



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 13 del 01/03/2007

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

E PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

Sono inoltre presenti gli Assessori CERRI FABRIZIO CORTOPASSI SERGIO ELIGI FEDERICO GHEZZI PAOLO MACALUSO CARLO MONTANO SALVATORE SARDU GIUSEPPE STORCHI BIANCA VIALE GIOVANNI

Assiste il SEGRETARIO GENERALE F.F. PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri CECCARELLI VALTER

**OGGETTO: HOTEL ACCADEMIA-PALACE UBICATO IN OSPEDALETTO-VIA SCORNIGIANA, 1-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 **01/03/2007**

**Comunicata a:**  
BERTI GABRIELE  
URBANISTICA  
EDILIZIA PRIVATA  
AN  
LISTA CIVILE  
DS  
FORZA ITALIA  
LA MARGHERITA  
PATTO PER PISA  
RC

SDI UDEUR  
GRUPPO PER LA SINISTRA  
UDC  
COMUNISTI ITALIANI  
ORGANO DI REVISIONE  
GIUSEPPE SARDU

II PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO  
SERFOGLI ANDREA

II SEGRETARIO GENERALE  
F.F.  
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	A	MACCHIA PIERANTONIO	P
BINI MAURIZIO	A	MANCINI PAOLO	A
BOZZI ALBERTO	P	MASTANTUONO VINCENZO	A
BRONZINI MASSIMO	P	MELFI FRANCA	A
BUSCEMI RICCARDO	A	MEZZANOTTE MICHELE	A
CAPECCHI FRANCESCO	A	MODAFFERI SANDRO	P
CARLESI 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	P	SCARPELLINI MAILA	P
FONTANELLI PAOLO	P	SERFOGLI ANDREA	A
FORTE GIUSEPPE	P	SILVESTRI SILVIA	A
GAGLIARDI NICOLA	P	TEOTINO STEFANO	P
GARZELLA GIOVANNI	A	TRAMONTANA MARIANO	A
GHIONZOLI ANTONIO	P	VENTURA GIUSEPPE	P
GORRERI ALESSANDRO	A	ZAMBITO YLENIA	P
GRANCHI GIACOMINO	A		

Oggetto: Hotel Accademia-Palace ubicato in Ospedaletto – Via Scornigiana, 1 – 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 dalla Società "Pisa Touring s.r.l.", proprietaria dell'Hotel Accademia-Palace, struttura posta in Ospedaletto – Via Scornigiana, 1, assunta con il prot. n. 1297 del 15.01.2007 tesa ad ottenere la "deroga" ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive, formalizzata con un album di progetto (all. 1) e relazione tecnica;

VISTO il Regolamento Urbanistico, che ha assunto e fatto proprio il piano attuativo approvato precedentemente al Regolamento Urbanistico stesso, all'interno del quale è localizzato l'immobile in oggetto in zona non soggetta a vincolo paesaggistico né ambientale;

VISTA la normativa del piano attuativo;

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;

PRESO ATTO che con la richiesta di deroga è stata dichiarata la consistenza volumetrica dell'Hotel in 11430 mc e che la deroga viene chiesta per una consistenza volumetrica di 3300 mc (29% della struttura esistente);

PRESO ATTO che la struttura ricettiva ed il suo esedre non sono compresi in zona soggetta a vincolo paesaggistico/ambientale;

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 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) 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 voti unanimi legalmente resi e controllati dagli scrutatori Ceccarelli, Mancini e Garzella. Gli scrutatori Mancini e Garzella non partecipano alla votazione ma svolgono la funzione di scrutatore.

#### 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 in quanto edificio destinato ad attività ricettiva l'Hotel Accademia-Palace, secondo i parametri concedibili con la delibera n. 11 del 29.03.2001 e più precisamente come esplicitati in narrativa, con incrementi volumetrici per complessivi 3300 mc e comunque nei limiti descritti negli allegati all'istanza, costituita da un album di progetto (all. 1) e dalla relazione tecnica;
- di prescrivere che prima del rilascio della concessione edilizia, la "proprietà" dell'Hotel Accademia-Palace, posto in Via Scornigiana, 1 – Ospedaletto, dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale, con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso, di Hotel, dell'edificio destinato a queste funzioni, per non meno di 30 anni dal rilascio della concessione edilizia stessa;
- 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

Pisa, 31 gennaio 2007

Oggetto: Hotel Accademia-Palace ubicato in Ospedaletto – Via Scornigiana, 1 – 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 dalla Società “Pisa Touring s.r.l.” proprietaria dell’Hotel Accademia-Palace, struttura ricettiva posta in Ospedaletto – Via Scornigiana, 1, assunta con il prot. n. 1297 del 15.01.2007 tesa ad ottenere la “deroga” ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive (Hotel), formalizzata con un album di progetto (all. 1) e relazione tecnica, abbiamo esaminato il Regolamento Urbanistico, sul quale si ritrova l’Hotel Accademia-Palace in ambito soggetto a piano attuativo regolamentato da specifica normativa, in zona non soggetta a vincolo paesaggistico.

Vista la normativa ambientale del piano attuativo.

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

Con la richiesta di deroga è stata dichiarata la consistenza volumetrica dell’Hotel Accademia-Palace che risultano pari a 11430 mc e pertanto la deroga viene chiesta per una consistenza volumetrica di 3300 mc (29% della struttura esistente < 50% del consentibile).

In sede progettuale 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.

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) per un periodo pari e non inferiore a 30 anni dal rilascio della concessione edilizia stessa.

**Il funzionario responsabile**  
Carlo Alberto Tomei