



ARCH – IDEA PROGETTO

stabilimento balneare

Bagni

n. 74 / A – Mario

e

n. 75 - Enrico

Via San Salvador – Torre Pedrera

Rimini Nord



RELAZIONE TECNICA

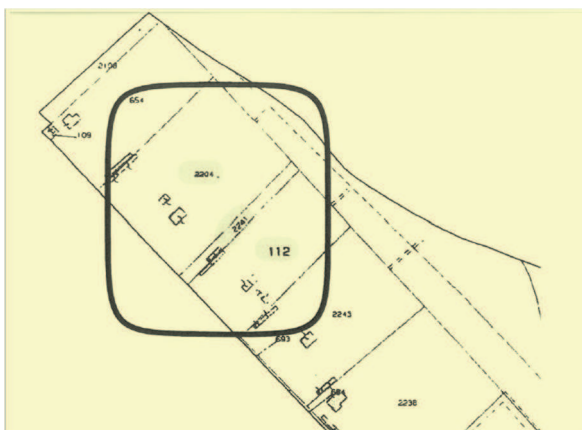


Premessa

(Titolo ad intervenire e individuazione dell'area)

Il Progetto prevede la ricostruzione e riqualificazione dei seguenti stabilimenti:

- ✓ n. 74/A, denominato Bagno Mario, della Società M.G.S. di Di Giuseppe Mario & C. s.n.c. con sede in Bellaria I.M. (RN) via F. Baracca n. 23 – Codice Fiscale - p. IVA 04018710402
[redacted] ricompreso all'interno del Comparto n. 32;
- ✓ n. 75, denominato Bagno Enrico, della ditta Casalboni Enrico con sede in Torre Pedrera di Rimini (RN) via Popilia n. 337 p. IVA 01617150402 [redacted]
[redacted] ricompreso all'interno del Comparto n. 33 di Torre Pedrera, confinanti fra loro.



Individuazione aree in proprietà - Stralcio Estratto Mappa: Fg. 28

Viene presentato come “Progetto Pilota” così come previsto dall’articolo 46 delle N.T.A. e dall’art.14 comma 4, 3° capoverso del Piano dell’Arenile del Comune di Rimini che testualmente recita: *“All’interno dei comparti indicati dal Piano, qualora solo alcuni dei soggetti attuatori siano intenzionati a presentare un progetto per la realizzazione dello stabilimento balneare, i soggetti proponenti dovranno presentare prova certa che i rimanenti soggetti non intendano partecipare.*

Orbene, in merito al comparto n. 33, composto dagli stabilimenti nn. 75 e 76 va detto che siamo in presenza di causa di forza maggiore in quanto il bagno n. 76 ha già provveduto a realizzare un proprio Progetto Pilota e comunque già oggetto di scambio epistolare che segnalava l’impossibilità di procedere con un progetto unitario e condiviso.

Analogha situazione riguarda il Comparto n. 32 composto dagli stabilimenti nn. 73, 74 e 74/A già anch’essi oggetto di scambio epistolare che ha portato all’auto esclusione degli stabilimenti nn. 73 e 74 (vedi All. 1-2).

Ad ogni buon conto, per quanto riguarda il Comparto n. 32 si riporta calcolo analitico delle aree, meglio rappresentato nella Tav. 1.0_PdC.



CONSISTENZA DELLE AREE

Lo stabilimento balneare n. 75 è composto dai lotti di proprietà privata distinti al catasto terreni del Comune di Rimini al foglio n. 28 mappale 2241 di mq. 349 e mappale 2204 di mq. 3237 nonché titolare della concessione demaniale marittima n. 17 / 2005, Prat. n. 2093 già validamente prorogata ex lege al 31.12.2020 e successivamente estesa al 31.12.2033 con Atto Ricognitivo Prot. 12741 del 15/01/2021 in esecuzione della normativa statale vigente, avente superficie di mq. 4113.35;

lo stabilimento balneare n. 74/A è composto dal lotto di proprietà privata distinto al catasto terreni del Comune di Rimini al foglio n. 28 mappale 112 di mq. 2072 nonché titolare della concessione demaniale marittima n. 177 / 2005, Prat. n. 2079 già validamente prorogata ex lege al 31.12.2020 con successiva estensione al 31.12.2033 con Atto Ricognitivo in fase di rilascio, in esecuzione della normativa statale vigente avente superficie di mq. 2502.69.

