

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero **59** del **12 Novembre 2015**

ADUNANZA IN PRIMA CONVOCAZIONE

OGGETTO: PUNTO 10 DEL PROGRAMMA DI MANDATO - AZIONE 5 DELLO SBLOCCA CERVIA. PROVVEDIMENTO URGENTE FINALIZZATO ALLA RIQUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA TURISTICA. STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE: DICHIARAZIONE DI INTERESSE PUBBLICO ED INDIRIZZI PER IL RILASCIO DI PERMESSI DI COSTRUIRE IN DEROGA AL PRG VIGENTE E AL REGOLAMENTO EDILIZIO AI SENSI DEGLI ART. 14 DEL D.P.R. 380/01 E ART. 20 DELLA L.R. 15/2013.

Il giorno **12 Novembre 2015** alle ore **20:50** presso la Residenza Municipale, nell'apposita sala delle adunanze.

In seguito ad avvisi scritti notificati a ciascun Consigliere nelle forme prescritte dalla legge, si è adunato il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello, risultano presenti all'inizio della seduta n. **16** Consiglieri.

Il Presidente, dato atto che il numero dei presenti è legale, dichiara aperta la seduta.

Sono intervenuti alla presente seduta i seguenti Assessori: **GIAMBI NATALINO, FABBRI ROSSELLA, ARMUZZI GABRIELE, GRANDU GIOVANNI.**

Vengono nominati Scrutatori i signori: **FIUMI MICHELE, MEROLA ADRIANO, BALSAMO FRANCESCO.**

Per il presente argomento la seduta è **Pubblica** e sono presenti i seguenti Consiglieri:

N.	CONSIGLIERE	PRES	N.	CONSIGLIERE	PRES
01	COFFARI LUCA	PRES.	12	MARCONI ALESSANDRO	PRES.
02	AMADUCCI ROBERTO	PRES.	13	DOMENICONI MONIA	PRES.
03	ZAVATTA CESARE	PRES.	14	SAVELLI PAOLO	PRES.
04	PAPA MARIA PIA	PRES.	15	PETRUCCI DANIELA PAOLA	PRES.
05	BALSAMO FRANCESCO	PRES.	16	MEROLA ADRIANO	PRES.
06	TURCI ELISA	PRES.	17	FIUMI MICHELE	PRES.
07	DELORENZI ENRICO	PRES.	18		
08	MARCHETTI GIANNI	PRES.	19		
09	PAVIRANI MAURIZIO	PRES.	20		
10	CENCI ANTONINA	PRES.	21		
11	BOSI GIANNI	ASS.			

Risultano assenti N° 1 Consiglieri.

Assume la Presidenza **AMADUCCI ROBERTO**.

Partecipa il Segretario Generale **PISACANE ALFONSO**.

Vista la proposta di deliberazione corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 espressi in calce;

PREMESSO CHE:

- è preciso e primario obiettivo dell'Amministrazione Comunale porre in atto quanto di propria competenza per favorire la riqualificazione, il miglioramento ed il potenziamento dell'offerta turistica del territorio di Cervia, nonché l'innalzamento dei suoi livelli qualitativi;
- tale obiettivo può trovare concretizzazione anche attraverso la promozione di interventi edilizi sugli "alberghi", per come definiti dalla Legge Regionale 28 Luglio 2004, n. 16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità", che consentano un aumento delle superfici ricettive e di soggiorno per gli ospiti e quelle di servizio, alla dotazione di parcheggi ed alla realizzazione di aree benessere;
- quindi questa Amministrazione è particolarmente sensibile nei confronti degli operatori che manifestino volontà di effettuare interventi finalizzati al miglioramento, al rinnovamento ed alla diversificazione dell'offerta turistica, la quale ha costituito - e costituisce tutt'oggi - il cardine dell'economia cittadina ed un modello di riferimento turistico apprezzato a livello nazionale e internazionale;
- inoltre a partire dal 1994 al 31.12.2014 si è registrata nel territorio comunale la cessata attività di n. 77 alberghi così per un saldo negativo in termini di camere stimabile in circa 452 posti letto;
- relativamente alle presenze si è registrato un trend negativo rispetto alle presenze passando da 3.221.255 dell'annualità 2010 a 2.962.307 dell'annualità 2014, solo parzialmente compensato da una aumento degli arrivi che rispettivamente sono passati nei medesimi anni di cui sopra da 636.054 a 677.008;
- il territorio comunale di Cervia può collocarsi in questo scenario valorizzando le importanti risorse ambientali esistenti e puntando su un riassetto del sistema di offerta ricettivo e dei servizi che sappia aprirsi all'innovazione e all'inserimento mirato di tipologie di attività e di servizio ancora poco presenti nel territorio rispetto ai potenziali di mercato, a cominciare dai livelli più qualificati di ospitalità e di servizio, purché in grado di realizzare quelle efficienze strutturali e gestionali che consentono di essere competitivi anche in termini di prezzo proposto;
- come si evince dal Quadro conoscitivo del redigendo PSC *"l'uscita dalla crisi aprirà probabilmente un fronte importante di dimensione nazionale ed europea di domanda di vacanza ad elevata qualità/costi contenuti. Si può ipotizzare che, depurata da eccessi quantitativi e orientata alla sostenibilità, (a tutela del proprio e altrui futuro), la domanda si focalizzi nei prossimi anni sul "benessere": il paradigma dei nuovi consumi attenti al territorio e in cerca di motivazioni profonde, non transitorie. Pregio ambientale, qualificazione del territorio, dotazione infrastrutturale adeguata, specializzazione dei prodotti, qualificazione e specializzazione dell'ampia gamma dei servizi esistenti, caratterizzazione delle strutture di accoglienza e dei locali di ritrovo, diversificazione dell'offerta e maggiore/migliore integrazione delle attività nel contesto delle polarità di servizio delle attrattive presenti nel territorio paiono le prospettive su cui lavorare per favorire sviluppo e innovazione"*;
- la Legge Regionale 28 Luglio 2004, n. 16 "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità", per come modificata dalla Legge Regionale 27 Giugno 2014, n. 4, stabilisce al proprio art. 3, comma 2, che *"La Giunta regionale, sentiti gli Enti locali, le Associazioni imprenditoriali del settore turismo e le Associazioni dei consumatori, più rappresentative a livello regionale, con appositi atti riguardanti le strutture ricettive alberghiere, all'aria aperta ed extralberghiere e le tipologie ricettive di cui all'articolo 4, comma 9, lettere a), b), c) e d), specifica, sentita la competente Commissione consiliare, le caratteristiche, i requisiti minimi e le modalità di esercizio che devono possedere le strutture ricettive ai fini della loro apertura, gestione e classificazione; in tali atti sono, inoltre, definiti i criteri per poter utilizzare specificazioni aggiuntive alle tipologie ricettive e la loro definizione e gli standard, ivi compresi requisiti tecnici, parametri, superfici e cubature, capacità ricettiva"*;

