

RELAZIONE PAESAGGISTICA

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE E/O INTERVENTI CONSISTENTI IN INTERVENTI RICADENTI NELL'ELENCO DELL'ALLEGATO 1 DEL DPR. 139/2010

1. RICHIEDENTE:

SOCIETA' B62 SNC di Giorgetti Fabio C. Vias HARAR N.2 Torre Pedrera – 47922 Rimini

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per la realizzazione di nuovi manufatti ad uso cabine/spogliatoio/servizi e direzione e riqualificazione dello stabilimento balneare n. 62 di Torre Pedrera ai sensi dell'art.10 del Piano dell'Arenile vigente del Comune di Rimini.

3. OPERA CORRELATA A:

Interventi di Riqualificazione su aree di proprietà e aree in concessione demaniale poste sull'Arenile di Rimini.

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

Conformemente a quanto previsto dal Piano dell'Arenile vigente, le strutture di cui si chiede la presente autorizzazione, avranno carattere permanente e/o stagionale.

5. DESTINAZIONE D'USO:

Destinazione Ricettiva-turistica sull'Arenile di Rimini

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

Spiaggia del territorio riminese

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

Costa

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO



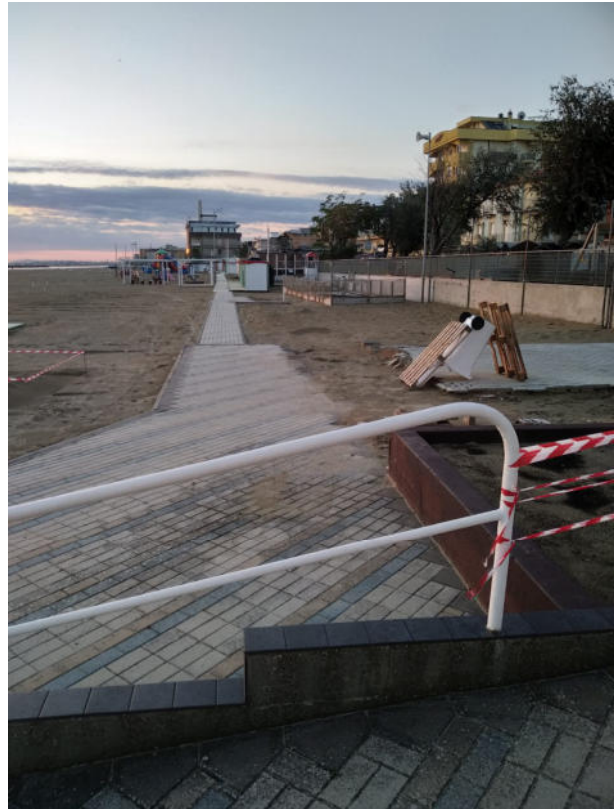
Estratto R.U.E.

Struttura di stabilimento balneare



Estratto Mappa Catastale

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Ottobre 2020)



10.b. PRESENZA DI AREE TUELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04)

a) Territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUELATA

Allo stato attuale lo stabilimento balneare si trova privo di manufatti edilizi che sono stati demoliti a seguito dell'Ordinanza di Demolizione prot. n. 8253 del 13/01/2020. La comunicazione dell'avvenuta demolizione è stata data al Comune di Rimini con PEC in data 02.10.2020 prot. 268176.

