

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Richiesta di Autorizzazione Paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 Gennaio 2004, n. 42: "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER OPERE /O INTERVENTI

Consistenti in interventi ricadenti nell'elenco dell'allegato 1 del DPR 139/2010

1. RICHIEDENTI:



Fabbricato sito a Viserbella, Rimini Nord (RN), viale Porto Palos n. 79/A e identificato catastalmente al foglio n.38, part.IIe nn. 250, 252, 717 e parte della particella n.1.

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

L'intervento rientra tra quelli realizzabili con richiesta di permesso di Costruire e prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e la ricostruzione dello stabilimento balneare. compresa la riqualificazione dell'area privata circostante.

3. OPERA CORRELATA A:

Permesso di Costruire per interventi di riqualificazione di aree di proprietà e aree in concessione demaniale poste sull'arenile di Rimini Nord.

4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

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

5 DESTINAZIONE D'USO:

Ricettiva turistica sull'Arenile di Rimini

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

È inserito nel contesto della Spiaggia del territorio Riminese

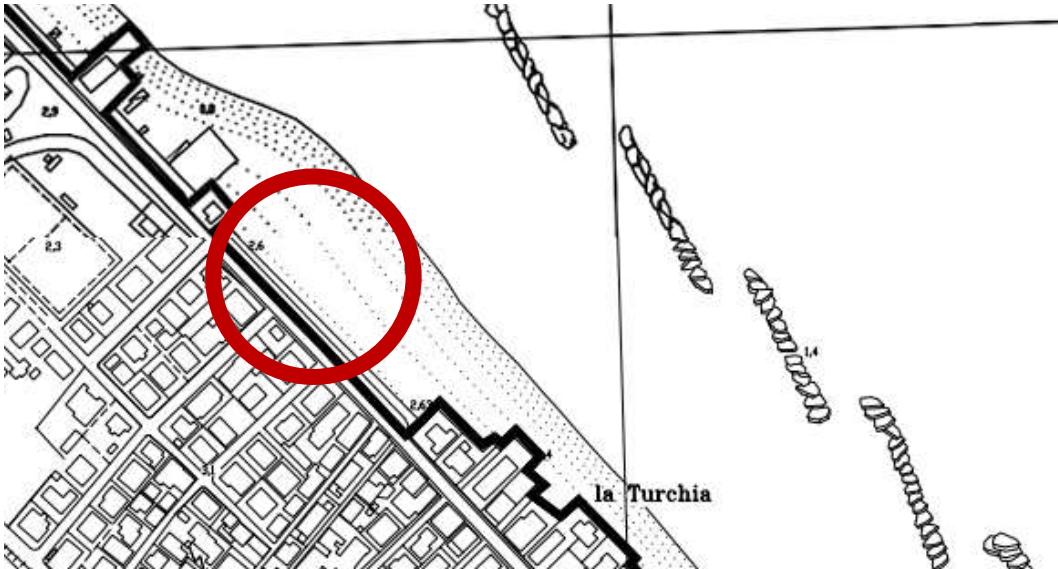
7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

l'area d'intervento si colloca direttamente sulla spiaggia dell'arenile di Rimini all'interno di un

contesto paesaggistico di bassa costa.

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

a) estratto stradale con indicazione dell'edificio



*Estratto, per identificazione strada, perimetrazione del territorio urbanizzato
Tavola 6.2 del PRG, Viserbella di Rimini via Porto Palos 79/A*

b) estratto CTR con indicazione dell'area d'intervento



Estratto, per identificazione strada, CTR, Viserbella di Rimini via Porto Palos 79/A

c) estratto cartografico degli strumenti urbanistici sulla pianificazione urbanistica e relative norme



