



**DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE**

N. 29 del 30/05/2002

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

.....
L'incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO BIASCI GINO

E' PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

Sono inoltre presenti gli Assessori CAVALLARO COSTANTINO ANGIOLINI FABIANA BALDOCCHI MASSIMA CAVA CESARE ELIGI FEDERICO FRANCHINI DARIO LANDUCCI NICOLA MACALUSO CARLO SARDU GIUSEPPE STORCHI BIANCA VIALE GIOVANNI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .30/05/2002.....

Assiste il SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri FRANCESCHI FABIO GENTILE SALVATORE

Comunicata a:
BERTI GABRIELE
SERVIZI AL CITTADINO
COORDINATORE GOVERNO DEL TERRITORIO
AN
LISTA_CIVILE
DS
FORZA ITALIA
PPI_SINOL_PERSONE
RC
VERDI_COMUNISTI
ORGANO DI REVISIONE

OGGETTO: CO.PI.SA. SCRL -COMPLESSO RICETTIVO BOBOBA VIA LITORANEA MARINA DI PISA - RICHIESTA DI CONCESSIONE IN DEROGA PER AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA AI SENSI DELLA L.R. 5/95 ART. 35 BIS E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI.

Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
BATTAGLIA ROMANO	S	GENTILE SALVATORE	S
BERNARDINI SONIA	N	GHELARDONI LORENZO	S
BIANCHI SIMONETTA	N	GHIONZOLI ANTONIO	S
BIASCI GINO	S	GORRERI ALESSANDRO	S
BIGONGIARI DANILO	S	LOGLI GINO	S
BINI MAURIZIO	N	LOGLI MANRICO	S
BRONZINI MASSIMO	S	MACCIONI TITINA	N
BUSCEMI RICCARDO	N	MASTANTUONO VINCENZO	S
CAPRI PAOLO	S	MODAFFERI SANDRO	S
CERRI FABRIZIO	S	MONACO MARCO	S
CONTI ERMANNO	S	MORETTI GIULIANO	S
CONTI MICHELE	S	MUSCATELLO ERNESTO	N
CORTOPASSI SERGIO	S	PIERAZZINI ENZO	S
DEL PUNTA RENATO	S	PIOLI DANIELA	S
DELL'OMODARME ANTONIO	S	ROSSETTI ALBERTO	S
DRINGOLI CARLO ALBERTO	S	SANTINI RENZO	S
FANTOZZI ROBERTA	N	SERFOGLI ANDREA	S
FARNESI IVANO	S	SILVESTRI SILVIA	S
FONTANELLI PAOLO	S	TRAMONTANA MARIANO	N
FRANCESCHI FABIO	S	ZAMBITO YLENIA	S
GAMBINI GIUSEPPE	S		

.....
L'incaricato

**II PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO
BIASCI GINO**

**II SEGRETARIO GENERALE
SUPPLENTE
PESCATORE PIETRO**

Oggetto: CO.PI.S.A. srl – complesso ricettivo BOBOBA Via Litoranea Marina di Pisa – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva ai sensi della L.R. 5/95 art. 35 bis e successive integrazioni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata dalla CO.PI.S.A. srl con sede in Pisa Via di Gello n. 25, gestore della struttura ricettiva denominata BOBOBA in Marina di Pisa Via Litoranea, prot. gen. 2568 del 15.04.2002 tesa ad ottenere la “deroga” ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive, formalizzata con relazione e n. 12 tavole;

TENUTO CONTO che l'area identificata sul F. 84 dal mappale 2030 e di proprietà del Comune di Pisa ed in concessione alla CO.PI.S.A. srl;

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;

VISTO l'art. 35 bis della L.R. n. 5/95 che consente il potere di deroga, da parte del Consiglio Comunale, per gli interventi pubblici e/o di interesse pubblico e generale limitatamente ai parametri quantitativi fissati dalle norme urbanistiche vigenti; riconosciuta la legittimità dell'esercizio nel caso di corrispondente destinazione urbanistica;

TENUTO CONTO che il vigente Regolamento Urbanistico classifica l'insediamento in oggetto fra quelli specialistici saturi (SQ1), con specifica destinazione ad attività ricettive;

TENUTO CONTO della opportunità di richiamare i limiti quantitativi di cui alla delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001;

VISTO l'art. 1.2.2.11 del Regolamento Urbanistico con il quale si regolano le attività edilizie negli ambiti definiti “insediamenti specialistici saturi” (SQ1);

PRESO ATTO che la proposta di ampliamento ritrova nuovi volumi per complessivi mc 1509,50 a fronte di un volume esistente di mc 7121,54 quindi inferiore al 50% consentiti dalla delibera di C.C. n. 11/2001 e che gli altri parametri, altezze e distanze, rientrano fra quelle consentite con la richiamata normativa di “deroga”;

VISTE la relazione e la scheda tecnica oltre che i grafici del progetto di massima redatti a cura della CO.PI.S.A. srl;

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

PRESO ATTO che con l'approvazione del Regolamento urbanistico (delibera di C.C. n. 43 del 28.07.2001) è stato approvato il "piano del verde" con il quale si stabiliscono le procedure ed i provvedimenti di riqualificazione delle aree pertinenziali;

