Allegato “C”

Oggetto: Progetto di “Ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del Complesso della Galvanina” sito in Rimini, via Della Torretta e via Delle Fonti Romane, presentato dalla Società LA GALVANINA S.P.A, comportante proposta di variante agli strumenti urbanistici vigenti - Approvazione ai sensi dell’art. 8 del D.P.R. 160/2010 – **Relazione tecnica.**

Illustrazione del progetto

In riferimento alla domanda di procedimento unico, acquisita agli atti in data 11/12/2014 prot. 238068, presentata dalla Società La Galvanina S.p.A, P.IVA 00142010404, legalmente rappresentata dal sig. Rino Mini, e dai sig.ri Rino Mini, Daniela Mini e Patrizia Mini, comportante proposta di variante agli strumenti urbanistici vigenti per la realizzazione del progetto di “Ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del Complesso della Galvanina” sito in Rimini, via Della Torretta e via Delle Fonti Romane, sull’area identificata al Catasto Terreni al Foglio 104 mappali 118, 177 parte, 38, 39, 40, 41, 141, 694, 695, 49, 702, 704, 693, 43, 134, 137, 706 (aree attualmente di proprietà esclusiva della Società La Galvanina SpA, come notificato con nota prot. 50325 del 06/03/2017), si relaziona quanto segue:

- l'istanza edilizia è stata avanzata ai sensi dell'**art. 8 del D.P.R. n. 160/2010** “Raccordi procedimentali con strumenti urbanistici”, ai fini dell'attivazione della procedura comportante l'approvazione del **progetto in variante agli strumenti urbanistici**, in quanto le aree destinate all'esecuzione di dette opere sono insufficienti, sotto il profilo della capacità edificatoria, ad assecondare le esigenze di ampliamento che la Società individua con il progetto presentato, ravvisandosi in ciò uno dei motivi che consente la legittima applicazione del suddetto art. 8;
- nello specifico, il progetto presentato, che si qualifica come progetto unitario non a caso denominato di “Ricucitura paesaggistica, ambientale e architettonica del Complesso della Galvanina”, comprende la realizzazione di una serie di opere edilizie funzionali all'attività d'impresa, classificabili come interventi di ampliamento e di nuova costruzione, distribuiti su tre distinti sottoambiti, corrispondenti allo Stabilimento produttivo (che si occupa dell'imbottigliamento dell’acqua minerale captata dalle fonti), al parco e fabbricato delle Terme (dove si trova la fonte storica della Galvanina con il monumento cinquecentesco), al ristorante denominato Pomod'oro;
- il progetto è stato redatto con l’obiettivo di dotare la Società Galvanina S.p.A. di uno strumento adeguato ai cambiamenti e all'evoluzione del mercato internazionale del settore alimentare, in una visione articolata di “Food, Beverage and Wellness” (“filiera del benessere”) che ha lo scopo di integrare e promuovere l’immagine aziendale in relazione soprattutto al mercato estero, che è attualmente il principale mercato della Galvanina;
- al momento della presentazione, però, l’istanza in argomento manifestava di possedere elementi in contrasto sia con la strumentazione urbanistica vigente (PRG) che con gli strumenti urbanistici adottati (PSC/RUE) in corso di salvaguardia, e le risultanze di analoghi procedimenti già attivati da questa Amministrazione Comunale hanno portato a chiarire che <u>il procedimento ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 non consente di superare l’istituto della salvaguardia</u> (nota prot. PG/2012/170477 del 11/07/2012 della Regione Emilia-Romagna e nota prot. 146482 del 06/08/2014 a firma congiunta della Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale e Sportello Unico Edilizia);
- nondimeno, poiché la Società La Galvanina S.p.A. svolge un’attività industriale (imbottigliamento dell’acqua minerale proveniente dalle fonti della Galvanina), e la stessa risultava insediata all’interno del

territorio urbanizzato ai sensi del PRG allora vigente, si è ritenuto ricorressero i presupposti per l’applicazione della facoltà prevista dall’art. A-14 bis della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

- oltre agli aspetti di sviluppo e promozione dell'attività industriale svolta da La Galvanina SpA, l’attuazione dell’intervento in progetto manifesta di possedere altri elementi di pubblico interesse, così definibili poiché in grado di produrre per questo Comune i **seguenti vantaggi sotto il profilo paesaggistico-ambientale, storico-culturale, socio-economico e finanziario:**

1. sotto il profilo paesaggistico-ambientale: occorre sottolineare che l’area su cui dovrà essere realizzato l’intervento in argomento è soggetta al vincolo di tutela dei Beni Paesaggistici e Ambientali di cui al D. Lgs. 22/01/2004 n. 42, Parte Terza, in quanto ricompresa nell’area vincolata “Zona collinare di Covignano” (PROVVEDIMENTO MINISTERIALE di VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - art. 136-141-157 Dlgs 42/04); il comparto della Galvanina (area d’intervento urbanistico mq.50.984) è collocato in posizione baricentrica rispetto al colle di Covignano, che costituisce certamente uno dei siti più sensibili e rappresentativi dell’intero territorio riminese, grazie al ricco e complesso palinsesto di valori archeologici, storico/culturali, simbolici, panoramici e naturalistici, rispetto ai quali il paesaggio funge da collante identitario.