Inquadramento dell'area oggetto d'intervento

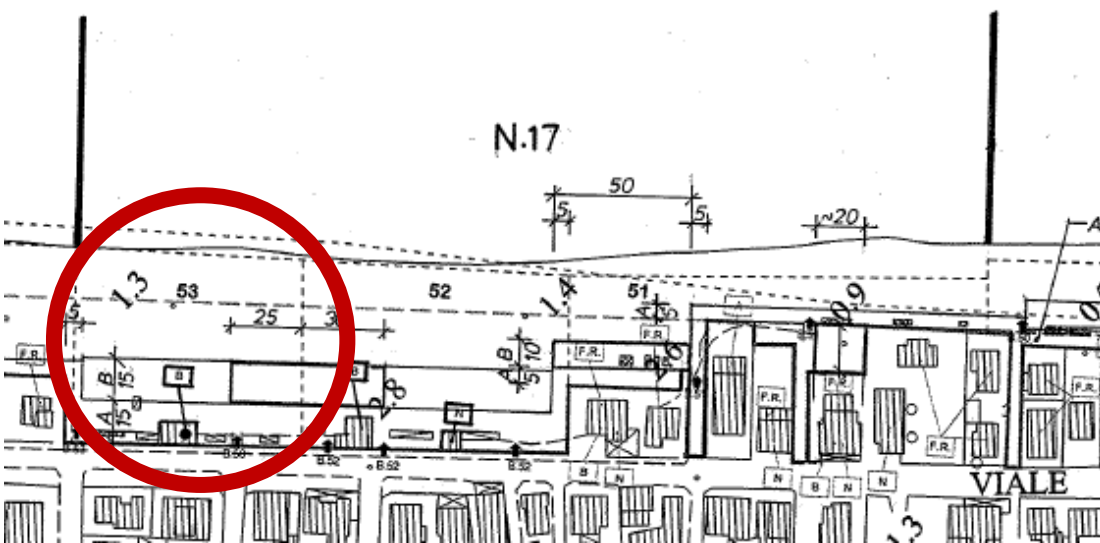


Estratto catastrale Fg. n.38 particelle n.250, n. 252, n.717, parte della part.IIa 1



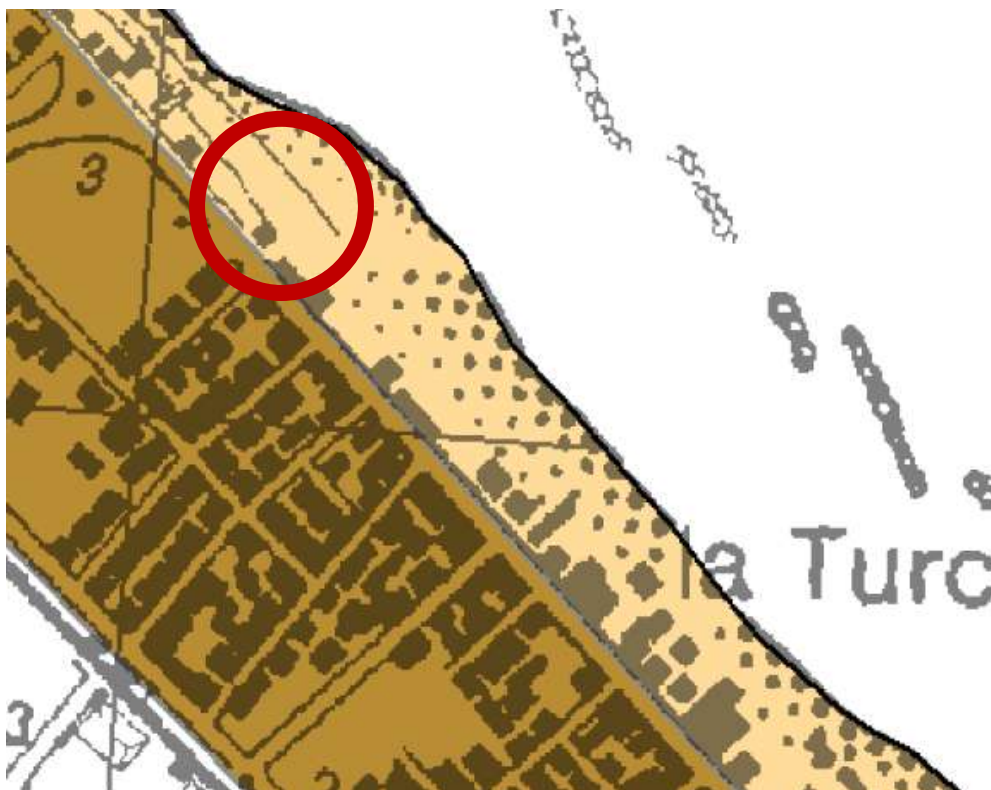
Estratto tavola RUE 1.2

 Arenile




Estratto tavola 22 del Piano dell'Arenile

d) estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali P.T.C.P



Estratto PTCP tavola B

 Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile (Art. 5.6)

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Vista dell'ingresso sud dello stabilimento