| Comparto n. 33 - Bagni nn. 76 / 75 | | | Comparto n. 32 - Bagni nn. 74a / 74 / 73 | | |
|---|---|-------------------|---|---|-------------------|
| <i>Superficie Totale di Comparto</i> | | | <i>Superficie Totale di Comparto</i> | | |
| <i>Aree Private Fg. 28</i> | | | <i>Aree Private Fg. 28</i> | | |
| <i>P.ile</i> | <i>Ditta</i> | <i>Superficie</i> | <i>P.ile</i> | <i>Ditta</i> | <i>Superficie</i> |
| 2204 | Casalboni Enrico | 3237.00 | 112 | M.G.S. di Di Giuseppe Mario - B. 74 / A | 2072.00 |
| 2241 | Casalboni Enrico | 349.00 | 2243 | Bagno Jijoca n. 74 | 2753.00 |
| 654 | G.L.G. | 2179.00 | 2238 | Bagno Paola n. 73 | 3228.00 |
| 2198 | Demanio | 399.00 | <i>Aree in Concessione Demaniale Marittima (da Uff. Demanio)</i> | | |
| 109 | G.L.G. | 24.00 | | Bagno n. 74 / A | 2502.69 |
| <i>Aree Private Fg. 192</i> | | | | Bagno n. 74 | 2004.50 |
| 8 | G.L.G. | 3183.00 | | Bagno n. 73 | 2148.65 |
| 106 | G.L.G. | 246.00 | <i>Superficie Totale di Comparto</i> | | |
| <i>Aree in Concessione Demaniale Marittima (da Uff. Demanio)</i> | | | | | 14708.84 |
| | Bagno n. 76 | 5170.00 | Proprietà Private ricadenti in Fascia A e B non partecipanti al "Progetto Pilota" | | |
| | Bagno n. 75 | 4113.35 | | <i>Ditta</i> | <i>Superficie</i> |
| <i>NOTE</i> | | | | Bagno n. 74 | 1268.00 |
| Il Comparto n. 33 è stato parzialmente realizzato dallo Stabilimento n. 76 e quindi per lo Stabilimento n. 75 trattasi di COMPLETAMENTO del comparto in compartecipazione con lo Stabilimento n. 74 / A tramite "progetto pilota" di cui all'art. 46 delle N.T.A. | | | | Bagno n. 73 | 1632.00 |
| | | | | <i>Superficie Totale a scomputo pari al 19.7 % dell'intero Comparto n. 32</i> | |
| | | | | | 2900.52 |
| Nuovo Comparto Bagni nn. 75 / 74a (da Progetto Pilota) | | | | | |
| <i>Aree Private Fg. 28</i> | | | <i>Aree in Concessione Demaniale Marittima (da Uff. Demanio)</i> | | |
| <i>P.ile</i> | <i>Ditta</i> | <i>Superficie</i> | | <i>Ditta</i> | <i>Superficie</i> |
| 2204 | | 3237.00 | | Bagno n. 75 | 4113.35 |
| 2241 | Casalboni Enrico - B. 75 | 349.00 | | Bagno n. 74 / A | 2502.69 |
| 112 | M.G.S. di Di Giuseppe Mario - B. 74 / A | 2072.00 | <i>Superficie Totale in Concessione Demaniale</i> | | |
| <i>Superficie Totale Aree Private</i> | | 5658.00 | | | 6616.04 |
| <i>Superficie Totale di Comparto = (Mq. 5658.00 + 6616.04)</i> | | 12274.04 | <i>Calcolo Superficie Fascia C</i> | | |
| <i>Calcolo Superfici Fascia A e B</i> | | | <i>Area Proprietà Privata</i> | | |
| Fascia A | mq. (87.0711 x 14.8154 : 2) + (87.0711 x 14.7820 : 2) = mq. 1288.54 | | mq. (92.20 x 34.21 : 2) + (92.20 x 32.72 : 2) = mq. 3085.48 | | |
| Fascia B | mq. (86.8795 x 14.7820 : 2) + (86.8795 x 14.8146 : 2) = mq. 1285.67 | | <i>Area Demaniale in Concessione</i> | | |
| <i>Superficie Complessiva Fascia A + B = mq. 1288.54 + 1285.67 = mq. 2574.21</i> | | | mq. 4113.35 + 2502.69 = mq. 6616.04 | | |
| | | | <i>Superficie Complessiva Fascia C = mq. 9701.52</i> | | |

All. 3_Verifica aree di comparto - tratto da Tav. 1.0_PdC

Nel complesso il "Progetto Pilota", prevede la riqualificazione di un'area complessiva pari a mq. 12274.04 di cui mq. 5658 di proprietà privata, mq. 6616.04 in regime di Concessione Demaniale Marittima con un fronte occupato complessivo pari a ml. 86,00 come da All. A - Tab. 1 delle N.T.A.. All'interno dell'area destinata all'elioterapia (Fascia C) attualmente trovano sistemazione n. 384 postazioni ad ombreggio, n. 144 per lo stabilimento n. 74 / A e n. 240 per lo stabilimento n. 75, mentre

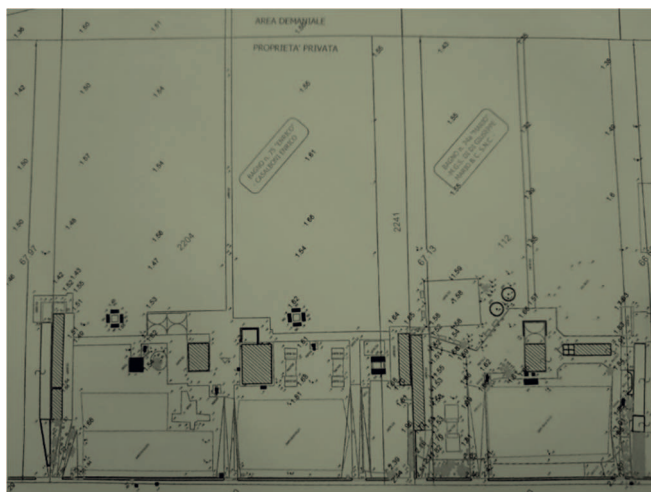
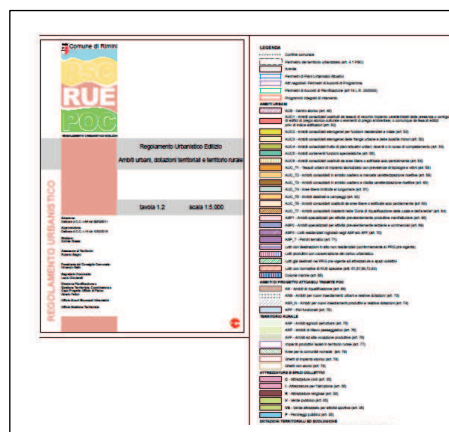
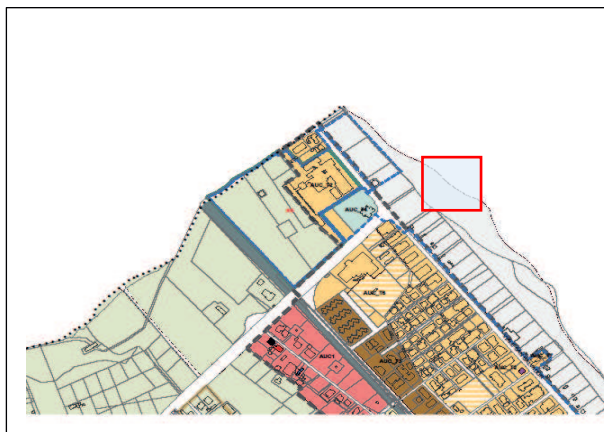


ARCH – IDEA PROGETTO

fino alla stagione balneare 2019 vi erano complessivamente n. 455 postazioni, di cui n. 175 per il B. 74 / A e n. 280 per il B. 75.

