50 ml) che permette non più di due piani fuori terra. Alla luce di quanto sopra non pare però che ciò costituisca un vincolo e non si ritiene opportuno richiedere in sede di PP un incremento di altezza da 7,50 a 8,50 ml al fine di costituire due piani più un piano terra di servizi, tanto più che, tradizionalmente, nelle zone agricole gli annessi all'abitazione sono collocati in corpi separati nettamente dal corpo principale.

I raggruppamenti consigliati da motivi economici o da consuetudini ci fanno proporre aggregazioni di edifici unifamiliari caratterizzati da una certa ampiezza e ariosità, a gruppi di due o tre e, più raramente, a schiera.

Non dimentichiamo che la dotazione pro capite di superficie costruibile è di 590 mq, che in genere si ridurranno di circa 100-200 mq per economizzare contanti sulle spese di urbanizzazione. Pertanto un proprietario con 4-500 mq disponibili costruirà due unità da 150 – 200 mq ciascuna e permuterà la rimanente superficie con l'impresa costruttrice.

Le considerazioni sopra riportate portano pertanto a prevedere per i residenti "storici" edifici unifamiliari e talvolta bifamiliari, su uno o due piani, con ampi spazi di servizio e con superfici utili di 150-200 mq. Qualche aggregazione plurifamiliare si costituirà con l'accostamento di due o tre moduli mono o bifamiliari.

L'altra categoria di residenti, completamente differente dai primi, deriverà dalla acquisizione di superfici utili da parte dei grandi proprietari che forniranno aree verdi, oppure dalle imprese edili o stradali che permuteranno lavori con SU. Costoro venderanno infatti appartamenti a famiglie che verranno a vivere qui da fuori.

Le superfici utili saranno in questo in genere inferiori a quelle citate sopra, attestandosi attorno alla gamma 80-150 mq, con area a disposizione di entità più contenuta. Non mancheranno però unità di ampiezza maggiore, perché indubbiamente questa è la sola espansione in Rimini che parta con una dotazione di spazi inusuale per la nostra città, caratterizzata da una elevatissima rendita fondiaria e conseguentemente da appartamenti di superficie contenuta.

Non pare sia opportuno sulla base di questi utenti modificare le tipologie già prefigurate perché, se è vero che sono relativamente estese e costose, è anche vero che abitazioni così concepite potrebbero

incontrare molto favore perché assenti a Rimini e, d'altro canto, sono sufficienti alcune precauzioni sui materiali e soprattutto una riduzione dimensionale dell'edificio, sempre possibile, e delle aree di competenza, per ridurre i costi.

Si ritiene pertanto che esista un mercato non elitario anche per queste tipologie, anche perché negli appezzamenti maggiori si produrranno molte aggregazioni e si ridurranno automaticamente le aree di competenza. Per questa categoria di utenti si propone quindi una tipologia a schiera piuttosto classica, con corpo principale su due piani e garage staccato, ma più frequentemente tipologie a schiera del tutto inusuali a Rimini per la larghezza del modulo, per la presenza di uno o due corti e per l'uso di piani sfalsati.

Sulla base di queste ipotesi si possono proporre le seguenti tipologie:

Case unifamiliari che possono suddividersi in svariati sottotipi: case a pianta libera, identificabili come villette unifamiliari su un piano, caratterizzate da ampia comunicazione con l'esterno e da una certa abbondanza di portici, talvolta assemblate a gruppi di due o di tre. Gli annessi possono essere ancora accorpati o staccati, in adiacenza o meno.

Case a una o due corti, su uno o due piani, con corpo servizi inserito nel corpo principale, ma anche staccato da esso, dove è la corte, quasi un ambiente senza soffitto, a caratterizzare maggiormente questa tipologia che si presta fra l'altro a interessanti aggregazioni.

Naturalmente saranno spesso dotate di altra area libera a giardino, orto o altro, oltre quella della corte. Gli annessi pertinenziali (garage, magazzini, laboratori, ma anche studi o ambienti per il gioco), potranno trovare posto staccati in piccoli corpi, oppure accorpati al corpo principale. Per calcolare l'incidenza accettabile della superficie a portico si è fatto riferimento alla casa rurale romagnola, tradizionalmente priva di balconi. Ci si riferisce a questo caso specifico per calcolare l'incidenza del portico inteso come spazio accessorio non abitabile, al fine di introdurre in normativa una dotazione di questo spazio non computabile nell'ambito della SU, spazio che sarà senz'altro superiore al 10% della normativa di PRG.

L'incidenza del portico, ipotizzato largo 4,0 ml, in una casa di due piani spessi 6,0 ml, è la seguente: $4 / 6 \times 2 = 33 \%$. Pare pertanto opportuno accomunare in questa normativa portico, balcone e logge nella stessa percentuale massima ammissibile della Su, portandola al 30%. Non si otterrebbe così una anomalia discriminante per la zona C5, perché viene contingentato anche il balcone che tradizionalmente non ha alcun limite di superficie massima. Viene così posto un limite alla superficie accessoria alla Su dell'abitazione vera e propria, balcone o portico o loggia che sia.

- **Case abbinata e a schiera.** Si tratta sostanzialmente delle case unifamiliari aggregate a coppie o schiera, dal momento che quasi tutti i sottotipi proposti sopra, sono aggregabili. Anche qui gli annessi possono essere accorpati al corpo principale oppure staccati, in adiacenza o meno.
- **Case in linea.** In qualche caso, non più di tre o quattro, qualche avente diritto è costretto ad addensare notevolmente la SU disponibile in lotti di dimensione piuttosto ridotta, per non dover acquistare altro terreno. In tal caso non resta che addensare i corpi di fabbrica in "edifici in linea", cioè corpi di fabbrica dove un unico blocco di comunicazione verticale serve le unità immobiliari disposte sui due piani. Spesso si tratta di unità terziarie al piano terra e residenziali al primo piano.

