



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 del 14/02/2008

Deliberazione in pubblicazione all'Albo  
Pretorio di questo Comune dal

.....

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

E' presente il Vicesindaco Storchi Bianca Maria

Sono inoltre presenti gli Assessori CERRI FABRIZIO CIANGHEROTTI  
MICHELA CORTOPASSI SERGIO MACALUSO CARLO MONTANO SALVATORE  
STORCHI BIANCA VIALE GIOVANNI

Assiste il VICESEGRETARIO GENERALE PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri CECCARELLI VALTER MANCINI PAOLO

**OGGETTO: HOTEL S. ROSSORE TOURING UBICATO IN VIA CADUTI  
DEL LAVORO - RICHIESTA DI DEROGA PER AMPLIAMENTO  
STRUTTURA RICETTIVA AI SENSI DELLA L.R. N. 1/2005, ART. 205**

La presente deliberazione è divenuta  
esecutiva il **.14/02/2008**

**Comunicata a:**  
BERTI GABRIELE  
URBANISTICA  
AN  
FORZA ITALIA  
PATTO PER PISA  
RC  
SDI UDEUR  
GRUPPO PER LA SINISTRA  
UDC  
GRUPPO\_ULIVO  
COMUNISTI ITALIANI  
ORGANO DI REVISIONE  
GIUSEPPE SARDU  
UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

### Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ARMANI FABIO	P	LOGLI GINO	A
BANI GIULIANO	P	LUPERINI ROBERTA	A
BIASCI MARIO	P	MACCHIA PIERANTONIO	P
BINI MAURIZIO	A	MANCINI PAOLO	P
BOZZI ALBERTO	A	MASTANTUONO VINCENZO	P
BRONZINI MASSIMO	P	MELFI FRANCA	P
BUSCEMI RICCARDO	A	MEZZANOTTE MICHELE	A
CAPECCHI FRANCESCO	A	MODAFFERI SANDRO	A
CARLESÌ GIUSEPPE	P	MONACO MARCO	P
CECCARELLI VALTER	P	MUSCATELLO ERNESTO	A
CINI ENZO	P	PAOLICCHI ARMANDO	P
DELL'OMODARME ANTONIO	P	PETRUCCI DIEGO	A
DI LUPO MICHELE	P	RINDI PAOLO	P
FIORINI ENRICO	A	SCARPELLINI MAILA	P
		SERFOGLI ANDREA	P
FORTE GIUSEPPE	P	SILVESTRI SILVIA	P
GAGLIARDI NICOLA	P	TEOTINO STEFANO	A
GARZELLA GIOVANNI	A	TRAMONTANA MARIANO	P
GHIONZOLI ANTONIO	P	VENTURA GIUSEPPE	P
GORRERI ALESSANDRO	A	ZAMBITO YLENIA	P
GRANCHI GIACOMINO	A		

.....  
II PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO  
SERFOGLI ANDREA

II VICESEGRETARIO  
GENERALE  
PESCATORE PIETRO

Oggetto: Hotel S. Rossore Touring, ubicato in Via Caduti del Lavoro – 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 società proprietaria S. Rossore Touring s.r.l., struttura posta in Pisa, Via Caduti del Lavoro, assunta con il prot. n. 50702 del 06.12.2007, tesa ad ottenere la deroga ai parametri urbanistici per la realizzazione di una sopraelevazione dell'edificio funzionale alle attività ricettive, istanza formalizzata con n. 4 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, e che l'immobile è in corso di costruzione nell'ambito di specifico piano attuativo;

VISTA la normativa del Regolamento Urbanistico di riferimento (art. 4.4);

VISTO il piano particolareggiato approvato con delibera di C.C. n° 8 del 19.02.2004;

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 dell'Hotel in 13.150,79 mc. e che la deroga viene chiesta per una consistenza volumetrica di 4.600 mc. (34,98%, 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 (Hotel – Albergo) per un periodo pari e non inferiore a 30 anni dal rilascio della concessione edilizia stessa;

VISTA la relazione predisposta dalla Direzione Urbanistica;

VISTO il parere della commissione;

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 e controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti:	25
Astenuti:	2(Paolicchi, Mastantuono)
Votanti:	23
Favorevoli:	21
Contrari:	2(Mancini, Silvestri)

#### 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 l'Hotel San Rossore Touring s.r.l., ubicato in Via Caduti del Lavoro, 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 4.600 mc. e comunque nei limiti descritti negli allegati all'istanza, costituita da n. 4 elaborati compresa la relazione tecnica;
- di prescrivere che prima del rilascio della concessione edilizia, la proprietà dell'Hotel S. Rossore Touring s.r.l. 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 della concessione edilizia stessa;

- 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 e controllati dagli scrutatori essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti:	25
Astenuti:	2(Paolicchi, Mastantuono)
Votanti:	23
Favorevoli:	21
Contrari:	2(Mancini, Silvestri)

DELIBERA altresì 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](http://www.comune.pisa.it/urbanistica)

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

Oggetto: Hotel San Rossore Touring S.r.l. - Via Caduti del Lavoro – richiesta di deroga per ampliamento struttura ricettiva, ai sensi della L. R. n. 1/2005 art. 205.

## RELAZIONE

A seguito di istanza presentata dalla proprietà dell'Hotel S. Rossore Touring, struttura ricettiva in corso di costruzione in Pisa, Via Caduti del Lavoro, assunta con il prot. n. 50702 del 06.12.2007, volta ad ottenere la “deroga” ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive, formalizzata con n. 4 elaborati compresa la relazione tecnica; è stata esaminata la stessa ed il vigente Regolamento Urbanistico, che colloca la struttura all'interno di un piano particolareggiato fra gli edifici destinati ad attività ricettiva, regolamentato dalla norma tecnica di attuazione del piano attuativo, 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.*

In sede progettuale, ai fini concessori, 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 variante 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 della concessione edilizia stessa.

IL DIRETTORE  
Arch. Gabriele Berti



**COMUNE DI PISA**

*ALLEGATO A*

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

Hotel S. Rossore Touring ubicato in Via Caduti del Lavoro – 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 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° \_\_\_\_\_/2008

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