   Attualmente il comparto della Galvanina si compone di tre sotto-ambiti, che, da un punto di vista spaziale e visivo, non comunicano efficacemente fra di loro: l’area sud-ovest, occupata dal ristorante “Il Pomod’Oro”; quella nord, in cui hanno sede le attività d’imbottigliamento dell’acqua captata nel sottosuolo; quella ad est, più elevata, dove negli anni sessanta fu realizzato lo stabilimento termale con a fianco i locali della captazione e mescita, che lasciò poi il posto, nel corso degli anni ottanta alla discoteca “Bandiera gialla”, a sua volta rimpiazzata, negli anni novanta, dal parco tematico “Rimini, Rimini, Rimini”.

   Solamente l’attività produttiva di imbottigliamento risulta oggi attiva.

   Il progetto unitario in argomento si pone l'obiettivo di rendere architettonicamente e paesaggisticamente coerenti tra loro queste aree, grazie ad alcuni interventi di riqualificazione ambientale e di valorizzazione del sistema degli spazi aperti, e, a livello strettamente compositivo, grazie alla scelta di un linguaggio architettonico diffuso e riconoscibile per i tre sotto-ambiti (caratterizzato da una continuità cromatica, morfologica e di materiali) in modo da attribuirgli una coerenza stilistica identitaria .

   Partendo dal riequilibrio naturalistico e dalla ricucitura ambientale dell’area della Galvanina, il progetto si propone inoltre di perseguire un collegamento con la potenziale rete ecologica d’area vasta, prefigurando un processo di rigenerazione ecologica ad ampio raggio ad integrazione delle azioni legate all'attuazione del Piano Strategico e degli atti conseguenti

2. sotto il profilo storico-culturale: nella parte più elevata del Complesso della Galvanina si trova il fabbricato delle cosiddette “Terme”, costituito da una serie di edifici, di diverse epoche, il cui apparato più antico risale al 1500. L'insieme riveste sicuramente un alto interesse culturale, sia sotto il profilo storico, architettonico, archeologico (qui si trova il Museo della Galvanina, un interessante nucleo didattico del nostro territorio, dove sono conservati i reperti rinvenuti durante i lavori di nuova costruzione effettuati negli anni ’60, costituiti da fossili marini, reperti di epoca romana e medievale) sia sotto il profilo geologico (nei locali di Captazione sono visibili gli strati rocciosi dai quali esce l’acqua della Galvanina, che attraverso un sistema di gallerie e vasche sotterranee viene raccolta e condotta allo stabilimento).Il fabbricato realizzato negli anni '60 rappresenta anche una testimonianza dell’opera dell'architetto riminese Mario Ravegnani

Morosini.Il progetto prevede il mantenimento e l'integrazione di queste parti con elementi di nuova costruzione. Il museo viene riorganizzato nell'area reception del fabbricato “Wellness Terme”.

3. sotto il profilo socio-economico a scala comunale, attraverso la valorizzazione e lo sviluppo di un'azienda storicamente insediata nel territorio comunale, e la creazione, in prospettiva, di nuovi posti di lavoro sia nello stabilimento produttivo che nei fabbricati del complesso Wellness Terme e Pomd'oro;
4. sotto il profilo finanziario dell'Ente, per effetto dell'introito nelle casse comunali delle somme relative agli oneri concessori che l'Azienda dovrebbe corrispondere laddove ottenesse il rilascio del permesso di costruire e al contributo straordinario già versato al fine della presentazione della proposta di variante in argomento al Consiglio Comunale che l’A.C. potrà utilizzare per migliorare o potenziare le infrastrutture esistenti nella zona;