- con Delibera G.R. n. 916 del 25.06.2007 “L.R. 16/04, art. 3, comma 2 – Approvazione degli standard strutturali e dei requisiti di esercizio per l’autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive alberghiere” la Regione Emilia Romagna ha provveduto a fissare le odierne caratteristiche, requisiti minimi e modalità di esercizio “che devono possedere le strutture ricettive ai fini della loro apertura, gestione e classificazione”;
- le Circolari esplicative promulgate dal Servizio Turismo e Qualità Aree Turistiche della Regione Emilia Romagna PG 07 307480 del 03.12.2007, PG 08 35195 del 05.02.2008 e PG 08 76429, hanno poi nel tempo chiarito tutte le modalità interpretative della suddetta Delibera G.R. n. 916/07 circa le succitate caratteristiche, requisiti minimi e modalità di esercizio;
- infine con Delibera G.R. 1565 del 04/11/2013 e precedentemente con Delibera G.R. n. 1017 del 20.07.2009 “Requisiti e standard strutturali per l’esercizio delle strutture ricettive alberghiere e delle relative specificazioni tipologiche aggiuntive” si sono approvate modificazioni alla succitata Delibera G.R. n. 916 del 25.06.2007;
- per quanto riguarda i requisiti dimensionali (superfici, altezze, ecc.) i dati disponibili a questa Amministrazione in relazione ai locali, ai vani ed ai servizi appartenenti al patrimonio edilizio alberghiero presente nel territorio comunale, manifestano generalmente un deficit rispetto agli standard ad oggi fissati per strutture di nuova costruzione, quelle cioè che più compiutamente interpretano le aspirazioni della Regione in termini di parametri qualitativi ottimali;
- quindi questa Amministrazione, per le medesime motivazioni espresse in apertura, è altrettanto sensibile nei confronti degli operatori che manifestassero la volontà di effettuare, presso i propri “alberghi”, interventi edilizi finalizzati anche solo al raggiungimento, parziale e/o totale, dei suddetti parametri qualitativi ottimali;

CONSTATATO CHE:

- il PRG di Cervia prevede, relativamente al turistico ricettivo, una suddivisione del territorio costiero in fasce e campi identificativi dell’ubicazione delle strutture in oggetto;
- con la Delibera di C.C. n. 55 del 03/11/2011 veniva introdotto all’art. 28.10 bis, in accoglimento a quanto previsto dall’art. 14 del PTPR vigente in combinato disposto con quanto previsto dall’art. 3.14 del PTCP di Ravenna, un dispositivo finalizzato alla riqualificazione dell’offerta turistica nel rispetto del dimensionamento complessivo così come scaturente dall’applicazione della norma sovraordinata finalizzata all’ampliamento delle camere e delle superfici a servizio concedendo allo scopo un incentivo in termini di superfici; all’impiego dell’incentivo di cui all’art. 28.10 bis si può accedere secondo le modalità previste dagli art. 28.6.5.1 – 28.6.6.1 – 28.6.7.1 in funzione alla categoria d’intervento;
- l’utilizzo dell’opportunità sopra menzionata si scontra nell’applicazione con l’impossibilità del rispetto del criterio della visuale libera piuttosto che con quelli di cui agli artt. 7 – 8 - 9 del d.m. 1444/68;

ATTESO CHE:

- il tessuto consolidato turistico ricettivo si presenta di sovente frammisto alla residenza spesso di consistenza edilizia minuta;
- è pertanto opportuna una valutazione di tipo qualitativo rispetto alle condizioni morfologiche degli ambiti oggetto di studio;
- i lotti a destinazione turistico – ricettiva hanno, sul territorio comunale, una dimensione media pari a 1500 mq: tale valore risulta comunque più alto di comuni limitrofi competitor;
- occorra quindi valorizzare ed accentuare questa propensione al conseguimento di un lotto di dimensioni maggiori al fine di offrire un maggior numero e qualità di “servizi a terra”;
- vadano opportunamente individuati comunque meccanismi finalizzati al non utilizzo dell’area della corte a parcheggio pertinenziale intendendo questo come elemento di non particolare pregio dell’offerta turistica;

SIGNIFICATO CHE:

- relativamente all'offerta turistica si rileva essenzialmente che il segmento che intercetta la maggior parte del flusso turistico, (circa il 60%), è costituito dalle strutture appartenenti alla categorie 3 stelle e 3 stesche superior;
- peraltro la categoria 3 stelle pare essere, in prospettiva di una riqualificazione dell'offerta turistica, il limite inferiore per l'accesso al mercato ricordato che oggi la richiesta si reindirizza essenzialmente traguardando il turismo sostenibile e del benessere abbinato ad una qualità medio alta dei servizi offerti;

EVIDENZIATO, che gli "alberghi" sono considerati "edifici ed impianti di interesse pubblico" a partire dall'emissione della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 28.10.1967, n. 3210 ("Istruzioni per l'applicazione della Legge 06.08.1967, n. 765, recante modifiche e integrazioni alla Legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150"), e come tali per essi applicabile l'istituto della deroga introdotto dall'art. 16 della succitata Legge;

PRESO ATTO CHE:

- che tale orientamento è risultato condiviso anche più recentemente dalla giurisprudenza del Consiglio di Stato (C.d.S., Sez. V, 15.07.1998, n. 1044), secondo cui "l'attività alberghiera ben può essere qualificata come attività volta a soddisfare interessi pubblici locali, in relazione alle esigenze di sviluppo dell'attività turistica";
- la questione della riconducibilità delle strutture alberghiere tra gli "edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico" è successivamente stata ulteriormente affrontata e risolta dalla giurisprudenza amministrativa (vedasi ad esempio T.A.R. Sardegna, Sez. II, 22.07.2009, n. 1375) nel senso di ritenerle comprese nell'ambito di applicazione dell'anzidetta previsione, trattandosi di un servizio offerto alla collettività e caratterizzato da una pubblica fruibilità, con la correlativa possibilità di concessioni in deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici in vigore;
- recentemente ad analoga conclusione è giunto a più riprese il Consiglio di Stato attraverso le sentenze di seguito riportate:
 - ✓ n. 1641 - Sez. IV del 28/10/1999;
 - ✓ n. 5913 - Sez. IV del 29/10/2002;
 - ✓ n. 7031 - Sez. IV del 12/01/2005;
 - ✓ n. 46 - Sez. V del 11/01/2006;
 - ✓ n. 5904 - Sez. IV del 21/11/2012;
 - ✓ n. 4518 - Sez. V del 05/09/2014;

