

RELAZIONE PAESAGGISTICA

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

1. RICHIEDENTE:

G.L.G. di Galli Loris & C. snc

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 76 di Rimini Nord ai sensi dell'art.10 del Piano dell'arenile del Comune di Rimini.

3. OPERA CORRELATA A:

Interventi di riqualificazione su aree di proprietà e aree in concessione demaniale poste sull'arenile di Rimini

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

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

5. DESTINAZIONE D'USO:

Ricettiva turistica sull'Arenile di Rimini

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

Spiaggia del territorio Riminese

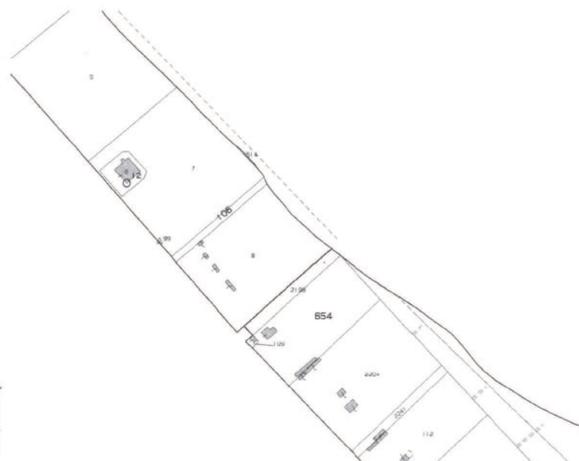
7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

Costa

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



Estratto di RUE



Estratto di mappa catastale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Dicembre 2020)



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

Allo stato attuale il bagno 76 Kamoke (previsto totalmente in demolizione) ha le caratteristiche tipiche dello stabilimento balneare riminese e come quasi tutte le spiagge di Rimini Nord è caratterizzato da un ampio fronte (sul lato strada misura quasi 91,00). La spiaggia si trova 70/80 cm sotto il piano stradale, è divisa dal marciapiede pubblico da un muro di contenimento. L'accesso allo stabilimento è garantito tramite alcune rampe e scale.

I manufatti appartenenti allo stabilimento n. 76 sono caratterizzati dai colori distintivi del Kamoke, il bianco e l'azzurro. Attualmente i corpi edilizi hanno una superficie coperta di circa 122,00 mq e sono costituiti da una serie di cabine distribuite in modo casuale lungo tutto il fronte. I fabbricati, unitamente alle strutture ad ombreggio formano una "schermatura" che ostruisce e limita la vista mare per chi si trova sulla "passeggiata della pubblica via.

All'interno dell'area d'intervento si trova anche una piccola edicola di circa 17mq, posta alla quota stradale e prospiciente con il marciapiede pubblico.

Tutto lo stabilimento è caratterizzato dalla presenza di fiorire e palme. Il "Bagno" è sostanzialmente diviso in due porzioni ben distinte in base alle funzioni:

Sul lato Sud sono posizionati i manufatti direzione e le strutture necessarie alla sosta, al relax e al gioco (ombreggi, tavoli da Ping pong, aree ludiche, ecc.).



La parte Nord è meno "piena" ed è dedicata in prevalenza allo Sport (attività caratterizzante l'offerta turistica del Kamoke, che fa di questo e dei servizi per la famiglia il suo principale core business). Una successione di cabine poste parallelamente alla battigia ed intramezzate da alcune docce dividono in due gruppi una serie di campi Beach volley. Una parte di campi è posizionata nello spazio compreso tra la strada e i sopra menzionati manufatti, mentre ulteriori campi sono collocati a mare degli stessi. Sul confine lato Bellaria, in aderenza alla spiaggia libera, è presente un campo da bocce in sabbia. L'intera fascia C è dedicata all'ombreggio ed è accessibile da due pedane.



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

Il progetto prevede l'integrale demolizione dello stato di fatto e la successiva "ricostruzione" del nuovo stabilimento balneare. La nuova composizione trae forza dalle principali peculiarità del Kamoke, proponendo in linea con il Piano dell'arenile uno stabilimento balneare rivolto alle famiglie e agli sport di spiaggia e al benessere.