- in generale, si può osservare (circolare della Regione E.-R. 0308657 del 13/05/2015) che la legislazione regionale ha ampliato via via la possibilità di ricorrere a procedure speciali per facilitare la realizzazione di progetti privati, in ragione della sempre più diffusa consapevolezza che lo sviluppo di attività economiche private di eccellenza costituisce di per sé un interesse pubblico in senso stretto, per le complessive ricadute positive che comporta per le comunità locali;
- che la stessa Corte Costituzionale (sentenza n. 85/2013) ha evidenziato, con riferimento al vigente periodo storico: “*l’interesse costituzionalmente rilevante al mantenimento dei livelli occupazionali ed il dovere delle istituzioni pubbliche di spiegare ogni sforzo in tal senso*”;
- l'approvazione del progetto in argomento è, inoltre, pienamente in sintonia con gli obiettivi stabiliti da questa amministrazione comunale nelle “Linee di mandato” e richiamati nel c.d.“Pacchetto impresa”, il cui Atto di indirizzo è stato approvato con Delibera di C.C. n.56/2016, potendosi ravvisare nel suddetto intervento un'azione concreta per:
  - affiancare le imprese insediate nel territorio riminese in progetti di riqualificazione, promozione e sviluppo;
  - sviluppare l'offerta per il tempo libero, innovare la filiera del prodotto turistico offrendo prodotti e servizi di qualità, eccellenza ed unicità, nella piena valorizzazione e qualificazione del patrimonio culturale e ambientale presente nel territorio riminese.

Accordo art. 11 L. 241/’90

La previa verifica dello stato dei luoghi ha evidenziato, da parte dello stesso soggetto proponente, una serie di attività edilizie, che si sono succedute nel tempo, non legittime e perciò abusive: opere prive di titolo edilizio ovvero parzialmente difformi dai titoli edilizi rilasciati, che hanno comportato una stratificazione di alcuni manufatti ed annessi di servizio incongrui. Tali manufatti hanno finito per compromettere la leggibilità del paesaggio ed il progetto ne prevede la completa demolizione (si veda laTavola AR-SDF-02bis).

Posto che l’azione amministrativa di repressione degli abusi edilizi ha carattere obbligatorio e vincolato, per cui è già stata avviata la procedura repressiva nel corso dell’istruttoria, si è ritenuto opportuno svolgere un approfondimento giuridico-amministrativo (tramite apposito incarico professionale di cui alla Determina Dirigenziale N. 2275/2017) per verificare la possibilità di applicazione di uno strumento consensuale di tipo procedimentale, quale l’accordo art.11 della L.241/90, per concordare con il soggetto interessato modalità e tempi certi di demolizione delle opere abusive prima della legittima realizzazione dei nuovi immobili, in modo da salvaguardare sia l’interesse pubblico volto alla repressione degli abusi ed ad un assetto riqualificato del territorio coerente con il vincolo paesaggistico, che l’interesse privato allo sviluppo e consolidamento di una attività

d’impresa industriale locale . A tal proposito sono stati eseguiti appositi accertamenti tecnici da parte degli uffici preposti al controllo del territorio, anche mediante sopralluoghi in loco, ed individuate puntualmente le violazioni per un adeguato intervento di ripristino dei luoghi prima della attuazione del progetto.

Il suddetto accordo ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90, modulando l’esercizio del potere repressivo, consente di conseguire una utilità ulteriore, rappresentata dal soddisfacimento dell'indubbio interesse pubblico alla salvaguardia della funzionalità dell’attività produttiva e dei livelli occupazionali, che sarebbe difficilmente conseguibile con l’utilizzo degli ordinari strumenti autoritativi (ordinanza di demolizione).

Dagli approfondimenti svolti la stessa Dottrina, ha ritenuto pienamente legittimo detto <modus operandi>.

In via generale, se l’uso dell’accordo è stato ritenuto legittimo ed ammissibile (in giurisprudenza ed in dottrina) a fronte di una motivata esigenza del privato, ciò deve ritenersi a fortiori consentito nelle ipotesi in cui tale accordo si inserisca all’ interno di un complessivo procedimento volto a realizzare interventi di “interesse pubblico”, come sopra si è già evidenziato e che risulta preordinato alla salvaguardia di interessi (il rilancio delle attività produttive e la salvaguardia dell’ occupazione) che il Legislatore nazionale e la stessa Corte Costituzionale reputano meritevoli di <*prioritaria protezione*>.

Istruttoria e Pareri

In merito all'iter istruttorio della pratica, si relaziona quanto segue:

