

122
R

Copia per:

- il Comune
- il richiedente

<p>Spazio per il protocollo</p> <table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">COMUNE DI BIBBONA</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Prot. N° <i>1117</i></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center; font-weight: bold;">08 FEB. 2016</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Cat.</td> <td style="text-align: center;">Class.</td> <td style="text-align: center;">Fasc.</td> </tr> </table>	COMUNE DI BIBBONA			Prot. N° <i>1117</i>			08 FEB. 2016			Cat.	Class.	Fasc.	<p>Spazio per l'ufficio</p> <p>OSSERVAZIONE N.</p>
COMUNE DI BIBBONA													
Prot. N° <i>1117</i>													
08 FEB. 2016													
Cat.	Class.	Fasc.											

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).

considerato che aveva già presentato due osservazioni "tardive" e che intende riassumere in un unico documento tutte le "richieste di modifica"
presenta la seguente osservazione unica e riassuntiva 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 **05/02/2016**


Federico Ficcanterri s.r.l.
 Via Calleggera
 7020 Marina di Bibbona (LI)
 Part. IVA 00729100498

Cognome **FICCANTERRI**
 Nome **FEDERICO**
 nato il **19/08/1968**
 (atto n. 1951... P.1... S.A. 1968...)
 a **LIVORNO** (LI)
 Cittadinanza **ITALIANA**
 Residenza **ROSIGNANO MARITTIMO**
 Via **STRADONE DEL LUPO 13**
 Stato civile **---**
 Professione **---**
CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI
 Statura **1,83**
 Capelli **CALVO**
 Occhi **CASTANI**
 Segni particolari **NESSUNO**



Firma del titolare... *F. Ficcanterra*
 Rosignano M. **17/12/2014**
 Imponta del dito indice sinistro
 IL SINDACO
GUIDO P.
 C.C.I.A.A. ROSIGNANO MARITTIMO
 Diritto fino a 1000 € di imposta
 € 2,10 Legge 48/2009
 REGIONE TOSCANA



REPUBBLICA ITALIANA
TESSERA SANITARIA
 Codice Fiscale **FCCFRC68M19E625C** Data di scadenza **25/11/2010**
 Cognome **FICCANTERRI**
 Nome **FEDERICO** Sesso **M**
 Luogo di nascita **LIVORNO**
 Provincia **LI** Dati sanitari regionali
 Data di nascita **19/08/1968**



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**

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:

LA SCHEDA 3 UTOE 1.C.1

V. Sintesi osservazione

Scopo dell'osservazione è quello di adeguare l'intero contenuto della scheda norma ai futuri investimenti nel settore turistico ricettivo programmati dall'Azienda;

1) Integrare gli << OBIETTIVI>>: 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 3-4 persone (e quindi con due camere per ogni unità di pernottamento), che si traduce in un aumento di altri 50 posti letto, oltre quelli già ammessi con il 2° RU;

2) Integrare gli << INTERVENTI AMMESSI>>: lo spazio destinato ad accogliere la clientela esterna all'Hotel, che può usufruire delle attività di ristorazione e somministrazione bevande con specifica licenza commerciale, deve essere il più "vicino" possibile alla pubblica via, al fine di essere "visibile e invitante"; ecco perchè si chiede di poter posizionare strutture pertinenziali (verande, tettoie, ecc..) fino sul confine con la pubblica "via del Mare" e comunque ad una distanza da essa inferiore ai 5,0 mt.

3) Integrare le << CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE>>: considerato che il parco dell'Hotel Marinetta è già densamente piantumato con alberi di alto fusto, si chiede di integrare una delle "condizioni alla trasformazione", inserendo la possibilità di mettere a dimora gli alberi sostitutivi in altro sito di pubblico interesse indicato dal Comune o, in caso di manifesta impossibilità, di poter monetizzare la mancata piantumazione.

4) Integrare le << MITIGAZIONI AMBIENTALI>>: considerato quanto evidenziato al precedente punto 3), si chiede di adeguare il paragrafo, togliendo l'obbligo di "piantumazioni intensive", non essendoci aree libere, e precisando che gli interventi di "nuova costruzione", in quanto ammessi, necessariamente riducono le aree permeabili, fermo restando il limite imposto dalla vigente normativa regionale in materia.

chiede

di integrare la scheda norma n°3 dell'UTOE 1C.1 sulla base di quanto sopra esposto e, in particolare, sul modello del facsimile allegato.

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

Data 05/02/2016

Firma
Via
Marina di Bibbona (LI)
Part. IVA 00429100498

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.

