



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 14 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  
VIALE GIOVANNI

Assiste il VICESEGRETARIO GENERALE PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri DI LUPO MICHELE TRAMONTANA  
MARIANO CECCARELLI VALTER

**OGGETTO: HOTEL REPUBBLICA MARINARA UBICATO IN VIA  
MATTEUCCI - RICHIESTA DI CONCESSIONE IN DEROGA PER  
AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA AI SENSI DELLA L.R.  
N.1/2005 ART.205**

La presente deliberazione è divenuta  
esecutiva il .

**Comunicata a:**

BERTI GABRIELE  
EDILIZIA  
EDILIZIA PRIVATA  
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

II PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO  
SERFOGLI ANDREA

II VICESEGRETARIO  
GENERALE  
PESCATORE PIETRO

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	A
BOZZI ALBERTO	A	MASTANTUONO VINCENZO	P
BRONZINI MASSIMO	P	MELFI FRANCA	P
BUSCEMI RICCARDO	P	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	P		

Oggetto: Hotel Repubblica Marinara ubicato in Via Matteucci – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva, ai sensi della L.R. n. 1/2005 art. 205.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata dall'Amministratore Unico dell'Hotel Repubblica Marinara, struttura posta in Pisa – Via Matteucci, assunta con il prot. n. 17849 del 17.05.2007 tesa ad ottenere la “deroga” ai parametri urbanistici per la realizzazione di una sopraelevazione dell'edificio funzionale le attività ricettive, istanza formalizzata con n. 4 elaborati compresa la relazione tecnica;

VISTA la dichiarazione del progettista in data 28/06/2007 attestante la rinuncia alla realizzazione dell'ampliamento richiesto in data 31/07/2002;

VISTO l'aggiornamento della richiesta in data 07/09/2007 che integra e meglio definisce la deroga per l'ampliamento;

VISTO il Regolamento Urbanistico, che ha assunto e fatta propria la destinazione urbanistica preesistente, preso atto che l'immobile in oggetto risulta in zona non soggetta ai vincoli né paesaggistico né ambientale, che l'immobile non è di recente costruzione e risulta realizzato nell'ambito di specifico piano attuativo (centro direzionale);

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

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 il 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;

VISTA la propria precedente delibera n. 4 del 06/02/2003 con la quale si ammetteva alla deroga l'edificio destinato ad attività ricettiva posto in via Matteucci in Pisa, di proprietà della Soc. Centro Hotel con sede in Pontedera;

PRESO ATTO che la deroga di cui sopra non è stata utilizzata dalla precedente proprietà, che non ha eseguito i lavori consentiti dalla deroga;

CONSIDERATO quindi che la presente richiesta di deroga è innovativa e sostitutiva della precedente;

PRESO ATTO che con la richiesta di deroga è stata dichiarata la consistenza volumetrica dell'Hotel in 7459 mc e che la deroga viene chiesta per una consistenza volumetrica di 2823 mc ( $37,85 < 50\%$  della struttura esistente) senza incremento di superficie coperta;

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 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:	26
Astenuti:	3(Paolicchi, Granchi, Mastantuono)
Votanti:	23
Favorevoli:	22
Contrari:	1(Silvestri)

## DELIBERA

- di revocare la propria precedente delibera n. 4 del 06/02/2003;
- 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 Repubblica Marinara ubicato in Via Matteucci, secondo i parametri concedibili con la delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001 e più precisamente come esplicitato in narrativa, con incrementi volumetrici per complessivi 2823 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 Repubblica Marinara, 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 al Direttore dell'Edilizia Privata** il presente atto.



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 Repubblica Marinara ubicato in Via Matteucci – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva, ai sensi della L.R. n. 1/2005 art. 205.

## RELAZIONE

A seguito di istanza presentata dall'Amministratore dell'Hotel Repubblica Marinara proprietario dell'omonimo albergo, struttura ricettiva posta in Via Matteucci, assunta con il prot. n. 17849 del 17.05.2007 tesa ad ottenere la "deroga" ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive (Hotel Repubblica Marinara), formalizzata con n. 4 elaborati compresa la relazione tecnica; abbiamo esaminato la stessa ed il Regolamento Urbanistico, sul quale si ritrova la struttura fra gli edifici destinati ad Hotel – Alberghi regolamentato dalla norma tecnica di attuazione del piano attuativo, in zona **non soggetta** a vincolo paesaggistico/ambientale.

Visto l'art. 205 della L.R. n. 1/2005 – *Poteri di deroga* – che dice 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).

Al fine di "dimensionale" la deroga abbiamo esaminato 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.*

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 altresì corrispondere 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).

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.

IL DIRETTORE  
Arch. Gabriele Berti



**COMUNE DI PISA**

*ALLEGATO A*

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

Hotel Repubblica Marinara ubicato in Via Matteucci – richiesta di concessione in 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° \_\_\_\_\_/2007

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