- con nota prot. 54891 del 23/03/2015 è stata dunque indetta e convocata ai sensi del sunnominato art. A-14 bis della L.R. 20/2000 e s.m.i. una “Conferenza di Sevizi” ai fini della valutazione congiunta del progetto da parte di tutti gli Enti/Amministrazioni che devono esprimersi su di esso per norma di legge o di regolamento;
- inoltre con nota n. 55045 del 23/03/2015 è stata attivata la procedura di verifica di assoggettabilità dell’intervento alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in quanto adempimento obbligatorio per effetto dell'art. 6 del D.Lgs. n.4/2008;
- le sedute dei lavori della Conferenza si sono svolte nelle seguenti date: 22/04/2015, 30/09/2015, 16/12/2015 e 13/01/2016;
- il dibattito svoltosi in Conferenza fra tutti i rappresentanti degli Enti partecipanti si è concluso infine con una **determinazione favorevole con condizioni all'intervento** (verbale del 13/01/2016): *<<(...) Il Presidente, valutate le specifiche risultanze della Conferenza, tutte favorevoli/favorevoli condizionate alla realizzazione dell’intervento in progetto comportante variante agli strumenti urbanistici (vigente PRG e adottati PSC/RUE), ne prende atto e dichiara conclusi i lavori della Conferenza con una determinazione favorevole condizionata che sostituisce, ai sensi e per gli effetti dell’art. 14-ter della L. 241/90, ogni altro provvedimento o autorizzazione, concessione, nulla osta o atto di assenso comunque denominato di competenza delle amministrazioni partecipanti, o comunque invitate a partecipare ma risultate assenti.*

  Il Presidente informa che alla Provincia di Rimini sarà trasmessa, unitamente al presente verbale, la documentazione che descrive la proposta di variante agli strumenti urbanistici in argomento al fine della determinazione, da parte della competente Giunta Provinciale, degli aspetti di natura urbanistica e di assoggettabilità a VAS relativi alla stessa. Nel caso di conclusione del procedimento da parte della Giunta Provinciale in senso favorevole alla non assoggettabilità a VAS, questo SUAP provvederà a trasmettere tempestivamente il progetto di intervento e la relativa proposta di approvazione di variante urbanistica al competente Consiglio Comunale. L’approvazione della variante consentirà allo SUAP di procedere al

rilascio del Permesso di Costruire previo espletamento da parte del Soggetto attuatore di tutti gli adempimenti stabiliti in Conferenza o dovuti per Legge, compreso il versamento del contributo di costruzione ordinario e straordinario, ove dovuto >>;

- durante i lavori della Conferenza di Servizi sono stati reperiti i seguenti pareri favorevoli/favorevoli condizionati:

- **Soprintendenza per i beni archeologici dell’Emilia Romagna:** contattata preliminarmente dai richiedenti, si è espressa con nota prot. 8046 del 14/07/2014, riportante prescrizioni da seguire nell’esecuzione dei sondaggi archeologici ed eventuali conseguenti scavi;
- **Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici**: nota prot. 1063 del 16/04/2015 (SUAP prot. 74142/2015): parere favorevole condizionato sull’intervento progettuale proposto, e valutazione circa la non assoggettabilità a VAS;
- **Comando Prov.le Vigili del Fuoco Rimini:** nota prot. 3642 del 17/04/2015 (SUAP prot. 74972/2015) - parere favorevole con prescrizioni;
- **ENEL:** nota prot. Enel-DIS-0338956 del 21/04/2015 (SUAP prot. 76446/2015) - parere favorevole con prescrizioni;
- **Comando di Polizia Municipale** – **Uff. Passi Carrabili**: nota prot. 76184 del 21/04/2015 - parere favorevole;
- **U.O. Qualità Urbana – Ufficio Verde della Direzione Lavori Pubblici e Qualità Urbana:** parere favorevole espresso nella prima seduta del 22/04/2015;
- **Ufficio Impianti/ Energia:** comunicazione e-mail del 21/04/2015 - parere favorevole;
- **CQAP:** parere favorevole 82/2015 del 12/05/2015 (trasmesso con nota prot. 103221 del 13/05/2015);
- **Consorzio di Bonifica:** Parere Idraulico PI/04/2015, favorevole con prescrizioni;
- **Autorità di Bacino Interregionale Marecchia - Conca:** nota prot. 656 del 15/12/2015, parere di NON assoggettabilità a VAS;
- **AUSL**: nota prot. 0014563/P/20.14.1 del 25/01/2016, parere favorevole con condizioni, e nota prot. 0109886/P del 15/05/2015, parere di NON assoggettabilità a VAS;
- **ARPA**: nota prot. PGRN 6177/2015 del 22/12/2015, parere favorevole con condizioni, e nota prot. PGRN 4866/2015 del 05/10/2015, parere di NON assoggettabilità a VAS;
- **Hera Spa:** note prot. 44577/2015 del 15/04/2015 e prot. 13785/2016 del 01/02/2016, dal quale emerge la necessità di potenziare la rete acquedottistica; viene evidenziato che l'area non è servita da pubblica fognatura [si è verificato che La Galvanina SpA è già in possesso di un’autorizzazione allo scarico rilasciata della Provincia di Rimini (ai sensi del D.Lgs 152/2006 parte III) n° 327/2012, e che è stata recentemente avanzata richiesta di rinnovo dell’AUA (Autorizzazione Unica Ambientale) prot. 226318 del 29/10/2015].

