

Oggetto: Progetto di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio ad uso albergo denominato "Hotel Sporting" sito in Comune di Rimini, via Vespucci n.20
VARIANTE IN DEROGA

Committente: **SPORTING S.a.s.**
di Maximilian's Hotels & Residence S.r.l.
Legale Rappresentante
CIUFFOLI MASSIMILIANO



SPORTING s.a.s.
di Maximilian's Hotels & Residences s.r.l.
Viale A. Vespucci n. 20
47900 RIMINI RN
P.IVA 03472560402

Elaborato: Relazione tecnica - giuridica



STUDIO TECNICO EDILIZIA SAMMARINI
RIMINI, Viale Cormons n.38
Tel / Fax 0541.55566
sammarinifiliberto@gmail.com
Dott. Ing. Rancati Alessandra

RELAZIONE TECNICA GIURIDICA

1)

La presente variante fa seguito al progetto depositato in data 10.03.2011 e rilasciato con Atto Ricognitorio Finale prot. 149464 del 08.08.2013 riguardante la ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato ad uso alberghiero, denominato Hotel Sporting, sito in Rimini, via A. Vespucci n.20.

Oggetto di modifica sono principalmente le camere prospicienti viale Vespucci.

Attraverso una maggiore estensione dell'ampliamento si eleva la superficie media di ciascuna camera da 15 mq circa a 18 mq ed i servizi igienici passano da 3.5/4.0 mq a 4.5/6.00 mq circa.

Si prevede inoltre di elevare il corpo in ampliamento lato monte alla stessa quota dell'edificio esistente estendendo quindi l'ampliamento anche al piano 8 e al piano 9.

Al piano 9 si prevede inoltre un lieve incremento della superficie delle camere fronte mare attraverso la traslazione del tamponamento esterno fino al bordo dell'esistente cornicione.

Per compensare l'incremento di superficie utile derivante dalle modifiche sopra esposte si rinuncia alla realizzazione del corpo in ampliamento lato Porto Canale a tutti i piani camere.

Conseguentemente con la presente variante si determina una riduzione del numero complessivo di camere. Infatti con in progetto precedente l'albergo si sarebbe dotato complessivamente di n.108 camere, mentre con le modifiche apportate si scende a n.103 camere.

E' quindi del tutto evidente che le modifiche proposte perseguono l'obiettivo del miglioramento e riqualificazione dell'offerta turistica attraverso un incremento delle dotazioni di superficie, rinunciando ad una quota della capacità ricettiva.

Inoltre la rinuncia alla costruzione dei piani camera sul corpo in ampliamento lato Porto Canale, permette di non estendere ulteriormente il fronte dell'edificio limitandone l'impatto visivo verso mare ed assicurando migliori visuali ed ampie distanze di rispetto dai fabbricati limitrofi.

Chiarite le variazioni che si intende apportare ai corpi in ampliamento lato monte e lato Porto Canale, si evidenzia che, viceversa, il corpo lato mare resta sostanzialmente invariato a meno di lievi modifiche che hanno portato ad una riduzione della superficie della sala riunioni mediante la

creazione di una loggia d'ingresso lato Porto Canale e alla riduzione della hall d'ingresso mediante l'ampliamento della loggia d'ingresso lato Riccione.

In condizioni di progetto il massimo ingombro planimetrico dell'edificio è inscritto in un rettangolo di lati:

$$B = 35.97 \text{ ml (edificio principale)} + 5.07 \text{ ml (corpo lato porto)}$$

$$D = 30.00 \text{ ml circa}$$

ed i corpi in ampliamento rispettano su tutti i fronti le distanze dai confini (maggiore o uguale a ml. 5.00) e le distanze dai fronti finestrati dei fabbricati limitrofi (maggiore o uguale a ml. 10.00).

Le nuove parti in ampliamento (corpo lato Porto Canale a corpo lato mare) avranno un'altezza, misurata dalla mezzera stradale all'imposta della copertura, di 9.43 ml, mentre il corpo lato monte sarà elevato alla stessa altezza dell'edificio esistente.

I tamponamenti esterni saranno realizzati in cartongesso e rivestiti con cappotto in calcio-silicato tinteggiato con spatolato a base di calce o ai silicati.

I divisori interni saranno costituiti da pareti in laterizio forato e/o cartongesso.

I parapetti esterni saranno in fibrocemento con sovrastante ringhiera metallica decorata e avranno un'altezza di 1.05 ml.

Le gronde ed i pluviali, per lo smaltimento delle acque piovane, saranno in acciaio inox.

La recinzione, sui lati stradali e sul lato confinante un altro lotto edificato, è composta da un muretto in c.a. dello spessore di cm 30 e altezza di cm 50 e ringhiera in ferro zincato verniciato.

I cancelli di accesso sono anch'essi in ferro zincato verniciato.

Il cancello per l'ingresso delle auto verranno dotati di comando di apertura e chiusura automatizzata.