Per tutte le tipologie si è puntato su una sostanziale semplicità compositiva pur cercando di lasciare la più ampia libertà d'azione, in considerazione dei tanti e diversi utenti. E' ben vero che è normale desiderio del progettista di un PP che resti qualcosa di visibile ed apprezzabile nella progettazione e nella costruzione degli edifici che lui stesso ha posizionato ed immaginato costruiti.

Si è però preferito richiedere al progettista un preciso impegno progettuale piuttosto che imporgli elementi già confezionati.

Si sono così studiati elementi comuni da collocare nell'ambito della composizione architettonica degli edifici. Questi elementi devono costituire una sorta di collegamento formale fra tutte le tipologie e si rimanda per queste precisazioni agli elaborati grafici. Qui è sufficiente ricordare che si è voluto caratterizzare con alcuni caratteri comuni tutto l'insediamento: al progettista è richiesto di studiare un elemento della composizione dell'edificio usando un materiale di base, il mattone, che deve ripresentarsi in tutti gli edifici, sia pure in forme e collocazioni diverse .

Si sono inoltre richieste coperture a falde pur ammettendo manti in vari materiali: tegole marsigliesi o coppi di cotto, oppure rame.

Per i cornicioni si è richiesta una particolare cura in omaggio ad una antichissima tradizione che, in ogni tempo, li ha considerati oggetto di sperimentazione estetica e funzionale. Si richiede quanto meno che, se in getto di cls, siano modanati sulla scorta di antiche tipologie in mattoni. Per il resto, composizione planimetrica, dimensioni dei moduli, finiture dei paramenti esterni, infissi, ecc. si è lasciata la più ampia libertà d'azione.

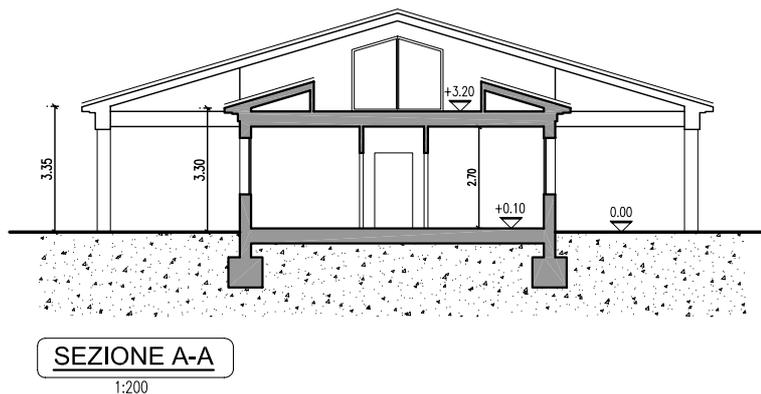
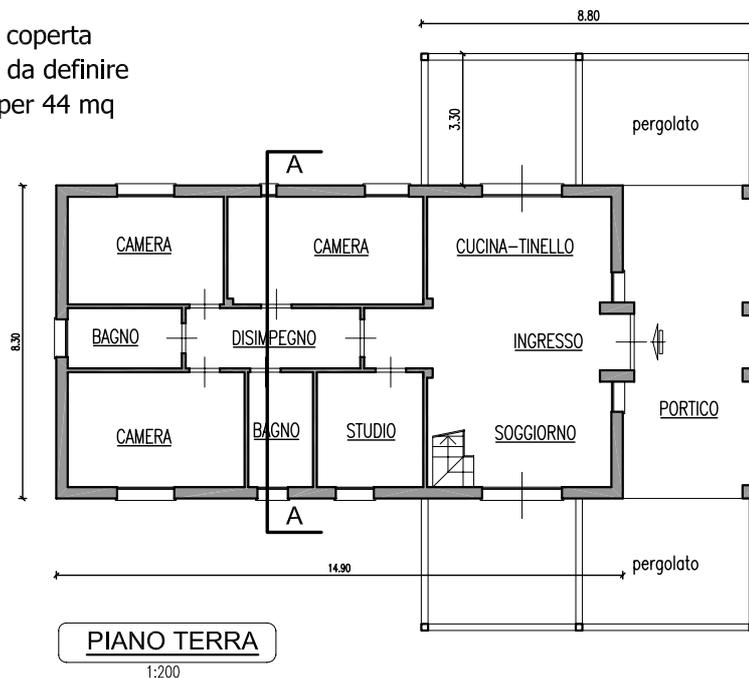
E' infine da rilevare che si è richiesto uno specifico raccordo con la tradizione locale per forme e materiali, tradizione sia pure rivisitata alla luce della sensibilità del progettista e delle tecniche odierne, che devono comunque subire un accurato controllo critico: basta pensare ai finti mattoni a mano, quasi tutti estremamente permeabili all'acqua. Sono pertanto espresso argomento di studio i paramenti murari, i cornicioni, la tipologia rurale, i corpi aggregati, ma anche le corti che richiamano gli spazi compresi fra stalla e casa, una sorta di riedizione dell'aia contadina.

Si è posta una cura particolare nella prescrizione dell'uso di materiali che devono essere durevoli ed affidabili. Ci si riferisce in particolare al mattone che negli ultimi anni, è degradato in qualità per la gelività e la permeabilità all'acqua che qui devono assolutamente garantire.