Vista d'insieme dello stabilimento balneare

Fascia A:

Per quanto concerne la superficie della fascia "verde" verranno rispettate le quantità previste dal Piano dell'Arenile, sostituendo, conformemente al comma 4 dell'art. 24 delle N.T.A l'andamento rettilineo previsto dalla Tavole di Piano (profondità costante per tutto il fronte pari a 15.00 ml) con una linea curva che meglio si adatta alle esigenze compositive e progettuali, riuscendo a portare così l'area inerbita all'interno dei corpi edilizi. La profondità minima prevista di 8.75 ml garantisce la possibilità di realizzare il percorso pedonale continuo di larghezza pari a 2.50 ml parallelo al marciapiede partendo e terminando in corrispondenza dalla mezzeria della fascia¹.

La maggioranza della superficie della Fascia A, lasciata libera dal Percorso pedonale continuo, verrà inerbita, verranno messe a dimora alcune piante autoctone (Pimus Pinea, Olivello di Boemia) unitamente ad arbusti e siepi, creando una continuità compositiva con il progetto di riqualificazione della sede stradale (in fase di realizzazione).

La nuova sistemazione è pensata anche al fine di raccordare in modo organico, su tutto il fronte, il dislivello tra marciapiede ed arenile, prevenendo l'eliminazione (demolizione) dell'attuale muro di contenimento. Si prevede di realizzare un piano leggermente inclinato, mosso da piccole dune che consentirà in ogni punto l'accesso alla spiaggia.

¹ Si vuol far notare che questa soluzione garantisce, anche per il futuro la possibile cessione/integrazione di parte della fascia al progetto del nuovo lungomare.

I principali percorsi d'ingresso allo stabilimento sono previsti in corrispondenza degli attraversamenti pedonali. Questi camminamenti hanno origine da piccole piazzole poste in aderenza alla pubblica via e hanno un andamento obliquo al fine di rispettare la pendenza massima del 5% imposta dal Piano.

In prossimità dell'accesso centrale è stata posizionata un'area di sosta per le biciclette (art. 25 comma 5 let. b) di ampiezza massima di 3.50 ml

Inoltre nel rispetto del 25% della superficie della Fascia sono stati previsti alcune aree per il gioco, consistenti in un campo per la pallavolo e tre tavoli da Ping-Pong

A mare del P.L.C. in prossimità del confine con il bagno 75, in posizione nascosta e mitigata dalla vegetazione è posizionata l'isola ecologica per il ricovero dei contenitori per la raccolta rifiuti (Ordinanza Balneare Comunale). Su tutto il perimetro inoltre verrà realizzata un'idonea schermatura con doghe in legno.

In fine all'interno dell'area verde verranno collocate delle panchine, i punti luce a stelo e se necessario le plance informative ai sensi dell'art.20.



Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera: Simulazione grafica manufatti (vita lato strada)

Fascia B:

Costituisce il nucleo direzionale ed operativo dello stabilimento, dove trovano collocazione i corpi edilizi e i manufatti. La Superficie Coperta massima di progetto è di 138 mq², viene distribuita su tre edifici orientati perpendicolarmente alla battigia al fine di consentire la massima permeabilità visiva verso mare.

Il primi due manufatti ricadono all'interno della particella 654, planimetricamente si fronteggiano e sono posti ad una distanza l'uno dall'altro di circa 12.00 ml. L'idea è quella di creare una

² La Superficie Coperta ammessa dalla Tabella 1 (allegato "A" delle N.T.A), sull'intero per il comparto 75/76 è pari a 213 mq con un fronte di 142 ml (il fronte reale è maggiore), come previsto dall'articolo 26, comma 4, lettera C viene garantito nel rapporto SC/fron- te l'indice di 1,5. Nel presente progetto, la decurtazione di 1.00mq della SC prevista sul comparto dalla Tabella 1 viene assolta dal Bagno 76, la superficie da 139mq (S.D.F compresa Edicola.) viene ridotta a 138mq (Progetto).

composizione a "corte", dove la fascia verde si insinua tra gli edifici diventando parte integrante dell'architettura.



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

Il "Manufatto A" ha una Superficie Coperta di mq. 57.30 mq, è caratterizzato da uno sviluppo planimetrico allungato che nella parte centrale subisce un disassamento. Questa rotazione consente all'edificio di schiudersi verso monte diventando un invito ad entrare in spiaggia ed andare al mare.

