



COMUNE DI PISA

COPIA

COMUNE DI PISA Settore Uso e Assetto del Territorio SEGRETERIA PIANIFICAZIONE	
17 MAR 2002	
Prot. N. 367	Il Dirigente del Servizio

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 10 del 21/02/2002

Deliberazione in pubblicazione all'Albo Pretorio di questo Comune dal

25 FEB. 2002
F.to L'incaricato

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO BIASCI GINO

Sono inoltre presenti gli Assessori CAVALLARO COSTANTINO ANGIOLINI FABIANA BALDOCCHI MASSIMA ELIGI FEDERICO LANDUCCI NICOLA MACALUSO CARLO MONTANO SALVATORE SARDU GIUSEPPE VIALE GIOVANNI

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il

07 MAR. 2002

Assiste il VICE SEGRETARIO GENERALE PESCATORE PIETRO

Scrutatori: Consiglieri CONTI MICHELE MORETTI GIULIANO TRAMONTANA MARIANO

Comunicata a:
 Coordinatore Dipartimento Governo del Territorio
 Al Dirigente Servizio Pianificazione Urbanistica
 Al Servizio Urbanistica
 Al Gruppo Consiliare An
 Al Gruppo Consiliare FI
 Al Gruppo Consiliare DS
 Al Gruppo Consiliare Lista Civile
 Al Gruppo Consiliare LP/SO/PPI/AR
 Al Gruppo Consiliare Verdi/CI
 Al Gruppo Consiliare RC
 Direttore Generale/ , U.R.P.
 Sindaci Revisori

OGGETTO: SOC.ALMA 2 ALBERGO FLORIDA IN TIRRENIA-RICHIESTA DI CONCESSIONE IN DEROGA PER AMPLIAMENTO STRUTTURA RICETTIVA 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	S	GHIONZOLI ANTONIO	S
BIASCI GINO	S	GORRERI ALESSANDRO	S
BIGONGIARI DANILO	N	LOGLI GINO	S
BINI MAURIZIO	N	LOGLI MANRICO	S
BRONZINI MASSIMO	S	MACCIONI TITINA	N
BUSCEMI RICCARDO	S	MASTANTUONO VINCENZO	N
CAPRI PAOLO	S	MODAFFERI SANDRO	N
CERRI FABRIZIO	S	MONACO MARCO	S
CONTI ERMANNO	S	MORETTI GIULIANO	S
CONTI MICHELE	S	MUSCATELLO ERNESTO	N
CORTOPASSI SERGIO	S	PIERAZZINI ENZO	N
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	N
FONTANELLI PAOLO	N	TRAMONTANA MARIANO	S
FRANCESCHI FABIO	S	ZAMBITO YLENIA	S
GAMBINI GIUSEPPE	S		

F.to II PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO
BIASCI GINO

F.to II VICE SEGRETARIO
GENERALE
PESCATORE PIETRO

Copia conforme all'originale in
carta semplice per uso
amministrativo

Pisa, li **25 FEB. 2002**

Oggetto: Soc. Alma 2 – Albergo Florida in Tirrenia – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva L.R. 5/95 art. 35 bis e successive integrazioni.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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;

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 non individua specifiche aree destinate alle attività ricettive che comunque possono trovare localizzazione negli ambiti prevalentemente residenziali e nelle aree di trasformazione quando espressamente contemplato;

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

VISTA l'istanza presentata dalla Società Alma 2, con sede in Tirrenia, gestore dell'albergo Hotel Florida in Tirrenia, Via del Tirreno 227, prot. gen. 11750 dell'11.09.2001 tesa ad ottenere la "deroga" ai parametri urbanistici per l'ampliamento dell'albergo stesso e dei locali accessori;

PRESO ATTO che la proposta di ampliamento ritrova superfici utili lorde per complessivi mq. 590,59 a fronte di una superficie utile lorda esistente di 1238,66 quindi inferiore al 50% e che gli altri parametri, altezze e distanze, rientrano fra quelle previste con la normativa di "deroga";

