



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 28 del 14/05/2004

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

18 MAG 2004

F.to L'Incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

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

Assiste il SEGRETARIO GENERALE SUPLENTE PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri CECCARELLI VALTER LUPERINI ROBERTA MANCINI PAOLO

OGGETTO: EDIFICIO ALBERGHIERO GRAND HOTEL DUOMO - UBICATO IN VIA S. MARIA, 94 - PISA - RICHIESTA DI CONCESSIONE IN DEROGA PER AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA, AI SENSI DELLA L.R. 5/95 ART. 35 BIS E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI -

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 14/05/2004

Comunicata a: BERTI GABRIELE AN LISTA CIVILE DS FORZA ITALIA LA MARGHERITA PATTO PER PISA RC SDI UDEUR UDC COMUNISTI ITALIANI ORGANO DI REVISIONE UFFICIO RELAZIONI COL PUBBLICO

F.to L'Incaricato

F.to II PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

F.to II SEGRETARIO GENERALE SUPLENTE PESCATORE PIETRO

Copia conforme all'originale in carta semplice per uso amministrativo Pisa, li 18 MAG 2004

Consiglieri in carica:

Table with 4 columns: NOMINATIVO, P/A, NOMINATIVO, P/A. Lists council members and their party affiliations.

Oggetto: Edificio alberghiero Grand Hotel Duomo – ubicato in Via S. Maria, 94 – Pisa – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva, ai sensi della L.R. 5/95 art. 35 bis e successive modifiche ed integrazioni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata dalla Sig.ra Silvia Panichi, in qualità di legale rappresentante della Soc. Immobiliare Albergo Duomo s.a.s., posto in Via S. Maria, 94 – Pisa, assunta con prot. n. 17215 del 09.04.2004 tesa ad ottenere la "deroga" ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive, formalizzata con la relazione tecnica (all. 1);

VISTO il Regolamento Urbanistico, tavola Centro Storico, sulla quale si ritrova la struttura alberghiera, già classificata attività turistica ricettiva;

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 e riconosciuta la legittimità dell'esercizio nel caso di corrispondente destinazione urbanistica;

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 la proposta di ampliamento ritrova nuovi volumi per complessivi mc 1260 a fronte di un volume esistente di mc 16120 (pari al 7,8% di incremento volumetrico) che quindi l'ampliamento risulta inferiore al 50% consentito 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";

PRESO ATTO che la struttura ricettiva ed il suo resede sono compresi in zona soggetta a vincolo archeologico paesaggistico/ambientale e che la deroga di fatto consente l'aggiunta di un piano (il 5° da terra) ai quattro piani esistenti;

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 non saranno ritrovati all'interno delle aree pertinenziali, altresì monetizzati come previsto con l'art. 4.6.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico;

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

PRESO ATTO che prima del rilascio della concessione edilizia la Società proponente dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna 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 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,

DELIBERA

- di ammettere alla deroga, così come prevista dall'art. 35 bis della L.R. n. 5/95, la Soc. Immobiliare Albergo Duomo s.a.s., posto in Via S. Maria, 94 – Pisa, deroga ai parametri del Regolamento Urbanistico in quanto edificio destinato ad attività ricettiva 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 1260 mc e comunque nei limiti prescritti negli allegati all'istanza, costituita dalla relazione tecnica (all. 1);
 - di prescrivere 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, dell'edificio destinato ad attività ricettiva, nel suo insieme, posto in Pisa Via S. Maria, 94, 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 amministrativa da parte del Comune di Pisa;
 - di partecipare al Direttore dell'Edilizia Privata il presente atto;
 - di autorizzare il Direttore dell'Edilizia Privata al rilascio della concessione edilizia previo preventivo parere in relazione al vincolo paesaggistico/ambientale.
-

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



COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE della Giunta Comunale
 del Consiglio Comunale

Edificio alberghiero Grand Hotel Duomo – ubicato in Via S. Maria, 94 – Pisa – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva, ai sensi della L.R. 5/95 art. 35 bis e successive modifiche ed 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, 07/05/2004

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° _____/2004

Pisa, _____

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Grossi

VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, 07.05.2004

Il Dirigente della Direzione Finanze e Tributi
Dott. Claudio Grossi

Ufficio Finanze
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Dr. Claudio BASSETTI



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA

UFFICIO PIANIFICAZIONE

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it

Tel: 050 910406

Fax: 050 910456

sito internet:

www.comune.pisa.it/pianificazione

orario di apertura:

martedì: 9.00 - 13.00

giovedì: 15.00 - 17.00

Pisa, 16 aprile 2004

Oggetto: Edificio alberghiero Grand Hotel Duomo ubicato in Via S. Maria, 94 – Pisa – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva, ai sensi della L.R. 5/95 art. 35 bis e successive modifiche ed integrazioni.

Relazione istruttoria

Con nota pervenuta a questo Ufficio il 09.04.2004 protocollo n. 17215 è stata presentata istanza con la quale si chiede l'applicazione della deroga degli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 35/bis della L.R. n. 5/95, istanza corredata da una relazione (all. 1).

La deroga viene chiesta per un edificio destinato alla ricettività (albergo) riconosciuta dal Regolamento Urbanistico come attività turistico ricettiva.

Con la proposta, in forza dell'art. 35/bis della L.R. n. 5/95, si chiede di sopraelevare parzialmente l'edificio di un piano (da 4 a 5).

La procedura di deroga è così esplicitata:

il potere di deroga può essere esercitato 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, secondo il dettato della 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.*

Per la sopraelevazione di un piano dell'edificio, in forza dell'art. 35 bis, la proposta è assentibile in quanto l'incremento volumetrico risulta pari a 1260 mc a fronte di un volume esistente di mc 16120 (pari al 7,8% < del 50% consentibili).

Gli spazi per la sosta e gli standard di legge, non saranno ritrovati all'interno dell'area di intervento, nella dimensione stabilita dalla L. 122/89 e dagli articoli 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico, altresì monetizzati così come previsto con l'art. 4.6.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

Resta inteso che l'ottenimento della deroga, fermi restando il rispetto dei parametri (standard urbanistici ed edilizi) comporta la sottoscrizione dell'atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, da parte della proprietà, con il quale la stessa si dovrà impegnare a non modificare la destinazione d'uso e le relative funzioni, dell'intero edificio alberghiero, per un minimo di 30 anni dal rilascio della concessione.

Il funzionario responsabile
Carlo Alberto Tomei