Al suo interno sono collocate le principali funzioni necessarie allo stabilimento balneare. La direzione è posta in prossimità dell'intersezione del percorso longitudinale in "fascia B" e il percorso di "accesso al mare", alle sue spalle è collocato un piccolo locale di deposito e stoccaggio materiale. Un portico, che consente "l'attraversamento" del manufatto, unisce questa prima parte ad una seconda destinata ad ospitare i servizi igienici. L'edificio è caratterizzato da una copertura che ricorda la prua di una nave diventando questa soluzione progettuale l'elemento schermante dell'impiantistica posta sul tetto.

Sul lato Nord, posta in aderenza al alla direzione è posizionata una struttura ombreggiante coperta con teli permeabili che in estate consentirà la permanenza di persone proteggendole dal Sole. Sul fronte lato mare e sul lato Sud sono collocate delle strutture pergolate "aperte" rifinite con listelli in legno decorativi funzionali ad individuare la zona direzione.

Il "Manufatto B", ospita la palestra e area benessere. Il fabbricato ha una superficie coperta di 65.20mq, posizionato a 5.50 ml dal confine con il bagno 75 presenta sul lato Sud una parete totalmente cieca mentre su gli altri fronti propone grandi aperture, garantendo nel periodo estivo il massimo della ventilazione e del raffrescamento naturale degli ambienti. Sul fronte mare è posizionata una struttura ombreggiante con teli permeabili per le attività motorie fatte all'esterno.



Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera: Simulazione grafica manufatti (Vista lato spiaggia)

Il terzo manufatto (denominato C) è un piccolo edificio di 15,05mq collocato sulla particella 8. Tale edificio è necessario a garantire i servizi spogliatoio e di deposito per i 3 campi da Beach-volley. Sul tetto verranno posizionati i pannelli solari necessari a garantire tra l'altro anche l'acqua calda alle n.5 docce posizionate lato mare e in asse al manufatto C. L'allineamento delle strutture (docce-manufatto C -vasche Idro) su un unico asse è pensato a limitare l'impatto visivo.



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

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 prevedono due aree gioco per bambini, una posizionata a confine del lato Sud in prossimità del "manufatto B" ed una seconda area ludica più grande posizionata al centro del bagno. All'interno del Kinderheim saranno collocati dei giochi che, al fine di migliorare l'impatto visivo, in linea con quanto già espresso, saranno di modeste dimensioni.

Come detto in precedenza, a monte e in asse con il "manufatto C" è prevista un'area destinata alle vasche idromassaggio. L'area Relax ospiterà n°.2 vasche, verrà protetta con idoneo parapetto

metallico e pavimentata sul perimetro con doghe in legno come previsto dalle norme di sicurezza ed igieniche.

Tutti i percorsi in fascia B3, sono previsti in legno naturale e/o legno composito e avranno larghezze variabili da 1.00 a 2.00 ml, in prossimità dei manufatti verranno crete delle piazzole a servizio degli stessi

Fascia C:

Area destinata all'ombreggio è servita da due percorsi pedonali in legno. Il primo, di larghezza pari a 2.00 ml, ha origine in prossimità della direzione ed è posto in continuità con il principale percorso d'accesso allo stabilimento. Il secondo percorso è largo 1.50 con ed ha origine dall'area docce.

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.

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. Torre Pedrera in questi ultimi anni sta cambiando la sua immagine, grazie ad importanti lavori di riammodernamento avviati dall'amministrazione pubblica. In particolare la nuova sistemazione viaria ha permesso la realizzazione del nuovo lungomare e della sua completa pedonalizzazione nel periodo estivo. L'intervento proposto come spiegato in precedenza adotta soluzioni volte da una parte alla massima mitigazione visiva e alla contestuale apertura dei cannocchiali a mare e dall'altra a creare una continuità compositiva con la nuova sistemazione del lungomare.

14.ELENCO ELABORATI DI PROGETTO

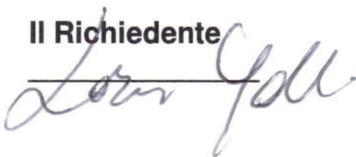
- Tavole di progetto
- Relazione Paesaggistica
- Abaco attrezzature

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 11.08.2020

Il Richiedente



Firmato digitalmente dal soggetto presentante:
Arch. Rattini Andrea



³ Le pavimentazione massima consentita è pari al 300% della SC, come previsto dall'art.35 comma 4 delle N.T.A. avendo nel caso specifico del "comparto 33" un indice di superficie coperta non superiore a mq 1,5 di fronte.