

# RELAZIONE PAESAGGISTICA

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE /O INTERVENTI CONSISTENTI IN  
INTERVENTI RICADENTI NELL'ELENCO DELL'ALLEGATO 1 DEL DPR.139/2010

## 1. RICHIEDENTE:

Mancini Fabio (Bagno 28/A)

## 2.TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per la realizzazione di nuovi manufatti ad uso cabine spogliatoio/servizi e direzione e riqualificazione dello stabilimento balneare ai sensi dell'art 10 del Piano dell'arenile ai sensi del vigente Piano dell'Arenile del Comune di Rimini.

## 3. OPERA CORRELATA A:

Area in concessione demaniale sull'arenile

## 4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

Conformemente a quanto previsto dal Piano dell'Arenile le strutture di cui si chiede la presente autorizzazione avranno carattere stagionale o permanente

## 5. DESTINAZIONE D'USO:

Ricettiva turistica sull'Arenile di Rimini

## 6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

Spiaggia del territorio Riminese

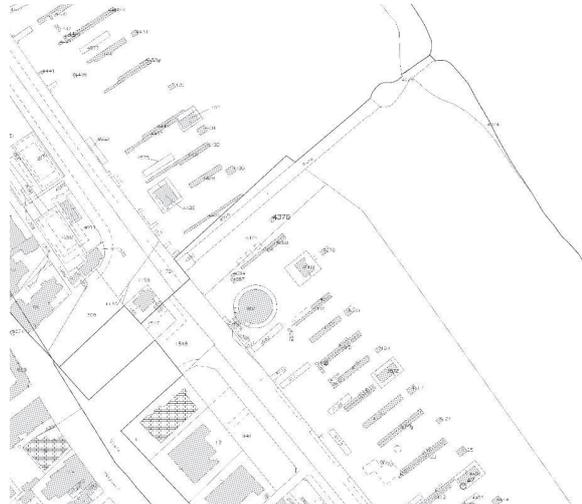
## 7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

Costa

## 8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:



Estratto di RUE



Estratto di mappa catastale

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ( Dicembre 2017 )**



FOTO 1



FOTO 2

## **10b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):**

- a) Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.

## **11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA**

Attualmente lo stabilimento balneare è stato interamente demolito così come previsto dal programma dei lavori del progetto di riqualificazione di piazzale Kennedy, per cui lo stato di fatto da considerarsi come punto di partenza per la realizzazione del presente Permesso di Costruire sarà la spiaggia totalmente libera da ogni manufatto, struttura e attrezzatura, livellata e sistemata interamente nell'ambito dei lavori di interrimento delle condotte a mare, a totale carico di Hera s. p. a.

## **12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA**

### **PREMESSA:**

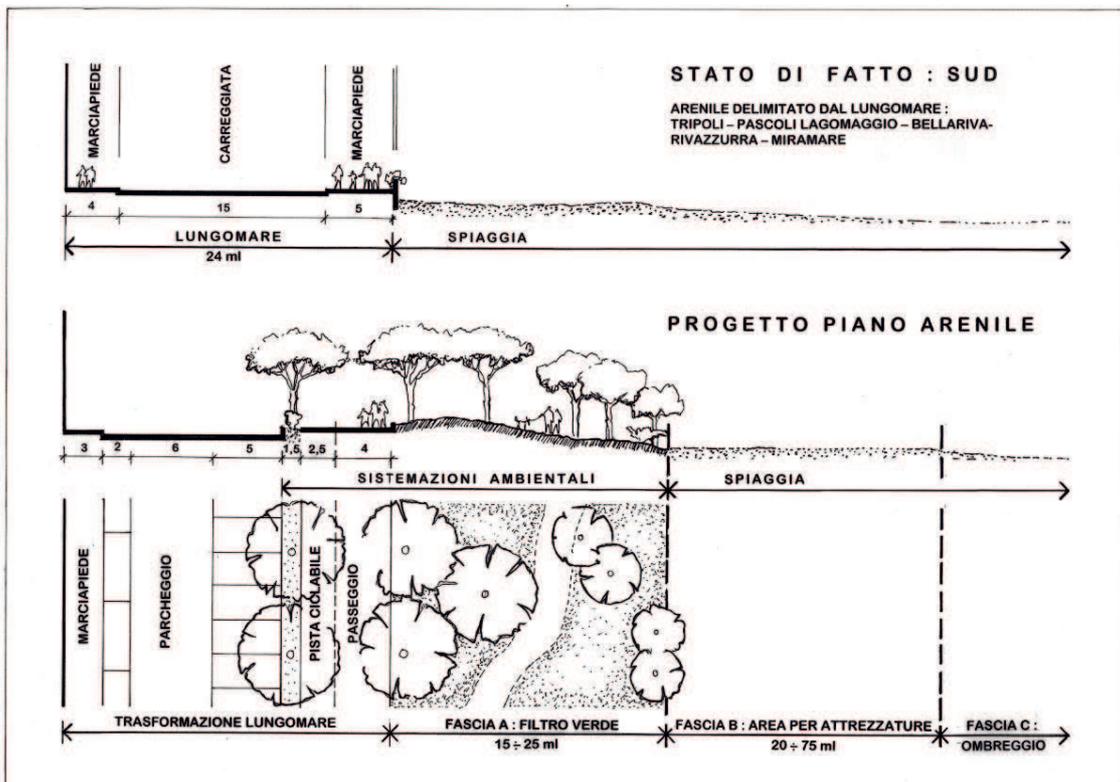
La presente relazione paesaggistica viene presentata a seguito della richiesta di Rilascio di valutazione preventiva (Rif. Fascicolo n. 2017-384-2170, Prat.203144/2017) relativa alla ricostruzione e riqualificazione del Bagno 28/A di Rimini Sud.