RITENUTO, peraltro che laddove il territorio interessato possieda una vocazione turistica prevalente, quale il caso del Comune di Cervia, la riconduzione all'interesse pubblico dell' "albergo" non richiede affatto un'interpretazione estensiva ed è anzi compatibile con una lettura restrittiva rispetto a diverse attività economiche che non presentino le medesime caratteristiche di rilevanza urbanistica e culturale, ma che solo possano accampare il loro peso economico;

VISTO, l'art. 14 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 "Testo Unico in Materia Edilizia" che stabilisce che *"il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa Deliberazione del Consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel Decreto Legislativo 29 Ottobre 1999, n. 490 ("Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della Legge 08 Ottobre, n. 352") e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia"*;

DATO ATTO, che il medesimo art. 14 stabilisce che *"la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del Decreto Ministeriale 2 Aprile 1968, n. 1444"*;

RICHIAMATO, l'art. 20 della Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013 "SEMPLIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA EDILIZIA - Testo coordinato con le modifiche apportate dalla legge regionale 20 dicembre 2013, n. 28 (Legge finanziaria regionale 2014)" che recita:

- "1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale.
- 2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie, di accessibilità e di sicurezza e dei limiti inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, può riguardare esclusivamente le destinazioni d'uso ammissibili, la densità edilizia, l'altezza e la distanza tra i fabbricati e dai confini, stabilite dagli strumenti di pianificazione urbanistica.
- 3. Ai fini del presente articolo, si considerano di interesse pubblico gli interventi di riqualificazione urbana e di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, per i quali è consentito richiedere il permesso in deroga fino a quando la pianificazione urbanistica non abbia dato attuazione all'articolo 7-ter della legge regionale 20 del 2000 e all'articolo 39 della legge regionale 21 dicembre 2012, n. 19 (Legge finanziaria regionale adottata a norma dell'articolo 40 della Legge Regionale 15 novembre 2001, n. 40 in coincidenza con l'approvazione del bilancio di previsione della regione Emilia-Romagna per l'esercizio finanziario 2013 e del bilancio pluriennale 2013-2015)"

RICHIAMATO INOLTRE, l'art. 7 ter commi 3 bis e 3 ter della L.R. 20/2000 che per completezza si riportano:

- 3 bis - In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.
- 3 ter - Le disposizioni di cui al comma 3 bis prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.

ATTESO CHE:

- il P.R.G. vigente di Cervia riconosce come tipologia d'intervento quella prevista all'art. 32 "Aree da destinare ad attrezzature comunali di progetto" e dall'art. 28.3 "Spina per nuovi servizi urbani", che si fonda sul principio della perequazione urbanistica, prevedendo un diritto di edificabilità ai proprietari di tali aree pari a $1\text{t } 0,5 \text{ mc/mq}$ da trasferire su $1/3$ della Superficie Territoriale, previa cessione dei $2/3$ delle aree medesime;
- un discreto numero di interventi di trasformazione urbanistica rientranti in tale tipologia si sono completati e quindi risultano nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale, diverse aree da destinare alle funzioni pubbliche di verde e parcheggi per un totale di circa 90 Ha, in particolare nella zona del capoluogo posta a sud del Canale Emissario delle Saline (Cervia, Pinarella e Tagliata);

- rimane pertanto evidente l'opportunità di mettere a bando da parte dell'amministrazione la gestione delle medesime per un lungo lasso temporale al fine di prevederne l'attrezzamento a carico di soggetti privati ed il conseguente in regime di concessione;
- tali aree così attrezzate potrebbero accogliere le dotazioni pertinenti eventualmente in aggiunta a quelle già possedute dalle strutture ricettive, come pure queste ultime, nel caso del perseguimento del fine dell'utilizzo delle aree cortilizie per migliorare la qualità dei servizi offerti alla clientela;

RITENUTO CHE:

- la riqualificazione dell'offerta turistica del territorio di Cervia, nonché l'innalzamento dei suoi livelli qualitativi, anche in linea con le indicazioni regionali in materia, costituisca a pieno titolo un fine perseguito da questa Amministrazione nello svolgimento delle proprie funzioni;
- la prospettiva sopra richiamata di fatto s'incardina, peraltro, nel più ampio contesto della rigenerazione urbana intesa in senso "molecolare" e che come tale debba essere incentivata in continuità al dettato normativo regionale e nella prospettiva di un uso sobrio e consapevole dei suoli;

ATTESO quindi che risulta opportuno pertanto predisporre una elencazione di ipotesi di riferimento per la progettazione edilizia riguardante specificamente gli "alberghi", per come definiti dalla Legge Regionale 28 Luglio 2004, n. 16, oggetto di possibile Permesso di Costruire in deroga, finalizzata al conseguimento degli obiettivi sopra enunciati;

PRESO ATTO altresì che in un ambito siffatto l'entità dei limiti effettivamente derogabili ai sensi di Legge, di quelli inderogabili stabiliti dalle disposizioni statali e regionali, unitamente al rispetto delle vigenti norme igienico-sanitarie e quelle di sicurezza, con particolare riferimento alle norme per costruzioni in zona sismica, risultano talmente vincolanti nell'attività progettuale da risultare in essa senz'altro predominanti;

RITENUTO:

- quindi eccessivamente penalizzante, rispetto alle finalità che ispirano il presente atto e più sopra evidenziate, introdurre ulteriori vincoli in termini di incremento delle superfici esistenti, che in combinazione con quanto normativamente imposto a carattere inderogabile renderebbero di fatto non perseguibili gli auspicati interventi edilizi finalizzati al miglioramento, al rinnovamento ed alla diversificazione dell'offerta turistica;
- viceversa che, in un tale contesto, la mancata introduzione di ulteriori vincoli in termini di superficie tenda a premiare l'inventiva, la duttilità e la capacità imprenditoriale/progettuale degli operatori turistici nel rispetto di tutte le normative per le quali non sussiste possibilità di accesso all'istituto della deroga e si ritiene quindi ammissibile in condizione di accorpamento di più strutture confinanti derogare dal limite dell'aumento massimo pari al 15% accedendo ad un incremento del 20% (cfr. art. 28.10 bis in combinato disposto con l'art. 28.6.6.1 del PRG vigente);

SIGNIFICATO CHE:

- l'elioterapia e più in generale il "prodotto spiaggia" costituisce elemento trainante dell'immagine e dell'offerta turistica della città pare opportuno avere attenzione per lo sviluppo in altezza degli edifici prospicienti l'arenile; non pare ragionevole concedere eventuali deroghe in altezza, (>25m), per le strutture ricettive in prima linea, quindi caratterizzate dal rappresentare la prima edificazione fronte mare non appartenente all'arenile nemmeno a fronte di operazioni virtuose di accorpamenti di più strutture a meno che non si dimostri il non ombreggiamento delle concessioni demaniali;

PRESO ATTO quindi che il Servizio Urbanistica, al fine di innalzare i livelli qualitativi degli "alberghi" in armonia con le specifiche indicazioni fornite dalla Regione Emilia Romagna, ha predisposto un elenco degli interventi di norma autorizzabili per tale specifica tipologia di edifici

anche in deroga al vigente PRG vigente ed al Regolamento Edilizio in funzione della categoria d'intervento e della classificazione, e precisamente si ritiene ammissibile:

INTERVENTI EDILIZI SUSCETTIBILI DI VALUTAZIONE POSITIVA PER EDIFICI CHE DEBBANO CONSEGUIRE ALMENO UNA CLASSIFICAZIONE 4 STELLE

- A. La realizzazione del piano interrato per non più di un livello da destinare prioritariamente a parcheggi pertinenziali dell'“albergo”, oltre che per servizi del medesimo; dovrà essere rispettata unicamente la distanza di mt. 1,50 dai confini di proprietà per le parti interamente interrate. Per consentire le opportune piantumazioni occorrerà dimostrare l'esistenza di un pacchetto di terreno vegetale idoneo allo scopo ed in grado di non ostacolare la normale ricarica delle falde acquifere. E' ammessa la deroga all'Ro se il progetto, accompagnato da apposita relazione geologica, dimostra l'invarianza della permeabilità dei suoli rispetto alla maggiore occupazione del sottosuolo. Tale maggior occupazione del sottosuolo nell'ipotesi di cui sopra potrà concorrere allo standard a verde.
- B. In analogia con quanto previsto per il trasferimento di SUL già consentito dal PRG nei lotti Dc1, si prevede anche nel caso di lotti B3 l'unificazione di due o più lotti confinanti di cui almeno uno edificato ad albergo, prevedendo un aumento Sul di quest'ultimo riutilizzando SUL esistenti sui lotti limitrofi a prescindere dalla destinazione d'uso degli immobili ivi edificati. Il tutto finalizzato ad un potenziamento e/o razionalizzazione della ricettività ed un conseguente miglioramento dei servizi e degli spazi di soggiorno. Il/i lotto/i “scarico/chi” potrà/nno essere destinato/i alla realizzazione di verde, piscine o superfici a servizio con manufatti non richiedenti capacità edificatoria ivi compresi parcheggi pertinenziali. Al fine di poter avere immediata contezza dei trasferimenti, gli stessi sono ammissibili solo in maniera congiunta rispetto all'accorpamento della particella che s'intende scaricare a quella occupata dall'albergo;
- C. Il trasferimento di Sul a destinazione diversa da quella ad albergo, al fine di poter accorpare il lotto così scarico a quello contiguo della struttura ricettiva allo scopo di aumentare le superfici scoperte a servizio dell'albergo; la Sul in trasferimento dovrà atterrare secondo le modalità dell'art. 28.6.1.a. Al fine di poter avere immediata contezza dei trasferimenti, gli stessi sono ammissibili solo in maniera congiunta rispetto all'accorpamento della particella che s'intende scaricare a quella occupata dall'albergo;
- D. L'accorpamento di più alberghi o di più strutture ricettive finalizzato alla realizzazione di un nuovo albergo, derogando dal limite del 15% di incentivo di cui all'art. 28.10 bis in combinato disposto con l'art. 28.6.6.1 del PRG vigente, con raggiungimento del limite del 20%;
- E. L'aumento della densità fondiaria esistente autorizzata, anche qualora già in esubero rispetto a 1,66 mq/mq, mediante l'impiego delle quote edificatorie di cui agli art. 28.6.10, 28.9, 28.10 bis e quelle derivanti dall'applicazione dei punti B) e C);
- F. Per la realizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti B, C, D ed E un'altezza massima fuori terra del fabbricato, compresi i relativi vani tecnici, pari a 28 mt., o in ogni caso un'altezza non maggiore dell'altezza esistente, nei casi in cui questa sia superiore ai 28 mt., fatta eccezione per le strutture ricettive in prima linea, quindi caratterizzate dal rappresentare la prima edificazione fronte mare non appartenente all'arenile per le quali occorrerà produrre documentazione attestante il non ombreggiamento delle concessioni demaniali;
- G. La possibilità di derogare la distanza dei confini ml. 7,50 rispetto alla viabilità pubblica fermo restando quanto già previsto per gli assi commerciali, nel caso di riconosciuta soluzione progettuale qualificante l'offerta turistica: potrà essere ammessa distanza pari a 5m. Nei casi ora citati i parapetti dei balconi dovranno essere trasparenti al fine di non appesantire il cono visivo dalla viabilità pubblica.
- H. La realizzazione di un ultimo piano con destinazione integrale a centro benessere, piscina, zona relax/massaggi, sauna, ecc. avente struttura intelaiata in legno/acciaio e superfici di tamponamento e copertura completamente vetrate, in deroga sia alla densità fondiaria sia all'altezza massima sopra prevista di ml. 28 fino ad un massimo di 30m;
- I. La possibilità di derogare ai limiti vigenti nella pianificazione comunale rispetto al dimensionamento delle piscine. Nel caso in cui le stesse vengano realizzate sul lastrico solare

di copertura, e se del piano più alto dell'edificio, dotate di pergolati oltre l'altezza max consentita: i parapetti di copertura dovranno essere in vetro;

