

COMUNE DI RICCIONE

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE (NC) PER LA REALIZZAZIONE DI PISCINE ESTERNE NELL'AREA PERTINENZIALE DELL'HOTEL HELIOS – Via Michelangelo n.18 - AI SENSI DELL'ART.53 L.R. 24/2017, AI FINI DEL RILASCIO DEL TITOLO ABILITATIVO IN VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

.....
Oggetto : RELAZIONE TECNICO – DESCRITTIVA

1) PREMESSA

Progettista architettonico: Ing. **FIORANI ALESSANDRO** nato a Rimini il 03.08.1974 – C.F.: FRN LSN 74M03 H294G – con studio a S.Clemente(RN) in Via Morciano n. 1051 – CAP 47838– Cell. 327-3217129 – E-mail: ingfiorani@gmail.com – PEC: alessandro.fiorani2@ingpec.eu – iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Rimini n. 816/A.

Progettista strutturale: Ing. **FIORANI ALESSANDRO** nato a Rimini il 03.08.1974 – C.F.: FRN LSN 74M03 H294G – con studio a S.Clemente(RN) in Via Morciano n. 1051 – CAP 47838– Cell. 327-3217129 – E-mail: ingfiorani@gmail.com – PEC: alessandro.fiorani2@ingpec.eu – iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Rimini n. 816/A.

Proprietà: “Hotel Helios di Semprini Mario & C. snc” – Via Michelangelo n. 18 – 47838 – Riccione (RN) – Legale Rappresentante **SEMPRINI GIOVANNI**.

2) DESCRIZIONE CATASTALE

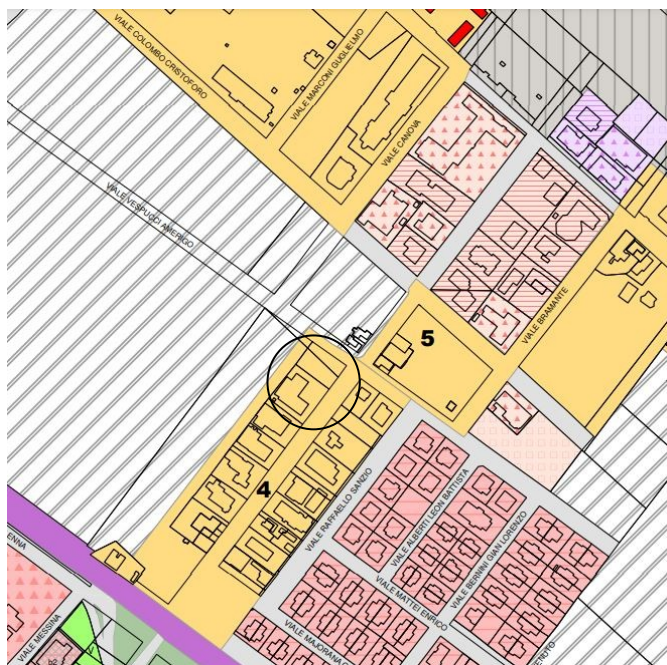
L'edificio alberghiero denominato Helios è situato in Via Michelangelo n. 18 ad angolo con Via Vespucci ed è catastalmente individuato al Foglio n. 13 dai mappali n. 168 (mq. 900,00) su cui grava l'edificio, dai mappali n. 102 (mq.335,00) e n. 100 (mq.226,00), aree prive di manufatti edilizi :



Estratto di mappa: Foglio 13 mappali 168,102,100

3) INQUADRAMENTO URBANISTICO

La proprietà è individuata nelle tavole di RUE alla Tav. 1G e contrassegnata con il retino N° che significa “ AUR – Art. 4.4.1 – Ambiti urbani da riqualificare:interventi ammessi fino al loro inserimento nelle previsioni del POC, in assenza di Piano Urbanistico attuativo e/o al di fuori della programmazione del POC”. Essendo definito col numero 4, ricade nel perimetro delle aree soggette a “ Programma unitario di riqualificazione dell’immagine turistica Città delle Colonie”, come individuato nella Tav.3 del PSC;