- durante i lavori della Conferenza di Servizi sono stati altresì acquisiti le seguenti note:

- **Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale – U.O. Gestione Territoriale**: nota prot. 6101 del 13/01/2016, con evidenziati gli elementi di contrasto con la strumentazione vigente ed adottata;
- **Sportello Unico per l'Edilizia**: istruttoria del 13/01/2016, on evidenziati gli elementi di contrasto con la strumentazione vigente ed adottata.

- successivamente, con delibere di Consiglio Comunale n.15 e n.16 del 15/03/2016, sono stati approvati ai sensi della L.R. n.20/2000 rispettivamente il Piano Strutturale Comunale (PSC) e il Regolamento Urbanistico

Edilizio (RUE), che sono entrati in vigore dalla data di pubblicazione sul BURER a cura della Regione Emilia Romagna (06/04/2016);

- ne è conseguito che ogni aspetto procedurale stabilito in sede di Conferenza di Servizi in riguardo alla variante da introdurre al PRG doveva intendersi superato per l'intervenuta inefficacia dello strumento urbanistico generale a cui era riferito e che permane in capo al Consiglio la determinazione relativa all'approvazione del progetto edilizio in rapporto ai nuovi strumenti, PSC/RUE divenuti ora vigenti, rimanendo inalterati gli elementi di pubblico interesse che ne giustificano la conclusione del procedimento in coerenza con quanto dettato dall’art. A-14 bis della L.R. 20/2000 e s.m.i.;
- ai sensi degli strumenti urbanistici attualmente vigenti, tuttavia, l’area oggetto dell’intervento in argomento oggi risulta esclusa dal territorio urbanizzato e, pertanto, ne consegue che è venuto a mancare uno dei presupposti che consentono l’applicazione della facoltà prevista dall’art. A-14 bis della L.R. 20/2000 e s.m.i.; contemporaneamente, però, risulta ora nuovamente applicabile la procedura di variante all’art. 8 del DPR 160/2010 sugli strumenti vigenti;
- occorre evidenziare che con l’applicazione dell’art. 8 del DPR 160/2010 si raggiunge il medesimo risultato ottenuto con la convocazione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell’art. A-14bis della L.R. 20/2000, ma che le procedure della normativa sopra nominata impongono forme di pubblicità della Conferenza di Servizi che l’art. A-14bis della L.R. 20/2000 non prevede;
- per provvedere alla suddetta carenza procedurale, si è ritenuto necessario pubblicare un “Avviso di attivazione di procedura ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010” dando opportuna e pubblica notizia del procedimento in corso, contestualmente depositando per la libera visione il progetto delle opere in argomento, unitamente al verbale della seduta conclusiva della Conferenza di Servizi tenutasi in data 13/01/2016, alla bozza di Convenzione Urbanistica nonché alle schede riportanti la proposta di modifica cartografica e normativa alla strumentazione urbanistica vigente (PSC/RUE);
- la suddetta documentazione è stata trasmessa anche alla Provincia di Rimini e ad ARPAE-SAC con nota prot. 66721 del 22/03/2017, affinché provvedessero alla conclusione dei procedimenti di competenza;
- le variazioni procedurali e della strumentazione urbanistica generale hanno inoltre generato riflessi sugli elaborati che esaminano le criticità ambientali: infatti la nuova strumentazione urbanistica, redatta in conformità con la LR 20/2000, è corredata di Vas-Valsat ai sensi dell’art. 5 della citata LR, a differenza del previgente PRG. Si è quindi reso necessario, in conformità a quanto disposto dall’art. 5, redigere un elaborato integrativo del Rapporto ambientale riferito alla strumentazione urbanistica a cui accede (RUE), che si aggiunge alle valutazioni già formulate in sede di approvazione di detto strumento, e consegnarlo all’amministrazione competente per le relative valutazioni (Provincia di Rimini e ARPAE-SAC);
- risulta quindi del tutto superata la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all’art. 12 del D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i.in quanto sostituita dal Rapporto ambientale integrativo sopra citato;
- nello specifico, la proposta di modifica cartografica e normativa alla strumentazione urbanistica vigente (PSC/RUE) si dettaglia come segue:

- **la variante alla strumentazione urbanistica** riguarda sia il Quadro Conoscitivo (QC) del PSC che il RUE.

  Il QC sarà infatti aggiornato nelle sezioni B (geologia) ed E (tavola dei vincoli) per gli aspetti di carattere geologico dovuti alla verifiche di stabilità gravitativa del sito (lo studio geologico e geomorfologico, consegnato dalla Società attuatrice e redatto dal Geol. Cristiano Guerra, supportato da adeguate indagini in sito geognostiche e geofisiche e di laboratorio, nonché da rilevamenti geologico e geomorfologici e verifiche aereofotogeologiche su serie storiche di fotogrammi, hanno

infatti dimostrato la sostanziale stabilità gravitativa del sito). Pertanto si è proceduto a riaggiornare le cartografie tematiche del quadro conoscitivo e del PSC, togliendo le aree di dissesto cartografate (una “zona instabile per fenomeni quiescenti da verificare” ed un “deposito di versante da verificare”). E’ stata invece rinvenuta e cartografata la presenza di depositi eluvio-colluviali e antropici (riferimento normativo: PTCP, art. 4.1, comma12).