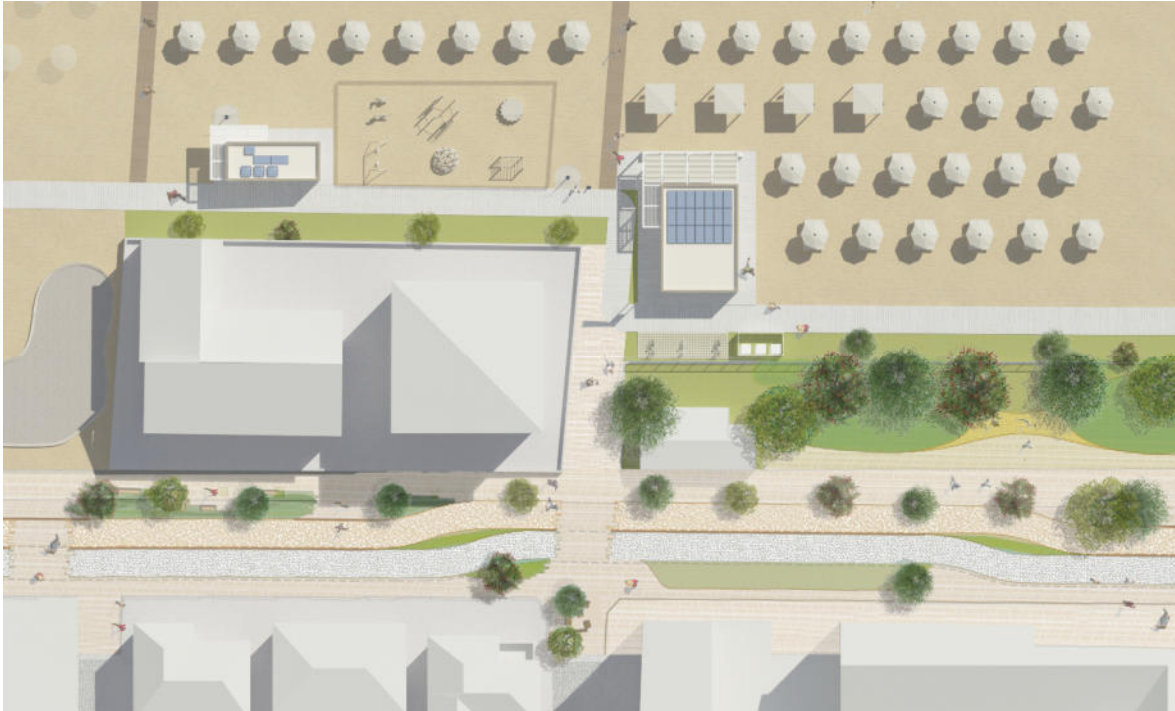
12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

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.

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

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.

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.



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 mezzera della fascia (art. 35 delle NTA) completeranno la dotazione di spazi pubblici previsti nel progetto del nuovo lungomare. Saranno messe a dimora numerose piante autoctone (es Pimus Pinea , Olivello di Boemia, Ailanto etc). All'interno della fascia saranno collocate alcune panchine, illuminazione a stelo (art. 39 NTA) cartelli informativi (art. 20 NTA) e l'isola ecologica per il ricovero dei contenitori per la raccolta dei rifiuti di Hera (Art. 3 Ordinanza Balneare Comunale).



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 (196,20 mq decurtata del 10%) 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).

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.

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. Sulla facciata lato ovest è posta una griglia in legno a contatto con la parete del manufatto da rivestire 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 è posta una griglia in legno a contatto con la parete del manufatto da rivestire a verde rampicante.



Entrambi i fabbricati sono progettati in struttura prefabbricata in 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 percorsi sono in cemento effetto sabbia e in legno naturale di larice. In fascia A nei punti di accesso allo stabilimento balneare dal lungomare sono collocate n. 2 insegne.



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

In questa fascia sono 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 sono posizionate delle strutture ombreggianti "suite" in legno chiaro e copertura in telo permeabile chiaro. L'area ad ombreggio è servita da due percorsi pedonali in legno di larice di larghezza 1,30 ml che partono dalla struttura principale (Corpo B) e a confine lato Bellaria con il bagno 63.

13. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

La spiaggia di Rimini si è trasformata nel corso degli anni attraverso interventi di riqualificazione sempre più importanti per adeguarsi alle crescenti richieste del mercato turistico.

La località di Torre Pedrera negli ultimi anni ha subito una trasformazione importante attraverso importanti lavori di riammodernamento della viabilità e degli spazi pubblici avviati dall'Amministrazione Comunale. In particolare il nuovo assetto viabilistico ha permesso la creazione del nuovo lungomare ciclo-pedonale che diventerà una grande piazza lineare per tutto il periodo estivo.

L'intervento proposto dialoga con il nuovo lungomare attraverso percorsi pedonali in continuità, basso impatto visivo dei manufatti e struttura verde di collegamento.

14. ELABORATI GRAFICI

- Tavole di progetto
- Relazione Paesaggistica
- Abaco attrezzature

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' ALLE SPECIFICHE PRESCRIZIONI D'USO DEI BENI PAESAGGISTICI E ALLE DISCIPLINE URBANISTICHE ED EDILIZIE:

Si attesta che le opere in progetto sono conformi alle specifiche prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici e conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia.

Rimini 16.10.2020

Firma del Richiedente

Firma del Progettista dell'intervento

FABIO GIORGETTI

Firmato digitalmente per Procura Speciale

Arch. Marco Arlotti

Firmato digitalmente