Sotto l'aspetto edilizio lo stabilimento balneare n. 74 / A, denominato "bagno Mario", è stato legittimato con Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 28/02/1985 n. 47 Sanatoria n. 25370 – Prot. 31965 del 08/03/2012 mentre lo stabilimento balneare n. 75 "bagno Enrico" è stato legittimato con:

- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 23/12/1994 n. 724 Sanatoria n. 57319 – Prat. n. 996 1 2679 T – Registro n. 42272 Prot. 145718 del 05.08.2014;
- ✓ Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 39 della legge 23/12/1994 n. 724 Sanatoria n. 57320 – Prat. n. 996 1 2682 T – Registro n. 42273 Prot. 145713 del 05.08.2014
- ✓



Rilevo Stato di Fatto



DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il bagno n. 74 /A, così come il bagno n. 75 siti in località Torre Pedrera, nella parte Nord di Rimini in prossimità dello sbocco a mare della via Tolemaide, rappresentano nella loro morfologia e organizzazione interna il tipico stabilimento balneare nato agli inizi degli anni '70 composto da manufatti in c.a. prefabbricato avente destinazione a cabine spogliatoio, servizi igienici, locale direzione e locale deposito così come nello stile degli stabilimenti balneari romagnoli.



Vista "volo d'uccello"

Complessivamente i due stabilimenti hanno un fronte pari a ml. 86.00 e rispettivamente ml. 54.00 per il bagno n. 75 e ml. 32.00 per il 74 / A con accesso direttamente dalla pubblica via di recente oggetto di intervento di opera pubblica posto a circa mt. + 0.60 dal piano dell'arenile. Gli accessi sono garantiti da rampe indispensabili per la fruibilità anche da parte di persone con difficoltà motorie.



ARCH – IDEA PROGETTO



Individuazione aree

L'attuale distribuzione dei manufatti e delle aree ludico sportive, con le relative attrezzature / giochi, formano un fronte continuo con forte riduzione della permeabilità visiva verso la battigia.

Lo stabilimento è altresì caratterizzato dalla presenza di fiorire e aiuole.

Il "Bagno" è sostanzialmente diviso in porzioni ben distinte in base alle seguenti funzioni: **ludico sportivo** a ridosso della pubblica via, **servizi** nella fascia intermedia e **elioterapico** per la restante parte che si estende fino alla fascia di libero transito (*battigia*).

All'interno degli stabilimenti, con una distribuzione apparentemente casuale che coinvolge le future fasce A e B del Piano, vi sono aree per il relax e la sosta (*gazebo e pergolati ombreggianti*), il gioco per i bambini (*baby parking con al proprio interno giochi in legno e resina*) e per gli adulti (*beach volley, campi di bocce, ping pong, ecc.*).

In prossimità delle cabine spogliatoio vi sono punti doccia e/o lavapiedi.

Immediatamente a mare di quanto descritto si trova l'area destinata all'elioterapia con ombrelloni e lettini / sedie a sdraio raggiungibili attraverso percorsi di servizio, perpendicolari alla linea di costa diretti alla battigia, realizzati con piastre in cls prefabbricato di dimensioni cm. 100 x 50 poggiate direttamente sulla sabbia senza nessun tipo di sottofondo.



STATO DI PROGETTO

- L'immagine identificativa del progetto e dello stabilimento è quella della "foglia lanceolata", cioè di una foglia a forma ellittica ad estremità appuntite simile alla punta di una lancia preistorica.

All'interno di questa immagine sono raccolte sia le "linee dure che quelle morbide" della vita quotidiana. In sostanza si vuole rappresentare l'evoluzione dell'intero percorso della vacanza: quello iniziale, rappresentato dal momento dell'arrivo, dell'inizio della "meritata vacanza", carico di stress, affaticamento, tensione fisica e nervosismo per sfociare in un clima di relax, calma, riposo, rilassamento e distensione, in sostanza nella "rigenerazione" fisica e mentale. -



Vista volo d'uccello - Mare / Monte

L'obiettivo del progetto è quello di procedere in "forma unitaria" all'ammodernamento degli stabilimenti 74 / A e 75 in attuazione del Piano come previsto all'art. 14 c. 1 lett. b) – c) e più precisamente con la "costituzione tra i concessionari di forma associativa giuridicamente e fiscalmente riconoscibile delegata a richiedere il titolo abilitativo: al suo interno i soci possono



ARCH – IDEA PROGETTO

mantenere inalterate e distinte le proprie concessioni demaniali o viceversa le modificano in funzione del nuovo assetto organizzativo” da definirsi in fase di accordo fra le parti partecipanti al progetto unitario.

