



Comune di Cattolica Provincia di Rimini



VERBALE DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 9 DEL 29/01/2018

APPROVAZIONE PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO TURISTICO-COMMERCIALE "LA BAIÀ" E DEL RELATIVO SCHEMA DI CONVENZIONE

L'anno duemiladiciotto, il giorno ventinove, del mese di Gennaio, nella Residenza Municipale – Palazzo Mancini – il Consiglio Comunale si è riunito in seduta ordinaria in Prima convocazione.

Alle ore 21,00 il Presidente procede all'appello dal quale risultano presenti e assenti i seguenti consiglieri:

Cognome Nome	Pr.	Cognome Nome	Pr.
GENNARI MARIANO	P	VANNI BRUNO FRANCO	P
POZZOLI SILVIA	P	CALBI MAURO	P
GIROMETTI FABRIZIO	P	MONTANARI ALESSANDRO	A
BOLOGNA MAURIZIO	P	BENELLI GASTONE	P
BORESTA MARCO	P	VACCARINI FEDERICO	P
FILIPPINI LUCIO	P	SECCHI MARCO	P
GROSSO SIMONA	P	GESSAROLI MASSIMILIANO	P
MARCOLINI FRANCESCO	P	CECCHINI MARCO	P
PRIOLI MAURA	A		

PRESENTI N. 15

L'Assemblea è presieduta dal Presidente del Consiglio Comunale dott. Silvia Pozzoli

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 97, comma 4) il Segretario Generale d.ssa Silvia Santato.

Il presidente, constatato che il numero dei Consiglieri intervenuti è legale, dichiara la seduta valida, aperta e pubblica.

Sono presenti gli assessori: Antonioli V., Pesci P., Olivieri N., Battistel F.A.

Visti i PARERI previsti dall'art. 49 – 1° comma – del T.U. EE.LL. di cui al Decreto Leg.vo 18.8.2000 n. 267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di delibera n. 6 (proponente: BATTISTEL FAUSTO ANTONINO) predisposta in data 19/01/2018 dal Dirigente;

Visti i seguenti pareri richiesti ai sensi del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, art. 49, comma 1, (allegati all'originale del presente atto):

- a) Parere Favorevole per la Regolarità Tecnica espresso in data 19/01/2018 dal Dirigente Responsabile del SETTORE 02 COSTA ALESSANDRO / INFOCERT SPA ;
- b) Parere Favorevole per la Regolarità Contabile espresso in data 19/01/2018 dal Dirigente Responsabile del Settore Servizi Finanziari Dott.RUFER CLAUDIA MARISEL / ArubaPEC S.p.A. ;

Relaziona l'Assessore F.A.Battistel.

Seguono gli interventi del dirigente A.Costa, del consigliere M.Secchi, dell'Assessore F.A.Battistel.

Il dibattito è riportato integralmente nella registrazione audio della seduta del Consiglio comunale.

Successivamente si vota la proposta, con il seguente risultato:

- 4 astenuti (P.D., L.N.)
- 11 favorevoli (M5S, G.M., C.n.C.)

D E L I B E R A

- 1) – di approvare l'allegata proposta di deliberazione n. 6

I N O L T R E

Vista la segnalazione di urgenza presente nella proposta di delibera;

Riscontrato il voto favorevole espresso dalla maggioranza dei componenti il Consiglio Comunale, nello specifico:

- 4 astenuti (P.D., L.N.)
- 11 favorevoli (M5S, G.M., C.n.C.)

Il presente atto è dichiarato,

I M M E D I A T A M E N T E E S E G U I B I L E

ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – D.Lgs. 18-08-2000, n. 267

Richiamate le deliberazioni n. 5 e n. 6 del 25/01/2017, dichiarate immediatamente eseguibili, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) e il Bilancio di Previsione 2017-2019;

Richiamata la deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 02/02/2017, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2017/2019 – Assegnazione risorse finanziarie;

Premesso che in data 2 maggio 1990, Rep. 26810, a firma Notaio Dott. Giovanni Leone in Morciano di Romagna, registrata a Rimini al n. 1572 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini al n. 3673 in data 04/05/1990, in esito alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 156 del 14.03.1990, è stata sottoscritta la convenzione per la realizzazione di un complesso edilizio destinato a “*servizi turistici, centro commerciale e distribuzione al minuto*” dell'area concessa in diritto di superficie per 99 anni dal Comune stesso e distinta al NCT al foglio 4 mappale 23 (parte) per una superficie di mq. 4.524,00;

Dato atto che quanto previsto nella Convenzione Rep. 26810/1990 è stato attuato tramite la Concessione Edilizia n. 89253 del 30/04/1990 e successive Varianti;

Rilevato che l'area, come gran parte delle zone commerciali del territorio ha risentito della crisi economica globale e che, in particolare, parte delle unità immobiliari realizzate all'interno del complesso sono di fatto non utilizzate e che per dare impulso alla promozione e sviluppo dell'economia turistica locale si ritiene necessario un intervento di riqualificazione del complesso, sia con interventi infrastrutturali sia di riqualificazione dell'ambiente urbano, capace di restituire ai luoghi la dovuta visibilità in termini turistico-ricettivi;

Vista l'istanza di Riqualificazione del complesso Turistico Commerciale “La Baia” (ex Area Majani), attraverso un Intervento Unitario Convenzionato, ai sensi dell'art. 95 del Regolamento Urbanistico Edilizio inoltrata in data 03/07/2017, prot. 26251, prat. 2017/251, dagli attuali aventi titolo, in particolare:

- Società La Baia srl, con sede in Misano Adriatico, Via Gramsci 30, P.Iva e c.f. 01527240400
- Società Ponterosso di Marchini Luciano e C snc con sede in Misano Adriatico, Via Gramsci 30, P.Iva 02086090400 e c.f. 01255450064
- Sparacca Renzo ditta individuale, con sede in Cattolica, Largo Giustiniano Villa 8, P.Iva 02621160403, c.f. SPR RNZ 54H08 H294Y

costituita dai seguenti allegati

- Relazione
- Tavola 1 – Stato Attuale
- Tavola 2 – Stato di Progetto
- Tavola 3 – Stato sovrapposto

Rilevato che il progetto presentato si basa principalmente sulle seguenti modifiche rispetto allo stato attuale concessionato:

1. realizzazione della copertura di circa mq. 780 dell'area attualmente destinata a benessere/piscina con parziale ampliamento degli usi consentiti attraverso l'inserimento della destinazione “*pubblico spettacolo*”;

2. ampliamento di circa mq. 150 e mq. 60 dei due pubblici esercizi attualmente presenti nell'area;

Fatto presente che le variazioni dimensionali proposte rientrano nei limiti indicati dalla normativa di RUE vigente, la quale, all'art. 55 (Aree per attrezzature e spazi collettivi) – punto 13 COLL-U.c (SPORT) stabilisce per quest'area, a seguito di intervento unitario convenzionato, un indice edificatorio UF di 0,35 mq./mq., mentre in considerazione delle destinazioni d'uso consentite U10 – Pubblici esercizi e U24 – Attività di svago, riposo, esercizio sportivo, non risulta ad oggi accoglibile la destinazione “pubblico spettacolo” (U16);

Fatto altresì presente che gli ampliamenti di mq. 150 per i pubblici esercizi in attività sono comunque consentiti dalla disciplina del RUE vigente, all'articolo 21, comma 8 (Ampliamento strutture alberghiere e pubblici esercizi);

Considerato che per non aumentare ulteriormente l'area di sedime dei fabbricati che produrrebbe una riduzione del verde esistente e degli spazi ad uso pubblico si ritiene opportuno concedere all'edificio attualmente ad uso benessere/piscina la possibilità di deroga all'altezza prevista dalla deliberazione di C.C. n. 156 del 14/03/1990 da ml. 6,50 fino a ml. 13,50;

Ricordato che ad avvenuta approvazione dello schema di convenzione, i richiedenti dovranno presentare le specifiche istanze di permesso di costruire relative agli interventi proposti, istanze che saranno comunque sottoposte al parere degli Enti preposti, dando così luogo alla fase attuativa;

Richiamato il parere preliminare favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta n. 7 del 31 agosto 2017;

Fatto presente che l'istruttoria ha comportato la necessità di operare diverse revisioni, finalizzate al controllo dimensionale dell'opera ed alla verifica dei vincoli presenti nell'area, rendendo spesso necessaria la convocazione di incontri congiunti alla presenza dei proponenti, conclusasi con il deposito di una versione revisionata definitiva acquisita al prot. n. 2625 del 19/01/2018;

Ritenuto di approvare lo schema di convenzione-integrativo del precedente - Rep. 26810 del 02/05/1990 - allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale - in recepimento delle modifiche richieste, fatta eccezione per la destinazione d'uso “pubblico spettacolo” che non trova idoneo riscontro nelle destinazioni di zona del RUE vigente, a cui si rimanda per quanto attiene i possibili usi;

Visto il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore tecnico e del Dirigente Settore Finanziario ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D.Lgs. 267/2000 e s.m.i. in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta deliberativa;

Visti:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;

D E L I B E R A

- 1) - le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione
- 2) - di approvare il progetto di Riqualficazione del complesso Turistico Commerciale “La

Baia” (ex Area Majani) presentato ai sensi dell'art. 95 del Regolamento Urbanistico Edilizio, inoltrato in data 03/07/2017, prot. 26251, prat. 2017/251 dagli aventi titolo, in particolare:

- Società La Baia srl, con sede in Misano Adriatico, Via Gramsci 30, P.Iva e c.f. 01527240400
- Società Ponterosso di Marchini Luciano e C SNC con sede in Misano Adriatico, Via Gramsci 30, P.Iva 02086090400 e c.f. 01255450064
- Sparacca Renzo ditta individuale, con sede in Cattolica, Largo Giustiniano Villa 8, P.Iva 02621160403, c.f. SPR RNZ 54H08 H294Y

costituito dai seguenti elaborati depositati agli atti della presente deliberazione;

- Relazione
- Tavola 1 – Stato Attuale
- Tavola 2 – Stato di Progetto
- Tavola 3 – Stato sovrapposto

3) - di approvare lo schema di convenzione-integrativo del precedente - Rep. 26810 del 02/05/1990 - allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale - in recepimento delle modifiche richieste, fatta eccezione per la destinazione d'uso “*pubblico spettacolo*” che non trova idoneo riscontro nelle destinazioni di zona del RUE vigente, a cui si rimanda per quanto attiene i possibili usi;

4) - di dare atto che rimangono efficaci tutte le parti della convenzione urbanistica originaria Rep. 26810 del 1990 non modificate e/o integrate dalla presente deliberazione;

5) - di dare atto che le modifiche oggetto di approvazione consistono principalmente in:

A) realizzazione della copertura di circa mq. 780 dell'area attualmente destinata a benessere/piscina con parziale ampliamento degli usi consentiti fatta eccezione per la destinazione d'uso “*pubblico spettacolo*” che non trova idoneo riscontro nelle destinazioni di zona del RUE vigente, a cui si rimanda per quanto attiene i possibili usi;

B) ampliamento di circa mq. 150 e mq. 60 dei due pubblici esercizi attualmente presenti nell'area;

6) - di precisare che gli ampliamenti di mq. 150 per i pubblici esercizi in attività sono comunque consentiti dalla disciplina del RUE vigente, all'articolo 21, comma 8 (Ampliamento strutture alberghiere e pubblici esercizi);

7) - di dare atto che per non aumentare ulteriormente l'area di sedime dei fabbricati che produrrebbe una riduzione del verde esistente e degli spazi ad uso pubblico si ritiene opportuno concedere all'edificio attualmente ad uso benessere/piscina la possibilità di deroga all'altezza prevista dalla deliberazione di C.C. n. 156 del 14/03/1990 da ml. 6,50 fino a ml. 13,50;

8) - di demandare al RUP (Responsabile Unico del Procedimento) ogni adempimento relativo alla fase successiva, consistente nella presentazione delle istanze relative ai titoli abilitativi inerenti gli interventi previsti e alla richiesta dei pareri specificando che, ai sensi dell'art. 95 del RUE, l'Intervento Unitario Convenzionato completo dei pareri ed elaborati dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale prima del rilascio dei titoli abilitativi;

9) - di autorizzare il Dirigente del Settore 2 ad intervenire nella sottoscrizione della convenzione di cui trattasi, apportando le modifiche non sostanziali che dovessero risultare necessarie per il buon esito della procedura;

10) - di nominare Responsabile del Procedimento l'Arch. Alessandro Costa – Dirigente del Settore 2;

11) - di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – D.Lgs. 18-08-2000, n. 267;

12) - di dare comunicazione telematica del presente atto ai seguenti uffici: Polizia Municipale, Settore 2-Lavori Pubblici, Segreteria e Servizi Amministrativi, Servizi Finanziari.

VERBALE APPROVATO E SOTTOSCRITTO

IL PRESIDENTE
SILVIA POZZOLI

IL SEGRETARIO COMUNALE
SILVIA SANTATO

Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)