



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 2 del 15/01/2009

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 FILIPPESCHI MARCO GHEZZI PAOLO
CASSONE ANTONIO CERRI FABRIZIO CHIOFALO MARIA LUISA ELIGI
FEDERICO FORTE GIUSEPPE PANICHI SILVIA SERFOGLI ANDREA VIALE
GIOVANNI

La presente deliberazione è divenuta
esecutiva il .

Assiste il Segretario Generale NOBILE ANGELA

Scrutatori: Consiglieri Ceccarelli, Garzella e Modafferi

**OGGETTO: CAMPING TORRE PENDENTE UBICATO IN VIALE DELLE
CASCINE N. 86 - RICHIESTA DEROGA PER AMPLIAMENTO
STRUTTURA RICETTIVA, AI SENSI DELLA L.R. N. 1/2005, ART. 205**

Comunicata a:
BERTI GABRIELE
URBANISTICA
EDILIZIA PRIVATA
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
ARMANI FABIO	P	GORRERI ALESSANDRO	P
BALZI MASSIMO	P	LANDUCCI STEFANO	P
BANI MARCO	P	MACCIONI TITINA	P
BEDINI FILIPPO	P	MAFFI ANTONIO	P
BINI MAURIZIO	A	MANCINI PAOLO	P
BONGIOVANNI PATRIZIA	P	MASTANTUONO VINCENZO	A
BRANCHITTA LUIGI	P	MAZZEO ANTONIO	A
BRONZINI MIRELLA	P	MELFI FRANCA	P
BUSCEMI RICCARDO	A	MODAFFERI SANDRO	P
CAMMILLI ANDREA	P	MONACO MARCO	P
CAPECCHI FRANCESCO	P	MONCERI FRANCESCO	A
CECCARELLI VALTER	P	PAOLETTI TANGHERONI PATRIZIA	P
CHINCARINI MARIA LUISA	P	PASSARELLI LIO MICHELE	P
COGNETTI PAOLO	P	PETRUCCI DIEGO	P
DE NERI MARIACHIARA	P	PISANI NICOLA	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	A
GARZELLA GIOVANNI	P		

Il Presidente Del Consiglio
MACCIONI TITINA

Il Segretario Generale
NOBILE ANGELA

Oggetto: “Camping Torre Pendente”, ubicato in Viale delle Cascine n° 86 – richiesta di deroga per ampliamento struttura ricettiva, ai sensi della L. R. n. 1/2005, art. 205.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l’istanza presentata dalla proprietà del Complesso Turistico Ricettivo denominato “Camping Torre Pendente”, struttura posta in Pisa, Viale delle Cascine n° 86 e individuata al N.C.T./N.C.E.U. al F. 6 Part. 98/801/882, protocollo n. 17409 del 29.04.2008, integrata con protocollo n. 25891 del 01/07/2008, tesa ad ottenere la deroga ai parametri urbanistici per la realizzazione della sopraelevazione di alcuni edifici funzionale alle attività ricettiva, istanza formalizzata con n. 12 elaborati compresa la relazione tecnica e quella integrativa;

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 gli immobili in oggetto risultano in zona soggetta a vincolo paesaggistico – ambientale;

VISTA la Concessione Edilizia n. 42 dell’11/05/2001 e il Permesso di Costruire n. 16 del 10/03/2006, concernenti interventi di ristrutturazione edilizia;

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 legittima la consistenza volumetrica del “Camping Torre Pendente” in 4395 mc. e che la deroga viene chiesta per una consistenza volumetrica di 1693 mc. (38,52%, 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 del permesso di costruire la proprietà dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso ricettiva (Campeggio) per un periodo non inferiore a 30 anni dal rilascio del permesso stesso;

VISTA la relazione predisposta dalla Direzione Urbanistica;

VISTO il parere della Prima Commissione Consiliare Permanente;

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 presenti con voti resi nelle forme di legge e debitamente controllati dagli scrutatori, essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti e votanti	n. 35
Favorevoli	n. 24
Contrari	n. 11 (Garzella, Bronzini, Paoletti, Silvestri, Titoni, Maffi, Petrucci, Bedini, Mancini, Capecchi e Balzi)

