

COMUNE DI BELLARIA IGEA MARINA

PROVINCIA DI RIMINI

CONSIGLIO COMUNALE

COPIA DI DELIBERAZIONE

N° **0000023** del **07-02-2018**

OGGETTO

PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 30/07/2013 N. 15 IN ATTUAZIONE DELLA DELIBERA DI C.C. N. 9 DEL 02/04/2011, VARIANTE AL PROG. 328/2015 PER LA RIQUALIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICIO RICETTIVO.

L' anno duemiladiciotto addì sette del mese di Febbraio alle ore 15:00 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, a seguito di appositi avvisi si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE .

Fatto l'appello nominale, risultano :

IL PRESIDENTE

GIORGETTI FILIPPO - presente

CONSIGLIERI :

N°	Cognome	Nome	Pr
1	CECCARELLI	ENZO	Sì
2	BALDASSARRI	UGO	--
3	BELLETTI	CRISTINA	Sì
4	BERARDI	ALESSANDRO ANTONIO	Sì
5	CECCARELLI	ADELE	Sì
6	GALEFFI	LORIS	Sì
7	LOMBARDI	DANILO	Sì
8	MEDRI OTTAVIANI	GIANLUCA	Sì
9	MONTICELLI	IVAN	--
10	NUCCI	CHRISTIAN	Sì
11	ORZELLECA	VINCENZO	Sì
12	STACCHINI	CHRISTIAN	Sì
13	TONINI	ALESSIA	Sì
14	VALENTINI	AMBRA	Sì
15	VORAZZO	SIMONE	Sì
16	ZANOTTI	CRISTINA	Sì

PRESENTI 15

ASSENTI 2

Gli Assessori non Consiglieri, senza diritto di voto, risultano :

MAGGIOLI ROBERTO PRESENTE
GIOVANARDI GIOVANNI PRESENTE

SCARONI LORETTA PRESENTE
NERI MICHELE PRESENTE

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Generale Sig. DOTT. DANILO FRICANO.

Trovando che il Numero dei presenti è legale per essere questa la 1° convocazione il Sig. FILIPPO GIORGETTI assume la presidenza ed apre la seduta che è dichiarata Pubblica nominando scrutatori i Consiglieri Sigg. BERARDI A. - MONTICELLI I. - ORZELLECA V..

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'Art. 14 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 "Testo Unico in Materia Edilizia";

VISTO l'Art. 20 della L.R. 30 Luglio 2013 n. 15;

VISTO l'Art. 36 del vigente Regolamento Edilizio comunale, parte I^a;

DATO ATTO che le norme sopra richiamate attengono al rilascio di Permessi di Costruire in deroga agli Strumenti Urbanistici comunali per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico;

VISTA la Delibera di C.C. n. 9 del 02.04.2011 "Strutture Ricettive Alberghiere: dichiarazione di interesse pubblico ed indirizzi per il rilascio di Permessi di Costruire in deroga al PRG/V ed al R.E.", che annovera le strutture alberghiere fra gli edificio di interesse pubblico e pertanto consente di derogare a limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati e dai confini, di cui alle N.T.A. degli strumenti urbanistici generali ed attuativi, fermo restando in ogni caso il rispetto degli Artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02.04.1968, n. 1444;

VISTO che il Signor RICCI Fabrizio nato a Rimini il 08/05/1969 residente in Bellaria Igea Marina Via Ovidio n. 49 C.F.: RCCFRZ69E08H294F con istanza recepita in data 22.12.2017 con prot. n. 3536, ha presentato richiesta di Permesso di Costruire Prog. n. 568/2017 per "Variante a Permesso di Costruire n. 328/2015 per la ristrutturazione con ampliamento di struttura ricettiva esistente" in attuazione alla Delibera di C.C. n. 9 del 02.04.2011 – Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 20 della L.R. 30 Luglio 2013, n. 15" ad immobile sito in Bellaria Igea Marina, Via Agordat n. 2 ang. Viale Pinzon n. 140-142;

VISTA la Delibera di C.C. n. 80 del 28/10/2015 con la quale è stato approvato il Permesso di Costruire in deroga n. 328/2015 rilasciato il 10/11/2015;

VISTA la Delibera di C.C. n. 24 del 28/04/2016 con la quale è stato approvato il permesso di Costruire in deroga n. 99/2016 rilasciato 07/05/2016 in variante al P.d.C. n.328/2015;