In ultimo si specifica che le vetrate saranno antisfondamento e conformi alla Norma UNI 7697; i locali sprovvisti di areazione naturale saranno dotati di impianto di ricambio dell'aria conforme alla

Norma UNI 10339; i pavimenti lungo le vie di fuga, le zone di lavoro e la zona attorno alla piscina avranno un coefficiente di attrito maggiore o uguale a 0,4.

Per indicazioni di maggior dettaglio sulle strutture portanti, si rimanda all'allegata "Documentazione tecnica attinente alla riduzione del rischio sismico necessaria per il rilascio del P.d.C. e per la D.I.A.", redatta ai sensi dell'ALL.D alla D.G.R. n. 121/2010.

I conteggi numerici allegati alla presente variante mostrano che il progetto è stato redatto nel rispetto della vigente normativa tecnica ed in particolare delle disposizioni delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.) art. 24.5 (BT1 – Zona a destinazione residenziale o ricettiva) e art. 24.5.2 (Lotti con edifici ricettivi).

Si evidenzia però che l'ampliamento lato monte per esigenze progettuali e compositive si eleva per un'altezza di 32.55 ml, quota prossima all'esistente che risulta pari a 33.00 ml dal piano stradale.

Pertanto l'intervento pur non comportando una variazione dell'altezza dell'edificio esistente, con i criteri assunti nella "Deliberazione della Assemblea legislativa della regione Emilia-Romagna del 4 febbraio 2010, n. 279" e nel "Testo coordinato con le modifiche apportate dalla delibera della Giunta regionale 7 luglio 2014, n. 994", determina un innalzamento delle parti in ampliamento oltre il limite di altezza stabilito dalle N.T.A (ml. 25,00).

Risulta quindi necessario, al fine di consentire l'opera in oggetto, ricorrere all'istituto del permesso di costruire in deroga.

2)

Com'è noto, la facoltà di deroga è espressamente prevista dall'art. 20 della L.R. n. 15 del 30/07/2013 nonché dell'art. 7 delle n.t.a. del P.R.G. vigente e risulta applicabile in presenza di edifici ed impianti sia pubblici che di interesse pubblico; la deroga è esercitabile limitatamente a determinati parametri edilizi stabiliti dallo strumento urbanistico, fra cui l'altezza del fabbricato.

Nel caso in esame il progetto è finalizzato ad una importante e significativa riqualificazione alberghiera, tale da valorizzare l'offerta turistica della città di Rimini.

Le strutture alberghiere, come da tempo riconosciuto dalla giurisprudenza, rientrano tra gli impianti di interesse pubblico, per i quali è consentito il rilascio della concessione edilizia in deroga (Cons. St. sez. V, 11/01/2006 n. 46; Cons. St. sez. IV, 12/01/2005 n. 7031; Cons. St. sez. IV 29/10/2002 n. 5913).

Anche la più recente giurisprudenza ha ribadito che nella categoria degli edifici di interesse pubblico, proprio ai fini del rilascio del titolo edilizio in deroga, va ricompresa “anche una struttura alberghiera ed il suo ampliamento” (Cons. St. sez. V, 05/09/2014 n. 4518).

Va inoltre osservato che nella specie l'intervento è finalizzato alla riqualificazione della struttura ricettiva migliorando i servizi alla clientela ed elevando la qualità dell'offerta, senza aumentare la ricettività alberghiera (che, come già precisato, passa da 108 a 103 camere).

Neppure, peraltro, si ha un incremento del carico urbanistico, rimanendo invariata la superficie utile già prevista ed autorizzata con l'atto ricognitorio prot. n. 149464 del 08/08/2013: ciò che esclude qualsiasi compromissione delle previsioni pianificatorie comunali della zona. L'incremento di altezza prevista in progetto, oltre il limite stabilito dal P.R.G., riguarda inoltre una limitata porzione dell'edificio che viene portata alla stessa quota del restante fabbricato: ciò che consente, accanto ad una razionalizzazione della struttura ricettiva, una soluzione architettonica di maggior pregio (risultato che viene perseguito anche attraverso la contestuale rinuncia alla realizzazione del corpo di fabbrica in ampliamento lato Porto Canale).

Si ha pertanto motivo di ritenere che sussistano tutti i presupposti per il rilascio, nel caso di specie, della richiesta variante in deroga.

Al fine di garantire la permanenza del requisito del pubblico interesse si provvederà a rilasciare, al ritiro del titolo, un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale ci si impegna a mantenere immutata la destinazione ricettiva dell'edificio, anche in caso di locazione o alienazione dell'edificio, per un periodo di 10 anni decorrenti dal rilascio del medesimo titolo, pena l'annullabilità del titolo medesimo nella parte in cui legittima la costruzione delle superfici in sopraelevazione in deroga alla vigente normativa edilizia.

._*._*._*._*_

Si confida nel sollecito accoglimento della proposta variante onde poter dar corso con tempestività ai già programmati lavori di riqualificazione.

Rimini, lì

La proprietà

Il tecnico



ORDINE INGEGNERI PROV. RIMINI
DOT. ING.
RANCATI MASSIMO
Sezione A
N° 1156/A
Settore: Civile Ambientale