

Al Sindaco del Comune di San Vincenzo (LI)

V.B.Alliata, 4

57027 San Vincenzo (LI)

OGGETTO: Primo Piano Operativo di San Vincenzo (LI).

Delib. C.C. n° 33 del 09/04/2019 – **OSSERVAZIONI**

Il sottoscritto Montagnani Davide in qualità di legale rappresentante lo Stabilimento balneare denominato Bagno Florida, in San Vincenzo (LI), Via Montecristo, meglio definito al foglio catastale n°7, particella n°612

premessso che

- Nel Piano Strutturale vigente (nonché nel Piano Strutturale adottato), l'area concessa in uso al Bagno Florida ricade nella UTOE 1.1 di San Vincenzo – Sub sistema insediativo della città sul mare, disciplinato dall'art. 38 della Disciplina di Piano.

- con delibera C.C. n. 33 del 9 aprile 2019, pubblicata sul B.U.R.T. n. 19 dell'8 maggio 2019, il Comune di San Vincenzo ha adottato il nuovo Piano Operativo con contestuale Variante al Piano Strutturale.

- Nel Piano Operativo adottato, l'area concessa in uso al Bagno Florida è ricompresa nelle Aree Urbane - Altri tessuti con connotazione morfologica e tipologica del capoluogo prevalentemente residenziali (U1.4), disciplinati dall'art. 58 delle N.T.A. del Piano. Gli edifici ivi insistenti sono individuati con la classe c5, la cui disciplina è dettata dall'art. 26 delle medesime N.T.A. del Piano adottato.

- In particolare, nella Tavola PO.2 allegata al Piano Operativo adottato, l'area è suddivisa in due zone:

i) la zona a nord, ove attualmente insistono piccoli fabbricati destinati a cabine, servizi e reception, è classificata come U1.4/Tb/B/c5 e destinata a stabilimento balneare,

ii) la zona a sud, ove attualmente insiste un più ampio fabbricato destinato a bar ristorante, è classificata come U1.4/Tr/B/c5 e destinata anche ad alberghi e R.T.A. Gli immobili sono classificati con la classe c5, la cui disciplina è dettata dall'art. 26 delle medesime N.T.A. del Piano adottato.

- il Bagno Florida ha interesse a dar corso a un intervento di riqualificazione dell'area *de qua* e del patrimonio edilizio esistente che consiste nella demolizione di parte degli edifici secondari (a servizio dello stabilimento balneare) e nella ricostruzione delle relative volumetrie in aderenza al fabbricato principale (attualmente destinato a bar ristorante)

in riferimento a quanto in oggetto formula a codesta Spett.le Amministrazione le seguenti Osservazioni:

OSSERVAZIONE N° 1

Come anticipato in premessa, la Tavola PO.2 del P.Operativo in oggetto evidenzia graficamente quanto segue:

- l'area concessa in uso al Bagno Florida è suddivisa in due zone:

i) la zona a nord, ove attualmente insistono piccoli fabbricati destinati a cabine, servizi e reception, è classificata come U1.4/Tb/B/c5 e destinata a stabilimento balneare;

ii) la zona a sud, ove attualmente insiste un più ampio fabbricato destinato a bar ristorante, è classificata come U1.4/Tr/B/c5 e destinata anche ad alberghi e R.T.A.

Il limite tra le due zone sopra indicate corrisponde ad una linea in direzione est-ovest, ortogonale all'arenile, posta nei pressi del corpo di fabbrica principale.

Visto che l'area ineditata tra il piccolo fabbricato a nord (cabine, servizi e recetion) ed il fabbricato più grande (bar/ristorante) è attualmente utilizzata a giardino oltre che per garantire l'ingresso e l'accessibilità ai locali.

Considerato che nell'eventualità di una riqualificazione generale dei locali e dell'uso (tramite l'intervento prospettato in premessa), si debba provvedere ad apportare alcune modifiche dello stato dei luoghi dell'area ineditata sopra nominata per garantire la giusta pertinenza tra le varie funzioni.

Valutato infine che la delimitazione tra le aree riportate nella Tavola del Piano Operativo PO.2, in particolare le U1.4/Tb/B/c5, U1.4/Tr/B/c5, risulta essere troppo a ridosso del fabbricato più grande.