Il tratto di arenile demaniale di competenza dello stabilimento balneare n. 28/A di Rimini Sud è inserito all'interno del piano dei lavori di Salvaguardia della Balneazione di Piazzale Kennedy. Nell'ambito di detta area demaniale il progetto del PBO di Hera s. p. a. prevede l'interrimento delle grandi condotte disperdenti in mare della vasca di laminazione che è attualmente in fase di realizzazione in piazzale Kennedy. A tal fine, il progetto di Hera prevede la demolizione di tutti i manufatti e le strutture che attualmente fanno parte dello stabilimento balneare 28/A con conseguente ricostruzione da effettuarsi al termine dei lavori di interrimento delle condotte stesse.

Il Progetto di riqualificazione, si può inquadrare come primo stralcio di una più ampia ed articolata proposta progettuale, redatta secondo i criteri e le linee guida contenuti nel bando denominato "Parco del mare", che il Sig. Fabio Mancini, in qualità di proprietario dello stabilimento balneare 28/A e titolare della relativa concessione demaniale marittima, in collaborazione con altri proprietari di attività balneari limitrofe anch'essi titolari di concessione demaniale marittima, ha a suo tempo presentato all'Amministrazione Comunale di Rimini. Detta proposta progettuale prevede la riqualificazione di un ristorante bar e di due stabilimenti balneari posti in aderenza alla nuova passeggiata sull'Ausa, creando per tutto il fronte una continuità compositiva tra lungomare e spiaggia eliminando l'attuale dislivello e proponendo un'area "verde" posta in leggera pendenza al fine di ampliare così la passeggiata e consentire la discesa a mare direttamente da Piazzale Kennedy.

Pertanto il Sig. Fabio Mancini, cogliendo l'occasione dei lavori che verranno eseguiti da Hera, intende dare il via, per quanto di competenza, alla prima fase realizzativa di quella proposta di più ampio respiro che si colloca nella grande visione del bando "Parco del Mare".

Lo stato dei luoghi, da cui partirà la ricostruzione del nuovo stabilimento balneare sarà dunque quello consegnato al termine dei lavori da Hera s.p.a. Nello specifico la quota spiaggia, nella parte più a monte dello stabilimento, verrà raccordata con la quota del marciapiede e con il percorso ciclopedonale, quest'ultimo già previsto nel progetto di piazzale Kennedy creando un piano continuo di raccordo garantendo l'abbattimento delle barriere architettoniche nel rispetto dell'articolo 35 comma 3 dello stesso Piano che prevede per i percorsi una normativa ancora più restrittiva, infatti, impone per gli accessi agli stabilimenti una pendenza massima del 5%. La soluzione dell'innalzamento della quota della sabbia fino a raccordare la battigia con il livello stradale è inoltre da vedere come anticipazione di uno dei tanti aspetti previsti dal progetto presentato dallo stesso Fabio Mancini nell'ambito della bando "Parco del Mare". La proposta fatta, nello spirito degli obiettivi proposti dal bando, ha quello di eliminare fisicamente le barriere tra spiaggia e lungomare creando una continuità compositiva tra Piazzale Kennedy e litorale. Per i motivi sopra citati l'innalzamento della "Fascia A" viene quindi ad essere uno dei capisaldi della progettazione dell'intero stabilimento e viene proposta conformemente a quanto previsto dall'Art. 33 comma 5 Del piano dell'arenile



Estratto Tavola 31 Piano Arenile: Esempi di sistemazione del fronte spiaggia: litorale Sud

“Su tutto l’arenile, fatta eccezione per la fascia <A>, ove prevista, e nei limiti delle norme che la regolamentano, non è ammessa la creazione di depressioni, innalzamenti, terrazzamenti estranei al naturale andamento dell’arenile originato dall’azione dinamica delle acque e del vento: spostamenti ed accumulo di sabbia, finalizzati alla difesa delle infrastrutture, sono ammessi solo in periodo esterno alla <stagione balneare>”.

