

GALVANINA S.p.A. Via Della Torretta 2, 47923 Rimini
e Rino Mini, Patrizia Mini, Daniela Mini

COMUNE DI RIMINI

IL COLLE, LE ANTICHE FONTI, IL PAESAGGIO

Progetto per la ricucitura paesaggistica, ambientale ed architettonica del Complesso della Galvanina



PROGETTO

comportante variante agli strumenti urbanistici

PROMOTORE

La Galvanina S.p.A.

COORDINAMENTO PROGETTUALE

Ing. Fabio Agabiti

PROGETTO ARCHITETTONICO E PAESAGGISTICO

Arch. Stefano Guidi

Arch. Matteo Zamagni

Arch. Antonio Zamora (Collaboratore)

PROGETTO STRUTTURE

Ing. Giancarlo Ligi

PROGETTO GEOLOGICO E GEOTECNICO

Ing. Fabio Agabiti

Dott. Geol. Franco Battistini

Dott. Geol. Lucilla Tentoni (studio fotogeologico)

Ing. Enrico Miani (collaboratore)

INDAGINI GEOFISICHE

Progeo S.r.l.

PROGETTO IMPIANTI MECCANICI

Ing. Andrea Rossi STUDIO AREA PROGETTI

IMPIANTI IDRICO, FOGNARIO E DEPURAZIONE

Ing. Fabio Agabiti

Ing. Enrico Miani (collaboratore)

PROGETTO IMPIANTO ELETTRICO

Per. Ind. Daniele Della Chiara

PROGETTO IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Ing. Daniele Cenni, STUDIO ELETTROPROGETTI

STUDIO DI IMPATTO ACUSTICO

Ing. Luca Monti e Studio Monitora

PROGETTAZIONE ANTINCENDIO

Ing. Andrea Luci

RELAZIONE AL PROGETTO A-REL.01

Estensore: Arch. Stefano Guidi

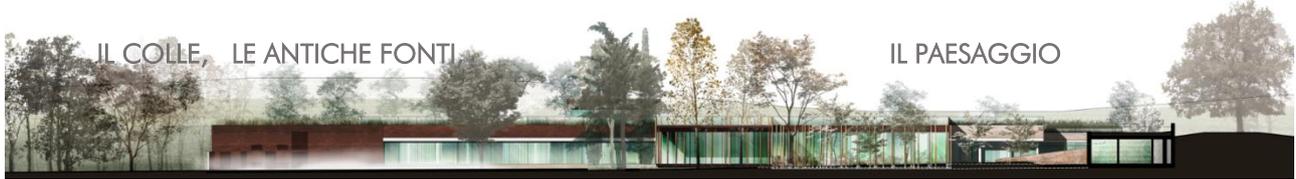
Ing. Fabio Agabiti

Rimini 30.11.2015



Sommario

Introduzione	4
Inquadramento Storico	6
Il Colle	6
La Fonte della Galvanina	8
Descrizione del Progetto	13
Inquadramento Urbanistico	15
Quantificazione degli standard urbanistici.....	18
Aspetti Igienico Sanitari comuni a vari edifici	20
1 Edificio Wellness Terme.....	28
Stato di Fatto.....	28
Precedenti Edilizi.....	31
Progetto.....	33
Aspetti Igienico Sanitari	36
Zona Piscine	40
Quantità del Progetto	42
Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica.....	48
2 Ristorante Wellness	51
Stato di Fatto e Comparazione tra stato di fatto e stato legittimo	51
Progetto	51
Aspetti Igienico Sanitari	52
Quantità del Progetto	53
Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica.....	54
3 Street Bar.....	56
Stato di Fatto e Comparazione tra stato di fatto e stato legittimo	56
Progetto.....	56
Aspetti Igienico Sanitari	56
Quantità del Progetto	58
Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica.....	58
4 Didattica Enogastronomica	60
Stato di Fatto e Comparazione tra stato di fatto e stato legittimo	60
Progetto.....	60



Aspetti Igienico Sanitari	61
Quantità del Progetto	63
Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica.....	64
5 Ristorante Pomod’Oro.....	66
Stato di Fatto e Comparazione tra stato di fatto e stato legittimo	66
Progetto	66
Aspetti Igienico Sanitari	67
Quantità del Progetto	69
Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica.....	70
6 Stabilimento.....	72
Stato di Fatto e Comparazione tra stato di fatto e stato legittimo	72
Progetto	78
Aspetti Igienico Sanitari	80
Quantità del Progetto	83
Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica.....	86
Riepilogo delle deroghe	90
CRONOPROGRAMMA DEMOLIZIONI	94
Premessa.....	94
Analisi del ciclo di attività produttiva	94
Descrizione cronoprogramma demolizioni	97
CANTIERE A: STABILIMENTO	97
Considerazione Relativa ai Tempi delle Demolizioni	98
CANTIERE B: PARCO GALVANINA-NUOVE TERME.....	98
CANTIERE C: AREA POMODORO E PIAZZALE ANTISTANTE.....	99
RIFERIMENTO ALL’ARTICOLO 3.5.2 DEL RUE	99



Introduzione

La presente relazione, articolata in modo più complesso, contiene la Relazione Tecnica Descrittiva, integrata da vari aspetti rilevanti per la comprensione del progetto come quelli storici, la comparazione tra stato di fatto e stato legittimo con la ricostruzione dei titoli rilasciati, un capitolo specifico sugli aspetti igienico sanitari, sulle quantità e l'elencazione delle deroghe alla normativa urbanistica.

Il progetto, che sottoponiamo all'attenzione dell'Amministrazione Comunale, è stato redatto con l'obiettivo di dotare la Società *Galvanina S.p.A.* di uno strumento adeguato ai cambiamenti che l'evoluzione del mercato internazionale del cibo sta subendo ad un'incalzante velocità. Tale processo richiede una politica aziendale dinamica, in grado di strutturare **un grande gruppo esportatore** che metta a sistema le eccellenze alimentari del nostro territorio. Questa nuova realtà economica, formata dalle migliori aziende emiliano romagnole che operano nel settore alimentare, selezionerà i prodotti in grado di rappresentare l'eccellenza della Romagna **sotto il marchio "Fattorie il Pomod'Oro"**. Oltre all'esportazione dei prodotti della nostra terra, il piano industriale prevede l'apertura in Italia e nel mondo di una serie di punti vendita e di *"Trattorie Romagnole Il Pomod'Oro"*.

Il progetto, già avviato dal punto di vista industriale, troverà casa presso il colle di Covignano, dove *Galvanina S.p.A.* possiede la propria sede storica e dove le acque minerali e la tradizione alimentare locale otterranno l'adeguata visibilità agli occhi degli operatori internazionali e dei consumatori, nella cornice di un contesto rurale dall'indiscutibile pregio paesaggistico.

Quindi Le strategie di sviluppo aziendale recentemente intraprese da *La Galvanina S.p.A.* mirano ad intercettare e ad espandere su più fronti la cosiddetta "filiera del benessere", sperimentando nuove modalità d'interazione fra la qualità alimentare, la riscoperta dei prodotti e delle tradizioni culinarie locali, l'educazione alla salute, alla cura del corpo e all'ambiente.

L'evoluzione dei costumi e degli stili di vita sta generando una nuova sensibilità diffusa nei confronti della cura e del rispetto del corpo. In tal senso, l'area dello storico parco termale si presta ad accogliere una serie di attività legate al relax e al tempo libero. Anche in questo caso, il contesto ideale è rappresentato dallo stesso colle di Covignano e dal suo paesaggio.

Coerentemente con tali orientamenti, la valorizzazione del contesto paesaggistico ed ambientale non rappresenta un'azione accessoria rispetto al programma di riqualificazione architettonica e funzionale dei manufatti edilizi, ma, al contrario, crea i presupposti stessi alla base dello sviluppo industriale e ricettivo già in essere, anche in termini di comunicazione commerciale.



Il Progetto quindi si articola su vari nuclei edilizi ed ambientali che tra loro si integrano e dialogano per esprimere all'unisono l'identità del gruppo Galvanina.

Gli ambiti interessati sono quindi:

1. **Edificio Wellness Terme**, già Edificio delle Terme, costruito alla fine degli anni '60, dopo la demolizione del vecchio stabilimento, a fianco dell'edificio Mescita e Captazione, costruito qualche anno prima.
2. **Ristorante Wellness**, che sorgerà in continuità con l'edificio Mescita.
3. **Street Bar**, la nuova struttura sorgerà sul sedime di quella attuale.
4. **Didattica Enogastronomica**, sarà realizzata dietro le scenografie, montate nel parcheggio del Pomod'Oro, al posto della scala di sicurezza della ex discoteca.
5. **Ristorante Pomod'Oro**, verrà completamente rinnovato per rappresentare il brand "*Trattorie Romagnole Il Pomod'Oro*".
6. **Stabilimento**, il complesso produttivo è interessato da vari interventi, tutti con l'obbiettivo unitario di inserire lo stabilimento nel progetto identitario complessivo.
7. **Progetto Paesaggistico e delle Opere A Verde**, all'intorno degli interventi sopra descritti, verranno svolte attività di sistemazione ambientale e viaria, che avranno come motivo centrale la rinaturalizzazione del complesso e la ricucitura paesaggistica degli interventi che avranno nel parco e nel paesaggio agricolo circostante il loro elemento di coesione.



Inquadramento Storico

Il Colle

E' provato che Covignano è abitata da quando nell'area riminese è comparso l'uomo.

Quando la pianura era ancora sommersa ed il mare lambiva il ciglio di Covignano fin dal Paleolitico Inferiore, la più antica età della pietra, tracce della presenza umana sono state lasciate nel sottosuolo del colle. Parliamo di circa ottocento mila anni fa.

Da allora continue tracce della presenza umana narrano la lunga storia del colle, fino ad arrivare alle tracce più recenti con la comparsa delle prime civiltà locali, come la Villanoviana che aveva la sua sede principale a Verucchio e che probabilmente usava l'approdo sotto il colle per i propri commerci. L'ambra, che arrivava dal nord Europa probabilmente qui sbarcava ed era trasportata a Verucchio, dove gli artigiani la lavoravano abilmente.

Il primo abitato sfrutta la posizione elevata del colle e si sviluppa fra la seconda metà del VI e gli inizi del IV secolo a.C. nella zona del Seminario con una compagine etnica composta di genti etrusche, picene, italiche.

Ritrovamenti relativi ad epoche successive manifestano del carattere di devozione che assume il colle.

Gli scavi di Villa Ruffi del 1890 mostrano la presenza di un importante santuario che ha probabile origine intorno al V secolo ed ebbe vita fino alle soglie della romanità. I ritrovamenti, vari e ricchi (sculture in marmo, bronzetti, un labrum in alabastro, un secchiello con catena, ceramica acroma, oltre ai frammenti di un cratere attico), oggi sono dispersi tra Boston, Copenaghen ed il Museo di Valle Giulia a Roma.

La presenza di importanti edifici porta a pensare che già prima dell'avvento romano, una particolare vivacità culturale ed etnica anima le colline di Covignano ed il comprensorio riminese. L'elemento aggregante era il commercio che sfruttava l'approdo della foce, ove giungevano con i loro carichi di ceramiche e di prodotti mediterranei le navi greche che risalivano l'Adriatico.

Le genti che frequentavano il colle erano attratte dalla natura rigogliosa e dalle sorgenti cui si attribuivano proprietà salutari ed in questi elementi riconoscevano la presenza del "divino".¹

La colonizzazione romana eredita questa ricchezza materiale e spirituale e la valorizza ulteriormente con lo sviluppo dell'agricoltura.

¹Notizie tratte da "Alle pendici del Paradiso: San Fortunato arte natura e storia" di Angela Fontemaggi ed Orietta Piolanti "Un colle, la sua storia, la sua anima: popoli, dei e devoti dalla preistoria alla romanità" ed. Il Ponte 1966



Nel quadro degli insediamenti dell'età romana repubblicana Covignano è un esempio paradigmatico della continuità abitativa riscontrata un po' in tutto il territorio ed alla base della quale è la validità di scelte strettamente aderenti alle risorse del luogo. La felice posizione topografica del Colle ha favorito l'occupazione attestata in diversi punti: San Fortunato, San Lorenzo in Monte, Casetti, Seminario, Sant'Andrea dell'Ausa, Strada Statale di San Marino, Castellaccio, Grotta Rossa.

Anche in epoca romana l'aspetto più importante resta quello religioso con l'esempio principe del Tempio di San Lorenzo a Monte. I rocchi di colonna, disseminati intorno alla chiesa di San Lorenzo ed anche usati come base per il portico, e la loro grandiosità suggeriscono un maestoso tempio che, dalle alture riminesi era visibile dalla città e dal mare.

Questo antico rapporto religioso della città con il colle nasce dalla presenza forte e suggestiva della natura e dalla ricchezza delle sue acque. Anche con la decadenza post imperiale il rapporto non si estingue e rinasce alla fine del Medio Evo con i Malatesta, in particolare con Carlo (1368-1429), sposo di Elisabetta Gonzaga.

Inizialmente l'insediamento principale, posto sul punto più alto del colle, aveva carattere militare; per la sua posizione elevata stava a guardia da possibili attacchi dei Montefeltro. La madre, Gentile da Varano, l'aveva trasformato in villa, ne aveva curato personalmente lo sviluppo con l'impianto di vigne ed olivi.

La religiosità di Carlo lo spinge a destinare il colle a luogo consacrato, operando prima per l'insediamento del convento francescano delle Grazie, poi per il Convento di S. Maria di Scolca dei Padri Olivetani, ora chiamato san Fortunato, unito alla chiesa di San Lorenzo a Monte. Sullo stesso colle del Paradiso ospita il piccolo convento dei Romiti.²

Varie Chiesuole e la Parrocchia di San Fortunato, allora posta sulla via Castellaccio e la Parrocchia di Sant'Aquilina completano la presenza religiosa sul colle.

L'attrazione di Covignano per lo svago ed il riposo, iniziata da Carlo Malatesta, fu nei secoli imitata da molte famiglie nobili riminesi, ma anche provenienti da altre località.

Lo testimonia Cesare Clementini, nel 1617 pubblica la sua storia di Rimini "Raccolto storico della fondazione di Rimini e dell'origine e vite de' Malatesti" dove chiama il colle Sovrano Balcone.

Soprattutto nel '700 lo sviluppo divenne molto forte e portò alla costruzione delle più belle ville

²Notizie tratte da "I Malatesti" ed. Ghigi 2002, Cinzia Cardinali "Carlo Malatesti, principe ed umanista"



della provincia, concentrate su questo colle.

Solo per citare le principali, Villa Alvarado presso il Convento delle Grazie, la Villa Cantelli e il Castellaccio sulla omonima via, Villa Belvedere o Cassoli vicino alla Ex Casa dei Ritiri, Villa Ruffi, nel complesso una quindicina di edifici.

Episodio da ricordare fu quello, avvenuto nel 1874 a Villa Ruffi: l'arresto dei principali esponenti repubblicani che vi si erano lì riuniti per tracciare il loro programma in vista delle elezioni politiche che si sarebbero tenute da lì a poco. Il governo Minghetti, con il pretesto che il convegno fosse un complotto, fece arrestare i partecipanti tra cui Aurelio Saffi. I 28 arrestati furono poi liberati qualche mese dopo.

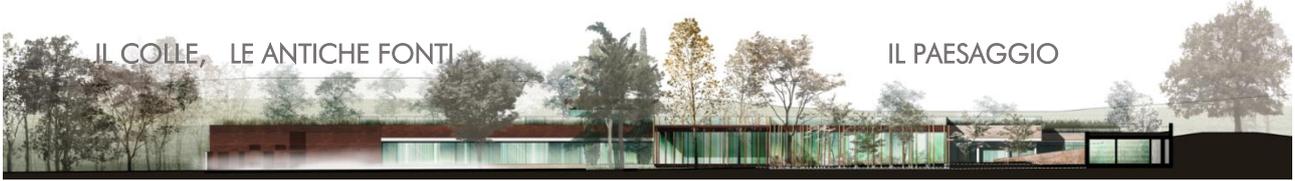
Lo sviluppo fino allo scoppio della guerra si mantenne limitato e rispettoso del paesaggio in cui si inseriva. Negli anni '50, con la crescita edilizia legata al boom del dopoguerra, furono realizzate varie lottizzazioni che hanno messo in serio pericolo il carattere del colle con densità urbane e stili architettonici dei più vari. Nel contempo la città si sviluppava e circondava Covignano, sottraendole quel bordo di coltivazioni agricole che la incorniciavano. Sempre in quegli anni l'abusivismo edilizio, il frazionamento dei fondi agricoli ed una mal pensata norma per i terreni agricoli consentirono l'edificazione di oggetti incongrui e sgradevoli.

[La Fonte della Galvanina](#)

Come si accennava in precedenza il Colle deve la sua fama e la sua attrazione per le genti all'abbondanza delle acque e delle fonti, la più importante è senza alcun dubbio la Fonte della Galvanina.

Lasciamo la parola al prof. Mario Zuffa, traendo dal suo volume "La Galvanina, antiche terme al Covignano di Rimini" la descrizione del luogo ed il suo stato dopo i ripetuti passaggi degli eserciti spagnoli ed austro-sardi, impegnati nella guerra per la successione al trono d'Austria. "Benché nota ed apprezzata da tempo immemorabile, non si hanno di essa esplicite menzioni nella trattatistica termale del Medio Evo e del Rinascimento, che, priva di qualsiasi conoscenza chimica, si interessava esclusivamente - com'è noto - alle acque calde o fortemente mineralizzate, trascurando anche sorgenti oggi celebratissime, che erano semplicemente considerate portatrici di buona e fresca acqua da bere. Non sarà quindi azzardato ritenere che il Clementini, abbia voluto riferirsi anche alla Galvanina, quando ricorda (e siamo ai primi del '600) nella sua entusiastica descrizione del colle le "fonti d'altrettanto fresche, quanto limpidissime acque".

Bisogna, tuttavia, scendere al secolo XVIII per averne la prima esplicita menzione, quella del cronista Marchi. Ubaldo Marchi, notaio riminese, amava annotare con onesta diligenza - tra un rogito e l'altro - gli



avvenimenti del tempo suo non disdegnando di dilungarsi in minuzie e digressioni su argomenti che gli stavano particolarmente a cuore. Così, giunto nel secondo tomo delle sue *Memorie Ariminesi* a narrare gli eventi memorabili che toccarono la città di Rimini (e i colli stessi del Covignano) negli anni 1742-43, ritenne opportuno introdurre una lunga digressione (ben sessantatré pagine!) per descrivere accuratamente quegli ameni luoghi e quanto in essi per bellezza di natura, decoro architettonico e ricordi di storia e religione fosse degno di memoria.

Tra queste bellezze non poteva mancare la Galvanina Ed ecco il passo che riguarda la Fonte della Galvanina. “Nel fianco poi di detto colle [il Covignano] che guarda verso ponente vi sono poche cose che meritano d'essere descritte, alla riserva di tre fonti perenni. La prima, che è sotto il monastero degli Olivetani, ed è chiamata "la fonte de' Battaglini" perché li signori Lodovico e Giuseppe fratelli e figliuoli del fu conte Carlo Alessandro Battaglini, di famiglia nobile ed antica di questa città, quali hanno la loro abitazione avanti alla chiesa, ossia Oratorio della Compagnia della SS. Croce, possiedono ivi contiguo un podere con piccolo Casino. La seconda è denominata del Vescovo, perché vicino a questa la Mensa Vescovile possiede un podere con casa per uso del lavoratore e con molino da olio. La terza, che è la più perenne e copiosa d'acqua, chiamasi "La Fonte della Galvanina" e convien credere che negli anni andati questa fosse una delle delizie di Covignano se vogliamo prestar fede non alle relazioni de nostri vecchi ma solamente alle reliquie d'adornamenti che di presente ancor si vedono.



Questa fonte che da alto due braccia in circa dal suo piano tramanda continuamente le sue acque da un cannello di bronzo di non piccola bocca, le quali cadono in una vasca di marmo, ha per disopra una cimasa di pietra cotta con adornamenti di marmo in uno de quali v'è scolpita un'anima con due ali, a piè unite, con una stella di sopra colle lettere G.Z.V.



Ha un piano quadrato selciato di pietra cotta, ed è circondata di muro con suoi sedili d'intorno di marmo; era coperta, come è stato a tempo mio, detta fonte e piano di grandi querce ed altri arbori, che li facevano sempre ombra e rendevano quel sito sempre fresco, perché riparato da raggi del sole. Aveva pure un lungo e ben ampio viale che da detta fonte arrivava sulla pubblica strada. In oggi però tutto è mutato; più non v'è l'ampio viale; più non è detta fonte coperta dalle frasche né riparata dal sole. Gli adornamenti di marmo e specialmente li sedili che d'intorno vi sono, sono in molte sue parti spezzati, così pure i suoi muri ed il piano in più luoghi difettosi e rotti. Insomma da che il podere, ove è situata detta fonte, fu acquistato per contratto di compera da Antonio Battaglini marinaio di questo nostro porto, come appare da pubblico istrumento rogato dal fu Urbano Urbani notaio di Rimini li 25 novembre del 1733 (essendo prima della casa Soardi, famiglia nobile di questa Città) ha sempre declinato nella sua delizia e nobiltà -."

Il monumento descritto dal De Marchi è giunto sino a noi e la sua struttura, le sue decorazioni lo collocano nella seconda metà del '500. Gli elementi araldici ed epigrafici ci riportano Guido Ubaldo Zanotti, il nobile riminese che quindi eresse il monumento intorno al 1550 e fece incidere su di esso lo stemma di famiglia con le sue iniziali G.Z.V.

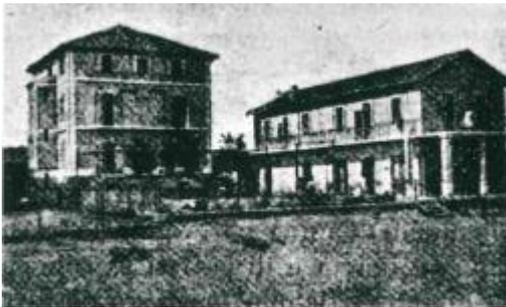
Dalla prima metà del '700 menzione della fonte riappare nel 1916 nell'Elenco di monumenti di Rimini e circondario, pubblicato dalla Soprintendenza ai Monumenti di Ravenna allo scopo di salvaguardare dalla distruzione edifici monumentali rimasti danneggiati dal terremoto di quello stesso anno. Si tratta di una semplice ma esatta menzione (Fonte della Galvanina), che rivela, con l'interessamento delle autorità preposte alla tutela delle belle arti, una piena conoscenza del monumento ed una precisa valutazione della sua importanza.



La fonte si ritrova poi con costanza dal 1920 in pubblicazioni locali ad uso turistico. Dalle illustrazioni disponibili risulta già essere esistente negli stessi anni un piccolo laboratorio per l'imbottigliamento. Nel 1923 lo stabilimento

viene ampliato e rinnovato.

Nella Guida di Rimini di M. Becca viene attribuita alla fonte ed al suo apparato una sicura origine romana, anche se queste notizie storico-archeologiche non hanno grande fondamento, sia perché l'attribuzione della nostra d'acqua all'età romana è errata, sia perché il rinvenimento

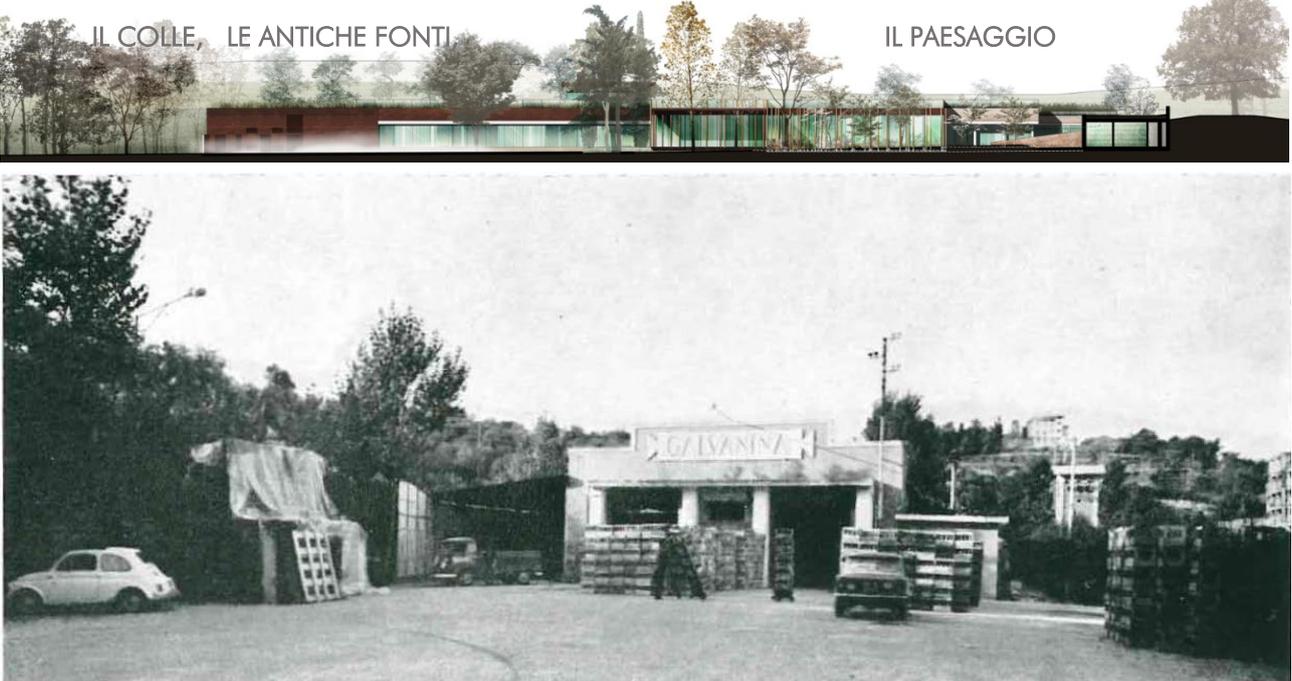


nei pressi della fonte dei vari frammenti antichi e medievali, che sono conservati nelle vetrine del Museo interno alle Terme, non costituisce prova sicura. Quanto al vincolo conservativo, disposto dal Ministero della Pubblica Istruzione non si sa che dire. In effetti la Fonte della Galvanina ricorre nel già ricordato Elenco della

Soprintendenza ai Monumenti (1916) e nel successivo del (1932), ma non pare sia mai stato emesso nei suoi riguardi un formale Decreto di vincolo monumentale.