VISTA l'istruttoria tecnica condotta dal Responsabile del Procedimento e Dirigente dei Servizi Tecnici, Ing. Michele Bonito, di cui al prot. n 2370 del 30.01.2018, allegata al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante e sostanziale;

RILEVATO che l'intervento richiesto in variante determina un incremento della densità edilizia in deroga:

- alle norme di P.R.G./V. e specificatamente a quanto stabilito all'Art. VI-5.05, il quale non prevede la possibilità di incremento della S.U., in quanto per le unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera (UF2), quale l'edificio oggetto di trasformazione, si può solo ristrutturare ed ampliare del 20% la superficie destinata alle aree di servizio e di soggiorno comuni (intervento R.9) o in alternativa demolire e ricostruire la superficie preesistente se l'indice non supera i 2 mq/mq (intervento NC.1) o diversamente demolire e ricostruire secondo criteri di riqualificazione ambientale e funzionale (intervento NC.4) ed all'Art. III-2.02 in merito alle distanze dal confine (D1);
- alle norme del R.U.E. e più specificatamente a quanto stabilito dall'Art. 2.6 ove viene individuata l'utilizzazione fondiaria massima pari allo 0,7 mq./mq. ed all'Art. 4.3 in merito alle distanze dal confine di proprietà;

RICONOSCIUTO in particolare che la deroga attiene alla possibilità di:

- realizzare un ampliamento dell'edificio di mq. 10,08 di Superficie Complessiva attraverso la realizzazione di un infisso scorrevole a chiusura di terrazzo coperto per la creazione di area relax al piano quarto dell'edificio fabbricato attraverso il tamponamento con vetrate scorrevoli ad impacchettamento laterale della pensilina sul fronte mare dell'edificio in deroga al tipo di intervento, ed alla densità edilizia;

EVIDENZIATO che trattasi di opera destinata ad un servizio di interesse pubblico ai sensi della Delibera C.C. n. 9 del 02.04.2011;

VISTO che la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in data 23.01.2018, ha espresso il dovuto parere consultivo, formulando "parere favorevole";

PRESO ATTO quindi del parere favorevole alla suddetta deroga espresso dal Responsabile del Procedimento e Dirigente dei Servizi Tecnici, Ing. Michele Bonito, nell'ambito della propria istruttoria, di cui al prot. n. 2370 del 30.01.2018;

EVIDENZIATO che il requisito principale per l'ammissibilità degli interventi in deroga, di cui alla Delibera C.C. n. 9 del 02.04.2011, deve consistere nella riqualificazione generale e nell'interesse pubblico dell'intervento attraverso l'innalzamento dei livelli qualitativi dei fabbricati aventi destinazione d'uso ad albergo;

PRECISATO che per innalzamento dei livelli qualitativi del fabbricato si ha da intendere in maniera congiunta ed inscindibile sia la riorganizzazione ed implementazione di superfici ed attrezzature funzionali all'attività alberghiera, sia la riqualificazione di fronti e superfici esterne, mediante l'utilizzo di dettagli architettonici e di materiali di finitura di alta qualità;

DATO ATTO che l'intervento in argomento soddisfa il summenzionato requisito;

PRECISATO quindi che l'autorizzazione da parte del Consiglio Comunale al rilascio del relativo Permesso di Costruire in deroga dovrà considerarsi efficace esclusivamente a fronte del pieno rispetto del progetto presentato, sia per quanto riguarda superfici e loro distribuzione, sia per quanto riguarda finiture e materiali dei fronti e delle superfici esterne;

RITENUTO altresì ammissibile, a riguardo di questi ultimi, che in corso d'opera possano essere introdotte modifiche migliorative ai dettagli architettonici, alle finiture ed ai materiali dei fronti e delle superfici esterne, tese ad innalzare ulteriormente i livelli qualitativi del fabbricato in oggetto;

RITENUTO quindi che tali singoli aspetti possano essere valutati dal Responsabile del Procedimento attraverso proprie attestazioni che legittimino l'utilizzo di dettagli architettonici, finiture e materiali dei fronti e delle superfici esterne, i quali risultassero tutti singolarmente migliorativi rispetto a quanto presentato nel progetto in esame senza modificare lo stesso in maniera sostanziale;

