

121

STUDIO TECNICO VALORI

Dott. Arch. Matteo Valori

Architetto Pianificatore Paesaggista Conservatore

R

COMUNE DI BIBBONA		
Prot. N° 456 E. P.		
19 GEN. 2016		
Cat.	Class.	Fasc.

Ill.mo Sig. SINDACO
del COMUNE di BIBBONA

OGGETTO: RICHIESTA INSERIMENTO NUOVA NORMA NEL R.U. DEL COMUNE DI
BIBBONA.

OSSERVAZIONE TARDIVA VARIANTE QUINQUENNALE R.U.

Il sottoscritto Dott. Arch. Matteo Valori, nato a Livorno il 16.03.1977 e residente in Cecina (LI) in Via Montesanto n. 19, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Livorno al n. 626, con studio in Cecina Via F.lli Rosselli n. 7, in nome e per conto della Soc. Paradise s.r.l. con sede in Agliana (PT), Via Carlo Goldoni 32/38, P.IVA 01662240470 proprietaria degli immobili attualmente affittacamere del campeggio Il Gineprino s.r.l., siti in Marina di Bibbona, Via dei Sorbizzi

VISTO

- L'art. 45.1 " Attrezzature alberghiere e residenze turistiche alberghiere: ART" del R.U. del Comune di Bibbona adottato con delibera C.C. 8 del 08.04.2014 – Variante Quinquennale al R.U. – Terzo Regolamento Urbanistico,

CHIEDE

Che, analogamente a quanto previsto per le strutture ricettive di tipo alberghiero tre o quattro stelle, sia definita una nuova apposita norma che consenta di utilizzare un volume a servizio della struttura , in questo caso affittacamere, al fine di poterne migliorare la qualità ricettiva.

Tale volumetria potrebbe essere utilizzata per l'allestimento di un locale magazzino ed uno al servizio degli ospiti adibito a piccola caffetteria per le colazioni e vendita di prodotti del territorio come olio, vino, confetture etc.

Cecina, 19.01.2016

Soc. Paradise s.r.l.
PARADISE s.r.l.
Via Carlo Goldoni n. 32/38
51031 AGLIANA (PT)
e. f. e. p. IVA 01662240470

In allegato:

- Art. 45.1 del R.U. del Comune di Bibbona adottato con delibera C.C. 8 del 08.04.2014 – Variante Quinquennale al R.U. – Terzo Regolamento Urbanistico

Dott. Arch. Matteo VALORI



CAPO III– SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO E AMBIENTALE

Art.45. Sistema funzionale dei servizi turistici

1. All'interno di tali aree sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio.
2. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico e/o le Schede Normative di cui all'Allegati B e C, individuano per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

Art.45.1 - Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere : ART

1. Per le aree e gli immobili destinati ad Attrezzature Alberghiere si attuano le norme di cui al testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo (LR. 23.03.2000 n. 42) ed al successivo Regolamento di attuazione. Il Regolamento Urbanistico in particolare:
 - a) per gli edifici notificati ai sensi della legge n.1089 del 1939, nonché per gli edifici di valore storico-ambientale, ammette unicamente interventi di Risanamento Conservativo (C2) salvo quanto di diverso indicato nel regesto degli edifici, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza. Per gli edifici diversi da quelli sopra specificati sono ammessi interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Urbanistica (E2) per adeguamento igienico-funzionale a specifiche normative, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali di pregio;
 - b) ammette, per le strutture esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, interventi fino alla categoria (E5) in funzione della riqualificazione della struttura e/o per incremento volumetrico per la realizzazione di nuovi posti letto assegnati al successivo comma 2, seguente, per un volume massimo, compreso l'esistente, calcolato in funzione dei posti letto attuali e dell'incremento, con i parametri di cui alla successiva lettera e). Tali volumetrie potranno essere utilizzabili anche ai soli fini della realizzazione e/o l'adeguamento dei servizi connessi. Gli interventi dovranno essere attuati attraverso il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato e finalizzati:
 - all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con meno di 3 stelle,
 - all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con 3 stelle ovvero al soddisfacimento di almeno il 50% dei requisiti previsti per la classificazione superiore, per quelli attualmente classificati con 3 stelle;
 - limitatamente agli alberghi, all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con 4 stelle ovvero al soddisfacimento di almeno il 50% dei requisiti previsti per la classificazione superiore, per quelli attualmente classificati con 4 stelle.
- All'interno del Progetto dovrà essere attuata la riqualificazione e la sistemazione complessiva sia degli edifici che delle superfici di pertinenza. La sopraelevazione (E5), ed il rialzamento dell'ultimo piano (D5), sono ammessi solo nei casi in cui la quota più elevata della copertura non emerga dalla vegetazione arborea

