

# RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

## PREMESSA

### (individuazione dell'area e relativo titolo ad intervenire)

Il Progetto al quale è allegata la presente relazione tecnico-esplicativa, prevede la ricostruzione e riqualificazione del Bagno 53 (denominato "LA BURATELLA") sito in località Viserbella di Rimini Nord (RN), viale Porto Palos n. 79/A.

Viene presentato come "Progetto Pilota" secondo quanto previsto dall'articolo 46 delle N.T.A. e conformemente all'art.14 comma 2 del Piano dell'Arenile del Comune di Rimini (vedi Allegato A).

Lo stabilimento balneare è gestito dalla società " [REDACTED] [REDACTED] ' proprietari dei lotti distinti al catasto terreni del Comune di Rimini al foglio n. 38 particelle n.250, n. 252, n.717 (proprietà private) e titolari della concessione demaniale, parte della part.Ila 1, n.70/2004 pratica n.2148 (2346,40 mq).



*Inquadramento area d'intervento*



*Mappa catastale, area d'intervento e individuazione comparto n.17*

## **DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO**

Allo stato attuale il bagno 53 ha le caratteristiche tipiche dello stabilimento balneare riminese e come quasi tutte le spiagge di Rimini Nord è caratterizzato da un ampio fronte mare.

Lo stabilimento balneare sul lato strada ha un fronte di 83,48 m. La spiaggia si trova al di sotto del piano stradale ed è divisa dal marciapiede da un muro di contenimento.

L'accesso allo stabilimento avviene mediante due ingressi e direttamente dal marciapiede lungo Via Porto Palos. L'accesso oggi è garantito da due rampe scivolo.

La continuità del fronte è interrotta dalla presenza di un manufatto, a destinazione bar, ricadente sulla particella n.674 di diversa proprietà.

Il Piano Spiaggia attribuisce allo stabilimento balneare 53 una superficie coperta di 69 mq.

Il colore arancione del "bagno la Buratella" caratterizza oggi tutti manufatti presenti. La cabina direzionale è collocata in posizione decentrata rispetto all'asse centrale dello stabilimento, mentre le cabine spogliatoio sono quasi totalmente collocate lungo la fascia adiacente al marciapiede pubblico. Lo stabilimento è caratterizzato dalla presenza di numerose palme ed aiuole.

L'area giochi è collocata a nord della cabina direzionale e il campo da bocce si sviluppa parallelamente al marciapiede. La parte sud dello stabilimento è occupata dai due campi da beach volley.

La "Fascia C" è dedicata all'ombreggio.

## DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO

Identificazione catastale dell'area oggetto d'intervento:

- Fg. 38 Part. 250 – [REDACTED]
- Fg. 38 Part. 252 – [REDACTED]
- Fg. 38 Part. 717 – ENTE URBANO
- Fg. 38 parte della particella n.1 - DEMANIO

Il progetto prevede l'integrale demolizione delle preesistenze e la successiva realizzazione di un nuovo manufatto secondo i parametri della Tabella 1 delle NTA di Piano. Al "Bagno 53" risultano attribuibili 69,00 mq di S.C. che in fase progettuale sono stati ridotti del 10% conformemente alle norme per un totale ammissibile di 62.1 mq di S.C.

Si è definito il limite entro il quale posizionare il manufatto e le strutture fisse di progetto del nuovo stabilimento balneare.

Si prevede la realizzazione di un unico manufatto che riunisca tutte le funzioni, posizionato in prossimità dell'attuale cabina direzionale, ed avente uno sviluppo longitudinale perpendicolare al fronte mare. L'accesso è garantito dai due ingressi preesistenti, mediante delle pedane che convogliano l'afflusso verso il fabbricato e verso la spiaggia.

L'edificio ospiterà la direzione e tutti i locali necessari al funzionamento dello stabilimento e al servizio dei bagnanti. La nuova composizione propone, in linea con il Piano dell'arenile, uno stabilimento balneare rivolto alle famiglie, agli sport di spiaggia e al benessere.

### **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 Tavola di Piano (profondità costante per tutto il fronte pari a 15 ml), con una linea curva che meglio si adatta alle esigenze compositive e progettuali, riuscendo a portare l'area inerbita all'interno dello stabilimento.

La fascia A verrà modificata e avrà una profondità minima di 10.88 m. Il percorso pedonale continuo non viene interrotto in corrispondenza del bar, ma si sviluppa lungo il suo confine movimentando l'andamento rettilineo e continuo del camminamento che avrà inizio e fine bloccati ad una profondità di 7.50m.

La maggioranza della superficie della Fascia A verrà inerbita e 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.

La nuova sistemazione è pensata al fine di raccordare in modo organico, su tutto il "fronte strada", il dislivello tra marciapiede ed arenile, prevedendo l'eliminazione dell'attuale muro di contenimento. Si andrà a realizzare quindi un piano "leggermente" inclinato, mosso da piccole dune, che consentirà l'accesso alla spiaggia.