In virtù di quanto sopra si esplicita la seguente osservazione:

Si propone di modificare la tavola PO.2 del Piano Operativo adottato, provvedendo a spostare più verso nord il limite tra le zone U1.4/Tb/B/c5, U1.4/Tr/B/c5. Per meglio esplicitare si rimanda ad uno schema grafico in allegato alla presente dove è stata evidenziata con una linea color rosso la nuova ipotetica posizione che corrisponde alla metà della distanza che intercorre tra il fabbricato principale e quello delle cabine/servizi.

Peraltro, la proposta modifica della linea di delimitazione delle due zone U1.4/Tb/B/c5, U1.4/Tr/B/c5 non confligge con le previsioni pianificatorie sovraordinate, dal momento che entrambe le zone, nel Piano Strutturale, sono ricomprese nel Sub sistema insediativo della città sul mare, disciplinato dall'art. 38 della Disciplina di Piano.

Neppure l'eventuale incremento del dimensionamento della destinazione turistico-ricettiva conseguente alla proposta traslazione della linea di delimitazione delle due zone U1.4/Tb/B/c5, U1.4/Tr/B/c5 risulta precluso dalle previsioni pianificatorie sovraordinate, giacchè l'art. 38 della Disciplina del P.S. sopra citato prevede espressamente che "Le

strutture turistiche ricettive esistenti potranno essere oggetto di riqualificazione ed ampliamento con tipologie edilizie e quantità insediative rapportate allo stato dei luoghi, al contesto ambientale e agli elementi naturali in esso presenti, alla dotazione dei servizi e alla qualificazione e all'innalzamento dell'offerta turistica".

OSSERVAZIONE N° 2

Come anticipato nelle premesse, il fabbricato (attualmente destinato a bar ristorante) oggetto del prefigurato intervento di riqualificazione è individuato con la classe c5, la cui disciplina è dettata dall'art. 26 delle N.T.A. del Piano adottato.

Per quel che qui interessa, l'art. 26 sopra citato ammette, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, anche quelli di sostituzione edilizia, alle condizioni stabilite al comma 6 dello stesso art. 26, che recita: *“Nelle aree urbane nel caso di mutamento della destinazione d'uso ad attività turistico ricettive - alberghi o residenze turistico-alberghiere - è inoltre ammessa la sostituzione edilizia nel rispetto delle seguenti prescrizioni:*

- *mantenimento del principio insediativo e degli allineamenti dell'edificato circostante;*
- *numero di piani massimo pari a 3, fatto salvo il rispetto del limite del numero di piani maggiore dell'edificio esistente; al fine di non pregiudicare lo skyline urbano attuale e la percezione visiva del contesto dal mare, a valle dell'asse urbano di corso Italia-corso Vittorio Emanuele e viale Serristori-via della Principessa l'eventuale sopraelevazione è ammessa purché la nuova sagoma sia contenuta nel profilo del panorama dal mare delineato dagli edifici presenti e dai punti più elevati delle relative sagome;*
- *incremento di Superficie edificabile (o edificata) (SE) per una percentuale massima del 50% della Superficie edificabile (o edificata) (SE) esistente;*
- *Indice di Copertura non eccedente il 40%;*

- utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti tecnologici e dispositivi volti al risparmio energetico, consentano all'edificio il raggiungimento di prestazioni energetiche migliorative rispetto ai parametri di legge.

L'intervento comporta l'apposizione del vincolo di destinazione d'uso per almeno 15 anni".

Vista l'articolazione volumetrica del ns. immobile che vede un volume principale ed altri minori posti isolati all'interno del lotto di proprietà.

Considerato che nel caso di intervento di riqualificazione generale, che non comprenda necessariamente la demolizione totale del fabbricato principale (sia esso mirato a garantire la medesima attività turistica esistente o di cambio di destinazione d'uso), si presuppone la necessità di un accorpamento di tutti i volumi minori contribuendo peraltro positivamente a liberare le aree esterne circostanti.

