

RELAZIONE TECNICO-ESPLICATIVA

PROGETTO PILOTA STABILIMENTO BAGNO  141

MIRAMARE - RIMINI

PREMESSA

(individuazione dell'area e relativo titolo ad intervenire)

Il Progetto al quale è allegata la presente relazione tecnico-esplicativa, prevede la riqualificazione del Bagno 141 (denominato Bagno [redacted] 141) di Miramare e 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.

Lo stabilimento balneare è gestito dalla società Bagno [redacted], titolare della concessione demaniale n.75/2003 pratica 3609 (2620 mq) distinto al catasto terreni del Comune di Rimini al foglio n. 124, mappale 3094 -2726-2727-2728-2729

Si fa presente che la società Bagno [redacted] è titolare anche degli stabilimenti attigui 142 e 143



Vista satellitare del bagno 141

STATO DI FATTO

Allo stato attuale il bagno 141 ha le caratteristiche tipiche dello stabilimento balneare riminese ed è caratterizzato da uno stretto fronte su lato strada che misura 20 m. La spiaggia che si trova circa 110 cm sotto il piano stradale è delimitata da un muro di contenimento rispetto al lungomare Guido Spadazzi. L'accessibilità allo stabilimento avviene attraverso la scalinata e il camminamento posto ad ingresso del bagno 142.

I manufatti appartenenti allo stabilimento n. 141 hanno legittimità incerta e sono suddivisi in tre corpi adibiti a cabine ed un corpo adibito a direzione. Due corpi adibiti a cabine sono posti perpendicolarmente alla battigia, a ridosso dei limiti di concessione, mentre il terzo è posto in prossimità del lungomare Guido Spadazzi. La direzione è collocata a circa 17 m dal lungomare, in posizione mediana rispetto ai corpi delle cabine perpendicolari alla battigia. È caratterizzata dalla presenza di strutture ad ombreggio e attrezzature temporanee adibite al gioco per i bambini

I manufatti così disposti vanno a configurare uno schema a corte sulla quale insiste un campo da beach volley. Questa configurazione comporta una schermatura che ostruisce e limita la vista mare dal lungomare Guido Spadazzi.



