

**Alessandro Lombardini Ingegnere**

Via Cesare Battisti n.35, Santarcangelo di Romagna, 47822, Rimini;

recapito cellulare 328 8286854--C.F. LMBSLN76P20H294H – P.IVA 03702480405

**RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA** allegata alla presentazione di Permesso di Costruire per la demolizione e ricostruzione dello **Stabilimento Balneare Bagno n.43**, composto dal Bar Ristorante denominato “Mozli Beach Bar e Restaurant”, Via Porto Palos n. 29 e dalla Spiaggia n.43, Via Porto Palos n. 27 – loc. Viserbella.

L'intervento oggetto del Permesso di Costruire **per la ricostruzione dello Stabilimento Balneare Bagno n.43**, situato a Viserbella in Via Porto Palos n. 27/29, come si evince dal Piano dell'Arenile del Comune di Rimini, è stato inserito, insieme agli Stabilimenti n.44-45 e Stabilimento n.46, all'interno del Comparto n.15 dell'Area denominata Macrozona n.2 di Viserbella.

A fronte della presentazione del Progetto Pilota da parte dello Stabilimento Balneare n. 44-45, nel quale non sono presenti sia lo Stabilimento Balneare n.43 e il locale “Mozli Beach Bar e Restaurant”, sia lo Stabilimento n.46, si presenta la richiesta di Permesso di Costruire, nello specifico attraverso Progetto Pilota che comprende esclusivamente la Spiaggia n.43 e il locale “Mozli Beach Bar e Restaurant”, sopra citati.

• **STATO ATTUALE - CONCESSIONE - PRECEDENTI EDILIZI E CATASTO**

Nel Piano dell'Arenile nella scheda n.16 - Macrozona n.2 di Viserbella dove sono indicati i fronti delle tre spiagge facenti parte del Comparto n.15, per la spiaggia n.43 è indicata la lunghezza fronte di ml 80, mentre nel suo complesso, il fronte dell'intero stabilimento comprendente anche l'area privata del locale “Mozli Beach Bar e Restaurant”, è di circa 84 ml.

Questo fronte è formato dall'area su cui è posto il Locale Bar Ristorante Mozli di proprietà privata e la restante area dello stabilimento balneare Spiaggia n.°43 insiste su di un'area demaniale marittima in concessione di mq 5991, come si evince dalla concessione rilasciata dal Comune di Rimini: Concessione pratica n.314- Repertorio n.1125, Pratica n.2094.

La struttura del corpo bar/ristorante è stata edificata precedentemente al 1983 e ha subito certamente modificazioni successive alla sua edificazione, le difformità sono state sanate con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'Art. 31 della Legge 28/02/85 n. 47 con n° 25461 del 22/11/2004 alla quale ha seguito Pratica Paesaggistica ACP n°56/2012 con Prot. n° 66494 del 14/05/2012; mentre il corpo cabine avente Concessione Edilizia n. 391/71 del 10/03/1971 e Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità n° 33 del 08/04/1980 alla quale ha seguito Pratica Paesaggistica ACP n° 1013/2014 con Prot. n° 93902 del 22/05/2015 e Autorizzazione Paesaggistica AP pratica n° 014/2012 Prot. 24711 del 22/02/2012 e Pratica P.C. Prot. n°111841 del 30/07/2012.

Gli estremi catastali dell'ufficio Catasto del Comune di Rimini sono le seguenti:

il Bar Ristorante è accatastato sul Foglio 46 e Mappale 209,

i corpi Cabine Spogliatoio e Servizi sono accatastate sul Foglio 46, Mappali 1922-1924-1925-1926-1929-1930.

- **DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

L'intervento consiste nella completa demolizione delle strutture attualmente presenti nello Stabilimento e nell'area privata del locale.

Il progetto prevede:

1. la costruzione di 77.00 mq di Superficie Coperta inerente il locale "Mozli Beach Bar e Restaurant", posto su area di proprietà privata che sarà rappresentato dal Bar, area di somministrazione, servizi igienici pubblici, cucina, dispense, servizi igienici del personale, area esterna coperta da pergolato.
2. la costruzione di 96.30 mq di Superficie Coperta inerente lo stabilimento Balneare, posto su area ceduta in concessione, suddiviso in due corpi: il primo di 50.00 mq dove saranno poste le Cabine Spogliatoio, i servizi igienici e il deposito, il secondo di 46.30 mq dove sarà collocata la Direzione, altri servizi, deposito e vano tecnico.

L'idea progettuale principale delle dotazioni dei servizi, è quella di aggregare i corpi edilizi, che ora sono presenti e sparsi genericamente nello Stabilimento. Infatti si realizzeranno soli due corpi separati fra di loro ma tenuti comunque uniti da un pergolato in legno percorre e abbraccia tutto il perimetro assicurandone una continuità architettonica dei prospetti e garantire zone ombreggiate in qualsiasi ora del giorno.

Per quanto riguarda il Locale "Mozli Beach Bar e Restaurant", invece è rappresentato da un unico corpo con un generoso pergolato che lo caratterizza per ospitare i clienti e garantire loro un'area di completo relax.

#### **"FASCIA A" AREA FILTRO TRA CONTESTO URBANO E ARENILE: SISTEMAZIONE DEL VERDE ATTREZZATO**

Questo tratto di costa per le caratteristiche particolari dell'andamento morfologico ed urbanistico, consolidato negli anni dalla presenza di edifici privati che non sono allineati con l'andamento rettilineo della viabilità, ha pregiudicato di conseguenza un disallineamento fra le varie Fasce "A" "B" e "C" della spiaggia n.43.

Allo Stabilimento Balneare si accede tramite tre discese a mare: le prime due, si collegano al percorso longitudinale, portano direttamente al Locale Bar e sono sempre in lastre di cemento come il restante Percorso Longitudinale posto in Fascia "A", la terza invece accompagna direttamente alla Spiaggia n.43, alle Fasce "B" e "C", dove sono collocate le strutture quali Reception, servizi igienici, cabine spogliatoio e zona ombreggio: il fronte dello Stabilimento Balneare è lungo 84 ml circa, suddiviso in circa 28 ml frontali al locale Mozli e i rimanenti di circa 56 ml frontali alla zona dove sono state collocate le dotazioni dei servizi allo Stabilimento Balneare.

Il "Mozli Beach Bar e Restaurant", è sempre stato nella Fascia che il piano dell'Arenile ha denominato Fascia "A" profonda 15 ml e il progetto lo prevede ancora in questa Fascia dove è stato progettato contestualmente al verde ed al percorso longitudinale largo 2.50 ml, che collega i fronti dei vari Stabilimenti Balneari.

La Fascia "A" frontale alle dotazioni dello Stabilimento, invece è profonda 5 ml e include il percorso longitudinale largo 2.50 ml, realizzato in lastre di cemento di colore grigio chiaro posate a secco sulla sabbia il verde rappresentato da prato e da diverse essenze arboree, inclusa una zona sempre verde, dove sono posizionate le rastrelliere per biciclette.

Il verde attrezzato scelto è composto da un impianto di base a prato e dalla piantumazione di varie specie vegetali di gradevole risultato decorativo: i colori, le forme, il loro portamento ed i loro profumi, accompagneranno gradevolmente i fruitori dello Stabilimento Balneare nei diversi mesi dell'anno.

Tali specie nello specifico sono: Hemerocallis, Kniphofia, Festuca, Limoniastrum, Lentisco e piccoli cespugli di Morus.

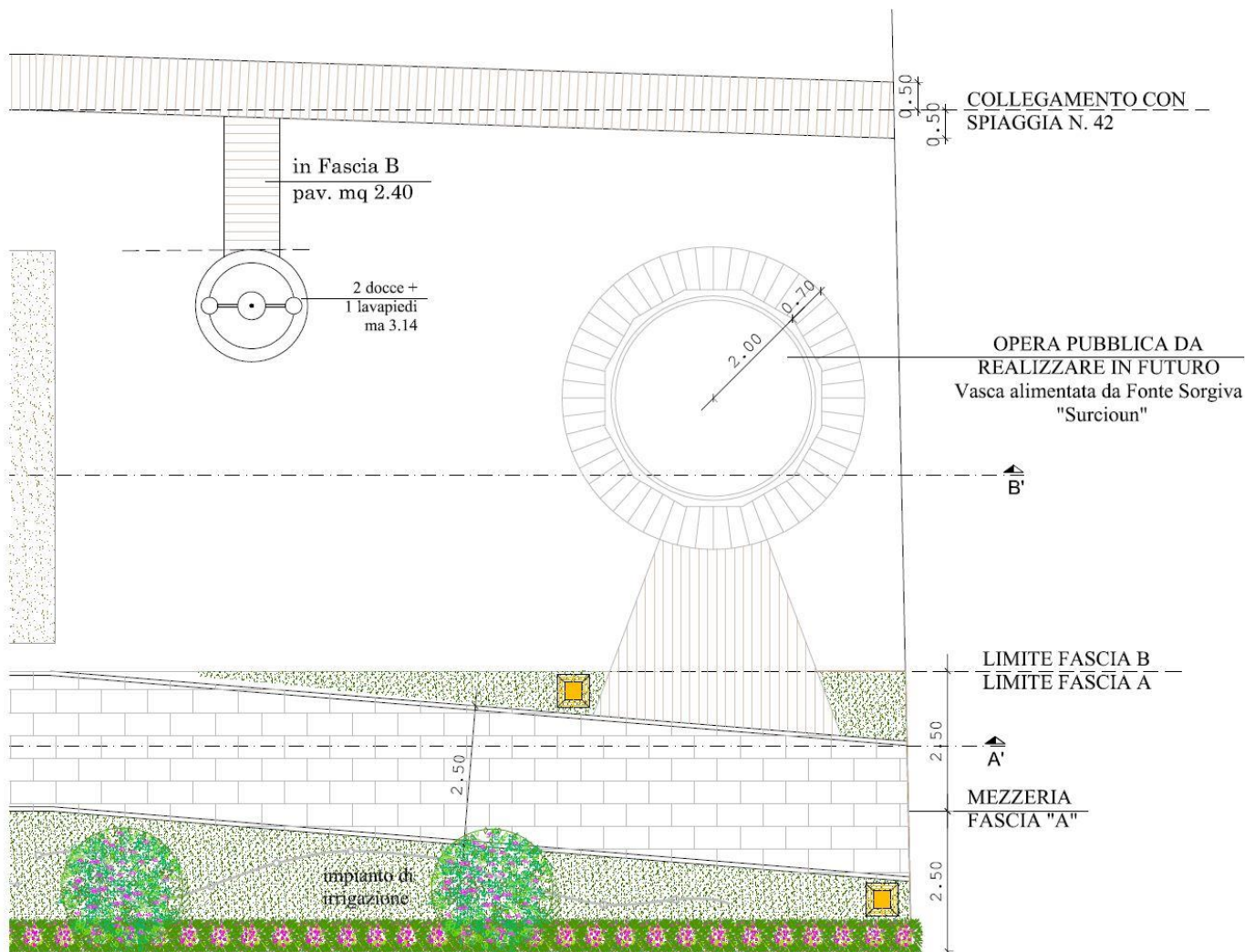
In una zona vicina al “Mozli Beach Bar e Restaurant” e posta a confine con il parco giochi, è stata posizionata una area denominata isola ecologica di mq 9.24 a servizio del locale dove saranno posti i contenitori per la raccolta differenziata. Questa isola ecologica sarà delimitata da doghe di legno di colore grigio chiaro che serviranno a schermare la vista dei contenitori sia dalla strada sia dal mare.

All’interno della Fascia “A” è stato progettato un arredo di illuminazione a stelo di altezza variabile tra 0.50 ml e 1.00 ml: il diverso andamento delle altezze relative ai corpi illuminanti seguono la tipologia delle specie arboree e le loro altezze.

### “FASCIA B” AREE PER I SERVIZI ED ATTREZZATURE

Nella “Fascia B” profonda 15 ml frontale il Locale “Mozli Beach Bar e Restaurant”, è caratterizzato dal posizionamento di una piazzola: area esterna coperta da pergolato e teli, dove garantire ai clienti un’area coperta da teli ombreggiata a qualsiasi ora del giorno.