In virtù di quanto sopra si esplicita la seguente osservazione:

Nelle norme specifiche di cui all'art. 26 Classe 5, onde evitare eventuali difetti interpretativi legati alle indicazioni normative regionali di ristrutturazione edilizia "conservativa" o "ricostruttiva", si propone di consentire la categoria d'intervento meglio specificata come "Sostituzione edilizia" a tutti gli interventi complessivi sull'edificio (intendendo consentito l'accorpamento di volumi secondari) senza pertanto limitarne l'applicabilità al solo caso previsto al comma 6 dello stesso articolo.

In altri termini, Bagno Florida ha interesse a che, in sede di approvazione, le previsioni dell'art. 26 sopra citato vengano modificate così da consentire la realizzazione, nel

fabbricato in questione, di interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia consistenti:

- anche nella parziale demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti (si tratta del resto di un *quid minus* rispetto alla demolizione e ricostruzione integrale);
- nella demolizione di volumi secondari e nella ricostruzione delle relative volumetrie in aderenza al fabbricato principale.

Del resto, l'art. 134, comma 1, lett. l) della L.R.T. n. 65/2014 definisce interventi di sostituzione edilizia quelli volti alla “*demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso*”; è quindi ammessa la modifica della collocazione degli edifici.

E la giurisprudenza amministrativa ha chiarito quanto segue: “*la sostituzione edilizia configura un intervento che:*

- *pur avendo un legame originario con una preesistenza, consente qualcosa di più rispetto alla ristrutturazione edilizia nelle sue varie forme (cfr. le condivisibili ed ampie considerazioni espresse sul punto da T.A.R. Toscana, sez. III, 21 gennaio 2014, n. 156) (...) è evidente che la sostituzione edilizia (per avere senso quale figura autonoma) **non può che riferirsi a ipotesi caratterizzate da un'ampia libertà di innovazione anche tipologica e quindi - a fortiori - dalla possibilità di aumentare il numero delle unità immobiliari** (che del resto attualmente può essere aumentato addirittura con una semplice manutenzione straordinaria, a seguito della nuova disciplina introdotta dal d.l. n. 133/2014)” (così T.A.R. Roma, sez. II, 2 novembre 2016, n. 10809).*

È quindi evidente che se da un intervento di sostituzione edilizia possono derivare più unità immobiliari, *a fortiori* rientra nella nozione di sostituzione edilizia la realizzazione, come nella specie, di un accorpamento degli edifici secondari.

OSSERVAZIONE N° 3

Ricordando che le Norme tecniche del P.Operativo adottato riportano quanto segue: art. 26, comma 4: *“Non è consentita la realizzazione di logge o porticati”*.

Visto che tali strutture possono essere realizzate compatibilmente con i limiti della densità edilizia imposti dalle leggi generali che ne limitano di fatto la potenzialità a casi specifici e non in modo indiscriminato: vedi tra l'altro distanze dai confini e/o dagli altri edifici, allineamenti, skyline, etc, etc.

Preso atto che le norme del piano Operativo pongono limiti di vario tipo sia per quanto riguarda lo skyline e tutto quanto relativo alla fascia costiera 300,00mt, le visuali, che limitano a casi assai contenuti la possibilità di realizzare elementi accessori quali porticati e/o loggiati.

Considerato che la destinazione d'uso turistico ricettiva (impressa al fabbricato in questione), nel caso di riqualificazione complessiva, presuppone anche la previsione di spazi aperti porticati o loggiati tali da garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta.

In virtù di quanto sopra si esplicita la seguente osservazione:

Si propone di consentire nella classe (c5), art. 26 del PO, la possibilità di realizzare le logge e i porticati indistintamente a tutti gli edifici così classificati.

OSSERVAZIONE N° 4

Ricordando che le Norme tecniche del P.Operativo adottato riportano quanto segue:

art. 46, comma 8: *“Non è ammesso l’insediamento di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura e di impianti per la produzione di energia, ad esclusione delle aree ricomprese negli ambiti portuali.”*

Visto che non risulta chiaramente specificato cosa si debba intendere per “depositi a cielo aperto di qualsiasi natura”.

Visto inoltre che non risulta ben chiaro cosa si intende per “impianti per la produzione di energia”: per esempio micro-eoloci ed in generale derivanti da fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica e/o per l’acqua calda sanitaria, etc, etc.