Il RUE viene aggiornato inserendo sulle tavole un perimetro (a sua volta richiamato nelle norme) riferito al progetto in trattazione, che consentirà al Soggetto richiedente di attuare l'intervento nei limiti temporali stabiliti dalla convenzione a corredo dello stesso.

Non avendo previsto variazione della zona agricola, al termine della convenzione saranno ristabilite le disposizioni originarie di cui all’ambito rurale inserite nel capo 14 del RUE.

Rispetto alla **VAS-VALSAT** del **RUE**, verrà inserito, quale integrazione dell'elaborato RUE.VAL, l'“Allegato A” (Rapporto ambientale e Sintesi non tecnica)**.**

- il progetto in variante alla strumentazione urbanistica prevede la possibilità di ampliare l’attività produttiva esistente, con interventi di nuova costruzione e ampliamento suddivisi secondo le seguenti categorie funzionali:
  - attività manifatturiere incremento Sc = 4.840,11 mq (rispetto all'esistente quantificato in 3.841,94 mq);
  - attività termale/ricreativa incremento Sc = 1.145,91 mq (rispetto all'esistente quantificato in 1.786,77 mq mq);
  - attività commerciali e di pubblico esercizio incremento Sc = 786,38 mq suddisivi in tre esercizi con quote differenziate (rispetto all'esistente quantificato in 178,29 mq);
  - attività artigianali incremento Sc = 377,98 mq

  Tali interventi comporteranno un incremento complessivo di Sc = 7.150,38 mq, rispetto all'esistente quantificato in 5.807 mq.

- l'intervento in argomento è soggetto all’obbligo di reperimento, da parte del soggetto attuatore, delle aree finalizzate alle dotazioni infrastrutturali degli insediamenti, così come dettagliate nell'art. 37 del RUE; le aree dovute per i Parcheggi P1 e per le aree a verde pubblico U sono state quantificate nella tavola di progetto AR-PRO-004 (complessivamente sono dovuti mq 1.408,12 di P1 e mq 1.386,16 di U). Nel caso specifico, il Soggetto Attuatore chiede di poter monetizzare l'intero standard, essendo una facoltà sempre consentita all'art. 38 del RUE per gli interventi nel territorio rurale (l'importo totale stimato per la monetizzazione delle dotazioni territoriali dell'insediamento è € 345.000,00, suddivisi in € 80.000 per l'intervento Stabilimento, € 90.000 per l'intervento Pomod'oro e € 175.000 per l'intervento Terme-Wellness. Gli importi definitivi saranno conteggiati e notificati in sede di rilascio di ciascun Permesso di Costruire);
- a decorrere dal 15/03/2017, l'avviso di attivazione di procedura ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 è stato affisso sull'Albo Pretorio Comunale per 30 giorni consecutivi e di esso è stata data notizia alla cittadinanza in modalità telematica mediante l'inserzione sul sito internet di questo Comune della notizia fra le NEWS della pagina dedicata allo Sportello Unico per l'Edilizia;
- durante il periodo di pubblicazione e deposito del progetto e del relativo avviso di attivazione di procedura ai sensi dell'art. 8 DPR 160/2010 è pervenuta un'Osservazione d'Ufficio da parte del Settore Infrastrutture e Grande Viabilità – U.O. Qualità ambientale, prot. 113799 del 15/05/2017, relativa alla necessità di provvedere alla sistemazione e regimazione di un fosso interpoderale, immettente nel canale consortile Calastra, nel quale scarica anche la Galvanina: si propone al Consiglio Comunale di accogliere

la suddetta Osservazione, così come illustrato nella proposta di controdeduzione redatta da questo ufficio, apportando una modifica della Convenzione tramite l'inserimento di un nuovo punto 3.3, all'interno dell'art. 3;

