

COMUNE: Rimini

Richiesta di Permesso di Costruire attraverso la procedura del "Progetto Pilota" (art.46 NTA Piano dell'Arenile Vigente) per la Ricostruzione e Riquilificazione del Bagno n. 62 Viale San Salvador n.35 - Torre Pedrera

RICHIEDENTE:
Società B62 S.N.C.
di Giorgetti Fabio & C.

Giorgetti Giorgio

Calderoni Giovanna



PROGETTO
ARCHITETTONICO:

Architetto Marco Ariotti

TAVOLA NR: 01/09

SCALA :

DATA : OTTOBRE 2020

TAVOLA OGGETTO: TAV01_REL
RELAZIONE TECNICO- ESPLICATIVA

Architetto Ariotti Marco: Via Marecchiese 2042, Santarcangelo di Romagna - Tel. 3385005557 (Capogruppo)

Architetto Albini Andrea: Via Toscana 2/A, Rimini

Architetto Rattini Andrea: Studio Crea, Via Cignani 1, Rimini

Architetto Ricci Roberto: Via Santamarla in corte 9, Rimini

E' vietata la riproduzione e la divulgazione anche parziale del presente elaborato ai sensi dell'art. 2575 e successivi del C.C..Ogni abuso sarà perseguito nei termini di legge.

RELAZIONE TECNICO ESPLICATIVA

PREMESSA

Il progetto riguarda la completa ricostruzione e riqualificazione del Bagno 62 di Torre Pedrera ("Bagno Giorgio") e viene presentato come "Progetto Pilota" secondo quanto previsto dall'art. 46 delle N.T.A. del Piano dell'Arenile del Comune di Rimini in conformità all'art. 14 comma 2 del Piano dell'Arenile stesso. (Vedi All. A) La superficie fondiaria del Bagno 62 è di mq. 3.516,00 interamente in proprietà, mentre la porzione di arenile in concessione demaniale è di mq. 3.185,00 (Concessione n. 124 del 1997) oltre al ripascimento.

Lo stabilimento balneare si presenta oggi senza la consistenza dei manufatti edilizi, demoliti a seguito dell'Ordinanza di Demolizione n. 8253 del 13.01.2020. Si allega il Verbale della conclusione della procedura presso l'Ufficio Controlli Edilizi in data 13.10.2020.

Il progetto prevede la ricostruzione dei manufatti edilizi per cabine, direzione e servizi mantenendo i convisivi ed integrando i percorsi pavimentati con aree verdi poste lungo il percorso longitudinale in fascia A.



IL NUOVO STABILIMENTO BALNEARE

previsto dall'art. 46 in conformità all'art. 14 comma 2 delle NTA del Piano Arenile Vigente – PROGETTO PILOTA

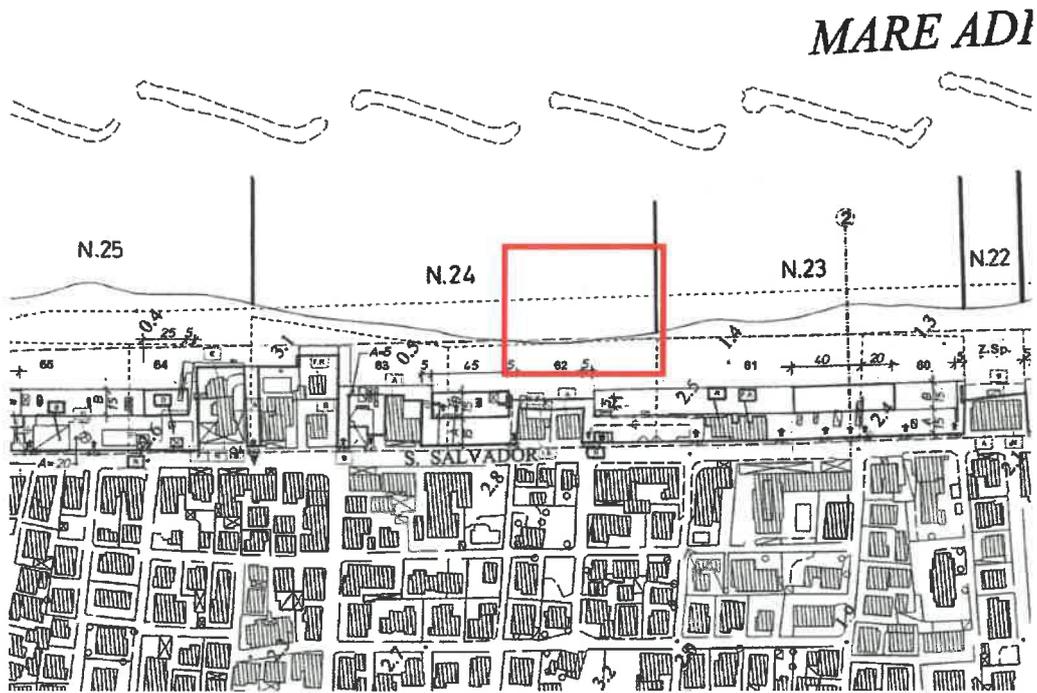
Il Progetto del nuovo stabilimento interessa le aree su cui oggi sorge lo stabilimento balneare "Bagno 62-Giorgio" e precisamente le particelle n. 2544 e n. 2545 del Foglio n. 33.