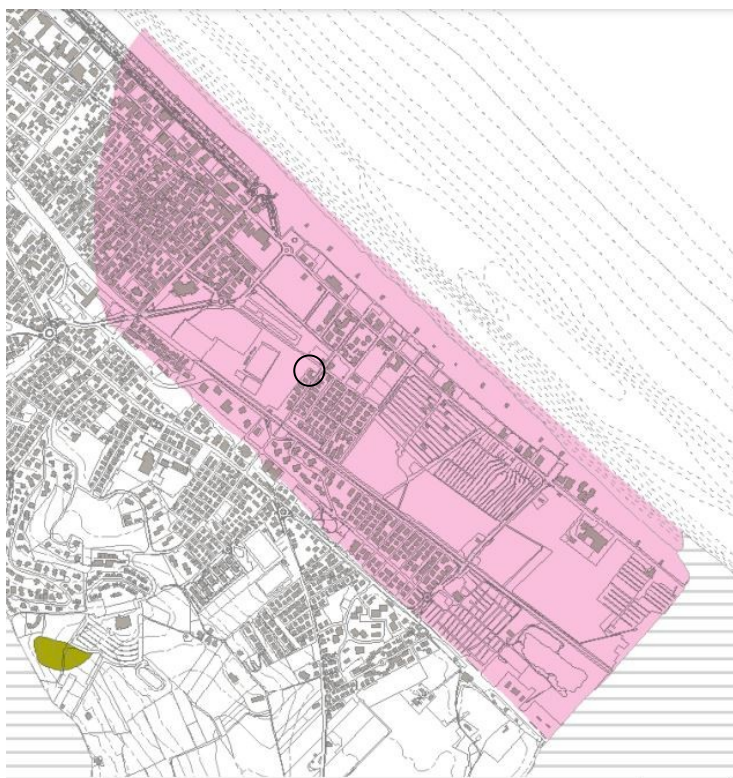


Estratto di RUE: Tav. 1G

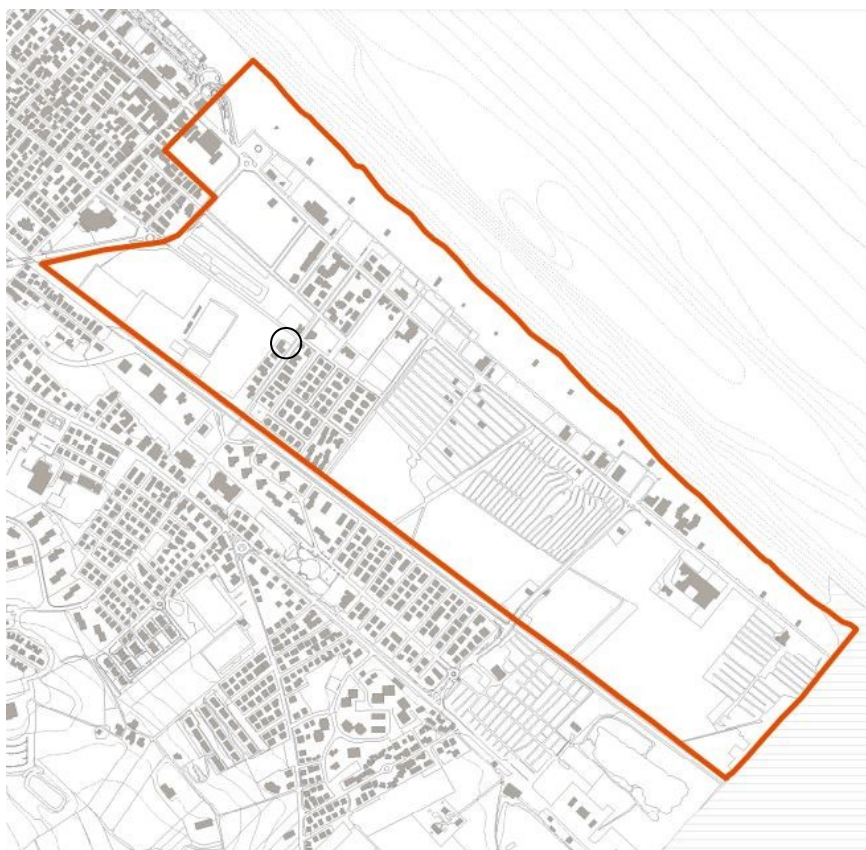
4) VINCOLI

La proprietà è interessata dai seguenti vincoli:

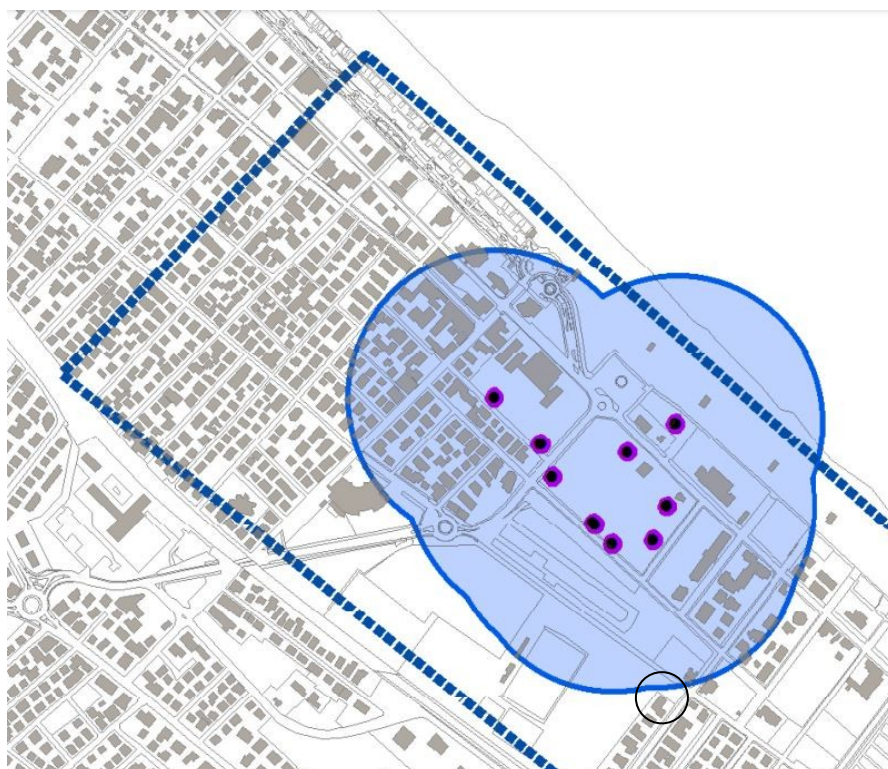
- RUE_TV004_PTCP_2012_D : Area di ricarica indiretta della falda-ARI- (art. 3.5)



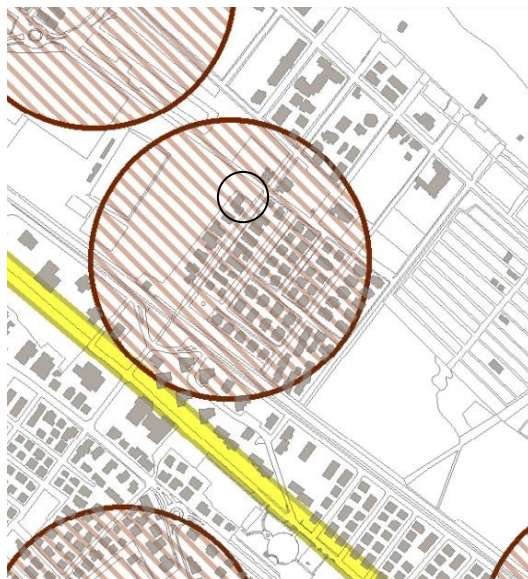
- RUE_TV010_PSC_2007_T3 : Perimetro delle aree interessate dal programma di qualificazione “Città Delle Colonie”;



- RUE_TV 018 : Limite della concessione (acque sotterranee);



- RUE_TV 026 : Individuazione impianti e delimitazione vincolo indiretto derivante da installazione Stazioni radio base.