In virtù di quanto sopra si esplicita la seguente osservazione:

Si chiede di meglio specificare quanto relativo alla definizione di cui all’art. 46, comma 8 con particolare riferimento alla definizione di depositi a cielo aperto nonché agli impianti per la produzione di energia.

OSSERVAZIONE N° 5

Ricordando che le Norme tecniche del P.Operativo adottato riportano quanto segue: art. 24, comma 3, capoverso 2 *“la realizzazione di locali tecnici in aggiunta al volume esistente, se riferiti ad un insieme di opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente e comunque con una Superficie Coperta non eccedente il 5% della Superficie edificabile (o edificata)(SE) dell’edificio principale di riferimento, con un’Altezza utile (HU) massima di 2,40ml”.*

Visto che la classe c5 alla quale appartengono i ns. fabbricati, comprende anche quanto specificato alla classe c3.

In virtù di quanto sopra si esplicita la seguente osservazione:

Si chiede se, ai sensi dell'art. 24, comma 3, punto 2, sia lecito poter assimilare a "locali tecnici" i magazzini o similari ed i volumi necessari per i vani scala.

OSSERVAZIONE N° 6

L'art. 18, comma 2, delle N.T.A. del Piano adottato prevede che *"Nel caso di pertinenze di edifici e manufatti destinati a stabilimenti balneari qualora non sia riportata alcuna sigla corrispondente alle classi definite dal presente P.O., si rinvia alla disciplina del Piano Attuativo della Spiaggia (Piano di Utilizzazione degli Arenili) in quanto ricadenti in aree demaniali marittime"*.

Nel caso di specie, nelle Tavole allegate al Piano Operativo sembra sia classificato con la sigla (c5) esclusivamente il fabbricato attualmente destinato a bar ristorante, al quale è attribuita destinazione anche turistico-ricettiva.

Conseguentemente, non è chiaro se, per gli altri fabbricati ricadenti nell'area *de qua*, sia consentita la conversione alla destinazione turistico-ricettiva, dal momento che le previsioni del Piano Particolareggiato della Spiaggia di San Vincenzo non contemplano espressamente, per il Bagno Florida, la destinazione d'uso turistico-ricettiva.

Ciò detto, la scrivente ha interesse a che, in sede di approvazione del Piano adottato, vengano introdotte previsioni tali da consentire (ove già non sia consentito alla stregua delle previsioni adottate) di destinare a R.T.A. le volumetrie di tutti i fabbricati compreso quelli secondari ricadenti nell'area *de qua*. Si tratta del resto di una destinazione espressamente ammessa dall'art. 58 delle N.T.A. del Piano adottato, che disciplina l'area *de qua*, nonché di una destinazione compatibile con gli obiettivi dell'art. 38 della Disciplina del P.S. sopra citato.

OSSERVAZIONE N° 7

Ricordando che le Norme tecniche del P.Operativo adottato riportano quanto segue:

Art. 19 Disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia

1. Le opere, gli interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i. sono consentiti nel rispetto delle eventuali condizioni e limitazioni stabilite dalle presenti Norme in riferimento alle classi oppure a specifici contesti e/o edifici e complessi.

2. Valgono in ogni caso le seguenti limitazioni e prescrizioni:

a) elementi di arredo da giardino - manufatti di piccole dimensioni che costituiscono arredo e corredo dei giardini privati: panchine, giochi fissi, statue, fontanelle, vasche e vasi per fiori, ombrelloni, pannelli grigliati, pavimentazioni di limitate dimensioni a segnare percorsi pedonali realizzate in materiali semplicemente appoggiati al suolo con sottofondo in sabbia;

b) barbecue o caminetti - strutture di piccole dimensioni, anche dotate di cappa per convogliare i fumi e camino, destinate esclusivamente alla cottura di cibi – con ingombro massimo di 2 mq. e altezza massima al colmo di 2 ml. per resede di pertinenza;

c) gazebo - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti atti a sostenere elementi per ombreggiamento; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio e gli elementi di ombreggiamento che saranno in tela, canniccio o legno; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere ingombro planimetrico a terra superiore a 16 mq. ed altezza al colmo superiore a 3 ml.; non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale;

d) pergolati - manufatti di arredo di spazi esterni costituiti da montanti verticali e da elementi di connessione fra i montanti, atti a sostenere piante rampicanti o elementi per ombreggiamento anche mobili, tali da garantire comunque la permeabilità della superficie di copertura; sia gli elementi portanti sia gli elementi di connessione orizzontale devono essere realizzati con materiali leggeri, quali legno o metallo e di sezione necessariamente modesta, dovendo portare esclusivamente il peso proprio; tali strutture non possono essere dotate di delimitazioni e/o pareti verticali e non devono avere altezza al colmo superiore a 2,70 ml.;

l'installazione di pergole ombreggianti per le auto in sosta è ammessa con le seguenti limitazioni:

- nel caso di residenze per ciascuna unità immobiliare un pergolato con ingombro

planimetrico a terra di 12,50 mq. fino ad un massimo di complessivi 75 mq.;

- nel caso di attività turistico-ricettive o agrituristiche nella misura di 12,50 mq. per ogni camera o appartamento, fino ad un massimo di complessivi 100 mq.;

- nel caso di esercizi di somministrazione di alimenti fino ad un massimo di complessivi 100 mq.;

- nel caso di altre attività commerciali al dettaglio, attività direzionali e di servizio, attività industriali ed artigianali, attività commerciali all'ingrosso e depositi nella misura corrispondente alla dotazione minima richiesta per la sosta stanziale e di relazione; i pergolati possono essere installati anche su terrazzi ed attici a condizione che non ingombrino oltre il 30% della superficie del balcone o dell'attico;

e) tende solari retraibili - strutture sporgenti a sbalzo al prospetto degli edifici con funzione di riparo per l'irraggiamento solare, dotate di dispositivo di chiusura manuale o automatico e struttura retrattile -; tali strutture devono essere realizzate con materiali leggeri (metallo, plastica) e asportabili; le dimensioni di tali installazioni devono essere contenute, non è pertanto ammessa la realizzazione di tendaggi a circoscrivere il perimetro del fabbricato o anche di una sola facciata per esteso;

f) piccoli depositi per attrezzi in legno - strutture costituite da un assemblaggio di elementi in legno a costituire un manufatto a pianta quadrilatera, appoggiate ed eventualmente ancorate al suolo - con ingombro massimo di 3,50 mq. per unità immobiliare e altezza massima (HMax) di 2,20 ml.; nel caso di pertinenze condominiali è consentito coprire una superficie di ingombro massima complessiva di 30 mq.;

g) ricoveri per animali domestici, limitatamente a manufatti con ingombro massimo di 2 mq. per ogni unità immobiliare ed altezza al colmo non superiore a 1,50 ml., realizzati con strutture leggere e semplicemente appoggiati al suolo.

Valutato che lo stesso art. 19 non riporta, nella fattispecie di detti manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quelli già presenti ed assentiti.

Considerato che vi possono essere manufatti preesistenti, come richiamato allo stesso art. 19, con dimensioni e caratteristiche diverse da quelle espressamente indicate nelle N.T.A. del P.O.

In virtù di quanto sopra si esplicita la seguente osservazione proponendo modifica all' art. 19 come segue:

Si chiede di meglio specificare che i contenuti, i dettagli e le specifiche tecniche dei manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, tutto quanto come riportato allo stesso art. 19 delle NTA del P.O., abbiano valore per le nuove strutture di progetto e non per quelle già assentite.

Considerato che

- la realizzazione dell'intervento di riqualificazione che il Bagno Florida intende realizzare è idoneo a migliorare, sia sotto il profilo qualitativo sia sotto quello quantitativo, l'offerta turistica e i servizi per l'ospitalità, con incidenze positive sull'economia e sulle potenzialità occupazionali locali, a beneficio della collettività locale.

- Le modifiche proposte dal Bagno Florida sono dunque meritevoli di essere recepite in sede di approvazione del Piano Operativo, giacché l'attuazione degli interventi proposti è senza dubbio idonea a coniugare gli interessi privati dello scrivente con gli interessi dell'Amministrazione comunale, rappresentati, dal potenziamento dell'offerta turistica, con riflessi positivi sull'economia e sulle potenzialità occupazionali locali.

