



# COMUNE DI PISA

COPIA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 67 del 18/07/2003

Deliberazione in pubblicazione all'Albo  
Pretorio di questo Comune dal

.....  
F.to L'incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO SERFOGLI ANDREA

E' PRESENTE IL SINDACO FONTANELLI PAOLO

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

Assiste il SEGRETARIO GENERALE SUPPLENTE PESCATORE  
PIETRO

La presente deliberazione è divenuta  
esecutiva il 18/07/2003.....

Scrutatori: Consiglieri BIASCI MARIO BOZZI ALBERTO  
CECCARELLI VALTER

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

**OGGETTO: GRAND HOTEL GOLF VIA DELL'EDERA N.29 - TIRRENIA -  
RICHIESTA DI CONCESSIONE IN DEROGA PER AMPLIAMENTO  
STRUTTURA RICETTIVA AI SENSI DELLA L.R. 5/95 ART.35 BIS E  
SUCCESSIVE INTEGRAZIONI**

.....  
23 LUG. 2003  
F.to L'incaricato

### Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
ARMANI FABIO	S	GRANCHI GIACOMINO	N
BANI GIULIANO	S	LANDUCCI NICOLA	S
BIASCI MARIO	S	LUPERINI ROBERTA	N
BINI MAURIZIO	S	MACCHIA PIERANTONIO	S
BOZZI ALBERTO	S	MANCINI PAOLO	N
BUSCEMI RICCARDO	N	MASTANTUONO VINCENZO	N
CAPECCHI FRANCESCO	N	MELFI FRANCA	S
CARLESÌ GIUSEPPE	S	MEZZANOTTE MICHELE	N
CECCARELLI VALTER	S	MODAFFERI SANDRO	N
CERRETO ROBERTO	N	MUSCATELLO ERNESTO	S
CINI ENZO	S	PAOLICCHI ARMANDO	S
CONTI MICHELE	N	PETRUCCI DIEGO	N
DELL'OMODARME ANTONIO	S	PIOLI DANIELA	S
DI LUPO MICHELE	S	RINDI PAOLO	S
FANTOZZI ROBERTA	S	ROSSETTI ALBERTO	S
FIORINI ENRICO	S	SCARPELLINI MAILA	S
FONTANELLI PAOLO	S	SERFOGLI ANDREA	S
FORTE GIUSEPPE	S	SILVESTRI SILVIA	N
GARZELLA GIOVANNI	N	TRAMONTANA MARIANO	N
GHIONZOLI ANTONIO	S	ZAMBITO YLENIA	S
GORRERI ALESSANDRO	N		

F.to II PRESIDENTE DEL  
CONSIGLIO  
SERFOGLI ANDREA

F.to II SEGRETARIO  
GENERALE SUPPLENTE  
PESCATORE PIETRO

Copia conforme all'originale in  
carta semplice per uso  
amministrativo

Pisa, li .....

*[Handwritten signature]*  
2003

Oggetto: Grand Hotel Golf Via dell'Edera n. 29 – Tirrenia – 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 Sig.ra Gabriella Panichi, proprietaria dell'immobile sito in Tirrenia Via dell'Edera n. 29, prot. gen. 2780 del 25.03.2003 tesa ad ottenere la "deroga" ai parametri urbanistici per la realizzazione di strutture funzionali le attività ricettive, formalizzata con relazione e n. 2 planimetrie;

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 8000 a fronte di un volume esistente di mc 22500 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 del richiedente;

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

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;

PRESO ATTO che prima del rilascio della concessione edilizia il 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);

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

Presenti	n. 23
Astenuti	n. 2 (Bini e Fantozzi)
Votanti	n. 21
Favorevoli	n. 21

DELIBERA

- di ammettere alla deroga, così come prevista dall'art. 35 bis della L.R. n. 5/95, la Sig.ra Gabriella Panichi, proprietaria dell'immobile denominato Grand Hotel Golf sito in Tirrenia Via dell'Edera n. 29, 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 8000 mc comunque nei limiti descritti negli allegati all'istanza costituiti da relazione e n. 2 planimetrie;
- di prescrivere che prima del rilascio della concessione edilizia la Sig.ra Gabriella Panichi dovrà sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegna a non cambiare la destinazione d'uso, ricettiva, del complesso ricettivo Grand Hotel Golf, nel suo insieme, posto sulla Via dell'Edera n. 29 in Tirrenia, 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.

Di attribuire al presente atto l'immediata esecuzione all'unanimità dei votanti con voti resi nelle forme di legge e debitamente controllati dagli scrutatori.



## COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- della Giunta Comunale  
 del Consiglio Comunale

Grand Hotel Golf Via dell'Edera n. 29 – Tirrenia – 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, 01/07/2003

Il Dirigente del Servizio Pianificazione Urbanistica,  
Tutela Ambientale e Protezione Civile  
arch. Gabriele Bertè

### 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, 4/7/2003

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

Prot. Urb. \_\_\_\_\_

Pisa, 20 giugno 2003

Oggetto: Grand Hotel Golf Via dell'Edera n. 29 – Tirrenia – 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.

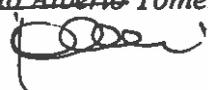
In data 25.03.2003 la Sig.ra Gabriella Panichi, proprietaria dell'immobile sito in Tirrenia Via dell'Edera n. 29, ha presentato una istanza al fine di ottenere la deroga ai parametri dalle normative vigenti per 8000 mc di ampliamento rispetto ai 22500 esistenti, quindi deroga compresa nei parametri dettati dalla delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001.

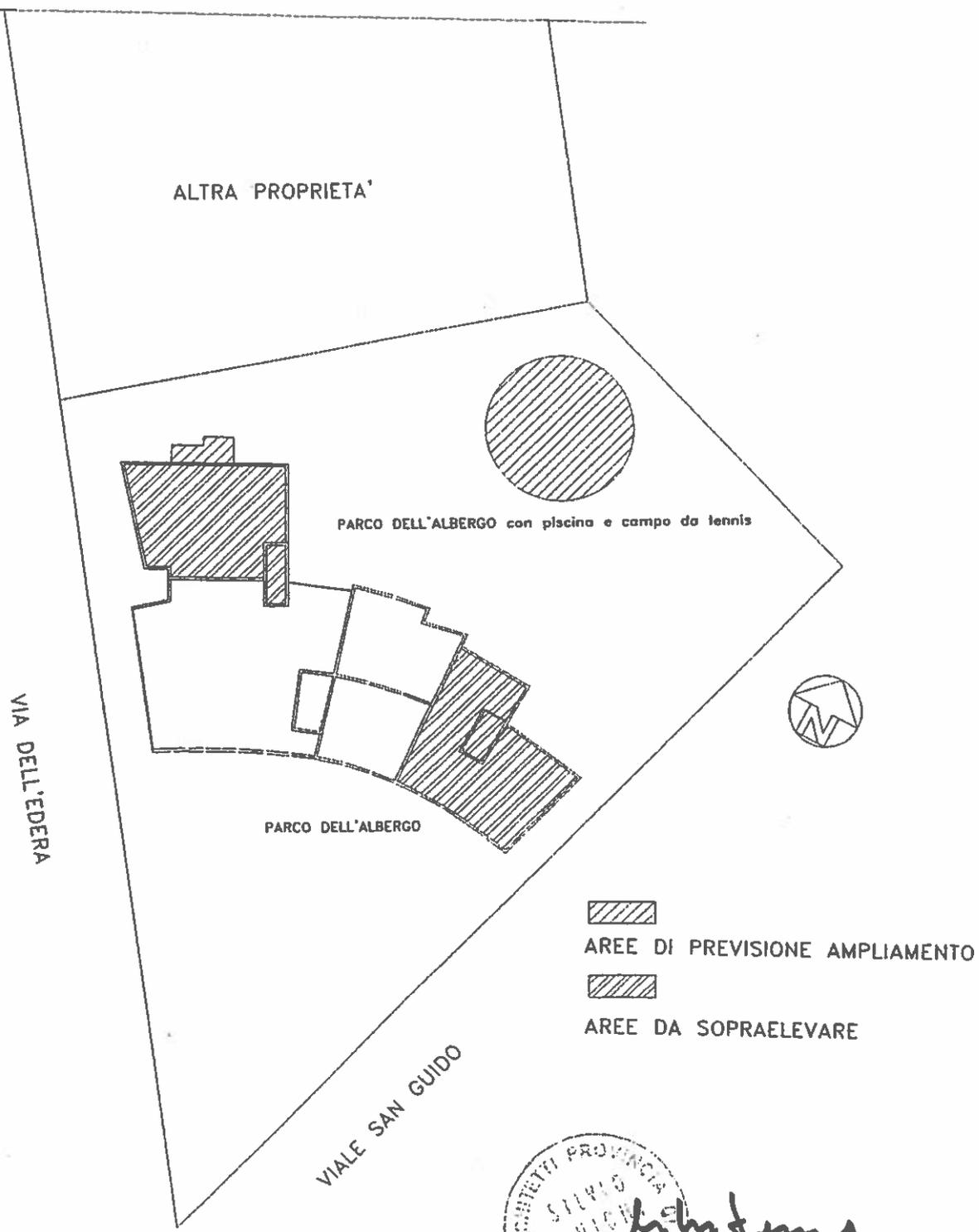
Abbiamo preso atto che il complesso è stato classificato dal Regolamento Urbanistico fra gli insediamenti specialistici saturi (SQ1) regolamentati dall'art. 1.2.2.11.