PRESO ATTO che le strutture proposte costituiscono pertinenze funzionali le attività ricettive;

CONSIDERATO che l'attività ricettiva in oggetto è compresa nel programma di interventi definito dal Patto Territoriale;

PRESO ATTO che prima del rilascio della concessione edilizia la CO.PI.S.A. srl proponente dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegnano a non cambiare la destinazione d'uso ricettiva, del complesso alberghiero, nel suo insieme, per un periodo pari e/o superiore a 30 anni dal rilascio della concessione edilizia stessa;

VISTA la relazione predisposta dal Servizio Pianificazione;

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);

DELIBERA

- di ammettere alla deroga, così come prevista dall'art. 35 bis della L.R. n. 5/95, la CO.PI.S.A. srl, titolare del complesso ricettivo BOBOBA in Marina di Pisa, deroga di parametri del Regolamento Urbanistico in quanto azienda esercente attività ricettiva secondo i parametri già previsti con la delibera n. 11 del 29.03.2001 e più precisamente come esplicitati in narrativa con incrementi volumetrici per complessivi 1509,50 mc comunque nei limiti descritti negli allegati all'istanza costituiti da relazione e n. 12 tavole;
- di prescrivere che prima del rilascio della concessione edilizia la CO.PI.S.A. srl dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso, ricettiva, del complesso BOBOBA, nel suo insieme, posto sulla Via Litoranea in Marina di Pisa, per non meno di 30 anni dal rilascio della concessione edilizia stessa e comunque per tutto il periodo di possesso e/o gestione del complesso e per la durata della concessione da parte del Comune di Pisa;
- di autorizzare il Dirigente del Servizio Gestione del Territorio al rilascio della concessione edilizia previo preventivo parere dell'Amministrazione Provinciale in relazione al vincolo idrogeologico e dell'Amministrazione Comunale in relazione del vincolo paesaggistico/ambientale.

La presente proposta di deliberazione viene posta in votazione e approvata a maggioranza dei votanti, con voti espressi nelle forme di legge e controllati dagli scrutatori. Il risultato della votazione è il seguente:

Presenti:	33
Astenuti::	3(Rossetti, Cortopassi, Mastantuono)
Votanti:	30
Favorevoli:	20
Contrari:	10 (Dringoli, Gambini, Santini, Capri, Gorreri, Pierazzini, Logli Gino, Silvestri, Conti Michele, Franceschi

A voti unanimi espressi nelle forme di legge la presente deliberazione viene quindi dichiarata immediatamente eseguibile.



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

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

Prot. Urb. _____

Pisa, 9 maggio 2002

Oggetto: CO.PI.S.A. srl – complesso ricettivo BOBOBA Via Litoranea Marina di Pisa –
richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva ai sensi della L.R.
5/95 art. 35 bis e successive integrazioni.

Relazione

Con delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001 sono stati stabiliti i parametri entro i quali si può derogare dalla normativa del Regolamento Urbanistico in relazione alle classificazioni di zone per strutture ricettive in forza della L. 488/92.

Detti parametri sono:

- 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;
- per gli immobili compresi nel centro storico è prevista deroga all'altezza massima e al numero dei piani solo fino al raggiungimento dell'altezza degli edifici della stessa o di altra proprietà adiacenti sul fronte strada;
- 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 data 15.04.2002 la CO.PI.S.A. srl, con sede in Pisa Via di Gello n. 25, gestore del complesso ricettivo BOBOBA Via Litoranea a Marina di Pisa, ha presentato una istanza al fine di ottenere la deroga ai parametri dalle normative vigenti, deroga compresa nei parametri dettati dalla delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001.

Abbiamo preso atto che il complesso è stato classificato dal Regolamento Urbanistico fra gli insediamenti specialistici saturi (SQ1) regolamentati dall'art. 1.2.2.11.

E' stato accertato che l'istanza ripropone parametri che rientrano fra quelli prescritti dalla delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001.

In sede di progetto esecutivo, a concessione, dovranno essere acquisiti i pareri sul vincolo idrogeologico (Provincia) e della SBAAAS sul vincolo paesaggistico/ambientale.

La CO.PI.S.A. srl concessionaria dell'area (di proprietà del Comune di Pisa) dovrà impegnarsi per un periodo minimo di 30 anni, dalla data della concessione edilizia, a non cambiare la destinazione d'uso del complesso, mediante atto unilaterale, registrato e trascritto, e comunque sino alla data di cessazione del possesso e/o gestione del complesso e comunque sino al termine della durata della concessione.

Il Funzionario
Carlo Alberto Tomei



COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE della Giunta Comunale
 del Consiglio Comunale

CO.PI.S.A. srl – complesso ricettivo BOBOBA Via Litoranea Marina di Pisa – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva ai sensi della L.R. 5/95 art. 35 bis e successive integrazioni.

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, 10/05/2002

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica,
Tutela Ambientale e Protezione Civile
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° _____/2002

Pisa, _____

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie
Dott. Claudio Grossi

VISTO CONTABILE

Presa visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, _____

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie
Dott. Claudio Grossi