



**DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

N. 2 del 21/01/2010

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

Presiede il Presidente Del Consiglio MACCIONI TITINA

E' PRESENTE IL SINDACO FILIPPESCHI MARCO

Sono inoltre presenti gli Assessori CASSONE ANTONIO CERRI FABRIZIO CHIOFALO MARIA LUISA CICCONE MARIA PAOLA GAY DAVID PANICHI SILVIA VIALE GIOVANNI ZAMBITO YLENIA

Assiste il Segretario Generale NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri MODAFFERI SANDRO CECCARELLI VALTER MAFFI ANTONIO

OGGETTO: RESIDENCE SAN ROSSORE, UBICATO IN VIA DEL CAPANNONE - RICHIESTA DI DEROGA PER L'AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA TURISTICO-RICETTIVA, AI SENSI DELLA L.R. N. 1/2005, ART. 205 -

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il **.21/01/2010**

Comunicata a:
FINANZE E POLITICHE TRIBUTARIE
EDILIZIA
URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
GRUPPO MISTO RIFONDAZIONE
COMUNISTA
ITALIA DEI VALORI
IN LISTA PER PISA
PARTITO DEMOCRATICO
POPOLO DELLE LIBERTA
PARTITO SOCIALISTA
SINISTRA ARCOBALENO
UDC
ORGANO DI REVISIONE
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
BALZI MASSIMO	A	GORRERI ALESSANDRO	A
BANI GIULIANO	P	LANDUCCI STEFANO	P
BANI MARCO	P	MACCIONI TITINA	P
BEDINI FILIPPO	A	MAFFI ANTONIO	P
BINI MAURIZIO	A	MANCINI PAOLO	A
BONGIOVANNI PATRIZIA	A	MAZZEO ANTONIO	P
BRANCHITTA LUIGI	P	MELFI FRANCA	A
BRONZINI MIRELLA	P	MODAFFERI SANDRO	P
BUSCEMI RICCARDO	P	MONACO MARCO	P
CAMMILLI ANDREA	P	MONCERI FRANCESCO	P
CAPECCHI FRANCESCO	P	PAOLETTI TANGHERONI PATRIZIA	A
CECCARELLI VALTER	P	PASSARELLI LIO MICHELE	P
CHINCARINI MARIA LUISA	P	PETRUCCI DIEGO	P
COGNETTI PAOLO	A	PISANI NICOLA	P
DE NERI MARIACHIARA	P	SBRANA VERONICA	P
DEL TORTO RANIERI	P	SCARAMUZZINO CARMELO	P
DI LUPO MICHELE	P	SILVESTRI SILVIA	P
FILIPPESCHI MARCO	P	TITONI LUCA PAOLO	P
GALLO SANDRO	P	VENTURA GIUSEPPE	P
GANGEMI CAYETANO ROQUE	P	ZAPPACOSTA CARMINE	P
GARZELLA GIOVANNI	A		

Il Presidente Del Consiglio
MACCIONI TITINA

Il Segretario Generale
NOBILE ANGELA

Oggetto:Residence San Rossore, ubicato in Via del Capannone – richiesta di deroga per l'ampliamento della struttura turistico- ricettiva, ai sensi della L. R. n. 1/2005, art. 205.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata dalla società proprietaria Società Nuova S.r.l., della struttura posta in Pisa, Via del Capannone n. 4/b, assunta con il prot. n. 44601 del 23.10.2009, tesa ad ottenere la deroga ai parametri urbanistici per la realizzazione di un ampliamento della attività ricettiva, istanza formalizzata con n. 3 elaborati compresa la relazione tecnica;

VISTO il Regolamento Urbanistico, approvato in data antecedente l'entrata in vigore della L.R. n. 1/2005, che ha assunto e fatta propria la destinazione urbanistica preesistente, preso atto che l'immobile in oggetto risulta in zona soggetta ai vincoli paesaggistico - ambientale;

VISTA la normativa del Regolamento Urbanistico di riferimento;

VISTO il piano convenzionato n. 18.1 (art.1.6.3. delle NTA del R.U.) realizzato in base alla C.E. n° 96/00;

VISTO l'art. 205 della L.R. n. 1/2005:

Poteri di deroga

1. I comuni esercitano i poteri di deroga agli atti strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio adottati ai sensi della l.r. 5/1995 da ultimo modificata dalla legge regionale 15 maggio 2001, n. 23, nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- a) per interventi pubblici o d'interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché tali interventi siano previsti su zone precedentemente destinate dal piano strutturale a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;*
- b) nel rispetto dei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali di intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).*

articolo che ha surrogato l'art. 35 bis della L.R. n. 5/95;

VISTA la delibera di C.C. n. 11 del 29 marzo 2001 con la quale si approvano i criteri di deroga per le aziende esercenti attività ricettive, dettandone i limiti quantitativi di seguito esplicitati:

- la volumetria in deroga non potrà superare il 50% di quella attualmente utilizzata dall'azienda;
- l'incremento di superficie coperta non potrà eccedere il 50% dell'area del lotto;
- l'altezza massima non potrà superare quella attuale incrementata di un piano, fatta eccezione per immobili formati da corpi contigui di altezza e numero di piani differenti, nel qual caso potrà essere comunque raggiunta l'altezza del corpo più alto;
- le distanze dai confini e dagli edifici di altra proprietà sono derogate fino ai limiti minimi previsti dal Codice Civile e ferma restando, per le zone B e C come definite dal D.M. 1444/68, la distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- sono in ogni caso fatte salve le limitazioni derivanti da norme sovraordinate nonché i vincoli extra urbanistici di qualsiasi natura;

RITENUTO OPPORTUNO richiamare i limiti quantitativi di cui alla delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001;

PRESO ATTO che con la richiesta di deroga è stata dichiarata la consistenza volumetrica del Residence in 6521 mc. e che la deroga viene chiesta per una consistenza volumetrica di 3258,08 mc. (49,96%, inferiore al 50% della volumetria della struttura esistente);

DATO ATTO che gli standard prescritti dalla L. 122/89 e dagli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico (parcheggi) dovranno essere ritrovati all'interno dell'area pertinenziale;

PRESO ATTO che prima del rilascio della concessione edilizia la proprietà dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso ricettiva (Residence) per un periodo non inferiore a 30 anni dal rilascio della concessione edilizia stessa;

VISTA la relazione predisposta dalla Direzione Urbanistica;

VISTO il parere della I^a commissione consiliare;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267 del 18.08.2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale Allegato A);

A maggioranza dei votanti, con voti resi nelle forme di legge, debitamente controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

- Favorevoli n. 22
- Contrari n. 3 (Bronzini, Silvestri e Capecchi)
- Astenuti n. 6 (Scaramuzzino, Bini, Modafferi, Buscemi, Maffi e Petrucci)

DELIBERA

- di ammettere alla deroga, così come previsto dall'art. 205 della L.R. n. 1/2005 (già art. 35 bis della L.R. n. 5/95), ai parametri del Regolamento Urbanistico il Residence San Rossore, ubicato in via del Capannone n° 4/b, all'interno dei parametri fissati con la delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001 e più precisamente come esplicitato in narrativa, con incrementi volumetrici per complessivi 3.258,08 mc. e comunque nei limiti descritti negli allegati all'istanza, costituita da n. 3 elaborati compresa la relazione tecnica, previa verifica in sede di rilascio del permesso a costruire;
- di prescrivere che prima del rilascio del permesso a costruire, la proprietà del Residence. San Rossore dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso di struttura ricettiva per non meno di 30 anni dal rilascio del permesso a costruire stesso;
- che gli standard prescritti dalla L. 122/89 e dagli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico (parcheggi) dovranno essere ritrovati all'interno dell'area pertinenziale; e, in alternativa alla realizzazione degli spazi di standard di cui agli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico dovrà essere corrisposto un contributo aggiuntivo rispetto agli oneri concessori commisurato ai costi di acquisizione di aree e la realizzazione delle relative opere (art. 4.5.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico);

- di partecipare il presente atto alla Direzione Edilizia Privata.

A maggioranza dei votanti, con voti resi nelle forme di legge, debitamente controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

- Favorevoli n. 25
- Contrari n. 2 (Silvestri e Capecchi)
- Astenuti n. 4 (Buscemi, Bronzini, Maffi e Petrucci)

DELIBERA altresì

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi del IV comma, art. 134 del T.U.O.E.L.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/urbanistica

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Oggetto: Residence San Rossore - Via del Capannone n° 4/b – richiesta di deroga per ampliamento struttura ricettiva, ai sensi della L. R. n. 1/2005 art. 205.

