

IL DELFINO SRL
Via C. Colombo, 15
57027 San Vincenzo LI
PI: 01947850499

Al Sindaco del Comune di San Vincenzo (LI)
Via B.Alliata, 4
57027 San Vincenzo (LI)

OGGETTO: PUA - Piano di utilizzo degli arenili di San Vincenzo (LI).
Delib. C.C. n° 95 del 21-12-2023 – **OSSERVAZIONI**

Il sottoscritto Frati Franco, nato a San Vincenzo (LI), il 04-04-1955, residente in San Vincenzo (LI), in Via Colombo, Titolare rappresentante della società denominata Il Delfino srl, in riferimento a quanto in oggetto formula a codesta Spett.le Amministrazione le seguenti Osservazioni da n° 1 a 4:

OSSERVAZIONE N°1

La scheda norma di progetto 17 - del PUA adottato riporta alla pag. 50 quanto segue:

- “ **Intervento:** *L'intervento prevede la demolizione e la ricostruzione della struttura* “

Oltre a:

- “ **Valutazione delle azioni:** *Nel PO attuale l'area è classificata Arenili (U5.2). E' prevista la riqualificazione del complesso attraverso le azioni di demolizione e ricostruzione nella stessa collocazione in coerenza tra gli obbiettivi dichiarati*”.

Preso atto che la previsione dello stesso PUA risulta non poco limitativa e priva di alternative che consentano anche la possibilità di interventi edilizi gradualmente sull'immobile esistente.

Considerato che sono già in elaborazione da parte della scrivente ipotesi per un progetto di riqualificazione generale del fabbricato.

In ragione di tutto quanto sopra si ritiene di esplicitare la seguente osservazione con modifica della scheda norma di progetto 17, pag. 50, come segue:

- “ **Intervento:** *gli interventi consentiti dovranno risultare come segue:*
 - a) *Nel caso di intervento di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia conservativa, con modifica dei fronti esterni in un progetto organico complessivo migliorativo dell'esistente, obbligo di svuotamento di parte dei volumi esistenti fronte mare e recupero degli*

stessi sui fronti lato Via Colombo a parità di sagoma, superficie coperta e delle altezze esistenti.

- b) Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia complessiva, obbligo di demolizione e ricostruzione. Il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato ad un solo piano al di sopra di Via Colombo “*
- c) Sono fatti salvi gli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria sempre consentiti sul fabbricato esistente.*

Oltre a:

- *“ **Valutazione delle azioni:** Nel PO attuale l’area è classificata Arenili (U5.2). E’ prevista la riqualificazione del complesso edilizio attraverso le azioni riportate negli interventi della presente scheda normativa, nella stessa collocazione del fabbricato esistente ed in coerenza con gli obiettivi dichiarati”.*

OSSERVAZIONE N°2

La scheda norma di progetto 17 - del PUA adottato riporta alla pag. 50 quanto segue:

- *“ **Norma:** La ricostruzione dovrà essere rispettare i seguenti parametri:*
 - *N. 1 piani al di sopra di Via Colombo*
 - *H max. di 3,50mt. Rispetto alla quota attuale dell’antistante Via Colombo.*
 - *SC massima uguale all’esistente*
 - *Stessa ubicazione*
 - *.....*
 - *..... ”*

Considerato che l’eventuale edificazione di un solo piano fuori terra, anche in considerazione delle specifiche necessità tecniche derivanti dalle destinazioni d’uso, richiede spessori dei solai tali da poter garantire spazi adatti anche alle esigenze strutturali, di isolamento termico in regime estivo ed impiantistiche in copertura.

Vista anche la possibilità di poter realizzare sulla copertura impianti ad energia rinnovabile oltre che giardini pensili.

Valutato altresì che l’altezza massima prevista di Hmax 3,50 mt. rispetto alla quota attuale dell’esistente Via Colombo risulta essere assai limitativa proprio per le considerazioni di cui sopra.