foto scattata in data 02/02/23



foto scattate in data 02/02/23

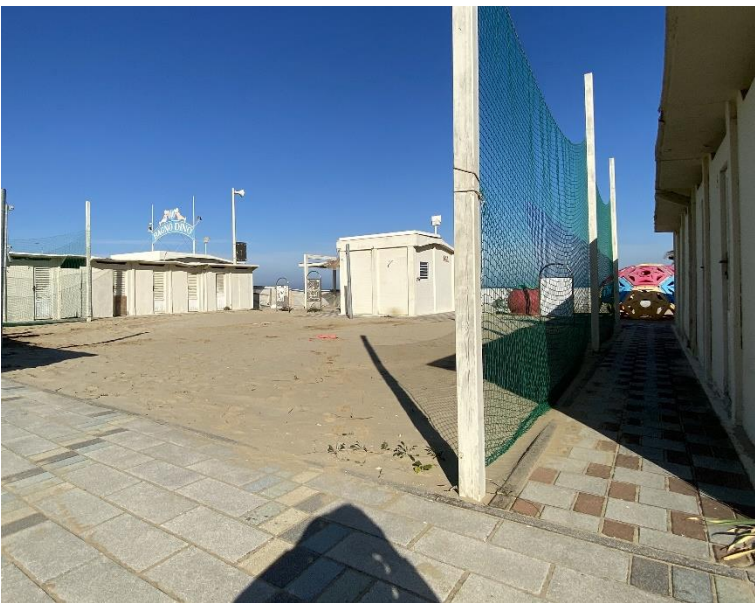
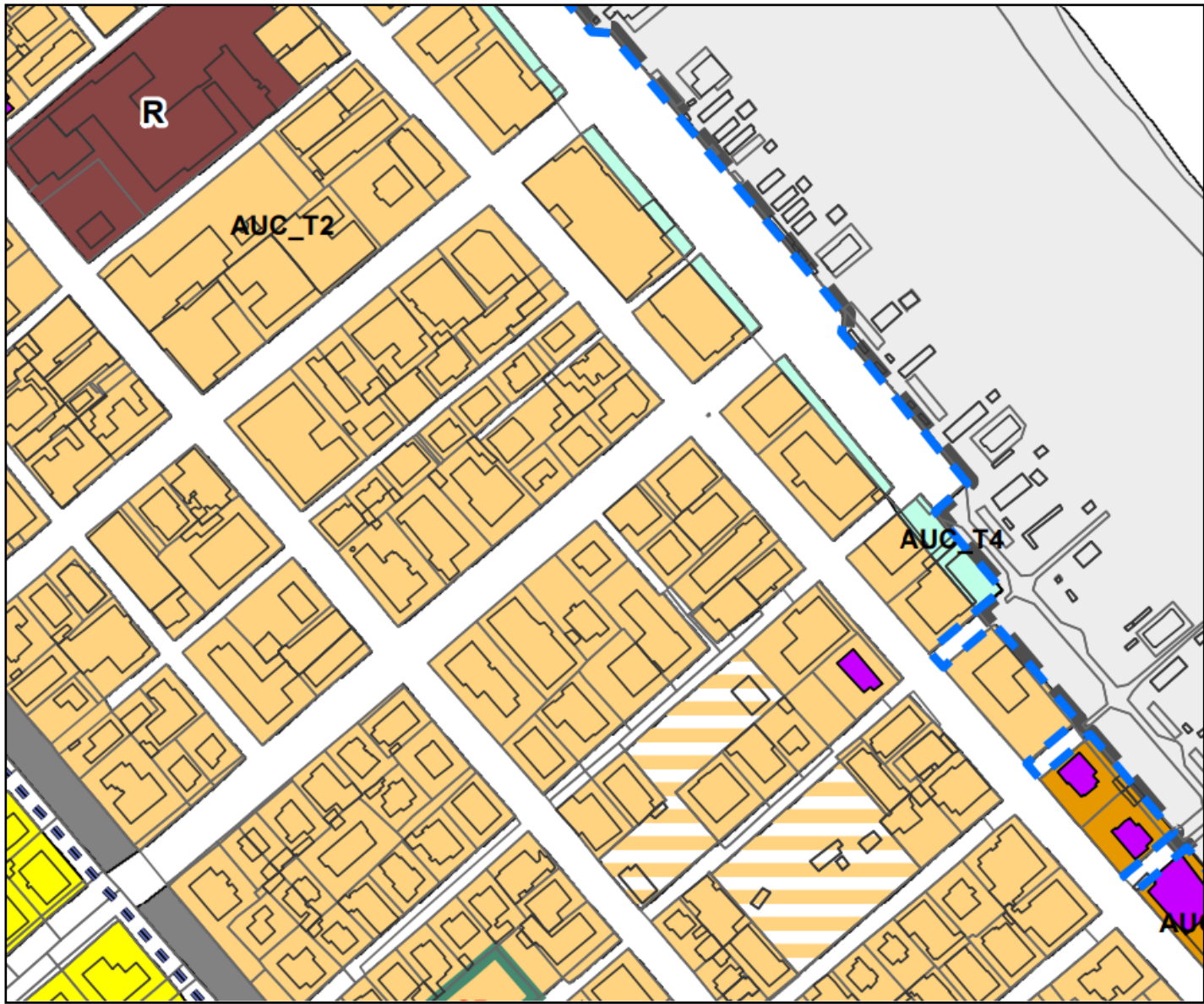