RELAZIONE

A seguito di istanza presentata dal presidente della “ Società Nuova S.r.l.” proprietaria del Residence San Rossore, struttura turistico ricettiva ubicata in Via del Capannone, assunta con il prot. n. 44601 del 23.10.2009, volta ad ottenere la “deroga” ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive, formalizzata con n. 3 elaborati compresa la relazione tecnica; è stata esaminata la stessa ed il vigente Regolamento Urbanistico, che colloca la struttura all’interno di ambiti soggetti a concessione convenzionata (art. 1.6.3. n° 18.1), destinata ad attività ricettiva, in zona soggetta a vincolo paesaggistico/ambientale.

L’art. 205 della L.R. n. 1/2005 – *Poteri di deroga* – che recita testualmente:

1. I comuni esercitano i poteri di deroga agli atti strumenti della pianificazione territoriale e agli atti di governo del territorio adottati ai sensi della l.r. 5/1995 da ultimo modificata dalla legge regionale 15 maggio 2001, n. 23, nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

a) per interventi pubblici o d’interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché tali interventi siano previsti su zone precedentemente destinate dal piano strutturale a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;

b) nel rispetto dei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali di intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).

Questo articolo ha surrogato il 35 bis, della L.R. n. 5/95 (Poteri di deroga).

In materia di deroga che riguardi attività ricettive, l’amministrazione comunale ha fissato, con la delibera di C.C. n. 11 del 29 marzo 2001, i criteri ed i parametri dimensionali, dettandone i limiti quantitativi di seguito esplicitati:

- *la volumetria in deroga non potrà superare il 50% di quella autorizzata dall’azienda;*
- *l’incremento di superficie coperta non potrà eccedere il 50% dell’area del lotto;*
- *l’altezza massima non potrà superare quella attuale incrementata di un piano, fatta eccezione per immobili formati da corpi contigui di altezza e numero di piani differenti, nel qual caso potrà essere comunque raggiunta l’altezza del corpo più alto;*

- *le distanze dai confini e dagli edifici di altra proprietà sono derogate fino ai limiti minimi previsti dal Codice Civile e ferma restando, per le zone B e C come definite dal D.M. 1444/68, la distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;*
- *sono in ogni caso fatte salve le limitazioni derivanti da norme sovraordinate nonché i vincoli extra urbanistici di qualsiasi natura.*

L'ampliamento prevede la realizzazione di due nuove unità abitative ad uso turistico ricettivo, incrementando la disponibilità attuale, oltre alla realizzazione di un garage, di un locale attrezzi e il completamento di una loggia su di un edificio esistente, rimanendo all'interno del 50% di incremento volumetrico massimo previsto dai parametri sopra riportati:

Volume attuale 6.521 mc (50% = 3.260,50 mc) Volume richiesto per l'ampliamento 3.258,08 mc.; l'indice di fabbricabilità passa dagli attuali 0,62 mc/mq a 0,93 mc/mq quando all'interno dell'UTOE 18 – Barbaricina - abbiamo un indice di fabbricabilità fondiaria media di 1,07 mc/mq, dato rilevato dalle analisi al Piano Strutturale del Giugno 1997.

In sede progettuale, ai fini del rilascio del permesso a costruire, dovranno essere ritrovati gli standard prescritti dalla L. 122/89 e dagli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico, all'interno delle aree pertinenziali, ovvero corrispondere un contributo aggiuntivo, rispetto agli oneri concessori commisurato ai costi di acquisizione di aree e la realizzazione delle relative opere (art. 4.5.4 delle NTA del Regolamento Urbanistico).

Il rilascio del permesso di costruzione in deroga resta comunque subordinato all'ottenimento della prescritta autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di legge.

Prima del rilascio del permesso di costruzione, la proprietà dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso ricettiva per un periodo non inferiore a 30 anni dal rilascio del permesso stesso.





L'Istruttore Direttivo Tecnico
Arch. Riccardo Davini



COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE	della Giunta Comunale
	X del Consiglio Comunale
Residence San Rossore ubicato in Via del Capannone n° 4/b- richiesta di deroga per ampliamento struttura ricettiva, ai sensi della L. R. n. 1/2005 art. 205.	

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione in oggetto, dando atto che:

- comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa
- X** non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Urbanistica
arch. Gabriele Berti

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.

PRENOTAZIONE DI IMPEGNO N° _____/2009

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti

VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Sassetti