TIPOLOGIA 1 : case singole

a) casa a pianta libera

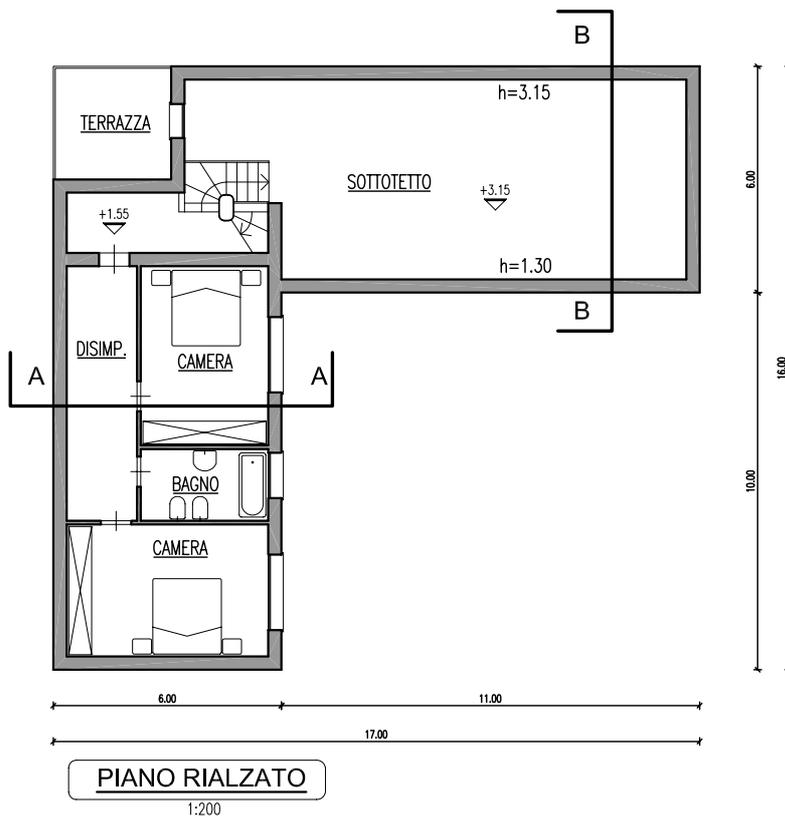
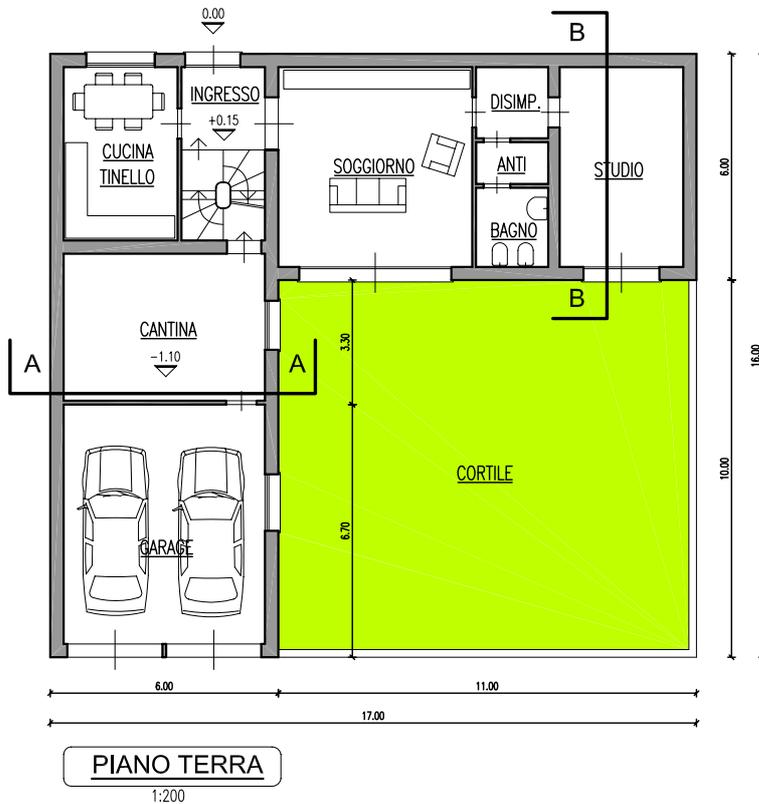
- civile abitazione su un piano fuori terra SU computabile=124 mq
- portico mq. < 33% s.u.
- terrazza mq. < 20% superficie coperta
- posti auto staccati in posizione da definire
- sottotetto agibile computabile per 44 mq



TIPOLOGIA 1 : case singole

b) casa a L a piani sfalsati con una corte

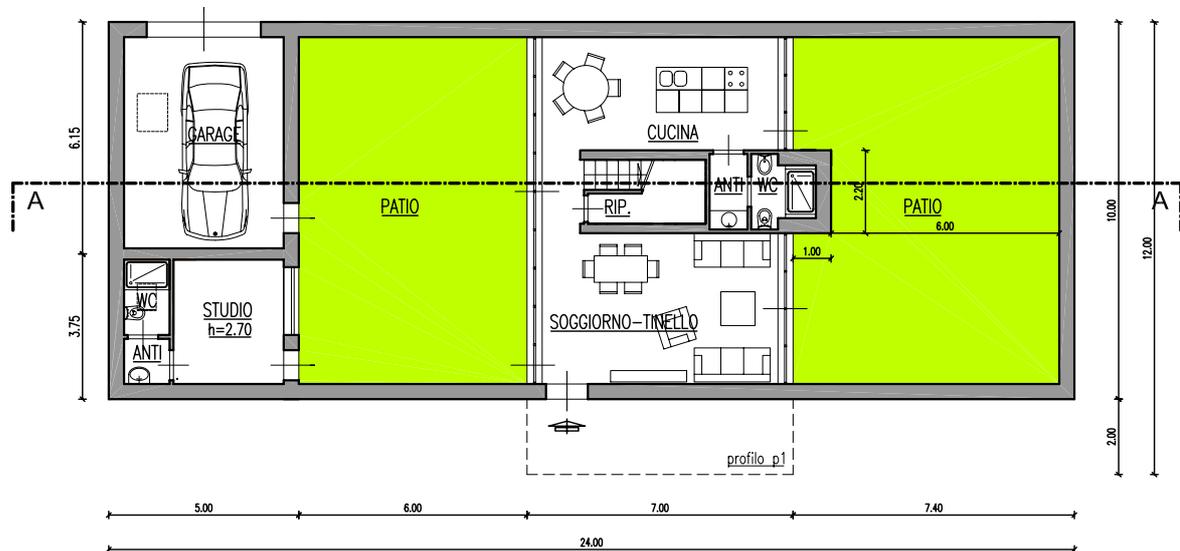
- civile abitazione su due piani fuori terra SU computabile=200 mq
- garage nel seminterrato non computabile per 42 mq
- sottotetto agibile computabile 46 mq
- corte 110 mq



