



# Comune di Cattolica



Provincia di Rimini  
P.IVA 00343840401

<http://www.cattolica.net>  
email:[info@cattolica.net](mailto:info@cattolica.net)

PRATICA N. 59/2023

PROGETTO N.59/2023

PROTOCOLLO N. 5330 del 06.02.2023

## PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 3 del 17.04.2024 per l'esecuzione di opere urbanistiche ed edilizie

### Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia

Vista la domanda per il rilascio del Permesso di Costruire presentata in data 06.02.2023 Prot. n. 5330 da VILLA OMBROSA SRL, P. IVA 00750510406, con sede in PIAZZALE MERCATO 15 CATTOLICA (RN),

Visti gli elaborati di progetto redatti dal progettista LEPRI MONICA per la realizzazione dei lavori di **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON PARZIALE CAMBIO D'USO DA TURISTICO-RICETTIVO A CIVILE ABITAZIONE FABBRICATO EX "HOTEL VILLA OMBROSA"** ubicati in **VIA VIOLANTE DEL PRETE 61** sull'area identificata catastalmente al N.C.T.: **Fog. 1 particella 4461 / N.C.E.U.: Fog. 1 particella 526 sub. , Fog. 1 particella 1328**

Vista la relazione tecnica asseverata a corredo dell'istanza;

Visto il giudizio espresso sul progetto dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) in data 21.02.2023, che di seguito si riporta:  
*PARERE FAVOREVOLE all'intervento alle seguenti CONDIZIONI che determinano un ulteriore esame da parte della CQAP prima del rilascio del Permesso di Costruire: 1) idonea campionatura dei colori dell'edificio di tonalità più chiare; 2) progetto recinzione su tutto il perimetro con dettagli delle finiture, materiali e colori; 3) valutazione dello spostamento dell'area ecologica sul retro dell'edificio – ingresso Via Ravenna 4) dettaglio della tipologia infissi e tonalità con indicazione delle schermature alle aperture di progetto 5) rilievo dettagliato del verde con indicazione delle specie e non solamente del genere e relative foto idonee per il riconoscimento di tutte le piante, in merito al progetto si chiede un maggior dettaglio in particolare per le specie di nuovo impianto e l'evidenziazione di eventuali arbusti, aiuole non indicate nel progetto e indicazione dell'impianto di irrigazione ,se esistente.*

Visto il giudizio espresso sul progetto dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio (CQAP) in data 06.03.2023, che di seguito si riporta:  
*PARERE FAVOREVOLE*

Vista la relazione istruttoria e proposta del provvedimento del responsabile del procedimento

Vista la dichiarazione di conformità, ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale, delle opere agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati, al Regolamento Urbanistico Edilizio, al Codice Civile e alla disciplina dell'attività edilizia di cui all'art. 9 comma 3 della L.R. 15/2013

Stabilito che i contributi di cui alla Legge regionale 15/2013 artt. 29,30 e 31 sono stati determinati in :

a)	<b>oneri urbanizzazione primaria</b>	€	<b>26.806,80</b>
b)	<b>oneri urbanizzazione secondaria</b>	€	<b>34.691,16</b>
c)	<b>costo di costruzione</b>	€	<b>106.807,54</b>

Visto i versamenti al Comune dei contributi di cui sopra conguagliati dalle pratiche di cui ai permessi di costruire 10/2013 e 82/2013 come previsto in convenzione pari a :

a) oneri urbanizzazione primaria	€	26.806,80
b) oneri urbanizzazione secondaria	€	34.691,16
c) costo di costruzione	€	106.807,54

Vista la ricevuta dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria dell'importo di € 250,00, versati in data 02.02.2023, in atti;

Vista la ricevuta dell'avvenuto pagamento dei diritti di segreteria dell'importo di € 750,00, versati in data 08.08.2023, in atti;

Vista la ricevuta dell'avvenuto pagamento di euro 61,982,09 a completamento di quanto richiesto nella lettera di integrazione del 06/02/2023 prot. 26206, versati in data 08.08.2023, in atti;

Visto il versamento al Comune di € 69.015,52 per mancata riduzione volumetrica conguagliati dalle pratiche di cui ai permessi di costruire 10/2013 e 82/2013 come previsto in convenzione ;

Visto il versamento al Comune di € 18.285,75 per mancata cessione Sf conguagliati dalle pratiche di cui ai permessi di costruire 10/2013 e 82/2013 come previsto in convenzione ;

