



COMUNE DI PISA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 34 del 10/05/2007

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 BERNARDINI SONIA CERRI FABRIZIO CIANGHEROTTI MICHELA CORTOPASSI SERGIO ELIGI FEDERICO MACALUSO CARLO MONTANO SALVATORE SARDU GIUSEPPE STORCHI BIANCA VIALE GIOVANNI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .

Assiste il SEGRETARIO GENERALE F.F. PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri TEOTINO STEFANO GARZELLA GIOVANNI

OGGETTO: HOTEL BOLOGNA S.R.L. UBICATO IN VIA MAZZINI 57 - RICHIESTA DI CONCESSIONE IN DEROGA PER AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA AI SENSI DELLA L.R. N. 1/2005 ART. 205 -

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

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ARMANI FABIO	P	LOGLI GINO	P
BANI GIULIANO	P	LUPERINI ROBERTA	A
BIASCI MARIO	P	MACCHIA PIERANTONIO	A
BINI MAURIZIO	P	MANCINI PAOLO	A
BOZZI ALBERTO	A	MASTANTUONO VINCENZO	A
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	P
CINI ENZO	P	PAOLICCHI ARMANDO	A
DELL'OMODARME ANTONIO	P	PETRUCCI DIEGO	P
DI LUPO MICHELE	P	RINDI PAOLO	P
FIORINI ENRICO	A	SCARPELLINI MAILA	P
FONTANELLI PAOLO	P	SERFOGLI ANDREA	P
FORTE GIUSEPPE	P	SILVESTRI SILVIA	P
GAGLIARDI NICOLA	P	TEOTINO STEFANO	P
GARZELLA GIOVANNI	P	TRAMONTANA MARIANO	A
GHIONZOLI ANTONIO	P	VENTURA GIUSEPPE	P
GORRERI ALESSANDRO	A	ZAMBITO YLENIA	P
GRANCHI GIACOMINO	P		

II PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO
SERFOGLI ANDREA

II SEGRETARIO GENERALE
F.F.
PESCATORE PIETRO

Oggetto: Hotel Bologna s.r.l. ubicato in Via Mazzini, 57 – 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 "Hotel Bologna s.r.l.", proprietaria dell'Hotel stesso, struttura posta in Pisa – Via Mazzini, 57, assunta con il prot. n. 11175 del 28.03.2007 tesa ad ottenere la "deroga" ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive, istanza formalizzata con n. 8 elaborati compresa la relazione tecnica;

VISTO il Regolamento Urbanistico, che ha assunto e fatta propria la destinazione urbanistica preesistente ricettiva-albergo e preso atto che l'immobile in oggetto risulta in zona non soggetta ai vincoli né paesaggistico né ambientale e che l'immobile risulta classificato fra gli edifici di interesse ambientale;

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;

PRESO ATTO che con la richiesta di deroga è stata dichiarata la consistenza volumetrica dell'Hotel in 10143,80 mc e che la deroga viene chiesta per una consistenza volumetrica di 239,68 mc (2,36% della struttura esistente) senza incremento di superficie coperta;

PRESO ATTO che la struttura ricettiva ed il suo esedè 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 (parcheggi) dovranno essere ritrovati all'interno dell'area pertinenziale; altrimenti 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);

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 (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);

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

Presenti n. 28

Astenuti n. 2 (Silvestri e Petrucci)

Favorevoli n. 26

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 Hotel Bologna ubicato in Via Mazzini, 57 destinato ad attività ricettiva, 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 239,68 mc e comunque nei limiti descritti negli allegati all'istanza, costituita da n. 8 elaborati compresa la relazione tecnica;
- di prescrivere che prima del rilascio della concessione edilizia, la "proprietà" dell'Hotel Bologna, posto in Via Mazzini, 57, dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale, con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso, di albergo, 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

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

Pisa, 10 aprile 2007

Oggetto: Hotel Bologna s.r.l. ubicato in Via Mazzini, 57 – 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 “Hotel Bologna s.r.l.” proprietaria dell’Hotel Bologna, struttura ricettiva posta in Via Mazzini, 57, assunta con il prot. n. 11175 del 28.03.2007 tesa ad ottenere la “deroga” ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive (albergo), formalizzata con n. 8 elaborati compresa la relazione tecnica; abbiamo esaminato la stessa ed il Regolamento Urbanistico, sul quale si ritrova l’Hotel Bologna fra gli edifici di interesse ambientale regolamentato da specifica normativa (art. 4.4 del Regolamento Urbanistico), 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.*

Con la richiesta di deroga è stata dichiarata la consistenza volumetrica dell’Hotel Bologna che risultano pari a 10143,80 mc; la deroga viene chiesta per una consistenza volumetrica di 239,68 mc (2,36% della struttura esistente < 50% del consentibile).

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

Il funzionario responsabile
Carlo Alberto Tomei



COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE della Giunta Comunale
 del Consiglio Comunale

Hotel Bologna s.r.l. ubicato in Via Mazzini, 57 – 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