L’articolo 33 è ben esplicitato nella sua applicazione negli schemi riportati nelle tavole 30 e 31 del Piano dell’Arenile. Dalle “sezioni” si evince che la “Fascia A” deve essere una zona verde posta a filtro e raccordo con l’attuale sede stradale, gli schemi propongono non solo l’innalzamento della sabbia fino a raccordare la spiaggia con il piano del marciapiede ma anche la duna di sabbia.



Vista d’insieme dello stabilimento balneare

### Fascia A:

Per quanto concerne la superficie e le dimensioni della fascia “verde” verranno rispettate le quantità previste dalla cartografia del Piano dell’Arenile. Il parco verde andrà ad occupare la porzione di spiaggia rialzata e fungerà da area filtro e raccordo tra piazzale Kennedy e arenile.

L’intera superficie verrà inerbita e verranno messe a dimora numerose piante autoctone ( Pimus Pinea, Olivello di Boemia e Ailanto), così facendo si creerà una continuità compositiva con la nuova piazza Kenedy e con le altre aree riprogettate secondo le linee guida del “Parco del Mare”. Il percorso longitudinale previsto

dall'arti 35 delle NTA verrà realizzato con una larghezza costante di 2,50 ml. e si raccorderà agli estremi dello stabilimento in mezzeria alla fascia. Verrà realizzato un nuovo percorso di accesso al mare posizionato circa al centro dell'intera larghezza dello stabilimento balneare e che con andamento sinuoso garantirà arrivo in battigia.

All'interno della fascia verranno collate delle panchine, punti luce a stelo (art. 34 e art.39) cartelli informativi (art.20) e l' isola ecologica per il ricovero dei contenitori per la raccolta rifiuti di Hera (Ordinanza Balneare Comunale).

### **Fascia B:**

Costituisce il nucleo direzionale ed operativo dello stabilimento, dove trovano collocazione i corpi edilizi:

La superficie coperta verrà ridotta del 38% circa ampiamente superiore al 10% previsto mediamente dal piano. Questa significativa riduzione della superficie è dovuta alla presenza all'interno del comparto (individuato dalla tabella n.7 N.T.A.) del "Nettuno". I nuovi manufatti verranno collocati in fascia B e avranno una superficie complessiva di 49,86 mq. (minore di 50,29 mq. ammissibili).

Per il posizionamento dei corpi di fabbrica si è tenuto conto dei vincoli presenti sull'area, in particolare il rispetto delle visuali L. 1444/68, la distanza di 10,00 ml. dallo scatolare in CLS del canale Ausa, nonché il rispetto dei 15 metri dal limite laterale con altro comparto (art.26 comma 9 delle n.t.a del Piano dell'Arenile).

Il primo manufatto (denominato manufatto A), che ospita la direzione dello stabilimento è collocato in prossimità dell'intersezione del percorso longitudinale in "fascia B" e il percorso di "accesso al mare" e ha una superficie coperta di mq. 11,81 mq. è caratterizzato da una copertura circolare in legno che aggetta sul perimetro creando così una struttura ombreggiante funzionale allo svolgimento delle attività di gestione dello stabilimento balneare.



Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera: Simulazione grafica manufatto A

Il secondo manufatto (denominato manufatto B) destinato ad ospitare i servizi dello stabilimento (cabine spogliatoio, bagni, magazzino e deposito/custodia art.32) ha una superficie coperta di 38,05 mq. Come il precedente si caratterizza per la copertura circolare che sul perimetro diventa una struttura ombreggiante ricoperta da verde rampicante.



Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera: Simulazione grafica manufatto B

Tutti e due i manufatti saranno rivestiti in doghe di legno naturale trattato, sulle coperture verranno collocati gli impianti (fotovoltaico, pannelli solari, Wi-Fi, illuminazione, videosorveglianza ecc.) e saranno caratterizzati nella loro composizione, come detto in precedenza, dagli oggetti ombreggianti e dal verde "rampicante". Per i manufatti, nonché per le docce aperte è previsto il recupero delle acque grigie e la realizzazione di apposito impianto di irrigazione per il mantenimento delle piantumazioni presenti in fascia "A".

All'interno della fascia B inoltre troveranno spazio nel rispetto del 50% di "sabbia libera" tutte le attrezzature e il materiale fisso e/o stagionale con le funzioni previste all'art. 26 comma 2.

In particolare si prevede un'area gioco per bambini posizionata tra il percorso di accesso al mare dello stabilimento e le dune della passeggiata-belvedere dell'Ausa.

All'interno del Kinderheim saranno collocati dei giochi che, al fine di migliorare l'impatto visivo, in linea con quanto già espresso dalla Soprintendenza di Ravenna, saranno di modeste dimensioni. Si è peraltro deciso di non reinstallare e quindi eliminare le attrezzature ludiche, peraltro già autorizzate ma che per dimensioni creano un impatto notevole (n.2 tappeti elastici e un gonfiabile).

Nello spazio tra i due manufatti è prevista un'area destinata alla cura e alla salute del corpo per massaggi e idromassaggi. L'area Relax ospiterà n°.2 vasche idromassaggio che verrà protetta con idonea struttura in recinzione metallica e pavimentata con doghe in legno come previsto dalle norme di sicurezza ed igieniche. I macchinari tecnici, (sala filtri e vasca di compenso) necessari per la funzione delle vasche idromassaggio saranno posizionati in zona limitrofa all'area pavimentata delle vasche. Saranno collocati direttamente nella sabbia interrando il più possibile, lasciando fuori dal "piano della sabbia" solo i coperchi per la manutenzione. La zona interessata verrà schermata e nascosta tramite la piantumazione di piccoli arbusti e cespugli fioriti. In questo spazio si prevede anche la collocazione di due strutture ad ombreggio in legno di dimensioni 3,85 x 3,85 ml. con altezza 2,40 ml.

Le docce a servizio degli ospiti dello stabilimento sono collocate lungo il percorso di accesso al mare in prossimità del fabbricato destinato ai servizi.

Tutti i percorsi saranno in legno naturale e/o legno composito. Tra la fascia A e B verrà collocata un'insegna conforme all'art.20 delle NTA del Piano dell'arenile. Sull'insegna verranno anche posizionate le telecamere di videosorveglianza per garantire la sicurezza. Lungo il percorso principale di accesso al mare saranno piantumate 4 palme decorative (recuperate dalla fase di smantellamento).

### **Fascia C:**

In questa fascia si prevede un percorso di larghezza 1,55 ml. di accesso alla spiaggia. La collocazione degli ombrelloni avverrà stagionalmente secondo quanto previsto dall'Ordinanza Balneare Comunale. In prossimità della struttura direzionale del bagnino si prevede la collocazione di ombrelloni in paglia. In fondo al percorso di accesso al mare verrà posizionato un palo in legno (h.max 4.00 ml) con telecamere e fari (stagionali) di videosorveglianza per garantire la sicurezza.

### **13. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:**

La spiaggia di Rimini ha subito nel corso degli anni grandi mutamenti adeguandosi alle sempre maggiori richieste del mercato turistico. Il bisogno di fornire una molteplicità di servizi aggiuntivi ha portato sull'arenile l'addensamento di una molteplicità di strutture che hanno generato un'immagine degli stabilimenti fortemente caotica. Il Piano dell'arenile vigente vuole riportare la spiaggia ad una situazione più "leggera", meno invasiva. Per raggiungere tale obiettivo parte da un'attenta analisi formale e quantitativa dell'esistente e mediante un'articolata regolamentazione pone vincoli dimensionali a tutte le strutture ed ai manufatti presenti sulla spiaggia. In quest'ottica in attesa di arrivare in prossimo futuro all'accorpamento degli stabilimenti il sottostare alla disciplina del Piano è garanzia di una forte mitigazione rispetto ad un passato che visto la nascita disordinata sulla spiaggia di Rimini di tante situazioni nuove.

### **14.ELENCO ELABORATI DI PROGETTO**

- Tavole di progetto
- Relazione Paesaggistica
- Abaco attrezzature

**ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALLE SPECIFICHE PRESCRIZIONI D'USO DEI BENI PAESAGGISTICI E ALLE DISCIPLINE URBANISTICHE ED EDILIZIE:**

Si attesta che le opere di progetto sono conformi alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia

Rimini li 13/12/2017

**Il Richiedente**

**I Tecnici**

---

---