



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 99 del 07/11/2003

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal 12 NOV. 2003. L'Incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

E' PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

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

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il .

Assiste il SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri CONTI MICHELE TRAMONTANA MARIANO

Comunicata a: BERTI GABRIELE SERVIZI AL CITTADINO AN LISTA CIVILE DS FORZA ITALIA LA MARGHERITA PATTO PER PISA RC SDI UDEUR UDC COMUNISTI ITALIANI ORGANO DI REVISIONE

OGGETTO: EDIFICIO ALBERGHIERO PROPRIETÀ SOC. LA NINFEA S.R.L. VIA GABBA - RICHIESTA DI CONCESSIONE IN DEROGA PER AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA, EDIFICIO (B), AI SENSI DELLA L.R. 5/95 ART. 35 BIS E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI

Consiglieri in carica:

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

L'Incaricato

II PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

II SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE PESCATORE PIETRO



Oggetto: Edificio alberghiero proprietà Soc. La Ninfea s.r.l. Via Gabba – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva, edificio (B), ai sensi della L.R. 5/95 art. 35 bis e successive modifiche ed integrazioni.

### IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'istanza presentata dal Sig. Panchetti Elio, in qualità di Amministratore della Soc. La Ninfea s.r.l., proprietaria dell'immobile sito in Pisa Via Gabba, prot. urb. 283 del 18.09.2003 tesa ad ottenere la "deroga" ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive, formalizzata con i seguenti allegati:

- relazione illustrativa (all. 1);
- dati tecnici e urbanistici (all. 2);
- tav. 0 – planimetria generale (all. 3);
- tav. 1 – planimetria generale (all. 4);
- tav. 2 – pianta piano interrato (all. 5);
- tav. 3 – pianta piano terra (all. 6);
- tav. 4 – pianta piano primo (all. 7);
- tav. 5 – pianta piano secondo (all. 8);
- tav. 6 – pianta piano terzo (all. 9);
- tav. 7 – pianta coperture (all. 10);
- tav. 8 – prospetti – sezioni (all. 11);
- tav. 9 – particolare di facciata (all. 12);

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;

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;

TENUTO CONTO che il vigente Regolamento Urbanistico classifica l'insediamento in oggetto fra gli assetti urbani recenti discendenti da piano attuativo (Q2), con specifica destinazione dell'edificio (B) ad attività ricettive – albergo (in forza della delibera di C.C. n. 10 del 27.02.2003 e n. 56 del 26.06.2003);



RITENUTO OPPORTUNO richiamare i limiti quantitativi di cui alla delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001;

PRESO ATTO che gli interventi edilizi relativi al Piano Particolareggiato sono in corso e la proposta interessa l'edificio (B) destinato alla ricettività alberghiera;

PRESO ATTO che la proposta di ampliamento ritrova nuovi volumi per complessivi mc 2846,48 a fronte di un volume esistente di mc 6541,84 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";

VISTE la relazione e la scheda tecnica oltre che i grafici del progetto redatti a cura del richiedente;

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;

PRESO ATTO che gli standard prescritti dalla L. 122/89 e dagli artt. 1.7.1 e 1.7.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico vengono 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);

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

Presenti	n. 28
Astenuti	n. 3 (Conti, Mancini e Silvestri)
Favorevoli	n. 25

#### DELIBERA

- di ammettere alla deroga, così come prevista dall'art. 35 bis della L.R. n. 5/95, il Sig. Panchetti Elio, in qualità di Amministratore della Soc. La Ninfea s.r.l., proprietaria dell'immobile sito in Pisa Via Gabba, deroga di parametri del Regolamento Urbanistico in quanto edificio (B) 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 complessivi 2846,48 mc e comunque nei limiti prescritti negli allegati all'istanza, costituita da:

- relazione illustrativa (all. 1);
  - dati tecnici e urbanistici (all. 2);
  - tav. 0 – planimetria generale (all. 3);
  - tav. 1 – planimetria generale (all. 4);
  - tav. 2 – pianta piano interrato (all. 5);
  - tav. 3 – pianta piano terra (all. 6);
  - tav. 4 – pianta piano primo (all. 7);
  - tav. 5 – pianta piano secondo (all. 8);
  - tav. 6 – pianta piano terzo (all. 9);
  - tav. 7 – pianta coperture (all. 10);
  - tav. 8 – prospetti – sezioni (all. 11);
  - tav. 9 – particolare di facciata (all. 12);
- di prescrivere che prima del rilascio della concessione edilizia la Soc. La Ninfea s.r.l. dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso, ricettiva, dell'edificio (B) destinato ad attività ricettiva, nel suo insieme, posto in Pisa Via Gabba, 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 in relazione al vincolo paesaggistico/ambientale.



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

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

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

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



Pisa, 28 ottobre 2003

**Oggetto:** Edificio alberghiero proprietà Soc. La Ninfea s.r.l. Via Gabba – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva, edificio (B), ai sensi della L.R. 5/95 art. 35 bis e successive modifiche ed integrazioni.

#### Relazione istruttoria

Con nota del 18.09.2003 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:

- relazione illustrativa (all. 1);
- dati tecnici e urbanistici (all. 2);
- tav. 0 – planimetria generale (all. 3);
- tav. 1 – planimetria generale (all. 4);
- tav. 2 – pianta piano interrato (all. 5);
- tav. 3 – pianta piano terra (all. 6);
- tav. 4 – pianta piano primo (all. 7);
- tav. 5 – pianta piano secondo (all. 8);
- tav. 6 – pianta piano terzo (all. 9);
- tav. 7 – pianta coperture (all. 10);
- tav. 8 – prospetti – sezioni (all. 11);
- tav. 9 – particolare di facciata (all. 12).

La deroga viene chiesta per un edificio destinato alla ricettività (B), destinazione concessa da apposita variante al Piano Particolareggiato con la quale è consentita la funzione di albergo.

CAT/ad

D:\Documenti\PRATICHE\LANINFEA\albergo\relazione1.doc

Comune di Pisa - via degli Uffizi,1 56100 Pisa - centralino: 050 910111 - fax: 050 500242 - partita IVA 00341620508



L'intervento risulta regolamentato dalla convenzione e dalla normativa di attuazione del Piano Particolareggiato d'impianto.

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

L'art. 1.6.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico relativo ai piani attuativi in itinere dice testualmente:

*“Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da piani attuativi approvati od in corso di approvazione, come tali identificati dal presente strumento di pianificazione urbanistica, sono disciplinate dai piani attuativi di seguito elencati, i quali possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali variazioni comportino variante al presente strumento di pianificazione, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione degli spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo.”*

Ovviamente la procedura di deroga surroga la suddetta disposizione in quanto così si esplicita: *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 destinato alla ricettività (albergo) in forza dell'art. 35 bis la proposta è assentibile.

Gli spazi per la sosta e gli standard di legge, sono 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 (B), per un minimo di 30 anni dal rilascio della concessione.

Il Responsabile del procedimento  
*Carlo Alberto Tomei*



COMUNE DI PISA



ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE  della Giunta Comunale  
 del Consiglio Comunale

Edificio alberghiero proprietà Soc. La Ninfea s.r.l. Via Gabba - richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva, edificio (B), 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, 28/10/2003

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, 29/10/2003

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie  
Dott. Claudio Grossi