UTOE

SCHEDA NORMATIVA

1C1 Marina di Bibbona

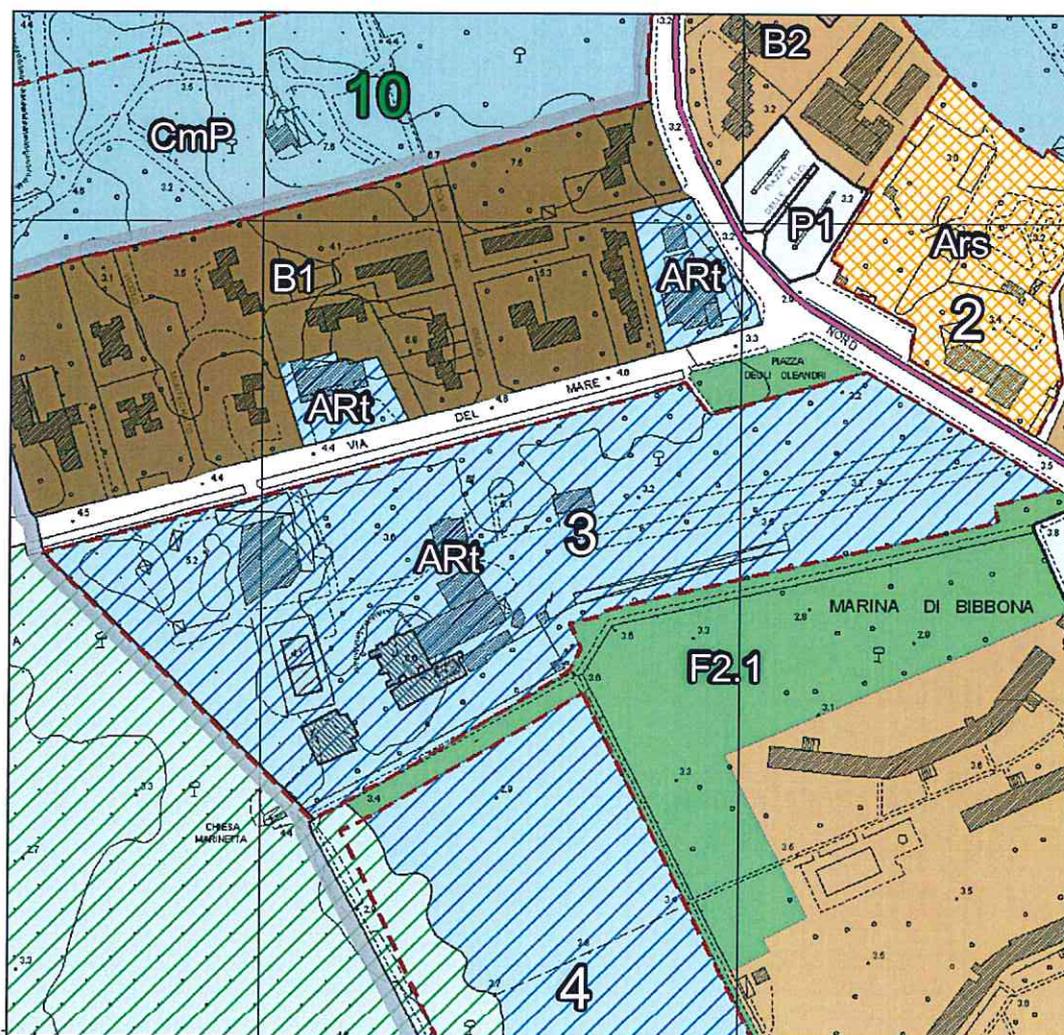
3

proposta di modifica

Tav 2a – DISCIPLINA DEI SUOLI

ARt: Hotel Marinetta

PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 34.491
POSTI LETTO ATTUALmente assegnati	276 318 (cioè 276+42 come indicato nel II° R.U.)
POSTI LETTO AGGIUNTIVI	42 50



FUNZIONI AMMESSE	Attività ricettiva (AR) – Albergo.
OBBIETTIVI	Obiettivo dell'intervento è l'ampliamento della ricettività di massimo 42 posti letto , al fine di garantire le opportunità di competitività dell'azienda ed estendere l'apertura a tutto l'anno. <i>in particolare sul fronte dell'offerta di "suite"</i>
INTERVENTI AMMESSI	Gli interventi ammessi sono: <ul style="list-style-type: none"> - interventi fino alla categoria ristrutturazione urbanistica (E4) - ampliamento – nuova costruzione
CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	L'intervento di ampliamento dovrà avvenire senza pregiudicare gli impianti arborei esistenti e in caso di necessità per ogni albero di alto fusto abbattuto debbono essere ripiantumati 3 , non potranno tuttavia essere abbattuti alberi nella parte più prossima al mare considerata la funzione difensiva esercitata da questi. Il fabbricato di nuova costruzione o l'eventuale sopraelevazione non dovrà raggiungere quote superiori a quelle della chioma degli alberi di alto fusto presenti. <i>dovranno esserne ripiantumati 3, compatibilmente con lo spazio libero a disposizione; in mancanza per ogni albero che non potrà trovare la sua sistemazione in loco, il Comune potrà chiederne la collocazione in altro sito pubblico o chiederne la monetizzazione, quantificata in di € 150,0 a pianta.</i>
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	
STRUMENTO D'ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato.
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Opere di compatibilizzazione paesaggistico-estetica. Piantumazioni intensive delle aree libere con vegetazione esistente. <i>dove possibile in base a specifica relazione agronomica.</i> Verifica del dimensionamento delle condotte dei reflui ed eventuale loro adeguamento. Integrazione della vegetazione presente, riduzione delle superfici impermeabili. <i>compatibilmente con gli interventi di nuova costruzione ammessi.</i> Schermature vegetali e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.

ulteriori 50 posti letto oltre agli attuali 318

Possibilità di realizzare ampliamenti di edifici esistenti ad una distanza inferiore ai 5,00 ml dalla recinzione di via del mare, solo se destinati ad attività connesse ai pubblici esercizi aperti al pubblico: ristorante e bar.

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2b	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	F.G2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	F.S3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F.I2
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	SCADENTE POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	NESSUN APPROFONDIMENTO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	NON AMMESSE		

**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 50 i posti letto disponibili, per un totale di 368 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	50	368	175

	SITUAZIONE ATTUALE		SUL	STATO DI PROGETTO		
	camere	posti letto	mq, compresi servizi ricettivi	camere aggiuntive proposte	posti letto residui 2° R.U.	posti letto aggiuntivi richiesti
Corpo						
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	50
TOTALE definitivo	145	284	10211,18	175	318	368

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 centri abitati dovrebbero essere escluse dal divieto di costruire nuovi volumi in aree vincolate.

Il tecnico

Ing. Manuel Serrano