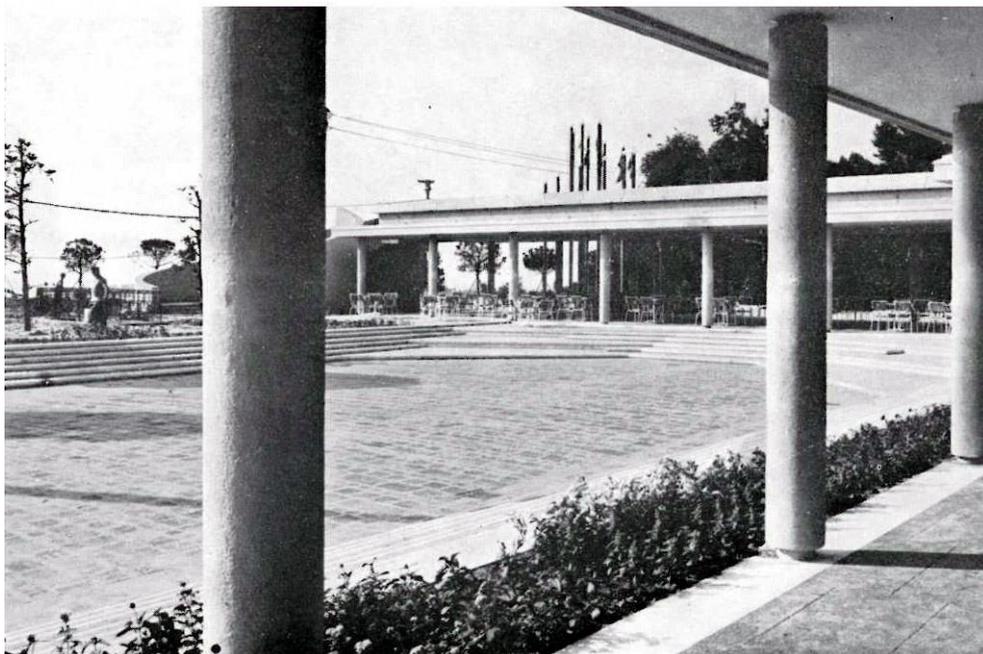
Dopo quasi due secoli di silenzio stupisce questa ripresa di interesse bibliografico. Nel frattempo era avvenuto che i proprietari della fonte, richiamandosi alla fama secolare, ne avevano disposto fin dal 1910 un'analisi chimica che risultò positiva ed iniziò la sua valorizzazione e commercializzazione.

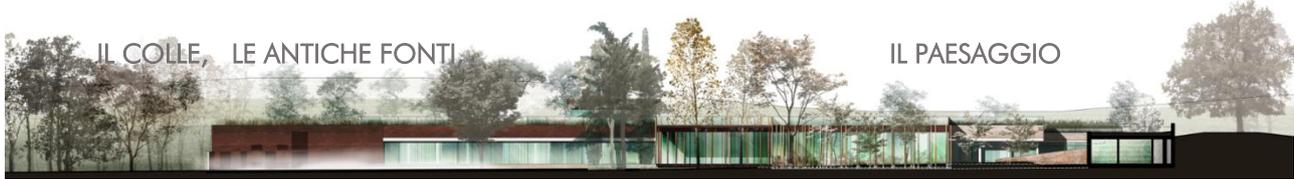
Nelle numerose trasformazioni dell'Unità Produttiva nel dopoguerra l'aspetto era quello qui rappresentato.



E negli anni '60 si dette il via alla radicale trasformazione con la costruzione delle Terme, a fianco dei locali Captazione e Mescita già esistenti.

Il progetto architettonico fu opera dell'arch. Mario Ravegnani Morosini, con la collaborazione sul posto dello Studio Casadei – Soleri, e diede vita ad opera razionalista, elegante e trasparente, che bene si inserisce nel contesto collinare. Il complesso è terminato nel luglio del 1970, mentre lo stabilimento è spostato più a valle sulla via della Torretta ed è già operativo dall'aprile del 1969.





Descrizione del Progetto

L'opportunità "Fonti della Galvanina"

Sull'area di circa 9 ettari (compresi gli uliveti del complesso, area d'intervento urbanistico mq.50.984) si trova una concentrazione di attività che un progetto di insieme vuole rendere architettonicamente e paesaggisticamente tra loro coerenti.

La sua posizione, al centro di vecchie strade di campagna e l'arrivo al suo ingresso di antichi sentieri, lo rende un insieme adatto alla sperimentazione di nuovi modi d'intendere la progettazione di funzioni produttive e ricreative.

Per "Paesaggio" non si intende in questa sede la sola definizione vedutistica e panoramica in senso passivo, ma si rimanda ad una accezione in senso attivo: paesaggio è il risultato in divenire di un insieme di processi produttivi, agricoli, culturali, turistici, ambientali e religiosi. In tal senso la Galvanina rappresenta un'occasione unica per riequilibrare tali processi, potenziando la propria vocazione a luogo del benessere fisico, della cultura alimentare, dei valori rurali e di valorizzazione produttiva della risorsa acqua, costruendo una filiera della qualità che superi l'attuale frammentazione del sito.

L'uso della risorsa "Paesaggio" deve diventare la trama su cui si tessono gli interventi edilizi necessari, i percorsi, gli accessi, gli interventi di risarcimento ambientale.

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**, 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 celebre discoteca "*Bandiera gialla*", a sua volta rimpiazzata, negli anni novanta, dal parco tematico "*Rimini, Rimini, Rimini*". In generale, per ognuna di queste aree, le attività che si sono succedute nel tempo hanno comportato una stratificazione di alcuni manufatti ed annessi di servizio che, in taluni casi, hanno finito per compromettere la leggibilità del paesaggio.

Il progetto prevede che questi ed altri manufatti, privi di titolo, siano tutti demoliti. Per la loro individuazione si rimanda alla tavola AR-SDF-02 Stato di Fatto: Planimetria Generale dello Stato di Fatto Legittimo e Illegittimo con Individuazione delle Parti Illegittime, dove sono numerati tutti i manufatti illegittimi, presenti nel complesso ed alle tavole AR-PRO-26 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Stabilimento di Produzione", AR-PRO-27



"Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Complesso Terme" e AR-PRO-28

"Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Ristorante Pomod'Oro".

L'obiettivo alla base delle azioni di progetto è quello far corrispondere alla "filiera del benessere", precedentemente menzionata, un sistema di luoghi in rete: i tre vertici della filiera, ovvero l'alimentazione di qualità, la produzione di acqua minerale ed il benessere psico-fisico trovano dunque corrispondenza in un sito articolato, le cui parti comunicano fra loro sia dal punto di vista fruitivo che paesaggistico.

In base a tale prospettiva, particolare valore per il progetto assume il parco delle terme, che già attualmente costituisce il baricentro verde in grado di raccordare le distinte attività presenti. La ricucitura fra i comparti, in termini fisici, è ristabilita grazie all'eliminazione, ove necessario, di barriere e salti di quota, nonché alla razionalizzazione delle distinte funzioni ed alla riorganizzazione della mobilità d'accesso al sito. Parallelamente, la leggibilità del paesaggio è ripristinata da alcuni interventi di riqualificazione ambientale e, a livello strettamente compositivo, dalla scelta di un linguaggio architettonico diffuso e riconoscibile per i tre sotto-ambiti, in modo da attribuire, pur nella diversità delle destinazioni d'uso, una coerenza stilistica identitaria: materiali a basso impatto visivo o adatti alla mimesi con il contesto, come i rivestimenti modulari in legno o il motivo reiterato degli espositori dei prodotti del marchio "Fattorie il Pomod'Oro", creano un lessico unificante ed arricchiscono le facciate esterne e gli ambienti interni delle architetture.

Particolare valore viene attribuito al ricco sistema degli spazi aperti. Alla scala generale, il parco termale e l'ampio oliveto retrostante all'edificio (ubicato a sud/est del comparto) attribuiscono un carattere esclusivo al sito. Per questa ragione, l'intera architettura esistente viene riconfigurata come una "soglia architettonica" continua, sempre nell'ottica d'integrare il costruito con il paesaggio: in altre parole, il terreno agricolo, da cui si gode una notevole vista panoramica su Rimini e sulla villa Belvedere, viene posto in continuità con l'edificio, grazie al sistema di nuove coperture, che accolgono giardini pensili e *solarium* estivi. Il tema dell'acqua diventa un suggestivo filo conduttore, grazie alla riqualificazione dell'area di miscita ed alla previsione di un esteso sistema di nebulizzazione che punteggerà sia il *solarium* in copertura che il piazzale scenografico d'ingresso. La sequenza alternata di spazi aperti e coperti consente, inoltre, una distribuzione equilibrata delle funzioni a seconda della stagione. La direttrice visiva che dal cancello d'ingresso all'area termale traguarda la nuova *reception*/museo vetrata, per culminare nella fonte della *Galvanina*, viene enfatizzata quale "asse storico" del progetto.



Inquadramento Urbanistico

L'ampia area dell'intervento di mq. 50.984 da un punto di vista urbanistico ricade sotto il PRG vigente e sotto il PSC – RUE adottato.

Rispetto al PRG, l'intervento è posto in:

- **Zona F4.2 Area per attrezzature d'interesse generale prevalentemente inedificate**, di mq. 24982 per quanto riguarda gli edifici di progetto:
 1. **Edificio Wellness Terme**, già Edificio delle Terme ed Edificio Mescita e Captazione,
 2. **Ristorante Wellness**, che sorgerà in continuità con l'edificio Mescita.
 3. **Street Bar**,
 4. **Didattica Enogastronomica**, in prossimità del parcheggio del Pomod'Oro,
 5. **Ristorante Pomod'Oro**,

La superficie di questa Zona, desunta dalla scannerizzazione e digitalizzazione del suo perimetro, risulta essere, come già detto di mq. 24982 con un indice $U_f = 0,2$ mq/mq e $H = 8$ m. Da ciò risulta una superficie ammessa pari a mq. 4.996,40. La Sc di progetto è mq. 4.275,33, l'altezza del fronte più alto, e quello delle terme con h Max di ml. 7.70 rispetto al piano di campagna attuale.

Nella tavola "AR-PRO-08 Individuazione H massima dei vari Edifici" è rappresentata l'H massima riferita sia al piano di campagna, che ai capisaldi posti sulla pubblica strada. Si tenga in considerazione che l'intero complesso è sostanzialmente ad un piano, fatta eccezione che per l'arrivo sulle coperture a verde degli ascensori o scale. L'unico edificio a due piani è il corpo storico del Pomod'Oro. Nella tavola AR-PRO-08 sono riportate sia le altezze rispetto al piano di campagna attuale che ai capisaldi posti sulle strade. In alcuni casi questi sono poco significativi per la misurazione dell'altezza, in quanto, trovandoci in zona collinare, il piano di campagna degli edifici sono posti anche a ml. 13 più in alto.

L'art. 26.2.4 ZONA F4: ALTRE ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE prevede, oltre ai parametri sopra descritti: *Le aree da destinarsi a parcheggio devono essere dimensionate in rapporto al numero di utenti che possono contemporaneamente fruire delle attrezzature, con il minimo del 15% della Superficie fondiaria Sf.* Il progetto prevede per la Zona F4 la realizzazione di mq. 5.503,52 di parcheggi, quantità pari al 23,03% della Superficie Fondiaria di mq. 24.982.



ZONA F4 PARCHEGGI	
PARK POMOD'ORO	2 387,54
INT. POMOD'ORO	107,89
STREET BAR	491,25
PARK TERME	2 516,84
TOTALE	5503,52
Percentuale su Sup. Fondiaria	22,03%

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva della Superficie complessiva (Sc)

Riepilogo Sc Zona F4	
	Sc
1 - WELLNESS	2 932,68
2 - RISTORANTE WELLNESS	256,10
3 - STREET BAR	112,77
4 - DIDATTICA ENOGASTRONOMICA	377,98
5 - RISTORANTE POMOD'ORO	595,80
TOTALE Sc DI PROGETTO	4 275,33

Sup Fondiaria F4 di PRG	24 982,00
Indice Fondiario di PRG	0,20
Capacità Edificatoria	4 996,40
Indice Fondiario di progetto	0,17

Le quantità sopra elencate sono descritte locale per locale all'interno del capitolo di ciascun edificio: **Quantità del Progetto**.

L'art. 26.2 - ZONE F: aree per le attrezzature pubbliche di interesse generale prevede che: *Gli interventi sono soggetti all'approvazione di progetto di opera pubblica, ovvero a piano urbanistico preventivo di iniziativa privata, salvo diversa prescrizione delle norme relative alle singole sub-zone.* Il nostro intervento prevede l'approvazione tramite, procedura comportante variante agli strumenti urbanistici.

- **Zona D1 Zona prevalentemente edificata per insediamenti produttivi – art. 25.1**, in questa zona sarà realizzato l'ampliamento dello Stabilimento.

La superficie di questa Zona, desunta dalla scannerizzazione e digitalizzazione del suo perimetro, risulta essere di mq. 12.511,30 con un indice $U_f = 0,7$ mq/mq e $H = 8$ m.



e 9.30 m. per la parte ad uso servizi ed uffici, la superficie coperta massima pari al 60%.

Da ciò risulta una Sc ammessa pari a mq. 8.757,91. La superficie progettata è mq. 8.682,05, l'altezza del fronte più alto, dal piano d'appoggio della struttura di copertura al piano stradale in corrispondenza del caposaldo 2, posto su via della Torretta, dell'ingresso, è di ml. 11.46 ed è riferita alla volta del capannone principale, costruito nel 1969. Per il corpo Uffici di nuova costruzione la norma prevede un'altezza massima di ml. 9.30, l'altezza del fronte più alto, dal piano d'appoggio della struttura di copertura al piano stradale in corrispondenza del caposaldo 1, posto su via della Torretta, è di ml. 9.24.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva della Superficie complessiva (Sc)

Riepilogo Sc Zona D1	
	Sc
TOTALE Sc DI PROGETTO STABILIMENTO	8 682,05

Sup Fondiaria D1 di PRG	12 511,30
Indice Fondiario di PRG	0,70
Capacità Edificatoria di PRG	8 757,91
Indice Fondiario di progetto	0,69

- **Zona E2 Zona agricola per la salvaguardia paesistica ed ambientale**, in questa area verranno eseguiti esclusivamente attività di sistemazione ambientale, viaria e parcheggi, che avranno come motivo centrale la rinaturalizzazione del complesso e la ricucitura paesaggistica degli interventi ed avranno nel parco e nel paesaggio agricolo circostante il loro elemento di coesione.

Rispetto al RUE adottato, l'intervento è posto in:

- **Area per attività fruibili e ricreative in territorio rurale (art. 4.6.7)**, di mq. 22.488, per quanto riguarda gli edifici di progetto:
 - **Edificio Wellness Terme**, già Edificio delle Terme ed Edificio Mescita e Captazione,
 - **Ristorante Wellness**, che sorgerà in continuità con l'edificio Mescita.
 - **Street Bar**,
 - **Didattica Enogastronomica**, in prossimità del parcheggio del Pomod'Oro,
 - **Ristorante Pomod'Oro**,



Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente limitati a manufatti non configurabili come edifici, ad integrazione di attrezzature preesistenti. Quindi non è ammessa nuova capacità edificatoria

- **Impianti produttivi isolati in territorio rurale (art. 4.6.6)**, di mq. 14.949, in questa zona sarà realizzato l'ampliamento dello Stabilimento.

Interventi di ampliamento possono essere programmati solo in sede di POC. Al momento, quindi, dallo strumento adottato non sono ammessi ampliamenti.

- **ARP – Ambiti di rilievo paesaggistico (art. 4.6.1)**, di mq. 13.547 in questa area verranno eseguiti esclusivamente attività di sistemazione ambientale, parcheggi e viaria, che avranno come motivo centrale la rinaturalizzazione del complesso e la ricucitura paesaggistica degli interventi che avranno nel parco e nel paesaggio agricolo circostante il loro elemento di coesione.

Quantificazione degli standard urbanistici

L'art. A-24 della L.R. 20/2000 al comma 3 stabilisce le quote dotazionali minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi, oltre alle aree destinate alla viabilità, "riferite al dimensionamento complessivo degli insediamenti esistenti e previsti dalle pianificazioni comunali".

La norma è perciò intesa a stabilire dotazioni minime da osservarsi in sede di pianificazione comunale attraverso il PSC ed il POC: così come peraltro è dato evincere dai successivi commi 6 e 7 del medesimo art. A-24, laddove si prevede che spetta al PSC stabilire per ciascun ambito territoriale il fabbisogno di attrezzature e spazi collettivi, ed al POC attribuire e specificare la dotazione complessiva fissata dal PSC.

In estrema sintesi, la detta normativa regionale, all'art. A-24, definisce la dotazione minima di spazi pubblici fissati per ciascun ambito, da assicurare in sede di pianificazione.

Per quanto attiene alla realizzazione delle dotazioni territoriali previste in sede di pianificazione, la relativa disciplina è contenuta nell'art. A-26 della medesima L.R. 20/2000.

Per quanto qui interessa è sufficiente rilevare che qualora si sia in presenza di trasformazioni da attuarsi con intervento diretto – come nella specie – la quantità di dotazioni territoriali da realizzare e cedere al Comune è stabilita dal RUE.



E' pertanto con riferimento alla disciplina prevista al riguardo dal RUE adottato che si è proceduto alla quantificazione degli standard in ragione degli interventi previsti e delle diverse funzioni.

Più precisamente, si è fatta applicazione dell'art. 3.16 delle Norme di Attuazione del RUE che prescrive:

Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni

1. In tutti i casi in cui siano previsti interventi edilizi di NC, AM, DR, e fatte salve norme specifiche diverse contenute nel POC che prescrivano quantità maggiori, devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune le quantità minime di cui al presente articolo di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi. Per quanto riguarda l'urbanizzazione degli insediamenti viene fissata esclusivamente una quantità minima di parcheggi P1 di urbanizzazione primaria, mentre non sono definite quantità minime per le strade e le altre opere di urbanizzazione primaria. Per quanto riguarda le aree per attrezzature e spazi collettivi viene fissata una quantità minima di aree "U", da sistemare a verde pubblico o da destinare altri tipi di attrezzature collettive, fra le quali eventualmente la realizzazione di parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.

...

3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, AM non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, sono fissate come segue:

a) per gli usi residenziali e i servizi connessi (a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):

- P1 = 15 mq.

b) per gli usi direzionali, commerciali e alberghieri e assimilabili (usi 'c' e usi 'e'):

- P1 = 40 mq.;

- U = 60 mq.

- ai sensi della L.R. 35/90 le quantità suddette sono aumentabili fino al raddoppio, a giudizio del Responsabile del SUE, nel caso di locali di intrattenimento a forte concorso di pubblico.

c) per gli usi di tipo produttivo (usi c1, c3, c2):

- P1 = 10 mq.

Di conseguenza si è proceduto al soddisfacimento dello standard P1 come da tabella seguente, riportata anche tavola AR-PRO-04 Progetto: Accessibilità e Parcheggi:



RUE

Art. 3.1.6 - Cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e per attrezzature e spazi collettivi – Quantità di dotazioni- comma 3

3. Negli interventi edilizi diretti NC, DR, **AM** non compresi in PUA, le quantità minime, ogni 100 mq di SC, sono fissate come segue:

a) per gli usi residenziali e i **servizi connessi** (a1, a2, b1, **b2**, b3, **b4**, b5, b6, b7),:

- **P1 = 15 mq.**

c) per gli usi di tipo **produttivo** (usi **c1**, c3, c2),:

- **P1 = 10 mq.**

Uso b4 Wellness

Superficie Complessiva di Stato Legittimo	1 786,77
Superficie Complessiva di Progetto	2 932,68
Ampliamento b4	1 145,91
- P1 = 15 mq.;	171,89

Uso b2 Pubblici Esercizi

Rist. Wellness Superficie Complessiva di Progetto	256,10
Street bar Superficie Complessiva di Progetto	112,77
Lab. Arte Culinaria Superficie Complessiva di Progetto	377,98
Rist. Pomod'Oro Superficie Complessiva di Progetto in ampliamento	417,51
Ampliamento b2	1 164,36
- P1 = 15 mq.;	174,65

Uso c1

Superficie Complessiva di Stato Legittimo D1	3 841,94
Superficie Complessiva di Progetto D1	8 682,05
Ampliamento c1	4 840,11
	P1 = 10 mq. 484,01
	Totale P1 di norma 830,55
	P1 in progetto 953,12

Art. 3.1.5 Dotazioni minime di parcheggi pertinenziali

	SU Ag.	Norma	Progetto
Usi b2 e b4 1 posto ogni 40 mq. Su aggiuntiva	2 161,44	54,04	
Uso c1 1 posto ogni 60 mq. Su aggiuntiva	4 558,20	75,97	
Totale	6.719,64	131	183

Aspetti Igienico Sanitari comuni a vari edifici

Caratteristiche dei pavimenti, vetri, lucernai a tetto, parapetti (altezza, scalabilità, ecc.) che verranno installati nelle varie unità:

- I **pavimenti**, come prescritto dal Allegato A/1 al RUE Requisito cogente 4.1 e dal punto 8.2.2 del D. M. 236/89 avranno, ove prescritto, un coefficiente di attrito (B.C.R.A.) > di 0.40 per elemento scivolante cuoio su pavimentazione asciutta e



> 0.40 per elemento scivolante gomma dura standard su pavimentazione bagnata,

b. **Vetri su infissi:**

i. **Antinfortunio:** saranno montati vetri conformi alla norma UNI 7697: 2014, realizzati secondo NORME UNI ISO 12543 e avranno superato il test di classificazione secondo la NORMA UNI EN ISO 12600,

ii. **Antiabbagliamento:** nei luoghi di lavoro saranno protetti con tende a rullo esterne o con tende interne a secondo delle soluzioni architettoniche,

iii. **Protezione dall'irraggiamento solare:** come richiesto dall'allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 1362/2010 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" per le chiusure maggiormente esposte all'irraggiamento solare saranno adottate componenti vetrate dei serramenti esterni (finestre, porte-finestre, luci fisse) dotate di sistemi filtranti, con caratteristiche di controllo del fattore solare (g) inferiore al 60%.

c. **Cupolini o infissi in copertura:**

i. **Antinfortunio:** saranno montati vetri conformi alla norma UNI 7697: 2014, realizzati secondo NORME UNI ISO 12543 e avranno superato il test di classificazione secondo la NORMA UNI EN ISO 12600,

ii. **Antiabbagliamento:** nei luoghi di lavoro saranno protetti con tende interne,

iii. **Protezione dall'irraggiamento solare:** come richiesto dall'allegato alla Delibera della Giunta Regionale n. 1362/2010 "Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti di rendimento energetico e sulle procedure di certificazione energetica degli edifici" per le chiusure maggiormente esposte all'irraggiamento solare saranno adottate componenti vetrate dei serramenti esterni (finestre, porte-finestre, luci fisse) dotate di sistemi filtranti, con caratteristiche di controllo del fattore solare (g) inferiore al 50%.

d. **Parapetti vetrati:** le coperture accessibili saranno protette in massima parte da parapetti vetrati, che avranno le caratteristiche previste dalla norma UNI 7697: 2014, avranno sempre altezza > cm. 100, saranno naturalmente non scalabili né attraversabili da sfera di diametro > mm. 100,

e. **Parapetti non vetrati:** sulle coperture accessibili, dove non sono previsti parapetti vetrati, la protezione dalla caduta sarà ottenute con fioriere, integrate con pannelli



vetrati a raggiungere H parapetto $>$ cm. 100, pannelli vetrati che avranno le caratteristiche, di cui alla normativa citata nei punti precedenti, avranno sempre altezza $>$ cm. 100, saranno naturalmente non scalabili ne attraversabili da sfera di diametro $>$ mm. 100,

Le distanze degli edifici da cabine di trasformazione elettrica: in merito alla valutazione dell'inquinamento elettromagnetico dell'area, si precisa che:

- a. Le distanze di prima approssimazione (DPA), calcolate secondo il DM 29/05/2008 dalle cabine di trasformazione MT/BT ENEL: si conferma la non interferenza con luoghi frequentati con continuità. Vedi illustrazione a seguire, comprendente anche la valutazione della distanza da elettrodotti ed antenne.
- b. Distanze di rispetto dagli elettrodotti: gli edifici in oggetto sono posti a distanze compatibili con le fasce di rispetto indicate nel PSC e nel RUE del Comune di Rimini.

Di seguito alcune immagini relative alla posizione della proprietà in relazione alle reti elettriche:



Figura 1: Elettrodotto MT in cavo aereo a valle della proprietà Galvanina



Figura 2: Elettrodotto MT in cavo aereo che attraversa i campi di proprietà della Galvanina



Figura 3: Elettrodotto AT che si colloca circa 600 m ad ovest della proprietà Galvanina

Cabine di trasformazione elettrica

In base a quanto previsto sulla protezione della popolazione dagli effetti dei campi elettromagnetici vengono stabiliti i limiti relativi all'induzione magnetica delle cabine di trasformazione elettrica MT/BT:

- Il DPCM 08/07/2003 fissa l'obiettivo di qualità in $3 \mu\text{T}$ per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come mediana dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio;



- Le fasce di rispetto (DPA) non ricadono su locali in cui vi sia la presenza di persone per un tempo maggiore di quattro ore giornaliere (si veda a questo proposito l'art.4, lettera h L. 36/2001);

In merito alle due cabine di trasformazione elettrica esistenti/in progetto si precisa che:

1) Negli elaborati elettrici di progetto sono riportate le distanze degli edifici in sanatoria e degli edifici di progetto dalle cabine di trasformazione elettrica MT/BT esistenti;

2) In merito alle due cabine di trasformazione elettrica MT/BT (una per le Terme ed una per lo stabilimento di imbottigliamento), di seguito si riporta uno stralcio delle relazioni EI.01 e EI.02 con il dettaglio del calcolo delle DPA, con riferimento al D.M. 29/05/2008, **sia in relazione allo stato di fatto che allo stato di progetto.**

Stato di fatto:

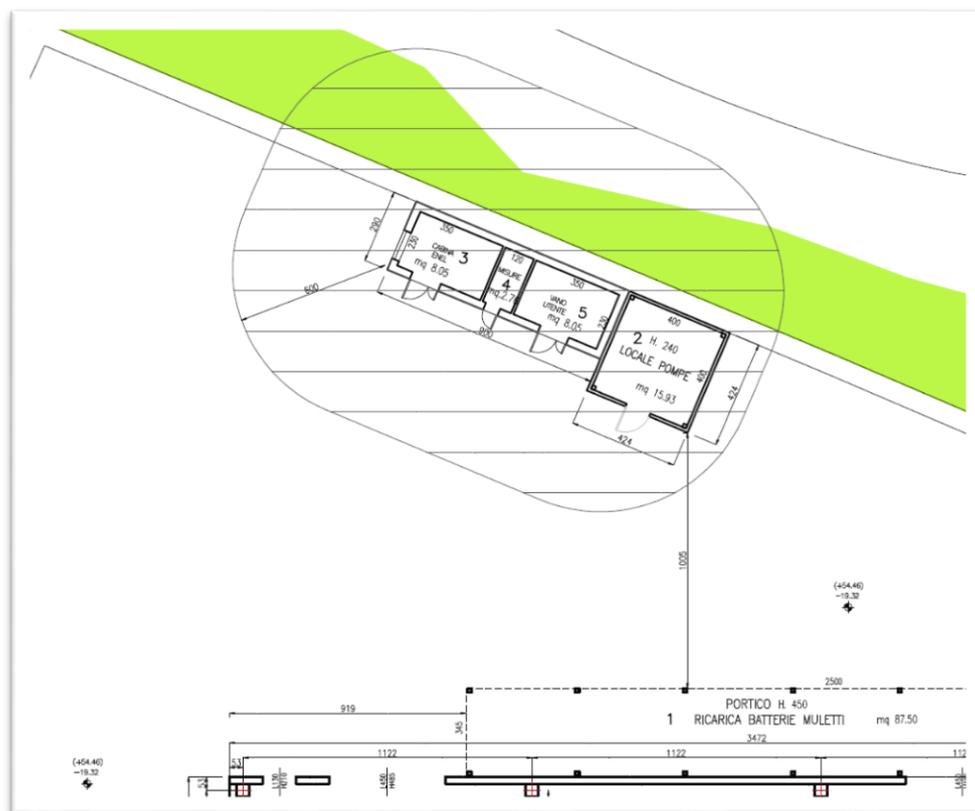


Figura 4: cabina elettrica stabilimento

La cabina elettrica dello stabilimento, con il trasformatore MT/BT attuale da 1250 KVA la DPA è pari a 6 m.