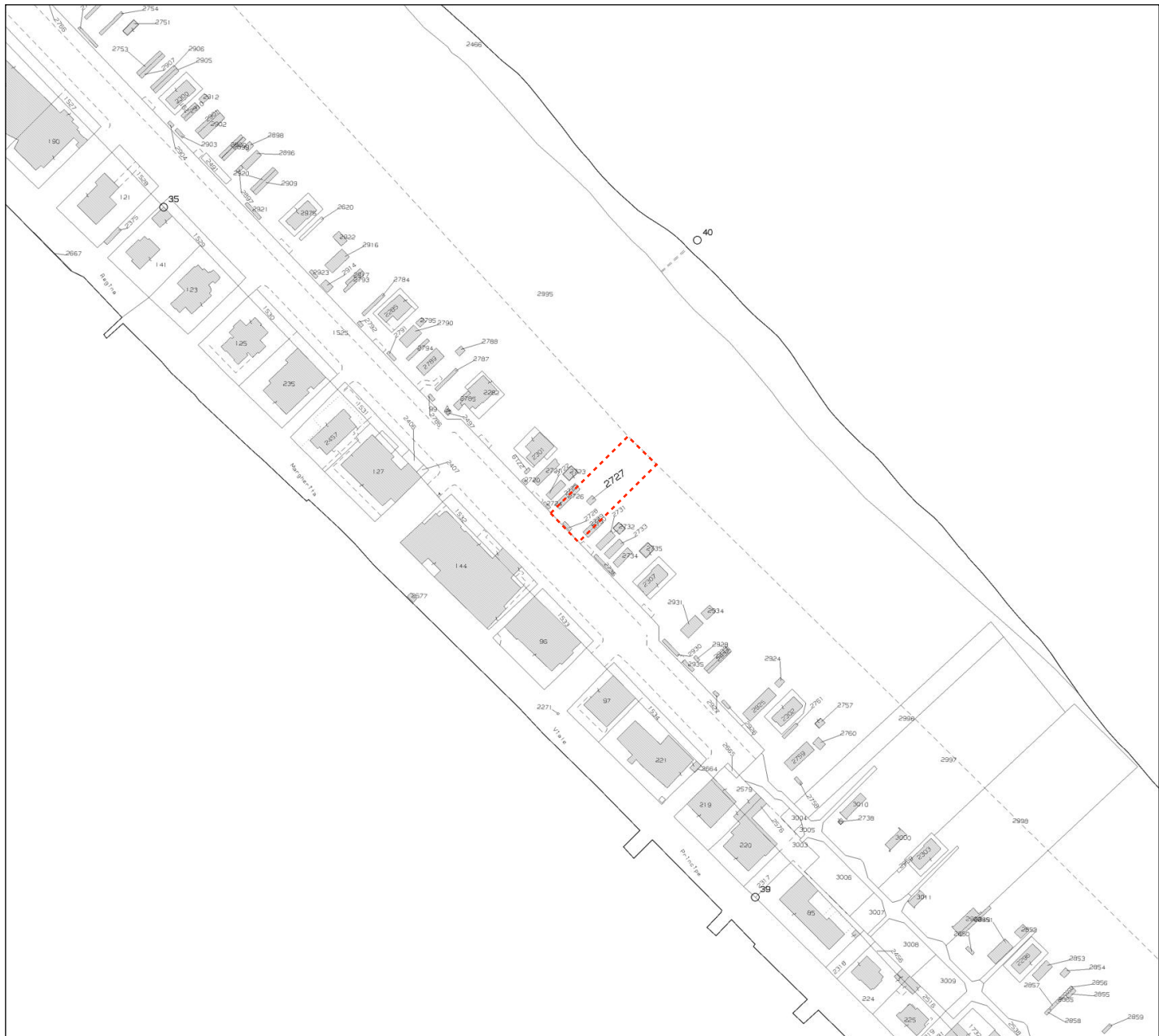
foto scattate in data 02/02/23



foto scattate in data 02/02/23



Estratto Rue



Estratto di mappa catastale

IL PROGETTO IN RELAZIONE AL “PARCO DEL MARE”

Il progetto di rinnovamento del bagno 141 si pone in stretta relazione con l’ampio progetto di rigenerazione del lungomare Riminese “Parco del Mare”, in aderenza agli obiettivi funzionali e paesaggistici atti a riqualificare un luogo di grande attrattività e qualità ambientale, destinato alla percorrenza pedonale e ciclabile, alla sosta, allo svago, al tempo libero, allo sport, sia per i residenti che per i turisti, lungo tutto l’arco dell’anno.

In termini funzionali Il progetto intende integrarsi al piano di rigenerazione del lungomare attraverso l’implementazione dell’offerta sportiva, proponendo la realizzazione di un campo da padel e rinnovate strutture a servizio dello stabilimento balneare (come previsto dagli articoli delle N.T.A.: 26 comma 8; 34 comma 3 punto b; 38 comma 2). Paesaggisticamente, grazie all’integrale demolizione dello stato di fatto, il progetto si pone l’obiettivo di aumentare significativamente la visibilità della battigia dal lungomare attraverso la disposizione perpendicolare alla battigia del manufatto dedicato alle strutture a servizio del bagno 141 e l’uso di vetro trasparente per le pareti del campo da padel.



immagini della realizzazione del “Parco del Mare”

FASCIA A

Per quanto concerne la superficie della fascia “verde” verranno rispettate le quantità previste dal Piano dell’Arenile, mantenendo l'andamento rettilineo previsto dalla Tavole di Piano. La profondità di 9.64 m garantisce la possibilità di realizzare il percorso pedonale continuo di larghezza pari a 2.50 m parallelo al marciapiede e posto nella mezzera della fascia.

