

RELAZIONE TECNICO-ESPLICATIVA



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 76 (denominato KamoKe) di Torre Pedreara e segue l'iter di approvazione del "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 **G.L.G. di Galli Loris & C. SNC.** proprietaria dei lotti distinti al catasto terreni del Comune di Rimini al foglio n. 28 mappale 654 e al foglio . 192 mappali 8 e 106 e titolare della concessione demaniale n.120/98, n. repertorio 8724 (5170 mq).

Il Progetto, prevede nella riqualificazione dello stabilimento balneare anche l'intervento sulle aree distinte al foglio 28, mappali 109 (edicola) e 2198 (area demaniale di cui è in corso la richiesta di concessione) e di un piccolo frustolo di terreno posto a confine con il marciapiede pubblico.

STATO DI FATTO

Allo stato attuale il bagno 76 Kamoke ha le caratteristiche tipiche dello stabilimento balneare riminese e come quasi tutte le spiagge di Rimini Nord è caratterizzato da un ampio fronte (sul lato strada misura quasi 91,00). La spiaggia che si trova 70/80 cm sotto il piano stradale è divisa dal marciapiede pubblico da un muro di contenimento. L'accesso allo stabilimento è garantito tramite alcune rampe e scale.

I manufatti appartenenti allo stabilimento n. 76 sono caratterizzati dai colori distintivi del Kamoke, il bianco e l'azzurro. Attualmente i corpi edilizi hanno a una superficie coperta di circa 122 mq + 17mq (edicola) e sono costituiti da una serie di cabine distribuite in modo casuale lungo tutto il fronte. I fabbricati, unitamente alle strutture ad ombreggio formano una "schermatura" che ostruisce e limita la vista mare per chi si trova sulla "passeggiata della pubblica via".

All'interno del perimetro dell'area d'intervento si trova anche una piccola edicola di circa 17mq, posta alla quota stradale e confinante con il marciapiede pubblico.

Tutto lo stabilimento è caratterizzato dalla presenza di fiorire e palme. Il "Bagno" è sostanzialmente diviso in due porzioni ben distinte in base alle funzioni:

Sul lato Sud sono posizionati i manufatti direzione e le strutture necessarie alla sosta, al relax e al gioco (ombreggi, tavoli da Ping pong, aree ludiche, ecc.).



