

VINCENZO PETROCELLI
Via Dello Storione
57027 - San Vincenzo (LI)

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 Petrocelli Vincenzo in qualità di proprietario l'unità immobiliare denominata Villa Denia, in San Vincenzo (LI), Via Dello Storione, in riferimento a quanto in oggetto formula a codesta Spett.le Amministrazione le seguenti Osservazioni:

OSSERVAZIONE N° 1

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

art. 61, comma 4: *"Non è consentito il cambio d'uso a residenza per le unità immobiliari non residenziali poste ai piani terra degli edifici esistenti"*

Visto che il ns. immobile ha come destinazione d'uso prevalente quella di albergo, se pur al piano primo dei tre si trova la residenza della scrivente.

Considerato che le norme del P.O. adottato consentono il cambio d'uso a residenza (lettera R) dell'intero immobile, senza che si ravvisi l'obbligo di mantenere l'attività alberghiera ad una sola porzione. Questa ultima possibilità richiederebbe superfici a disposizione che non possono essere limitate al solo piano terra.

Valutato che quanto previsto all'art. 61, comma 4 si possa meglio intendere indirizzato ad altre situazioni all'interno del contesto urbano di San Vincenzo; per esempio magazzini, negozi e/o uffici ai piani terra per i quali si nega la possibilità di cambio d'uso a residenza.

In virtù di quanto sopra si esplicita la seguente osservazione:

Si propone di meglio specificare che l'intervento previsto alla lettera R di cui all'art. 10, non debba contenere nel Ns. caso i limiti ostativi espressi nel già richiamato art. 61, comma 4.

OSSERVAZIONE N° 2

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

art. 26, comma 2: *"...., la classe c5 può comportare la demolizione e ricostruzione, comunque configurata, purché nel rispetto degli allineamenti dell'edificato circostante e senza sopraelevazioni"*

oltre all'art. 26, comma 6: *"....è inoltre ammessa la sostituzione edilizia....."*

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

Considerato che nel caso di intervento di riqualificazione generale, sia esso mirato a garantire la medesima attività turistica esistente o di cambio di destinazione d'uso a residenza, presuppone quasi obbligatoriamente la necessità di un accorpamento di tutti i volumi esistenti.

In virtù di quanto sopra si esplicita la seguente osservazione:

Si propone nelle norme specifiche di cui all'art. 26 Classe 5, di consentire la Sostituzione edilizia a tutti gli interventi complessivi sull'edificio, senza limitarne l'applicabilità al solo caso previsto al comma 6 dello stesso.

OSSERVAZIONE N° 3

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

art. 26, comma 4: *"Non è consentita la realizzazione di logge o porticati"*

Considerato che le destinazioni d'uso comunemente attribuite alla loggia e/o al porticato contribuiscono alla qualità della vita nonché del valore immobiliare nel suo complesso, alla pari delle volumetrie assentite.

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.

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.

All.ti: - documento d'identità.
- estratti catastale e ctr.
- estratto tavola PO.1 del Piano Operativo adottato.

Distinti saluti.

San Vincenzo, lì 03 Luglio 2019

PETROCELLI VINCENZO
San Vincenzo (LI)
Via Dello Storione.

