

113

R

AL SINDACO DEL COMUNE DI BIBBONA

Piazza Colombo, 1

57020 BIBBONA (LI)

Copia per:

- [] il Comune
- [] il richiedente

<p>Spazio per il protocollo</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">COMUNE DI BIBBONA</p> <p style="text-align: center;">Prot. N° 8527</p> <hr/> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">04 NOV. 2015</p> <hr/> <p style="text-align: center;">Cat. Class. Fasc.</p> </div>	<p>Spazio per l'ufficio</p> <p style="font-weight: bold; font-size: 1.2em;">OSSERVAZIONE N.</p>
--	---

1. OSSERVAZIONE al seguente atto:

- 1 Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico- Terzo Regolamento Urbanistico
 - ~~1-Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica~~
- adottati con Delibera C.C. n. 08 del 08.04.2014

2. Il sottoscritto

cognome **Ficcanterri**

nome **Federico**

nato a **LIVORNO** il 19/08/68

prov.

residente nel comune di **Rosignano M.mo**

prov. LI

c.a.p. 57016

Stradone del Lupo 13 - Vada

n.e.

telefono 339 3006969

fax

e-mail **serrano.manuele@gmail.com**

in qualità di: **legale rappresentante della Soc. Hotel Marinetta s.r.l.**

presa visione degli atti (Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico e Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica) adottati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 08.04.2014.

Consapevole che le osservazioni possono essere presentate entro e non oltre il giorno 25.08.2014 (come da avviso pubblicato sul BURT del 25.06.2014 N. 25).

presenta osservazione all'atto di cui al punto 1

come meglio descritto nella scheda osservazione e/o al documento esplicativo allegato alla presente.

3. Allegati

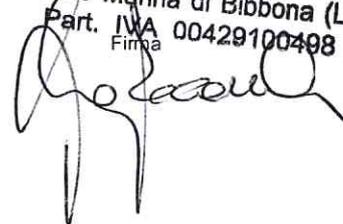
[NOTAESPPLICATIVA

Data **22/10/2015**

HOTEL MARINETTA s.r.l.

Via Cavalleggeri Nord, 3
57020 Marina di Bibbona (LI)
Part. IVA 00429100498

Firma



SCHEDA OSSERVAZIONE N.1 DI 1

Da allegare al modello "OSSERVAZIONE"

I. Atto oggetto di osservazione

1 Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico

~~1 Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica~~

II. Tipo di osservazione

~~OSSERVAZIONE GENERALE~~

OSSERVAZIONE PUNTUALE

111. Localizzazione area e/o immobile (da compilarsi in caso di osservazione puntuale)

u.t.o.e. **1.C1**

località **MARINA DI BIBBONA**

n.e.

via **DEI CAVALLEGGERI NORD 3/5**

sigla e denominazione della **scheda N°3**

dati catastali: Catasto Fabbricati

foglio **n. 27**

particelle **n. 39 SUB 603**

foglio n.

particelle n.

foglio n

particelle n.

IV. Elaborati oggetto di osservazione:

INTERVENTI AMMISSIBILI NELLA SCHEDA 3 UTOE 1.C.1

V. Sintesi osservazione

Considerato che l'Hotel Marinetta rappresenta la struttura ricettiva più significativa del Comune di Bibbona (e di buona parte della "Costa Etrusca"), sia in termini di numero di addetti occupati, sia in termini di qualità dell'offerta; che in questi ultimi 10 anni (corrispondenti agli ultimi due R.U.), ha effettuato ingenti investimenti, per potenziare la struttura e renderla competitiva a livello regionale e nazionale; che per mantenere una posizione leader sul mercato dell'offerta turistica internazionale (in concorrenza con tutti i paesi che si affacciano sul Mediterraneo), l'Hotel Marinetta ha la necessità di poter disporre di circa 30 "suite", cioè di unità di pernottamento spaziose, dotate di un confortevole angolo soggiorno, che possano ospitare comodamente 3 persone (e quindi con due camere),

chiede

di assegnare all'Hotel Marinetta, UTOE 1.C.1, **altri 56 posti letto**, oltre ai 318 attualmente disponibili, di cui 284 già realizzati e altri 34 già programmati (progetto in fase di elaborazione), con l'obiettivo di ottenere il Permesso di Costruire e avviare i nuovi lavori entro il mese di novembre 2016 e poterne disporre per la stagione estiva del 2017.

Per una miglior comprensione della sintesi sopra riportata si allega nota esplicativa a firma del tecnico.

Data **20/10/2015**

Firma

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati sopra riportati sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. n. 196/2003. I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso l'Area Edilizia Privata.