VISTE la relazione e la scheda tecnica oltre che i grafici del progetto di massima redatti a cura della Società proponente;

VISTE le verifiche per i parcheggi ed il verde;

PRESO ATTO che l'albergo ed il suo resede 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 dell'area pertinenziale;

VISTA l'apposita scheda, sistema infrablu - piano del verde, Tirrenia 7 Hotel Florida con la quale si prescrivono i seguenti provvedimenti:

"Riqualificare l'area pertinenziale attraverso il miglioramento delle caratteristiche estetico spaziali e dell'organizzazione funzionale dello spazio. Inserire vegetazione.";

PRESO QUINDI ATTO che dovrà essere redatto un apposito "piano del verde" di riqualificazione dell'area pertinenziale a cura di un agronomo congiuntamente al progetto edilizio;

PRESO ATTO che prima del rilascio della concessione edilizia la Società proponente e/o gli aventi diritto dovranno 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 non meno di 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 Società Alma 2, titolare dell'albergo Florida posto in Tirrenia, 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:

- 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;
- di prescrivere che il progetto esecutivo dovrà essere corredato di apposito "piano della sistemazione del verde" piano redatto a cura di un agronomo e fatte salve le competenze in materia di autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 29/10/99 n. 490;
- di prescrivere che prima del rilascio della concessione edilizia gli aventi diritto dovranno sottoscrivere, registrare e trascrivere atto unilaterale con il quale si impegnano a non cambiare la destinazione d'uso, ricettiva, del complesso alberghiero "Hotel Florida", nel suo insieme, in Tirrenia, Lungomare Viale del Tirreno n. 227 per non meno di 30 anni dal rilascio della concessione edilizia stessa.

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

Presenti:29

Astenuti: 2(Cortopassi e Rossetti)

Votanti: 27

Favorevoli:27



COMUNE DI PISA
GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA

Pisa, 21 gennaio 2002

Oggetto: Soc. Alma 2 – Albergo Florida in Tirrenia – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva L.R. 5/95 art. 35 bis e successive integrazioni.

Relazione

Con delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001 si sono 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 11.09.2001 la Società Alma 2, con sede in Tirrenia, società gestore dell'albergo Hotel Florida, Viale del Tirreno n. 227, ha presentato una istanza al fine di ottenere la deroga ai parametri dalle normative vigenti, deroga compresa nei parametri dettati dalla analoga delibera di C.C. n. 11 del 29.03.2001.

E' stato accertato che il Regolamento Urbanistico non individua apposite aree per le attività ricettive, che trovano altresì naturale collocazione negli ambiti residenziali e/o in apposite aree regolamentate da schede progettuali, che inoltre lo stesso Regolamento Urbanistico consente la deroga, in analogia con l'art. 35 bis della L.R. n. 5/95, deroga ai parametri urbanistici negli ambiti e strutture ricettive.

Pertanto è 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 si dovrà verificare la corrispondenza con il "piano del verde" (art. 2.3.1 delle NTA del Regolamento Urbanistico) e comunque un concreto adeguamento dell'intervento alla norma di cui all'art. 2.3.1 del Regolamento Urbanistico e dell'apposita scheda "Tirrenia 7" Hotel Florida ove si specificano i tipi di provvedimenti da adottare:

"Riqualificare l'area pertinenziale attraverso il miglioramento delle caratteristiche estetico spaziali e dell'organizzazione funzionale dello spazio. Inserire vegetazione."

Il Funzionario
Carlo Alberto Tomei




COMUNE DI PISA

ALLEGATO A

OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

della Giunta Comunale

del Consiglio Comunale

Soc. Alma 2 – Albergo Florida in Tirrenia – richiesta di concessione in deroga per ampliamento struttura ricettiva 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, 22/01/2002

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

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° _____/2001

Pisa, _____

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie
Dott. Claudio Grossi

VISTO CONTABILE

Preso visione della proposta di deliberazione in oggetto.

Pisa, 31/1/02

Il Dirigente del Servizio Risorse Finanziarie
Dott. Claudio Grossi