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, dovrà essere acquisito il parere della SBAAAS sul vincolo paesaggistico/ambientale.

La Sig.ra Gabriella Panichi concessionaria dell'area 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*  





  
 ARCHITETTO PROVINCIA DI PISA  
 STUDIO ARCHITETTICO  
 PABLO  
 19100

*[Handwritten signature]*

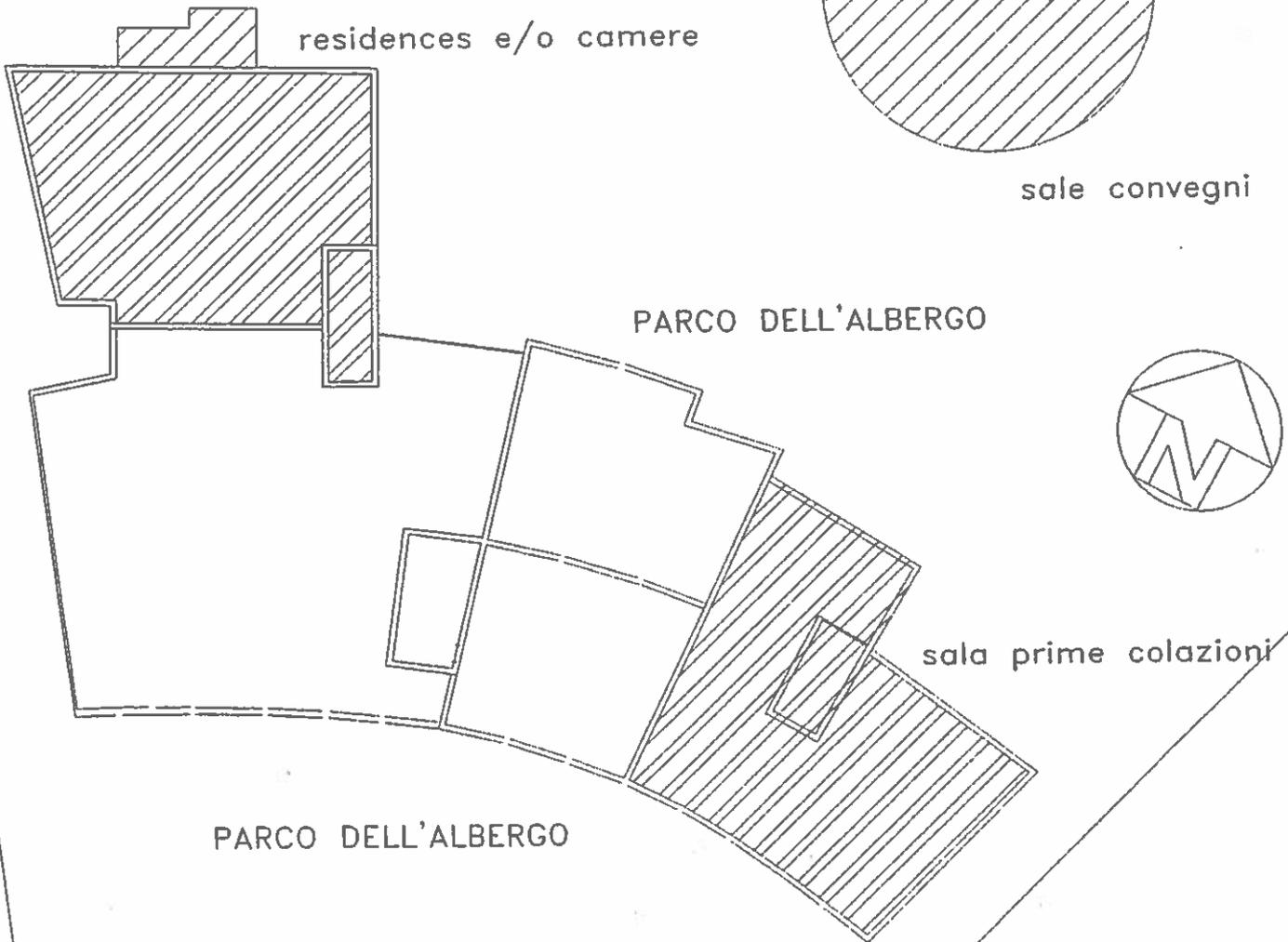
PLANIMETRIA GENERALE DELL'ALBERGO  
 SCALA 1:1000



AREE DI PREVISIONE AMPLIAMENTO



AREE DA SOPRAELEVARE



# PLANIMETRIA GENERALE DELL'ALBERGO

SCALA 1:500