Nella “Fascia B” profonda 10 ml frontale ai Corpi Cabine e Servizi dello Stabilimento sono posizionati i corpi edilizi, il Campo da Beach Volley, le passerelle di collegamento fra le varie Fasce, e una piccola area a confine della Spiaggia n.42 dove è prevista la realizzazione futura di una fontana pubblica, Vasca alimentata dalla Fonte sorgiva denominata “Surcioun”, simbolo della località Viserbella. (Si allega un disegno di come è stato abbozzato il progetto della Fontana, che dovrà essere discusso e concordato con l’Amministrazione Comunale).



## **CORPI EDILIZI – GAZEBO E PERGOLATI**

Tutti i corpi edilizi sono stati progettati con pergolati fissi alla struttura per garantire un ombreggiamento ai clienti della Spiaggia e del Locale “Mozli Beach Bar e Restaurant”.

La struttura portante in elevazione dei fabbricati è in legno. Le strutture verticali saranno costituite da pareti portanti in XLAM di spessore pari a 8 cm e da pilastri in legno lamellare di dimensione 12x12 cm . Le pareti interne non portanti saranno realizzate in cartongesso.

Tutte le pareti vengono rivestite con lastra di fibrogesso all'interno e con lastra in fibrogesso biocompatibile formato da cellulosa e gesso in esterno, intonacate e tinteggiate di colore sabbia.

L'altezza esterna del corpo con destinazione d'uso “Mozli Beach Bar e Restaurant”, è pari a 3.40 ml e quella interna ha una altezza è di 3.00 ml.

L'altezza esterna degli altri due corpi adibiti a servizi è pari a 3.00 ml dove è presente la Direzione e di 2.50 ml dove sono state predisposte le Cabine Spogliatoio e i Servizi Igienici, internamente avremo rispettivamente 2.85 ml e 2.35 ml.

Le porte esterne ed interne sono in legno di colore bianco e con motivo fessurato come le cabine tradizionali di un tempo per garantire l'areazione dei locali.

In ogni locale dove non sono presenti porte esterne sarà garantita una ventilazione forzata.

## **PAVIMENTAZIONE – PASSERELLE – ATTREZZATURE**

In “Fascia “A” il percorso longitudinale di larghezza ml 2.50 verrà realizzato in lastre di cemento di colore grigio chiaro posate a secco sulla sabbia.

Attorno al “Mozli Beach Bar e Restaurant”, la pavimentazione dei percorsi e delle piazzole saranno di materiale eco-compatibile, con la stessa forma e rifinitura delle doghe in legno posate nelle Fasce “B” e “C”, di colore marrone.

In “Fascia “B” le passerelle e i collegamenti fra le stesse, saranno realizzati in legno di colore marrone con la peculiarità che diventerà di colore grigio, posate su supporto rappresentato da una guida in acciaio.

Sono presenti 2 docce esterne (2 per corpo doccia), poste la prima a ridosso del percorso longitudinale in Fascia “C” vicina alla discesa a mare principale e l'altra vicina al campo da Beach.

Insieme alle docce, vi sono anche due doccini lava piedi, per acconsentire ai clienti una pulizia maggiore, poste entrambi a ridosso dei percorsi in legno.

## **ELIMINAZIONE ESUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Il termine Accessibilità quando attuato rappresenta un indice di civiltà per ogni paese che se ne fa carico attraverso leggi e normative. L'accessibilità identifica e riassume la capacità e la possibilità di accedere a uno spazio, di muoversi liberamente al suo interno e di usufruire di servizi in maniera indipendente, al pari delle persone che non hanno limitazioni.

Si parla di diritto alla libertà di movimento all'interno della propria abitazione così come, per esempio, del diritto di accedere a luoghi e uffici pubblici, di prendere un autobus o la metropolitana, di andare al cinema o di accedere a una spiaggia durante una vacanza, oppure di usare un bagno pubblico.

Significa eliminare e nel nostro caso non realizzare ostacoli fisici che creano disagio alla mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che hanno capacità motorie ridotte o impedito, in forma temporanea o permanente; quegli stessi ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di attrezzature e componenti.

