

***RELAZIONE TECNICA descrittiva per il Rilascio di Autorizzazione Paesaggistica allegata al PDC CONVENZIONATO – PROGETTO PILOTA ai sensi dell'art. 46 NTA Arenile per il BAGNO 63 di Rimini NORD in viale San Salvador n° 41/a Torre Pedrera***

*Il Concessionario*

\_\_\_\_\_

*Il Progettista Architettonico* \_\_\_\_\_

## **Premessa**

Trattasi di richiesta di Autorizzazione Paesaggistica allegata alla richiesta di PDC CONVENZIONATO – PROGETTO PILOTA ai sensi dell'art. 46 NTA Arenile per la riqualificazione dello Stabilimento Balneare n°63 in Viale San Salvador 41/a.

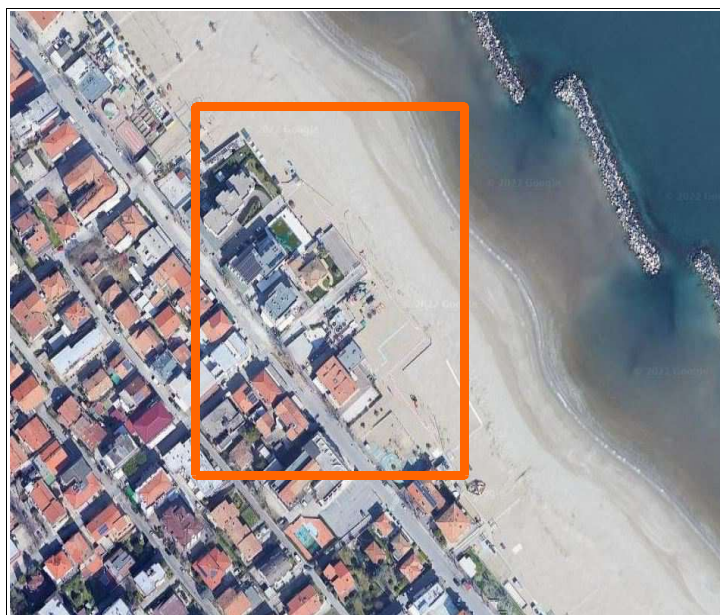
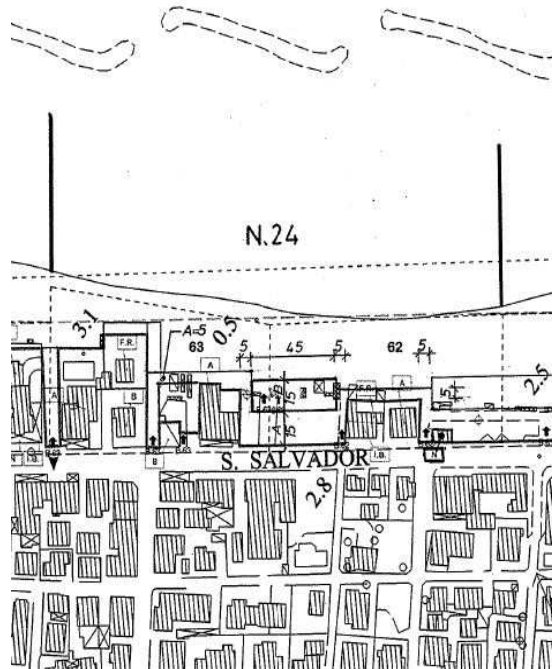


Foto aerea

## **RELAZIONE**

L'intervento consiste nella totale e completa demolizione dei corpi esistenti fissi e removibili, per la progettazione di un nuovo stabilimento balneare, così come indicato dalle linee guida del Piano dell'Arenile del Comune di Rimini e meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato alla presente.

**PIANO DELL'ARENILE** - La zona interessata fa parte dell' Estratto del Piano dell'Arenile Tavola 21 – Macrozona n° 1 Torre Pedrera - Lungomare San Salvador 41/a



**LEGENDA**

- ..... Confine comunale
- Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)
- Arenile

TAVOLA di piano 1.2 del **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO**

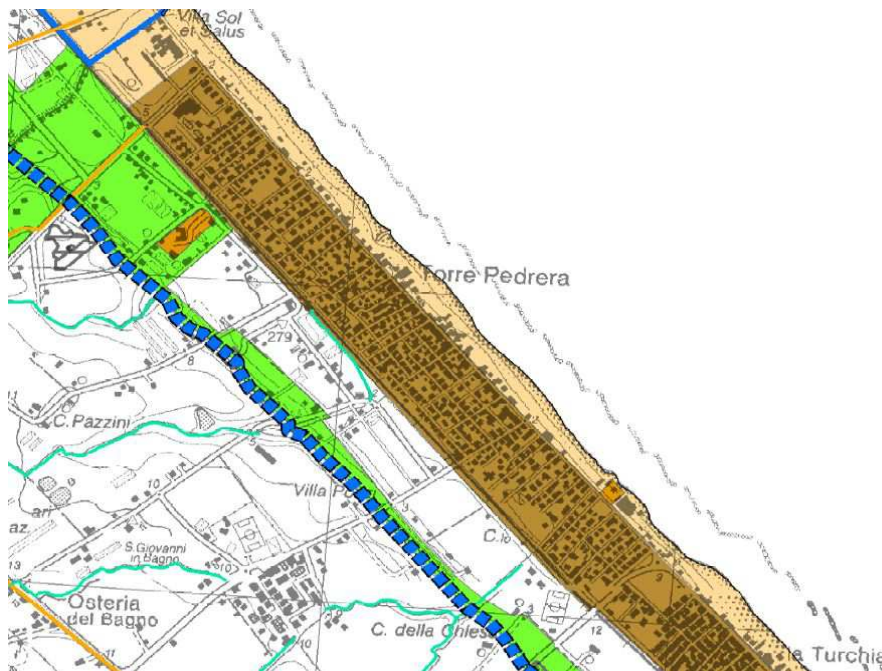
(Preso come riferimento solo per l'individuazione dello stabilimento balneare).



**LEGENDA**


























- Confine comunale
  - Perimetro del territorio urbanizzato (art. 4.1 PSC)
  - Anella
  - Perimetri di Piani Urbanistici Attuali
  - Ali negoziati: Perimetri di Accordi di Programma
  - Perimetri di Accordi di Pianificazione (art. 18 L.R. 20/2000)
  - Programmi Integrati di Intervento
  - Progetti speciali e strategici
  - Procedimento Unico art. 53 L.R. 24/2017
- AMBITI URBANI**
- ACS - Centro storico (art. 48)
  - AUC1 - Ambiti consolidati costituiti da tessuti di vecchio impianto caratterizzati dalla presenza o contiguità di edifici di pregio storico-culturale o elementi di pregio ambientale, o comunque da tessuti edilizi privi di indice edificatorio (art. 52)
  - AUC2 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste (art. 53)
  - AUC3 - Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori (art. 53)
  - AUC4 - Ambiti consolidati frutto di piani attuativi unitari, recenti o in corso di completamento (art. 54)
  - AUC5 - Ambiti contenenti funzioni specialistiche (art. 55)
  - AUC6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente (art. 56)
  - AUC\_T1 - Tessuti urbani di impianto storizzato con prevalenza di tipologie a vilini (art. 56)
  - AUC\_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)
  - AUC\_T3 - Ambiti consolidati in ambito costiero a ridotta caratterizzazione ricettiva (art. 60)
  - AUC\_T4 - Aree libere limitrofe al lungomare (art. 61)
  - AUC\_T5 - Ambiti destinati a campaggi (art. 62)
  - AUC\_T6 - Ambiti consolidati costituiti da aree libere o edificate solo parzialmente (art. 63)
  - AUC\_T7 - Ambiti consolidati ricadenti nella "Zona di riqualificazione della costa e dell'anella" (art. 64)
  - ASP1 - Ambiti specializzati per attività prevalentemente produttive manifatturiere (art. 68)
  - ASP2 - Ambiti specializzati per attività prevalentemente terziarie e commerciali (art. 69)
  - ASP3 - Lotti residenziali inglobati negli ASP e/o APF (art. 70)
  - ASP\_T - Particelli tematici (art. 71)
  - Lotti con destinazioni in atto non residenziali (conformemente al PRG pre-vigente)
  - Lotti produttivi con conservazione del carico urbanistico
  - Lotti già destinati nel PRG pre-vigente ad attrezzature e spazi collettivi
  - Lotti con normative di RUE speciale (artt. 51,57,66,72,80)
  - Colorie marine (art. 65)

**STRALCIO TAVOLA B1 PTCP 2007 VARIANTE 2012**



**Legenda**

**TUTELA DEL PATRIMONIO PAESAGGISTICO**

-  Zone ed elementi di interesse storico-archeologico (Art. 5.5)
-  Sistema forestale boschivo (Art. 5.1)
-  Zone di tutela naturalistica (Art. 5.2)
-  Zone di tutela agro-naturalistica (Art. 5.2b)
-  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 5.3)
-  Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 2.2)
-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 5.4)
-  Zone di tutela naturalistica (Art. 5.2)
-  Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale (Art. 5.3)
-  Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (Art. 5.4)
-  Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Art. 5.6)
-  Zone urbanizzate in ambito costiero e ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (Art. 5.7)
-  Ambiti di riqualificazione dell'immagine turistica (Art. 5.7 c.3)
-  Città delle Colonie (Art. 5.10)
-  Colonie marine (Art. 5.10)
-  Sistema costiero (Art. 1.3)
-  Sistema collinare - montano e dei crinali (Art. 1.2)
-  Unità di Paesaggio della pianura (Art. 1.4)
-  Reticolo idrografico principale
-  Reticolo idrografico minore (Art. 2.2)
-  Strade panoramiche (Art. 5.9)
-  Strade storiche extraurbane (Art. 5.9)
-  Linee di crinale (Art. 1.2)
-  Osservatorio Astronomico "Gruppo Astrofili N. Copernico" (Art. 10.10)
-  Insediamenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (Art. 5.8)

## **RELAZIONE**

L'area d'intervento insiste sulla superficie in concessione demaniale n° 136/2003 comprendente una porzione del comparto n°24 più una porzione di superficie demaniale del comparto del bagno n°64 ottenuta tramite ripermetrazione delle concessioni nell'anno 2015. Fa parte dell'intervento anche la superficie di proprietà della società BAGNO [REDACTED] N. 63 [REDACTED] sempre sull'area dell'arenile.

Negli elaborati grafici allegati alla presente si evidenzia che la lunghezza del fronte spiaggia è pari a ml 173,44, per la quale è possibile applicare l'articolo 46 comma 4 del Piano dell'Arenile del Comune di Rimini (qualora il progetto spiaggia sia relativo ad un fronte spiaggia a nord del deviatore del Marecchia non inferiore a 170.00 ml possono essere completamente derogati i criteri distributivi e morfologici - fasce funzionali - previsti dagli articoli 24-25-26-27 ed i parametri descritti dall'allegato B). Questo anche in considerazione del fatto che le fasce A e B che insistono sull'area d'intervento hanno superfici veramente esigue. Le aree in fascia B sono praticamente inesistenti, mentre le poche zone in Fascia A sono state destinate esclusivamente a verde ed a percorsi per permettere il raggiungimento dei servizi e la battigia. Ne consegue che lo sviluppo del progetto dello stabilimento balneare è stato realizzato nella Fascia C.

L'intervento consiste nella totale e completa demolizione di tutti i corpi esistenti fissi e stagionali, e nella progettazione di un nuovo stabilimento, così come indicato dalle linee guida del Piano dell'Arenile del Comune di Rimini, il tutto anche meglio specificato nell'elaborato grafico allegato alla presente.

Nel progetto Pilota sono state pensate soluzioni riguardanti la realizzazione di nuovi fabbricati, aree verdi, aree attrezzate a gioco, impianti sportivi, ed aree ombreggio distribuite nelle porzioni di superfici di proprietà privata e nelle tre fasce A-B-C .

I nuovi corpi edilizi fissi avranno una superficie complessiva di mq. 117,96, ottenuta dalla **differenza** tra la superficie a progetto del comparto 24 indicata nell'allegato A del Piano dell'Arenile (275 mq) e la superficie già realizzata dal Bagno n°62 e dal negozio / edicola che fanno parte dello stesso comparto ( 98+59 mq).

La superficie coperta sarà suddivisa per la realizzazione di n° 3 corpi di fabbrica, che si svilupperanno nella Fascia C da nord a sud opportunamente distanziati tra loro e posizionati al di fuori dei 15,00 ml dalla fine del comparto per permettere la permeabilità monte - mare del cannocchiale visivo.

I fabbricati sono così distinti:

1. **Corpo 1** – in posizione centrale rispetto al fronte spiaggia di mq 50,00 con al suo interno i locali a destinazione di gestione, deposito, custodia, servizi e cabine;
2. **Corpo 2** – posizionato lato nord, di mq. 5,40 con con due servizi igienici;
3. **Corpo 3** – posizionato lato sud, di mq. 62,56 con al suo interno i locali a destinazione di gestione, deposito, custodia, servizi e cabine.