- J. La deroga al limite del 50% di superficie pavimentata filtrante rispetto alla superficie permeabile prevista in norma;
- K. Derogare al limite di PRG del rapporto (SupS+Sups)/SupR fermo restando la necessità della qualificazione dell'albergo oggetto d'intervento;
- L. Il reperimento di parcheggi pertinenziali allestendo a cura e spese degli operatori turistici aree pubbliche, non già diversamente destinate, ivi comprese parte delle aree acquisite a seguito dell'attuazione degli artt. 28.3 e 32 che saranno individuate dall'amministrazione con apposito atto di concessione, di lunga durata, al fine di liberare le aree cortilizie delle strutture di cui in parola. In alternativa è ammessa l'individuazione dei parcheggi pertinenziali in aree private non direttamente connesse all'albergo a condizione che le medesime non siano già asservite ad altro fabbricato, che siano comunque attrezzate allo scopo. Ovviamente la disgiunzione dei parcheggi così reperiti rispetto all'albergo di appartenenza provoca l'immediata decadenza dell'agibilità della struttura;
- M. Derogare dal limite temporale del 28/09/2010 stabilito dall'art. 28.6, per l'accesso alle categorie d'intervento e alle loro possibilità d'impiego esclusivamente nel caso di edifici ad uso albergo;
- N. Derogare alle distanze minime regolamentari ed alla visuale libera unicamente nei confronti di strutture ricettive esistenti confinanti per gli interventi di cui art. 28.6.6 – 28.6.7;
- O. Derogare rispetto agli artt. 7 – 8 - 9 del D.M. 1444/68, in accordo con le disposizioni di cui all'art. 7 – ter co. 3bis e 3 ter della L.R. 20/2000, al fine di favorire interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto riportato ai punti precedenti;
- P. Gli interventi di cui sopra possano realizzarsi sia in maniera indipendente che in maniera cumulativa.

INTERVENTI EDILIZI SUSCETTIBILI DI VALUTAZIONE POSITIVA PER EDIFICI CHE DEBBANO CONSEGUIRE ALMENO UNA CLASSIFICAZIONE 3 STELLE

- I. La possibilità di derogare la distanza dei confini ml. 7,50 rispetto alla viabilità pubblica fermo restando quanto già previsto per gli assi commerciali, nel caso di riconosciuta soluzione progettuale qualificante l'offerta turistica: potrà essere ammessa distanza pari a 5m. Nei casi ora citati i parapetti dei balconi dovranno essere trasparenti al fine di non appesantire il cono visivo dalla viabilità pubblica.
- II. La deroga al limite del 50% di superficie pavimentata filtrante rispetto alla superficie permeabile prevista in norma.
- III. Derogare al limite di PRG del rapporto (SupS+Sups)/SupR fermo restando la necessità della qualificazione dell'albergo oggetto d'intervento.
- IV. Il reperimento di parcheggi pertinenziali allestendo a cura e spese degli operatori turistici aree pubbliche, non già diversamente destinate, ivi comprese parte delle aree acquisite a seguito dell'attuazione degli artt. 28.3 e 32 che saranno individuate dall'amministrazione con apposito atto di concessione, di lunga durata, al fine di liberare le aree cortilizie delle strutture di cui in parola. In alternativa è ammessa l'individuazione dei parcheggi pertinenziali in aree private non direttamente connesse all'albergo a condizione che le medesime non siano già asservite ad altro fabbricato, che siano comunque attrezzate allo scopo. Ovviamente la disgiunzione dei parcheggi così reperiti rispetto all'albergo di appartenenza provoca l'immediata decadenza dell'agibilità della struttura;
- V. Derogare alle distanze minime regolamentari ed alla visuale libera unicamente nei confronti di strutture ricettive esistenti confinanti per gli interventi di cui art. 28.6.6 – 28.6.7.
- VI. Derogare rispetto agli artt. 7 – 8 - 9 del d.m. 1444/68, in accordo con le disposizioni di cui all'art. 7 – ter co. 3bis e 3 ter della L.R. 20/2000, al fine di favorire interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto riportato ai punti precedenti.
- VII. Gli interventi di cui sopra possano realizzarsi sia in maniera indipendente che in maniera cumulativa.

INTERVENTI EDILIZI SUSCETTIBILI DI VALUTAZIONE POSITIVA PER EDIFICI CHE DEBBANO CONSEGUIRE UN AUMENTO DI STELLE NON CONSEGUENDO COMUNQUE LE TRE

- a) La possibilità di derogare la distanza dei confini ml. 7,50 rispetto alla viabilità pubblica fermo restando quanto già previsto per gli assi commerciali, nel caso di riconosciuta soluzione progettuale qualificante l'offerta turistica: potrà essere ammessa distanza pari a 5m. Nei casi ora citati i parapetti dei balconi dovranno essere trasparenti al fine di non appesantire il cono visivo dalla viabilità pubblica.
- b) La deroga al limite del 50% di superficie pavimentata filtrante rispetto alla superficie permeabile prevista in norma.
- c) Il reperimento di parcheggi pertinenziali allestendo a cura e spese degli operatori turistici aree pubbliche, non già diversamente destinate, ivi comprese parte delle aree acquisite a seguito dell'attuazione degli artt. 28.3 e 32 che saranno individuate dall'amministrazione con apposito atto di concessione, di lunga durata, al fine di liberare le aree cortilizie delle strutture di cui in parola. In alternativa è ammessa l'individuazione dei parcheggi pertinenziali in aree private non direttamente connesse all'albergo a condizione che le medesime non siano già asservite ad altro fabbricato, che siano comunque attrezzate allo scopo. Ovviamente la disgiunzione dei parcheggi così reperiti rispetto all'albergo di appartenenza provoca l'immediata decadenza dell'agibilità della struttura;
- d) Derogare rispetto agli artt. 7 – 8 - 9 del d.m. 1444/68, in accordo con le disposizioni di cui all'art. 7 – ter co. 3bis e 3 ter della L.R. 20/2000, al fine di favorire interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto riportato ai punti precedenti.
- e) Gli interventi di cui sopra possano realizzarsi sia in maniera indipendente che in maniera cumulativa.