La cabina elettrica delle Terme, attualmente ospita un trasformatore MT/BT da 630 KVA, la cui DPA relativa è pari a 3.5 m.

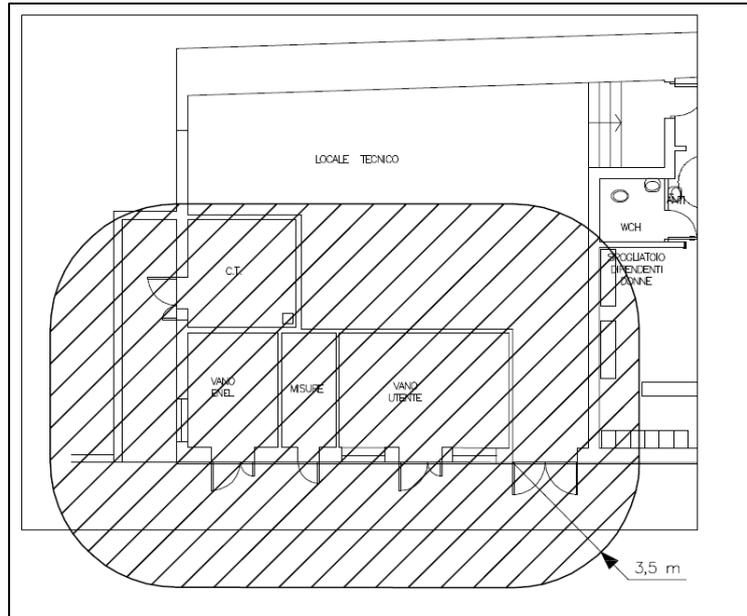


Figura 5: cabina elettrica Terme della Galvanina

Per quanto riguarda lo **stato di progetto**, la seguente tabella riporta i valori standard delle DPA in base alla potenza del trasformatore utilizzato.

Potenza trasformatore (KVA)	I (A)	Formazione cavi in uscita trafo (mmq)	S (m)	B (μ T)	D (m)	Dpa (m)
160	240	1x150	0,022	3	0,78	1
250	375	1x240	0,027	3	1,08	1,5
400	600	2x185	0,048	3	1,82	2
630	945	3x240	0,081	3	2,97	3
800	1200	4x185	0,096	3	3,65	4
1000	1500	4x240	0,108	3	4,33	4,5
1250	1875	6x185	0,144	3	5,58	6
1600	2400	6x240	0,162	3	6,70	7
2000	3000	7x240	0,189	3	8,09	8,5
2500	3750	8x240	0,216	3	9,67	10



Nell'ipotesi più gravosa, adottando sia per lo stabilimento che per le Terme un trasformatore da 2000 KVA con una DPA relativa di 8,5 m, si precisa che:

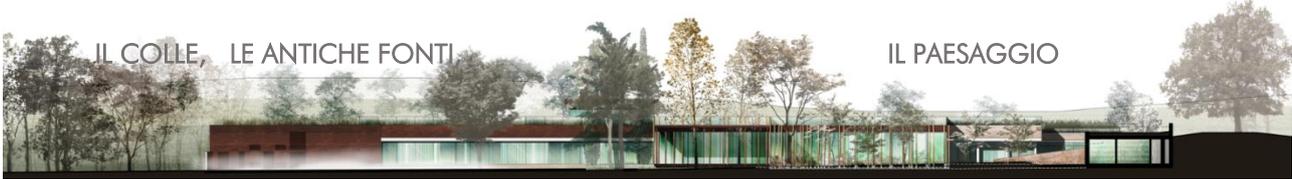
- Per quanto riguarda lo stabilimento, le fasce di rispetto (DPA) non ricadono su alcun locale per cui si esclude la presenza di persone per un tempo maggiore di quattro ore giornaliere nell'area di protezione (si veda a questo proposito l'art.4, lettera h L. 36/2001);
- Per quanto riguarda le Terme, le fasce di rispetto (DPA) ricadono su locali tecnici/spogliatoi in cui si esclude la presenza di persone per un tempo maggiore di quattro ore giornaliere (si veda a questo proposito l'art.4, lettera h L. 36/2001).

Le modalità di accesso e discesa dalle coperture praticabili dagli utenti, le modalità per la manutenzione in sicurezza degli addetti ai vari impianti e le vie di esodo, dalle varie attività, hanno le seguenti caratteristiche:

- a. Coperture accessibili dagli utenti:
 - i. Terme: alle coperture praticabili si accede con due scale a norma e con un ascensore a norma handicap,
 - ii. Ristorante Wellness: la copertura non è accessibile.
 - iii. Street Bar: la copertura non è accessibile.
 - iv. Didattica Enogastronomica: la copertura è accessibile dal parco in quanto la copertura ad orti e in continuità con l'area a verde del parco e con i percorsi pedonali dello stesso. Dai locali sottostanti si accede alla copertura con ascensore a norma handicap.
 - v. Ristorante Pomod'Oro: le coperture non sono accessibili.
 - vi. Stabilimento: le coperture non sono accessibili.
- b. Modalità per la manutenzione in sicurezza degli addetti ai vari impianti: La copertura dello Stabilimento è raggiunta con impiego di PLE e dotata di parapetti. Saranno installate linee vita lungo il perimetro e nelle posizioni necessarie come risulterà da costruttivi. Dove la copertura verrà demolita e successivamente ricostruita verranno previste nuove linee vita.

Annotazioni sullo stabilimento in funzione

Lo stabilimento produttivo non ha modificazioni: l'ampliamento si riferisce ad un nuovo stoccaggio. Lo stabilimento è stato esaminato dal punto di vista dell'antincendio e le vie di esodo sono indicate nel DVR aziendale (qui omesso). La Azienda è in ISO 18001 da fine 2014. L'accesso alle parti alte dello



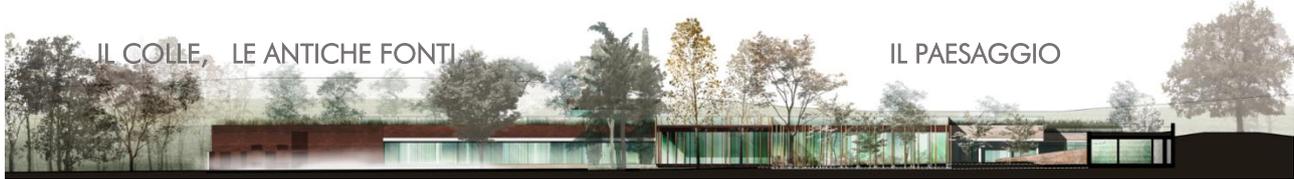
stabilimento (scaffalature fino a 8 m da piano terra) avviene tramite PLE (n. 8 persone della azienda hanno le credenziali per operare).

Coperture esistenti: tramite PLE si raggiungono i fari posti a quota + 700 cm- Non sono previsti accessi alla copertura. Le fasi principali dell'imbottigliamento si sviluppano a quote basse:

- i. Lavaggio bottiglie
- ii. Etichettatrici
- iii. Incartonatrici
- iv. Palettizzazioni.

Fa eccezione il magazzino tappi che si trova su impalcato adeguatamente protetto da parapetti. La quota è raggiungibile con ampia scala.

Le vie di esodo, dalle varie attività, sono illustrate nella tavola AR-PRO-07 Planimetria vie di esodo locali del complesso Galvanina.



1 Edificio Wellness Terme

Stato di Fatto

Si tratta della serie di edifici originari collocati nel punto più elevato del complesso, la cui origine con l'apparato architettonico della Fonte è datata al 1500. Dall'ingresso gli edifici si inseriscono nel fianco della collina, nascosti alla vista dall'alto del colle e circondati dal parco. Sul fondo del complesso appare l'antica Fonte con il suo apparato decorativo. A collegare la Fonte con l'edificio moderno si trovano i locali di Captazione e Mescita per le cure idropiniche.

Attualmente si trovano nel Complesso una serie di costruzioni, prive di legittimità, alcune costruite con Autorizzazione Temporanea scaduta e non rimosse ed altre senza titolo.

Tutte queste costruzioni saranno demolite per lasciare posto alla realizzazione del progetto.

Gli edifici legittimi, di cui è prevista l'integrazione nel progetto, possono essere divisi in tre parti, posti in continuo, ma architettonicamente e funzionalmente diversi:

- Complesso con la grande Sala di Soggiorno di oltre 300 mq. con una parte di circa 100 mq a servizi per gli ospiti. Completano il complesso alcuni locali di servizio e tre scale che portano al piano superiore a terrazza, mentre due portano anche all'interrato. Qui è posto il complesso sistema di gallerie e vasche che raccolgono l'acqua dalla roccia e la portano allo Stabilimento. L'edificio ha una forma rettangolare di circa m. 60 x 10. Il corpo sul lato a monte è interamente addossato alla collina e ne resta per buona parte celato. Perpendicolare a questo corpo si trova un ampio spazio a portico, che funge anch'esso da soggiorno all'aperto. E' caratterizzato architettonicamente da un prospetto porticato, scandito da pilastri circolari in pietra di San Marino. La parte tamponata è risolta nelle parti opache con mattoni faccia a vista e con ampie parti trasparenti con vetrate con telai in alluminio.
- Edificio Mescita e Captazione, interamente in mattoni faccia a vista, diviso dal precedente dalla scala che porta in copertura, continua in parte contro il colle e la parte terminale è posta perpendicolarmente a resto del complesso. I locali che lo compongono, partendo dalla scala, sono:
 - Il Museo con i reperti rinvenuti durante i lavori degli anni '60,
 - Un corridoio, che porta alla Sala Mescita, interamente vetrato sul doppio volume delle rocce di captazione,



- La sala Mescita con le cannelle, da cui viene servita l'acqua ed alle cui spalle anche qui sono in vista le rocce madri,
 - Un locale con le rocce a vista e da cui ci si collega al sistema di gallerie e vasche sotterranee.
- Apparato decorativo della Fonte; chiude la successione degli edifici, l'insieme di decorazioni ed elementi antichi del '500 che ornano l'originaria vena delle acque. Il monumento sporge dal rustico muro in mattoni ed è delimitato in alto da una cornice a tortiglione, analoga ai fregi alla base del Tempio Malatestiano e di Palazzo Lettimi. A fianco della fonte sono due panchine, sostenute da mensole di diversi materiali (Pietra arenaria e pietra d'Istria). Nelle antiche descrizioni vi erano altre due panchine sui lati a completare una sorta di esedra accanto alla fonte. La parte centrale è una edicola architravata in pietra rossa di Verona con una nicchia circolare al centro, delimitata sui lati da due stipiti con forma di mensole verticali, poggianti su una grossa lastra in pietra decorata. Tutta l'edicola poggia sul manufatto in pietra a forma di cassettone dal quale fuoriescono le tre bocche d'acqua. Questo nasconde il serbatoio di raccolta, ispezionabile da due coperchi circolari in pietra posti nella parte superiore. L'antico bacino di raccolta delle acque, che compare nelle vecchie fotografie, fu trafugato durante l'ultima guerra ed è stato sostituito negli anni '60 con un'ampia vasca semicircolare in pietra di San Marino. Sormonta l'apparato una bella cimasa triangolare, non pertinente alla fonte, ma ancor più antica di età tarda bizantina. Rappresenta l'Agnello con due pavoni a fianco e decorazioni vegetali. Non se ne conosce la provenienza e deve essere stata collocata negli anni '30, quando l'allora proprietario sistemò nel parco tutti i reperti lapidei che raccolse nei dintorni.

Va sottolineato l'alto interesse culturale dell'insieme, sia sotto il profilo storico, architettonico, archeologico (i reperti del Museo, sia di carattere fossile marino, che romano, che medievale,



costituiscono un interessante nucleo didattico del nostro territorio) e da ultimo anche geologico

con la vista degli strati rocciosi nei locali di Captazione, dai quali esce l'acqua della Galvanina



e da qui per gallerie è condotta allo stabilimento.

Di seguito si riportano immagini del Museo e dei ritrovamenti avvenuti durante i dieci anni di lavoro.





Oltre che per il meritorio lavoro di scavo archeologico e musealizzazione, curato dal prof. Mario Zuffa, l'intervento va ricordato come testimonianza dell'opera di Mario Ravegnani Morosini, architetto riminese attivo a Milano e che realizzò molti interventi anche a Rimini.

Iniziò la sua opera con l'adesione nel 1948 al MAC, Movimento per l'Arte Concreta, fondato da Gillo Dorfless e Bruno Munari, a cui parteciparono tra gli architetti, assieme a Ravegnani, anche Carlo Perogalli, Marco Zanuso, Vittoriano Viganò ed altri. Con lo studio B 24 (Bobi Brunori, Gigi Radice e Mario Ravegnani) nel 1954 realizza per la X Biennale di Milano la Casa Unifamiliare Sperimentale. A Rimini tra le varie opere ricordiamo, oltre al complesso della Galvanina, l'Ospedale di Rimini, la Casa di Cura Villa Maria, l'Hotel Ambasciatori, l'Hotel Bellevue, il Park Hotel e Villa Bartolotti a Covignano.

Molti di questi edifici negli ultimi 50 anni sono stati rimaneggiati ed hanno perso in parte il loro carattere originale.

Precedenti Edilizi

L'edificio delle Terme è stato costruito in sostituzione dello stabilimento dei primi del novecento ed i titoli, che ne hanno consentito la realizzazione, sono:

- Licenza di Costruzione n. 903 dell'11.05.1968,
- Variante in Sanatoria n. 2307 del 07.07.1970
- Agibilità n. 410 del 19.09.1970

Inoltre negli anni seguenti, per adeguare gli immobili alle nuove necessità di intrattenimento e spettacolo sono state realizzate opere ed allestimenti scenografici con autorizzazioni temporanee, non ancora rimosse. Il progetto prevede che questi ed altri manufatti, privi di titolo, siano tutti demoliti. Per la loro individuazione si rimanda alla tavola AR-SDF-02 Stato di Fatto:



Planimetria Generale dello Stato di Fatto Legittimo e Illegittimo con Individuazione delle Parti Illegittime, dove sono numerati tutti i manufatti illegittimi, presenti nel complesso ed alle tavole AR-PRO-26 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Stabilimento di Produzione", AR-PRO-27 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Complesso Terme" e AR-PRO-28 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Ristorante Pomod'Oro".

La consistenza legittima dell'Edificio Terme è quella descritta nelle tavole della Sanatoria n. 2307 del 07.07.1970, che rappresentano l'edificio nel suo complesso con i locali soggiorno e quelli per la miscita delle acque e della loro captazione, comprensiva di elaborati, illustranti il sistema di gallerie ed impianti interrati. Le differenze dimensionali tra questi elaborati del 1970 ed il rilievo attuale non possono essere definite difformità edilizie ma imprecisioni grafiche nella rappresentazione dello stato di fatto.

Ciò porta ad escludere che possano configurarsi significative difformità rispetto ad un progetto approvato.

E' del tutto evidente che attraverso detta "sanatoria" si è inteso regolarizzare le opere così come realizzate; in altri termini oggetto della "sanatoria" è stato l'intero edificio delle Terme così come realizzato ed accertato, in sostituzione dell'originario stabilimento.

D'altra parte le incongruenze grafiche trovano la loro giustificazione nel diverso grado di precisione all'epoca richiesto: tanto più se riguardanti opere già esistenti (basti osservare che anche per la disciplina dettata dal primo condono edilizio – L. n. 47/1985 – era sufficiente una semplice "descrizione delle opere" oggetto di sanatoria corredata da documentazione fotografica, e non anche un dettagliato elaborato grafico – art. 35).

In sintesi, deve ritenersi che per effetto della rilasciata "sanatoria" l'Amministrazione, al di là delle approssimazioni grafiche, abbia proceduto alla regolarizzazione edilizia dell'edificio termale, come confermato da quanto riportato dal tecnico comunale in sede di sopralluogo del 25/05/1970 che accertava la sostanziale corrispondenza tra il progetto presentato e lo stato dei luoghi, attribuendo alle riscontrate discordanze tra l'edificio esistente rispetto ai "disegni allegati" una valenza di carattere solo estetico.

Quanto all'applicata sanzione pecuniaria, ex art. 13, comma 2 della legge-ponte del 1967, non è dato evincere a quali opere tale misura sanzionatoria si riferisca. Va in ogni caso osservato che l'applicazione della sanzione è successiva alla valutazione di conformità



formulata dal tecnico comunale; inoltre, secondo la prassi dell'epoca, il pagamento della sanzione legittimava le opere anche ai fini dei successivi interventi edilizi di recupero.

Sussistono pertanto le condizioni per ritenere l'edificio in questione, come esattamente rappresentato negli elaborati grafici prodotti, già legittimato in ogni sua parte.

All'interno dei servizi igienici nel 1990 sono state realizzate tre tramezze per la realizzazione del servizio igienico per portatori di handicap, opere in difformità realizzate successivamente alla Sanatoria 2307 del 07/07/1970 in Sanatoria per opere di Manutenzione Straordinaria art. 37 DPR 380/01, rappresentate nella tavola AR-SLEG-03.

Si ribadisce che la complessa situazione dell'area è rappresentata nella Tavola AR-SDF-02 Stato di Fatto: Planimetria Generale dello Stato di Fatto Legittimo e Illegittimo con Individuazione delle Parti Illegittime, dove sono numerati tutti i manufatti illegittimi, presenti nel complesso ed alle tavole AR-PRO-26 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Stabilimento di Produzione", AR-PRO-27 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Complesso Terme" e AR-PRO-28 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Ristorante Pomod'Oro".

Progetto

Restituiti gli edifici originari alla loro essenzialità con la rimozione di tutti i manufatti incongrui, il progetto prevede la loro riorganizzazione, all'interno dell'obiettivo generale alla base delle azioni di progetto.

L'attività progettuale su tutto il comparto è sottoposta all'obbiettivo di creare un sistema di luoghi in rete, contraddistinti dal tema del "benessere": negli edifici che stiamo trattando, sarà declinato il tema del benessere psico-fisico.

Particolare valore viene attribuito al ricco sistema degli spazi aperti. Alla scala generale, il parco termale e l'ampio oliveto retrostante all'edificio (ubicato a sud/est del comparto) attribuiscono un carattere esclusivo al sito. Per questa ragione, l'intera architettura esistente viene riconfigurata come una "soglia architettonica" continua, sempre nell'ottica d'integrare il costruito con il paesaggio: in altre parole, il terreno agricolo, da cui si gode una notevole vista panoramica su Rimini e sulla villa Belvedere, viene posto in continuità con l'edificio, grazie al sistema di nuove coperture, che accolgono giardini pensili e *solarium* estivi. Il tema dell'acqua diventa un suggestivo filo conduttore, grazie alla riqualificazione dell'area di mescita ed alla previsione di un esteso sistema di nebulizzazione che punteggerà sia il *solarium* in copertura che il piazzale scenografico d'ingresso. La sequenza alternata di spazi aperti e coperti consente,



inoltre, una distribuzione equilibrata delle funzioni a seconda della stagione. La direttrice visiva che dal cancello d'ingresso all'area termale riguarda la nuova *reception*/museo vetrata, per culminare nella fonte della *Galvanina*, viene enfatizzata quale "asse storico" del progetto.

Anche per questo ambito, come per gli altri edifici, il lessico architettonico, caratterizzato da elementi vetrati e da schermature costituite da montanti in legno, mantiene una voluta continuità formale con il ristorante "*il Pomod'Oro*", il laboratorio d'arte culinaria e lo stabilimento produttivo, e contribuisce ad impreziosire di riflessi, luminosità e trasparenze l'intera area.

L'ampia gamma di attività troverà spazio negli attuali contenitori con opportuni ampliamenti e l'organizzazione degli spazi sarà così disposta:

Piano terra

- Reception, prevista in corrispondenza dell'attuale portico, in posizione baricentrica rispetto alle attività previste. Fungerà anche da piccolo museo, accogliendo i reperti storici della *Galvanina*; qui saranno ricevuti gli ospiti ed indirizzati verso le attività scelte.
- Massaggi e Beauty Spa: posta sul lato sinistro della reception. Sarà organizzata in cabine con pareti di altezza di m. 2.40, a cui si accede da un corridoio dedicato.
- Spogliatoi Ospiti: dal corridoio antistante l'area Massaggi si giunge agli spogliatoi divisi in uomini e donne ciascuno dotato di 4 docce
- Spogliatoi personale: anche questi divisi in uomini e donne con all'interno i servizi igienici e le docce.
- Palestra: posta sulla destra della Reception, ha tre lati vetrati ed aperture verso l'esterno per poter svolgere attività anche all'aperto.
- Giardino d'Inverno Piscina: a questa area si accede dalla reception o dall'area Terapie Wellness. Lo spazio di accesso dalla Reception a rampa e contornato con un'ampia zona a verde. Le due facciate verso l'esterno sono vetrate e quella verso le piscine esterne sarà completamente scorrevole ed apribile. Sull'esterno sono collocate altre due vasche: la prima di misure ridotte con idromassaggio in inverno sarà riscaldata ed accessibile direttamente dalla piscina interna senza uscire dall'acqua. A fianco si trova la vasca esistente che sarà rinnovata nelle finiture e nell'impiantistica. Tutta l'area esterna è protetta dall'accesso con siepe.
- Wellness terapie: collocate alle spalle della Piscina ospiteranno tutte quelle funzioni, che nel tempo verranno aggiornate con le nuove tendenze del settore in dinamica trasformazione. Ad oggi sono previste la Sauna, il Bagno Turco e la Stanza del Sale.



- Servizi Ospiti: sono posti a cerniera delle varie attività e sono facilmente raggiungibili da tutti gli ospiti, naturalmente divisi in uomini e donne.
- Locali Tecnici: un'attività tanto complessa ha necessità di numerosi locali dedicati ad ospitare le apparecchiature, indispensabili e sono posti lungo tutto l'edificio. Il corpo principale, posto in prossimità dell'ingresso ospita la Cabina ENEL, il Locale Misure, il Vano Utente. Alle spalle di questi l'ampio Locale con le macchine per il trattamento aria. Con accesso autonomo dall'esterno si trova la piccola centrale termica, dedicata al riscaldamento dell'acqua delle piscine.
- Connettivo Verticale ed Orizzontale: si tratta del sistema dei percorsi che consentono l'agevole collegamento tra tutti gli spazi. Sul retro delle attività, verso monte, un lungo corridoio collega locali tecnici e spogliatoi. È naturalmente illuminato con un sistema di captatori di luce solare a tunnel posti tra loro a distanza regolare. Un sistema di tre scale ed un ascensore consente i collegamenti verticali: la prima, tra spogliatoi personale e Ospiti, consente al solo personale di accedere all'interrato, la seconda, al centro del complesso, consente sia al solo personale di accedere all'interrato che agli ospiti di andare sulla copertura verde a solarium ed essere direttamente collegati all'oliveto a monte. Questo vano scala ha al centro un comodo ascensore per l'accesso in copertura. Tra l'area Wellness Terapie si trova l'attuale scala scoperta che porta sempre alla copertura a verde ed all'oliveto.
- Sala Mescita: dalle Wellness terapie attraverso un corridoio vetrato che si affaccia sul doppio volume della prima Captazione. Mantiene l'aspetto dell'originale costruzione, salvo la realizzazione di una nuova porta che dà sull'ampio spazio adibito a Solarium.
- Captazioni: sono due spazi dai quali è visibile la roccia da cui viene captata l'acqua per l'imbottigliamento. Il primo a doppio volume è posto verso la Wellness Terapie ed offre una suggestiva visione della storia geologica del Colle. Il secondo più ridotto è posto sulla quota del piano terra.
- Camera Ispezione: di uso prettamente tecnico consente di scendere ai cunicoli ed al complesso sistema di gallerie e vasche di raccolta.

Copertura

Ad eccezione del vano scala, del piccolo deposito e di un bagno per gli ospiti portatori di handicap motorio, l'intera copertura è accessibile dagli ospiti ed avrà la funzione di terrazza panoramica con giardini pensili. Per la maggior parte è a tetto verde, parte estensivo e parte intensivo, ed è organizzata con varie pavimentazioni, sia in pietra che in legno che in



stabilizzato, come le strade di campagna, nel collegamento con l'uliveto. Complessivamente la copertura è concepita come elemento naturale di prosecuzione dell'uliveto e gli edifici sottostanti dall'alto non saranno visibili. I parapetti a protezione dalle cadute saranno in parte a fioriera ed in parte in cristallo.

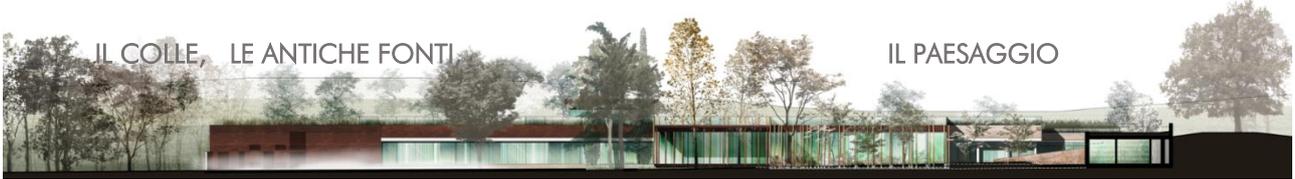
Interrato

E' interamente dedicato agli impianti tecnici ed è organizzato in gallerie alte circa m. 1.80 ed a vasche per l'accumulo delle acque minerali. Al complesso ha accesso il solo personale tecnico. Come già accennato nella descrizione del Connettivo Verticale ed Orizzontale, gli accessi dal piano terra dell'Edificio Wellness e Terme avvengono dalle due scale lato mare e dalla scala posta nella Camera Ispezione, a fianco della Mescita. E' presente anche un accesso esterno in prossimità delle vasche interrato. A servizio della Piscina saranno realizzati tre locali interrati con accesso da botola: Centrale Filtri, Locale Dosaggio Prodotti Chimici e la Vasca di Compenso.