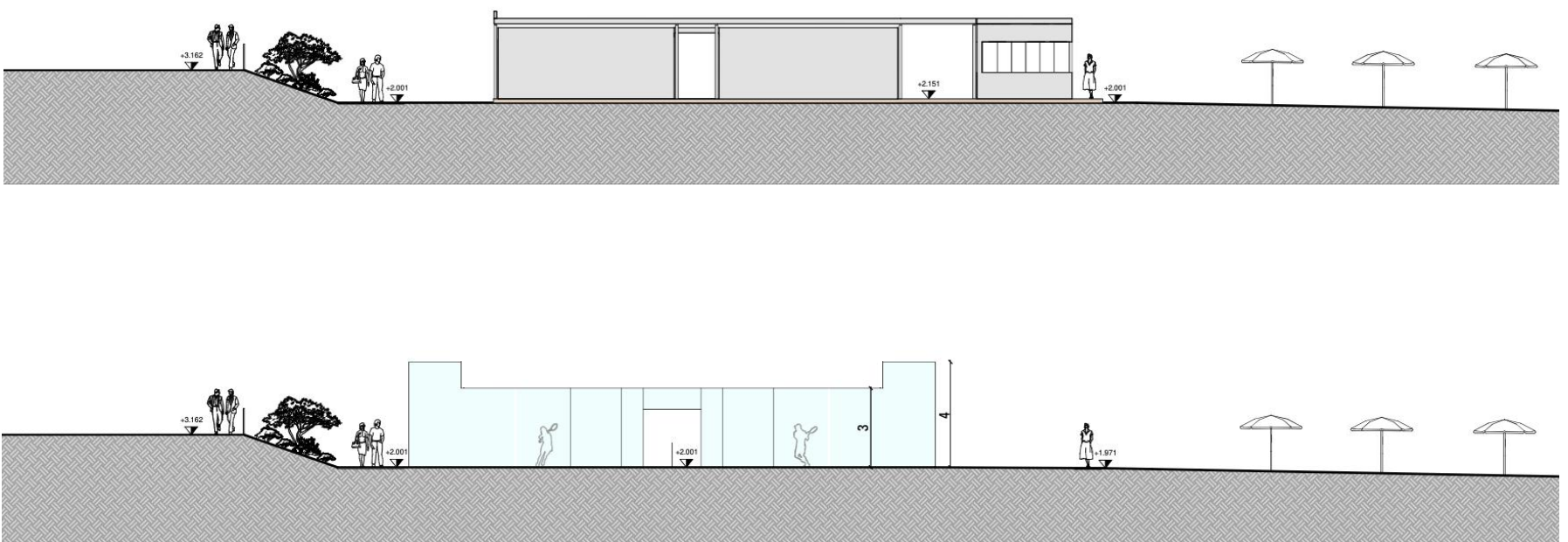
La maggioranza della superficie della Fascia A, lasciata libera dal Percorso pedonale continuo, verrà inerbita, verranno messe a dimora alcune piante autoctone (Pinus Pinea, Olivello di Boemia) unitamente ad arbusti e siepi, creando una relazione compositiva con il progetto di riqualificazione del lungomare

La nuova sistemazione è pensata anche al fine di raccordare in modo organico, su tutto il fronte, il dislivello tra marciapiede ed arenile, consentendo l'eliminazione dell'attuale muro di contenimento al fine di consolidare una relazione maggiormente armoniosa fra spiaggia e lungomare.

In continuità con la situazione attuale l’ingresso al bagno 141 è previsto dall’accesso al bagno 142, in concessione alla medesima società.

Il 25% della superficie della Fascia dedicato alle attività sportive viene occupato dal campo da padel.

Infine all’interno dell'area verde verranno collocate punti luce a stelo e se necessario le plance informative ai sensi dell'art.20 .