TIPOLOGIA 1 : case singole

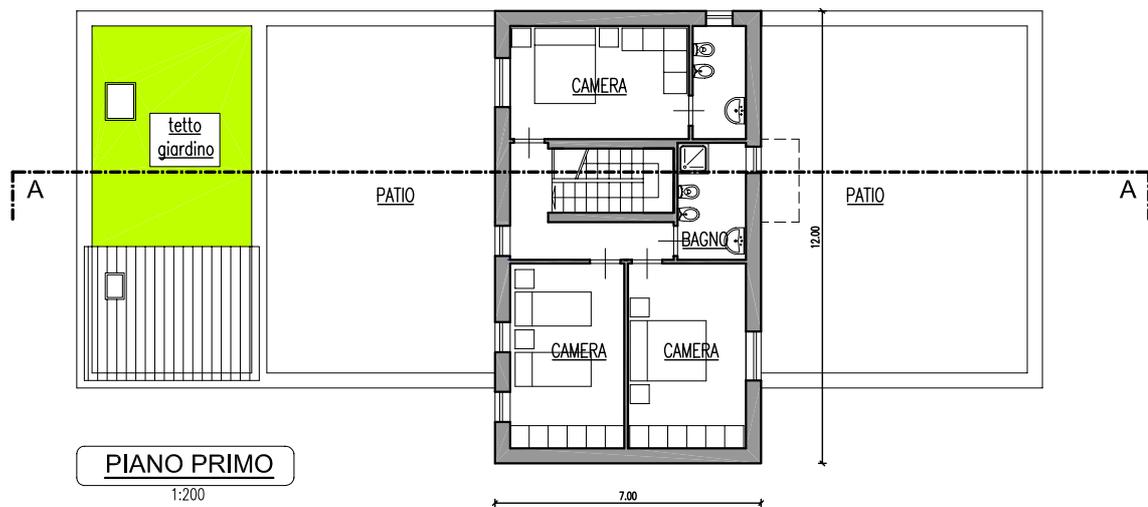
c) casa con due corti

- civile abitazione su due piani fuori terra SU computabile=154 mq più studio a parte 20 mq
- garage non computabile per 31 mq
- sottotetto non agibile
- 2 corti per un totale di 110 mq