Si intende quindi procedere con una diversa aggregazione in virtù dell’art. 14 c. 4 che testualmente recita: *“i comparti di intervento individuati sugli elaborati cartografici del Piano (Tav. nn. 21 – 29 – 35) sono indicativi. È facoltà dei soggetti attuatori proporre una diversa aggregazione delle pregresse concessioni in comparti di attuazione anche superando i limiti di macrozona, purché, onde evitare l’isolamento di singole attuali concessioni, l’ambito della nuova e diversa proposta sia compreso tra i limiti di comparto individuati sugli elaborati cartografici di Piano”.*

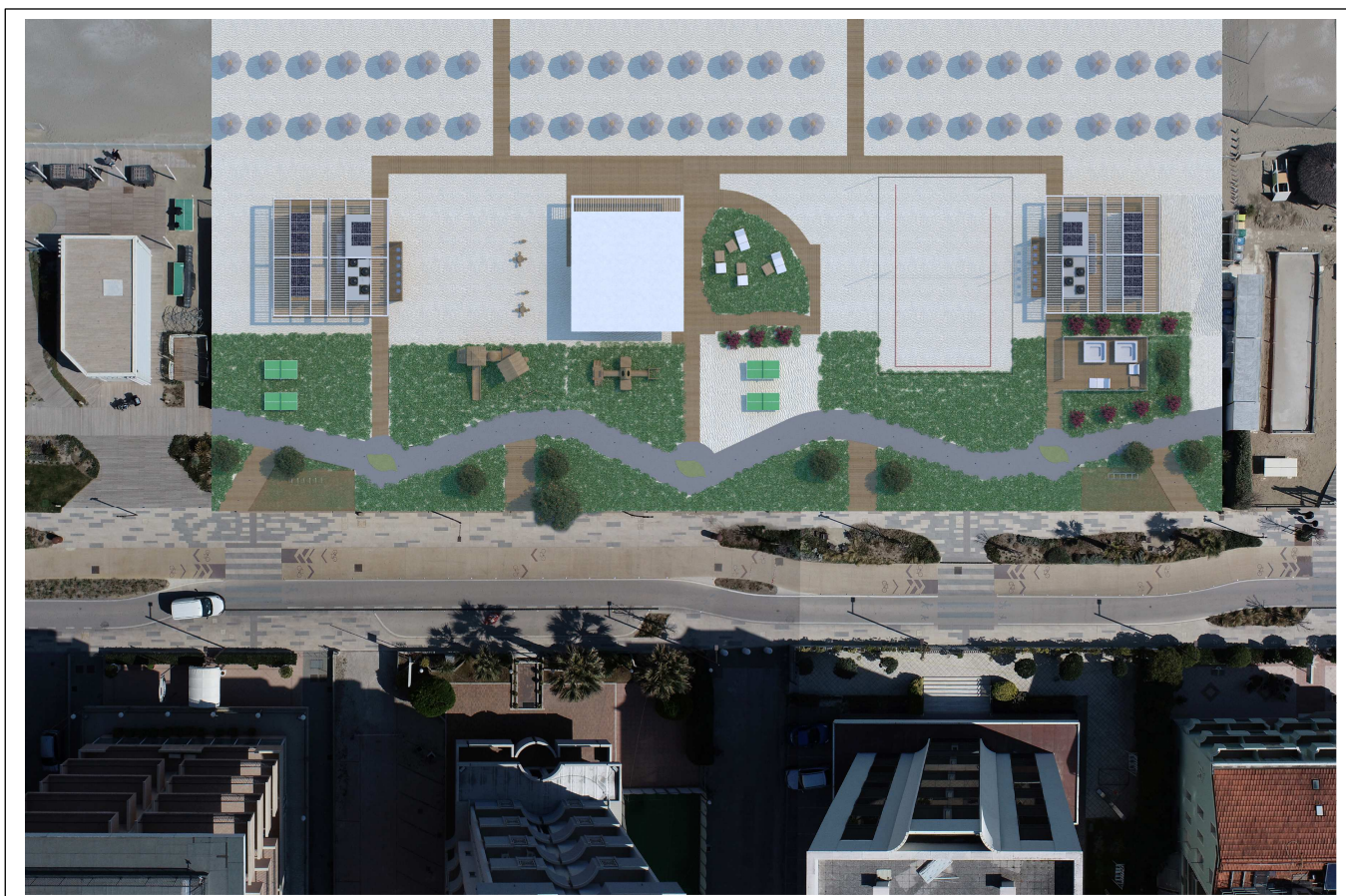
Trattandosi quindi di due stabilimenti confinanti e facenti parte di due comparti attuativi diversi, il n. 33 contenente al suo interno lo stabilimento n. 75 – Bagno Enrico insieme al Bagno n. 76 e il n. 32 contenente lo stabilimento n. 74/A – Bagno Mario unitamente ai Bagni nn. 73 e 74, l’intervento prevede una fascia libera e sgombra da fabbricati a cavallo del confine di almeno ml. 15,00 per parte (*cannocchiale visivo*) fra i due comparti mentre sui confini esterni una distanza pari ml. 5,00 per le aree oggetto di edificazione.

Si prevede l’integrale demolizione dei due stabilimenti e la successiva "ricostruzione" del nuovo stabilimento balneare sotto forma di *“progetto unitario”* con il mantenimento delle quote altimetriche esistenti (*art. 33 c. 4*), fatto salvo lievi livellamenti necessari in corrispondenza delle strutture, confermando così l’andamento dolce delle nostre spiagge (*El. Graf. 2.0_PdC*). La quota interna dei manufatti è pari a + 1.75 mt. s.l.m., con una quota media superficiale delle sabbie perimetrali pari a circa + 1.60 mt. s.l.m.



Skyline RA/RN

Nello specifico il nuovo progetto prevede:



Fotoinserimento

Fascia A:

con un andamento “lineare discontinuo” a creare sinergia fra le aree A e B” conformemente all'art. 24 c. 4 delle N.T.A ed una consistenza di mq. 1288,54 (*Tav. 1.0_PdC*) così suddivisa:

- ✓ Area Verde (*Tav. 3.3_PdC*) di progetto, nel rispetto delle quantità previste dal Piano dell’Arenile, sostituendo, l’andamento rettilineo parallelo alla linea di costa, previsto dalla Tavole di Piano (*profondità costante per tutto il fronte pari a 15.00 ml*) con una linea spezzata che meglio si adatta alle esigenze compositive e progettuali, riuscendo a portare un’area verde nel “cuore” del nuovo stabilimento all'interno della Fascia B fino in prossimità della zona destinata ad elioterapia.

