

# COMUNE DI RIMINI - ACER RIMINI



Progettazione per l'attuazione del PIERS - programma integrato di edilizia residenziale sociale ex Questura a Rimini - PROGETTO DEFINITIVO

PROPRIETA':

Comune di Rimini

PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA

Arch. Filippo Govoni  
Arch. Federico Orsini



**QB Atelier**  
via Renata di Francia 45, 44121 Ferrara  
info@qbatelier.it  
www.qbatelier.it

Arch. Andreja Tagliatesta

PROGETTAZIONE STRUTTURE

Ing. Enrico Pallara

PROGETTAZIONE IMPIANTI

Ing. Gustavo Bernagozzi

CONSEGNA

giugno 2023

CONTENUTI

GRUPPO

TAVOLA N.

Relazione L.13/89 e D.M. 236/89

**RA L13**

## Sommario

<b>0. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1. STATO DEI LUOGHI.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1 Inquadramento urbano .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Stato di fatto .....</b>	<b>6</b>
<b>1.3 Obiettivi di progetto.....</b>	<b>7</b>
<b>2. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....</b>	<b>8</b>

## **0. PREMESSA**

Le due amministrazioni, Comune di Rimini ed A.C.E.R. di Rimini congiuntamente, si pongono l'obiettivo di dare un incremento al numero di unità abitative di E.R.P. nonché E.R.S., atto a rispondere alla richiesta di alloggi, situazione ben chiara e risultante dalle graduatorie in essere.

Il progetto nasce grazie allo strumento del concorso di progettazione con affidamento d'incarico che ha permesso l'acquisizione di un elevato numero di progetti. Sulla base delle molteplici candidature, che definiscono le varie ipotesi richieste in un Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, la commissione ha individuato l'idea che più soddisfaceva le richieste e le aspettative del bando, indicando l'RTP QB ATELIER costituenda come gruppo incaricato per lo sviluppo del PFTE e delle successive fasi di progettazione.

L'RTP costituenda ha sviluppato e consegnato il PFTE:

- 23/12/2022 prima consegna
- 22/03/2023 consegna integrazioni

Il PFTE viene approvato da ACER con delibera n. 2 del 09/01/2023.

La presente relazione costituisce la relazione generale allegata al Progetto Definitivo che segue la progettazione del PFTE.

## 1. STATO DEI LUOGHI

### 1.1 Inquadramento urbano

La zona di intervento è ubicata a nord est dello Stadio (AR\_2B), nell'area compresa fra le vie Balilla e via G. da Rimini. Il quartiere nel quale si inserisce il progetto è caratterizzato dalla presenza di diversi fabbricati che in passato erano a totale destinazione E.R.P. e che, attualmente, sono di proprietà mista: in parte privata (alloggi riscattati o acquistati con le leggi di riferimento, ultima la L. 560/93) e in parte ancora di proprietà pubblica, ovvero del Comune di Rimini con affidamento di gestione ad Acer (AR\_2C del MASTERPLAN).

La zona specifica dove andranno posti i due futuri edifici è individuata al catasto terreni del Comune di Rimini, foglio 87/C mappali 3950-3951-3952-3953-3954 corrispondenti a circa 10.500 mq, con affaccio principale su Via Lagomaggio e angolo sulla strada di collegamento che porta alla principale Via Ugo Bassi; corrisponde, con un piccolo scarto, all'ambito AR\_2A di PSC, ovvero con l'area interessata dal Piano Attuativo - scheda 8.14 di PRG - decaduto senza essere completato.

La proprietà di parte di questi mappali non è attualmente privata, si prevede dunque la procedura di esproprio per interesse pubblico al fine della realizzazione del progetto, per una superficie complessiva di circa 8.500 mq.

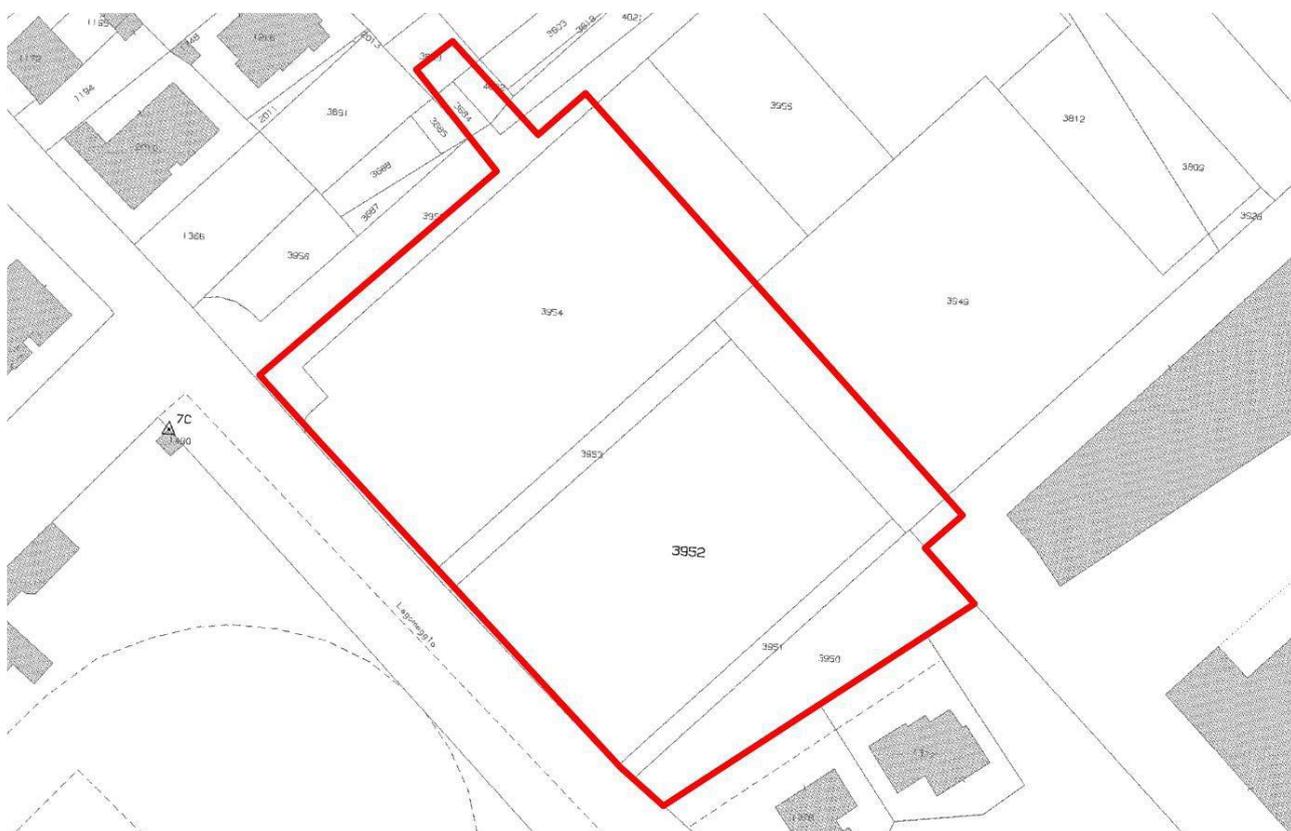
L'area è caratterizzata dall'imponente edificio costruito per ospitare la "cittadella della Questura", mai utilizzato. Attualmente l'intero stabile risulta abbandonato e costituisce un importante fattore di degrado per l'intero quartiere. Nelle aree "libere" tra lo stadio e la "cittadella", sono state realizzate le dotazioni territoriali di quest'ultima comprendenti un'area di sosta (parzialmente agibile) e una vasca di laminazione.



Figura 1. L'immagine mostra l'area d'intervento



**Figura 2.** L'immagine localizza l'area d'intervento all'interno del tessuto urbano



**Figura 3.** Planimetria catastale con sedime di progetto indicata in sede concorsuale

Attualmente l'area è occupata da un parcheggio e da un'area verde a standard, anche questi mai collaudati e quindi, di fatto in stato di abbandono. Nella zona sono presenti altri edifici con alloggi di E.R.P posti nelle suddette vie parallele Balilla e Arnaldo da Brescia.

Il complesso esistente è posto alle spalle dello stadio comunale Romeo Neri e fa parte di un progetto chiamato "le popolarissime", risalente agli anni trenta con conseguenti lavori iniziati nel 1939 e portati a termine nel primissimo dopoguerra. In sostanza si tratta di n. 5 edifici che si elevano su tre piani, rispondenti alle prescrizioni del Consorzio Nazionale fra gli Istituti, che regolava l'attività

edilizia dei vari Enti su tutto il territorio nazionale. In questo caso si può osservare, al contrario delle realizzazioni precedenti più celebrative e monumentali, l'assoluta mancanza di caratterizzazione, sia nella "veste architettonica" degli edifici, definiti allora "squallide caserme" in quella che allora era periferia, sia nei loro rapporti con l'area di pertinenza. Le soluzioni tipologiche, pensate sulla base dell'esigenza abitativa del pre e post guerra, si presentano tutte con le medesime caratteristiche: ingresso direttamente nel vano soggiorno/cucina, camera da letto e servizio igienico minimo.

Negli anni settanta questi immobili furono soggetti ad un piano di recupero, che prevedeva l'ampliamento a mezzo di unità esterne inserite in ogni blocco, atte ad integrare la superficie dei servizi igienici di ogni alloggio.

Conseguentemente, tutta la zona di contorno a detti edifici si è sviluppata con insediamenti prettamente privati, alternati a nuovi edifici di proprietà pubblica, dando così espansione di quella che era a suo tempo la zona periferica.

Lo spazio individuato come area di realizzazione dei due nuovi immobili e dettagliato nel PSC vigente come "area ricadente in Spazio urbano da riqualificare (zona AR2)" è localizzato in posizione centrale, ricompreso fra gli assi stradali di via Ugo Bassi e della via Flaminia. Si tratta di un ambito interessato da grandi complessi, frapposti a brani di edilizia residenziale, di diverse tipologie e grana, e servito da due dei principali assi stradali cittadini. La prossimità al Centro Storico (l'arco di Augusto dista poco più di 500 m) e la vicinanza a grandi attrezzature, quali il Tribunale, il Palacongressi, l'Ospedale, il polo scolastico rende l'ambito particolarmente interessante anche nella prospettiva di prevedere un potenziamento ed integrazione delle funzioni pubbliche. Questa prospettiva riprende il disegno urbano avviato dal PRG del 1965, rafforzando la spina dei servizi che si articola a sud-est della città. L'ipotesi di collocare, in quest'ambito, funzioni di rilievo necessarie allo sviluppo della città è sollecitata anche dalla presenza di complessi edilizi di grandi dimensioni, in stato di degrado o in via di dismissione. Ci si riferisce in particolare alla Caserma Giulio Cesare, in procinto di essere dismessa dallo Stato e all'edificio incompiuto della Questura, che rappresenta, insieme a tutta l'area del piano attuativo non completato, un forte elemento di degrado. La presenza dello Stadio e di altre strutture sportive, come il palazzetto dello Sport, caratterizza poi il quadrante sud-ovest dell'ambito di riferimento. Il resto dell'ambito AR\_2, al pari dell'intorno, ospita prevalentemente funzioni residenziali. E infine da evidenziare la presenza di una recente struttura scolastica.

## **1.2 Stato di fatto**

Dal punto di vista morfologico e altimetrico l'area si divide in due porzioni principali di dimensioni simili (map. 3954 e map. 3952). La parte collocata a sud est è caratterizzata da un ampio bacino di laminazione mentre quella a nord ovest è oggi adibita a parcheggio.

### 1.3 Obiettivi di progetto

Il progetto persegue i seguenti obiettivi, definiti e confermati nel PFTE a seguito della procedura concorsuale:

- Incrementare l'offerta di alloggi attraverso la realizzazione di due nuovi fabbricati: uno composto da n. 24 alloggi di E.R.P. ed uno composto da n. 12 alloggi di E.R.S. per un totale di n. 36 nuove unità.
- dotare l'edificio a destinazione E.R.P. di uno spazio comune (sala polivalente) adatta all'integrazione sociale;
- attuare la rigenerazione urbana, ambientale, di coesione ed integrazione in un ambito esistente della città;
- innalzare la qualità del vivere e dell'abitare attraverso il miglioramento delle condizioni di accessibilità e della sicurezza degli spazi e degli edifici pubblici;
- favorire la permeabilità dei suoli, il riequilibrio ecologico e la ricostituzione di un miglior habitat naturale nell'ambiente urbano, limitando le superfici impermeabili, con pavimentazioni drenanti per la pista ciclabile e per i parcheggi e le aree di pertinenza pubbliche;
- innovare le tipologie edilizie garantendo la presenza di adeguati spazi esterni, la possibilità di variazioni ed adeguamenti nel tempo, utilizzando un linguaggio contemporaneo;
- aumentare la qualità degli spazi pubblici e quindi la sicurezza reale e percepita attraverso la realizzazione di spazi arredati ed attrezzati per il gioco, la sosta, la socializzazione;
- offrire condizioni di residenzialità autonoma, in favore di persone fragili o disabili, la vicinanza al polo ospedaliero chiede una maggiore attenzione per quanto riguarda il numero degli alloggi attrezzati per portatori di handicap che, superando il tradizionale intervento assistenziale, consentano di valorizzare le risorse dei singoli e le sinergie positive fra le persone;
- favorire un'innovativa esperienza di vicinato solidale volta a creare relazioni quotidiane extra-familiari aperte all'accoglienza ed al buon vicinato;
- incrementare la coesione sociale;

Per conseguire gli obiettivi si prevede la costruzione di n. 2 edifici composti da:

- EDIFICIO con destinazione ad Edilizia Residenziale Pubblica uno composto da n. 24 alloggi; nei capitoli successivi si riportano a seguito le richieste del Dipartimento Servizi Comunità del Comune di Rimini nell'intento di soddisfare se possibile le tipologie familiari sempre presenti nella graduatoria di alloggi E.R.P.
- EDIFICIO con destinazione ad Edilizia Residenziale Sociale uno composto da n. 12 alloggi; nei capitoli successivi si riportano a seguito le richieste del Dipartimento Servizi Comunità del Comune di Rimini nell'intento di soddisfare se possibile le tipologie familiari sempre presenti nella graduatoria di alloggi E.R.S

## 2. SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il progetto risponde alle esigenze di accessibilità ai sensi della vigente normativa in materia di barriere architettoniche, sia per gli spazi interni che esterni. In particolare:

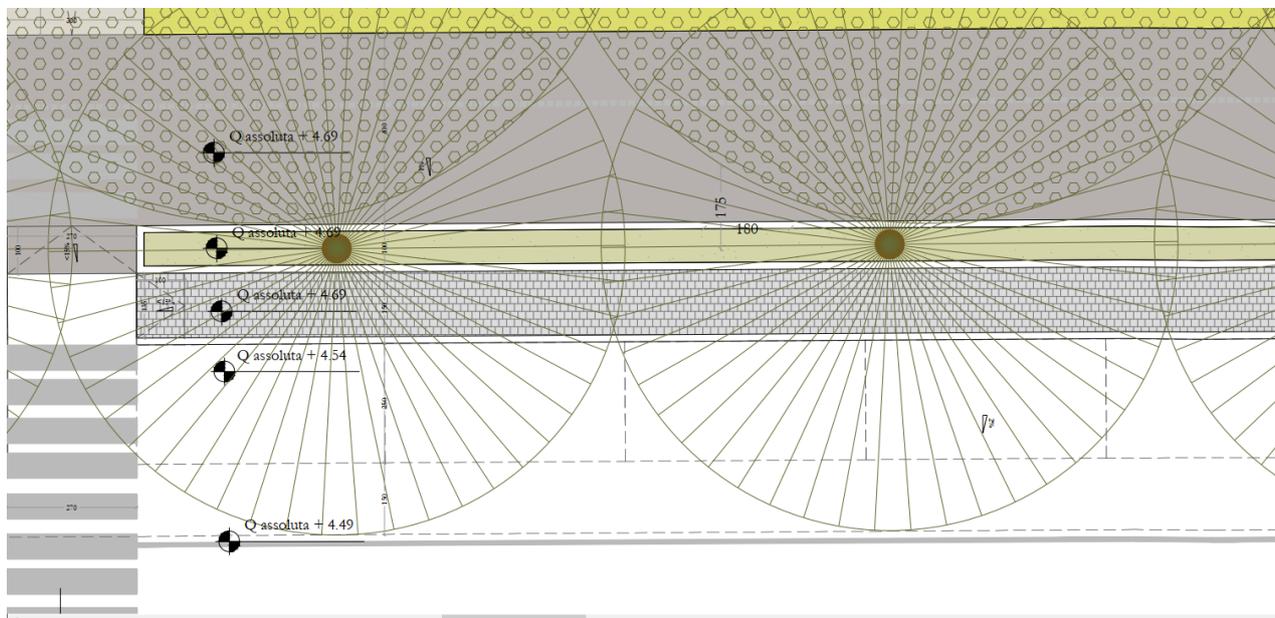
### 2.1 Percorsi esterni

Il progetto prevede rampe esterne con pendenza minore o uguale al 8% che permettono di dare l'accesso a tutta l'area e agli edifici nel rispetto del DM 236/89. Inoltre, per i percorsi esterni con pendenza >6%, si prevede la presenza di piazzole ogni 10 m max. Tali percorsi sono poi privi di dislivelli che possano ostacolare il transito di una persona su sedia a ruote e pavimentati in modo da consentire un percorso agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

Si evidenzia che "Allorquando il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, sono ammesse brevi rampe di pendenza non superiore al 15% per un dislivello massimo di 15 cm (punto 8.2.1 DM 236/89). In questo senso, ove possibile si è lavorato con una pendenza pari o minore dell'8%, lasciando pendenze comprese tra l'8% e il 15% solo in alcuni punti marginali, come previsto dalla normativa. In questo senso, gli scivoli dei marciapiedi sono previsti, ove non era possibile fare diversamente, con pendenza inferiore al 15%, rispettando il DM 236/89.

I percorsi saranno pavimentati con materiale antisdrucchiolo. Il dislivello tra spazi esterni ed interni non supera cm 2, con raccordo a spigolo arrotondato.

L'area a parcheggio a standard è posta a breve distanza dall'ingresso degli edifici ed è connessa con adeguato percorso con larghezza minima di cm 150, superficie e pendenza rispondenti al requisito della accessibilità. I parcheggi delle abitazioni sono collocati nelle autorimesse semiinterrate, dalle quali, tramite porta REI si accede al vano scala e ascensore.