sezioni ambientali campo padel e strutture a servizio del bagno

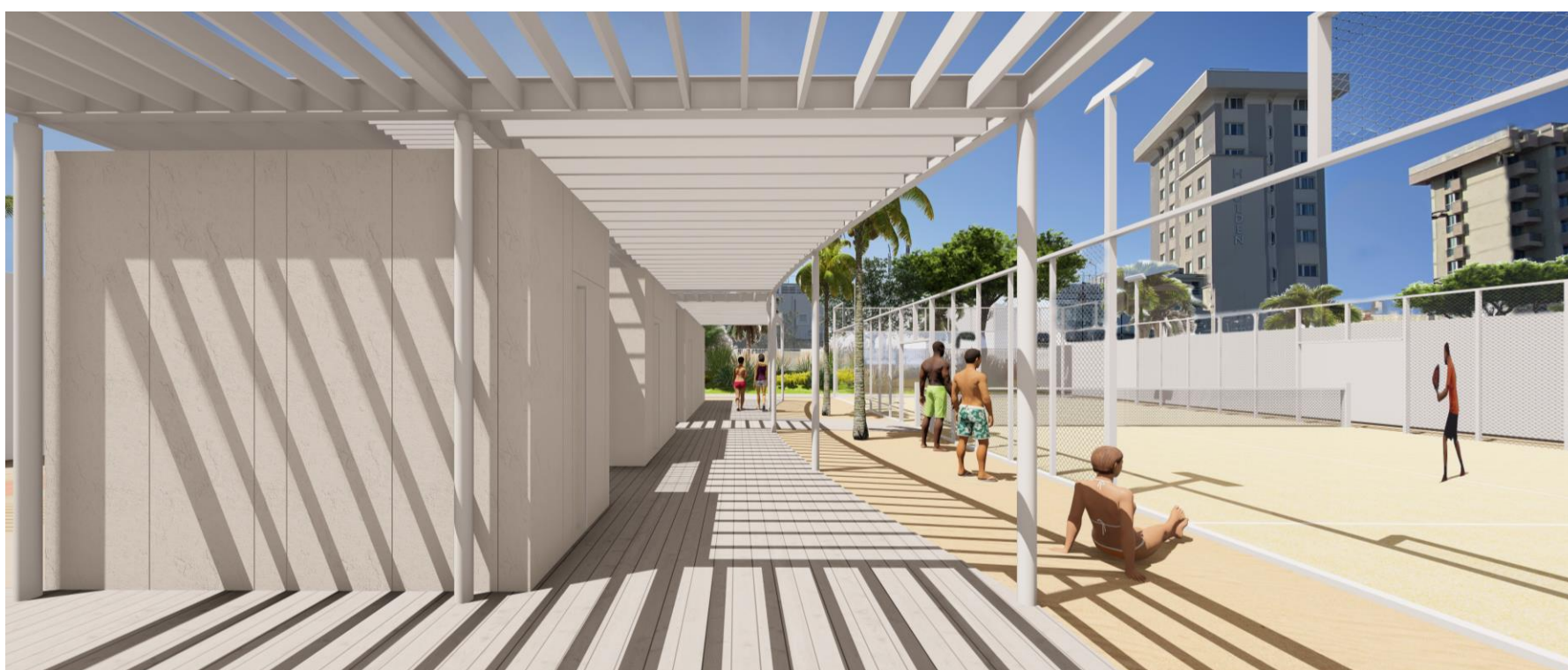
CARATTERISTICHE COMPOSITIVE

Il manufatto di progetto comprende la direzione, le cabine, i servizi igienici e gli spogliatoi.

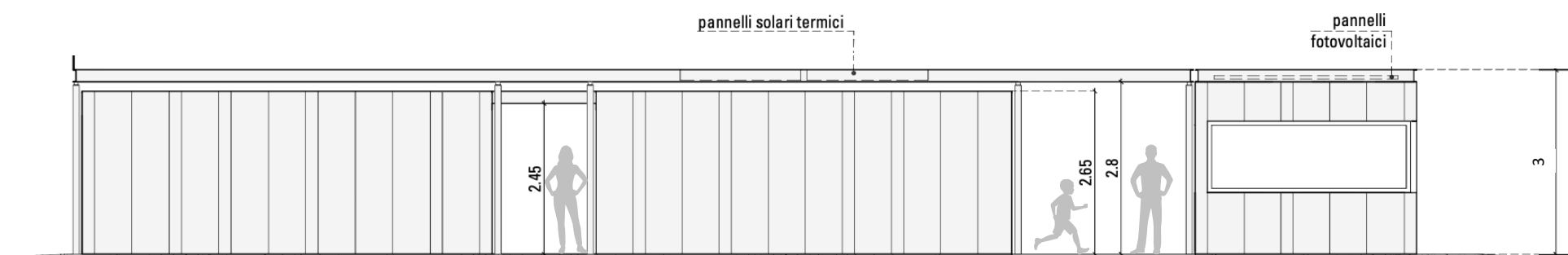
La Superficie di Copertura di progetto è di 55,7 mq ed è orientata perpendicolarmente alla battigia, tale da garantire la massima permeabilità visiva verso il mare.

I tre blocchi funzionali sono caratterizzati da una geometria essenziale: Il blocco reception risulta aperto su due lati così da affacciarsi verso la zona ombrelloni e lungo l'asse di accesso al mare. I due blocchi adibiti a spogliatoio e servizi igienici sono costituiti da facciate cieche lungo tutti i lati, mentre in copertura presentano una serie di lucernari apribili atti ad illuminare gli ambienti interni.

Il blocco delle cabine e quello dei servizi igienici sono coronati da un pergolato completamente distaccato, poggiato su colonne indipendenti rispetto ai corpi edilizi. Gli stessi elementi di bordo pergolato completano superiormente il blocco direzione, in continuità formale con la struttura ad ombreggio, seppur distaccato da essa.



vista verso il lungomare Spadazzi



prospetto lato Riccione

CARATTERISTICHE COMPOSITIVE

Se l'orientamento della copertura perpendicolarmente alla battigia agevola una maggior permeabilità visiva in direzione mare, l'intervallamento di tre blocchi distinti consente inoltre la permeabilità visiva e di attraversamento anche nella direzione parallela alla battigia, favorendo la relazione con il bagno 142 di medesima proprietà.