Visto il versamento al Comune di € € 66.578,95 per mancata cessione P1 conguagliati dalle pratiche di cui ai permessi di costruire 10/2013 e 82/2013 come previsto in convenzione ;

Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 31/05/2023 che ha espresso parere favorevole alla progettazione di massima dell'intervento, approvando lo schema di convenzione;

Vista la convenzione urbanistica stipulata dal notaio Pietro Bernardi Fabbrani in data 28/07/2023 Repertorio n.45927 Raccolta n.23589 relativa al Permesso di Costruire Convenzionato in attuazione della scheda Poc n. 15 relativa all'Hotel Villa Ombrosa;

Visto il parere tecnico prot. 7960/2024 circa intervento di riqualificazione edilizia dell' edificio denominato "ex Villa Ombrosa" PdC 59/2023, posto in prossimità di nuovo impianto di telefonia mobile sul lastrico solare dell'Hotel Arlecchino in Via Del Prete n°59 - Cod. sito: "RN637-CARDICCI"

Vista la Legge della Regione Emilia-Romagna N. 20/2000 e succ. Integr.

Vista la Legge della Regione Emilia-Romagna N. 15/2013 e succ. Integr.

Vista la Del. n. 3098/1990 del Consiglio regionale

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti

Visto il Regolamento Edilizio comunale vigente

**RILASCIA**  
**fatti salvi i diritti dei terzi**  
**IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

a nome di VILLA OMBROSA SRL, P. IVA 00750510406, con sede in PIAZZALE MERCATO 15 CATTOLICA (RN), in qualità di ditta proprietaria per l'esecuzione delle opere meglio rappresentate negli elaborati grafici allegati alla presente (tav.1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – Render 3D – modifica accessi carrai) redatta dal progettista ARCH. LEPRI MONICA iscritta all'ordine degli Architetti di Rimini al numero 818, per la realizzazione dei lavori ubicati in **VIA VIOLANTE DEL PRETE 61** sull'area identificata catastalmente al

**N.C.T.: Fog. 1 particella 4461 / N.C.E.U.: Fog. 1 particella 526 sub. , Fog. 1 particella 1328 ovvero:**

**PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO RELATIVO A RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON PARZIALE CAMBIO D'USO DA TURISTICO-RICETTIVO A CIVILE ABITAZIONE FABBRICATO EX "HOTEL VILLA OMBROSA"**

con le seguenti prescrizioni :

- Rispetto degli obblighi contenuti in convenzione
- Rispetto delle prescrizioni dei vari Enti
- Vincolo dei posti auto entro la fine lavori

PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI OCCORRE:

- Ottenere l'autorizzazione sismica ai sensi dell'art. 12 della L.R. 19/2008;
- Produrre al SUE la documentazione di cui alla L.R. 11/2010 (antimafia);
- Produrre al SUE ogni altra attestazione richiesta dalla legge per la corretta esecuzione dei lavori e la gestione del cantiere.

## **PRESCRIZIONI E AVVERTENZE GENERALI**

- Il rilascio del Permesso di Costruire si riferisce esclusivamente alle opere richieste ed evidenziate negli elaborati progettuali e non costituisce sanatoria o presa d'atto di eventuali stati di fatto esistenti abusivamente.
- Il presente Permesso di Costruire viene rilasciato ed è da ritenersi valido sotto la specifica condizione che la titolarità del Richiedente e tutti gli elaborati di progetto corrispondano a verità: in caso contrario è da ritenersi nullo e non efficace.
- Non potranno apportarsi modificazioni all'opera in costruzione senza autorizzazione del Comune o atto equipollente.
- Il Committente titolare del Permesso di Costruire, il Direttore lavori e l'Impresa costruttrice sono tenuti alla integrale osservanza delle norme generali di legge e dei Regolamenti comunali, così come delle modalità esecutive fissate nella presente autorizzazione.
- L'inosservanza del progetto autorizzato e delle relative varianti comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia urbanistica.