L’area verde così modellata ha una superficie pari a mq. 657.06 > mq. 644.27 di norma (art. 25 c. 2 delle N.T.A.).

Negli ingressi posti a levante e a ponente del nuovo stabilimento, trovano collocazione n. 2 aree di superficie complessiva pari a mq. 53.43 destinate a parcheggio per biciclette con



ARCH – IDEA PROGETTO

larghezza massima di ml. 3.50 e lunghezza rispettivamente 7.01/9.06 e ml. 6.21/8.26 per un totale di ml. 13.22/17.32 < ml. 30,10 previste dalle art. 25 c. 5 lett. b delle N.T.A..

Le suddette aree a verde permeabile destinate a “bike park” sono caratterizzate dalla presenza a margine di alberi autoctoni, “Tamarix Gallica e Pinus Pinea”, e da colonnine per la ricarica di bici elettriche, a pedalata assistita.

Nella fascia di verde ricompresa fra il “percorso pavimentato longitudinale obbligatorio” e la pubblica via sono previsti scivoli pavimentati in legno aventi pendenza pari o inferiore al 5% per l’accesso allo stabilimento oltre ad una serie di “dune con arbusti”, *Aiuole n. 4 - 5 - 6 - 7 (Tav. 2.0_PdC)*, utili per rendere armoniosa la fascia filtro con l’intorno, compensando la differenza di quota fra la pubblica via, oggetto di recente intervento di arredo urbano, e quella dello stabilimento stesso.

Gli accessi allo stabilimento, posti in prossimità del confine di levante e quello di ponente, sono contrassegnati dalla presenza di alberi del tipo “Pinus Pinea e Tamarix Gallica” mentre per quelli centrali alberi del tipo “Melia Azedarach”.

All’interno dell’area verde è prevista l’installazione di giochi, art. 25 c.5 lett. a, Tip. A – C – D – E; per un totale di area occupata pari a mq. 22.46, a disposizione della collettività.

Nello specifico:

- n. 1 gioco composito (*Tip. A*) per una superficie occupata pari a mq. 2.74;
- n. 1 gioco composito (*Tip. C*) per una superficie occupata pari a mq. 4.76;
- n. 2 campi da ping pong (*Tip. D*) per una superficie occupata pari a mq. 8.36;
- n. 1 gioco (*Tip. E*) per una superficie occupata pari a mq. 6.60.

Lungo il percorso longitudinale obbligatorio troveranno collocamento alcune panchine, punti luce e incassati nella pavimentazione (*faretti segna passo*) a caratterizzare il percorso pedonale (*vedi Tavv. 5.1_PdC e 5.1.a_PdC*) aventi caratteristiche illuminotecniche atte a limitare l’inquinamento luminoso così come previsto dall’art. 39 delle Norme.

Verranno inoltre individuati degli info point con il posizionamento di plance ai sensi dell’art.20 c. 3.

- ✓ Percorsi Pavimentati Interni (*Tav. 3.1_PdC*) da realizzarsi in legno, di superficie complessiva pari a mq. 81.95 < mq. 322,13 (*superficie massima ammissibile previsto all’art. 25 c. 7 delle N.T.A.*), necessari per gli accessi e il collegamento interno con le aree a servizio e/o con le altre fasce;
- ✓ Percorso Pavimentato Longitudinale Obbligatorio (*Tav. 3.1_PdC*), di collegamento con gli stabilimenti limitrofi, avente un andamento curvilineo di larghezza costante pari a ml. 2.50 e superficie pari a mq. 239.62, realizzato in lastre di cls e comunque secondo le eventuali prescrizioni / indicazioni dei competenti uffici comunali, da non computarsi nella superficie di cui al punto precedente così come previsto all’art. 25 c. 7 delle N.T.A..

In corrispondenza dei tre accessi alla battaglia sono state individuate tre piazzole circolari di ml. 2.25 di raggio con al suo interno un logo stampato raffigurante una “foglia lanceolata”.



Percorso pavimentato longitudinale (Collegamento con i Bagni limitrofi)

- ✓ Area Sabbiosa (Tav. 3.3_PdC) libera o destinata ad attività ludico / ricreative, avente superficie complessiva di mq. 309.91 (art. 25 c. 5 lett. a) con una superficie occupata da giochi a carattere stagionale pari a mq. 220.00 (Tavv. nn. 2.0_PdC - 5.2_PdC), nello specifico:
 - n. 1 campo da beach volley (Tip. M) con una superficie occupata pari a mq. 220.00 (area ricompresa all'interno della rete perimetrale).

Fascia B:

rappresenta il cuore direzionale ed operativo dello stabilimento, dove trovano collocazione i corpi edilizi, i manufatti, le strutture di servizio quali docce / lavapiedi, aree gioco attrezzate, aree relax / benessere e aree ludico / culturale / ricreativo.

Anch'essa con un andamento "lineare discontinuo" conformemente all'art. 24 c. 4 delle N.T.A ed una consistenza di mq. 1285,67 (Tav. 1.0_PdC) così suddivisa:

- ✓ **Area Verde** (Tavv. 3.4_PdC e 3.4.1_PdC) di progetto, per una superficie totale di mq. 138.93;
- ✓ **Percorsi Pavimentati Interni** (Tav. 3.2_PdC) da realizzarsi in legno di larghezza variabile compresa fra mt. 1.00 e mt. 1.40 con superficie complessiva pari a mq. mq. 364.69 < mq. 375.00 (superficie massima ammissibile come previsto all'art. Art. 35 c. 4 delle N.T.A. pari al 300% della Superficie Coperta Ammissibile) di cui mq. 83.27 < mq. 124.65 (Sup. Ammissibile di Norma) necessari per il collegamento interno e per la creazione di aree a servizio dello stabilimento (Piazzole) poste in prossimità dei manufatti al servizio degli stessi nel rispetto della consistenza massima prevista;