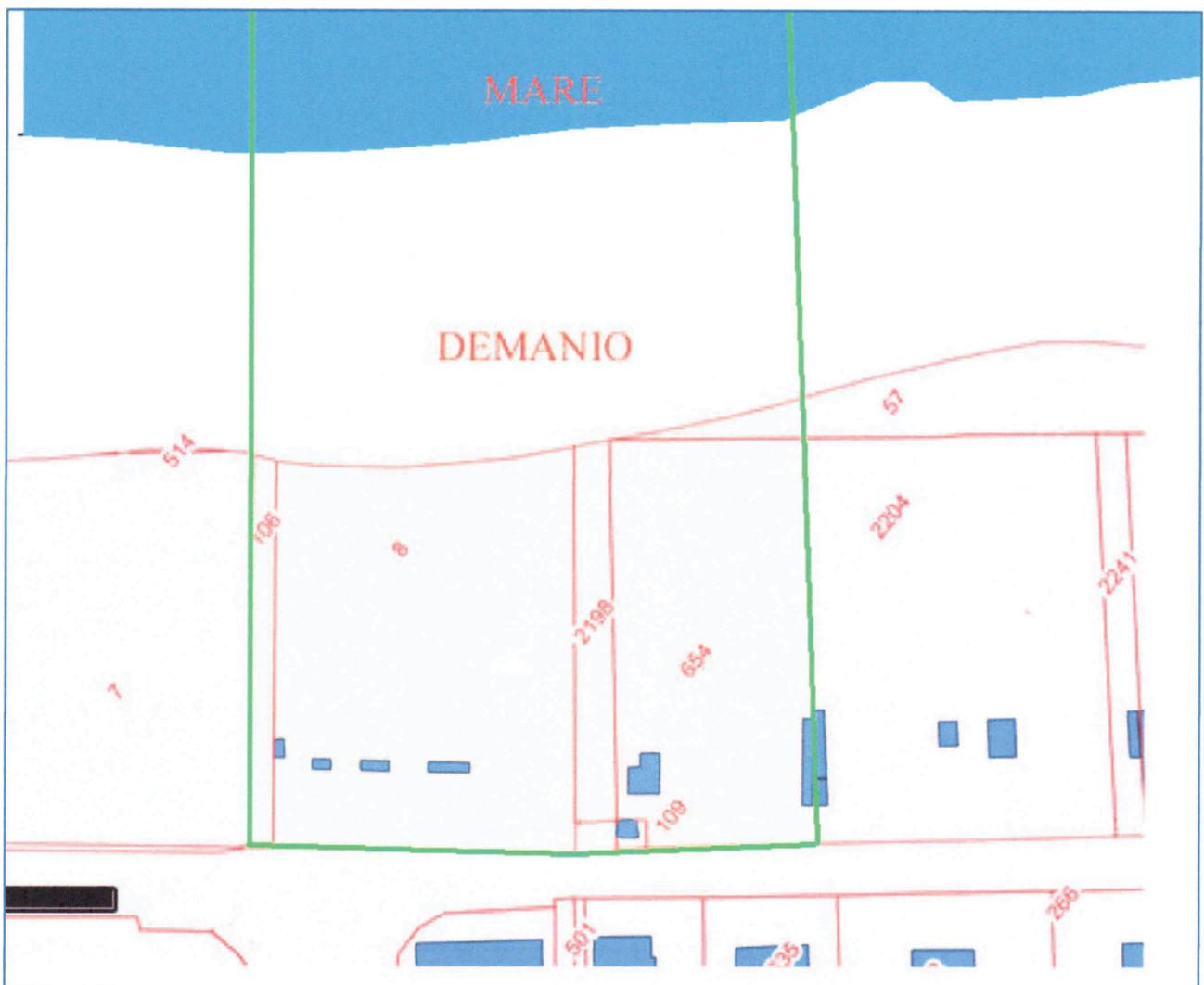
La parte Nord è meno "piena" ed è dedicata in prevalenza allo Sport (attività caratterizzante l'offerta turistica del KamoKe, che fa di questo e dei servizi per la famiglia il suo principale core business). Una successione di cabine poste parallelamente alla battigia ed intramezzate da alcune docce dividono in due gruppi una serie di campi Beach volley. Una parte di campi è posizionata nello spazio compreso tra la strada e i sopra menzionati manufatti, mentre ulteriori campi sono collocati a mare degli stessi. Sul confine lato Bellaria, in aderenza alla spiaggia libera, è presente un campo da bocce in sabbia.

L'intera fascia C è dedicata all'ombreggio ed è accessibile da due pedane.





Estratto di RUE



Estratto di mappa catastale

Il Progetto

Il progetto prevede l'integrale demolizione dello stato di fatto (come da prescrizione del parere preventivo rilasciato il 16/06/2020 prot. 0147131/2020) e la successiva "ricostruzione" del nuovo stabilimento balneare. La nuova composizione trae forza dalle principali peculiarità del Kamoke, proponendo in linea con il Piano dell'arenile uno stabilimento balneare rivolto alle famiglie e 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 Tavole di Piano (profondità costante per tutto il fronte pari a 15.00 ml) con una linea curva che meglio si adatta alle esigenze compositive e progettuali, riuscendo a portare così l'area inerbita all'interno dei corpi edilizi. La profondità minima prevista di 8.75 ml garantisce la possibilità di realizzare il percorso pedonale continuo di larghezza pari a 2.50 ml parallelo al marciapiede partendo e terminando in corrispondenza dalla mezzeria della fascia¹.

La maggioranza della superficie della Fascia A, lasciata libera dal Percorso pedonale continuo, verrà inerbita, 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 (in fase di realizzazione).

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

¹ Si vuol far notare che questa soluzione garantisce, anche per il futuro la possibile cessione/integrazione di parte della fascia al progetto del nuovo lungomare.

I principali percorsi d'ingresso allo stabilimento sono previsti in corrispondenza degli attraversamenti pedonali. Questi camminamenti hanno origine da piccole piazzole poste in aderenza alla pubblica via e hanno un andamento obliquo al fine di rispettare la pendenza massima del 5% imposta dal Piano.

In prossimità dell'accesso centrale è stata posizionata un'area di sosta per le biciclette (art. 25 comma 5 let. b) di ampiezza massima di 3.50 ml

Inoltre nel rispetto del 25% della superficie della Fascia sono stati previsti alcune aree per il gioco, consistenti in un campo per la pallavolo e tre tavoli da Ping-Pong

A mare del P.L.C. in prossimità del confine con il bagno 75, 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 inoltre verrà realizzata un'idonea schermatura con doghe in legno

In fine 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 trovano collocazione i corpi edilizi e i manufatti. La Superficie Coperta massima di progetto è di 138 mq², viene distribuita su tre edifici orientati perpendicolarmente alla battigia al fine di consentire la massima permeabilità visiva verso mare.

² La Superficie Coperta ammessa dalla Tabella 1 (allegato "A" delle N.T.A), sull'intero per il comparto 75/76 è pari a 213 mq con un fronte di 142 ml (il fronte reale è maggiore), come previsto dall'articolo 26, comma 4, lettera C viene garantito nel rapporto SC/frontero l'indice di 1,5. Nel presente progetto, la decurtazione di 1.00mq della SC prevista sul comparto dalla Tabella 1 viene assolta dal Bagno 76, la superficie da 139mq (S.D.F compresa Edicola.) viene ridotta a 138mq (Progetto).

Il primi due manufatti ricadono all'interno della particella 654, planimetricamente si fronteggiano e sono posti ad una distanza l'uno dall'altro di circa 12.00 ml. L'idea è quella di creare una composizione a "corte", dove la fascia verde si insinua tra gli edifici diventando parte integrante dell'architettura.



Il "**Manufatto A**" ha una Superficie Coperta di mq. 57.30 mq, è caratterizzato da uno sviluppo planimetrico allungato che nella parte centrale subisce un disassamento. Questa rotazione consente all'edificio di schiudersi verso monte creando un invito ad entrare in spiaggia ed andare al mare.

Al suo interno sono collocate le principali funzioni necessarie allo stabilimento balneare. La direzione è posta in prossimità dell'intersezione del percorso longitudinale in "fascia B" e il percorso di "accesso al mare", alle sue spalle è collocato un piccolo locale di deposito e stoccaggio materiale. Un portico, che consente "l'attraversamento" del manufatto, unisce questa prima parte ad una seconda destinata ai servizi igienici (a cui viene garantita ad ogni WC, tramite aereazione meccanica, un ricircolo di 5 ricambi/ora). L'edificio è caratterizzato da una copertura che ricorda la prua di una nave (questa soluzione progettuale consente la schermatura dell'impiantistica posta sul tetto).

Sul lato Nord, in aderenza alla direzione è posizionata una struttura ombreggiante coperta con teli permeabili che in estate consentirà la permanenza di persone proteggendole dal Sole. Sul fronte mare e sul lato Sud sono collocate delle strutture pergolate "aperte" rifinite con "listelli decorativi" in legno funzionali ad individuare la zona direzione.