Si specifica che l'altezza massima dei fabbricati suindicati, non sarà superiore a ml. 3.00 per i corpi 1 e 3, mentre il corpo 2 non avrà altezza superiore a ml. 2.50.

Gli edifici saranno realizzati con strutture e pareti in legno con porzioni in colore legno naturale e parti ad intonaco nei colori dal sabbia al bianco. Gli infissi saranno parte in legno e parte in alluminio verniciato con i colori delle pareti. L'ombreggiamento sul fronte e lato nord dei corpi 1 e 3 sarà realizzato con tende in tessuto permeabile color sabbia. I nuovi edifici verranno realizzati con prefabbricati

in legno sorretti da fondazioni in acciaio con pali sfilabili. Tale sistema di costruzione consentirà la completa rimozione dei fabbricati e delle fondazioni.

All'intorno dei fabbricati fissi ed all'interno dell'area oggetto d'intervento è stata progettata un'area verde che si sviluppa fino i limiti della concessione a nord e a sud, che prevede l'impianto di essenze non idroesigenti autoctone dei terreni sabbiosi marini.

Saranno realizzate delle macchie di piante aromatiche, graminacee ed erbacee perenni di altezza circa 50/100 cm (Rosmarino Prostrato, Helicrysum Italicum, Artemisia Schmidiana 'Nana', Salvia Greggi, Tubaghia Violacea ecc.), macchie di piante basse, coprisuolo tappezzanti di h circa 20/50 cm (Gazania Nivea, Hemeracallis, Carpobrotus Edulis), ed alcuni arbusti sempreverdi della macchia mediterranea con altezza circa di 100/150 cm (Oleandro, Phillirea, Pistaccia Lentisco).

Gli impianti di vegetali fissi saranno dotati di idoneo sistema di irrigazione.

Nella fascia C saranno inserite delle opere stagionali quali:

- n° 2 strutture ad ombreggio in legno naturale con tende permeabili di colore naturale rispettivamente di 43.00 e 16.00 mq ;
- un campo da beach volley/tennis;
- un tavolo da ping-pong;
- un'area palestra su pedana di legno;
- area giochi, realizzati in legno e plastica rigida colorata, avente altezze diverse ma comunque di altezza max di ml. 4,00;
- area con n° 3 vasche idro (mq. 4,906 l'una) semi-incassate in una pedana stagionale e sporgente dal piano spiaggia di circa 45 cm, il tutto di facile



rimozione che non comporti il presidio fisso del servizio di salvataggio (art. 46 comma 4).

Dal limite della concessione balneare, lato mare, sarà realizzata l'area ombreggio composta da ombrelloni e lettini, il tutto anche meglio evidenziato nell'allegato elaborato grafico. L'area ombreggio non andrà ad occultare in maniera significativa la vista a mare, in quanto l'altezza e la distanza tra gli ombrelloni è stata progettata in modo da non andare ad impattare significativamente su di essa.

L'area demaniale sarà attraversata dal percorso longitudinale, parallelo alla linea di battigia, progettato per lo più con andamento ondulatorio, che si collegherà ai bagni 62 e 64, con larghezza di ml 2,50 e realizzato in legno come indicato dalle linee guida del Piano dell'Arenile.

L'arrivo alla battigia è garantito da n° 3 pedane perpendicolari ad essa, mentre l'ingresso allo stabilimento dalla pubblica via è garantito da n° 5 ingressi invariati rispetto alla situazione attuale. Le rampe di accesso allo stabilimento e di collegamento con gli spazi pubblici a monte saranno realizzate con pendenza massima del 5%.

Tutte le pedane in progetto longitudinali e trasversali alla battigia, saranno realizzate con tavolati in legno o fibra di legno.

Lo studio progettuale, vuole proporre la realizzazione di uno stabilimento balneare che non alteri la percezione dell'ambiente circostante ma, ove possibile, ne migliora la qualità ambientale.

I colori scelti, (legno naturale, tonalità dal sabbia al bianco con qualche particolare in azzurro) hanno lo scopo di integrare i nuovi edifici con la sabbia dell'arenile. Tale integrazione avverrà anche con la realizzazione della fascia verde con essenze autoctone della spiaggia.

A disposizione per eventuali chiarimenti

Cordiali Saluti

Il Concessionario

Il Tecnico