Significa mettere in pratica quegli accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

Nel progetto oggetto di intervento per attuare nel miglior dei modi l'Accessibilità, le passerelle ed i percorsi longitudinali ideati, che verranno realizzati in tutte le Fasce “A-B-C”, avranno la pendenza non superiore al 5% e le dimensioni di tali percorsi e passerelle saranno a norma per garantire alle persone disabili il giusto andamento lineare e la propria rotazione per il cambio di direzione.

Per eliminare le barriere architettoniche e rendere accessibile gli spazi pubblici all'interno del locale del locale “Mozli Beach Bar e Restaurant” sono stati progettati un antiwc e un wc per disabili con i dovuti ausili

necessari per un corretto uso del locale senza alcuna difficoltà e all'interno del corpo edilizio dello Stabilimento Balneare vi saranno cabine spogliatoio, un wc e una doccia coperta di dimensioni adeguate per un facilitato uso a tutte le persone.

#### **AREA BIMBI- CAMPO DA BOCCE – CAMPO DA BEACH VOLLEY**

Ai sensi dell' Art. 46 comma 3 del Piano dell'arenile, PROGETTO PILOTA, si richiede una deroga alle prescrizioni cartografiche relativamente alla individuazione delle fasce Art.24-25-26-27.

Infatti per le caratteristiche particolari dell'andamento morfologico ed urbanistico specificate precedentemente e per un disallineamento fra le varie Fasce "A" "B" e "C" della spiaggia n.43, sono state prese decisioni progettuali vincolate proprio da questi aspetti distributivi delle Fasce, riguardanti la richiesta di posizionamento in "Fascia C" dell'area Giochi e del Campo da Bocce.

Nello specifico quindi si elenca che:

1. è stato confermato il posizionamento l'Area Gioco Bimbi già oggetto di Autorizzazione Paesaggistica ed è stato progettato in adiacenza all'Area Gioco, il Campo da Bocce, per mantenere vicini e nella stessa area, i giochi dello stabilimento,
2. è stato collocato in Fascia "C" il corpo Docce e lava piedi vicino al limite di delimitazione delle due Fasce "B" e "C", in Fascia "C" in quanto difficilmente collocabile in Fascia "B" sempre per la peculiarità dello sviluppo delle tre Fasce.

Si sottolinea anche il fatto che il Campo da Beach posto nella Fascia "B" nella zona dedicata al Corpo Cabine Spogliatoio, essendo su Sabbia non è stato conteggiato nella verifica dei calcoli Arenile libero da materiali rispetto al tot. area fascia B min 50% di 500 mq.

#### **SCHEMA FOGNARIO – IMPIANTO ELETTRICO - IMPIANTI IDRAULICI**

L'impianto fognario del locale "Mozli Beach Bar e Restaurant" e del corpo Cabine Spogliatoio/servizi della Spiaggia 43, verranno realizzati separatamente e verranno convogliati entrambi al collegamento alla pubblica fognatura già esistente ed autorizzato attraverso il Permesso di Attivazione allo scarico in pubblica fognatura PSB ordinanza n.18858 del 01/02/2016.

Per quanto riguarda il locale "Mozli Beach Bar e Restaurant" la vasca Imhoff è già in essere ed è posizionata nella Fascia "A", vicino alla isola ecologica. E' una vasca dimensionata per circa 30 Abitanti Equivalenti di dimensione: La 180 cm x Lu 220 cm x H.200 cm. Tale vasca è stata autorizzata attraverso il Permesso di Attivazione allo scarico in pubblica fognatura PSB ordinanza n.18858 del 01/02/2016.

Il degrassatore della cucina di dimensione La 90 cm x Lu 130 cm x H.70 cm. e i vari pozzetti d'ispezione verranno posizionati Fascia "A" e "B", lato isola ecologica.

Per il Corpo Cabine Spogliatoio e servizi Stabilimento Balneare la vasca e i vari pozzetti d'ispezione sifonati verranno posti nella Fascia "A" e "B".

La nuova vasca Imhoff prefabbricata in cemento armato vibrato monoblocco da interrare, è dimensionata per circa 30 abitanti equivalenti A.E., le dimensioni sono: La 180 cm x Lu 220 cm x H.200 cm. e verrà posizionata vicino all'Area Giochi.