RITENUTO altresì necessario tutelare l'Amministrazione affinché in corso d'opera, al contrario, non si verifichi un depauperamento della qualità dei fronti e delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali di minore qualità ed estetica;

RITENUTO quindi, a tutela dell'interesse pubblico dell'intervento, di precisare che un'eventuale inosservanza circa la riqualificazione dei fronti e delle superfici esterne secondo la realizzazione dei dettagli architettonici e l'utilizzo delle finiture e dei materiali rappresentati nel progetto in esame, ovvero di corrispondenti elementi singolarmente migliorativi per come attestato dal Responsabile del Procedimento, dovrà dar luogo a sospensione dei lavori e/o a tutti gli atti consequenziali ad un'accertata esecuzione dei lavori in difformità al Permesso di Costruire rilasciato, pregiudicando quindi ogni possibile attestazione di agibilità dell'immobile;

VISTO l'Atto Unilaterale d'Obbligo redatto dal notaio Vincenzo Minichini in data 03/11/2015 con il quale è stata vincolata per 15 anni dalla data di ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dell'immobile ad "albergo";

VISTO il D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, "Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

VISTO il Bilancio di Previsione per l'anno 2017/2019 e il documento unico di Programmazione, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 13.01.2017, dichiarata immediatamente eseguibile;

VISTO il vigente piano esecutivo di gestione coi correlati obiettivi gestionali per gli anni 2017/2019, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 24.01.2017;

RICHIAMATI l'art. 107 del D.Lgs 18.08.00, n.267 e l'art. 4 del D.Lgs. 30.03.2001, n.165, i quali, in attuazione del principio della distinzione tra indirizzo e controllo, da un lato, e attuazione e gestione dall'altro, prevedono che:

- gli organi di governo esercitano le funzioni di indirizzo politico-amministrativo, ovvero definiscono gli obiettivi ed i programmi da attuare, adottano gli atti rientranti nello svolgimento di tali funzioni e verificano la rispondenza dei risultati dell'attività amministrativa e della gestione degli indirizzi impartiti;
- ai dirigenti spettano i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi definiti con gli atti di indirizzo. Ad essi è attribuita la responsabilità esclusiva dell'attività amministrativa, della gestione e dei relativi risultati in relazione agli obiettivi dell'ente;

VISTA la proposta sopra riportata;

VISTO il parere favorevole espresso in data 30.01.2018 dal Dirigente del Settore GESTIONE DEL TERRITORIO ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma1 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, in ordine alla regolarità tecnica della proposta di che trattasi.

VISTO il parere favorevole espresso in data 00.00.000 dal DIRETTORE AMMINISTRATIVO, in ordine alla regolarità contabile tenuto conto dei riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio comunale, ai sensi della sopracitata disposizione di Legge.

DATO ATTO del rispetto di quanto stabilito dall'art.39 del D.Lgs. 14.03.2013 n.33;

Uditi gli interventi dei consiglieri comunali, come indicato in allegato all'originale della presente deliberazione.

A maggioranza di voti, espressi per alzata di mano, di cui favorevoli n.12, astenuti n.3 (C. Belletti, , V. Orzelleca, Galeffi L.),

DELIBERA

- 1) Di autorizzare, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 20 della L.R. 30 Luglio 2013, n. 15, e dell'Art. 36 del vigente Regolamento Edilizio comunale, il rilascio del Permesso di Costruire (Prog. n. 568/2017) in deroga agli Strumenti Urbanistici comunali a favore della Ditta "RICCI Fabrizio" residente in Bellaria Igea Marina Via Ovidio n. 49, per realizzare un ampliamento dell'edificio ricettivo di mq. 10,08 di Superficie Complessiva in variante al Permesso di costruire n. 328/2015 del 10/11/2015 per la riqualificazione di edificio ricettivo, sito in Bellaria Igea Marina, Via Agordat n. 2 ang. Viale Pinzon n. 140-142, come da Progetto redatto dal Ing. Jr GAETA Alessandro.
- 2) Di demandare al Dirigente competente per la materia di che trattasi il rilascio del Permesso di Costruire richiamato al punto 1) in deroga alle disposizioni dell'Art. VI-5.05 delle N.T.A. del PRG/V e Art. 101 del R.E. Vigente parte II^, alle disposizioni degli Artt. 2.7, 2.6, 2.10 e 4.3 delle norme del RUE.
- 3) Di demandare al Responsabile del Procedimento l'eventuale attestazione che legittimi l'utilizzo in corso d'opera di dettagli architettonici, finiture e materiali dei fronti e delle superfici esterne, i quali risultassero tutti singolarmente migliorativi rispetto a quanto presentato nel progetto, di cui al precedente punto 1), senza modificare lo stesso in maniera sostanziale.
- 4) Di approvare tutto quanto riportato in premessa.
- 5) Di dare atto che sul presente provvedimento sono stati espressi i pareri previsti dall'art. 49 e 147 bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, così come dettagliatamente richiamato in premessa.