ARCH – IDEA PROGETTO

- ✓ **Area Sabbiosa** (*Tavv. 3.4_PdC e Tav. 3.4.1_PdC*) libera o destinata al posizionamento a carattere stagionale di giochi e aree ludico / sportive / ricreative (*art. 26 c. 8*) con una superficie complessiva pari a mq. 657.34 e una superficie occupata da giochi a carattere stagionale pari a mq. 15.37 (*Tav. 5.2_PdC*), nello specifico:
 - n. 1 gioco composito (*Tip. B*) per una superficie occupata pari a mq. 4.77;
 - n. 2 campi da ping pong (*Tip. D*) per una superficie occupata pari a mq. 8.36;
 - n. 1 giochi per bambini (*Tip. F*) per una superficie occupata pari a mq. 1.44
 - n. 4 giochi per bambini (*Tip. G*) per una superficie occupata pari a mq. 0.80

- ✓ La **Superficie Coperta** (*Tavv. 2.0_PdC e Tav. 2.1_PdC*) massima di Progetto è di mq. 124.65 < mq. 125.00 ammessa di Norma.

Nello specifico la superficie coperta ammessa dalla Tab. 1 – All. A delle N.T.A. come previsto dall'art. 26 c.4. lett. c risulta essere:

- **Bagno 74/A**
Superficie Coperta mq. 50.00
Larghezza Fronte ml. 32.00
- **Bagno 75**
Superficie Coperta mq. 75.00
Larghezza Fronte ml. 54.00

Dai dati su indicati si riscontra un indice inferiore a mq. 1.50 / ml di fronte e precisamente uguale a 1,4534.

Viene distribuita su tre blocchi funzionali di manufatti posti perpendicolarmente alla battigia (*Tavv. 2.0_PdC – Tav.2.1_PdC*) al fine di consentire la massima permeabilità visiva verso mare.

Il primo blocco (A) posto sul lato ponente dello stabilimento, ad una distanza di mt. 7.03 circa dal confine con il Bagno n. 76, è composto da due manufatti di forma rettangolare contrapposti ad una distanza di mt. 2.85 (*distanza fra pareti chiuse non finestrate*):

- Il primo manufatto *t7.1* (*Tavv. 2.0_PdC – Tav.2.1_PdC*), di dimensione mt. 1.80 x 7.20 con Sup. Coperta di mq. 12.96, comprendente n. 2 WC, n. 4 Spogliatoio (*altezza interna mt. 2.50*)
- Il secondo manufatto *t7.2* (*Tavv. 2.0_V2 – Tav.2.1_V2*) di dimensione mt. 2,20 x 7.20 con Sup. Coperta di mq. 15.84, destinato a WCH e n. 2 Spogliatoio (*altezza interna mt. 2.50*) oltre a n. 1 Deposito e Custodia (*altezza interna mt. 3.00*).

Sull'intero perimetro esterno è previsto un “*cornicione ombreggiante*” avente una profondità di mt. 1.40 x h. 0.50, non computabile nel calcolo della Superficie Coperta (*Art. 31 c. 2 lett. a*), composto da una struttura in tubolari di acciaio zincato e verniciato con dimensione di circa mm 150x50, elementi frangisole in tubolari di acciaio zincato e verniciato con dimensione pari a circa mm 50x20.



ARCH – IDEA PROGETTO

Le pareti esterne dei manufatti sono realizzate mediante l'utilizzo di una struttura portante in tubolari di acciaio zincato, tamburata come di seguito specificato:

- Finitura interna realizzata mediante la posa in opera di doppia lastra in cartongesso verde, sp. 13mm.

- Finitura esterna realizzata mediante la posa in opera di doppia lastra in cemento alleggerito (fibrocemento) rinforzata con fibra di vetro, tipo "Gypsotech", sp. 13 + 13 mm, per finitura ad effetto dogato.

Manto di copertura piana realizzato con struttura di sostegno in tubolari di acciaio zincato dimensionati secondo relazioni di calcolo specifiche tamburato con la posa in opera di pannelli in legno OSB, membrana bituminosa e lastre in cemento alleggerito rinforzate con fibra di vetro, tipo Gypsotech.

Sulla copertura è prevista la possibilità di inserire pannelli fotovoltaici e/o pannelli solare termico per la fornitura di acqua calda destinata alle docce.

Lo spazio interno fra i due manufatti verrà utilizzato per contenere uno spazio destinato a "isola ecologica" per la raccolta differenziata dei rifiuti.



Blocco Cabine e Servizi (Blocco A)



ARCH – IDEA PROGETTO

Il secondo blocco (B), manufatto t7 (Tav. 2.0_PdC – Tav.2.1_PdC) posto nella zona centrale dello stabilimento destinato a locale tecnico / direzione di dimensione mt. 7.45 x 9.00 circa, composto da una ampia parete vetrata scorrevole su tre lati fronte mare, completamente apribile adibita a front office con area sosta clienti ed una parte retrostante con pareti doppia lastra in cemento alleggerito (fibrocemento) rinforzata con fibra di vetro, tipo “Gypsotech”, sp. 13 + 13 mm, per finitura ad effetto dogato, con all’interno spazi a direzione / ufficio, deposito, servizio igienico riservato al gestore.

Sul manufatto è prevista la realizzazione di un cornicione perimetrale avente sporgenza su tre lati pari a cm. 100; sul fronte mare il cornicione perimetrale avente profondità di mt. 1.50 è realizzato con lame frangisole in alluminio verniciato mentre sugli altri tre lati il cornicione, non praticabile, è realizzato con pannelli in fibrocemento intonacato.

Il blocco ha una forma regolare con una superficie coperta complessiva di mq. 67.05 ed un’altezza interna di mt. 3.50.

All’esterno sono previsti spazi verdi (*aiuole*) oltre a spazi pavimentati in legno per l’accesso ai locali o attrezzati a salotto relax all’aperto per i turisti.

In riferimento al contesto generale del progetto, dopo un’attenta analisi dello stato dei luoghi, si rileva che nel tratto di territorio in questione si palesa una mancanza di servizi al turista quale un punto di ristoro e/o un’attività di somministrazione di alimenti e bevande. Infatti, per un tratto di circa 200 metri verso sud e circa 500 metri verso nord, non si riscontra la presenza di attività di somministrazione di alimenti e bevande sull’arenile con indubbi effetti negativi in merito all’erogazione dei servizi.

Riscontrato quanto previsto al comma 5 dell’art. 26 delle N.T.A. che testualmente recita: “a seguito della costituzione del comparto in ogni stabilimento balneare è ammesso un solo esercizio pubblico per somministrazione e miscita di bevande e cibi Omissis ...”;

Tenuto conto della Sentenza n. 01276/2017 REG.Prov.Coll. – n. 07803/2013 REG.RIC. pronunciata dal Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sez. Sesta) in merito al limite numerico dei pubblici esercizi imposto dal Piano ove al punto 8 recita: “alle considerazioni che precedono conseguono, in definitiva, l’accoglimento dell’appello e, in accoglimento del ricorso di primo grado, l’annullamento, limitatamente all’art. 23 del Piano dell’Arenile, delle Delibere impugnate ...”;

Preso atto delle disposizioni contenute nel D. Lgs 147 del 6 agosto 2012 che di fatto liberalizza le licenze di somministrazione alimenti e bevande (S.A.B.);

Considerato lo status autorizzatorio dei manufatti ad oggi presenti sull’area di che trattasi, situazione alquanto rara sull’arenile riminese, al fine di incentivare i servizi in loco oltrechè premiare il “rispetto della legalità”, si potrebbe, nell’attuazione del “principio di Pubblico Interesse”, ipotizzare la trasformazione di questo locale Blocco B – manufatto t7, in punto ristoro (chiosco bar), ovvero pubblico esercizio per la somministrazione e miscita di bevande e alimenti; il tutto senza aumento di Superficie Coperta nel rispetto dei parametri urbanistico / Edilizi dettati dalle N.T.A.



ARCH – IDEA PROGETTO



Blocco Centrale (B)

Il terzo blocco (C) posto sul lato levante dello stabilimento, ad una distanza di mt. 6.93 dal confine con il Bagno n. 74, dimensionalmente e matericamente identico e speculare al primo blocco (A) è composto da due manufatti di forma rettangolare contrapposti ad una distanza di mt. 2.85 (*fra pareti chiuse non finestrate*):



ARCH – IDEA PROGETTO

- Il primo manufatto *t7.3* (Tav. 2.0_PdC – Tav.2.1_PdC) di dimensione mt. 2,20 x 7,20 con Sup. Coperta di mq. 15.84, destinato a WCH e n. 2 Spogliatoio (*altezza interna mt. 2.50*) oltre a n. 1 Deposito (*altezza interna mt. 3.00*);
- Il secondo manufatto *t7.4* (Tav. 2.0_PdC – Tav.2.1_PdC), di dimensione mt. 1.80 x 7.20 con Sup. Coperta di mq. 12.96, comprendente n. 2 WC, n. 4 Spogliatoio (*altezza interna mt. 2.50*).

Sulla copertura è prevista la possibilità di inserire pannelli fotovoltaici e/o pannelli solare termico per la fornitura di acqua calda destinata alle docce.

Lo spazio interno fra i due manufatti, verrà utilizzato per contenere uno spazio destinato a “*isola ecologica*” per la raccolta differenziata dei rifiuti.



Blocco C



ARCH – IDEA PROGETTO



Blocco C con Area Ecologica



Blocco C con Area Ecologica



ARCH – IDEA PROGETTO

In prossimità dei blocchi A e C sono posizionati punti doccia / lavapiedi (*n. 6 docce per blocco*) perimetrate verso l'esterno da pannellatura “*multirighe*” in acciaio zincato e verniciato di dimensioni mt. 5.00 x 1.25 x 2.30 h. (*Tav. 2.0_V2 – Tav.2.1_V2*).

La **dotazione di docce** prevista dal progetto (*art. 32 c. 1 lett. A punto b*) è pari a n. 12 docce distribuite nei due punti individuati sugli elaborati.

All'interno della Fascia B, in ottemperanza all'art. 32 c. 1 lett. d) è prevista la realizzazione dell'impianto di scarico fognario collegato alla pubblica fognatura presente sulla via San Salvador.

Detto impianto servirà inoltre per “il recupero delle **acque grigie**” da destinarsi all'irrigazione delle aree verdi e degli apparecchi sanitari. Per il suo funzionamento verranno installate n. 2 vasche di accumulo da lt. 2000 cadauna collegate fra loro con impianto dedicato per l'irrigazione automatica e la distribuzione verso gli apparecchi sanitari dei servizi igienici (*w.c.*).

Le acque di scarico (acque grigie), derivanti dall'utilizzo dell'acqua potabile per l'igiene personale, vengono riportate ad uno stato igienicamente puro, non potabile, tramite un processo multiplo, trattamento biologico, ultrafiltrazione e sterilizzazione UV attraverso le seguenti fasi di depurazione: dalla rete di scarico l'acqua passa attraverso un filtro primario per il processo di ossidazione e ultrafiltrazione per poi essere stoccata in apposite vasche di accumulo. Successivamente, in uscita dalle suddette vasche, prima dell'utilizzo attraversa un nuovo sistema di “filtraggio multistadio” con carboni attivi per poi defluire in apposito vano di disinfezione a raggi UV.

L'acqua trattata risponde ai requisiti della Norma UE per le acque di balneazione e può essere riutilizzata per: Scarico WC, pulizia degli spazi esterni, irrigazione, ecc.