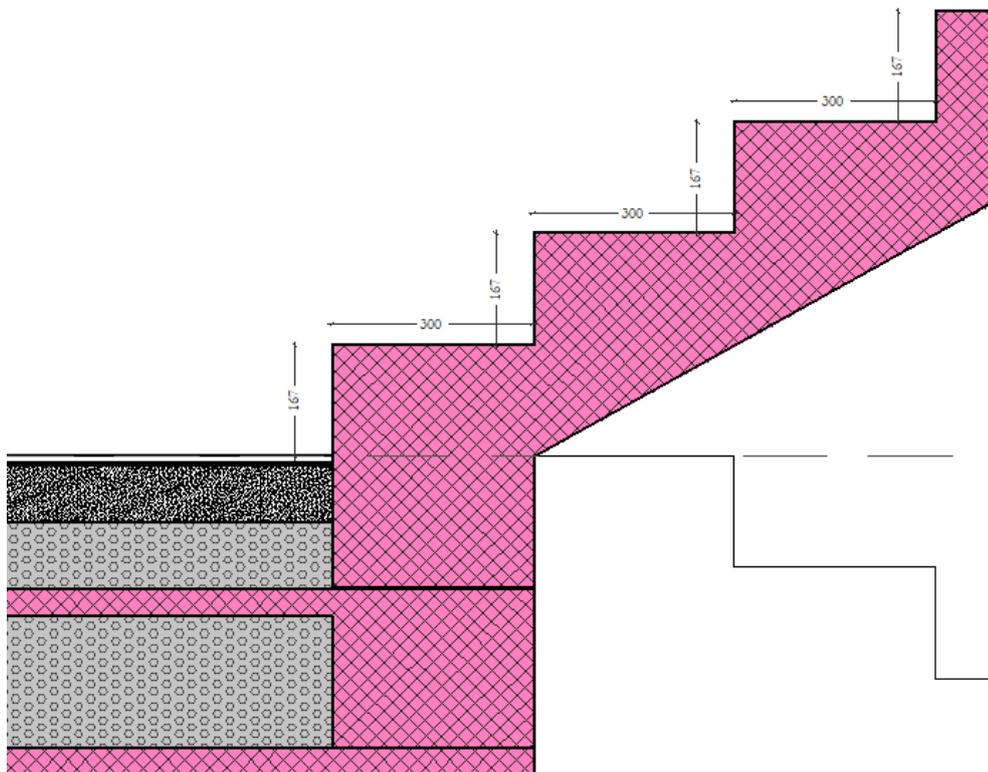


**Figura 4.** Esempio di accessibilità per disabili degli spazi pubblici, dove si evidenzia la presenza di marciapiedi, spazio di sicurezza tra strada a parcheggio lineare, scivoli per accesso da quota strada a quota percorso ciclopedonale.

## 2.2 Percorsi e caratteristiche interne

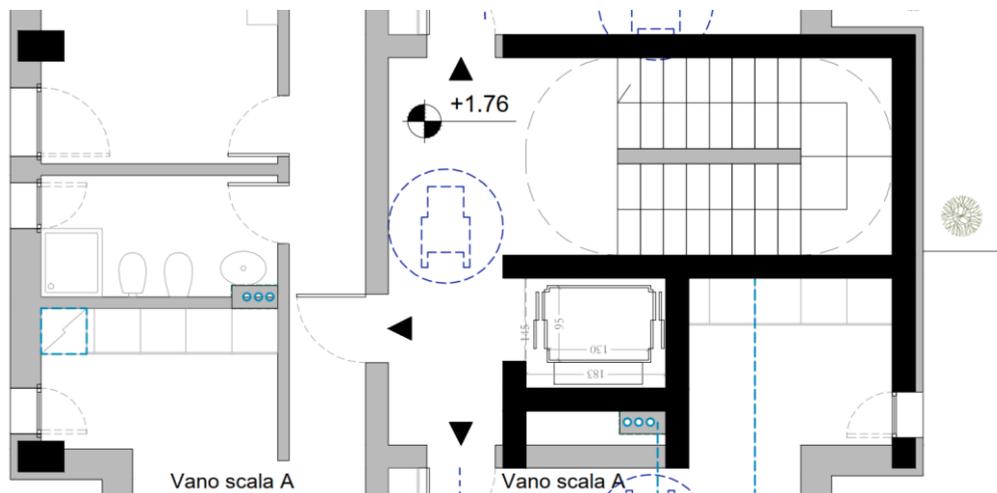
Il dislivello tra i piani è compensato da ascensore adeguatamente dimensionato.

La scala rispetta il rapporto  $2a+p = 62-64$  cm. Nello specifico si prevedono gradini con larghezza 120 netta, alzate da 16,7 mm e pedate da 30, ovvero  $(16,7*2)+30 = 63,4$  cm. Si riporta una sezione tipo della scala.



**Figura 5.** L'immagine evidenzia il rapporto  $2A+P$ .

Le porte di accesso ai vani scala saranno di dimensioni nette pari o superiori a 120 cm e le porte di accesso alle singole unità abitative sono di dimensione nette pari o superiori a 90 cm. Gli spazi antistanti e retrostanti le porte sono dimensionati nel rispetto dei minimi previsti dalla normativa, permettendo la circolazione di persone su sedia a rotelle.