Vista dell'area oggetto d'intervento

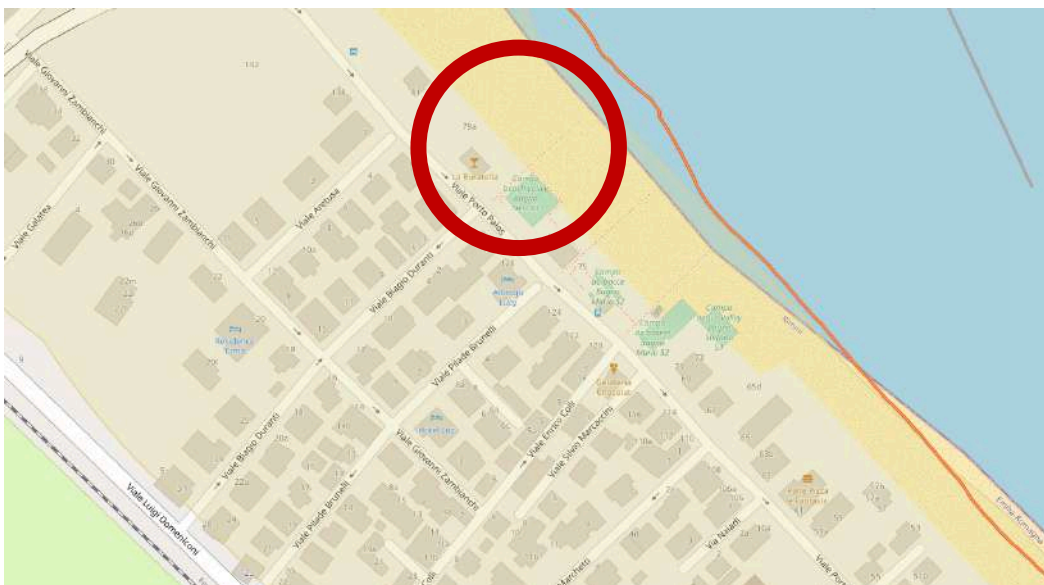


Vista dell'area oggetto d'intervento

10. PRESENZA DI AREE TUTELATE 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.

Il fabbricato oggetto d'intervento si trova in territorio costiero regolamentato dal Piano dell'Arenile del Comune di Rimini e per il quale si rende necessario acquisire la preventiva Autorizzazione Paesaggistica di cui alla presente.



Estratto elaborato webgis patrimonio culturale Emilia – Romagna

Art. 142, c.1, a) Territori costieri

Le perimetrazioni presentano gli esiti finora raggiunti dalla ricognizione in corso delle aree di cui al comma 1 dell'articolo 142, lettera a), del D.Lgs. 42/2004:

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

Legenda

Costa

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

Descrizione generale dell'edificio – Stato di Fatto

Il Progetto al quale è allegata la presente relazione paesaggistica, prevede la ricostruzione e riqualificazione, previa demolizione, del Bagno 53 (denominato "LA BURATELLA") sito in località Viserbella, 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.

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

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. 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 e non oggetto d'intervento. 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.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni, materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Inquadramento urbanistico - edilizio

L'immobile è sito a Rimini (RN), località Viserbella, in via Porto Palos 79/A e identificato catastalmente al foglio n. 38 particelle n.250, n. 252, n.717, parte della part.IIa 1

Descrizione generale dell'edificio – Progetto



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 comma 5 lett. 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 quale 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.



Vista dello stabilimento dal lungomare



Vista del manufatto principale



Vista dell'area dedicata allo sport e al benessere



Vista del manufatto e dell'area dedicata al gioco

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

Il presente intervento progettuale comporta modifiche sensibilmente migliorative all'area oggetto d'intervento

- i volumi attualmente distribuiti in maniera disorganizzata e disorganica nell'area dello stabilimento verranno compattati in un volume unico con asse longitudinale da mare verso monte lasciando il più possibile libera la visuale verso il mare;
- i cromatismi dell'edificio saranno conformi alla normativa;
- l'aspetto architettonico generale risulterà ordinato e rinnovato
- la copertura dell'immobile ospiterà gli impianti, debitamente schermati
- la percezione dello skyline risulterà più libera, verde e dischiusa verso il mare
- l'alterazione percettiva del paesaggio risulterà migliorativa.

14. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

In base al principio che ogni intervento deve essere finalizzato ad un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva del luogo o quantomeno al non peggioramento di esso, seppure nelle trasformazioni, si fondano le opere di mitigazione e compensazione.

Le misure di mitigazione sono volte a ridurre o contenere gli impatti ambientali previsti affinché l'entità di quest'ultimi resti al di sotto di soglie di accettabilità e sia sempre garantito il rispetto delle condizioni che hanno reso il progetto accettabile dal punto di vista dell'impatto ambientale.

L'impatto ambientale dell'opera è sicuramente migliorativo rispetto allo stato di fatto ante intervento che presentava dei manufatti architettonicamente datati.

La spiaggia di Rimini ha subito nel corso degli anni grandi mutamenti adeguandosi alle sempre maggiori richieste del mercato turistico. La zona costiera di Rimini nord in questi ultimi anni sta cambiando la sua immagine, grazie ad importanti lavori di riammodernamento avviati dall'amministrazione pubblica. In particolare la nuova sistemazione viaria ha permesso la realizzazione del lungomare e della sua pedonalizzazione nel periodo estivo. L'intervento propone piccole modifiche che non variano il principio cardine del progetto di base, volto, da una parte alla massima mitigazione visiva e alla contestuale apertura dei cannocchiali a mare e dall'altra a creare una continuità compositiva con la nuova sistemazione del lungomare.

14. ELENCO ELABORATI

- TAV. 01 - Tavola stato di fatto
- TAV. 02 - Tavola planimetria di progetto
- TAV. 03 - Tavola progetto manufatto
- TAV. 04 - Abaco attrezzature
- TAV. 05 - Tavola render

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

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

Note

Tutti gli interventi descritti sono meglio evidenziati nell'elaborato grafico allegato.

Rimini li 20/07/23

I richiedenti



i tecnici incaricati

Arch. Roberto Ricci
firmato digitalmente

Arch. Andrea Rattini
firmato digitalmente