Il "**Manufatto B**", ospita la palestra e area benessere. Il fabbricato ha una superficie coperta di 65.20mq, posizionato a 5.50 ml dal confine con il bagno 75 presenta sul lato Sud una parete totalmente cieca mentre su gli altri fronti propone grandi aperture, garantendo nel periodo estivo il massimo della ventilazione e del raffrescamento naturale degli ambienti. Sul fronte mare è posizionata una struttura ombreggiante con teli permeabili per le attività motorie fatte all'esterno.



Il terzo manufatto (denominato C) è un piccolo edificio di 15,05mq collocato sulla "particella 8", dove sono previsti i servizi spogliatoio e di deposito per i 3 campi da Beach-volley. Sul tetto verranno posizionati i pannelli solari necessari a garantire l'acqua calda alle n.5 docce posizionate lato mare dello stesso manufatto L'allineamento delle strutture (docce- manufatto C -vasche Idro) su un unico asse è pensato per limitare l'impatto visivo.



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 prevedono due aree gioco per bambini, una posizionata a confine del lato Sud in prossimità del "manufatto B" ed una seconda area ludica più grande posizionata al centro del bagno. All'interno del Kinderheim saranno collocati dei giochi di modeste dimensioni al fine di limitare l'impatto visivo.

Come detto in precedenza, a monte e in asse con il "manufatto C" è prevista un'area destinata alle vasche idromassaggio. L'area Relax ospiterà n°.2 vasche, verrà protetta con idoneo parapetto metallico e pavimentata sul perimetro con doghe in legno come previsto dalle norme di sicurezza ed igieniche.

Tutti i percorsi in fascia B³, sono previsti in legno naturale e/o legno composito e avranno larghezze variabili da 1.00 a 2.00 ml, in prossimità dei manufatti verranno crete delle piazzole a servizio degli stessi

Fascia C:

Area destinata all'ombreggio è servita da due percorsi pedonali in legno. Il primo, di larghezza pari a 2.00 ml, ha origine in prossimità della direzione ed è posto in continuità con il principale percorso d'accesso allo stabilimento. Il secondo percorso è largo 1.50 con ed ha origine dall'area docce.

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.

Smaltimento Acque Reflue e impianto di recupero acque grigie:

Lo smaltimento delle acque reflue avverrà tramite una rete di tubazioni i PVC diametro 140mm che convogliano alla i reflui nella vasca Imhoff (dimensionata per 25 Abitanti Equivalenti) collocata nell'area verde tra il "manufatto A" e il "manufatto B". Sulla condotta, prima dell'immissione nella fognatura pubblica sarà posizionata una valvola antiriflusso.

Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dei manufatti e le acque grigie provenienti dalle docce e dai lavandini, saranno idoneamente accumulate e trattate per poi essere utilizzate per l'irrigazione delle aree verdi.

Tutto il resto delle acque meteoriche invece andrà a dispersione superficiale su terreno.