Il Progetto nasce dalla Richiesta di Valutazione Preventiva presentata in data 12/03/2020 prot. n. 75893 del 13/03/2020, Rilasciata con Parere Favorevole condizionato in data 28/05/2020 prot. n.0128343/2020.

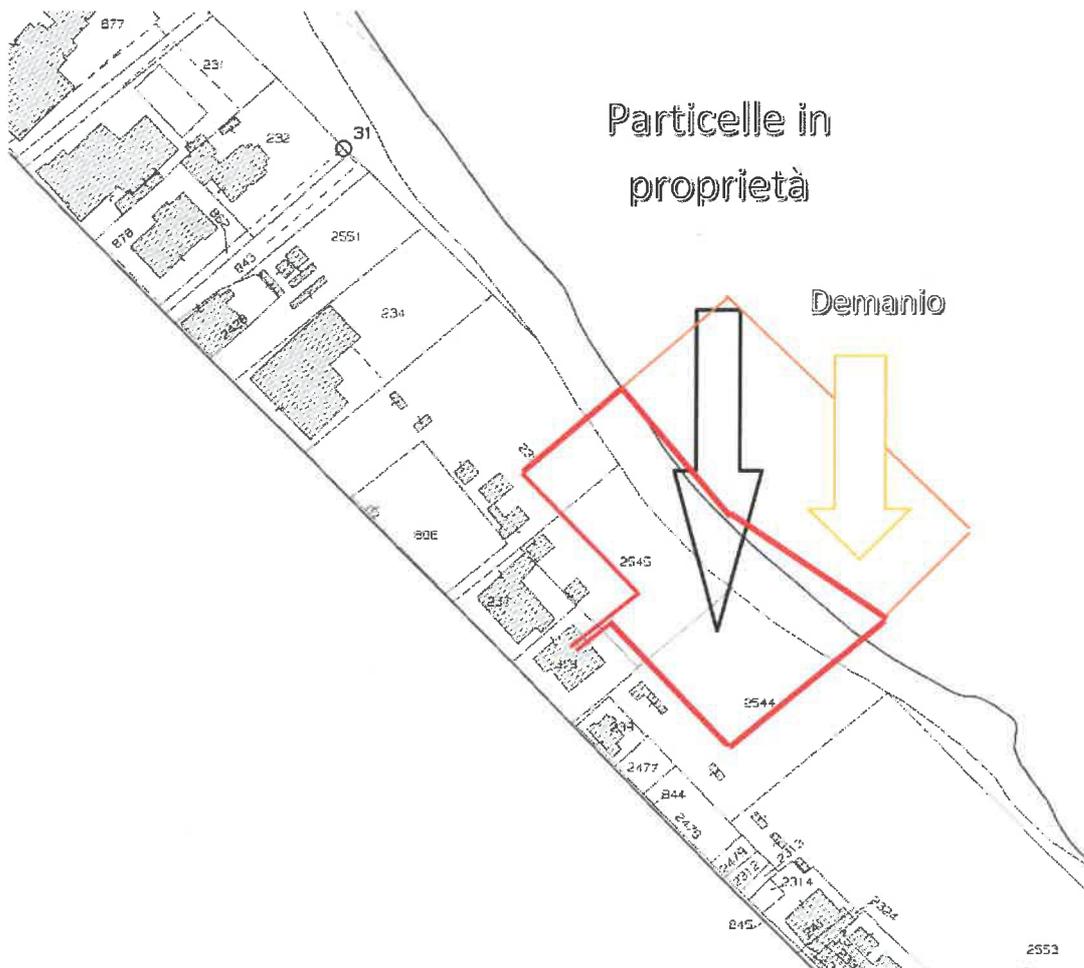
Nella Tabella 1 dell'Allegato A del Piano dell'Arenile Vigente è prevista una superficie coperta di mq 275,00 in caso di partecipazione di tutti i proprietari inclusi nel comparto N. 24. (si tratta della superficie esistente ridotta del 10%).

La Superficie coperta calcolata in proporzione al Fronte del solo Bagno n. 62 della Soc. B62 di Giorgetti Fabio & C., Giorgetti Giorgio e Calderoni Giovanna, che è stato rilevato di ml 89,40 su un totale di fronte dell'intero Bagno 62 indicato nel Piano di ml 125,00 (rilevato 130,00 ml), è di 98,23 mq che vengono utilizzati per la realizzazione dei manufatti balneari in progetto.

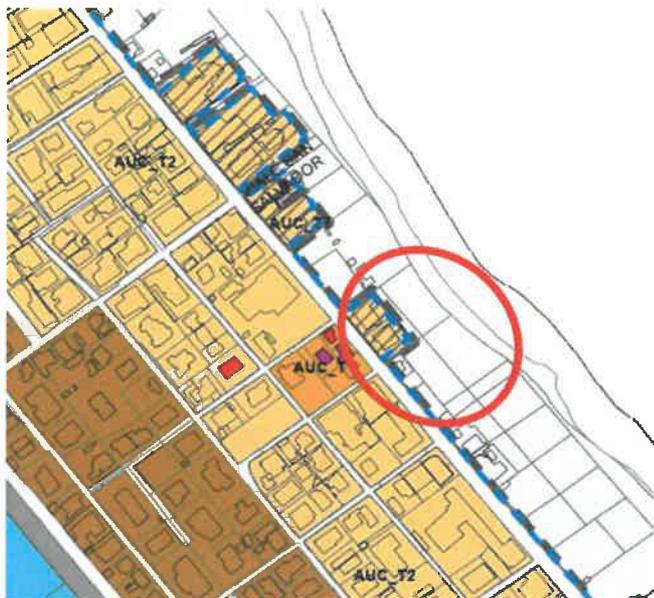
La Tav. 21 del Piano Arenile Vigente identifica l'area di intervento del comparto n. 24 e le relative fasce A e B. Si evidenzia l'area attuale di proprietà del Bagno n. 62.



Le particelle che compongono la proprietà del Bagno n. 62 sono di seguito riportate



Si riporta inoltre lo stralcio del RUE relativo all'Arenile in questo tratto di Torre Pedrera



FASCIA A (art. 25 delle NTA del Piano Arenile Vigente)

La superficie e la dimensione della Fascia "verde" verrà rispettata così come indicato nella cartografica della Tav. 21 del Piano dell'Arenile. La superficie inerbita e il percorso longitudinale continuo di larghezza 2,50 ml raccordato alle estremità dello stabilimento in mezzeria della fascia (art. 35 delle NTA) completeranno la dotazione di spazi pubblici previsti nel progetto del nuovo lungomare.

Saranno messe a dimora alcune piante autoctone (es Pimus Pinea , Olivello di Boemia, Ailanto etc) unitamente ad arbusti e siepi per dare continuità al progetto di riqualificazione del lungomare in fase di realizzazione. All'interno della fascia saranno collocate alcune panchine, illuminazione a stelo (art. 39 NTA) e se necessario i cartelli informativi (art. 20 NTA).



In posizione nascosta rispetto all'ingresso principale sarà posta l'isola ecologica per il ricovero dei contenitori per la raccolta dei rifiuti di Hera (Art. 3 Ordinanza Balneare Comunale) protetta con una idonea schermatura in doghe di legno invernata che si sviluppa su tre lati lasciando l'accesso frontale aperto. In adiacenza all'ingresso principale è prevista anche un'area di sosta per le biciclette (art. 25 comma 5 lett.b) di profondità massima ml. 3.50.

FASCIA B (art. 26 delle NTA del Piano Arenile Vigente)

E' la fascia dove trovano posto tutte le superfici coperte ammesse dalla Tabella n.1 dell'Allegato "A" del Piano dell'Arenile. In questa fascia sono collocati i corpi edilizi necessari per la direzione e i servizi dello stabilimento, fissi o amovibili, necessari per il corretto funzionamento dello stabilimento balneare. Data la limitata profondità del bagno, anche per la presenza "invasiva" del sedime di alcuni edifici privati esclusi dal piano che hanno ridotto la fascia A e annullato in alcuni punti l'intera fascia B, il progetto si sviluppa tutto in senso longitudinale attestando i due soli corpi di fabbrica previsti lungo il percorso da 2,50 ml in fascia A.