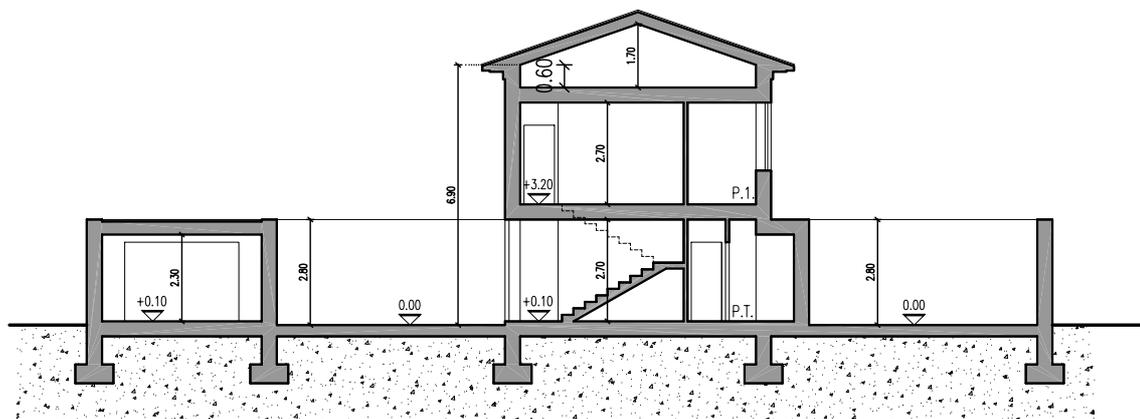
PIANO TERRA

1:200



PIANO PRIMO

1:200



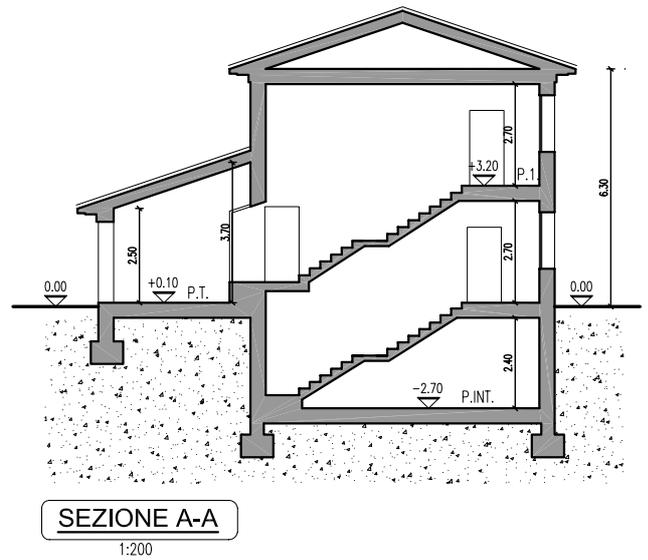
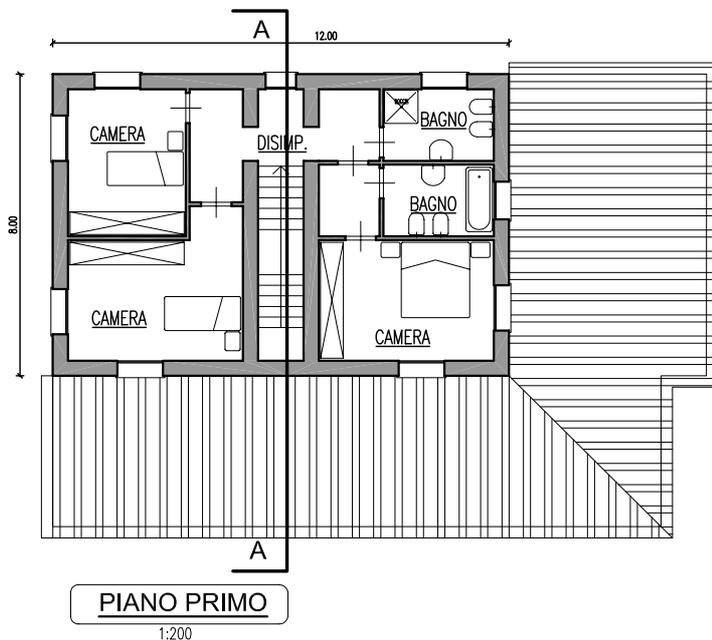
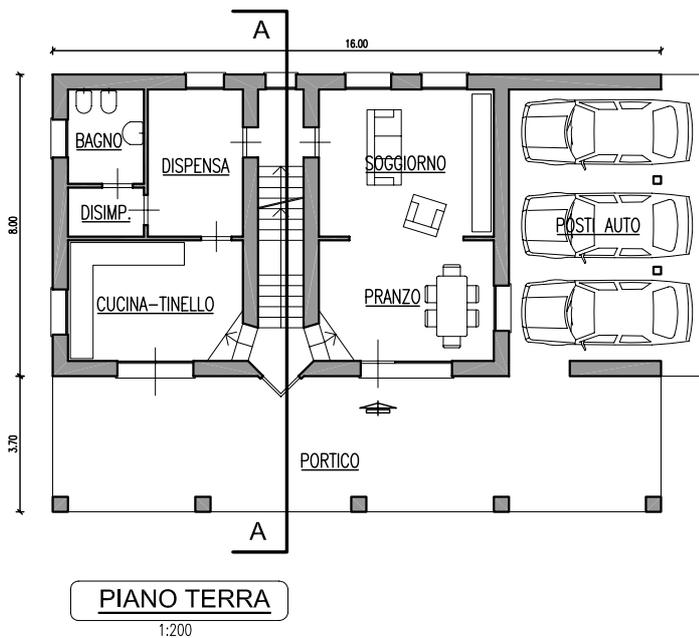
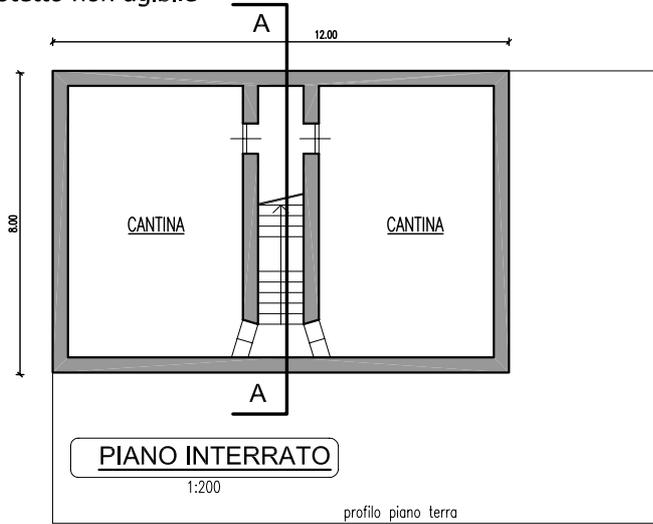
SEZIONE A-A

1:200

TIPOLOGIA 1 : case singole

d) casa a due piani (rurale romagnola)

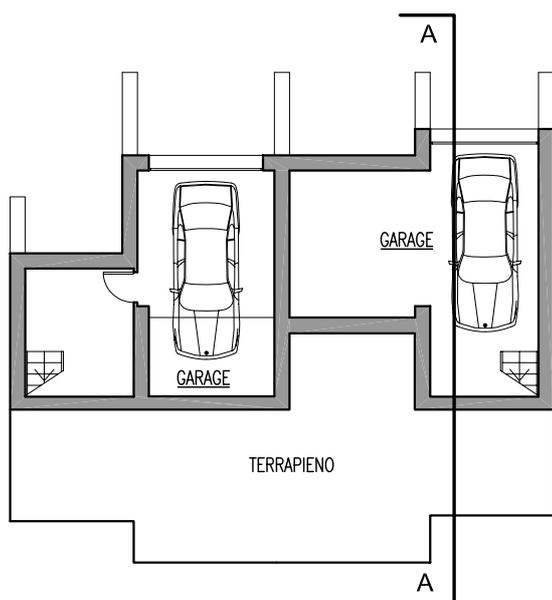
- civile abitazione su due piani fuori terra SU computabile=192 mq
- portico mq. < 33% s.u.
- posti auto non computabili per 32 mq
- sottotetto non agibile