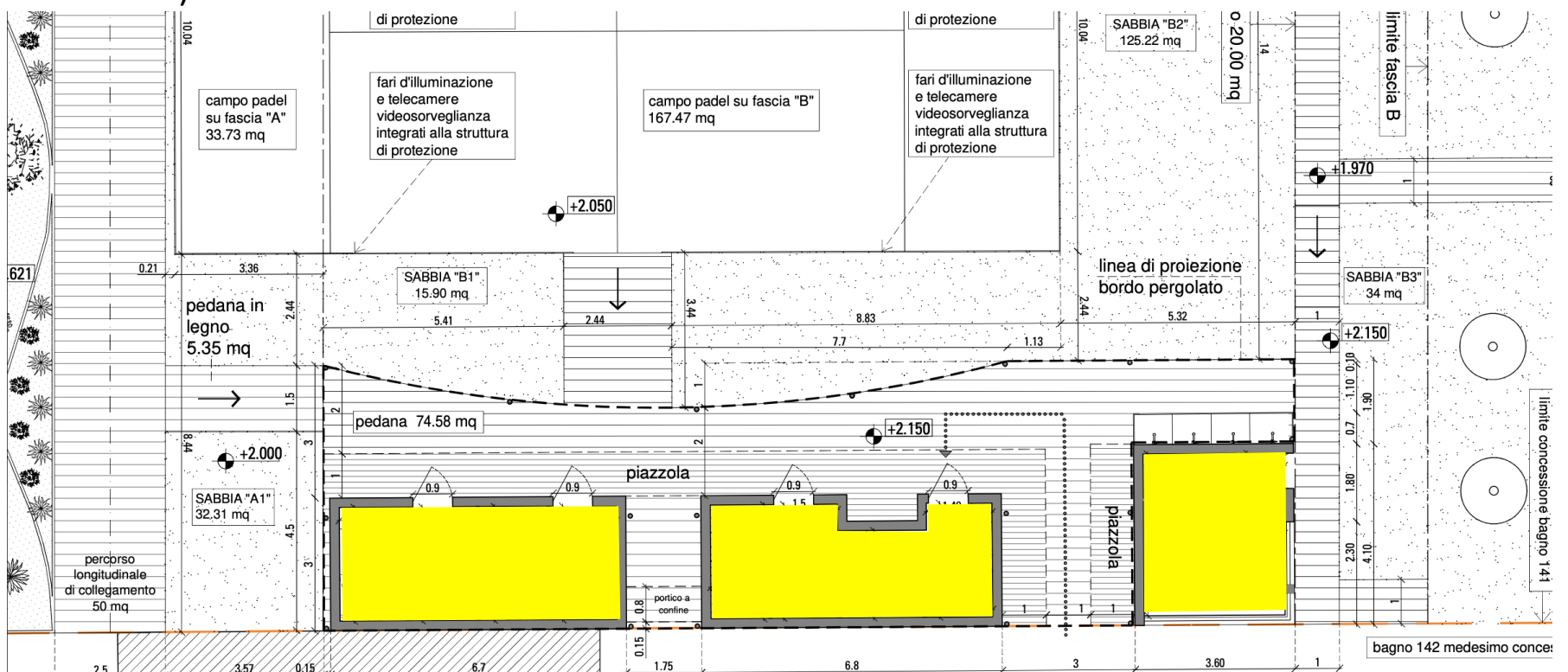
vista dal PLO



vista verso il mare

CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Il blocco delle cabine consiste in due spogliatoi con ingresso autonomo a servizio dei clienti dello stabilimento balneare ed anche dei giocatori di padel. Gli accessi alle cabine e ai servizi igienici sono posizionati sul lato nord rivolti verso il campo da padel, lasciando libera la parete in affaccio alla direzione del bagno 142. La reception allineata sul limite di concessione con il bagno 142, presenta un'apertura continua sui lati mare e bagno 142 in modo da poter monitorare sia il fronte mare che il camminamento di accesso alla spiaggia (vedi allegato A - liberatoria)