Inoltre, con apposita votazione, espressa per alzata di mano, di cui favorevoli n.12, astenuti n.3 (C. Belletti, V. Orzelleca, Galeffi L.)

DELIBERA

- 6) Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.lgs. 18.08.2000, n. 267.

Comune

di

**Bellaria
Igea Marina**



Provincia di Rimini

Settore: GESTIONE DEL TERRITORIO

Pratica n. 2018 / 0001468
Documento L 20180000453
Protocollo **2018 2370**
Bellaria Igea Marina, **30-01-2018**

Oggetto: RELAZIONE TECNICO GIURIDICA SU ISTANZA DI VARIANTE A PERMESSO DI COSTRUIRE IN IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 30/07/2013 N. 15 IN DITTA RICCI FABRIZIO - PROG. N. 568/2017 DEL 22/12/2017

La presente istruttoria riguarda la *"Richiesta di variante a Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 20 della L.R. n. 15/2013 per la ristrutturazione con ampliamento di edificio ricettivo in attuazione della Delibera di C.C. n. 9 del 02.04.2011 in Bellaria Igea Marina Via Agordat n. 2 angolo Viale Pinzon n. 140-142, istanza prodotta dalla Ditta RICCI Fabrizio nato a Rimini il 08/05/1969 e residente in Bellaria Igea Marina Via Ovidio n. 49 (C.F.: RCCFRZ69E08H294F) e corredata da elaborati grafici redatti dal tecnico GAETA Ing. Junior Alessandro, con studio in Cesena, Via San Mauro n. 709.*

A tal riguardo si rileva:

- L'ambito di intervento, per quanto riguarda il P.R.G./V. vigente, ricade nella Zonizzazione T3 e l'area ove insiste l'immobile oggetto di trasformazione è regolamentata dall'Art. VI.5.05 delle NTA del PRG/V in combinato disposto con gli Art. III-2.01, III-2.02, V-1.04 nonché dall'Art. II-2.01 delle medesime NTA e dall'Art. 98 del R.E.;

- L'ambito di intervento, per quanto riguarda il PSC/RUE adottato con delibera di C.C. n. 13 del 28/01/2014, ricade nella Zonizzazione AUC.Tm e l'area su cui insiste l'immobile è regolamentata dall'Art. 2.10 in combinato disposto con gli Art. 2.6, 2.7, 2.10, 3.5, 3.6 e 4.3 delle NTA del RUE;

La Delibera di C.C. n. 9 del 02.04.2011 ha definito le strutture alberghiere come edifici di interesse pubblico e quindi tali da poter accedere al regime del Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n. 31/2002 per quanto riguarda il limite di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, pur nel rispetto di quanto stabilito dagli Artt. 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/68.

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 12 mappale 67 di mq. 606 fa ora capo alla proprietà RICCI Fabrizio.

L'intervento proposto in variante a quanto già concesso con P.d.C. in deroga n. 328/2015, approvato con delibera di C.C. n. 80 del 28/10/2015, e P.d.C. in deroga n. 99/2016 del 07/05/2016 prevede modifiche sia estetiche che di distribuzione interna rispetto alla ristrutturazione dell'intero immobile già precedentemente autorizzato e la creazione al piano quarto della chiusura di porzione di terrazza esistente per una superficie pari a mq. 25,20 nonché la realizzazione nella corte dell'edificio di un pergolato della superficie di mq. 28,90;

Si andrà quindi ad ottenere un edificio di superficie complessiva pari a mq. 1.161,31 partendo da un iniziale superficie complessiva pari a mq. 1.135,36.