Aspetti Igienico Sanitari

Per il dimensionamento di Spogliatoi, Docce e Servizi Igienici si è tenuto conto delle richieste normative come da quadro seguente:

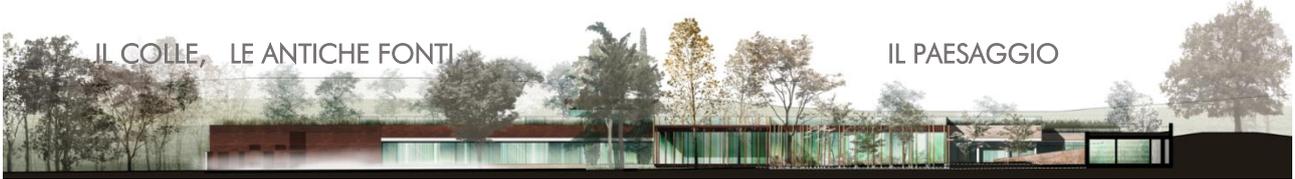
N. ADDETTI CONTEMPORANEI					
DIMENSIONAMENTO WC					
		NORMA		PROGETTO	
	ADDETTI	WC	di cui H	WC	di cui H
Palestra	2				
Uffici	2				
Massaggi	8				
Piscina	2				
Vari	2				
Totale	16				
Uomini	8	1	1	2	1
Donne	8	1		2	1
DIMENSIONE ANTI E WC					
Uomini			NORMA		PROGETTO
Anti			1,20		3,43



WC			1,50		2,19
WCH					3,42
Donne			NORMA		PROGETTO
Anti			1,20		4,45
WC			1,50		2,93
WCH					3,24
DIMENSIONI SPOGLIATOI					
Uomini	8		NORMA		PROGETTO
fino a 10	1,20	X 8	9,60		19,67
Donne	8		NORMA		PROGETTO
fino a 10	1,20	X 8	9,60		20,43
DIMENSIONI DOCCE					
Uomini	8		NORMA		PROGETTO
ogni 10	1,20	0,96	0,96		3,94
Donne		8	NORMA		PROGETTO
ogni 10	1,20	0,96	0,96		3,64

Per il dimensionamento Spogliatoi, Docce e Servizi Igienici per gli ospiti il quadro progettuale è il seguente:

N. VISITATORI CONTEMPORANEI					
DIMENSIONAMENTO WC					
		NORMA		PROGETTO	
	CLIENTI	WC	di cui H	WC	di cui H
Palestra	20				
Ingresso Uscita	5				
Massaggi	8				
Piscina	15				
Saune ed Hammam	22				
Totale	70				
Uomini	35	4	1	4	1
Donne	35	4		4	1



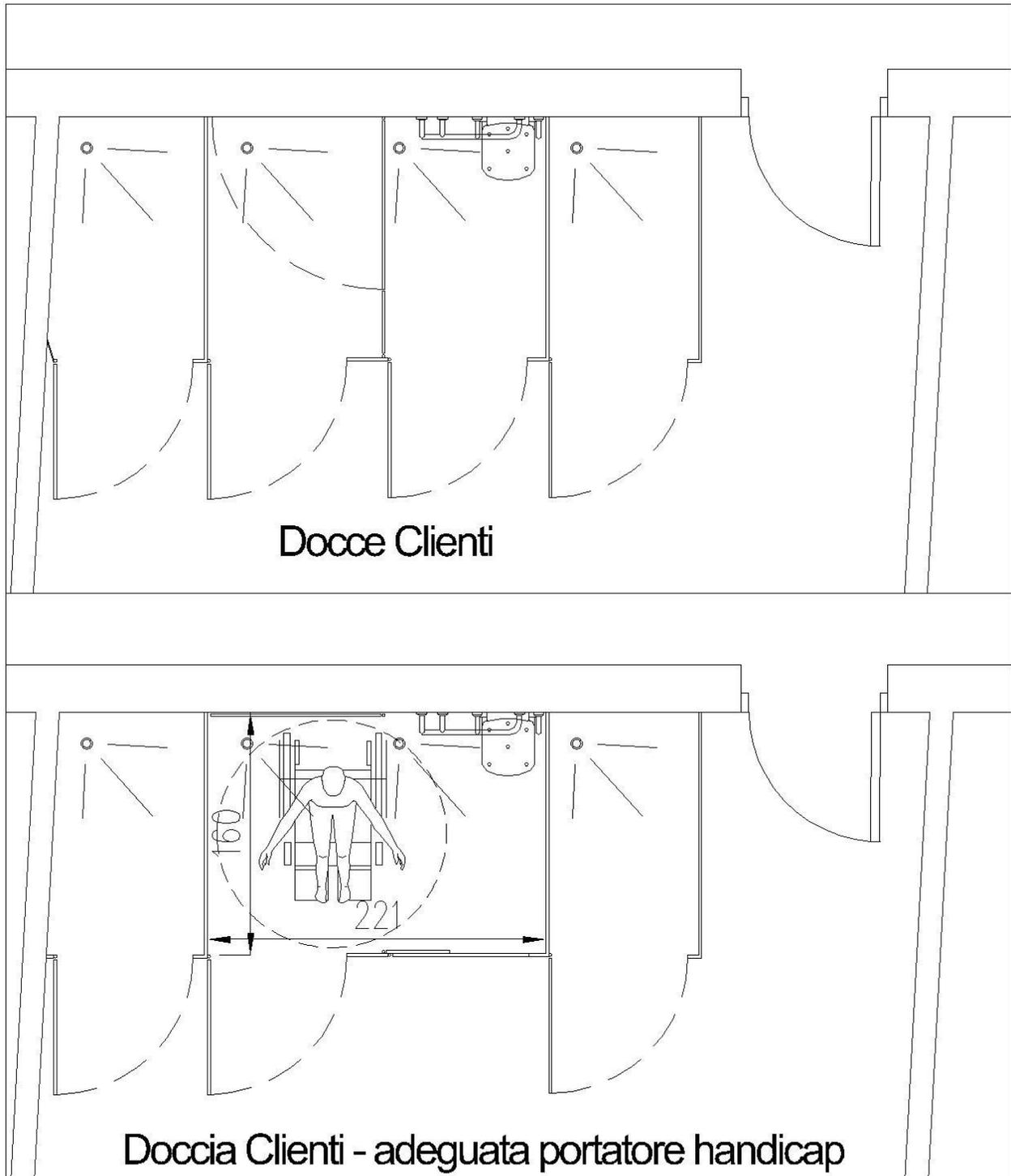
DIMENSIONE ANTI E WC					
Uomini			NORMA		PROGETTO
Anti			1,20		10,49
WC			1,50		1,71
WCH					2,98
Donne			NORMA		PROGETTO
Anti			1,20		11,23
WC			1,50		1,71
WCH					2,98
DIMENSIONI SPOGLIATOI					
Uomini	35		NORMA		PROGETTO
fino a 10	1,20	X 35	42,00		44,91
Donne	35		NORMA		PROGETTO
fino a 10	1,20	X 35	42,00		49,88
DIMENSIONI DOCCE					
Uomini	35		NORMA		PROGETTO
ogni 10	1,20	X 35	4,20		5,29
Donne	35		NORMA		PROGETTO
ogni 10	1,20	X 35	4,20		5,29

In tutti i locali, dove è prevista la sosta del personale od ospiti per periodi superiori alle quattro ore, è previsto un Rapporto Illuminante sempre maggiore di 1/8, risultato facilmente ottenibile dato che la scelta progettuale è orientata a tamponamenti interamente vetrati. Nella progettazione dei locali si è tenuto conto delle necessità di aerazione ed illuminazione naturale nei locali dove è prevista la presenza continua di personale ed ospiti per periodi continuativi superiori alle 4 ore.

Negli spogliatoi sono previste docce a norma per disabili: negli spogliatoi dipendenti, sia uomini che donne, le docce prevedono l'accesso con porta scorrevole e spazio adeguato alla sosta della carrozzina. Negli Spogliatoi Ospiti, sia uomini che donne, le due docce centrali degli spogliatoi Ospiti saranno divise da separatore mobile in modo di consentire all'utente portatore di Handicap



di usarne una per la sosta della sedia a ruote e l'altra per la doccia sarà adeguatamente attrezzata con seggiolino e corrimani.



“Wellness terapie”: si precisa che il termine Terapie non rientra nelle pratiche sanitarie, in quanto le attività svolte sono in realtà pratiche legate ad attività di benessere, senza contenuti sanitari. La cosiddetta Stanza del Sale è un ambiente relax che non utilizza nebulizzatore per la



produzione di ioni di iodio, ma è un locale con ridotta presenza di umidità (40-60%) e temperatura controllata (18-24 gradi) con le pareti ed il pavimento rivestiti di sale marino.

Per vano “sala mescita” (63) e “vasca” (74): il locale Sala Mescita, identificato con la numerazione 63, è il locale dove sono presenti, nelle nicchie semicircolari, delle cannelle d’acqua della Galvanina, alle quali gli utenti possono accedere e dissetarsi. In detto locale non saranno fornite né cibi né altre bevande. Il locale Vasca (74) posto nell’interrato è in realtà una vasca o serbatoio di accumulo acque minerali per l’approvvigionamento delle linee dello stabilimento, a cui è consentito l’accesso al solo personale autorizzato.

Negli elaborati di progetto nella zona piscine sono indicate la superficie solarium e non sono previste aree con terreno vegetale a contatto diretto, che dovranno essere separate con idonei percorsi:

- a. Piscine Dotazione Solarium:
 - vii. La piscina esterna deve avere a disposizione uno spazio sosta – solarium pari al doppio della superficie dello specchio d’acqua: specchio d’acqua mq. 65.60 (24.86+40.74); spazio solarium di norma mq. 131.20, previsto in progetto mq. 170.19.
 - viii. La piscina interna deve avere a disposizione uno spazio sosta – solarium pari al 60% della superficie dello specchio d’acqua: specchio d’acqua mq. 99.18; spazio solarium di norma mq. 59.51, previsto in progetto mq. 210.88.
- b. Piscine presenza di terreno accessibile dai bagnanti: Piscina interna: gli spazi verdi in prossimità della rampa saranno protetti da parapetti per impedire il contatto dei bagnanti con il terreno vegetale. Piscina esterna: gli spazi verdi in prossimità del solarium saranno protetti da siepe.

Zona Piscine

Nel complesso Terme Wellness è organizzato uno Spazio Piscina classificato come:

Gruppo a2) - Piscine ad uso collettivo. Sono quelle inserite in strutture già adibite in via principale ad attività accessibili ai soli ospiti, clienti, soci, quali ad esempio:

a2.4 - palestre, centri estetici e simili;

In base alle caratteristiche strutturali ed ambientali:



Tipologia 3 Piscine di tipo misto: costituite da complessi con uno o più bacini artificiali scoperti e coperti utilizzabili anche contemporaneamente;

In base alla loro utilizzazione:

Tipo c Vasche ricreative, aventi requisiti morfologici e funzionali che le rendono idonee per il gioco e la balneazione;

Sono previste tre vasche:

- Piscina interna di ml. 12.46 x 7.96 x 1.00H con superficie dello specchio d'acqua di mq. e mc. 99.18
- Piccola vasca esterna con idromassaggio di uso anche invernale, collegata dalla precedente da percorso acquatico, di ml. 6.56 x 3.79 x 1.00H con superficie dello specchio d'acqua di mq. e mc. 24.86,
- Percorso acquatico di collegamento delle due precedenti vasche di ml. 2.85 x 1.18 x 1.00H con superficie dello specchio d'acqua di mq. e mc. 3.36,
- Vasca esterna, solo estiva, di ml. 8.08 x 5.04 x 1.80H con superficie dello specchio d'acqua di mq. 40.72 e mc. 73.30

All'interno dello Spazio Piscina è prevista una presenza contemporanea di non più di 15 frequentatori, con tutte le altre attività aperte in contemporanea. In caso del solo utilizzo dello Spazio Piscina la capienza dell'impianto è limitata a 70 frequentatori con un massimo di 63 bagnanti invernali (minore di mq. $127.40/2 =$ bagnanti 63.7) e 70 estivi (minore di mq. $168.12/2 =$ bagnanti 84.06).

L'altezza del vano vasca, misurata dal pelo libero dell'acqua è dall'intradosso solaio m. 4.60 e sotto trave 3.85.

Lo Spazio Piscina coperto sarà separato dalle zone limitrofe con parapetti e vetrate. Quando lo Spazio Piscina non è attivo gli accessi saranno protetti da cancelletti. Lo spazio esterno sarà separata da una siepe dalla restante parte del parco. Dall'atrio è previsto un accesso allo Spazio Piscina esterno ad uso esclusivo del personale. Tutti gli accessi per i frequentatori sono separati con vaschette per l'igienizzazione dei piedi.



Gli impianti tecnici sono posti all'esterno in vani interrati accessibile attraverso botola con scala verticale; i locali saranno ventilati naturalmente da apposite torrette ed il locale dosaggio prodotti chimici avrà estrattore d'aria con termine in copertura.

Nel locale dosaggio prodotti chimici per quelli liquidi è previsto bacino di contenimento.

Per quanto attiene gli spazi confinati ed il loro accesso che è normato dal DPR 177/ 11 l'attenzione è volta ai locali: **Wellness** Controllo filtri, Vasca Compenso, Locale dosaggio prodotti chimici; inoltre altri locali qui non citati che in fase di progetto costruttivo saranno in analoghe condizioni di accessibilità critica. Tali locali sono raggiungibili attraverso una botola con apertura libera cm. 100 x 100, maggior di quella richiesta da Hera ed accettata dalla AUSL di dimensioni minime di cm. 80 x 100. La scala di accesso è di tipo mobile. In caso d'infortunio, a fianco della prima botola è presente una seconda botola, delle stesse dimensioni, che consente un apertura di cm. 100 x 200.

Lo Spazio Piscina di mq. 382.56 ha due lati completamente vetrati ed in copertura sono presenti 51 cupolini. Complessivamente la superficie illuminante verticale è di mq. 57.60 (1.85 x H3.80-0.60 x 18) e quella in orizzontale è di mq. 39.78 (0.78 x 51) con un totale di mq. 97.38, pari ad un rapporto con la superficie del vano di 0.254, il fattore medio di luce diurna è superiore al 2%.

La superficie apribile sarà in verticale sulla facciata verso le vasche esterne di mq. 45.60 (2.00 x h 3.80 x 6) e sulla facciata laterale di mq. 15.20 (2.00 x h 3.80 x 2) con un totale di mq. 60.80, pari ad un rapporto con la superficie del vano di 0.159. L'accesso attraverso le due aperture sulla facciata laterale sarà protetto da un piccolo parapetto.

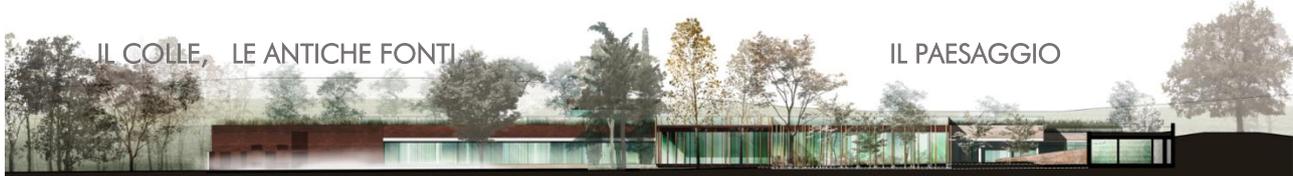
Quantità del Progetto

Nelle piante, ad ogni locale corrisponde un numero identificativo, riportato nella tabella seguente, con la superficie di pavimento ed il suo inserimento nella colonna della Su o della Sa, se non escluso.

PROGETTO 1 - WELLNESS					
n° locale	Denominazione	Superficie	Su	Sa	
Piano Interrato					
68	Vano scala d'accesso alle gallerie di captazione computata in copertura	27,58	0,00	0,00	
68a	Controllo Vasche settiche	71,42	0,00	0,00	
68b	Anti Controllo	10,15	0,00	10,15	
69	Locale tecnico	15,19	0,00	15,19	



70	Vano scala d'accesso alle gallerie di captazione computata al P. T.	22,53	0,00	0,00			
71	Centrale Filtri	19,95	0,00	19,95			
72	Vasca Compenso	4,95	0,00	4,95			
73	Locale Dosaggio Prodotti Chimici	3,28	0,00	3,28			
74	Serbatoio di accumulo acque minerali	477,24	0,00	0,00			
75	Gallerie di Captazione H circa ml. 1,80 a volta, computata per una larghezza di cm. 10 della sua lunghezza ml. 440,60	574,49	0,00	44,06			
75a	Captazione Doppio Volume	101,00	0,00	101,00			
Totale Piano Interrato				1 327,78	0,00	198,58	Sc 119,15
Piano Terra							
1	Locale Pompe e Gruppi Frigo	76,33	0,00	0,00			
2	Centrale Termica	9,00	0,00	0,00			
3	Cabina Enel	8,05	0,00	0,00			
4	Locale Misure	4,83	0,00	0,00			
5	Vano Utente	15,12	0,00	0,00			
Spogliatoio Dipendenti Donne							
6	Anti	4,45	4,45				
7	WcH	3,24	3,24				
8	Wc	2,93	2,93				
9	Spogliatoio	20,43	20,43				
10	Docce	3,64	3,64				
Spogliatoio Dipendenti Uomini							
11	Wc	2,19	2,19				
12	Anti	3,43	3,43				
13	WcH	3,42	3,42				
14	Spogliatoio	19,67	19,67				
15	Docce	3,94	3,94				
16	Ripostiglio	2,87	2,87				
17	Deposito	40,40	40,40				
Spogliatoio Clienti Uomini							
18	Spogliatoio Clienti Uomini	44,91	44,91				
19	Doccia	1,36	1,36				
20	Doccia	1,31	1,31				
21	Doccia	1,31	1,31				
22	Doccia	1,31	1,31				
Spogliatoio Clienti Donne							
23	Spogliatoio Clienti Donne	49,88	49,88				
24	Doccia	1,36	1,36				
25	Doccia	1,31	1,31				
26	Doccia	1,31	1,31				
27	Doccia	1,31	1,31				

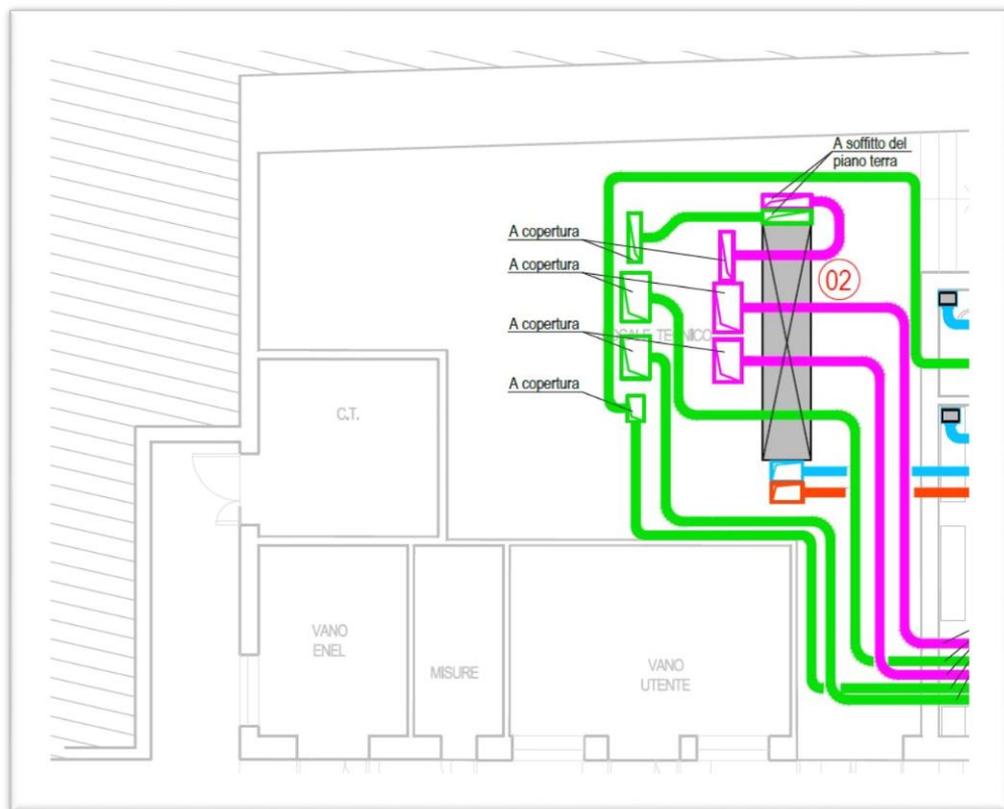


28	Sottocentrale Condizionamento	43,58	0,00	0,00	
29	Corridoio	67,45	67,45		
30	Disimpegno	68,22	68,22		
30a	Ascensore	1,42		1,42	
30b	Scala Interna	14,73		14,73	
31	Anti Wc Uomini	10,49	10,49		
32	Wc	1,85	1,85		
33	Wc	1,71	1,71		
34	Wc	1,71	1,71		
35	WcH	2,98	2,98		
36	Wc	2,04	2,04		
37	Wc	1,71	1,71		
38	Wc	1,71	1,71		
39	WcH	2,98	2,98		
40	Anti Wc Donne	11,23	11,23		
40a	Sala Quadri	19,34	0,00	0,00	
41	Disimpegno	24,44	24,44		
42	Ripostiglio	10,35	10,35		
43	Corridoio Massaggi	16,00	16,00		
44	Ripostiglio	10,60	10,60		
45	Cabina Massaggi	8,12	8,12		
46	Cabina Massaggi	8,40	8,40		
47	Cabina Massaggi	8,20	8,20		
48	Cabina Massaggi	8,40	8,40		
49	Cabina Massaggi	8,20	8,20		
50	Cabina Massaggi	8,40	8,40		
51	Locale Quadri	12,59	0,00	0,00	
52	Reception	163,50	163,50		
53	Ripostiglio	6,76	6,76		
54	Palestra	184,27	184,27		
54a	Portico	60,23		60,23	
54b	Tettoia oltre m. 1,50	8,67		8,67	
55	Giardino d'Inverno e Piscina	382,56	382,56		
56	Wellness Terapie	194,16	194,16		
57	Sauna secca	18,90	18,90		
57a	Stanza del Sale	14,26	14,26		
58	Bagno Turco	35,55	35,55		
59	Disimpegno	35,71	35,71		
60	Locale Tecnico Gruppi Frigo	28,87	0,00	0,00	
61	Scala esterna computata nella copertura praticabile	0,00			
61a	Anti coperto scala esterna	4,38	4,38		
62	Corridoio	14,32	14,32		
63	Sala Mescita	58,24	58,24		

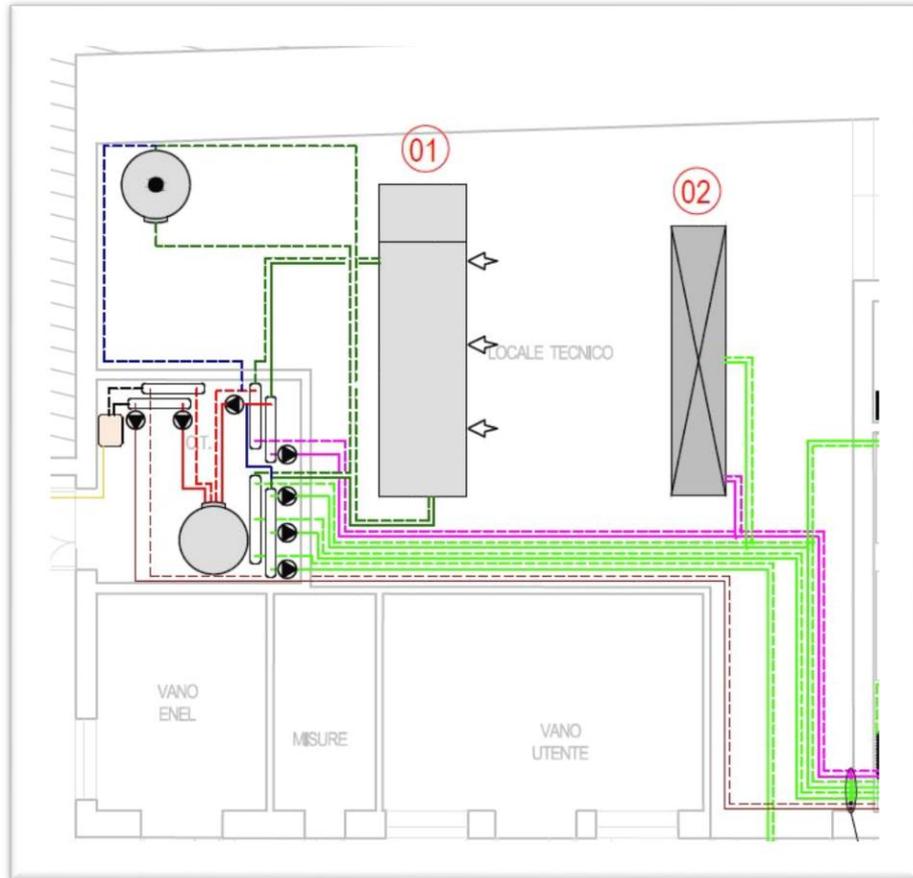
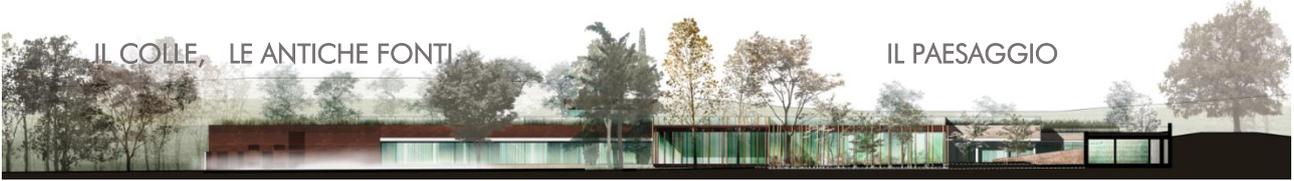


64	Accesso ai Cunicoli	16,89	16,89		
65	Disimpegno	9,62	9,62		
66	Captazioni	32,03	32,03	0,00	
67	Camera Ispezione	20,54	20,54	0,00	
					Sc
Totale Piano Terra		1 975,08	1 692,86	85,05	1 743,89
Piano Primo					
					Sc
Totale Piano Primo		1 749,95	49,19	1 700,76	1 069,65
Totale Sc Edificio Wellness					2 932,68

I locali 1 Locale Pompe e Gruppi Frigo, 2 CT sono utilizzati per l'alloggiamento di impianti, necessari al funzionamento dell'edificio, come illustrato nelle immagine sotto riportate, desunte dal progetto impiantistico:

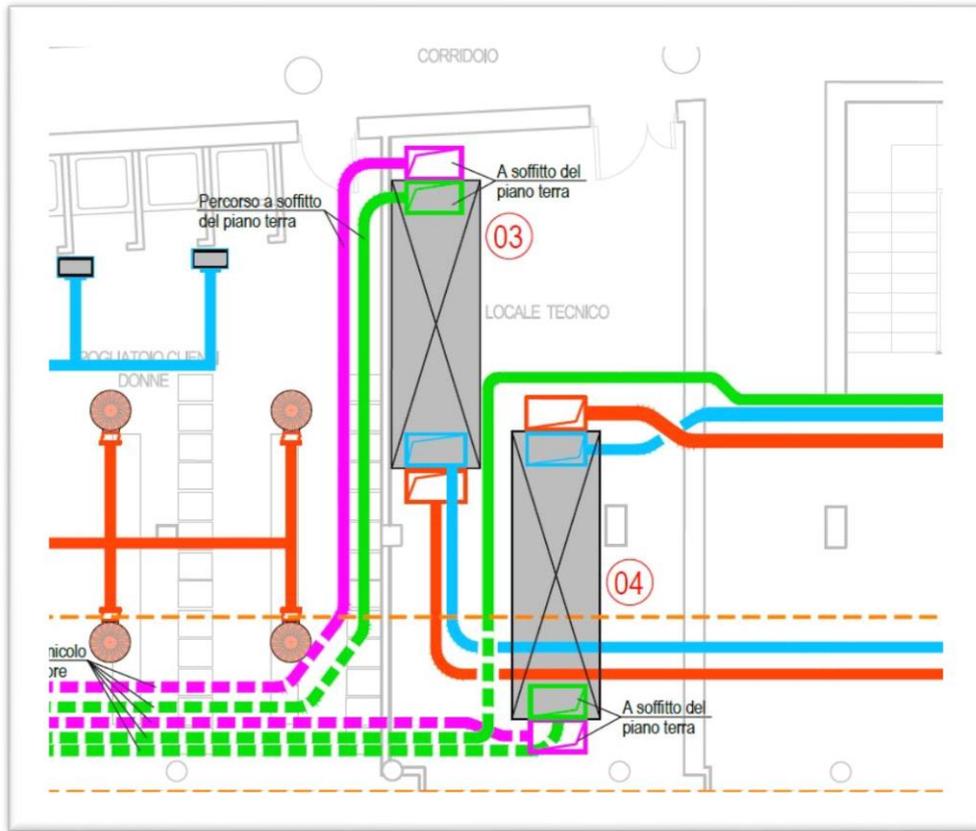


Locale Pompe e Gruppi Frigo

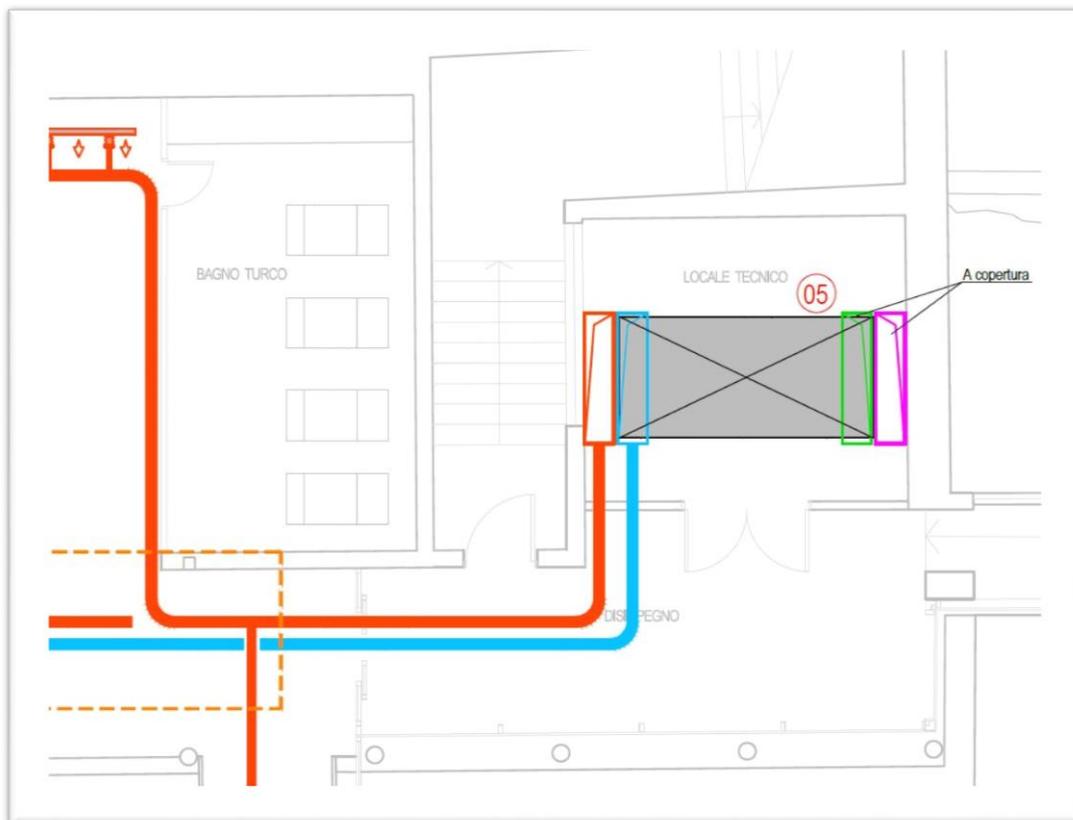


CT e Locale Pompe e Gruppi Frigo

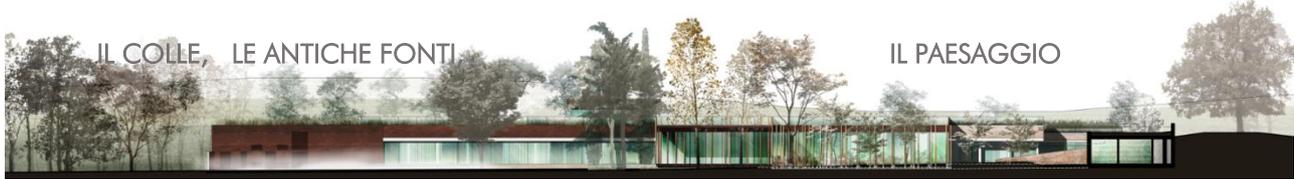
Il locale 28 Sottocentrale di Condizionamento e 60 Locale Tecnico Gruppi Frigo sono utilizzati per l'alloggiamento di impianti, necessari al funzionamento dell'edificio, come illustrato nelle immagini sotto riportate, desunte dal progetto impiantistico:



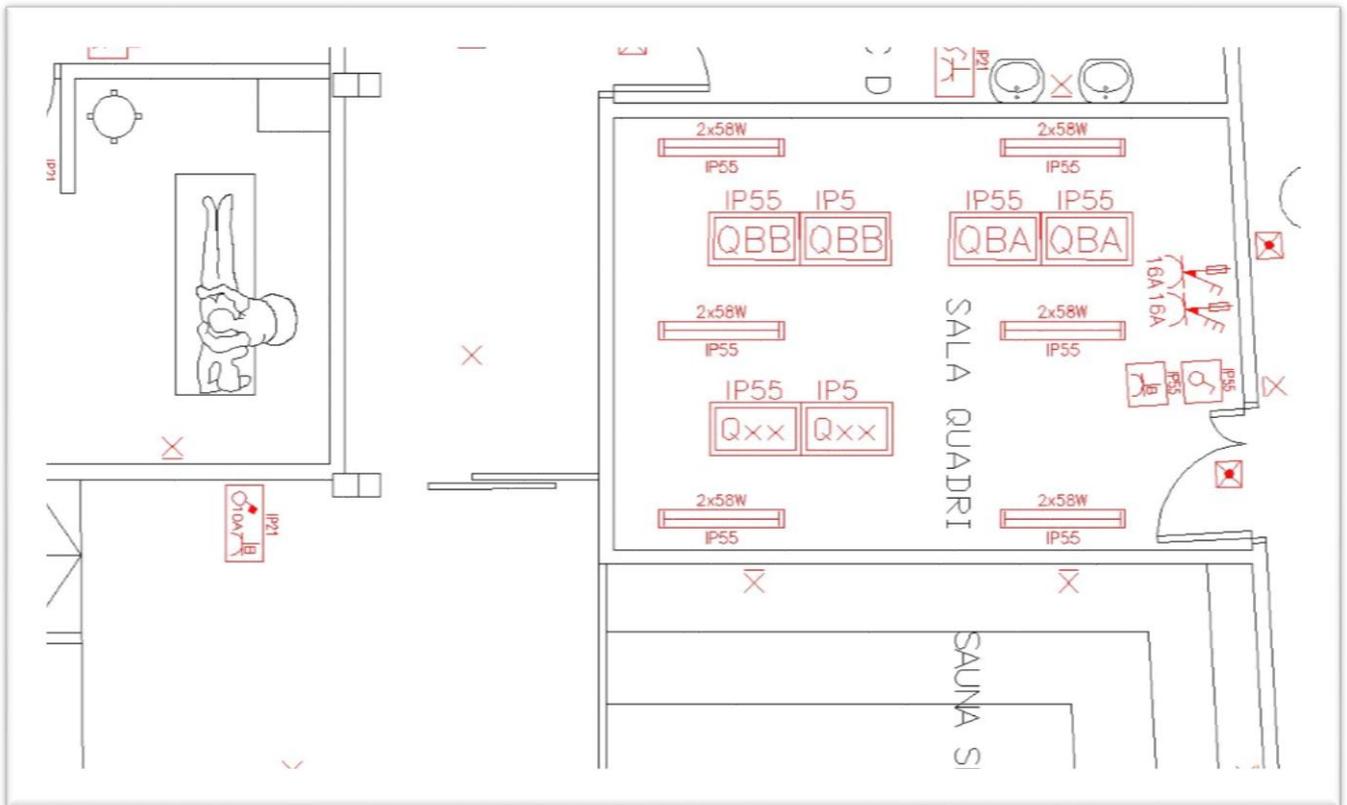
28 Sottocentrale Condizionamento



60 Locale Tecnico Gruppi Frigo



Il locale 40a Sala Quadri è utilizzato per l'alloggiamento di impianti, necessari al funzionamento dell'edificio, come illustrato nelle immagini sotto riportate, desunte dal progetto impiantistico e l'accesso è consentito al solo personale, tecnico:



40a Sala Quadri con accesso al solo personale tecnico

Questa quantità, sommata a quella degli altri edifici ricadenti in Zona F4, risulta essere inferiore alla superficie ammessa dalla norma di PRG di mq. 4.996,40.

Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica

Il progetto prevede l'approvazione tramite, procedura comportante variante agli strumenti urbanistici.

Come elencato al capitolo **Inquadramento Urbanistico** all'inizio della relazione, l'area è classificata dal PRG nella Tav. 3.11 come **Zona F4.2 Area per attrezzature d'interesse generale** prevalentemente inedificate con un indice $U_f = 0,2$ mq/mq e $H = 8$ m.

La verifica della Superficie complessiva (S_c) è inserita nel capitolo **Inquadramento Urbanistico** come sommatoria degli edifici progettati inseriti in questa Zona. L'edificio Wellness Terme ha una S_c di mq. 2.932,68 ed un'altezza massima di m. 7,70.

L'ampliamento dei locali tecnici posti in prossimità dell'ingresso al complesso, in prosecuzione dell'edificio esistente, si trova sul confine di proprietà e su quello di zona RUE.



Il confine di zona PRG è posto a m. 7.58 come da immagine sotto riportata.

Distanza locali tecnici terme dal confine Zona PRG



Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.



2 Ristorante Wellness

Stato di Fatto e Comparazione tra stato di fatto e stato legittimo

Sull'area del futuro sedime del Ristorante Wellness sono presenti dei manufatti leggeri tipo una tettoia ed una pavimentazione in legno. A fianco, verso valle, sorge una struttura in muratura adibita a cucina – pizzeria con un'ampia tettoia, questa realizzata con autorizzazione ambientale Prot. 115651 del 24.06.2003, che ne prevedeva la rimozione nell'ottobre dello stesso anno.

Tutte queste strutture saranno demolite per l'attuazione del progetto.

Per la loro individuazione si rimanda alla tavola AR-SDF-02 Stato di Fatto: Planimetria Generale dello Stato di Fatto Legittimo e Illegittimo con Individuazione delle Parti Illegittime, dove sono numerati tutti i manufatti illegittimi, presenti nel complesso ed alle tavole AR-PRO-26 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Stabilimento di Produzione", AR-PRO-27 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Complesso Terme" e AR-PRO-28 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Ristorante Pomod'Oro".

Progetto

Come già descritto nella Descrizione del progetto, a livello strettamente compositivo il progetto nel suo insieme è caratterizzato dalla scelta di un linguaggio architettonico diffuso e riconoscibile per i tre sotto-ambiti, in modo da attribuire, pur nella diversità delle destinazioni d'uso, una coerenza stilistica identitaria: materiali a basso impatto visivo o adatti alla mimesi con il contesto, come i rivestimenti modulari in legno o superfici vetrate, creano un lessico unificante ed arricchiscono le facciate esterne e gli ambienti interni delle architetture.

Nel caso specifico del Ristorante Wellness, si è ulteriormente tenuto conto della sua posizione in continuità con l'edificio di Mescita e Captazione, realizzato negli anni '60 in mattoni faccia a vista. Una quinta posteriore nello stesso materiale, farà da fondale simmetrico alla Mescita e inquadrerà l'apparato della antica fonte.

Contro questa quinta sarà costruito l'edificio Ristorante, ad un solo piano, finito in intonaco colorato nei colori della terra, scansionato da elementi verticali in legno. L'ampia parte a porticato sarà completamente vetrata. La copertura sarà a verde per mimetizzarne la presenza alla vista dall'alto.

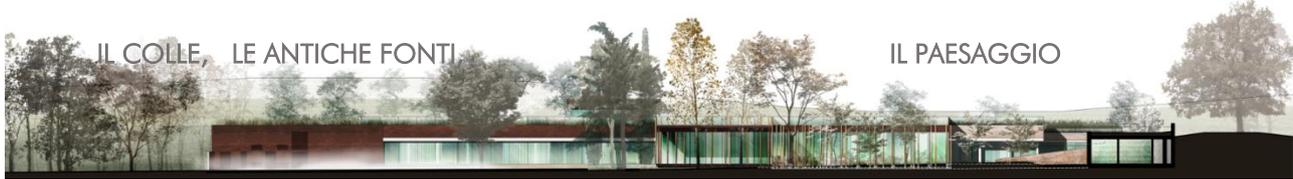


Internamente gli spazi saranno divisi in area per i servizi tecnici, personale e preparazione dei cibi ed area per i clienti con l'area porticata. Per l'elenco dei singoli locali si veda la tabella successiva.

Aspetti Igienico Sanitari

Per il dimensionamento dei locali si è tenuto conto delle richieste normative come da quadro seguente:

	NORMA	PROGETTO
Sala da Pranzo		
Superficie minima	adeguata	
Sala 1 (H. 3,00-RI.0,518,RA.0,586)		109,04
n° coperti	sup./1,20	90,9
Anti WC clienti		
Superficie minima	1,2	6,46
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
WC clienti		
n° 2 fino a 100 coperti + oltre 100 1/60	2,00	2 + H
Superficie minima	1,5 +H	1,76+1,76+2,97
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	naturale
R/A	aspir. artificiale	naturale
Cucina		
Superficie minima fino a 50 posti	20,00	
dai 50 a 100 coperti x mq. 0,30	12,26	
Cucina (H. 3,00-RI, RA.0,141)		42,46
Totale	32,26	42,46
di cui Zona Lavaggio		
Superficie minima	adeguata	10,00
H min.	3,00	3,00
R/I	0,125	0,141
R/A	0,0625	0,141
Dispensa		
Superficie minima 25% cucina e >8mq.	10,62	12,73
H min.	2,40	3,00
R/I	ill. e ventil. artificiali	ill. e ventil. artificiali
R/A		
Deposito bottigliame		
Superficie minima	adeguata	7,09

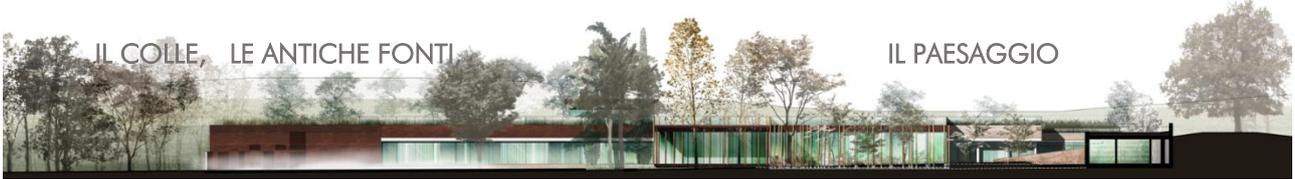


H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Spogliatoio personale		
Per superficie sala > mq 200, spogliatoi separati per sesso		
spogliatoio comune		
Sup. minima (mq. 1,20 x 8 dipendenti)	9,60	12,00
H min.	2,40	3,00
R/I	1/8 o artificiale	ill. e ventil. artificiali
R/A	1/16 o artificiale	
Anti bagno personale ciascuno		
Superficie minima	1,20	3,22
H min.	2,40	3,00
R/I	1/8 o artificiale	artificiale
R/A	1/8 o artificiale	artificiale
WC personale		
Fino a 10	1	2
Superficie minima	1,50	1,65
H min.	2,40	3,00
R/I	1/8 o artificiale	ill. e ventil. artificiali
R/A	1/8 o artificiale	

Quantità del Progetto

Nelle piante, ad ogni locale corrisponde un numero identificativo, riportato nella tabella seguente, con la superficie di pavimento ed il suo inserimento nella colonna della Su o della Sa, se non escluso.

2 - RISTORANTE WELLNESS					
n° locale	Denominazione	Superficie	Su	Sa	
1	Vano tecnico	3,28	0,00	0,00	
2	Disimpegno	4,16	4,16		
3	Spogliatoio	12,00	12,00		
4	Deposito Bottiglie	7,09	7,09		
5	Dispensa	12,73	12,73		
6	Wc	1,65	1,65		
7	Wc	1,65	1,65		
8	Anti	3,22	3,22		



9	Wc	1,76	1,76		
10	Wc	1,76	1,76		
11	Anti	6,46	6,46		
12	WcH	2,97	2,97		
13	Cucina	42,46	42,46		
14	Disimpegno	2,88	2,88		
15	Bar	9,21	9,21		
16	Ingresso	12,54	12,54		
17	Sala	109,04	109,04		
18	Portico	40,87		40,87	
Sc					
Totale		275,73	231,58	40,87	256,10

Questa quantità, sommata a quella degli altri edifici ricadenti in Zona F4, risulta essere inferiore alla superficie ammessa dalla norma di PRG di mq. 4.996,40.

[Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica](#)

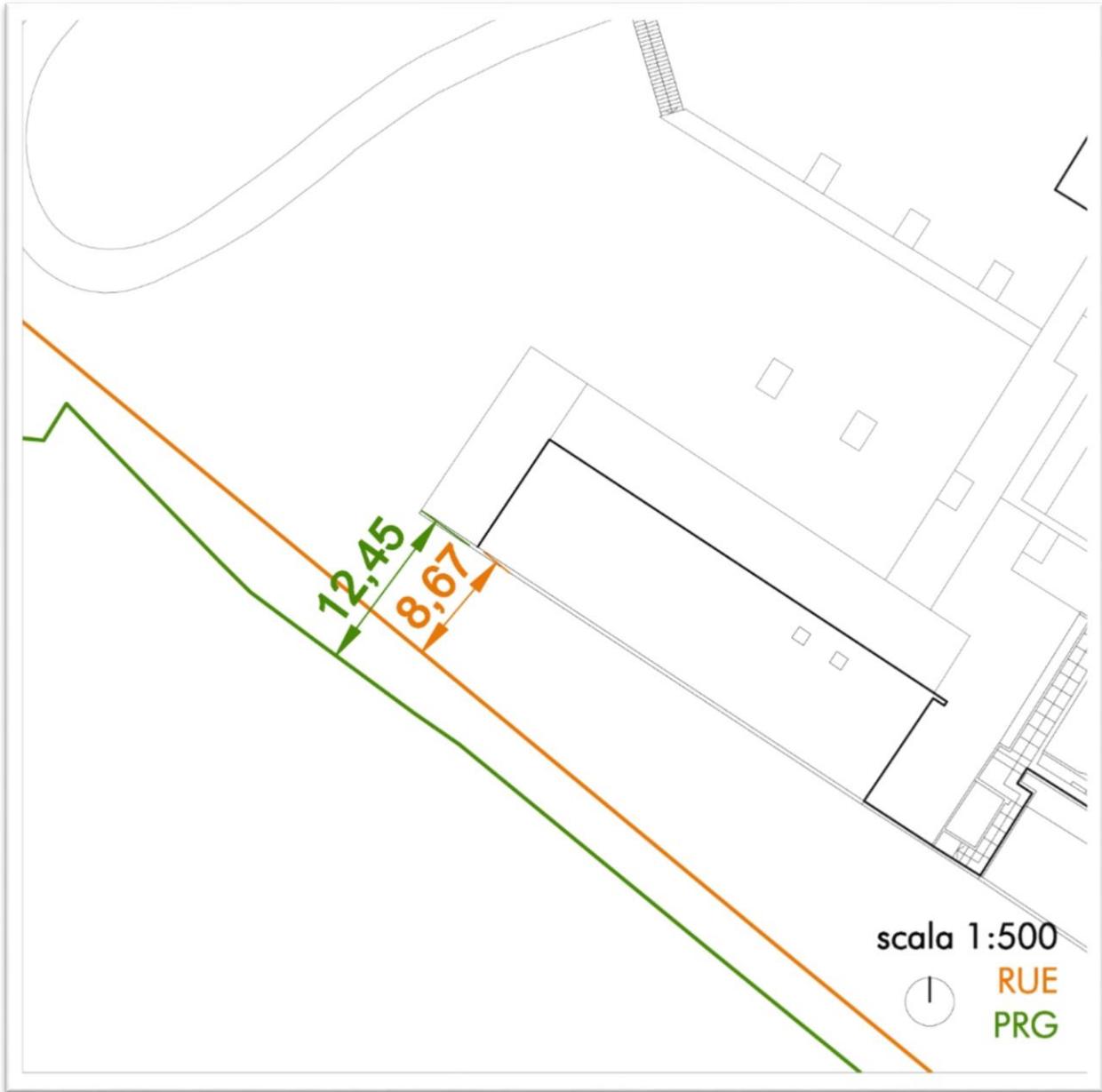
Il progetto prevede l'approvazione procedura comportante variante agli strumenti urbanistici.

Come elencato al capitolo **Inquadramento Urbanistico** all'inizio della relazione, l'area è classificata dal PRG nella Tav. 3.11 come **Zona F4.2 Area per attrezzature d'interesse generale** prevalentemente inedificate con un indice $U_f = 0,2$ mq/mq e $H = 8$ m.

La verifica della Superficie complessiva (Sc) è inserita nel capitolo **Inquadramento Urbanistico** come sommatoria degli edifici progettati inseriti in questa Zona. L'edificio Ristorante Wellness ha una Sc di mq. 256.10 ed un'altezza massima di m. 3,13.



La distanza dal confine di proprietà e di Zona RUE è di m. 8.67, dal confine di Zona PRG m. 12.45 come da immagine sotto riportata:



Distanza dal confine di Zona PRG

Quindi il progetto di questo edificio non presenta deroghe alle Norme di PRG.

Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.



3 Street Bar

Stato di Fatto e Comparazione tra stato di fatto e stato legittimo

Sull'area del futuro sedime dello Street Bar attualmente sono presenti un manufatto leggero tipo tettoia ed una pavimentazione in legno. A fianco, verso valle, sorge una struttura in muratura adibita a cucina – piadineria.

La tettoia è stata realizzata con autorizzazione ambientale Prot. 115651 del 24.06.2003, che ne prevedeva la rimozione nell'ottobre dello stesso anno. La restante parte è priva di titolo.

Tutte queste strutture saranno demolite per l'attuazione del progetto.

Per la loro individuazione si rimanda alla tavola AR-SDF-02 Stato di Fatto: Planimetria Generale dello Stato di Fatto Legittimo e Illegittimo con Individuazione delle Parti Illegittime, dove sono numerati tutti i manufatti illegittimi, presenti nel complesso ed alle tavole AR-PRO-26 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Stabilimento di Produzione", AR-PRO-27 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Complesso Terme" e AR-PRO-28 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Ristorante Pomod'Oro".

Progetto

Il locale posto all'ingresso del complesso, a fianco del parcheggio, svolgerà una funzione di caffetteria e piccolo ristoro sia per gli ospiti del centro Terme Wellness che per esterni.

L'immagine dell'edificio, in coerenza con le scelte complessive sarà realizzato in vetro con la facciata scandita da montanti verticali in legno. Il tamponamento della parte anteriore - sala sarà completamente apribile nella buona stagione per trasformarlo in un portico.

La parte posteriore sarà dedicata ai locali per il personale e la somministrazione e preparazione cibi. Per l'elenco dei singoli locali si veda la tabella successiva.

Aspetti Igienico Sanitari

Per il dimensionamento dei locali si è tenuto conto delle richieste normative come da quadro seguente:

	NORMA	PROGETTO
Sala Clienti		
Superficie minima	adeguata	55,2
H min.	3,00	3,00
R/I	0,125	vetrate interamente apribili
R/A	0,0625	vetrate interamente apribili



Anti WC clienti		
Superficie minima	1,2	5,13
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
WC clienti		
Numero= 1 ogni 60 mq. +H	1 +H	1 +H
Superficie minima	1,5+H	1,98 + 2,97
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
LOCALE BANCO BAR		
Superficie minima	adeguata	17,33
H min.	3,00	3,00
R/I	0,125	0,282
R/A	0,0625	0,282
Retro		
Superficie minima	adeguata	10,32
H min.	2,70	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Zona Lavaggio (interna a banco Bar)		
Superficie minima	adeguata	3,00
H min.	3,00	3,00
R/I	0,125	da banco bar
R/A	0,063	da banco bar
Dispensa (e deposito bottigliame)		
Superficie minima	4,00	6,02
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Spogliatoio personale		
Solo se sala > mq. 150	non necessario	non presente
Anti bagno personale		
Superficie minima	1,20	4,73
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
WC personale		
Num. 2, superficie minima	1,5 x 2	1,73 x 2
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale



	R/A aspir. artificiale	aspir. artificiale
--	--------------------------	--------------------

Si ipotizza la presenza di 3 dipendenti

Quantità del Progetto

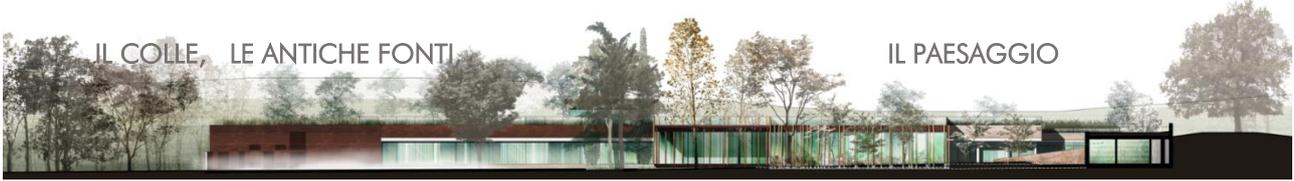
Nelle piante, ad ogni locale corrisponde un numero identificativo, riportato nella tabella seguente, con la superficie di pavimento ed il suo inserimento nella colonna della Su o della Sa, se non escluso.