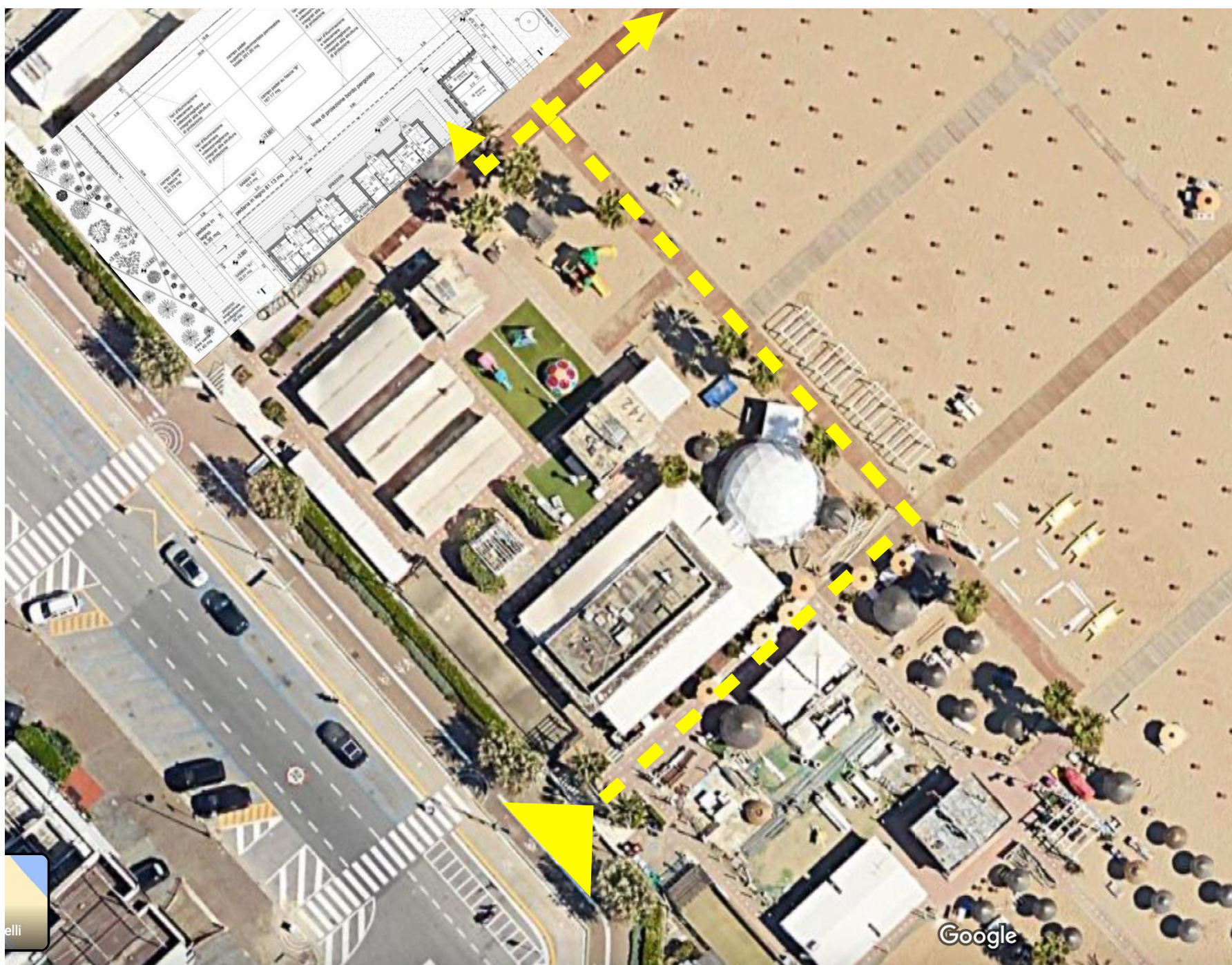
pianta dei corpi edilizi



vista dall'area attrezzata ad ombreggio

ACCESSIBILITA' RELATIVA A PERSONE DIVERSAMENTE ABILI

L'accessibilità al bagno 141 relativamente alle persone diversamente abili viene garantita dall'accesso del bagno 142 di medesima proprietà, dotato di rampa conforme (vedi percorso sottostante e fotografia). Al fine di accedere alla pedana di progetto sopraelevata di 15 cm sarà disposta una pedana inclinata conformemente alla normativa vigente.

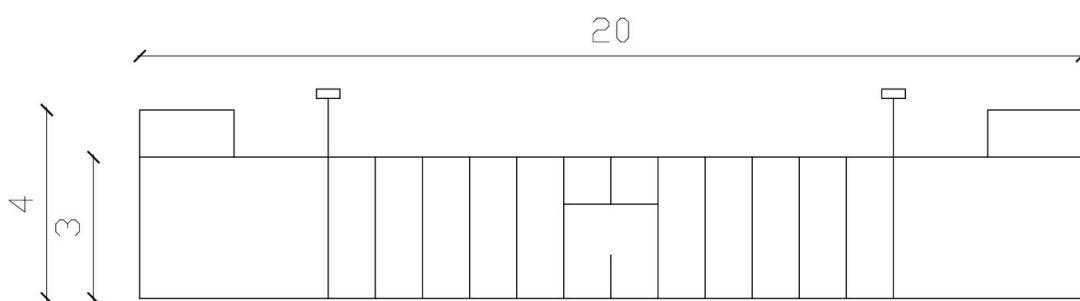


CAMPO DA PADEL

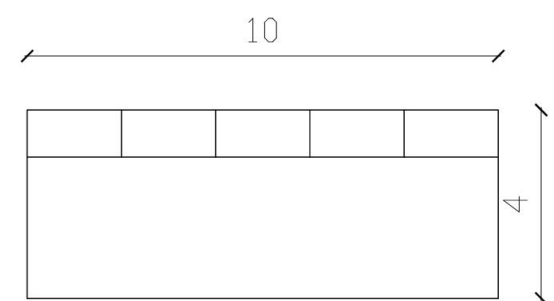
Al fine di favorire la vista verso la battigia il progetto prevede l'impianto di un campo da padel prefabbricato di tipo "panoramico" che permette una visuale ottimale verso il gioco e la battigia. E' previsto l'uso di vetri di tipo stratificato, come la posa di una pavimentazione sportiva 100% drenante anche al fine di garantire la massima sicurezza degli atleti in campo. La pavimentazione è prevista di color terra o sabbia in modo da minimizzare l'impatto visivo della stessa.



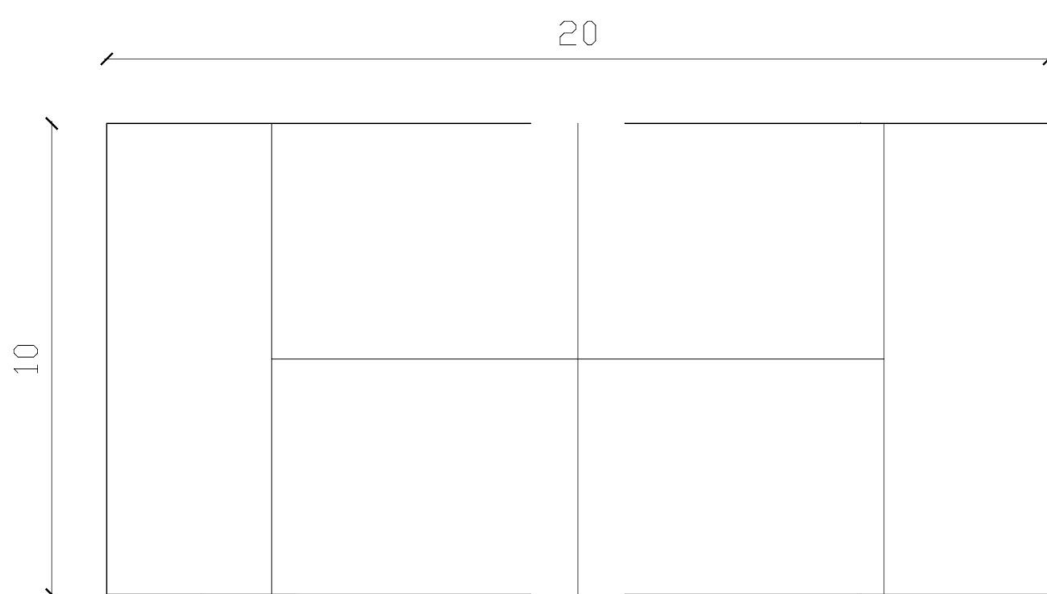
esempio di pavimentazione drenante color terra



prospetto lungo



prospetto corto



pianta

MISURE CAMPO DA PADEL

ALLEGATO A - LIBERATORIA

ACCORDO PER DEROGA ALLE DISTANZE PREVISTE DAL CODICE CIVILE E IMPEGNO ALL'ESECUZIONE DELL OPERE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO PILOTA DELLO STABILIMENTO B.141 DI RIMINI SUN.

Premesso che la società "BAGNO [REDACTED]" con sede in Rimini via Ravarino 72 g è:

- Concessionaria degli stabilimenti balneari n.141 e n. 142 di Rimini Sud, che di fatto costituiscono un unico bagno e che per tale motivo non esiste un vero e proprio confine.
- Ha presentato il parere preventivo per il progetto pilota ai sensi dell'art 46 delle N.T.A. del Piano dell'arenile sul bagno 141
- E' sua intenzione perseguire per "Step" alla riqualificazione degli stabilimenti Balneari 141-142. dove il progetto pilota sullo stabilimento 141 rappresenta l'inizio di tale riqualificazione.

La sottoscritta [REDACTED]

[REDACTED] legale rappresentante della società "BAGNO [REDACTED]

[REDACTED] concessionaria dello stabilimento

balneare 142 di Rimini Sud

Per quanto sopra Premesso, visti gli elaborati del Progetto Pilota e al fine di consentire la riqualificazione dello stabilimento Balneare 141 che darà inizio al processo di rinnovamento dell'intero stabilimento balneare

CONCEDE AI BAGNO141

La possibilità di edificare in aderenza e sul limite di concessione tra i bagni 141- 142 e con la possibilità di aprire finestre

Inoltre, al fine poter garantire il rispetto dei 10 ml di visuale libera previsti dal Piano dell'arenile, si impegna prima del rilascio del Progetto Pilota, mediante pratica autonoma alla rimozione dei manufatti attualmente esistenti (cabine poste sul fronte nord del bagno 142).