



# COMUNE DI PISA



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N 108 DEL 12 DICEMBRE 2003

Presiede il Presidente del Consiglio SERFOGLI ANDREA

E' presente il Sindaco Paolo Fontanelli

Sono presenti gli Assessori Viale, Eligi, Cerri, Bernardini, Montano, Sardu, Macaluso, Storchi, Ghezzi, Cortopassi, Cavallaro

Partecipa il Segretario Generale Supplente P. Pescatore.

Scrutatori: Consiglieri MANCINI, CECCARELLI, TRAMONTANA

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

**17 DIC. 2003**

L'Incaricato

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il 12/12/2003

Comunicata a:

AL DIRIGENTE SERVIZIO  
PIANIFICAZIONE  
URBANISTICA

AL SERVIZIO URBANISTICA

AI GRUPPI CONSILIARI

AI REVISORI DEI CONTI

U.R.P.

**OGGETTO: Edificio alberghiero R.T.A. "L'Incanto di Boccadarno" S.a.s. - via Barbolani - Marina di 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.**

### Consiglieri in carica

1 Armani Fabio	14 Fantozzi Roberta	27 Melfi Franca
2 Bani Giuliano	15 Fiorini Enrico	28 Mezzanotte Michele
3 Biasci Mario	16 Forte Giuseppe	29 Modafferi Sandro
4 Bini Maurizio	17 Gagliardi Nicola	30 Muscatello Ernesto
5 Bozzi Alberto	18 Garzella Giovanni	31 Paolicchi Armando
6 Buscemi Riccardo	19 Ghionzoli Antonio	32 Petrucci Diego
7 Capecchi Francesco	20 Gorreri Alessandro	33 Pioli Daniela
8 Carlesi Giuseppe	21 Granchi Giacomino	34 Rindi Paolo
9 Ceccarelli Valter	22 Landucci Nicola	35 Rossetti Alberto
10 Cini enzo	23 Luperini Roberta	36 Scarpellini Maila
11 Conti Michele	24 Macchia Pierantonio	37 Serfogli Andrea
12 Dell'Omodarme Antonio	25 Mancini Paolo	38 Silvestri Silvia
13 Di Lupo Michele	26 Mastantuono Vincenzo	39 Tramontana Mariano
		40 Zambito Ylenia

Il Presidente del Consiglio

Serfogli Andrea

Il Segretario Generale

Supplente

P. Pescatore

Al momento della votazione risultano assenti i Consiglieri contrassegnati con i numeri: 3.4.7.14.18.20.23.24.26.27.30.32.34.35.38.



Oggetto: Edificio alberghiero R.T.A. "L'incanto di Boccadarno" S.a.s. – Via Barbolani – Marina di 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 dal Sig. Fontani Enrico, in qualità di proprietario della R.T.A. "L'incanto di Boccadarno" S.a.s., posto in Via Barbolani – Marina di Pisa, prot. urb. 343 del 10.11.2003 tesa ad ottenere la "deroga" ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive, formalizzata con i seguenti allegati:

- tavola unica (all. 1);
- album del progetto (all. 2);

VISTO il Regolamento Urbanistico, tavola Litorale, sulla quale si ritrova la struttura alberghiera, già classificata SQ1r (ricettiva) "insediamento specialistico saturo";

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 1182,185 a fronte di un volume esistente di mc 3712,934 (pari al 32% 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 paesaggistico/ambientale e che la deroga di fatto consente l'aggiunta di un piano (il 4° da terra) ai tre 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 saranno ritrovati all'interno delle aree pertinenziali di cui al Piano Particolareggiato;

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 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);

A voti unanimi legalmente resi,

#### DELIBERA

- di ammettere alla deroga, così come prevista dall'art. 35 bis della L.R. n. 5/95, il Sig. Fontani Enrico, in qualità di proprietario della R.T.A. "L'incanto di Boccadarno" S.a.s., posto in Via Barbolani – Marina di 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 1182,185 mc e comunque nei limiti prescritti negli allegati all'istanza, costituita da:
  - tavola unica (all. 1);
  - album del progetto (all. 2);
- di prescrivere che prima del rilascio della concessione edilizia la R.T.A. "L'incanto di Boccadarno" S.a.s. 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 Marina di Pisa Via Barbolani, 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 partecipare al Dirigente del Servizio Gestione del Territorio il presente atto;
  - di autorizzare il Dirigente del Servizio Gestione del Territorio 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 R.T.A. "L'incanto di Boccadarno" S.a.s. - Via Barbolani - Marina di 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, 20/11/2003

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° \_\_\_\_\_/2003

Pisa, \_\_\_\_\_

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie  
Dott. Claudio Grossi

---

#### **VISTO CONTABILE**

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, 20/11/2003

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie  
Dott. Claudio Grossi



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



Pisa, 18 novembre 2003

Oggetto: Edificio alberghiero R.T.A. "L'incanto di Boccadarno" S.a.s. – Via Barbolani – Marina di 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 10.11.2003 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 dai seguenti allegati:

- tavola unica (all. 1);
- album del progetto (all. 2);

La deroga viene chiesta per un edificio destinato alla ricettività (albergo) compresa in area (SQ1) ricettiva.

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

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 1182,185 mc a fronte di un volume esistente di mc 3712,934 (pari al 32% < del 50% consentibili).

Gli spazi per la sosta e gli standard di legge, 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.

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 Responsabile del procedimento  
*Carlo Alberto Tomei*