3 - STREET BAR						
n° locale	Denominazione	Superficie	Su	Sa		
1	Wc	1,73	1,73			
2	Wc	1,73	1,73			
3	Anti	4,73	4,73			
4	Locale Tecnico	2,80	0,00	0,00		
5	Disimpegno	5,63	5,63			
6	Deposito Bottigliame	6,02	6,02			
7	WcH	2,97	2,97			
8	Wc	1,98	1,98			
9	Anti	5,13	5,13			
10	Retro	10,32	10,32			
11	Bar	17,33	17,33			
12	Sala	55,20	55,20			
		Totale	115,57	112,77	0,00	Sc 112,77

Questa quantità, sommata a quella degli altri edifici ricadenti in Zona F4, risulta essere inferiore alla superficie ammessa dalla norma di PRG di mq. 4.996.40.

Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica

Il progetto prevede l'approvazione con procedura comportante variante agli strumenti urbanistici.



Come elencato al capitolo **Inquadramento Urbanistico** all'inizio della relazione, l'area è classificata dal PRG nella Tav. 3.11 come **Zona F4.2 Area per attrezzature d'interesse generale** prevalentemente inedificate con un indice $U_f = 0,2$ mq/mq e $H = 8$ m.

La verifica della Superficie complessiva (S_c) è inserita nel capitolo **Inquadramento Urbanistico** come sommatoria degli edifici progettati inseriti in questa Zona. L'edificio Street Bar ha una S_c di mq. 112,77 ed un'altezza massima di m. 4.89 sul fronte più alto, posto in prossimità di un dislivello, i fronti verso le terme hanno altezza ml. 3.03.

La distanza dal confine di Zona RUE è a decine di metri, mentre quello di PRG è a m. 8.88 come da immagine sotto riportata:



Distanza Street bar dal confine di Zona PRG



Quindi il progetto di questo edificio non presenta deroghe alle Norme di PRG.

Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.

4 Didattica Enogastronomica

Stato di Fatto e Comparazione tra stato di fatto e stato legittimo

Sull'area del futuro sedime della Didattica Enogastronomica attualmente sono presenti delle scale di sicurezza dell'ex Bandiera Gialla che portano dal parco verso il parcheggio tra Pomod'Oro e Stabilimento, costruite negli anni '80. Attualmente la vista delle scale dal parcheggio è nascosta da una quinta scenografica, rappresentante una fantasiosa facciata di un borgo, costruita nel 2003 in occasione del Parco Rimini Rimini Rimini. Questi manufatti sono privi di titolo.

Tutte queste strutture saranno demolite per l'attuazione del progetto.

Per la loro individuazione si rimanda alla tavola AR-SDF-02 Stato di Fatto: Planimetria Generale dello Stato di Fatto Legittimo e Illegittimo con Individuazione delle Parti Illegittime, dove sono numerati tutti i manufatti illegittimi, presenti nel complesso ed alle tavole AR-PRO-26 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Stabilimento di Produzione", AR-PRO-27 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Complesso Terme" e AR-PRO-28 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Ristorante Pomod'Oro".

Progetto

Lungo il margine est dell'attuale parcheggio, approssimativamente in corrispondenza della scala di evacuazione dell'ex discoteca "Bandiera gialla", il progetto prevede di collocare un edificio destinato a laboratorio d'arte culinaria, per dare visibilità ai processi di preparazione dei cibi e creare un presidio dei prodotti del consorzio "Fattorie il Pomod'Oro", che faranno mostra di sé all'interno di ampi espositori vetrati. All'occorrenza, il laboratorio potrà accogliere una serie di iniziative didattiche e divulgative. Il fabbricato è concepito come elemento di raccordo fra il versante del parco termale, di cui costituisce la testata, ed il ristorante Pomod'Oro. Anche la scarpata sud del parcheggio viene raccordata a questo sistema, potenziando la mobilità pedonale e creando un bordo continuo contraddistinto dalla presenza di orti e di giardini aromatici. L'immagine dell'edificio, in coerenza con le scelte complessive, avrà un linguaggio architettonico diffuso e riconoscibile comune a tutti gli edifici, in modo da attribuire, pur nella



diversità delle destinazioni d'uso, una coerenza stilistica identitaria: materiali a basso impatto visivo o adatti alla mimesi con il contesto, come i rivestimenti modulari in legno o il motivo reiterato degli espositori dei prodotti del marchio "Fattorie il Pomod'Oro", creano un lessico unificante ed arricchiscono le facciate esterne e gli ambienti interni delle architetture. Quindi i fronti a vista saranno realizzati in vetro con la facciata scandita da montanti verticali in legno. Anche la copertura sarà destinata ad orto e sarà accessibile dal piano sottostante con ascensore, per un facile collegamento tra il parcheggio ed il parco.

Il volume dell'edificio è per buona parte inserito nel dislivello del terreno, quindi non visibile dall'alto e mimetizzato alla vista dalla copertura verde.

Sul lato sinistro del fronte principale è posto una loggia dalla quale si accede agli spazi per gli addetti ed alla cucina con i suoi servizi. Al centro dell'edificio si trova la cucina e sul lato destro gli spazi per gli ospiti con una sala meeting e degustazione. Completano questo spazio i servizi e l'ascensore per l'accesso alla copertura.

Per l'elenco dei singoli locali si veda la tabella successiva, inserita nel Capitolo Quantità del Progetto.

Aspetti Igienico Sanitari

Per il dimensionamento Spogliatoi, Servizi Igienici ed altri locali si è tenuto conto delle richieste normative e si è proceduto come da quadro seguente:

	NORMA	PROGETTO
Meeting - Degustazione		
Superficie minima	adeguata	54,23
n° coperti	sup./1,20	45
H min.	3,00	3,00
R/I	0,125	0,518
R/A	0,0625	0,586
Anti WC clienti		
Superficie minima	1,2	4,68
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
WC clienti		



Numero fino a 100 coperti	2	1 + H
Superficie minima	1,5 + H	1,80 + 2,97
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Cucina		
Superficie minima fino a 50 posti	20,00	89,20
H min.	3,00	3,00
R/I	0,125	0,323
R/A	0,0625	0,077
di cui Zona Lavaggio		
Superficie minima	adeguata	5 mq. in cucina
H min.	3,00	3,00
R/I	0,125	da cucina
R/A	0,0625	da cucina
Deposito Materiale Confezionato		
Superficie minima 25% cucina e >8mq.	adeguata	6,81
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Dispensa		
Superficie minima 25% cucina e >8mq.	22,30	23,98
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Deposito Imballaggi		
Superficie minima	adeguata	7,41
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Deposito bottigliame		
Superficie minima	adeguata	nella dispensa



H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Spogliatoio personale		
Sup. minima (mq. 1,20 x 10 dipendenti)	12,00	12,14
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Anti bagno personale		
Superficie minima	1,20	3,72
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
WC personale		
Num. 2, superficie minima	1,5 x 2	1,92 x2
H min.	2,40	3,00
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale

Quantità del Progetto

Nelle piante, ad ogni locale corrisponde un numero identificativo, riportato nella tabella seguente, con la superficie di pavimento ed il suo inserimento nella colonna della Su o della Sa, se non escluso.

4 - DIDATTICA ENOGASTRONOMICA					
n° locale	Denominazione	Superficie	Su	Sa	
1	Wc	1,92	1,92		
2	Wc	1,92	1,92		
3	Anti	3,72	3,72		
4	Spogliatoio	12,14	12,14		
5	Locale Tecnico	3,96	0,00	0,00	
6	Dispensa e dep. Bottigliame	23,98	23,98		



7	Disimpegno	15,41	15,41		
8	Deposito Imballaggi	7,41	7,41		
9	Deposito Materiale Confezionato	6,81	6,81		
10	Cucina	89,20	89,20		
11	WcH	2,97	2,97		
12	Anti	4,68	4,68		
13	Wc	1,80	1,80		
14	Ascensore	2,88		2,88	
15	Meeting, Degustazione	54,23	54,23		
16	Loggia	17,78		17,78	
17	Copertura Verde Praticabile	265,15		265,15	
					Sc
Totale		496,26	206,49	285,81	377,98

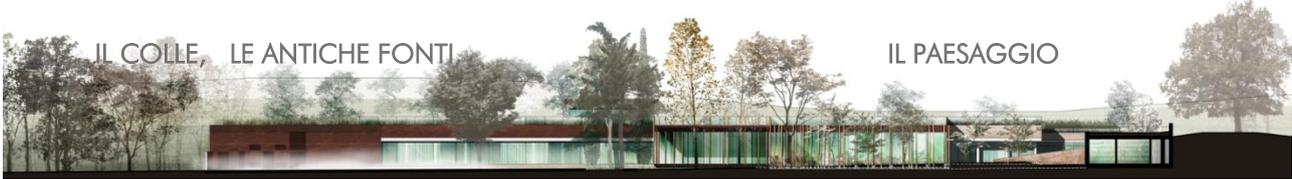
Questa quantità, sommata a quella degli altri edifici ricadenti in Zona F4, risulta essere inferiore alla superficie ammessa dalla norma di PRG di mq. 4.996,40.

Elenco Deroche alla Normativa Urbanistica

Il progetto prevede l'approvazione con procedura comportante variante agli strumenti urbanistici.

Come elencato al capitolo **Inquadramento Urbanistico** all'inizio della relazione, l'area è classificata dal PRG nella Tav. 3.11 come **Zona F4.2 Area per attrezzature d'interesse generale** prevalentemente inedificate con un indice $U_f = 0,2$ mq/mq e $H = 8$ m.

La verifica della Superficie complessiva (Sc) è inserita nel capitolo **Inquadramento Urbanistico** come sommatoria degli edifici progettati inseriti in questa Zona. L'edificio Didattica Enogastronomica ha una Sc di mq. 377,98 ed un'altezza massima rispetto il piano di campagna attuale all'intradosso della copertura del vano ascensore per l'accesso alla copertura di m. 7,72.



L'edificio sul suo lato monte si trova sul confine di proprietà e sul confine di zona RUE, la distanza dal confine di zona PRG è a m. 11.99. Verso lo Stabilimento l'edificio entra nella zona D1 per cm. 46. Come da immagine sotto riportata



Distanza Didattica Enogastronomica dal confine di zona PRG

Quindi il progetto di questo edificio presenta deroghe alle Norme di PRG solo per le distanza sopra citata.

Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.



5 Ristorante Pomod'Oro

Stato di Fatto e Comparazione tra stato di fatto e stato legittimo

Nell'area di progetto sono presenti vari manufatti, così come risulta dal sopralluogo del 16/10/2012 prot. n.156396, effettuato dall'Ufficio Controlli Edilizi e Vigili Urbani. Tali manufatti, come constatato nel sopralluogo, sono privi di titolo e saranno sostituiti da quanto previsto in progetto.

Per la loro individuazione si rimanda alla tavola AR-SDF-02 Stato di Fatto: Planimetria Generale dello Stato di Fatto Legittimo e Illegittimo con Individuazione delle Parti Illegittime, dove sono numerati tutti i manufatti illegittimi, presenti nel complesso ed alle tavole AR-PRO-26 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Stabilimento di Produzione", AR-PRO-27 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Complesso Terme" e AR-PRO-28 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Ristorante Pomod'Oro".

Il fabbricato principale è un edificio prebellico classificato come edificio isolato di interesse storico, ambientale paesaggistico art. 30 Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Tale fabbricato, accatastato come abitazione, attualmente viene usato come pubblico esercizio. Per il cambio d'uso è stata presentata istanza di condono reg. 71317 prot. n.219437 del 10/12/2004, attualmente in corso di definizione.

Tutte le strutture, prive di titolo, saranno demolite per lasciare posto alla realizzazione di quanto previsto dal progetto.

Progetto

L'attuale ristorante "Il Pomod'Oro" rappresenta ormai da anni una felice esperienza imprenditoriale, e già oggi si configura come un sito in cui la qualità dei prodotti alimentari somministrati è arricchita da quella del contesto agricolo circostante (peraltro già scrupolosamente valorizzato da una serie di piantumazioni orticole), così come da un fitto calendario di iniziative e di eventi stagionali. Il progetto si limita quindi a potenziare le funzioni già presenti, migliorando alcuni aspetti critici in corrispondenza dell'area parcheggio, nell'ottica di fornire al consorzio "Fattorie il Pomod'Oro" un'efficace vetrina per i prodotti commercializzati.

Attorno all'edificio in origine agricolo si articoleranno le funzioni di ristorazione con ampliamenti contenuti in altezza ad un piano. Il corpo principale che ospita la Sala con la cucina aperta, uno



spazio esposizione e vendita dei prodotto “Fattorie il Pomod'Oro” e la pizzeria, si ispira ad un giardino d’inverno vetrato, ubicato a sud dell’edificio colonico, al fine di predisporre una distribuzione più funzionale dei coperti. Il collegamento tra questo corpo e quello in origine colonico sarà realizzato con un ridotto volume interamente vetrato che lascerà staccato il corpo originario da quello nuovo. Sul lato ovest, in un nuovo corpo sempre ad un piano, sarà ubicata la dispensa e l’area lavaggio. Le caratteristiche architettoniche di questo ampliamento saranno le stesse del corpo Sala.

La casa colonica, classificata dal PRG come Casa Stellata, pur essendo priva delle classiche caratteristiche della casa romagnola, subirà i minimi interventi necessari alla destinazione di ristorante. Le principali attività legate alla ristorazione saranno svolte al di fuori di questo edificio. Al Piano terra troveranno posto alcuni servizi, uno spazio esposizione prodotti, dal quale si accede ad una piccola cucina-training, che saltuariamente sarà utilizzata per dimostrazioni e corsi.

La superfetazione al corpo principale, tra la casa e la scalinata d’ingresso, sarà demolita e sostituita con un nuovo corpo di misure inferiori per la collocazione dei servizi igienici per gli ospiti.

Al piano primo si accede dalla classica scala centrale ad unica rampa, che sarà resa accessibile con pedate ed alzate come da norma. Su questo piano saranno posti lo spogliatoio ed i servizi igienici per il personale. Sul lato opposto della scala ci sarà un locale tecnico, una saletta dedicata a cene tra pochi amici o familiari. A fianco si trova l’ufficio per la gestione dell’attività

A monte degli edifici descritti sarà realizzato un piccolo Teatro dei Burattini, attività che già da anni trova al Pomod’Oro una gradevole sede, richiesta dai piccoli ospiti.

Per l’elenco dei singoli locali si veda la tabella successiva.

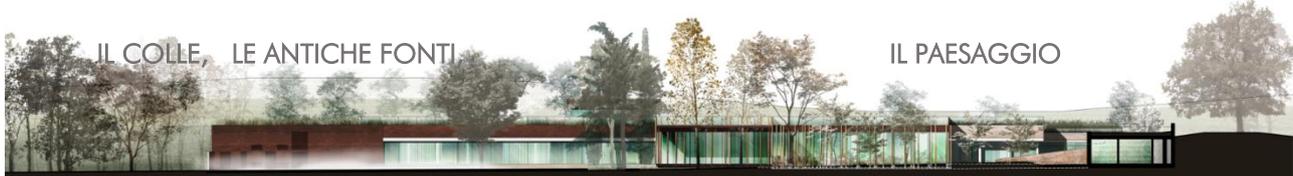
Aspetti Igienico Sanitari

Per il dimensionamento Spogliatoi, Servizi Igienici ed altri locali si è tenuto conto delle richieste normative e si è proceduto come da quadro seguente:

	NORMA	PROGETTO
Sala da Pranzo		
Superficie minima	adeguata	
Sala 1 (H. 3,42-RI.0,202,RA.0,135)		175,24
Sala 2 (H. 3,70-RI./RA.0,156)		16,52
		191,76
n° coperti	sup./1,20	159,8
Negozi		
Superficie minima	-	42,73
H min.	3,00	3,20



R/I	0,125	0,138
R/A	0,125	0,491
Anti WC clienti		
Superficie minima	1,2	4,21+1,54
H min.	2,40	2,87-2,66
R/I	aspir. artificiale	aspir. artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
WC clienti		
n° 2 fino a 100 coperti + oltre 100 1/60	3,00	2 + H
Superficie minima	1,5 +H	2,01+2,66+3,13
H min.	2,40	3,03 - 2,66
R/I	aspir. artificiale	naturale
R/A	aspir. artificiale	naturale
Cucina		
Superficie minima fino a 50 posti	20,00	
dai 50 a 100 coperti x mq. 0,30	15,00	
oltre 100 coperti mq. 0,25	14,95	
Cucina (H. 3,37-RI.0,410,RA.0,229)		53,77
Pizzeria (H. 3,20-RI.,RA.dalla sala)		21,74
Cucina training (H. 3,00-RI.0,142,RA.0,142)		27,19
Totale	49,95	75,51
Zona Lavaggio		
Superficie minima	adeguata	15,45
H min.	3,00	3,37
R/I	0,125	0,410
R/A	0,0625	0,229
Dispensa		
Superficie minima 25% cucina e >8mq.	18,88	43,04
H min.	2,40	3,00
R/I	artificiale	artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Deposito bottigliame		
Superficie minima	adeguata	13,14
H min.	2,40	2,78
R/I	artificiale	artificiale
R/A	aspir. artificiale	aspir. artificiale
Spogliatoio personale		
Per superficie sala > mq 200, spogliatoi separati per sesso		
spogliatoio comune		
Sup. minima (mq. 1,20 x 10 dipendenti)	12,00	12,85
H min.	2,40	2,73
R/I	1/8 o artificiale	Ill. artificiale
R/A	1/16 o artificiale	0,100
Anti bagno personale ciascuno		



Superficie minima	1,20	1,5
H min.	2,40	2,73
R/I	1/8 o artificiale	artificiale
R/A	1/8 o artificiale	artificiale
WC personale		
Fino a 10 Num. 1, superficie minima	1,50	5,01
H min.	2,40	2,73
R/I	1/8 o artificiale	0,139
R/A	1/8 o artificiale	0,139

I rapporti di illuminazione e di areazione, le altezze dei locali sono riportati nella tavola di progetto

Quantità del Progetto

Nelle piante, ad ogni locale corrisponde un numero identificativo, riportato nella tabella seguente, con la superficie di pavimento ed il suo inserimento nella colonna della Su o della Sa, se non escluso.

PROGETTO 5 - RISTORANTE POMOD'ORO					
n° locale	Denominazione	Superficie	Su	Sa	
1	Negoziò	42,73	42,73		
2	Pizzeria	21,74	21,74		
3	Sala 1	175,24	175,24		
4	Cucina	53,77	53,77		
5	Disimpegno	14,25	14,25		
6	Ingresso	35,41	35,41		
7	Ingresso di servizio	13,44	13,44		
8	Anti	4,21	4,21		
9	WcH	3,13	3,13		
10	Wc	2,01	2,01		
11	Esposizione Prodotti	26,00	26,00		
12	Disimpegno	12,30	12,30		
13	Deposito Bottigliame	13,14	13,14		
14	Cucina Training	27,19	27,19		
15	Lavaggio	16,94	16,94		
16	Dispensa	43,04	43,04		
28	Teatro Burattini	14,22	14,22		
					Sc
	Totale Piano Terra	518,76	518,76	0,00	518,76
	Piano Primo				
17	Locale Tecnico	12,61	0,00	0,00	



18	Spogliatoio	12,85	12,85		
19	Anti	1,50	1,50		
20	Wc	5,01	5,01		
21	Sala 2	16,52	16,52		
22	Disimpegno	1,62	1,62		
23	Disimpegno	2,02	2,02		
24	Anti	1,54	1,54		
25	Wc	2,66	2,66		
26	Ufficio	28,76	28,76		
27	Vano Scala	7,60		7,60	
					Sc
Totale Piano Primo		92,69	72,48	7,60	77,04
		Totale Sc Ristorante Pomod'Oro			595,80

Questa quantità, sommata a quella degli altri edifici ricadenti in Zona F4, risulta essere inferiore alla superficie ammessa dalla norma di PRG di mq. 4.996,40.

Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica

Il progetto prevede l'approvazione con procedura comportante variante agli strumenti urbanistici.

Come elencato al capitolo **Inquadramento Urbanistico** all'inizio della relazione, l'area è classificata dal PRG nella Tav. 3.11 come **Zona F4.2 Area per attrezzature d'interesse generale** prevalentemente inedificate con un indice $U_f = 0,2$ mq/mq e $H = 8$ m.

La verifica della Superficie complessiva (Sc) è inserita nel capitolo **Inquadramento Urbanistico** come sommatoria degli edifici progettati inseriti in questa Zona. L'edificio Ristorante Pomod'Oro ha una Sc di mq. 595.80 ed un'altezza massima del corpo casa colonica a due piani di m. 7.67.



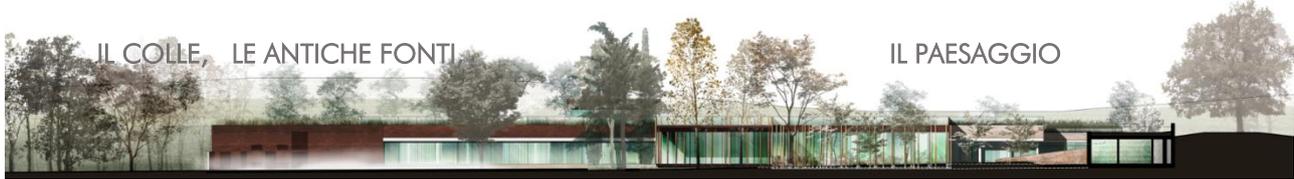
Il corpo Sala lato monte si trova sul confine di proprietà e sul confine di zona RUE, sull'altro lato il confine di zona RUE è interno all'edificio di m. 5.73. La distanza minima dal confine di zona PRG è di m. 2.72, come da immagine sotto riportata.



Distanza Ristorante Pomod'Oro dal Confine di Zona

Gli interventi sull'edificio casa colonica nel PRG sono regolati dall'art. 30 - ZONA A3: Edifici o complessi isolati di interesse storico, ambientale e paesaggistico, articolo che prevede:

- La possibilità di Destinazione d'Uso B4 Pubblici Esercizi solo per la parte eccedente la residenza agricola, l'intervento prevede la completa destinazione a e Pubblico Esercizio,
- La modalità d'intervento prevista dal PRG è Restauro e Risanamento Conservativo di tipo B, quella prevista nel progetto è la ristrutturazione con ampliamento.



Quindi il progetto di questo edificio presenta deroghe alle Norme di PRG sulla tipologia d'intervento che verrà utilizzata (Ristrutturazione Edilizia in luogo dell'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo).

Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.

L'edificio Casa colonica nel RUE è regolato dall'Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento, e classificato nella Categoria d'intervento C1 che prevede come modalità d'intervento il Restauro e Risanamento Conservativo. Pur rientrando l'intervento in progetto nella Ristrutturazione, particolare cura sarà posta nella valorizzazione degli aspetti architettonici, pur dovendo adeguare l'edificio da un punto di vista prestazionale igienico sanitario e di sicurezza.

6 Stabilimento

Stato di Fatto e Comparazione tra stato di fatto e stato legittimo

L'area dello stabilimento è particolarmente complessa ed ospita l'edificio principale e vari annessi, necessari alla produzione. I titoli per la realizzazione del complesso sono di seguito illustrati:

Variante Prog. N. 1888 del 11.05.1968

La costruzione iniziale è stata realizzata in forza della Variante Prog. N. 1888 del 11.05.1968, variante a Licenza Edilizia n. 300/63 Prot. 10486/62 del 12.02.1963.

La nuova ubicazione, prevista dalla variante in prossimità dell'attuale edificio Terme, è stata scelta al posto della precedente sulla via Santa Cristina zona Casetti.

Il capannone con uffici, così previsto, viene quindi costruito sulla via della Torretta (attuale sede, allora chiamata via vicinale La Stretta).

Il 02.04.1969 Prot. 1899 La Galvanina presenta domanda di Agibilità. In seguito al sopralluogo del 14.04.1969 della Sezione Edilizia Privata, si constatano una serie di difformità (minor lunghezza dell'edificio, varianti estetiche o non rilevanti ai fini urbanistici, come realizzazione di piccolo interrato, maggior curvatura della volta di copertura, ecc.), che comportano una sanzione pagata con bolletta n. 1633 del 22.04.1969.

In data 03.06.1969 l'Ufficiale Sanitario rilascia Autorizzazione di Abitabilità n. 287.



Dalla lettura della Licenza Edilizia e del materiale allegato si constata che:

- Gli elaborati grafici rappresentano quote e rappresentazioni incoerenti con quanto illustrato nella Domanda:
 - L'area Sciroppi e Servizi, divisa in vari locali, è composta di due piani. Il secondo piano non è rappresentato nelle piante, mentre lo è nella sezione, quindi l'area è di circa mq. 300 x 2 (in realtà mq. 308.04 x 2 = 616.08). Non è rappresentata nessuna scala per accedervi, neppure nel sopralluogo, anche se è irragionevole pensare che non ci fosse la possibilità di accedervi. Dal piano primo è prevista una passerella sopraelevata che porta all'ingresso Cunicoli posti nel parco. In realtà tale passerella, come evidenziato negli elaborati successivi, è stata realizzata ruotata di 90°.
 - Gli uffici sono indicati nella domanda di mq. 325 su due piani. Dai disegni risulterebbero di circa mq. 250.
 - Nella domanda si scrive *"nella parte destra del fabbricato verrà piazzata una tettoia sostenuta da pilastri in ferro, larga m. 10.00 e lunga m. 44"*, quindi tale manufatto appare come oggetto della domanda e del titolo conseguente, anche se nella pianta è definito *"di futura realizzazione"*, quindi ancora non presente nel sopralluogo del 14.05.1969, ma realizzata nei mesi seguenti. Risulta infatti presente nelle foto dell'estate del 1970, allegate alla pubblicazione sulle Terme. Nella pianta è rappresentato di profondità inferiore a m. 10, per non uscire dal formato della tavola. La quota riportata di m. 10 è identica a quella della domanda, mentre la lunghezza nella domanda di m. 44. Nella tavola è indicata di m. 44.20.
 - La tettoia a sbalzo sul lato sinistro nella domanda è indicata di m. 5 x 53, nella pianta è indicata di m. 5 x 53.30

Da ciò si può trarre la conclusione che quanto rappresentato negli elaborati non rispetta il concetto attuale di corrispondenza di quanto rappresentato con lo stato dei luoghi. Il concetto che si usava negli anni '60 e le modalità di disegno non corrispondono alle attuali, quindi appare incongruo voler utilizzare gli elaborati di 50 anni fa per verificare la legittimità dei manufatti realizzati, senza rifarsi al concetto di approssimativa fedeltà dell'epoca.