I servizi igienici previsti saranno realizzati con caratteristiche dimensionali e materiche in conformità al vigente Regolamento d'Igiene.

In prossimità del Blocco C, posto a levante del nuovo stabilimento balneare è prevista la realizzazione di uno spazio, *n7B*, (*Tav. 2.0_PdC*), di mq. 32.18 da destinarsi ad “area relax” con all'interno n. 2 vasche idromassaggio da cm. 220 x 220 x 80h cadauna, poste fuori terra poggianti su pavimentazione in legno, di facile rimovibilità, realizzato con tecniche “a secco senza l'ausilio di opere strutturali”.



ARCH – IDEA PROGETTO

L'area, come da disposizioni igienico sanitarie, sarà perimetrata con pannelli in grigliato multirighe antintrusione, avente altezza cm. 70 al fine di eliminare eventuali occlusioni visive.



Blocco C manufatti; Doccia e area relax (Vasche idromassaggio)

Di norma il **numero minimo di cabine spogliatoio** (art. 32 c. 1 lett. B) è pari a n. 1 / 1000 mq o frazione superiore a mq. 500 di area destinata ad ombreggio da cui ne consegue che:

- Fronte nuovo Comparto (*Fronte Strada*) = ml. 54,00 + 32,00 = ml 86,00
- Sup. Fascia A + B = mq. 2.574,21
- Area destinata ad ombreggio (Fascia C) = mq. 9.701,52
- numero minimo di cabine previsto dalla norma è pari a: mq. 9.701,52 / 1000 = n. 10 < alle 12 previste da progetto.

La **dotazione di servizi igienici** prevista dal progetto (art. 32 c. 1 lett. A punto a) è pari a n. 6 wc, di cui n. 2 per le categorie protette.

Il sistema di aereazione dei locali spogliatoio e servizi igienici è previsto sul fronte dei manufatti con la realizzazione di una “apertura” di cm. 80x15h.

Tutti i percorsi in fascia B, sono previsti in legno naturale con larghezze pari a 1.40 ml; in prossimità dei manufatti verranno create delle piazzole a servizio degli stessi il tutto meglio evidenziato nelle *Tav. 1.0_PdC e 2.0_PdC*).

La pavimentazione massima consentita è pari al 300% della SC, come previsto dall'art. 35 comma 4 delle N.T.A. avendo un indice di superficie coperta non superiore a mq 1,5 di fronte (*Tav. 2.0_PdC*).

Fascia C:



ARCH – IDEA PROGETTO

L'area destinata all'ombreggio è servita da 2 percorsi pedonali, a carattere stagionale, in legno aventi larghezza pari a ml. 1.00. La collocazione degli ombrelloni avverrà stagionalmente secondo quanto previsto dall'Ordinanza Balneare Comunale.

Il numero delle strutture per ombreggio (*ombrelloni*), così come previsto all'art. 27 c.1 punto 3, è inferiore o uguale al rapporto di n. 1 / 18 mq.

Nello specifico:

- Sup. Fascia C = mq. 9.701,52

N. ombrelloni massimo = mq. 9.701,52 / 18 = n. 538 circa.

Detta area è riservata quindi al soggiorno ed al riposo degli utenti ove sono ammesse solo attrezzature di carattere stagionale quali sedie a sdraio, poltroncine, lettini e strutture per l'ombreggio.

Nel suo complesso è composta di una parte di proprietà privata avente superficie pari a mq. 3085.48 e una parte in concessione demaniale marittima avente superficie pari a mq. 6616.04 per un totale complessivo di mq. 9701.52.

Il numero massimo previsto per le strutture ad ombreggio (art. 27 c. 3) non può essere superiore a n. 1 ogni mq. 18.00 dell'area della fascia C, nello specifico: mq. 9701.52 / 18.00 = 538 (n. massimo di aree ad ombreggio).

È prevista altresì la possibilità di realizzare delle passerelle di collegamento fra la Fascia B e la Fascia D per una superficie complessiva pari al 15% della superficie della Fascia C ed avente larghezza compresa fra mt. 1.00 e mt. 2.00 e più precisamente:

mq. 9701.52 x 0.15 = mq. 1455.22.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 2 pedane aventi larghezza mt. 1.00 ed una lunghezza pari a ml. 108.00 cadauna per una superficie complessiva di mt. 1.00 x 108.00x2 = mq. 216.00 < 1455.22 di norma. Tutte le strutture interne a detta aree avranno carattere stagionale.

Fascia D:

Area destinata al "libero transito" pedonale ed all'accesso al mare, così come previsto all'art. 28 c. 1, è prevista di dimensioni maggiori di mt. 5.00.

Si segnala inoltre che l'intervento in oggetto, trattandosi di attività a carattere stagionale con ridottissimi tempi di permanenza all'interno dei manufatti stessi di cui ai blocchi A e C, non è soggetto all'applicazione dei requisiti minimi così come previsto nell'Allegato alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 24 OTTOBRE 2016, N. 1715 Modifiche all'"Atto di coordinamento tecnico regionale per la definizione dei requisiti minimi di prestazione energetica degli edifici" di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 967 del 20 luglio 2015 "ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE PER LA DEFINIZIONE DEI REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (Artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.) che al comma e) dell'Art. 4 – Esclusioni, testualmente recita:

"gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, e dell'Allegato 1 del presente provvedimento, il cui utilizzo standard non prevede



ARCH – IDEA PROGETTO

l’installazione e l’impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo -box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, e altri edifici a questi equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, fatto salvo quanto disposto al successivo comma 2”.

Di contro invece si ritiene il blocco B, destinato a direzione ricadente nel comma 2 dell’art. 4 del suindicato Allegato e quindi da assoggettarsi all’applicazione dei requisiti minimi di prestazione energetica.

Il progetto non prevede l’installazione di pannelli pubblicitari.

Rimini lì _____

Il Tecnico
(Scarpellini arch. Fabio)

Firmato Digitalmente