I principali percorsi d'ingresso allo stabilimento sono previsti in corrispondenza degli attuali presenti sul lungomare. Questi camminamenti hanno origine da due piccole piazzole poste

in aderenza alla pubblica via e avranno un andamento obliquo al fine di rispettare la pendenza massima del 5% imposta dal Piano.

In prossimità di entrambi gli accessi sono state posizionate due indispensabili area di sosta per le biciclette (art. 25 comma5 let. b) di ampiezza massima di 3.50 ml.

Inoltre, nel rispetto del 25% della superficie della Fascia, sono state previste alcune aree per il gioco, consistenti in un campo da bocce (parzialmente), un tavolo da Ping-Pong e una porzione del campo da beach volley.

A monte del P.L.C. in prossimità del confine con il bagno 54, 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 verrà realizzata un'idonea schermatura con doghe in legno.

Infine, 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.

### **Fascia B:**

Costituisce il nucleo direzionale ed operativo dello stabilimento, dove trova collocazione il corpo edilizio. Si è cercato di inserire la parte costruita cercando di garantire la massima permeabilità visiva verso l'orizzonte del mare per chi percorre il lungomare.

Il progetto prevede un'ideale suddivisione dell'area oggetto d'intervento, in tre parti dedicate a funzioni diverse. Il corpo edilizio è posizionato nella zona più a nord e rappresenta il fulcro delle funzioni e dei servizi ad uso del bagno e dei suoi ospiti.

La parte centrale dello stabilimento è invece lasciata libera da manufatti e destinata a sabbia, al centro della quali si è collocata un'oasi verde e relax (una zona dove si potrà sostare e riposare all'ombra delle palme), consentendo al bar di mantenere una visuale libera verso il mare.

Nella parte sud, infine, si svilupperanno i principali servizi dedicati allo sport e al benessere fisico (vasche idromassaggio, campi sportivi, area palestra, campo da teq ball, docce, ecc.).

Il "Manufatto " ha una Superficie Coperta di 61 mq che viene distribuita su un unico corpo caratterizzato da uno sviluppo planimetrico longitudinale, affiancato al quale si sviluppa un camminamento che accoglie i clienti che accedono allo stabilimento e li invita a dirigersi verso la spiaggia. Il fabbricato è posto in prossimità dell'intersezione del percorso longitudinale in "fascia B" e il percorso di "accesso al mare".

Al suo interno sono collocate le funzioni necessarie alla gestione e al funzionamento dello stabilimento.

Il locale direzione è posto nel "fronte" verso il mare, nel suo sviluppo sono collocati i servizi igienici (dotati di aerazione forzata), le cabine spogliatoio e i locali di deposito; la continuità del fabbricato viene interrotta da un portico che consente l'accesso alle docce scoperte e permettendo "l'attraversamento" del manufatto.

Lungo il lato sud, a ridosso del corpo principale, è collocato un pergolato, con funzione decorativa, realizzato in struttura lignea, aperto lateralmente e dello stesso colore del fabbricato.

Sul fronte prospiciente il mare si prevede di realizzare un gazebo che, durante la stagione

estiva, sarà coperto con un telo ombreggiante e permeabile. La struttura è realizzata in legno e aperta sui lati verticali e individua la zona accoglienza e sarà dotata di un bancone d'arredo rifinito in listellatura di legno bianco.

Lo stesso sistema di ombreggio (gazebo), con la medesima funzione e medesime caratteristiche strutturali e materiche, è ripetuto in una struttura disposta lungo il percorso che si sviluppa a partire dall'accesso sud allo stabilimento.

In copertura, nascosti e mitigati visivamente da delle "velette", sono collocati tutti gli impianti e in modo particolare i pannelli fotovoltaici e solari.

Il fabbricato è caratterizzato sui fronti da una listellatura a fasce bianche.

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 a confine del lato nord in prossimità del campo da bocce. 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.

Lungo il percorso di accesso allo stabilimento posizionato a sud, è prevista un'area destinata a vasca idromassaggio, che verrà protetta con un idoneo parapetto metallico, schermato dal verde, e pavimentata sul perimetro con doghe in legno, come previsto dalle norme di sicurezza ed igieniche.

Tutti i percorsi in fascia B sono previsti in legno naturale e/o legno composito e avranno larghezze variabili da 1.00 a 2.00 ml, in prossimità del manufatto verrà creata una piazzola a servizio dello stesso. Il percorso ondulato parallelo alla linea del mare e disposto al confine tra la fascia B e la fascia C verrà realizzato in continuità con gli stabilimenti balneari attigui.

### **Fascia C:**

Area destinata all'ombreggio e servita da percorsi pedonali in legno di larghezza pari a 1.50 ml. Il primo è posto in continuità con il principale percorso d'accesso allo stabilimento. Il secondo invece ha origine in corrispondenza dell'area sportiva. 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.

Tutti gli interventi sono altresì descritti negli elaborati grafici allegati.

**Rimini li 20/07/23**

**I richiedenti**



**i tecnici incaricati**

Arch. Roberto Ricci  
*firmato digitalmente*

Arch. Andrea Rattini  
*firmato digitalmente*