In ragione di tutto quanto sopra, oltre che per i contenuti già espressi nella precedente Osservazione n° 1, si ritiene di esplicitare la seguente osservazione con modifica della scheda norma di progetto 17, pag. 50, nel dettaglio come segue:

- *“ **Norma:** Nel caso di demolizione e ricostruzione il nuovo fabbricato dovrà rispettare i seguenti parametri:*

- *N. 1 piani al di sopra di Via Colombo*
- *H max. di 4,50mt. Rispetto alla quota attuale dell'antistante Via Colombo.*
- *SC massima uguale all'esistente*
- *Stessa ubicazione*
-
-”

Sostituendo di fatto nella sostanza la dicitura: “ Hmax 4,50 mt...al posto di Hmax di 3,50mt...”

OSSERVAZIONE N°3

La scheda norma di progetto 17 - del PUA adottato riporta alla pag. 50 quanto segue:

- “ *Norma: La ricostruzione dovrà essere rispettare i seguenti parametri:*
 -
 -
 -
 -
 - *Struttura amovibile*
 - *Fabbricato con fondazioni assolutamente amovibili da realizzare con strutture leggere su piattaforma*
 -”

Preso atto che l'eventualità di un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione debba rispettare le prescrizioni del PIT e delle altre norme vigenti.

Considerato che un eventuale nuovo fabbricato anche fosse ad un solo piano, così in prossimità dell'arenile, dovrà certamente rispettare requisiti obbligatori in materia di stabilità e sicurezza anche e non solo in relazione all'incidenza sempre più importante dei marosi.

Valutata la particolare condizione dell'immobile in oggetto che vede la struttura di appoggio del fabbricato al livello della Via Colombo, con dimensioni planimetriche importanti ed altezze dall'arenile che ad oggi corrispondono a ben oltre un piano. Preso atto che tale condizione, unitamente alle prescrizioni di natura antisismica con specifico riferimento al sistema fondale, impone collegamenti rigidi tra le fondazioni e le sovrastrutture oltre le fondazioni stesse; per di più le condizioni geologiche esistenti, accertate da indagini eseguite recentemente in loco, nel caso di nuova edificazione obbligherebbero a scelte particolari sul sistema di fondazione profonde del tipo a pali collegati uniformemente ed in numero considerevole a livello dell'arenile. Tutto quanto si allontana dalle indicazioni di <<leggerezza>> ed <<assoluta amovibilità>> indicata nelle presenti norme del PUA.

Visti anche i contenuti coordinati delle precedenti OSSERVAZIONE n° 1 e n° 2.

In ragione di tutto quanto sopra si ritiene di esplicitare la seguente osservazione con modifica della scheda norma di progetto 17, pag. 50, nel dettaglio come segue:

- “ **Norma:** *Nel caso di demolizione e ricostruzione il nuovo fabbricato dovrà rispettare i seguenti parametri:*
 -
 -
 -
 -
 - *Struttura leggera ed amovibile del piano abitabile al di sopra di Via Colombo.*
 - *Piattaforma, pali e fondazioni limitatamente impattanti sull’arenile prediligendo strutture prefabbricate, compatibilmente con la normativa antisismica e la destinazione d’uso del fabbricato soprastante.*
 -”

OSSERVAZIONE N°4

La documentazione del PUA riporta:

Nella scheda norma di progetto 17 - del PUA adottato riporta alla pag. 50 quanto segue:

- “ **Norma:** *La ricostruzione dovrà essere rispettare i seguenti parametri:*
 -
 -
 -
 -
 -
 -
 - *L’esecuzione dell’intervento è subordinata alla preliminare sottoscrizione di una convenzione in cui sono definiti gli impegni da assumere da parte del soggetto attuatore.*
In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato alla realizzazione di un tratto del camminamento pubblico pedonale come delineato nella tavola 2 dello stato definitivo del piano della concessione demaniale (art 2. Comma c) e art. 15 comma 7 delle NTA del Piano).”

Nella Tavola 2 del PUA è rappresentata:

- Una linea rossa di individuazione del tracciato di un camminamento pedonale esteso dalla zona sud del porto turistico fino al margine nord della P.zza A.Gramsci.