Sul punto, la giurisprudenza ha del resto precisato che *“anche l'eventuale esercizio del potere discrezionale non può che essere esercitato secondo i principi di proporzionalità e ragionevolezza, i quali impongono alla P.A. di adottare un provvedimento non eccedente quanto è opportuno e necessario per conseguire lo scopo prefissato tenendo conto delle posizioni di interesse dei privati coinvolti”* (T.A.R. Milano, sez. III, 27 marzo 2018, n. 829).

Ancora, è stato chiarito che, sebbene la discrezionalità del potere di pianificazione della pubblica amministrazione prevalga sulle aspettative dei privati, è altresì vero che l'esercizio di tale potere è subordinato *“all'obbligo di effettuare una adeguata e preventiva attività istruttoria in relazione alla portata degli interessi pubblici e privati coinvolti”* (in tal senso, da ultimo, TAR Abruzzo, l'Aquila, 28 ottobre 2014, n. 735) e non

deve sfociare in scelte manifestamente prive di logicità e ragionevolezza (cfr. in questo senso Cons. St., sez. IV, 13 marzo 2014, n. 1219).

- A ciò si aggiunga che, com'è noto, le Amministrazioni comunali, in sede di formazione e revisione degli strumenti urbanistici, hanno l'obbligo di valutare gli apporti partecipativi formulati dai proprietari interessati, apporti che, ai sensi dell'art. 36, comma 3, della L.R.T. n. 65/2014, *“contribuiscono alla definizione dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, secondo le determinazioni motivatamente assunte dall'amministrazione procedente”*.

Sul punto, la giurisprudenza ha del resto affermato che le osservazioni formulate dai proprietari interessati devono essere *“esaminate e ragionevolmente ritenute in contrasto con gli interessi e le considerazioni generali poste a base della formazione”* (in questo senso T.A.R. Abruzzo, Pescara, sez. I, 2 gennaio 2015, n. 5; Cons. St., sez. IV, 18 novembre 2013, n. 5453) e che *“se anche è vero che le osservazioni dei privati in sede di formazione degli strumenti urbanistici si configurano come meri apporti collaborativi che non danno luogo a peculiari aspettative (...), ciò non toglie che il rapporto tra il cittadino e l'Amministrazione comunale deve essere improntato a trasparenza e lealtà”* (così TAR Toscana, sez. I, 1° marzo 2012, n. 401).

Per tali ragioni, si ritiene che codesta Amministrazione debba tener conto delle istanze formulate dallo scrivente.

Tutto ciò premesso, osservato e considerato, il sottoscritto,

rivolge rispettosa istanza

affinché il Comune di San Vincenzo, in sede di formazione del Piano Operativo, voglia, in accoglimento delle presenti osservazioni, apportare alle previsioni adottate modifiche tali da consentire:

i) la traslazione della linea di delimitazione delle zone U1.4/Tb/B/c5 e U1.4/Tr/B/c5 ricomprese all'interno dell'area *de qua*, come evidenziato nell'elaborato grafico allegato;

ii) la realizzazione, nel fabbricato attualmente destinato a bar ristorante, di interventi di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia consistenti non solo nella integrale ma anche nella parziale demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, nonché nella demolizione di volumi secondari e nella ricostruzione delle relative volumetrie in aderenza al fabbricato principale;

iii) la realizzazione nell'area *de qua* di loggiati e porticati;

iv) la realizzazione nell'area *de qua* di locali tecnici, intendendo per locali tecnici anche magazzini e vani scala;

v) la conversione in turistico-ricettiva della destinazione di tutti gli edifici secondari che insistono nell'area *de qua*, ovvero comunque non soltanto dell'edificio principale attualmente destinato a bar ristorante.

vi) l'esclusione delle previsioni sui manufatti privi di rilevanza urbanistica ed edilizia a quelli esistenti già assentiti.

Si chiede altresì di meglio specificare la definizione di depositi a cielo aperto e di impianti per la produzione di energia di cui all'art. 46, comma 8, delle N.T.A.

All.ti: - documento d'identità.

- estratti catastale.

- estratto tavola PO.2 del Piano Operativo adottato.

- schema grafico di dettaglio ad Osservazione N° 1

Distinti saluti.

San Vincenzo, lì 05 Luglio 2019

Montagnani Davide

c/o Bagno Florida

Via Montecristo San Vincenzo (LI)