Rimini li 11/08/2020

I TECNICI

Arch. Andrea Rattini

Arch. Roberto Ricci

Arch. Andrea Albini

Arch. Marco Arlotti

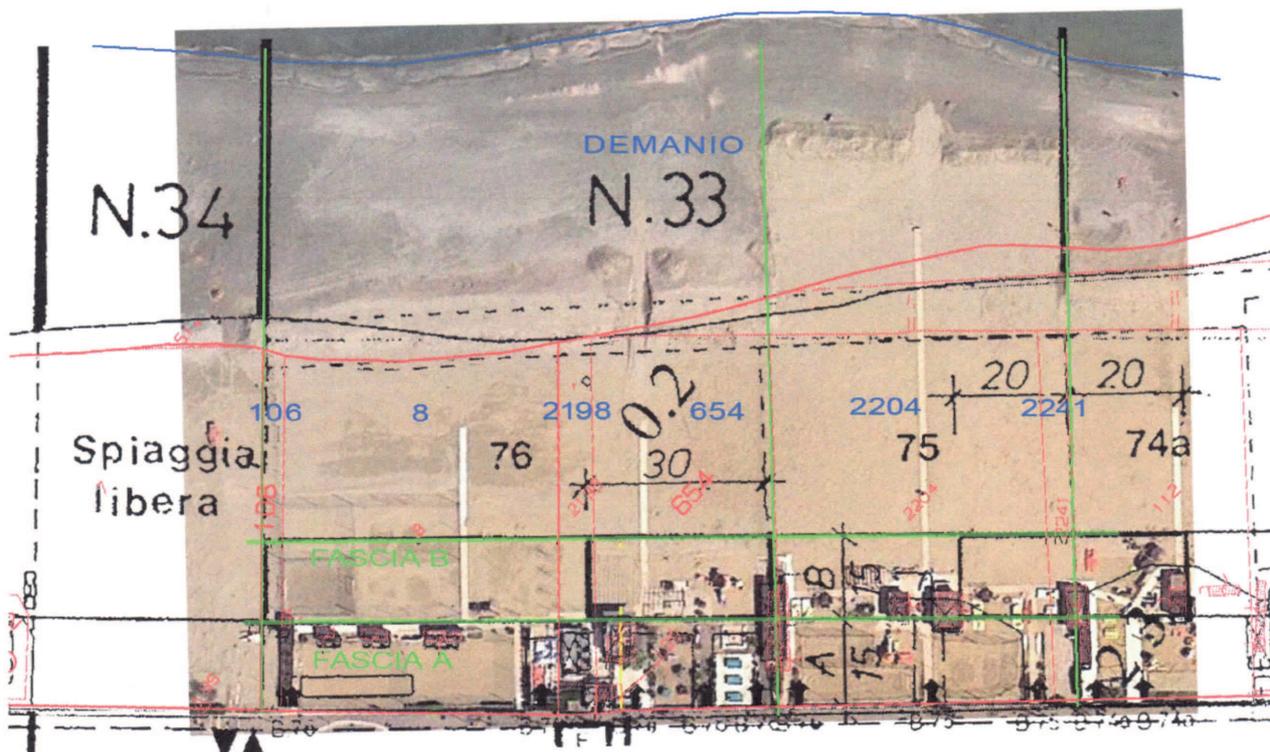
Firmato digitalmente dal soggetto presentante:

Arch. Andrea Rattini



³ Le pavimentazione massima consentita è pari al 300% della SC, come previsto dall'art.35 comma 4 delle N.T.A. avendo nel caso specifico del "comparto 33" un indice di superficie coperta non superiore a mq 1,5 di fronte.

ALLEGATO A:



CONTEGGI SUPERFICI "Comparto 33"

PARTICELLE RIENTRANTI NELLA SUP. TOTALE COMPARTO				PROPRIETA' PRIVATE RICADENTI IN FASCIA A E B NON PARTECIPANTI AL PROGETTO PILOTA	
P.Ile	INTESTAZIONI	SUPERFICIE	note	superficie	note
foglio 28					
2241	Calsabolni F.Ili	349,79		152,03	Parte ricadente in Fascia A e B
2204	Casalboni Enrico	3237,28		1480,68	Parte ricadente in Fascia A e B
654	GLG di Galli Loris	2179,74			
2198	Demanio	399,00			
109	Forlani Venturini	24,00			
Foglio 192					
8	GLG di Galli Loris	3183,00			
106	GLG di Galli Loris	247,00			
Aree in concessione Demaniale					
	superfici demaniali da ufficio demanio:				
	b.75	2927,15			
	b.76	5170,00			
	superficie totale comparto	17716,96		1632,71	9.21% dell'intero comparto

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, sono il 9,21% (non superiore al 25% dell'intero comparto)

ALLEGATO B: RENDERING



VISTA D'INSIEME DEI TRE MANUFATTI



VISTA DEL BLOCCO SERVIZI (MANUFATTO A)