Più nel dettaglio l'Art. 20 della L.R. 15 del 30 Luglio 2013, "Permesso di Costruire in deroga" prevede la possibilità di applicare tale strumento esclusivamente nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico a riguardo delle destinazioni d'uso ammissibili, della densità edilizia, dell'altezza e della distanza fra fabbricati e dai confini stabiliti dai relativi strumenti attuativi, nel rispetto comunque delle vigenti norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

Nel caso di specie il progetto oggetto di istanza richiede deroga agli strumenti urbanistici vigenti per le distanze, la densità edilizia e la visuale libera, con una if che muta da un iniziale 5,93 mc/mq a 6,206 mc/mq.

Visto l'Art. 2/bis del D.P.R. 380/2001 che consente alle regioni attraverso leggi e regolamenti di predisporre disposizioni derogatorie al decreto 1444 del 02/04/1968.

Vista la Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 279/2010 che indica come individuare le superficie, le distanze, la sagoma degli edifici e le volumetrie.

Non si riscontra modifica all'altezza preesistente del fabbricato ristrutturato.

Quanto alle distanze, si evidenzia come per la parte ristrutturata le distanze vengano riconfermate, mentre per la parte in ampliamento (attraverso la realizzazione di tamponamento di pensilina esistente) vengono mantenute le distanze preesistenti.

Per quanto riguarda poi la riqualificazione dei fronti e delle superfici esterne, si riscontra come il progetto presentato, evidenzia una particolare cura ed attenzione grazie all'utilizzo di dettagli architettonici e di materiali di finitura di alta qualità, tale da risultare in sintonia con le finalità di innalzamento dei livelli qualitativi dei fabbricati aventi destinazione d'uso ad albergo, finalità che costituivano i principi fondanti della citata Delibera C.C. n. 9 del 02.04.2011.

Per tale motivo, onde garantire l'Amministrazione affinché in corso d'opera non si abbia a verificare un depauperamento della qualità dei fronti e delle superfici esterne attraverso l'utilizzo di materiali di minore qualità ed estetica rispetto a quanto oggi rappresentato nelle tavole di progetto, si ritiene opportuno puntualizzare, a garanzia dell'interesse pubblico nella fedele esecuzione dell'intervento, che la riqualificazione dei fronti e delle superfici esterne secondo la realizzazione dei dettagli architettonici e l'utilizzo delle finiture e dei materiali rappresentati nel progetto in esame ovvero di corrispondenti elementi eventualmente giudicati singolarmente migliorativi, dovrà considerarsi elemento sostanziale del relativo Permesso di Costruire che si andrà a rilasciare.

Per tale motivo un'eventuale inosservanza in tal senso dovrà dar luogo a sospensione dei lavori e/o a tutti gli atti consequenziali ad un'accertata esecuzione dei lavori in difformità al Permesso di Costruire rilasciato, pregiudicando quindi ogni possibile attestazione di agibilità dell'immobile; di ciò la Società proponente l'intervento ha dato atto attraverso la sottoscrizione di Atto Unilaterale d'Obbligo avvenuta in data 03/11/2015 con il quale ha inoltre vincolato per un periodo di 15 anni dalla data di ultimazione dei lavori la destinazione d'uso dell'albergo in argomento, prevista al punto 6) della citata Delibera C.C. n. 9/2011.

Visto che al fine di reperire lo standard di parcheggio pertinenziale il Signor Ricci ha sottoscritto atto di affitto con il proprietario del lotto di terreno distinto ai catasto terreni al foglio 12 particella 671.

Tutto ciò premesso, verificata la normativa vigente ed adottata, nonché la Delibera C.C. n. 9/2011, si ritiene l'intervento ammissibile, in quanto ricorrono le condizioni per l'applicazione dello strumento, di cui all'Art. 20 della L.R. 30 Luglio 2013 n. 15.


Il Dirigente
(Ing. Michele Bonito)

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE
F.to FILIPPO GIORGETTI

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to (DOTT. DANILO FRICANO)

Pubblicata la suesata deliberazione all'Albo on-line il giorno 23-02-2018 per la prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi.

Lì 23-02-2018

IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI

Il sottoscritto Responsabile delle pubblicazioni certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo on-line di questo Comune sul sito www.comune.bellaria-igea-marina.rn.it dal 23-02-2018 al 10-03-2018 e contro la medesima non sono stati prodotti ricorsi.

Lì

IL RESPONSABILE DELLE PUBBLICAZIONI

La presente è copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Lì 23-02-2018

IL SEGRETARIO GENERALE