Ogni pozzetto di ispezione sia per le acque grigie sia per le acque nere, verrà posto a ridosso dei locali, per poi convogliare tutto all'allaccio esistente, posto a ridosso dell'entrata principale della spiaggia.

Ai sensi dell'Art.32-Dotazione di Servizi- del piano dell'Arenile, sarà realizzata una doccia coperta collegata alla vasca Imhoff, nella quale vi si potrà lavare con i detergenti per il corpo e convogliata poi alla fognatura pubblica e saranno realizzate docce / lava piedi esterne, dove le acque verranno convogliate in una vasca per la decantazione della sabbia e mandate a dispersione naturale, esattamente come i pluviali che raccoglieranno l'acqua piovana dei tetti piani dei corpi edilizi, mandandola a dispersione nel terreno circostante.

A ridosso del collegamento alla pubblica fognatura, vi sarà un pozzetto di ispezione con sifone e con pompa + valvola anti riflusso, 80 x 80 cm, in quanto lo Stabilimento Balneare non ha vani interrati ma è posizionato circa allo stesso livello del condotto pubblico posto su Via Porto Palos.

I tubi provenienti dai servizi saranno in pvc di diametro di 12 cm, interrati, con l'adeguata pendenza per un corretto defluire delle acque. Tali tubi saranno in pvc e di diametro di 12 cm, interrati e con l'adeguata pendenza per un corretto defluire delle acque.

I pozzetti d'ispezione e quelli sifonati saranno di dimensione 40 x 40 cm.

Nella Fascia "A" sarà posizionato l'impianto di irrigazione che irrorerà quotidianamente il prato e le varie essenze arboree.

Tale impianto si svilupperà per un fronte di circa 84 ml ed i tubi che portano l'acqua al prato e alle essenze saranno in pvc a sezione canalizzata di 25 mm a pressione e la tipologia degli ugelli-irrigatori dell'impianto di irrigazione è suddiviso per zone ossia: nelle aiuole di piccole dimensioni vi sono gli irrigatori statici, mentre nelle aree più grandi vi sono le turbine.

All'interno della Fascia "A" è stato progettato un arredo di illuminazione a stelo di altezza variabile tra 0.50 ml e 1.00 ml: il diverso andamento delle altezze relative ai corpi illuminanti seguono la tipologia delle specie arboree e le loro altezze.

Nella Fascia "B" i punti luce verranno posizionati sui corpi edilizi.

Sono stati progettati pannelli fotovoltaici e pannelli solari da posizionare sulla copertura piana in prossimità del locale vano tecnico all'interno del Corpo edilizio che ospita il "Mozli Beach Bar e Restaurant" con i relativi servizi e un solo pannello solare sulla copertura piana del corpo Cabine Spogliatoio, in prossimità del vano tecnico relativo a questo corpo.

Sono già presenti tutti gli allacci alle varie utenze e i nuovi contatori verranno posizionati lungo il percorso longitudinale dell'ingresso principale che porta ai corpi edilizi Cabine Spogliatoio e Servizi.

## **"FASCIA C" AREE PER OMBREGGIO E "FASCIA D" AREE DI BATTIGIA**

La Fascia "C" è l'area che è occupata dalle attrezzature stagionali quali ombrelloni e Tende Suite.

All'interno della "fascia C" si individua la parte dell'arenile destinata alla funzione originaria di soggiorno e di riposo, dove è ammessa solo la presenza di sedie sdraio, poltroncine, lettini e strutture per ombreggio e con la "fascia D" si indica l'area marginale compresa tra la battigia ed il limite a mare.

Le 6 Tende Suite di dimensione di 2.50 x 2.50 sono state collocate a ridosso dell'area Giochi: saranno di legno di colore grigio e verranno conteggiate insieme agli ombrelloni per determinare la quantità massima di ombreggio acconsentito come da ordinanza balneare.

Da progetto  $(90+70+29) = 189$  Ombrelloni + 12 Ombrelloni (equivalenti a 6 Tende Suite x 2) =  
Totale Ombrelloni 201 < 210 Quantità Max acconsentita dall'Ordinanza Balneare.

Rimini li 08/07/2019

### **Il tecnico incaricato**

Alessandro Lombardini Ingegnere