TIPOLOGIA 2 : case abbinate

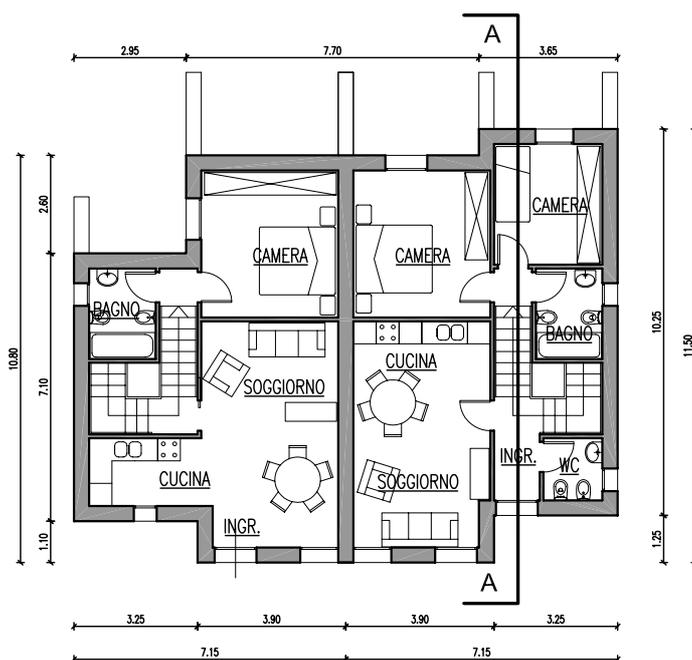
a) casa a piani sfalsati

- civile abitazione su un piano fuori terra SU computabile=66 mq + 75 mq = mq. 141
- garage seminterrato
- sottotetto non agibile