RITENUTO:

- che il sopracitato elenco possa considerarsi esemplificativo di una casistica di interventi autorizzabili non esclusivi, affinché il Consiglio Comunale competente possa di volta in volta valutare l'aderenza dell'intervento proposto alle finalità sopra espresse;
- suscettibile di positiva valutazione l'adesione alle deroghe specificatamente previste per alberghi a 4 stelle anche per gli alberghi a 3 stelle, qualora sia palese il miglioramento qualitativo del servizio offerto e che per mera scelta imprenditoriale la struttura in oggetto mantenga comunque la categoria 3 stelle;
- opportuno, in linea con i succitati principi ispiratori di riqualificazione dell'offerta turistica del territorio di Cervia, vincolare per un periodo minimo di 15 anni dalla data di ultimazione dei lavori la destinazione d'uso degli "alberghi", sui quali si siano operati interventi afferenti a Permessi di Costruire in deroga, di cui al presente atto;

PRECISATO che, nell'ambito della propria potestà in materia, la Regione Emilia Romagna potrà modificare "le caratteristiche, i requisiti minimi e le modalità di esercizio che devono possedere le strutture ricettive ai fini della loro apertura, gestione e classificazione", al momento fissati attraverso la propria Delibera G.R. n. 916 del 25.06.2007, le relative Circolari interpretative e le modifiche introdotte dalle Delibere G.R. n. 1017 del 20.07.2009 e G.R. n. 1565 del 04.11.2013, senza che ciò incida sui contenuti dell'elenco sopra riportato, i cui indirizzi sono comunque da intendersi aderenti alle indicazioni regionali vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire in deroga;

RITENUTO inoltre, per favorire anche la programmazione finanziaria degli interventi di che trattasi da parte degli operatori interessati, di dover fornire dei termini temporali di riferimento per il completamento della necessaria istruttoria tecnica presso i competenti Uffici comunali;

STABILITO, come congruo il termine massimo di 15 giorni a far data dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione del progetto, affinché il Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia Suap Sviluppo Economico proceda al rilascio del relativo Permesso di Costruire in deroga;

VISTE:

- Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 28.10.1967, n. 3210;
- Legge Regionale 28 Luglio 2004, n. 16;
- D.G.R. n. 916 del 25.06.2007 e s.m.i.;
- Delibera di C.C. n. 55 del 03/11/2011;
- Sentenza del 15/07/1998, n. 1044 - Consiglio di Stato Sez. V;
- Sentenza del 28/10/1999, n. 1641 - Consiglio di Stato Sez. IV;
- Sentenza del 29/10/2002, n. 5913 - Consiglio di Stato Sez. IV;
- Sentenza del 12/01/2005, n. 7031 - Consiglio di Stato Sez. IV;
- Sentenza del 11/01/2006, n. 46 - Consiglio di Stato Sez. V;
- Sentenza del 21/11/2012, n. 5904 - Consiglio di Stato Sez. IV;
- Sentenza del 05/09/2014, n. 4518 - Consiglio di Stato Sez. V;

VISTI:

- l'art. 14 del D.P.R. n. 380 del 06.06.2001 e s.m.i.;
- l'art. 20 della Legge Regionale n. 15 del 30.07.2013 e s.m.i.;
- l'art. 7 ter, commi 3 bis e 3 ter della Legge Regionale n. 20 del 24 marzo 2000 e s.m.i.
- gli artt. 28.3 e 32 del PRG vigente;
- il d.Lgs. 267/2000 e s.m.i.

DATO ATTO, che la presente deliberazione non comporta riflessi sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Amministrazione;

VISTO, il parere favorevole espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia Suap Sviluppo Economico e Parco della Salina ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. n. 267/2000, in ordine alla regolarità tecnica delle proposte di che trattasi;

Sentita la relazione illustrativa dell'Assessore Giambi;

Sentiti gli interventi e dichiarazioni di voto dei seguenti consiglieri: Savelli, Fiumi, Pavirani, Domeniconi, Marconi, Zavatta, nonché la replica dell'Assessore Giambi;

Con la seguente votazione, resa per alzata di mano:

Presenti n. 16; Votanti n. 15; Voti favorevoli n. 10; Voti contrari n. 5 (Savelli, Marconi, Domeniconi, Merola, Petrucci); Astenuti n. 1 (Fiumi);

DELIBERA

per i motivi espressi nel corpo della delibera:

1. Di dare atto, per le motivazioni espresse in premessa e qui da considerarsi integralmente riportate, che gli “alberghi”, per come definiti dalla Legge Regionale 28 Luglio 2004, n. 16 “Disciplina delle strutture ricettive dirette all’ospitalità”, vista anche la vocazione turistica prevalente del territorio del Comune di Cervia e della sua economia, siano da considerarsi “edifici ed impianti di interesse pubblico”;
2. Di recepire, per tutte le motivazioni citate in premessa e qui da intendersi integralmente richiamate, l’elenco, di seguito riportato, predisposto dal Settore Urbanistica Edilizia Suap Sviluppo Economico e Parco della Salina relativo agli interventi edilizi da realizzarsi sugli “alberghi”, per come definiti dalla Legge Regionale 28 Luglio 2004, n. 16, di norma autorizzabili anche in deroga al vigente PRG e R.E.C., da considerarsi elenco esemplificativo di una casistica non esclusiva di interventi autorizzabili:

INTERVENTI EDILIZI SUSCETTIBILI DI VALUTAZIONE POSITIVA PER EDIFICI CHE DEBBANO CONSEGUIRE ALMENO UNA CLASSIFICAZIONE 4 STELLE

- A. La realizzazione del piano interrato per non più di un livello da destinare prioritariamente a parcheggi pertinenziali dell’“albergo”, oltre che per servizi del medesimo; dovrà essere rispettata unicamente la distanza di mt. 1,50 dai confini di proprietà per le parti interamente interrate. Per consentire le opportune piantumazioni occorrerà dimostrare l’esistenza di un pacchetto di terreno vegetale idoneo allo scopo ed in grado di non ostacolare la normale ricarica delle falde acquifere. E’ ammessa la deroga all’Ro se il progetto, accompagnato da apposita relazione geologica, dimostra l’invarianza della permeabilità dei suoli rispetto alla maggiore occupazione del sottosuolo. Tale maggior occupazione del sottosuolo nell’ipotesi di cui sopra potrà concorrere allo standard a verde.
- B. In analogia con quanto previsto per il trasferimento di SUL già consentito dal PRG nei lotti Dc1, si prevede anche nel caso di lotti B3 l’unificazione di due o più lotti confinanti di cui almeno uno edificato ad albergo, prevedendo un aumento Sul di quest’ultimo riutilizzando SUL esistenti sui lotti limitrofi a prescindere dalla destinazione d’uso degli immobili ivi edificati. Il tutto finalizzato ad un potenziamento e/o razionalizzazione della ricettività ed un conseguente miglioramento dei servizi e degli spazi di soggiorno. Il/i lotto/i “scarico/chi” potrà/anno essere destinato/i alla realizzazione di verde, piscine o superfici a servizio con manufatti non richiedenti capacità edificatoria ivi compresi parcheggi pertinenziali. Al fine di poter avere immediata contezza dei trasferimenti, gli stessi sono ammissibili solo in maniera congiunta rispetto all’accorpamento della particella che s’intende scaricare a quella occupata dall’albergo;
- C. Il trasferimento di Sul a destinazione diversa da quella ad albergo, al fine di poter accorpare il lotto così scarico a quello contiguo della struttura ricettiva allo scopo di aumentare le superfici scoperte a servizio dell’albergo; la Sul in trasferimento dovrà atterrare secondo le modalità dell’art. 28.6.1.a. Al fine di poter avere immediata contezza dei trasferimenti, gli stessi sono ammissibili solo in maniera congiunta rispetto all’accorpamento della particella che s’intende scaricare a quella occupata dall’albergo;
- D. L’accorpamento di più alberghi o di più strutture ricettive finalizzato alla realizzazione di un nuovo albergo, derogando dal limite del 15% di incentivo di cui all’art. 28.10 bis in combinato disposto con l’art. 28.6.6.1 del PRG vigente, con raggiungimento del limite del 20%;
- E. L’aumento della densità fondiaria esistente autorizzata, anche qualora già in esubero rispetto a 1,66 mq/mq, mediante l’impiego delle quote edificatorie di cui agli art. 28.6.10, 28.9, 28.10 bis e quelle derivanti dall’applicazione dei punti B) e C);
- F. Per la realizzazione degli interventi di cui ai precedenti punti B, C, D ed E un’altezza massima fuori terra del fabbricato, compresi i relativi vani tecnici, pari a 28 mt., o in ogni caso un’altezza non maggiore dell’altezza esistente, nei casi in cui questa sia superiore ai 28 mt., fatta eccezione per le strutture ricettive in prima linea, quindi caratterizzate dal rappresentare la prima edificazione fronte mare non appartenente all’arenile per le quali

occorrerà produrre documentazione attestante il non ombreggiamento delle concessioni demaniali;

- G. La possibilità di derogare la distanza dei confini ml. 7,50 rispetto alla viabilità pubblica fermo restando quanto già previsto per gli assi commerciali, nel caso di riconosciuta soluzione progettuale qualificante l'offerta turistica: potrà essere ammessa distanza pari a 5m. Nei casi ora citati i parapetti dei balconi dovranno essere trasparenti al fine di non appesantire il cono visivo dalla viabilità pubblica.
- H. La realizzazione di un ultimo piano con destinazione integrale a centro benessere, piscina, zona relax/massaggi, sauna, ecc. avente struttura intelaiata in legno/acciaio e superfici di tamponamento e copertura completamente vetrate, in deroga sia alla densità fondiaria sia all'altezza massima sopra prevista di ml. 28 fino ad un massimo di 30m;
- I. La possibilità di derogare ai limiti vigenti nella pianificazione comunale rispetto al dimensionamento delle piscine. Nel caso in cui le stesse vengano realizzate sul lastrico solare di copertura, e se del piano più alto dell'edificio, dotate di pergolati oltre l'altezza max consentita: i parapetti di copertura dovranno essere in vetro;
- J. La deroga al limite del 50% di superficie pavimentata filtrante rispetto alla superficie permeabile prevista in norma;
- K. Derogare al limite di PRG del rapporto $(SupS+Sups)/SupR$ fermo restando la necessità della qualificazione dell'albergo oggetto d'intervento;
- L. Il reperimento di parcheggi pertinenziali allestendo a cura e spese degli operatori turistici aree pubbliche, non già diversamente destinate, ivi comprese parte delle aree acquisite a seguito dell'attuazione degli artt. 28.3 e 32 che saranno individuate dall'amministrazione con apposito atto di concessione, di lunga durata, al fine di liberare le aree cortilizie delle strutture di cui in parola. In alternativa è ammessa l'individuazione dei parcheggi pertinenziali in aree private non direttamente connesse all'albergo a condizione che le medesime non siano già asservite ad altro fabbricato, che siano comunque attrezzate allo scopo. Ovviamente la disgiunzione dei parcheggi così reperiti rispetto all'albergo di appartenenza provoca l'immediata decadenza dell'agibilità della struttura;
- M. Derogare dal limite temporale del 28/09/2010 stabilito dall'art. 28.6, per l'accesso alle categorie d'intervento e alle loro possibilità d'impiego esclusivamente nel caso di edifici ad uso albergo;
- N. Derogare alle distanze minime regolamentari ed alla visuale libera unicamente nei confronti di strutture ricettive esistenti confinanti per gli interventi di cui art. 28.6.6 – 28.6.7;
- O. Derogare rispetto agli artt. 7 – 8 - 9 del D.M. 1444/68, in accordo con le disposizioni di cui all'art. 7 – ter co. 3bis e 3 ter della L.R. 20/2000, al fine di favorire interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto riportato ai punti precedenti;
- P. Gli interventi di cui sopra possano realizzarsi sia in maniera indipendente che in maniera cumulativa.