- in risposta alla suddetta Osservazione dell’ Ufficio Ambiente anche La Galvanina Spa ha proposto proprie considerazioni (nota prot. 144201/2017), rendendo noto a questa Amministrazione di aver attivato un procedimento con Hera Spa per la realizzazione di un nuovo collegamento alla rete di fognatura comunale, che porterà i reflui di Galvanina, compresi gli scarichi di lavorazione, in pubblica fognatura, rendendosi tuttavia disponibile a finanziare i lavori di regimazione del suddetto fosso interpoderale, per i tratti a cielo aperto dal punto di scarico fino alla sua immissione nel canale consortile Calastra;
- con nota prot. 158819 del 28/06/2017 l'Ufficio Geologico del Comune di Rimini ha espresso le proprie valutazioni GEOLOGICO - GEOMORFOLOGICHE E DI MICROZONAZIONE SISMICA IN MERITO AL PROGETTO in argomento, ritenendo congrua la documentazione presentata dalla ditta richiedente con prot. n. 155871 del 26/06/2017(Elab. REL.CONF.GEOMORF., “Relazione di fattibilità geologica – geomorfologica”);
- a conclusione delle valutazioni riportate nel suddetto documento, il geologo incaricato non ha individuato alcuna condizione geologica per cui sia necessario eseguire studi di terzo livello di approfondimento e/o di risposta sismica locale (RSL); nella medesima relazione è stato dato atto che nel progetto non è prevista la realizzazione di opere di “Rilevante interesse strategico” ai sensi della DGR 1661/2009, e pertanto conferma che non sussiste l'obbligo di svolgere studi di terzo livello di approfondimento mediante analisi di risposta sismica locale (RSL);
- con proprio Decreto n. 64 del 26/07/2017 il Presidente della Provincia di Rimini si è espresso come segue:

- *relativamente agli aspetti urbanistici: non vi sono osservazioni da formulare;*
- *relativamente ai rischi geologico-ambientali: si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:*

  - le aree individuate in una generica figura allegata nella relazione idraulica delle fognature bianche da mantenere permeabili al fine di garantire il rispetto della prescrizione di cui all’art. 3.5 delle NTA del PTCP, devono essere riportate in apposito elaborato urbanistico a scala adeguata;

  - devono essere previsti, nella fase di redazione del progetto definitivo-esecutivo, sistemi di gestione delle acque meteoriche, adottando pratiche e strategie per la riduzione dei contaminanti trasportati dalle acque di pioggia, in attuazione al comma 6 dell’art. 3.3 delle NTA del PTCP 2007;

  - deve essere mantenuta, attraverso periodica manutenzione, l’efficacia e l’efficienza nel tempo dell’insieme degli interventi di regimazione delle acque superficiali e delle opere di presidio idraulico come individuati nell’apposita planimetria di progetto della fognatura bianca (Tavola FOGN.B.02). Si chiede di aggiungere nella legenda della Tavola richiamata, la simbologia relativa ai canali di scolo esistenti e di progetto;

  - preliminarmente al rilascio del permesso a costruire dei singoli fabbricati deve essere ottenuta l’autorizzazione per lo scarico delle acque meteoriche provenienti dai sistemi di regimazione idraulica e di presidio idraulico prospettati da parte dell’autorità idraulica competente;

  - per ogni fabbricato in previsione si dovrà produrre apposita relazione geologica così come prescritto dalla legge, ricostruendo la successione litostratigrafica del sottosuolo delle aree di ingombro attraverso prove dirette per la modellazione geologica del sito di cui al punto 6.2.1 del T.U. “Norme tecniche per le costruzioni”. Le indagini e le prove utilizzate per la ricostruzione del modello geologico/geotecnico dovranno essere eseguite e certificate dai laboratori di cui all’art. 59 del DPR n. 380/2001, come stabilito al paragrafo 6.2.2, comma 6, del medesimo T.U.;

- in fase esecutiva si dovranno adottare tutte le indicazioni e modalità operative contenute nella relazione di fattibilità geologica e geomorfologica allegata alla Variante, con particolare riferimento alla tipologia delle fondazioni prevista per i fabbricati in progetto, alla profilatura del versante oggetto di intervento, alla necessità di realizzare opere di sostegno drenate, alle modalità di esecuzione dei fronti di scavo con relative opere di presidio geomorfologico, alle modalità realizzative dei rilevati e riporti, alla necessità di dotare il versante di monte di trincee drenanti profonde, al monitoraggio del versante attraverso l’impiego di piezometri ed inclinometri;

- *relativamente alla Valsat: si esprime parere motivato positivo, condizionato ai pareri espressi dai soggetti competenti in materia ambientale.*

Valutazioni finali

Ora, tenuto conto che la Conferenza di Servizi ha ritenuto che l'intervento edilizio in esame fosse meritevole di accoglimento, avendolo valutato sotto i distinti profili urbanistici, edilizi, ambientali e di tutela paesaggistica che il medesimo manifesta di possedere, valutata positivamente la fattibilità geologica e geomorfologica dell'intervento, vista la determinazione conclusiva favorevole della Provincia di Rimini, ne consegue che per poter consentire l'attuazione del Progetto mediante intervento edilizio diretto, come stabilito in questi casi dal 1° comma dell'art.8 del più volte richiamato DPR n.160/2010, **risulterà necessario che il Consiglio Comunale ne approvi a sua volta i contenuti urbanistico-edilizi riconoscendo al progetto il valore di variante al RUE e al Quadro Conoscitivo del PSC**, nonché qualificandolo come intervento di attuazione diretta, previa stipula di Convenzione ai sensi dell'art. 11 della L. 241/90 che ne dettaglia i tempi e le modalità di realizzazione.