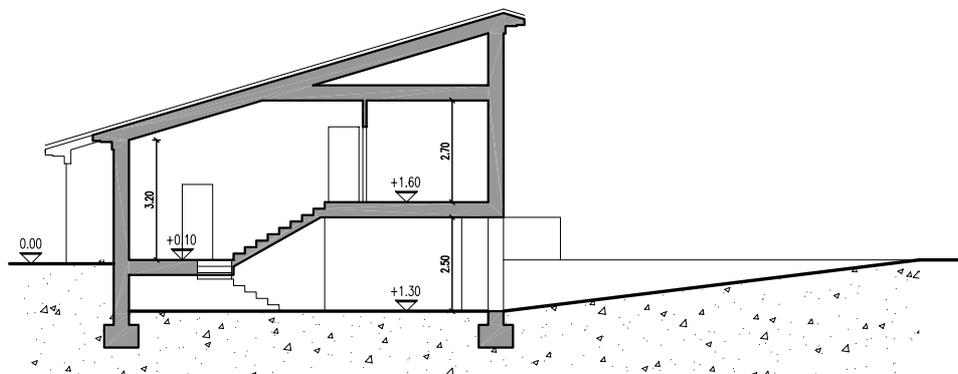
PIANO SEMINTERRATO

1:200



PIANO TERRA - RIALZATO

1:200



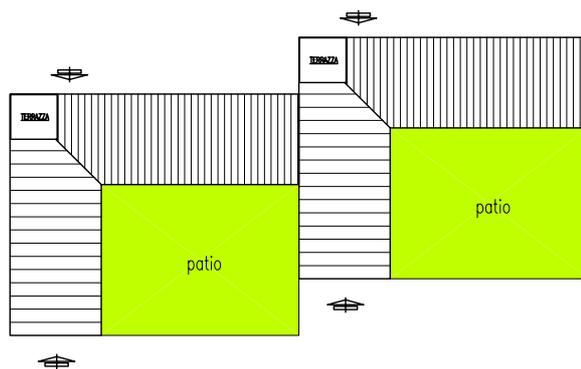
SEZIONE A-A

1:200

TIPOLOGIA 2 : case abbinate

TIP.1/b

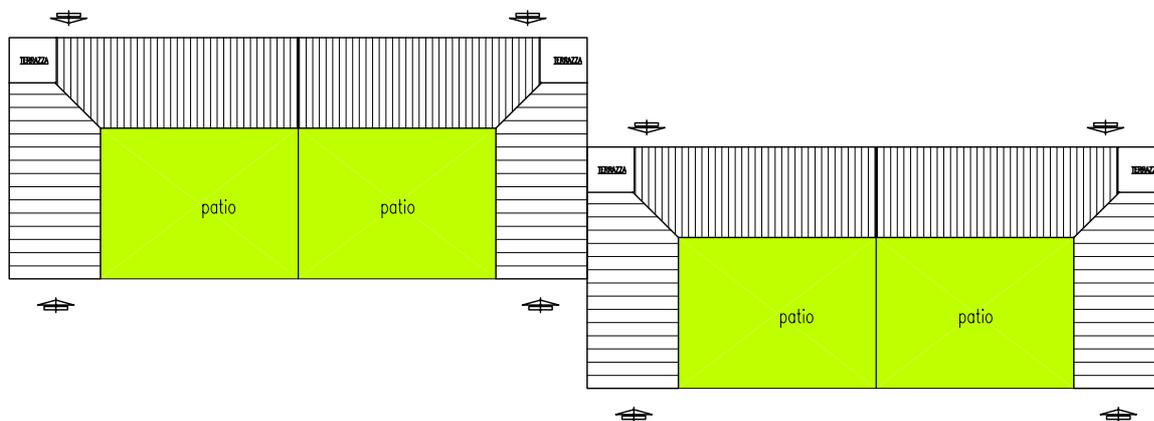
CASE A CORTE



STRADA CARRABILE PER L'ACCESSO AI GARAGE

ESEMPI DI AGGREGAZIONE

1:500

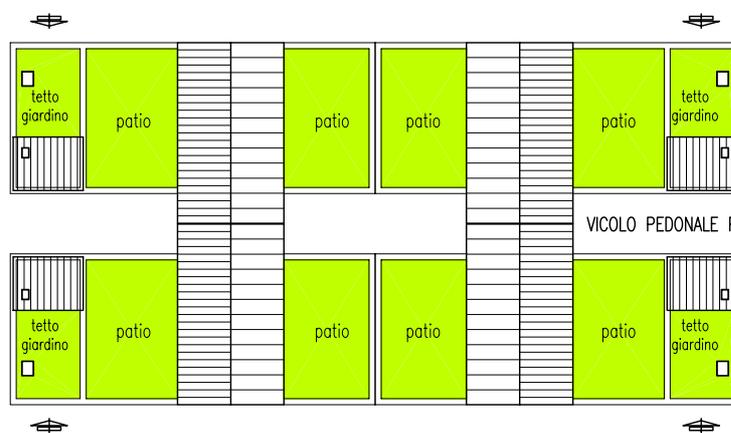


STRADA CARRABILE PER L'ACCESSO AI GARAGE

TIP.1/c

CASE A CORTE

STRADA CARRABILE PER L'ACCESSO AI GARAGE



VICOLE PEDONALE PER L'ACCESSO ALLE ABITAZIONI

STRADA CARRABILE PER L'ACCESSO AI GARAGE

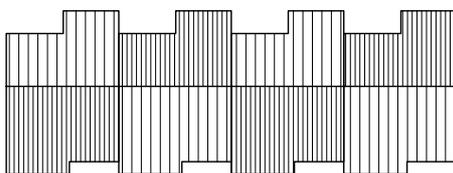
ESEMPIO DI AGGREGAZIONE

1:500

TIPOLOGIA 3 : casa a schiera

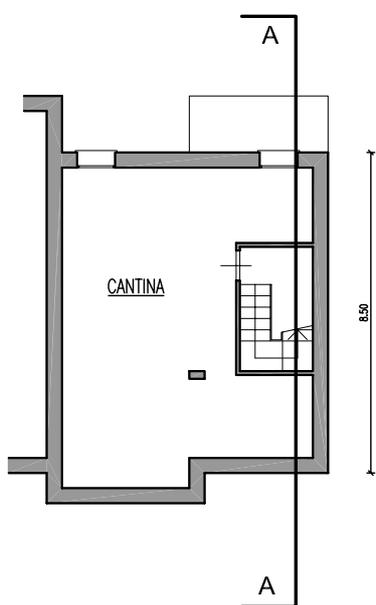
a) a moduli identici

- civile abitazione su due piani fuori terra SU computabile=140 mq
- posti auto staccati da definire
- sottotetto non agibile



