

COMUNE DI BELLARIA IGEA MARINA

PROVINCIA DI RIMINI

CONSIGLIO COMUNALE

COPIA DI DELIBERAZIONE

N° **0000021** 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 589/2016 PER LA RIQUALIFICAZIONE CON AMPLIAMENTO 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	--
2	BALDASSARRI	UGO	--
3	BELLETTI	CRISTINA	Sì
4	BERARDI	ALESSANDRO ANTONIO	Sì
5	CECCARELLI	ADELE	Sì
6	GALEFFI	LORIS	--
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 13

ASSENTI 4

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;

VISTA la Delibera di C.C. n. 11 del 13/01/2017 "Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013 in attuazione della delibera di C.C. n. 9 del 02/04/2011 per la riqualificazione con ampliamento di edificio ricettivo prog. n. 589/2016";

VISTO che la Signora LAZZARINI Claudia in qualità di legale rappresentante della Soc. Hotel Mondial di Lazzarini Arturo & C. Snc con sede in Bellaria Igea Marina Via Andronico n. 3 P.IVA: 00086340403, con istanza recepita in data 11.01.2018 con prot. n. 936, ha presentato richiesta di variante al Permesso di Costruire Prog. n. 589/2016 per la riqualificazione con ampliamento di struttura ricettiva denominata Mondial" 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 Andronico n. 3;

VISTA l'istruttoria tecnica condotta dal Responsabile del Procedimento e Dirigente dei Servizi Tecnici, Ing. Michele Bonito, di cui al prot. n. 1580 del 19.01.2018, allegata al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante e sostanziale;

RILEVATO che l'intervento in variante richiesto determina una modifica rispetto alle deroghe richieste con il Permesso di costruire n. 589/2016;

RICONOSCIUTO in particolare che la deroga ottenuta con il precedente Permesso di Costruire N. 589/2016 riguardava:

- l'incremento di mq. 8,50 di Superficie Complessiva andando in deroga al tipo di intervento, alla densità edilizia ed alle distanze dal confine di proprietà e di zona;

PRESO ATTO che come più sopra detto l'intervento oggetto della presente variante comporta modifiche alla deroga già autorizzata per un incremento di superficie accessoria pari a mq. 57,20 (34,32 mq di superficie complessiva) oltre a lievi modifiche prospettiche rispetto a quanto autorizzato con permesso di costruire n. 589/2016;

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 23.01.2017, ha espresso il dovuto parere consultivo, ai sensi dell'art. 36 del vigente Regolamento Edilizio, 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. 1580 del 19.01.2018;

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;

VISTA quindi l'allegata bozza di Atto Unilaterale d'Obbligo, la quale, oltre alle specifiche in merito al succitato pieno rispetto del progetto in esame anche per ciò che riguarda la riqualificazione dei fronti e delle superfici esterne, stabilisce anche il vincolo per un periodo minimo di 15 anni dalla data di ultimazione dei lavori della destinazione d'uso ad "albergo" del fabbricato oggetto del presente atto, e ritenuto di approvarla;

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;

VISTA la proposta sopra riportata;

VISTO il parere favorevole espresso in data 23.01.2018 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 _____. 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 nel verbale allegato all'originale della presente deliberazione;

A maggioranza di voti, espressi per alzata di mano, di cui favorevoli n.11, astenuti n.2 (C. Belletti, , V. Orzelleca).

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. 7/2018) in deroga agli Strumenti Urbanistici comunali a favore della Ditta "HOTEL MONDIAL di Lazzarini Claudia & C. Snc" con sede in Bellaria Igea Marina Via Andronico n. 3, per variante al prog. n. 589/2016 per la ristrutturazione con ampliamento di struttura ricettiva denominata "MONDIAL", sito in Bellaria Igea Marina, Via Andronico n. 3, come da Progetto redatto dal Ing. LAZZARINI Chiara, attraverso l'ulteriore ampliamento della struttura ricettiva per una superficie complessiva pari a mq. 34,32.
- 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 degli Art III-2.02 punto D1, D2 e VL delle N.T.A. del PRG/V, ed alle disposizioni degli Artt. 2.7, 2.6, 2.10 e 4.4 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.
- 6) Di disporre che la presente deliberazione sia comunicata ai Capi Gruppo Consiliari contestualmente alla pubblicazione all'Albo on-line, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 dello Statuto.