Nello specifico, la suddetta definirà che il Comune, previo integrale adempimento da parte del soggetto attuatore delle prescrizioni indicate all’art. 3.2 *“ Modalità per l’esecuzione del progetto”* e all’art. 5 *“Impegni del Comune“,* e previa presentazione delle fidejussioni previste agli artt. 3.1 a garanzia degli importi dovuti per la monetizzazione delle dotazioni territoriali (verde e parcheggi) e art.4 per la demolizione delle opere abusive, rilascerà, in attuazione del Progetto generale denominato “Progetto di Ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del Complesso della Galvanina” tre distinti Permessi di costruire, che si riferiranno ai seguenti tre sottoambiti, già individuati nei vari elaborati di progetto, e denominati:

- Intervento Stabilimento;
- Intervento Pomod’Oro;
- Intervento Terme Wellness.

I tre Permessi di Costruire dovranno essere richiesti entro 5 anni dalla firma della Convenzione, a pena di decadenza della variante urbanistica per la parte non autorizzata.

Per quanto riguarda ulteriori adempimenti di legge occorre tener presente che con la modifica apportata al DPR n.380/2001 dall’art.17, comma1, lettera “g”, della Legge n.164/2014 (c.d. Decreto “Sblocca Italia”), che ha introdotto nel 4° comma dell’art.16 un nuovo paragrafo contraddistinto dalla lettera d-ter), è stato istituito un contributo straordinario da versare all’Amministrazione Comunale, riferito all'aumento di valore che viene a determinarsi sulle aree e sugli immobili per effetto di varianti urbanistiche, deroghe o mutamenti di destinazione d’uso. L’importo di tale contributo sulla base delle direttive di cui al punto 4) della delibera di C.C. n. 1/2016 avente ed oggetto “*Determinazione del contributo Straordinario ai sensi dell’art. 16, 4° comma, lett.”d-ter” del DPR n. 380/2001 e s.m.i. – Criteri e modalità di calcolo*”, così come integrata dalla delibera di Consiglio Comunale n.57

del 29/11/2016, è stato quantificato complessivamente in € 972.514,02 così suddiviso: per la parte relativa allo Stabilimento € 487.240,32; per la parte relativa alle Terme (comprendente gli edifici Wellness Terme, Ristorante Wellness e Street bar) € 317.807,35, per la parte relativa alla Didattica Enogastronomica e Ristorante Pomod’Oro € 167.466,36, contributo che il Soggetto attuatore *, Soc. La Galvanina SpA* , ha provveduto al pagamento integrale della somma mediante Bonifico bancario effettuato in data 10/08/2017. Tale contributo dovrà essere utilizzato per realizzare opere pubbliche e/o servizi nel contesto territoriale in cui si attua l’intervento.

Oltre al Contributo Straordinario è previsto l'incasso del contributo di costruzione, i cui importi, per ciascun sottoambito, sono così stimati (gli importi definitivi saranno conteggiati e notificati in sede di rilascio di ciascun Permesso di Costruire):

- Intervento Stabilimento (€ 140.000,00);
- Intervento Pomod’Oro (€ 130.000,00);
- Intervento Terme Wellness (€ 330.000,00).

Alla luce di quanto sopra illustrato si dà atto che il procedimento istruttorio previsto dall’art. 8 del D.P.R. 160/2010 risulta definitivamente concluso e che ricorrono i presupposti per sottoporre il progetto edilizio al Consiglio Comunale, ai fini della sua approvazione in variante alla cartografia e norme del RUE, nonché al Quadro Conoscitivo del PSC.

Infine, allo scopo di supportare una corretta redazione della proposta di atto deliberativo da sottoporre al Consiglio, è d'obbligo evidenziare che gli aspetti riguardanti le entrate a favore del Bilancio comunale che conseguono sia al pagamento degli oneri concessori, sia al versamento del contributo straordinario, comportano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell’ente, e che sarà acquisito sulla delibera anche il parere di regolarità contabile del Responsabile del servizio finanziario di cui all’art. 49 comma 1**e dell’art.147 bis, comma 1,** del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, recante il testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali.

Tanto si relaziona per quanto di competenza.

Rimini, 19/10/2017.

Il Dirigente incaricato
ing. Chiara Dal Piaz
(firmato digitalmente)