La superficie coperta ammissibile è calcolata come prodotto fra la superficie massima prevista dalla Tabella 1 del Piano dell'Arenile Vigente per la Concessione n. 62, pari a 218 mq (decurtata del 10% pari a 196,20 mq) e la proporzione fra la lunghezza del Fronte del Bagno in proprietà (89,40 ml) e il Fronte totale della Concessione n. 62 (130 ml rilevati). Come previsto dall'art. 26, comma 4, lettera C viene garantito nel rapporto SC/Fronte l'indice di 1,5.

Per il posizionamento dei corpi di fabbrica sono stati rispettati i vincoli presenti sull'area e definiti dalle NTA del piano: la visuale libera di 15 ml di profondità a confine con il bagno 61, la distanza tra pareti finestrate di 10 ml previste dalla L. 1444/'68, la distanza dai confini di proprietà di 5.00 ml e le altre prescrizioni contenute negli art. 14 e Titolo 2,3,4.

Sono altresì rispettate le prescrizioni normative previste per l'accessibilità dello stabilimento balneare e dei servizi igienici ai disabili ai sensi della L. 104/92 e ss.mm. (si allega elaborato grafico esplicativo)

I fabbricati che compongono il complesso edilizio dello stabilimento sono due:



Il Corpo A è quello che contiene la direzione, alcuni spogliatoi e servizi igienici ed è collocato alla partenza del percorso longitudinale a confine con il Bagno 63. Ha una forma rettangolare (8,50 x 3,50 ml) e sviluppa una superficie coperta di 29,50 mq. E' dotato di due pergole in legno a sbalzo profonde 1,50 ml per ombreggiare i due fronti della direzione e i servizi igienici. (ad ogni wc viene garantito un ricircolo di 5 ricambi/ora, attraverso areazione meccanica). Sulla facciata lato ovest è posta una grigia in legno a contatto con la parete del manufatto che sarà rivestita a verde rampicante.

Il Corpo B è il fabbricato più ampio e contiene alcuni servizi (cabine e servizi igienici) oltre ad un ampio magazzino e deposito. Anch'esso ha una forma rettangolare (7,00 x 9,75) e sviluppa una superficie coperta di 68,25 mq. Sul lato esposto a nord-est è collocata una pergola ombreggiante che si sviluppa anche su parte del lato esposto a nord-ovest di profondità variabile da 3,00 ml a 1,70 ml. Anche in questo caso sulla facciata lato sud ed ovest è posta una grigia in legno a contatto con la parete del manufatto che sarà rivestita a verde rampicante anche con lo scopo di mitigare l'effetto calore all'interno degli ambienti.



Entrambi i fabbricati sono progettati in struttura prefabbricata in ferro e legno e finitura esterna ad intonaco chiaro (colorazione bianco/beige). Le porte esterne sono invece con finitura in legno naturale chiaro. Sulle coperture sono collocati tutti gli impianti (fotovoltaico, pannelli solari, wi-fi, illuminazione notturna, etc). Le fondazioni invece saranno prefabbricate in ferro senza utilizzo di cemento armato.

All'interno della Fascia B, rispettando il parametro del 50% di sabbia libera, trovano posto tutte le attrezzature e il materiale fisso e/o stagionale con le funzioni previste nell'art. 26 comma 2 delle NTA vigenti. In particolare l'area ludica (Kinderheim) è posta parallelamente al percorso in fascia A in posizione attigua e contiene dei giochi di basso impatto come richiesto dalla Soprintendenza di Ravenna.

Le docce e i lavapiedi sono collocate in due blocchi, uno vicino al Corpo A rivolto verso mare e l'altro in prossimità della discesa al bagno di fronte al Corpo B e attiguo all'area gioco.

Tutti i camminamenti intorno ai due manufatti (piazzole) saranno in legno chiaro mentre i percorsi di accesso al mare, che poi proseguono in Fascia C, saranno in legno naturale di larice di larghezza variabile da 1,00 a 2,00 ml.

Nei punti di accesso allo stabilimento balneare dal lungomare, nel punto di contatto fra la Fascia A e la Fascia B saranno collocate le insegne ai sensi dell'art. 20 delle NTA de Piano dell'Arenile vigente. Il portale previsto all'ingresso principale avrà una conformazione a bandiera in quanto parte dell'area di ingresso in cui è posto non risulta di proprietà e pertanto non può essere dotato di due montanti. (si veda rendering ingresso).

FASCIA C (art. 27 delle NTA del Piano Arenile Vigente)

In questa fascia saranno previste le strutture ad ombreggio stagionali collocate in conformità alle previsioni dell'Ordinanza Balneare Comunale. Nell'area prossima al Corpo B di fronte al pergolato saranno posizionate delle strutture ombreggianti "Suite" in legno chiaro e copertura in telo permeabile chiaro.

L'area è servita da due percorsi pedonali in legno di larice naturale. Entrambi i percorsi di accesso al mare avranno larghezza di 1,30 ml. Il primo partirà dal fabbricato B, in continuità con l'ingresso principale dal lungomare, il secondo sarà posto lungo il confine nord con il bagno 63.

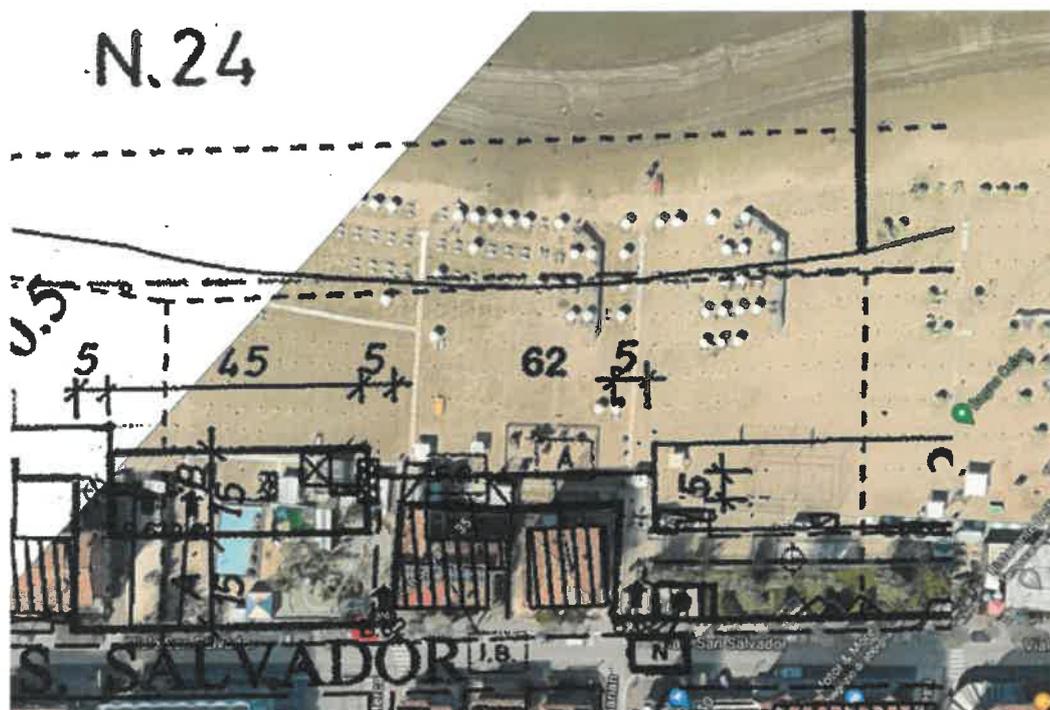
SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

Il sistema di smaltimento delle acque reflue sarà composto da una rete principale di tubazioni in PVC (diametro 160 mm) con stacchi diametro 110/125mm verso i servizi igienici. Sarà prevista una vasca IMHOFF da 25 Abitanti Equivalenti posta all'ingresso principale dello stabilimento sotto il Percorso Longitudinale. (la posizione risulta obbligata data la dimensione ridotta delle aree). La vasca sarà collegata alla rete fognaria in modalità "provvisoria" in quanto la nuova linea pubblica in fase di realizzazione con il PSBO, non entrerà in funzione in tempi brevi. Pertanto nel pozzetto dove sarà posizionato il Sifone Firenze e la valvola anti riflusso sarà previsto anche un by pass con una seconda tubazione già allacciata alla nuova rete da attivare solo dopo il Collaudo del sistema fognario pubblico.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei manufatti e quelle delle docce saranno convogliate in una rete di tubazioni in PVC diametro 160 mm fino ad una vasca di accumulo da 2,5 mc per la gestione del fabbisogno idrico dell'area verde. Il troppo pieno della vasca sarà collegato sempre in modalità "provvisoria" alla rete bianca pubblica esistente. Anche per lo smaltimento delle acque bianche in fognatura pubblica vale la stessa considerazione fatta per le acque nere.

Il resto delle acque meteoriche andrà in dispersione superficiale nel terreno.

ALLEGATO A



CONTEGGIO SUPERFICI " Comparto n. 24 " - Foglio Catastale 33

| PARTICELLE RIENTRANTI NELLA SUPERFICIE TOTALE DEL COMPARTO | | | | PROPRIETA' PRIVATE RICADENTI IN FASCIA A E B CHE NON PARTECIPANO AL PROGETTO PILOTA | |
|--|--|-----------------|--|---|---|
| P.lla | INTESTAZIONI | SUPERFICIE | NOTE | SUPERFICIE | NOTE |
| 2529 | SOC. LA CONCHIGLIA DUE di Manfroni Stefano e F.LLI SNC | 209,00 | | 209,00 | Porzione di strada pedonale di accesso al mare in parte in Fascia A |
| 231 | SOC. LA CONCHIGLIA DUE di Manfroni Stefano e F.LLI SNC | 785,00 | Particella Sup. tot = 1.509,00 mq | 285,00 | Porzione di area privata scoperta recintata e in posizione rialzata rispetto alla quota spiaggia. |
| 232 | SOC. LA CONCHIGLIA UNO e VANGELISTA GIOVANNA | 182,00 | Particella Sup. tot = 865,00 mq | 182,00 | Area a parcheggio privato, in posizione rialzata rispetto alla quota spiaggia. |
| 843 | COMUNE di RIMINI | 350,00 | | 0,00 | Strada di accesso al mare. In parte in Fascia A |
| 2428 | CESCHINA MARIA, RICCARDO e GERGIEV VALERY | 81,58 | Particella Sup. tot = 272,00 mq | 81,58 | Porzione di area sul retro del bar ricadente in Fascia A |
| 2551 | SOC. BAGNO ROSA di Moretti A. e RICCI P. | 906,00 | Particella Sup. tot = 969,00 mq | 395,00 | Porzione ricadente in Fascia A |
| 234 | SOC. EREDI DI PARA GIANCARLO S.N.C. | 834,00 | Particella Sup. tot = 1.590,00 mq | 169,00 | Porzione ricadente in Fascia A |
| 2564 | SOC. BAGNO ROSA di Moretti A. e RICCI P. | 61,00 | | 53,13 | Porzione ricadente in Fascia A e B |
| 2563 | ADREANI WALTER | 895,00 | | 788,00 | Porzione ricadente in Fascia A e B |
| 806 | ANDREANI WALTER | 751,00 | | 751,00 | |
| 2565 | SOC. BAGNO ROSA di Moretti A. e RICCI P. | 58,00 | | 32,92 | parte |
| 235 | SOC. BAGNO ROSA di Moretti A. e RICCI P. | 1483,00 | | 12,36 | Porzione ricadente in fascia A |
| 2545 | CALDERONI GIOVANNA e GIORGETTI GIORGIO | 1339,00 | | 0,00 | |
| 2544 | SOC. B62 di GIORGETTI FABIO & C. | 2114,00 | | 0,00 | |
| 239 | ZANNI LINA | 160,00 | | 160,00 | Lotto nell'area a giardino in cui è presente una ex edicola |
| 2477 | SOC. B62 di GIORGETTI FABIO & C. | 115,00 | | 115,00 | Lotto a giardino dato in affitto al Comune. |
| 2478 | GIORGETTI DAVIDE | 213,74 | Particella Sup. tot = 268,00 mq | 213,74 | Porzione di lotto a giardino dato in affitto al Comune |
| | Totale | 10037,32 | | 3447,72 | |
| | superfici demaniali da ufficio demanio: | | | | |
| | b.62 | 3185,00 | | | |
| | b.63 | 5333,62 | | | |
| | superficie totale comparto | 18555,94 | | | |
| | | | rapporto tra superficie da escludere e superficie totale (3447,12/18555,94)= | 18,58% | < 25% di 18555,94 mq |

NB: La particella n. 844 (Comune di Rimini) è esterna al Perimetro del Piano Spiaggia come si può notare nella tavola di Piano Comparto n. 24

Le proprietà private escluse dal presente "Progetto Pilota", presentato ai sensi dell'art. 46 comma 1 e da quanto previsto dall'art. 14 comma 2 delle N.T.A. del Piano dell'Arenile Vigente, sono il 18.58% (valore in percentuale non superiore al 25% dell'intero Comparto).