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 "Camping Torre Pendente", ubicato in Viale delle Cascine n. 86, all'interno dei limiti 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 1.693 mc. e comunque nei limiti descritti negli allegati all'istanza, costituita da n. 12 elaborati compresa la relazione tecnica e quella integrativa, previa verifica della legittimità delle strutture edilizie esistenti;
- di prescrivere che prima del rilascio del permesso di costruire la proprietà del "Campeggio Torre Pendente" dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso di struttura ricettiva (Campeggio) per non meno di 30 anni dal rilascio del permesso 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; o, in alternativa alla realizzazione degli spazi di standard di cui agli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico nel caso che tali spazi non siano materialmente reperibili, 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.



COMUNE DI PISA
ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

Camping Torre Pendente ubicato in Viale delle Cascine n. 86 – 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
 non comporta diminuzione di entrata o impegno di spesa

Pisa,

Il Direttore 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° _____/2008

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze
Dott. Claudio Sassetti

VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze
Dott. Claudio Sassetti



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

Tel: 050 910409
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/urbanistica

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

Oggetto: Complesso Turistico Ricettivo denominato “Camping Torre Pendente”- Viale delle Cascine n° 86 – richiesta di deroga per ampliamento struttura ricettiva, ai sensi della L. R. n. 1/2005 art. 205.

RELAZIONE

In seguito alla richiesta presentata dalla proprietà del “Camping Torre Pendente”, struttura turistico ricettiva presente a Pisa sul Viale delle Cascine al n° 86 agli atti con il prot. N°. 17409 del 29.04.2008 (Int.n° 25891 del 01/07/08), volta ad ottenere la “deroga” ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali alla attività ricettiva, formalizzata con n. 11 elaborati più la relazione tecnica e quella integrativa; è stata esaminata la stessa ed il vigente Regolamento Urbanistico, che colloca la struttura all’interno di una zona a servizi SQ1/cm destinata ad Insediamenti Specialistici Saturi/campeggi, regolamentata dall’art. 1.2.2.11 delle NTA del Regolamento Urbanistico, in zona soggetta a vincolo paesaggistico/ambientale. Unico campeggio presente in città, è stata recentemente oggetto di interventi di qualificazione delle strutture esistenti mediante un progetto di ristrutturazione complessivo partito dalla Concessione Edilizia n° 42 del 11/05/2001 e conclusosi con il Permesso di Costruire n° 16 del 10/03/2006, dove sono stati riorganizzati manufatti legittimati da concessioni in sanatoria. Struttura ricettiva esistente all’interno di un ambito considerato saturo dalle norme del R.U. il progetto prevede, rispondendo ad esigenze di nuovi servizi qualificati richiesti dal Circuito Internazionale Campeggi e dal testo unico delle leggi Regionali in materia di Turismo, l’ampliamento di alcuni manufatti esistenti rimanendo all’interno dei parametri fissati dall’art. 205 della L.R. 1/2005 che recita testualmente:

– *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).*

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.*

Da una analisi degli elaborati presentati è stata verificata la rispondenza del progetto ai parametri fissati dalla delibera di Consiglio Comunale sopra riportata, ed in particolare:

- Volumetria incrementata: 38% (1693 mc. < 2197 mc. possibili);
- Superficie coperta, incremento minimo e comunque al disotto del 50% della superficie del lotto;
- Altezza massima incrementata di un piano su tre fabbricati esistenti;
- Distanza dai confini, da verificare in sede di rilascio del permesso di costruire (edif. H/I 17 lato est).

In sede progettuale definitiva, ai fini del rilascio del permesso di costruire oltre al rispetto dei parametri sopra detti e della verifica di legittimità delle strutture esistenti, 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 costruire in variante resta comunque subordinato all'ottenimento della prescritta autorizzazione paesaggistica secondo le procedure di legge.

Prima del rilascio del permesso di costruire, 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 permesso stesso.

IL DIRETTORE
Arch. Gabriele Berti



Ingresso campeggio



Ristorante, spaccio e servizi

segue foto



Servizi interni



Bungalow



Viale d'ingresso



Servizi alla piscina



Reception