INTERVENTI EDILIZI SUSCETTIBILI DI VALUTAZIONE POSITIVA PER EDIFICI CHE DEBBANO CONSEGUIRE ALMENO UNA CLASSIFICAZIONE 3 STELLE

- I. La possibilità di derogare la distanza dei confini ml. 7,50 rispetto alla viabilità pubblica fermo restando quanto già previsto per gli assi commerciali, nel caso di riconosciuta soluzione progettuale qualificante l'offerta turistica: potrà essere ammessa distanza pari a 5m. Nei casi ora citati i parapetti dei balconi dovranno essere trasparenti al fine di non appesantire il cono visivo dalla viabilità pubblica.
- II. La deroga al limite del 50% di superficie pavimentata filtrante rispetto alla superficie permeabile prevista in norma.
- III. Derogare al limite di PRG del rapporto $(SupS+Sups)/SupR$ fermo restando la necessità della qualificazione dell'albergo oggetto d'intervento.
- IV. Il reperimento di parcheggi pertinenziali allestendo a cura e spese degli operatori turistici aree pubbliche, non già diversamente destinate, ivi comprese parte delle aree acquisite a seguito dell'attuazione degli artt. 28.3 e 32 che saranno individuate dall'amministrazione

con apposito atto di concessione, di lunga durata, al fine di liberare le aree cortilizie delle strutture di cui in parola. In alternativa è ammessa l'individuazione dei parcheggi pertinenziali in aree private non direttamente connesse all'albergo a condizione che le medesime non siano già asservite ad altro fabbricato, che siano comunque attrezzate allo scopo. Ovviamente la disgiunzione dei parcheggi così reperiti rispetto all'albergo di appartenenza provoca l'immediata decadenza dell'agibilità della struttura;

- V. Derogare alle distanze minime regolamentari ed alla visuale libera unicamente nei confronti di strutture ricettive esistenti confinanti per gli interventi di cui art. 28.6.6 – 28.6.7.
- VI. Derogare rispetto agli artt. 7 – 8 - 9 del d.m. 1444/68, in accordo con le disposizioni di cui all'art. 7 – ter co. 3bis e 3 ter della L.R. 20/2000, al fine di favorire interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto riportato ai punti precedenti.
- VII. Gli interventi di cui sopra possano realizzarsi sia in maniera indipendente che in maniera cumulativa.

INTERVENTI EDILIZI SUSCETTIBILI DI VALUTAZIONE POSITIVA PER EDIFICI CHE DEBBANO CONSEGUIRE UN AUMENTO DI STELLE NON CONSEGUENDO COMUNQUE LE TRE

- a) La possibilità di derogare la distanza dei confini ml. 7,50 rispetto alla viabilità pubblica fermo restando quanto già previsto per gli assi commerciali, nel caso di riconosciuta soluzione progettuale qualificante l'offerta turistica: potrà essere ammessa distanza pari a 5m. Nei casi ora citati i parapetti dei balconi dovranno essere trasparenti al fine di non appesantire il cono visivo dalla viabilità pubblica.
 - b) La deroga al limite del 50% di superficie pavimentata filtrante rispetto alla superficie permeabile prevista in norma.
 - c) Il reperimento di parcheggi pertinenziali allestendo a cura e spese degli operatori turistici aree pubbliche, non già diversamente destinate, ivi comprese parte delle aree acquisite a seguito dell'attuazione degli artt. 28.3 e 32 che saranno individuate dall'amministrazione con apposito atto di concessione, di lunga durata, al fine di liberare le aree cortilizie delle strutture di cui in parola. In alternativa è ammessa l'individuazione dei parcheggi pertinenziali in aree private non direttamente connesse all'albergo a condizione che le medesime non siano già asservite ad altro fabbricato, che siano comunque attrezzate allo scopo. Ovviamente la disgiunzione dei parcheggi così reperiti rispetto all'albergo di appartenenza provoca l'immediata decadenza dell'agibilità della struttura;
 - d) Derogare rispetto agli artt. 7 – 8 - 9 del d.m. 1444/68, in accordo con le disposizioni di cui all'art. 7 – ter co. 3bis e 3 ter della L.R. 20/2000, al fine di favorire interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di quanto riportato ai punti precedenti.
 - e) Gli interventi di cui sopra possano realizzarsi sia in maniera indipendente che in maniera cumulativa.
- 3. Di stabilire in ogni caso che il requisito principale per l'ammissibilità degli interventi sopra elencati debba essere la riqualificazione generale e l'interesse pubblico dell'intervento attraverso l'innalzamento dei livelli qualitativi dei fabbricati destinati ad "albergo", e il miglioramento del comportamento sismico ed energetico degli edifici;
 - 4. Di dare atto che ogni singolo intervento edilizio sugli "alberghi" in deroga al vigente PRG e R.E.C. sarà autorizzato da questo Consiglio Comunale in combinato disposto dall'art. 14 del D.P.R. 380 dell'art. 20 della L.R. n. 15/2013.
 - 5. Di dare atto che Responsabile del Procedimento per gli interventi di che trattasi è il Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia Suap e Sviluppo Economico.
 - 6. Di vincolare per un periodo minimo di 15 anni dalla data di ultimazione dei lavori la destinazione d'uso degli "alberghi", sui quali si siano operati interventi afferenti a Permessi di Costruire in deroga, di cui al presente atto
 - 7. Di fissare in due mesi, a far data dalla consegna della documentazione completa necessaria alla suddetta istruttoria, ivi comprese tutte le necessarie autorizzazioni da parte di Società e/o

Enti esterni competenti, il termine massimo entro cui il Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia Suap Sviluppo Economico, esaurita la fase istruttoria, trasmetta le singole pratiche meritevoli di accoglimento al vaglio del Consiglio Comunale per la relativa autorizzazione;

8. Di individuare, per una gestione organica dei lavori del Consiglio Comunale, tre sedute prioritariamente destinate a trattare la materia in oggetto: Giugno, Settembre e Dicembre di ogni anno;
9. Di fissare in quindici giorni, a far data dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione di ogni singolo progetto, di che trattasi, il termine massimo entro cui il Dirigente del Settore Urbanistica Edilizia Suap Sviluppo Economico proceda al rilascio del relativo Permesso di Costruire in deroga;
10. Di dare atto che i termini di cui ai precedenti punti 7 e 8 hanno carattere ordinatorio e non perentorio;
11. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta riflessi sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'Amministrazione;

Ed inoltre, con la seguente votazione, resa per alzata di mano:

Presenti n. 16; Votanti n. 15; Voti favorevoli n. 10; Voti contrari n. 5 (Savelli, Marconi, Domeniconi, Merola, Petrucci); Astenuti n. 1 (Fiumi)

DELIBERA

- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Parere in merito alla regolarità tecnica: FAVOREVOLE

Il Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia, Suap e Sviluppo Economico: F.to Ing. Daniele Capitani
3.11.2015

Parere in merito alla regolarità contabile: NON NECESSARIO

Il Dirigente del Settore Urbanistica, Edilizia, Suap e Sviluppo Economico: F.to Ing. Daniele Capitani
3.11.2015

La presente delibera è firmata digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, come segue:

Il Presidente
AMADUCCI ROBERTO

Il Segretario Generale
PISACANE ALFONSO