Nelle NTA del PUA si riporta all’art. 2 del CAPO I, obiettivo n° 3, lettera n) quanto segue:

- *“la realizzazione di un camminamento pedonale nell’arenile urbano centrale (AU) parallelo alla linea di battigia così come individuato nella/e tavola/e di progetto allo scopo di realizzare una ampia fruibilità pubblica in sicurezza delle aree demaniali marittime, garantendo una adeguata accessibilità per disabili”.*

Nelle NTA del PUA si riporta all’art. 15 del CAPO IV quanto segue:

- *“4. Il camminamento pedonale di cui all’articolo 2, 1° comma Obiettivo 3 Lett. n) delle presenti NTA è qualificato come intervento di “interesse pubblico”.*
- 5. La sua individuazione, espressa nella Tavola allegata al Piano, è indicativa; la progettazione di opera pubblica specifica la localizzazione, garantendo la continuità nella zona costiera compresa tra il tratto sud del Porto fino a Piazza Gramsci.*
- 6. In attuazione degli obiettivi del Piano, il percorso dovrà essere realizzato in legno o materiali leggeri e tenendo conto del necessario raccordo con gli accessi a mare esistenti, nel rispetto delle normative vigenti in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche; fermo restando le dimensioni e la tipologia costruttiva, l’altezza dello stesso viene valutata in sede di progettazione.*
- 7. Successivamente alla sua realizzazione, è onere del concessionario della spiaggia, garantire la manutenzione ordinaria, per il tratto prospiciente/retrostante/adiacente la concessione del camminamento pedonale*
- 8. Il regolamento di gestione del Demanio marittimo specifica le modalità di attuazione della condizione pedonale.”*

Preso atto che l’onere della realizzazione del camminamento pedonale è a carico anche dello Stabilimento Balneare Il Delfino, senza che questo abbia interesse diretto (lo stesso camminamento termina a nord della P.zza A . Gramsci).

Considerato che non risultano ad oggi nel PUA progetti di dettaglio dello stesso camminamento tali da poter definire anche gli importi derivanti dalla sua effettiva realizzazione, nonché le competenze ed oneri dei diretti interessati alla sua realizzazione.

Considerato altresì che nel caso della demolizione e ricostruzione del fabbricato in oggetto, si potrebbe delineare un obbligo convenzionale tale da rendere impraticabile la realizzazione dello stesso (somme economiche oggetto di convenzione estremamente onerose, oltre che tempi di autorizzazione del camminamento assai lunghi ed incompatibili per la realizzazione del fabbricato in oggetto).

Constatato infine che l’obbligo della realizzazione ad un solo piano dell’eventuale nuovo fabbricato costituisce a Ns avviso già una importante limitazione della consistenza immobiliare attuale.

In ragione di tutto quanto sopra si ritiene di esplicitare la seguente osservazione con modifica della scheda norma di progetto 17, pag. 50, come segue:

- “ **Norma:** Nel caso di demolizione e ricostruzione il nuovo fabbricato dovrà rispettare i seguenti parametri:
 -
 -
 -
 -
 - *Intervento edilizio diretto convenzionato, con interventi a scomputo degli oneri di urbanizzazione”*

Stralciando di fatto quanto segue:

~~“L’esecuzione dell’intervento è subordinata alla preliminare sottoscrizione di una convenzione in cui sono definiti gli impegni da assumere da parte del soggetto attuatore.~~

~~In ogni caso il soggetto attuatore è obbligato alla realizzazione di un tratto del camminamento pubblico pedonale come definito nella Tavola 2 dello stato definitivo del piano della concessione demaniale (art. 2. Comma C) e art. 15 comma 7 delle NTA del Piano).”~~

All.ti: documento identità Frati Franco

L’occasione è gradita per porgere distinti saluti.

San Vincenzo, li 22-01-2024

IL DELFINO SRL
Cap. Soc. € 814.141,00
IL DELFINO SRL
Via C. Colombo, 15 - 57021 San Vincenzo (LI)
di Frati Franco
C.F. di Frati Franco
Tel: 0565 701179 FAX: 0565 701383
Email: ildelfinosrl@icloud.com
PEC: ildelfino@pecaruba.it