**Allegato all'Osservazione dell'Hotel Marinetta srl al 3° R.U.
adottato con Delibera C.C. n. 08 del 08.04.2014
NOTA ESPLICATIVA**

Come ricordato in varie occasioni, l'Hotel Marinetta rappresenta la struttura ricettiva più significativa del Comune di Bibbona (e di buona parte della "Costa Etrusca"), sia in termini di numero di addetti occupati, sia in termini di qualità dell'offerta.

In questi ultimi 10 anni (corrispondenti agli ultimi due R.U.), ha effettuato ingenti investimenti, per potenziare la struttura e renderla competitiva a livello regionale e nazionale.

Pur situato in una località tradizionalmente deserta al di fuori dalla stagione estiva, mantiene il suo impegno di apertura annuale e quindi di servizio per la collettività, a discapito di rilevanti risparmi economici che potrebbe conseguire restando chiuso nella stagione "morta".

Ciò premesso, I titolari hanno raggiunto la consapevolezza che per mantenere una posizione leader sul mercato dell'offerta turistica internazionale (in concorrenza con tutti i paesi che si affacciano sul Mediterraneo), l'Hotel Marinetta ha la necessità di poter disporre di circa 30 "suite", cioè di unità di pernottamento spaziose, dotate di un confortevole angolo soggiorno, che possano ospitare comodamente 3 persone (e quindi con due camere), **per un totale di circa 90 posti letto.**

Avendo oggi ancora a disposizione 34 posti letto sui 318 concessi, per poter raggiungere questo obiettivo è necessario aumentare di 56 i posti letto disponibili, per un totale di 374 posti letto.

Se dovesse risultare utile per la valutazione favorevole della proposta, i titolari chiariscono fin da ora che, fatti i debiti conti, NON risulterebbe necessario aumentare la Superficie Utile Lorda di cui già attualmente l'Hotel Marinetta ha la disponibilità.

Quanto sopra si desume dalle seguenti tabelle parametriche.

RICHIESTA DI VARIANTE			
Atto di governo del territorio	aumento richiesto	posti letto assegnati	n° camere
1° R.U.		268	120
2° R.U. (scheda 3)	50	318	145
3° R.U.: proposta	56	374	175

Corpo	SITUAZIONE ATTUALE		SUL mq, compresi servizi ricettivi	STATO DI PROGETTO		
	camere	posti letto		camere aggiuntive proposte	posti letto residui 2° R.U.	posti letto aggiuntivi richiesti
Edif. A)	83	166	4084,9			
dune	32	64	944,64			
torre	28	50	975,44			
villetta	2	4	96,08			
servizi in altri corpi			1410,12		oggi ammissibili	variante +
TOTALE attuale	115	230	7511,18			
nuovo corpo in progetto			2700	30	34	56
TOTALE definitivo	145	284	10211,18	175	318	374

VERIFICA della SUL	posti letto assegnati	SUL (mq) a posto letto
Art. 45.1 del 3° R.U. adottato (ex art. 41 del 2° RU)	318	45
SUL ammissibile ad oggi		14.310
SUL sfruttata al 20/10/2015		7.511
SUL residua allo stato attuale		6.799
SUL del prevedibile AMPLIAMENTO in progetto per 34+ 50 posti letto		2.700
SUL RESIDUA in rapporto alla SUL già ora AMMISSIBILE		4.099

Quindi non è necessario aggiungere ulteriore SUL collegata ai nuovi posti letto richiesti

Naturalmente nessuna obiezione all'aumento automatico della SUL disponibile fino a $368 \times 45 = 16.560$ mq, fermo restando che il progetto di riqualificazione dell'Hotel Marinetta si potrebbe portare a compimento nei limiti programmati di circa 11.000 mq di Superficie Utile Lorda, al netto dei soli locali tecnici.

Un importante elemento di valutazione della presente richiesta di Variante, è che il progetto delle nuove camere in fase di elaborazione (che sia per soli 34 posti letto o per i richiesti 84) colloca il nuovo fabbricato al di fuori della fascia dei 300 ml dalla linea di battigia. Questo limite, infatti, arriva all'incirca alla nuova Hall, mentre il nuovo fabbricato è previsto a monte (lato Est) della Hall, al posto della "villetta" (chiamata anche fabbricato D o "ex casa del giardiniere"), che ospita attualmente due "suite". Questo fabbricato verrà demolito per far spazio al nuovo fabbricato. In questo modo siamo certi che non esista alcun contrasto con le previsioni del PIT con valore di Piano Paesistico, anche se le attività Turistico ricettive esistenti all'interno dei centro abitati dovrebbero essere escluse dal divieto di costruire nuovi volumi in aree vincolate.

Il tecnico

Ing. Manuel Serrano