Il 02.04.1969 la proprietà richiede domanda di abitabilità, alla quale non segue il sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario, ma quello della Sezione Edilizia Privata il 14.04.1969, che constata



varie difformità che si possono elencare in (come risulta da elaborato di sopralluogo utilizzato dalla Sezione Edilizia Privata):

- Lunghezza capannone di ml. 71.40 anziché 83,
- Nuova organizzazione del reparto sciropi, vani tecnici e spogliatoi senza realizzare la mensa,
- Sbalzo vano scale d'ingresso,
- Interrato sottostante gli uffici,
- Al piano primo alloggio custode al posto di un ufficio,
- Vano tecnico di ml. 1.75 x 3.70 x h 5.30 all'esterno sotto la tettoia,
- Altre difformità come la maggior volta del capannone.

Tali difformità nel verbale di sopralluogo vengono definite *“modifiche sotto il profilo estetico... che non alterano la volumetria di progetto”* e per le quali viene irrogata ammenda, pagata il 22.04.1969 prima del sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario. L'Ufficiale Sanitario esegue il suo sopralluogo il 29.05.1969 e constata la conformità dello stato dei luoghi al progetto.

Licenza Edilizia Prot. 5952/74 Prog. 1423/74 del 16.01.1975

Con Licenza Edilizia Prot. 5952/74 Prog. 1423/74 del 16.01.1975 è approvata la realizzazione dell'impianto di depurazione. Il manufatto del depuratore è stato realizzato a cielo aperto e protetto da parapetto. Nella Planimetria è già presente un piccolo capannone a fianco del principale, per la regolarizzazione del quale viene presentata domanda di Condono ex legge 47/85 n. Reg. 14138, modello D/1.

In realtà si tratta della tettoia prevista nella Variante Licenza Edilizia 1888/68, non ancora realizzata durante i sopralluoghi per l'abitabilità parziale, risulta già realizzata nel 1974.

Le dimensioni previste in licenza sono di m. 10 x 44 (mq. 440) con copertura piana e senza tamponamento, in realtà è realizzata a volta di dimensioni m. 15 x 37 (mq. 555). Quindi

variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia 1888/68 per sagoma e superficie.



Veduta panoramica del nuovo stabilimento d'im-bottigliamento dell'acqua minerale Galvanina.

Tale corpo non ancor tamponato appare nelle fotografie del volume "Antiche Terme al Covignano di Rimini- La Galvanina", pubblicato nel novembre del 1970, presumibilmente scattate tra il sopralluogo del 29.05.1969 ed i primi mesi del 1970.

Concessione Edilizia Prot. 4237/84 Prog. 989/82 del 15.05.1984

Si costruisce il capannone a monte e piccolo ampliamento lato mare del capannone del 1968.

Il progetto prevede anche la tombinatura del depuratore.

Istanza di Condono Legge 47/85 Prot. N. 35091 del 01.04.1986 n. Reg. 14138

La domanda di condono riguarda:

- Il capannone, posto sul fianco a monte di quello con uffici, costruito nel 1968, che si descrive in realtà come variante alla Licenza Edilizia 1888/68 in precedenza,
- Ampliamento, posto sul fianco a mare del capannone principale, costruito nel 1968,
- Centrale Termica sul retro dello stabilimento,



- Cabina Enel lato mare, in realtà appare nella foto sopra riportata e realizzata come variante alla Licenza Edilizia 1888/68,
- Silos sul retro dello stabilimento,
- Piccolo deposito a fianco del Centrale Termica,

La domanda di condono è stata inizialmente accolta, come da determinazione del Comune di Rimini del 12.06.2000 Prot. 130257W, in forza del parere ambientale positivo della Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio, annullata dalla Soprintendenza per carenza di motivazioni. **Il 02.07.2015 l'Ufficio Condonò ha trasmesso il diniego alla Istanza con nota Prot. 144964.**

Variante Prot. 37552/86 Prog. 652/87 del 21.05.1987 alla Concessione precedente Prot. 4237/84 Prog. 989/82 del 15.05.1984

La Variante consiste nell'ampliamento del magazzino deposito, la costruzione di una tettoia, modifiche alla distribuzione interna ai locali vano scioppi e imbottigliamento e creazione di ulteriori servizi igienici nella zona già ampliata.

La **VARIANTE DEL 1987** prevede una nuova consistenza di mq. **1.224.14**:

- A. Ampliamento Magazzino Deposito lato monte di mq. $(36.80 \times [(24.33+25.49) / 2]) = 916.69$,
- B. Deposito lato mare diventa Deposito e Spogliatoi di mq. 77.00 (15.40 x 5.00),
- C. Nuovi locali Depositi verso il parco di mq. 194.45 (38.89 x 5.00)
- D. Tettoia Compressori, dietro al CT, di mq. 36 (3.00 x 12.00)

Per un ampliamento totale di mq. 1.224.14, rispetto ad una capacità edificatoria residua di mq. 1.850.03.

Concessione Edilizia Prot. 147/88 Prog. 725/88 del 05.07.1988

Con questo provvedimento si costruisce:

- Ampliamento Sala Imbottigliamento in fondo al corpo principale di mq. 59.52 (18.60 x 3.20),



Autorizzazione Edilizia prot. 11503/91 Prog. 403/91 del 19.04.1991

Con questo provvedimento di Manutenzione Straordinaria si autorizza il ripristino di parte della copertura a volta del capannone principale, crollata per neve.

Autorizzazione Prot. 224042R/00 Prog. 381/00 del 05.10.2000

Realizzazione di Piazzale ad uso deposito e parcheggio di pertinenza dello Stabilimento

Atto Ricognitorio Finale Prot. 33508A/02 Prog. 2/02 del 22.02.2002

Ampliamento Stabilimento lato mare, per complessivi mq. 430.55,

Nelle tavole dello Stato di Fatto dello Stabilimento sono rappresentati con retini diversi le parti legittime e quelle prive di legittimità. Nelle tavole dello Stato Legittimo sono rappresentate le sole parti con titolo di legittimità.

Nella tabella sottostante sono riassunti i vari manufatti, la loro data di esecuzione e titolo:

DESCRIZIONE	Anno di costruzione	Titolo
Ripostiglio	1968	Licenza n. 1888/67 05/02/1968 e sanatoria in sede di Agibilità 287/69
Tettoia carico e scarico	2006	Nessun titolo
Deposito	2006	Nessun titolo
Deposito	2006	Nessun titolo
Ampliamento Spogliatoi	2006	Nessun titolo
Locale Muletti	2006	Nessun titolo
Ingresso	2006	Nessun titolo
Deposito	2006	Nessun titolo
Deposito	2006	Nessun titolo
Deposito Materie Chimiche	2006	Nessun titolo
Deposito	2006	Nessun titolo
Imbottigliamento Celle Frigo	2003	Nessun titolo
Sala Addolcitori	2003	Nessun titolo
Deposito	2006	Nessun titolo
Serbatoi CO2	2006	Nessun titolo
Deposito zucchero	2006	Nessun titolo



Capannone	1975 ³	Istanza L. 47/85 Prot. N. 35091 del 01.04.1986 n. Reg. 14138, diniegata
Ampl Capannone Principale	1975 ⁴	Istanza L. 47/85 Prot. N. 35091 del 01.04.1986 n. Reg. 14138, diniegata
Centrale Termica	1975 ⁴	Istanza L. 47/85 Prot. N. 35091 del 01.04.1986 n. Reg. 14138, diniegata
Silos	1975 ⁴	Istanza L. 47/85 Prot. N. 35091 del 01.04.1986 n. Reg. 14138, diniegata
Capannone principale	1968	Licenza n. 1888/67 05/02/1968 e sanatoria in sede di Agibilità 287/69
Cabina Enel	1975 ⁴	Istanza L. 47/85 Prot. N. 35091 del 01.04.1986 n. Reg. 14138, diniegata
Officina Ricambi	1975 ⁴	Istanza L. 47/85 Prot. N. 35091 del 01.04.1986 n. Reg. 14138, diniegata
Nuovo Capannone	1988	Licenza per ampliamento n. 725/88 rilasciata in data 05/07/1988
Spogliatoi	1988	Licenza per ampliamento n. 725/88 05/07/1988
Ampliamento	2002	Licenza per ampliamento n. 2/2002 26/11/2001
Ampl interno uffici ripostigli	2005	Nessun titolo

Le parti prive di legittimità dell'elenco sopra riportate sono individuate alla tavola AR-SDF-02 Stato di Fatto: Planimetria Generale dello Stato di Fatto Legittimo e Illegittimo con Individuazione delle Parti Illegittime, dove sono numerati tutti i manufatti illegittimi, presenti nel complesso. Alle tavole AR-PRO-26 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Stabilimento di Produzione", AR-PRO-27 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Complesso Terme" e AR-PRO-28 "Cronoprogramma Rimozione Parti Illegittime Ristorante Pomod'Oro" sono riportati in diagramma i tempi della loro rimozione, illustrati anche nella relativa relazione.

Progetto

Lo stabilimento impiegato per l'imbottigliamento dell'acqua minerale *Galvanina* richiede un ampliamento di superficie, con l'obiettivo di razionalizzare sia l'intera linea produttiva che il settore amministrativo dello stesso, consentendo in tal modo di mantenere attiva la produzione nella sede di Rimini. L'ampliamento permetterà altresì di risolvere in modo compiuto le attuali

³ Data desunta dai moduli allegati alla domanda di Condonò



situazioni di degrado visivo generatesi sul perimetro dello stabilimento, per via della stratificazione occasionale, pur inevitabile, di una serie di annessi di servizio.

Funzioni allocate ed interventi previsti:

- La linea produttiva verrà sviluppata in corrispondenza dell'ala nord/est dell'attuale fabbricato, di cui si provvederà a demolire una porzione. Sul piazzale esterno si prevede la creazione di un'area di stoccaggio per le casse delle bottiglie, opportunamente occultata sia da un muro di contenimento in terra armata di nuova formazione, che dalla messa a dimora di quinte arboree. In prossimità del confine lungo via della Torretta si prevede la creazione di un'isola ecologica schermata dal verde.
- A sostituzione dell'attuale tettoia ubicata sul fronte sud/ovest dello stabilimento, il progetto prevede la realizzazione di un nuovo volume amministrativo, destinato ad uffici e laboratori di analisi al piano primo ed un'area di carico Scarico al piano terra. L'edificio, al piano primo circondato da un ampio balcone, si attesterà in continuità con la campata del fabbricato esistente e si affaccerà sul parcheggio riqualificato, da cui si potrà accedere mediante una passerella pedonale in quota. In tal modo, l'area di sosta potrà riconfigurarsi come uno di snodo di distribuzione fra il ristorante "Il Pomod'Oro", il nuovo laboratorio d'arte culinaria ed il complesso produttivo.
- Per questo comparto, si prospettano anche consistenti opere di mitigazione paesaggistica: oltre a prescrivere una tinteggiatura color terra dei setti del nuovo ampliamento, atta ad attenuare notevolmente l'impatto sull'intorno rispetto a quella bianca esistente, si prevede la posa in opera di una controfacciata schermante sul fronte lungo via della Torretta. Detta controfacciata sarà costituita da un sistema di montanti in legno: l'obiettivo è quello di mascherare il fabbricato dall'esterno, pur mantenendo la permeabilità visiva dall'interno e la corretta ventilazione dei locali. Questa pelle architettonica rappresenta uno dei *leitmotiv* formali concepiti per attribuire coerenza ed unitarietà ai tre ambiti del comparto. Analogamente, si prevede la collocazione in corrispondenza dell'attuale ingresso allo stabilimento di un espositore di bottiglie a tutta altezza, secondo la medesima logica di comunicazione commerciale del prodotto riscontrabile anche in altri edifici del complesso, come il laboratorio d'arte culinaria o il ristorante *wellness*. In aggiunta a ciò, i dispositivi di mitigazione ecologico/visiva costituiti da vari tipi di connettori verdi, cui si è fatto cenno in precedenza, sono concepiti prevalentemente allo scopo di schermare lo stabilimento non solo nelle sue immediate vicinanze, ma anche in avvicinamento allo stesso. Gli attuali uffici saranno in parte riqualificati con lo spostamento dei servizi igienici, il cui attuale spazio lascia il posto allo sbarco dell'ascensore vetrato esterno.



Sarà recuperato ad uso deposito e locali tecnici il sottotetto, attualmente non accessibile, consentendo l'arrivo dell'ascensore ed il proseguimento dell'attuale scala a servire anche questo piano.

I locali Spogliatoi saranno adeguati al numero degli attuali addetti alla produzione e saranno accessibili.

Sul retro dello stabilimento saranno demolite tutte le parti illegittime e ricostruiti i vani tecnici e gli spazi come indicato nelle tavole di progetto.

Per l'elenco dei singoli locali si veda la tabella nel capitolo Quantità di Progetto.

Aspetti Igienico Sanitari

Per il dimensionamento Spogliatoi, Servizi Igienici ed altri locali si è tenuto conto delle richieste normative e si è proceduto come da quadro seguente:

GALVANINA STABILIMENTO N. ADDETTI

NUOVO CORPO UFFICI SUL PIAZZALE POMOD'ORO CALCOLATO SULLA POTENZIALITA'					
		NORMA		PROGETTO	
	ADDETTI	WC	di cui H	WC	di cui H
Uomini	13,5	2	1	3	1
Donne	13,5	2		2	
CORPO UFFICI ATTUALE POTENZIALITA'					
		NORMA		PROGETTO	
	ADDETTI	WC	di cui H	WC	di cui H
Uomini	8	1	1	2	1
Donne	10	1		2	1
STABILIMENTO					
		NORMA		PROGETTO	
	ADDETTI	WC	di cui H	WC	di cui H
Uomini	25	3	1	3	1
Donne	4	1	1	1	1
DIMENSIONI SPOGLIATOI STABILIMENTO					
Uomini	su un turno	25	NORMA	PROGETTO	



fino a 10	1,20	12,00	37,00	40,19
oltre 10	1,00	15,00		
Sup 40 Arm.	0,25	10		
Donne		4	NORMA	PROGETTO
fino a 10	1,20	4,80	4,80	4,95
DIMENSIONI DOCCE STABILIMENTO				
Uomini	su un turno	25	NORMA	PROGETTO
ogni 10	1,20	3,60	3,60	6,47
Donne		4	NORMA	PROGETTO
ogni 10	1,20	1,20	1,20	1,98
DIMENSIONE ANTI E WC				
Uomini			NORMA	PROGETTO
Anti			1,20	8,69
WC			1,50	1,89
WCH				2,97
Donne			NORMA	PROGETTO
Anti			1,20	4,59
WCH				2,97

I rapporti di illuminazione e di areazione, le altezze dei locali sono riportati nella tavola di progetto. Per gli uffici esistenti, la cui facciata è protetta alla vista dalla controfacciata in listelli di legno composito, si è calcolato, ufficio per ufficio, il Fattore di Luce Medio Diurno, riducendo la larghezza degli infissi della larghezza dei listelli presenti nella specchiatura. Tali listelli hanno una larghezza di cm. 4 e sono 5 ogni ml., per cui si è ridotta la larghezza dell'infisso di cm. 20 ogni metro. Date le ampie finestrate e la mancanza di ostacoli, tutti gli uffici hanno sempre $F_{ldm} > 2\%$.

Si precisa che i locali ufficio 93 e bagno 92 sono ora separati da antibagno.



Le scale a chiocciola non avranno accesso libero e saranno protette da cancelletto o catenella.

Ricarica delle batterie dei muletti

In generale le postazioni di ricarica delle batterie sono potenziali luoghi di rischio. Il rischio di esplosioni è connesso alla possibilità che durante il processo di ricarica si abbia liberazione di idrogeno per effetto della dissociazione dell'acqua distillata con cui si riempiono le batterie. L'idrogeno, che è gas altamente combustibile, può originare pericolose sacche di miscele con aria potenzialmente esplosive. L'idrogeno è un gas combustibile estremamente leggero. Alla Galvanina le batterie impiegate sono del tipo PB-Acidi-Gel. Le postazioni di ricarica dei muletti sono ubicate in appositi locali posti all'esterno, tettoie aperte ai lati; non è necessario un sistema di aereazione forzata. Questa configurazione consente di confermare la sicurezza della operazione.

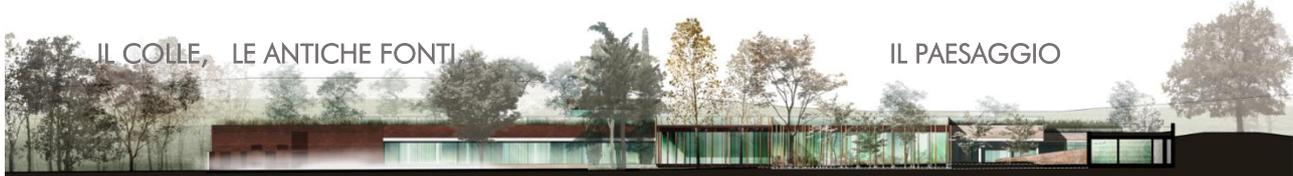
Sversamento di acido solforico: l'acido solforico rovesciato inavvertitamente ha rappresentato per gli operatori un serio pericolo, in particolare per le prassi di asciugatura. Galvanina utilizza nell'area ricarica la soluzione assorbente che consente di neutralizzare completamente l'acido, eliminando qualunque problema per gli operatori. La soluzione assorbente è posta in contenitori di polietilene a tenuta stagna dotati di sacchi per il recupero e lo smaltimento. Il prodotto impiegato consente di neutralizzare completamente l'acido, eliminando qualunque problema per gli operatori, e lasciando un prodotto completamente innocuo ed inerte, facilmente smaltibile senza nessuna conseguenza. La speciale formulazione permette un totale assorbimento e l'abbattimento dei solfuri da acido solforico presenti nella soluzione acida, rendendo il prodotto finale inattivo e assimilabile ai rifiuti speciali urbani.

Infine si precisa che **non potranno essere adibiti ad attività lavorativa ambienti con requisiti igienico sanitari carenti (laboratori, uffici, ecc.):** tutti i locali ove sarà svolta attività lavorativa avranno requisiti igienici sanitari a norma. Nello specifico nel locale 9 Magazzino Ricambi ed Officina si prevede la permanenza di lavoratori ai pochi momenti del prelievo materiale ed eventuale loro assemblaggio. In ogni caso il lavoratore si trattiene nel locale per una o due ore al massimo. Si precisa che il locale dello Stabilimento, contrassegnato nello stato di fatto con il n. 15 Ufficio, essendo privo di aperture esterne, nel progetto diventa locale n. 37 Controllo Bolle senza permanenza del personale, limitata ai pochi momenti del controllo bolle.

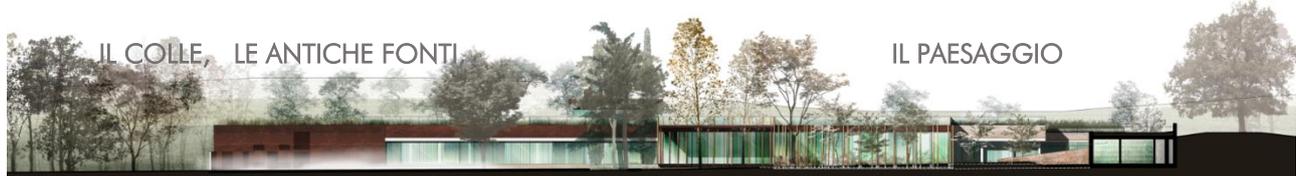
Quantità del Progetto

Nelle piante, ad ogni locale corrisponde un numero identificativo, riportato nella tabella seguente, con la superficie di pavimento ed il suo inserimento nella colonna della Su o della Sa, se non escluso.

PROGETTO 6 - STABILIMENTO					
n° locale	Denominazione	Superficie	Su	Sa	
Piano Interrato					
48	Ripostiglio	53,67	0,00	53,67	
49	Ripostiglio	4,19	0,00	4,19	
50	Disimpegno	8,33	0,00	8,33	
51	Ripostiglio	15,74	0,00	15,74	
52	Ripostiglio	10,35	0,00	10,35	
52a	Ripostiglio	1,53	0,00	1,53	
Totale Piano Interrato					Sc
		93,81	0,00	93,81	56,29
Piano Terra					
1	Portico Ricarica batterie Muletti	87,50	0,00	87,50	
2	Locale Pompe	15,93	0,00	0,00	
3	Cabina Enel	8,05	0,00	0,00	
4	Locale Misure	2,76	0,00	0,00	
5	Vano Utente	8,05	0,00	0,00	
6	Serbatoio Combustibile	15,43	0,00	0,00	
7	Centrale Termica	94,39	0,00	0,00	
7bis	Portico	12,00		12,00	
8	Sala Compressori	91,86	91,86	0,00	
9	Magazzino Ricambi	172,76	172,76	0,00	
10	Magazzino	1 395,27	1 395,27	0,00	
11	Area Produttiva 1	2 839,34	2 839,34	0,00	
12	Sala Sciroppi	108,35	108,35	0,00	
13	Area 2	89,31	89,31	0,00	
14	Area Produttiva 3	150,79	150,79	0,00	
15	Portico	250,29	0,00	250,29	
16	Magazzino Scorta Pieni e Vuoti	494,52	494,52	0,00	
17	Magazzino Deposito	350,39	350,39	0,00	
18	Magazzino Deposito	647,76	647,76	0,00	
18a	Disimpegno sottoscala	4,89	4,89	0,00	
18b	Scala	5,37	0,00	5,37	
19	Zona Carico e Scarico	472,35	472,35	0,00	
20	Ufficio	9,43	9,43	0,00	
21	Ingresso	2,40	2,40	0,00	
22	Ripostiglio	2,17	2,17	0,00	



Spogliatoio Dipendenti Uomini					
23	Docce	6,47	6,47	0,00	
24	Spogliatoio	40,19	40,19	0,00	
25	WC	2,40	2,40	0,00	
26	Anti	8,69	8,69	0,00	
27	WC	1,89	1,89	0,00	
28	WcH	2,97	2,97	0,00	
29	Disimpegno	19,95	19,95	0,00	
Spogliatoio Dipendenti Donne					
30	WcH	2,97	2,97	0,00	
31	Docce	1,98	1,98	0,00	
32	Anti	4,59	4,59	0,00	
33	Spogliatoio	4,95	4,95	0,00	
Uffici					
34	WC	2,57	2,57	0,00	
35	WCH	3,56	3,56	0,00	
36	Anti	6,94	6,94	0,00	
37	Controllo bolle	16,46	16,46	0,00	
38	Accesso Area Produttiva	12,12	12,12	0,00	
39	Ripostiglio	28,29	28,29	0,00	
40	Ufficio	19,08	19,08	0,00	
41	Ufficio	15,21	15,21	0,00	
42	Ufficio	12,30	12,30	0,00	
43	Disimpegno	12,53	12,53	0,00	
43a	Ascensore	1,54	0,00	1,54	
44	Vano scale	14,21	0,00	14,21	
45	Attesa Reception e Dis.	36,31	36,31	0,00	
46	Ufficio	12,03	12,03	0,00	
47	Ufficio	23,91	23,91	0,00	
				Sc	
Totale Piano Terra		7 645,47	7 129,95	370,91	7 352,50
Piano Primo					
53	Ripostiglio	5,93	5,93	0,00	
54	Disimpegno	22,79	22,79		
55	Controllo Produzione	12,27	12,27		
56	Ripostiglio	13,99	13,99		
56a	Scala	1,79		1,79	
57	Deposito Tappi	216,04	216,04		
58	Controllo Produzione	13,05	13,05		
58a	Controllo Produzione	12,00	12,00		
58b	Ballatoio	57,47	57,47		
58c	Ballatoio Scale	89,72	89,72		
58d	Scale dei ballatoi	12,65		12,65	



59	Sala Riunioni	28,91	28,91		
60	WC	2,53	2,53		
61	WCH	3,92	3,92		
61a	Anti	7,29	7,29		
62	Esposizioni	15,99	15,99		
63	Esposizioni	40,16	40,16		
64	Ufficio	18,99	18,99		
65	Disimpegno	4,16	4,16		
66	Ufficio	20,81	20,81		
67	Disimpegno	12,58	12,58		
68	Ufficio	30,75	30,75		
69	Ripostiglio	44,09	44,09		
69a	Disimpegno	2,43	2,43		
70	Laboratoria Analisi	53,07	53,07		
71	Ufficio	22,47	22,47		
71a	Disimpegno	6,40	6,40		
72	Ufficio	39,39	39,39		
73	Ripostiglio	3,41	3,41		
74	Ascensore	1,54		1,54	
75	WCH	4,70	4,70		
76	Atrio	69,21	69,21		
77	WC	1,81	1,81		
78	WC	2,01	2,01		
79	Anti Donne	5,57	5,57		
80	WC	2,00	2,00		
81	WC	2,61	2,61		
82	Anti Uomini	6,24	6,24		
83	Ufficio	16,48	16,48		
84	Ufficio	29,30	29,30		
85	Ufficio	17,87	17,87		
86	Ufficio	17,49	17,49		
87	Disimpegno	15,19	15,19		
88	Ufficio	28,45	28,45		
89	Ufficio	15,46	15,46		
90	Attesa	15,28	15,28		
91	Ufficio	32,69	32,69		
92	Bagno	3,26	3,26		
92a	Anti	3,79	3,79		
93	Ufficio	43,92	43,92		
93a	Terrazzo	97,00		97,00	
					Sc
	Totale Piano Primo	1 246,92	1 133,94	112,98	1 201,73
	Piano Secondo				
94	Ripostiglio H< 1,80	7,77	0,00	0,00	



95	Vano Server (parte H< 1,80 e parte > 1,80)	15,2	12,21	0,00	
96	Ripostiglio	42,44	42,44		
97	Ripostiglio	3,77	3,77		
98	Ripostiglio	7,02	7,02		
99	Ripostiglio (parte H< 1,80 e parte > 1,80)	4,03	2,73		
100	Ripostiglio (parte H< 1,80 e parte > 1,80)	4,96	3,37		
101	Ripostiglio H< 1,80	8,17	0,00	0,00	
Totale Piano Secondo		93,36	71,54	0,00	Sc 71,54
		Totale Sc Stabilimento			8 682,05

Questa quantità in Zona D1 risulta essere inferiore alla superficie ammessa dalla norma di PRG di mq. 8.757,91.

Elenco Deroghe alla Normativa Urbanistica

Il progetto prevede l'approvazione con procedura comportante variante agli strumenti urbanistici.

Come elencato al capitolo **Inquadramento Urbanistico** all'inizio della relazione, l'area è classificata dal PRG nella Tav. 3.11 come **Zona D1 Zona prevalentemente edificata per insediamenti produttivi – art. 25.1**, in questa zona sarà realizzato l'ampliamento dello Stabilimento.

La superficie di questa Zona risulta essere di mq. 12.511 con un indice $U_f = 0,7$ mq/mq. e $H = 8$ m. e 9.30 m. per la parte ad uso servizi ed uffici, la superficie coperta massima pari al 60% della superficie fondiaria; la superficie a piazzali e parcheggi pari al 20% della superficie fondiaria; la superficie a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria.