**Figura 6.** L'immagine evidenzia l'accessibilità ai disabili, con i distributivi con dimensione uguale o maggiore a 150 cm

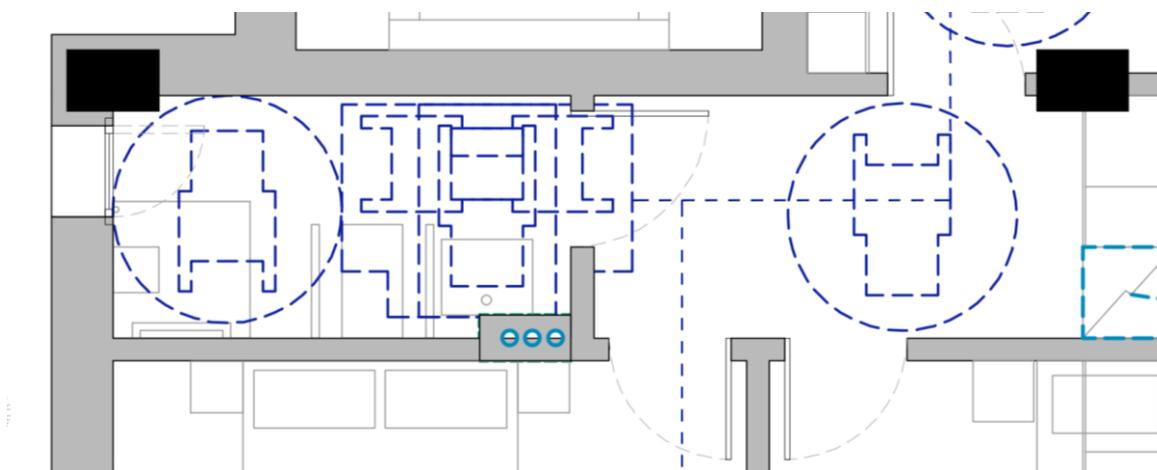
I pavimenti saranno complanari, eventuali contenute differenze non supereranno cm 1.

Gli infissi esterni saranno realizzati secondo le prescrizioni degli articoli 4.1.3 e 8.1.3 del D.M. 236/1989 e ss.mm.ii. Le apparecchiature elettriche ed ogni altro pulsante a comando, telefoni, citofoni, ecc., saranno installati nel rispetto degli art. 4.1.5 e 8.1.5 del D.M. 236/1989 e ss.mm.ii. .

Per quanto riguarda i servizi sanitari, il progetto prevede che ogni appartamento abbia almeno un bagno adattabile. Oltre a questo il progetto prevede, in rispondenza del bando e delle esigenze della committenza specifico numero di alloggi accessibili a disabili, indicati nelle tavole con apposita grafica L.13.

I servizi igienici per D.A., di dimensioni diversificate comunque non inferiori a cm150xcm180, sono attrezzati per essere utilizzati da persone con difficoltà di deambulazione. I sanitari saranno del tipo a parete per facilitare la pulizia. Nei bagni per disabili sarà previsto il pulsante di chiamata e porte con apertura verso l'esterno/scorrevoli per l'emergenza. Per quanto concerne gli arredi, si prevede:

- tazza WC del tipo sospeso con altezza del piano superiore pari a m. 0,50 dal pavimento, sedile e cassetta di scarico ad incasso, con comando pneumatico;
- lavabo ceramico ergonomico a mensola con appoggia gomiti antispruzzo, fissato su mensole fisse e dotato di tubazioni di adduzione e sifone sotto traccia e miscelatore monocomando con leva clinica;
- corrimano orizzontale e corrimano a movimento verticale a servizio della tazza WC, per favorire la movimentazione dell'utente;
- specchio di tipo inclinabile posto sul lavabo;
- doccino per l'igiene intima dotato di miscelatore ed acqua calda e fredda.



**Figura 9.** L'immagine mostra un esempio di bagno accessibile

Per quanto concerne la visibilità dei bagni, e nello specifico dei bagni accessibili già previsti a progetto, si è scelto di tenere i 3 sanitari con doccino per WC, ritenendo tale scelta come la migliore in termini di confort e usabilità da parte dell'utenza disabile.

Si rimanda alle tavole per ulteriore approfondimento.