Inoltre, con apposita votazione, espressa per alzata di mano, di cui favorevoli n.11, astenuti n.2 (C. Belletti, V. Orzelleca,)

DELIBERA

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

ENTRANO il Sindaco E. Ceccarelli, il consigliere Galeffi, L. presenti nr. 15

ALLEGATO "A"



Provincia di Rimini

Settore: GESTIONE DEL TERRITORIO

Pratica n. 2018 / 0001021
Documento L 20180000291
Protocollo 2018 1580
Bellaria Igea Marina, 19-01-2018

Oggetto: **RELAZIONE TECNICO GIURIDICA SU ISTANZA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 15/2013 VARIANTE A PROG. N. 259/2016 - PROG. N. 7/2018 - INTESTATO A HOTEL MONDIAL DI LAZZARINI ARTURO & C. SNC.**

La presente istruttoria riguarda la "Richiesta di Permesso di Costruire in deroga ai sensi dell'Art. 20 della L.R. n. 15/2013) per lavariante al permesso di costruire n. 589/2016 per la riqualificazione con ampliamento in deroga di struttura ricettiva denominata Mondial in attuazione della Delibera di C.C. n. 9 del 02.04.2011 in Bellaria Igea Marina Via Andronico n. 3, istanza prodotta dalla Ditta HOTEL MONDIAL di Lazzarini Arturo & C: Snc con sede in Bellaria Igea Marina Via Andronico n. 3 P.IVA.: 00086340403 e corredata da elaborati grafici redatti dal tecnico LAZZARINI Ing. Chiara, con studio in Bellaria Igea Marina, Via Lamone n. 4.

A tal riguardo si rileva:

- L'ambito di intervento, per quanto riguardava il P.R.G./V., ricadeva nella Zonizzazione T3 e l'area ove insiste l'immobile oggetto di trasformazione era 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;

- 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 4.4 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.

La Delibera di C.C. n. 11 del 13/01/2017 ha autorizzato il rilascio del P.d.C. in deroga n. 589/2016 ai sensi dell'Art. 20 della L.R. n. 15 del 30 Luglio 2013;

L'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio 12 mappali 132 di mq. 482 catastali fa capo alla proprietà HOTEL MONDIAL di Lazzarini Arturo & C. Snc.

L'intervento in variante proposto prevede un ulteriore ampliamento di superficie complessiva pari a mq. 34,32 a seguito dello spostamento del parapetto al piano sesto ed al piano attico che comporta un ampliamento della superficie accessoria e la modifica di alcuni elementi esterni sui fronti dell'edificio.

L'ampliamento sarà composto da:

- piano sesto ampliamento della superficie dei balconi a pertinenza delle camere con un incremento di superficie accessoria pari a mq. 10,86;

- piano attico ampliamento della superficie destinata a terrazza con un incremento di superficie accessoria pari a mq. 46,53;

Si andrà quindi ad avere un edificio di superficie complessiva pari a mq. 1533,41 partendo da un iniziale superficie di mq. 1490,59, con un incremento di Superficie Complessiva pari a mq. 42,82.

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 visuale libera e la densità edilizia, con una utilizzazione fondiaria che varia da una iniziale 3,09 mq/mq a una finale 3,11 mq/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.

Quanto alle distanze dai fabbricati, si evidenzia come per la porzione che rientra nella ristrutturazione le distanze rimangono invariate come per la parte in ampliamento in considerazione del fatto che l'ampliamento prevede il tamponamento di logge/balconi esistenti mentre per quanto riguarda la visuale libera se ne chiede la deroga.

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.

In merito al vincolo di destinazione d'uso la Ditta proponente ha già sottoscritto in data 16/01/2017 idoneo atto unilaterale d'obbligo per il vincolo di destinazione dell'immobile per 15 anni a decorrere dalla data di ultimazione lavori.

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.

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 darà atto nell'ambito del medesimo Atto Unilaterale d'Obbligo, con il quale si dovrà imporre il vincolo di un periodo minimo di 15 anni dalla data di ultimazione dei lavori per la destinazione d'uso dell'albergo in argomento, prevista al punto 6) della citata Delibera C.C. n. 9/2011.

Visti i pareri in merito al rispetto dei requisiti igienico sanitari presenti agli atti.

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 suesesa 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