Da ciò risulta una Sc ammessa pari a mq. 8.757,91. La superficie progettata è mq. 8.682,05, l'altezza del fronte più alto, dal piano d'appoggio della struttura di copertura al piano stradale in corrispondenza del caposaldo 2, posto su via della Torretta, dell'ingresso, è di ml. 11.46 ed è riferita alla volta del capannone principale, costruito nel 1969.

Per il corpo Uffici di nuova costruzione la norma prevede un'altezza massima di ml. 9.30, l'altezza del fronte più alto, dal piano d'appoggio della struttura di copertura al piano stradale in corrispondenza del caposaldo 1, posto su via della Torretta, è di ml. 9.24.

La superficie coperta, rispetto alla superficie fondiaria è il 62,10%, quindi in deroga rispetto al 60% consentito dal PRG. Area destinata a piazzali e parcheggi 29,95% > 20%. Area a verde privato, prevista mq. 502.71 < del 10% della superficie fondiaria pari a mq. 1.254,94.



Quantità inferiore alla norma, quindi in deroga. Si consideri che in realtà il complesso ha una quantità di verde altissima e sottoposta ad un complesso intervento di risanamento paesaggistico.

Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto è in contrasto nell'aumento della Sc esistente.

Distanza dai confini di proprietà

Lato via della Torretta

La distanza degli ampliamenti dalla strada al confine di proprietà è sempre maggiore di quella dell'esistente. La controfacciata in listelli si avvicina a tali confini catastali di cm. 75, restando sempre maggiore di m. 5.

Lato parcheggio

Da questo lato la proprietà dell'area dello stabilimento e quella parcheggio sono la stessa, quindi non esiste distanza dal confine di proprietà.

Lato Retro Stabilimento

Anche su questo lato la proprietà area Stabilimento ed area Parco delle Terme coincidono, per cui non esiste confine di proprietà.

Lato Mare

Anche su questo lato la proprietà area Stabilimento ed area futuro parcheggio coincidono, per cui non esiste confine di proprietà.

Distanza dai confini di Zona

Il limite di Zona per il PRG è tratto dalla scannerizzazione e digitalizzazione dei perimetri, ricavati dalle Tavole ufficiali.

Lato via della Torretta

La distanza degli ampliamenti dalla strada al confine di proprietà è sempre maggiore di quella dell'esistente. La controfacciata in listelli si avvicina a tali confini catastali di cm. 75, restando sempre maggiore di m. 5.

Lato parcheggio

Da questo lato la distanza dal confine di zona PRG è m. 8.02 da quello di RUE è m. 4.16. Vedi immagine sotto riportata.



Lato Retro Stabilimento

Da questo lato i nuovi locali tecnici sono costruiti in aderenza al muro di contenimento e sono interni al confine di zona RUE per m. 1.93, mentre la distanza dal confine di zona PRG è di m. 3.67. Vedi immagine sotto riportata.



Distanza Retro Stabilimento dai confini di zona

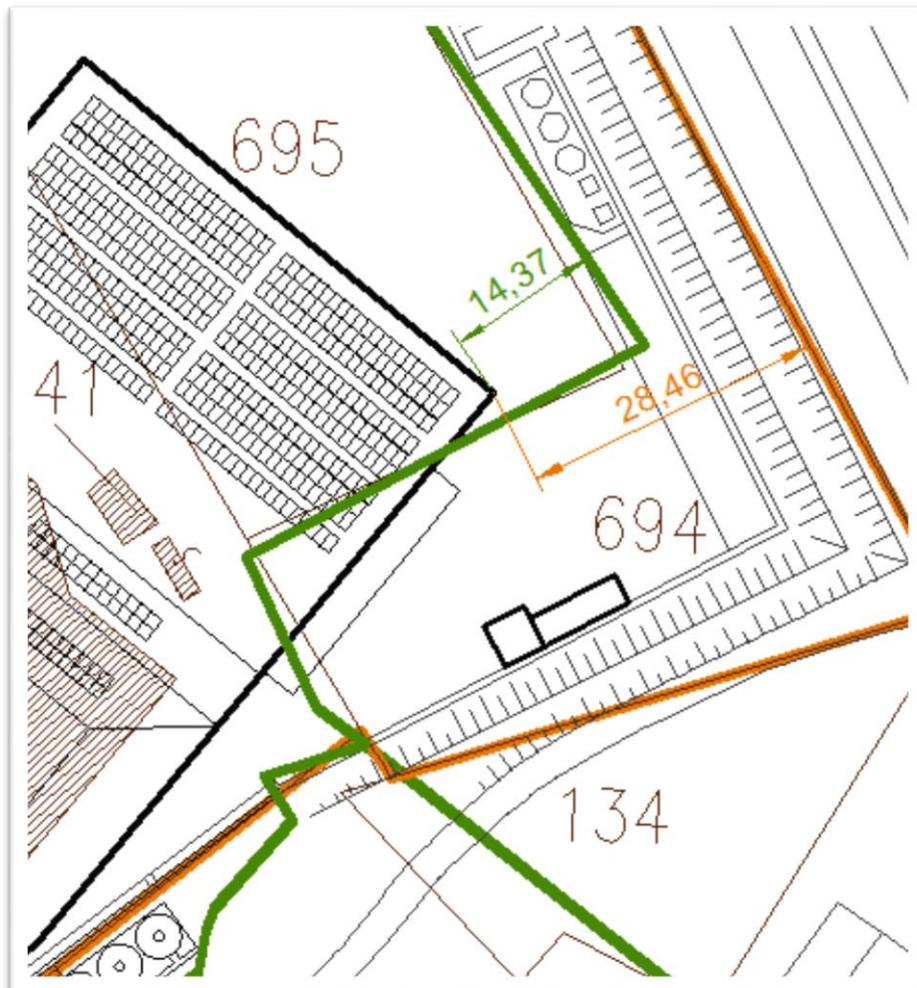
La proprietà dell'area dello stabilimento e quella parcheggio e del parco è la stessa. Si fa notare che da questo lato il percorso del confine di zona PRG segue la particella 694 (inserita questa in zona D1), mentre quello del RUE segue la particella 695 (questa inserita nel PRG in zona E2 e nel RUE in zona Impianti Produttivi Isolati In Territorio Rurale). L'ampliamento previsto



entra per una piccola parte nella zona E2, mentre per il RUE è interamente in zona Impianti Produttivi.

Lato Mare

Come descritto sopra, il percorso del confine di zona PRG segue la particella 694 (inserita questa in zona D1), mentre quello del RUE segue la particella 695 (questa inserita nel PRG in zona E2 e nel RUE in zona Impianti Produttivi Isolati In Territorio Rurale). Da questo lato l'ampliamento è a distanza dal confine di zona PRG di m. 14.37 e da quello del RUE di m. 28.46, come da immagine sotto riportata. Il progetto prevede l'allargamento del piazzale a comprendere tutta la particella 694, prevista dal RUE in zona Impianti Produttivi Isolati In Territorio Rurale e nel PRG in zona E2.



Distanza da confine di zona dell'ampliamento dello Stabilimento

Riepilogo deroghe Stabilimento

Rispetto al PRG:



- La norma prevede $H = 8 \text{ m.}$ e 9.30 m. per la parte ad uso servizi ed uffici, in progetto sono rispettivamente $\text{m. } 11.46$ e 9.24 ,
- La norma prevede superficie a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria $\text{mq. } 1.254,94$, verde privato, prevista $\text{mq. } 502.71 < \text{del } 10\%$. Si consideri che in realtà il complesso ha una quantità di verde altissima e sottoposta ad un ampio intervento di risanamento paesaggistico.
- L'ampliamento previsto sul retro dello stabilimento rientra per una piccola parte nella zona E2 del PRG. Per il RUE è interamente in zona di Insediamenti Produttivi,
- Distanza dai confini di Zona RUE verso parcheggio $\text{ml. } 4.16$, sul retro confine di zona RUE interno di $\text{m. } 1.93$ e distante dal confine zona PRG $\text{m. } 3.67$
- Il progetto prevede l'allargamento del piazzale a comprendere tutta la particella 694, prevista dal RUE in zona Impianti Produttivi Isolati In Territorio Rurale e nel PRG in zona E2.

Rispetto al RUE:

- Non è prevista la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto è in contrasto nell'aumento della Sc esistente e nei restanti parametri collegati.

Riepilogo delle deroghe

Edificio Wellness Terme

PRG

L'ampliamento dei locali tecnici posti in prossimità dell'ingresso al complesso, in prosecuzione dell'edificio esistente, si trova sul confine di proprietà e su quello di zona RUE. Le due proprietà finitime sono una della Galvanina s.p.a. e l'altra dei richiedenti Mini Rino, Patrizia e Daniela.

RUE

Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.

Ristorante Wellness

PRG

Il progetto non presenta contrasti con le norme

RUE



Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.

Street Bar

PRG

Il progetto non presenta contrasti con le norme

RUE

Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.

Didattica Enogastronomica

PRG

L'edificio sul suo lato monte si trova sul confine di proprietà e su quello di zona RUE.

Quindi il progetto di questo edificio presenta deroghe alle Norme di PRG solo per le distanza sopra citata.

RUE

Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.

Ristorante Pomod'Oro

PRG

Quindi il progetto di questo edificio presenta deroghe alle Norme di PRG sulla destinazione d'uso dell'Edificio di interesse storico (Stellato) da residenza agricola a pubblico esercizio e sulla tipologia d'intervento che verrà utilizzata (Ristrutturazione Edilizia in luogo dell'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo). L'edificio si trova sul confine di proprietà e a m. 2.72 dal confine di zona PRG.

RUE

Per quanto riguarda il RUE adottato, questo non prevede la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.



L'edificio Casa colonica nel RUE è regolato dall'Art. 4.1.2 – Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento, e classificato nella Categoria d'intervento C1 che prevede come modalità d'intervento il Restauro e Risanamento Conservativo. Pur rientrando l'intervento in progetto nella Ristrutturazione, particolare cura sarà posta nella valorizzazione degli aspetti architettonici, pur dovendo adeguare l'edificio da un punto di vista prestazionale igienico sanitario e di sicurezza.

Stabilimento

PRG:

- La norma prevede H = 8 m. e 9.30 m. per la parte ad uso servizi ed uffici, in progetto sono rispettivamente m. 11.46 e 9.24,
- La norma prevede superficie a verde privato pari al 10% della superficie fondiaria mq. 1.254,94, verde privato, prevista mq. 502.71 < del 10%. Si consideri che in realtà il complesso ha una quantità di verde altissima e sottoposta ad un ampio intervento di risanamento paesaggistico.
- L'ampliamento previsto sul retro dello stabilimento rientra per una piccola parte nella zona E2 del PRG. Per il RUE è interamente in zona di Insediamenti Produttivi,
- Il progetto prevede l'allargamento del piazzale a comprendere tutta la particella 694, prevista dal RUE in zona Impianti Produttivi Isolati In Territorio Rurale e nel PRG in zona E2.

Rispetto al RUE:

- Non è prevista la possibilità di realizzare nuove superfici, pertanto il progetto realizza un ampliamento non previsto dalla norma.

Rimini, 30.12.2015

FIRMA DEI RICHIEDENTI:

Rino Mini, Presidente di GALVANINA S.p.A.

.....
Rino Mini

.....
Patrizia Mini

.....

.....



Daniela Mini

.....

TIMBRO E FIRMA DEL PROGETTISTA:

Arch. Stefano Guidi
.....
CIRCOLO PROFESSIONALE DEGLI ARCHITETTI
ARCHITETTO
GUIDI
STEFANO
NELLA PROVINCIA DI RIMINI



CRONOPROGRAMMA DEMOLIZIONI

Premessa

Con riferimento al verbale della Conferenza dei Servizi del 30/09/15 e con riferimento alle **annotazioni** a firma del ing. Stefano Rastelli si relaziona quanto segue per quanto attiene alle relazioni con l'attività produttiva.

Analisi del ciclo di attività produttiva

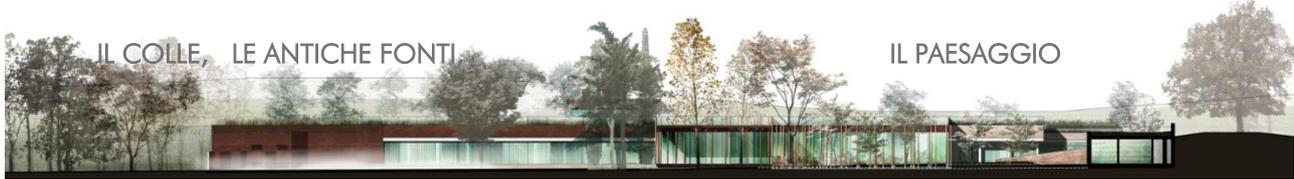
Lo stabilimento di produzione e relativi uffici operativi (ricordo che parliamo della sede dell'azienda e non di una unità produttiva distaccata) comprendono molteplici spazi indispensabili al corretto funzionamento dell'intera attività : **non si può separare ciò che è ciclo produttivo (che comprende impianti magazzini spazi di movimentazione, spazi per impiegati e operai aree spogliatoi, bagni ecc.) dagli uffici tecnici, amministrativi e logistici** in quanto questi ultimi svolgono un indispensabile servizio alla produzione.

24 - **spogliatoio addetti**: indispensabile per ovvie ragioni igienico sanitarie. La demolizione avverrà dopo aver realizzato l'ampliamento lato mare e immediatamente prima di procedere alla costruzione dei nuovi spogliatoi. Nel tempo che intercorrerà tra la demolizione della parte illegittima, la sua ricostruzione e la ristrutturazione della parte confinante legittima, saranno utilizzati adeguati servizi igienici temporanei posti all'interno del nuovo ampliamento, per consentire la continuità produttiva in idonee condizioni di lavoro e igiene.

25 - **locale muletti**: i carrelli elevatori in fase di riposo e di carico batteria devono essere obbligatoriamente mantenuti al riparo. Appena realizzata la nuova tettoia, prevista nell'ampliamento lato mare, i carrelli verranno spostati e quest'area demolita. I tempi saranno successivi alla parte di nuovo capannone retrostante e quindi posteriori a questa costruzione.

26 – **Ingresso saletta caffè**: serve, per le soste temporanee di riposo, agli operai alle linee di imbottigliamento e di magazzino. Non vi è possibilità, per ragioni di spazio e sicurezza, di creare un'area alternativa che consenta agli operatori di sedersi per pochi minuti all'interno. Sarà demolita e le macchinette per il caffè e snack temporaneamente spostate all'interno dello stabilimento.

27 – **Zona depallettizzazione**: inizio della linea produttiva, in quest'area vengono caricati i bancali di bottiglie nuove su nastri di trasporto. La copertura è indispensabile per ragioni igienico sanitarie in quanto in questa zona, ai pallet di bottiglie vuote, viene rimossa la pellicola protettiva esterna



di plastica. Appena realizzato l'ampliamento, che ingloba temporaneamente le strutture sottostanti, verrà demolita.

28 – **Impianto lava casse:** locale ove è installato l'impianto che serve al lavaggio delle casse di plastica utilizzate come porta bottiglie di acqua minerale del formato vuoto a rendere. Appena realizzato l'ampliamento, che ingloba temporaneamente le strutture sottostanti, verrà demolita.

29 – **Deposito materie chimiche:** indispensabile alla continuità della linea di produzione, in quanto fornisce costantemente prodotti e materiale ad essa necessaria. Appena realizzato l'ampliamento lato mare, verrà trasferito in apposita area all'interno del nuovo capannone, quindi immediatamente demolito.

30 – **Deposito magazzino ricambi:** dopo aver realizzato l'ampliamento lato Parco verrà trasferito e quindi immediatamente demolito.

21 – **Tettoia di carico e scarico:** in quest'area, sotto la copertura telonata, vengono preparati con un anticipo di 24 -48 ore i prodotti che dovranno essere caricati su container o altro automezzo. I container si posizionano, a marcia indietro, parzialmente sotto la copertura consentendo ai carrellisti/magazzinieri di procedere al carico. Dopo aver realizzato l'ampliamento dalla parte opposta questa attività sarà temporaneamente trasferita, il telone demolito e si procederà alla costruzione della nuova struttura che al piano superiore comprende i nuovi uffici. Al termine della costruzione suddetta questa attività verrà riportata nella medesima area. Non è possibile una demolizione preventiva in quanto non vi è uno spazio alternativo indispensabile alla preparazione giornaliera dei prodotti destinati alle spedizioni ed inoltre, in caso di maltempo, tutto il prodotto confezionato in scatole di cartone verrebbe irrimediabilmente danneggiato.

22 – **Magazzino zucchero:** abbiamo già provveduto ad accordi con il fornitore che tiene stoccato presso i suoi magazzini gran parte dello zucchero necessario, gli spazi attualmente utilizzati sono indispensabili sia per riuscire a garantirne la quantità che serve in produzione per pochi giorni, sia per ragioni di qualità ed igienico sanitarie. Lo zucchero non può essere conservato all'aperto. Appena realizzato l'ampliamento viene inglobato nel nuovo capannone e quindi immediatamente demolito.

23 – **Vano tecnico di comando e controllo del depuratore:** dopo la realizzazione dei nuovi uffici e laboratori verrà trasferito all'interno dello stabilimento al posto dell'attuale laboratorio e quindi la struttura verrà immediatamente demolita.



31 – **Zona Celle frigo contenenti succhi, preparati concentrati per bibite e aromi:** questo spazio è indispensabile per ragioni igienico sanitarie e produttive. I succhi utilizzati, gli aromi ed alcuni ingredienti, necessitano di una conservazione a temperature idonee e controllate. Viene inglobata nel nuovo capannone e quindi immediatamente demolita, successivamente alla sua realizzazione.

35 - **Magazzino zucchero (come il 22):** abbiamo già provveduto ad accordi con il fornitore che tiene stoccato presso i suoi magazzini gran parte dello zucchero necessario, gli spazi attualmente utilizzati sono indispensabili sia per riuscire a garantirne la quantità che serve in produzione per pochi giorni, sia per ragioni di qualità ed igienico sanitarie. Lo zucchero non può essere conservato all'aperto. Appena realizzato l'ampliamento viene inglobato nel nuovo capannone e quindi immediatamente demolito.

36 – **Uffici 1 piano:** dopo aver realizzato i nuovi uffici procederemo alla demolizione come da dettaglio e ricostruzione.

37 – **Campata dello stabilimento:** area che sovrasta parti indispensabili di impianto e di magazzino. Demolizione previo fuori servizio dell'attività e immediata ricostruzione.

38 – **Zona decassettatrice completamente all'interno del ciclo produttivo e impianti di produzione:** area che sovrasta parti indispensabili di impianto e di magazzino. Demolizione previo fuori servizio dell'attività e immediata ricostruzione.

43 – **Copertura area destinata a parcheggio clienti:** da demolirsi immediatamente prima dell'inizio lavori fronte uffici.

44 – **Ingresso uffici:** da demolirsi immediatamente prima dell'inizio lavori fronte uffici.

32 – **Sala addolcitori e trattamento acque:** zona operativa indispensabile, da cui partono tutti i flussi di acqua dopo trattamento (ad esclusione delle acque minerali che comunque attraversano questo locale). Viene inglobata nel nuovo capannone e quindi immediatamente demolita.

33 – **Magazzino ricambi linee di produzione (vedi anche 30 e 42):** dopo aver realizzato l'ampliamento Parco verrà trasferito e quindi immediatamente demolito.

34 – **Serbatoi CO2:** si tratta di serbatoi metallici coibentati in affitto contenenti anidride carbonica che viene addizionata a bibite ed acqua minerale. Saranno trasferiti sul piazzale, dopo la sua realizzazione e quella del muro di contenimento in terra armata, quindi rimossi.

39 - **Centrale termica:** verrà sostituita durante il fuori servizio



40 – Silos stoccaggio acqua minerale: verranno sostituiti durante il fuori servizio

42 – Officina ricambi (vedi 30 e 33): dopo aver realizzato l'ampliamento lato Parco verrà trasferita e quindi immediatamente demolita durante il fuori servizio.

Descrizione cronoprogramma demolizioni

L'attività si sviluppa su tre cantieri indipendenti fra loro come organizzazione e come tempi di avanzamento. Di conseguenza sono stati elaborati tre cronoprogrammi distinti.

Gran parte dei manufatti illegittimi potranno essere demoliti ovvero smontati prima del rilascio del permesso di costruzione, in quanto non danno pregiudizio all'attività produttiva: Il dettaglio rappresentato nei tre cronoprogrammi definisce i manufatti che verranno eliminati prima del conseguimento del titolo abilitativo.

CANTIERE A: STABILIMENTO

La preparazione dell'area consiste in movimenti terra e costruzione di muro di sostegno con relative fondazioni allo scopo di rendere disponibile l'area necessaria all'ampliamento.

La costruzione della nuova struttura è composta da sotto fasi:

- Costruzione di pali e plinti
- Posa di nuovi pilastri
- Posa di travi
- Posa di copertura
- Posa dei tamponamenti
- Posa di strutture di collegamento tra vecchio e nuovo

Successivamente si realizzano le reti fognarie e i loro accessori e tutte le reti impiantistiche.

Dopo questa fase hanno inizio le demolizioni secondo il criterio rappresentato nel cronoprogramma.

Viene focalizzata l'attenzione sulla demolizione/ricostruzione dei manufatti definiti con 37, 32 e 38 da eseguire ad attività produttiva ferma.

Il manufatto 37 per le sue dimensioni e per essere posto nel cuore dell'attività richiede massimo coordinamento.

Per il 32 e il 38 le loro dimensioni ridotte consentono una sostituzione più semplice.

Per il manufatto 37 Si dovrà procedere al parziale smantellamento della linea di imbottigliamento, e dopo questa operazione la ditta incaricata procederà a:



- Eliminazione copertura previa procedure previste per smaltimento di amianto
- Eliminazione pilastri
- Costruzione di micropali per rinforzo di fondazioni
- Costruzione di collegamenti fra fondazione ed elevazione
- Montaggio nuovi pilastri
- Montaggio copertura ed accessori

Questa procedura verrà seguita per tutti i manufatti di tipo minore interclusi fra opere installate.

PROCEDURE DI SICUREZZA

Come detto non vi è presenza di personale addetto alla produzione e l'area è libera per il cantiere; il coordinatore della sicurezza stabilirà le procedure di dettaglio da seguire da parte delle imprese attraverso il piano di coordinamento (PSC).

Le imprese si adegueranno e presenteranno il POS.

NOTA: gli interventi di rifacimento degli spogliatoi avviene in presenza di attività produttiva. Di conseguenza verranno installati bagni e spogliatoi in container per il periodo necessario; la collocazione sarà all'interno del nuovo capannone.

Controlli

Il direttore dei lavori delle opere in accordo con il CSE redigerà schede di dettaglio di ogni demolizione dando comunicazione del suo completamento in tempo reale al Responsabile del Procedimento nominato dal Comune.

Considerazione Relativa ai Tempi delle Demolizioni

Le demolizioni delle opere abusive saranno il 1° atto di esecuzione dell'Autorizzazione e verranno demolite in esecuzione dei provvedimenti che saranno adottati dalla Civica Amministrazione secondo le istruzioni in essi (provvedimenti) impartiti.

CANTIERE B: PARCO GALVANINA-NUOVE TERME

Viene data priorità alla realizzazione della parte impiantistica (locali tecnici, cabina di trasformazione).

Pertanto la demolizione/smontaggio delle attuali strutture tecniche viene spostato all'entrata in funzione di nuovi locali impiantistici e relative apparecchiature.

Anche per questo cantiere l'attività viene schematizzata in tre fasi che corrispondono alle tre aree nelle quali si può considerare suddiviso il parco Galvanina sede delle terme.



PROCEDURE DI SICUREZZA - controlli

Si seguono le medesime procedure indicate per il cantiere A

CANTIERE C: AREA POMODORO E PIAZZALE ANTISTANTE

Preliminarmente il corpo storico viene liberato delle superfetazioni attualmente presenti.

Si procede poi allo smontaggio ed allontanamento delle strutture prevalentemente in legno e ferro come è indicato nel cronoprogramma

Lo smantellamento dell'area Parcheggio, che sarà provvisoriamente utilizzato per l'accantieramento e per il parcheggio dei mezzi degli operai, avverrà nella fase finale con le nuove pavimentazioni e messa a dimora del verde.

PROCEDURE DI SICUREZZA - controlli

Si seguono le medesime procedure indicate per gli altri cantieri

TIMBRO E FIRMA DEL ESTENSORE CRONOPROGRAMMA:

ing. Fabio Agabiti

RIFERIMENTO ALL'ARTICOLO 3.5.2 DEL RUE

Premessa

In relazione al riferimento dell'articolo 3.5.2 del RUE si è ritenuto di esaminare la intera materia sia sugli aspetti ambientali che attraverso opportuno esame della normativa che sovrintende la gestione delle acque di tipo termale:

Influenza della acque superficiali sulla sorgente Galvanina

Lo studio geologico e geomorfologico che in data odierna viene presentato consente di affermare che le acque di falda estratte dalla Galvanina S.p.a. per la produzione e imbottigliamento di acqua minerale non provengono da apporti meteorici, se non in maniera trascurabile.

Il quadro emerso, che evidenzia la presenza di importanti disturbi tettonici, ben si accorda con i caratteri idrologici delle sorgenti, contraddistinti da un regime perenne e regolare degli apporti.

Questi elementi lasciano quindi ipotizzare che i flussi idrici delle sorgenti della Galvanina siano legati ad apporti idrici profondi, che risalgono lungo le direttrici tettoniche per poi convogliare nei livelli sabbiosi maggiormente permeabili della formazione delle Sabbie di Imola. Le acque



meteoriche ricadenti nell'immediato intorno dell'area della Galvanina non giustificano gli apporti delle sorgenti né tantomeno la loro trascurabile variabilità stagionale, ed assumono un ruolo marginale nella circolazione idrica sotterranea.

Le considerazioni sin qui svolte consentono di affermare che la realizzazione di pavimentazioni semipermeabili per i parcheggi previsti dal progetto non interferiranno in alcun modo con le acque sotterranee né può essere fonte di rischio di contaminazioni delle stesse.

Ulteriori considerazioni a supporto della opportunità di eseguire pavimentazioni permeabili sono desumibili dal Piano di indirizzo per la gestione delle acque di prima pioggia - Provincia di Rimini - CRITERI DI GESTIONE DELLE ACQUE DI PRIMA PIOGGIA E SCELTA DELLE BMP NEI NUOVI INTERVENTI URBANISTICI.

Tali criteri sono in sintonia anche con la normativa sul verde del Comune di Rimini.

Normativa:

le norme cardine sono:

D.lgs. 152/2006 T.U. sull'ambiente.

La sorgente Galvanina è normata all'interno della Legge Regionale n. 32 del 17 agosto 1988.

L'area oggetto di concessione non rappresenta per il concessionario il vincolo costituito dall'art. 94 commi 4 e 5 del D.lgs.152/2006 ripreso poi dal PSC e dal RUE.

Tale articolo costituisce vincolo per gli insediamenti terzi che si trovano all'interno dell'area perimetrata.

TIMBRO E FIRMA DEL ESTENSORE RIFERIMENTO ALL'ARTICOLO 3.5.2

ing. Fabio Agabiti