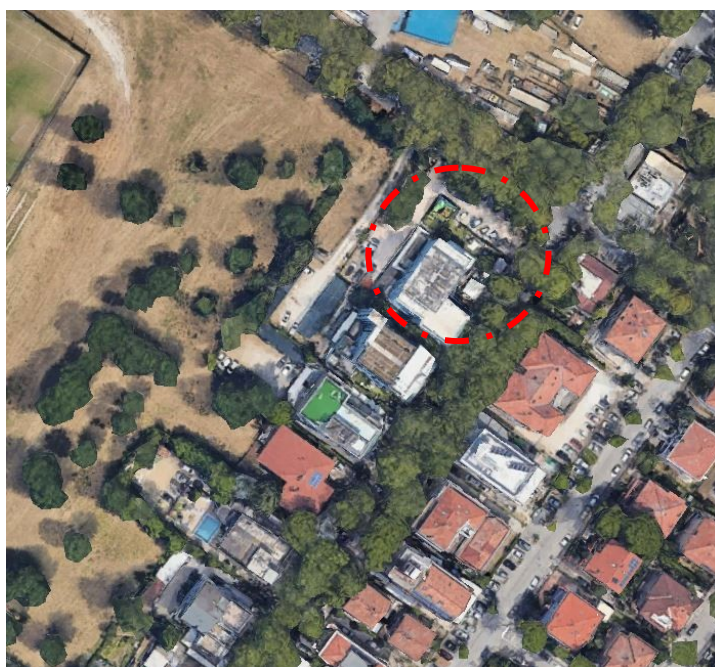


5) DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'immobile in oggetto denominato Hotel Helios è un fabbricato ad uso albergo, con corte di proprietà esclusiva sito in Comune di Riccione (RN) - Viale Michelangelo n.18. E' eretto su area della superficie catastale, comprendente le particelle 168, 102, 100 di totali mq 1.461,00 (900.00 + 335.00 + 226.00) . E' costituito da n. 5 piani fuori terra e da un parziale piano interrato destinato a sgombero. Il piano terra comprende la sala da pranzo, la hall e gli spazi soggiorno a servizio degli ospiti oltre che la cucina, la dispensa, la lavanderia ed i locali servizio. I piani primo, secondo, terzo e quarto sono destinati alle camere degli ospiti. L'ultimo piano, di superficie in pianta inferiore a quella dei piani sottostanti, si completa con un ampio terrazzo praticabile.

I cinque livelli sono collegati verticalmente da una scala centrale e da un ascensore.

L'area di progetto è sostanzialmente libera da manufatti edilizi; vi trovano posto diverse alberature, una siepe, e due aree sistemate a prato. L'accesso pedonale e quello carrabile avvengono da Via Michelangelo.



Individuazione zenitale dell'Hotel Helios

6) DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto riguarda la costruzione di due piscine esterne, e si concentrerà esclusivamente sulle aree libere a mare, individuate dalle particelle 102 e 100, mentre l'edificio alberghiero non ne verrà interessato. Le piscine saranno ad uso esclusivo dei clienti dell'Hotel.

La porzione di area esterna in cui saranno collocate le piscine si trova nell'angolo mare-Rimini della proprietà. Verrà delimitata da una recinzione di metallo e priva di superfici a vetro, alta mt. 1.00, in cui saranno ricavati due accessi pedonali di cui il primo per persone portatrici di handicap (ai sensi della L. 13/89). Il secondo, delimitato da una recinzione, in cui saranno sistemati un tornello, una vaschetta lavapiedi ed una doccia.

Saranno realizzate due piscine con vasche di vetroresina: una per gli adulti e l'altra, più piccola, per i bambini. La prima, avrà una forma rettangolare con un lato corto a sagoma trilobata, della superficie di mq 35.68 ed una profondità massima di mt 1.50. La seconda, di forma rettangolare, misurerà mq 10.77 con profondità di mt 1.15. Il solarium, di superficie pari mq 120.19, sarà dotato di opportuna pavimentazione impermeabile in gres antisdrucciolo.

E' previsto inoltre un locale per le sostanze chimiche ad uso piscina, non interrato ed opportunamente areato.

L'intera area esterna sarà sottoposta al progetto di riqualificazione delle superfici permeabili, degli alberi e degli arbusti in modo da soddisfare gli standards previsti dal vigente Regolamento del Verde.

Riccione, 22-07-2025

Il Tecnico
Ing. Fiorani Alessandro