## **AUTORIZZAZIONI E DEPOSITI PREVENTIVI**

Qualora le opere autorizzate rientrino nei casi di obbligatorietà del deposito della documentazione previsto dalle leggi vigenti:

- E' fatto obbligo al Titolare del Permesso di Costruire di presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia entro l'inizio dei lavori la documentazione prevista dalla Legge n. 10/1991 (Contenimento dei consumi energetici).
- E' fatto obbligo al Titolare del Permesso di presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia entro l'inizio dei lavori la pratica sismica di cui alla Legge n. 64/1974 (Provvedimenti per l'edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche).
- Eventuali interventi che interessino accessi carrabili sono subordinati alla preventiva autorizzazione del Settore Ambiente e manutenzione urbana comunale previo parere dell'Ufficio Traffico VV.UU. (D.Lgs. n.285/1992 Art. 22 - Nuovo Codice della Strada)

## **CANTIERE**

- Il presente Permesso e copia degli elaborati di progetto autorizzati (vistati, quando necessario, anche dal competente Servizio Circondariale di Difesa del Suolo) dovranno essere sempre tenuti in cantiere e mostrati ad ogni richiesta del personale del Comune incaricato delle verifiche.
- Il luogo destinato all'opera dovrà essere recintato e chiuso con assito o elementi analoghi lungo i lati prospicienti gli spazi pubblici, opportunamente segnalato agli angoli per tutta l'altezza e munito di segnalazione luminosa da mantenersi accesa dal tramonto all'alba.
- Deve evitarsi in ogni caso di ingombrare le vie e gli spazi pubblici e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone o cose: per eventuali occupazioni di aree stradali dovrà essere richiesta al Sindaco la concessione di occupazione temporanea di suolo pubblico, ripristinando a fine lavori le aree nel preesistente stato.
- E' fatto obbligo di denunciare gli scarichi da effettuare qualunque sia il loro recapito (mare, acque superficiali e sotterranee, suolo, sottosuolo, fognatura, ecc.) mediante apposita richiesta alla S.I.S. al fine di ottenere la relativa autorizzazione.
- Nei cantieri ove si eseguono i lavori autorizzati deve essere apposta, visibile al pubblico, una tabella contenente le seguenti indicazioni:

- Estremi del Permesso di Costruire (n. Pratica - n. Progetto - n. Permesso di C. - data Permesso di C.)
- Ditta proprietaria/titolare del Permesso di Costruire
- Descrizione dell'intervento
- Nominativo dell'Impresa costruttrice
- Nominativo del Progettista architettonico
- Nominativo del Progettista strutture (L. n. 64/1974)
- Nominativo del Direttore lavori
- Nominativo del responsabile di cantiere
- Nominativo del responsabile sicurezza cantiere (L. n. 494/1994 e s.m.)
- Nominativo del Progettista impianti (D.P.R. n. 447/1991)

## **INIZIO E FINE LAVORI**

- La data di inizio lavori dovrà essere comunicata con raccomandata al Sindaco o mediante consegna a mano dell'apposito modulo entro 5 giorni dall'avvenuto inizio dei lavori, sottoscritta dal Direttore lavori e dall'Impresa costruttrice.
- La data di fine lavori dovrà essere comunicata con raccomandata al Sindaco o mediante consegna a mano dell'apposito modulo entro la scadenza del tempo utile previsto per l'esecuzione di lavori, sottoscritta dal Direttore lavori.
- E' fatto obbligo al titolare del Permesso di Costruire di presentare al Sindaco, al termine dei lavori e nei casi prescritti, il certificato di collaudo delle opere vistato dal Servizio Circondariale Difesa del Suolo ed il certificato di conformità di cui alla Legge n. 64/1974.

## **VARIE**

- Ai sensi e per gli effetti della Legge n. 46/1990 e dei relativi regolamenti di attuazione gli impianti devono essere realizzati conformemente alle norme ivi contenute così come dichiarato dal Progettista.

- Nel caso di sostituzione del Direttore lavori o dell'Impresa esecutrice il titolare della autorizzazione dovrà darne immediata notizia allo Sportello Unico per l'Edilizia, segnalando i nuovi nominativi.
- In tutte le opere per le quali è richiesto un tecnico progettista, è tassativamente obbligatoria la continuità della direzione dei lavori da parte di un tecnico iscritto all'Albo professionale, nei limiti della sua competenza.
- Il vano per i contatori dell'acqua potabile ed elettricità dovranno essere ubicati sulla parete esterna del muro di cinta prospiciente la via pubblica.

Cattolica li 17.04.2024

IL DIRIGENTE  
dello SPORTELLO UNICO per l'EDILIZIA  
*Dott. Riccardo Benzi*

*Conc1*

---

*Il sottoscritto funzionario del Comune di Cattolica dichiara di aver oggi notificato il presente Atto consegnando una copia al Sig. ....*

*Cattolica, .....*

*Il Funzionario*

*Il Ricevente*

.....

.....