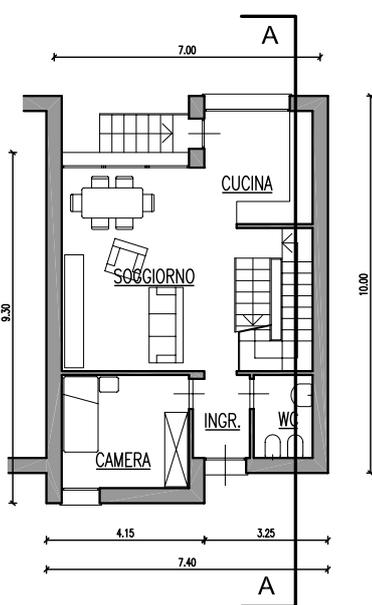
ESEMPIO DI AGGREGAZIONE

1:500



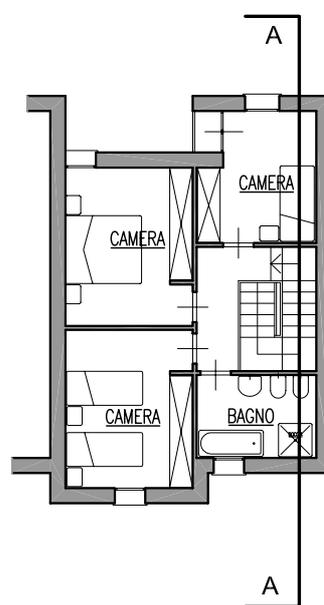
PIANO INTERRATO

1:200



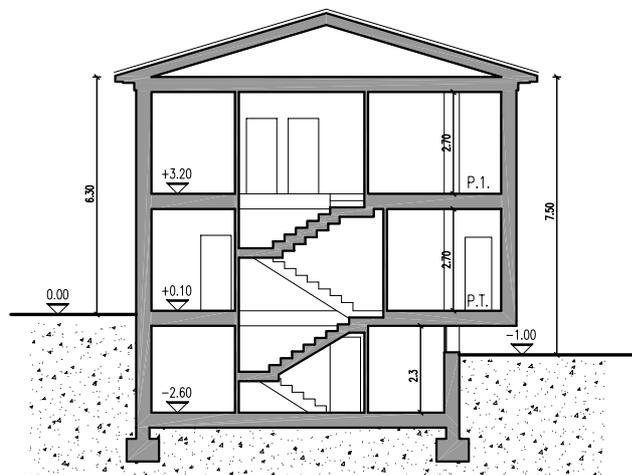
PIANO TERRA

1:200



PIANO PRIMO

1:200



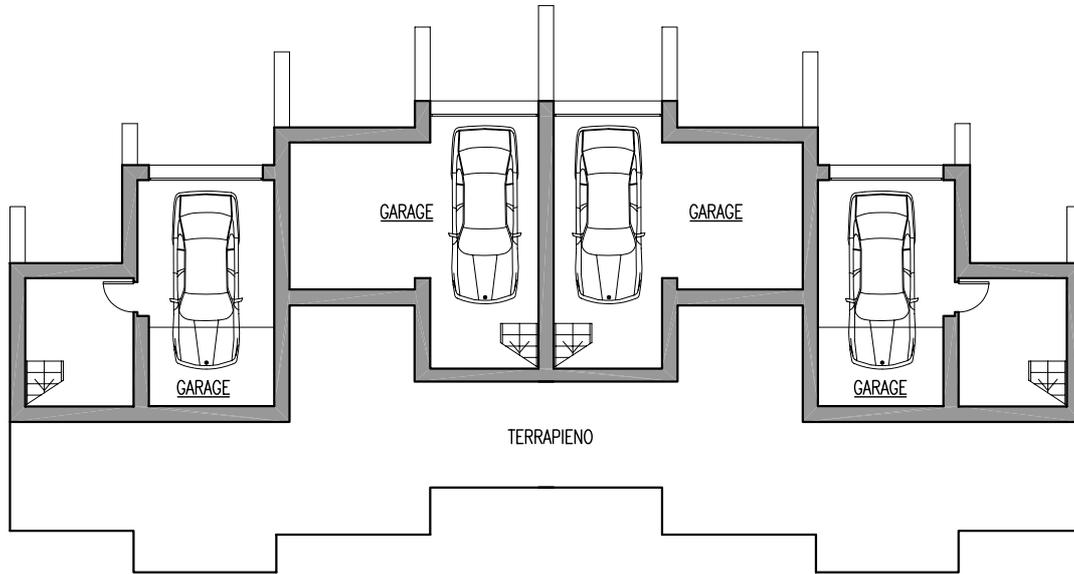
SEZIONE A-A

1:200

TIPOLOGIA 3 : casa a schiera

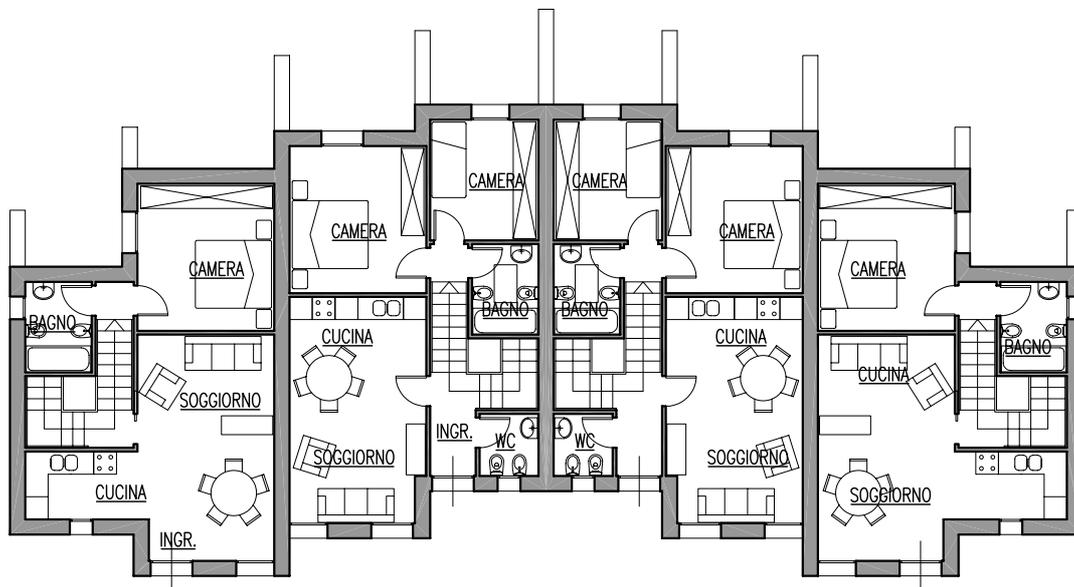
b) a moduli diversificati

- civile abitazione su un piano fuori terra SU computabile=66 mq + 75 mq = mq. 141
- garage seminterrato
- sottotetto non agibile



PIANO SEMINTERRATO

1:200



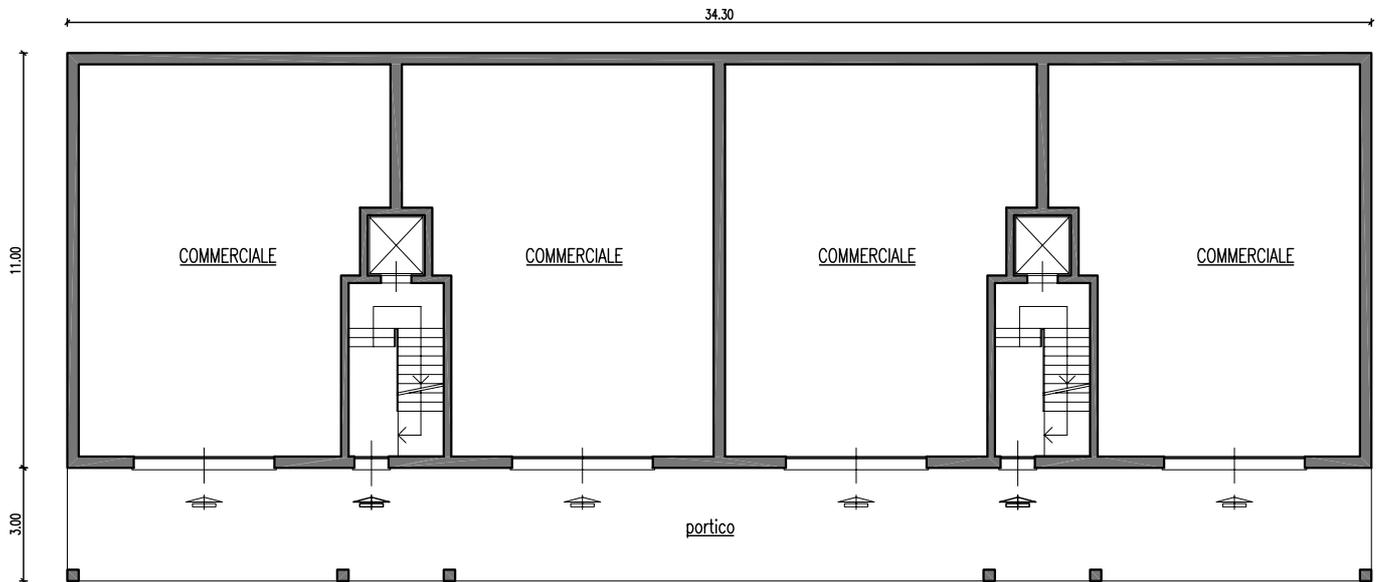
PIANO TERRA - RIALZATO

1:200

TIPOLOGIA 4 : casa in linea

a) multifamiliare a due piani

- appartamenti al piano primo SU computabile=399 mq
- negozi al piano terra SU computabile=378 mq
- portico mq. < 33% s.u.
- terrazza mq. < 20% superficie coperta
- posti auto al piano interrato



PIANO TERRA



PIANO PRIMO