dell'intorno. Il rapporto di copertura massimo è fissato in 1/2 della superficie del lotto. Le aree di parcheggio, qualora non disponibili all'interno dell'area di pertinenza, potranno essere reperite in aree adiacenti o comunque vicine e facilmente raggiungibili purché ne sia dimostrata la disponibilità e sia stipulato atto di vincolo di destinazione;

- c) ammette il mantenimento temporaneo della destinazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività in atto, per le attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona;
- d) ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia D1, per gli edifici presenti nell'area, fino alla loro riconversione funzionale;
- e) gli spazi a parcheggio privato potranno essere reperiti anche all'esterno del perimetro dell'Art, purché posti ad una distanza non inferiore a 200 ml. dal punto più vicino di detto perimetro;
- f) per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica ed edilizia con ampliamento più estesamente descritti nelle Schede Normative, si definiscono i seguenti parametri:
 - hotel tre stelle, 35 mq. di SUL per posto letto;
 - hotel quattro stelle, 45 mq. di SUL per posto letto;
 - hotel cinque stelle, 50 mq. di SUL per posto letto;
 - le camere ed i bagni non potranno avere altezza interna superiore a mt. 3,00, mentre per gli spazi comuni l'altezza interna non potrà superare i mt. 6,00;
 - nel dimensionamento complessivo, oltre alla camera con relativi servizi ed agli spazi di relazione, sono ricompresi reception ufficio, bar, ristorante, cucine, magazzini di ogni ordine e genere, servizi igienici, sala ritrovo o meeting, spogliatoi personale, spa, etc..
 - L'eventuale foresteria per il personale sarà dimensionata considerando 55 mq. di SUL ogni 36 camere, computando la ricettività complessiva.
 - Sono esclusi gli spazi necessari per la realizzazione di centro congressi dimensionato per un numero di utenti pari al numero dei posti letto disponibili + 25%; per la realizzazione di centri benessere specializzati;

2. Sono ammessi ampliamenti del numero di Posti Letto per le seguenti strutture alberghiere:

Hotel Nina - ampliamento di 35 Posti Letto. Per tale intervento di ampliamento, non dovranno essere utilizzate aree interessate da vegetazione di alto fusto; dovrà essere prevista, contestualmente agli interventi edilizi, una adeguata sistemazione ambientale dell'area di pertinenza che preveda la piantumazione di essenze vegetali autoctone; non dovranno essere realizzati volumi eccedenti l'altezza della struttura esistente.

Hotel Hermitage - ampliamento di 61 Posti Letto. Per tale intervento, non dovranno essere utilizzate aree interessate da vegetazione di alto fusto; dovrà essere prevista, contestualmente agli interventi edilizi, una adeguata sistemazione ambientale dell'area di pertinenza che preveda la piantumazione di essenze vegetali autoctone; non dovranno essere realizzati volumi eccedenti i 3 piani fuori terra.

Art.45.2 - Attrezzature a campeggio : Cm

1. Per le aree destinate ad Attrezzature a campeggio si attuano le norme di cui al testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo (LR 23.03.2000 n. 42) ed al successivo Regolamento di attuazione. Il Regolamento Urbanistico in particolare: