

osservazione

no 14 17

18 LUG. 2014

**LORENZ MARE S.r.L.**  
**Via A. Volta n. 100**  
**50131 FIRENZE**  
**C.F. e P.I. 00257240515**

Comune di San Vincenzo  
Ente CSV  
Prot: (A) 2014/0015803 del 17/07/14



**ILL.MO Sig. SINDACO**  
del Comune di San Vincenzo  
Via B. Alliata n. 4  
57027 San Vincenzo (LI)

San Vincenzo, 17 Luglio 2014

**OGGETTO: OSSERVAZIONE al PIANO STRUTTURALE adottato con Delibera del Consiglio Comunale n.102 del 06 dicembre 2013 pubblicata sul B.U.R.T. n. 20, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, in data 21/05/2014.**

Il sottoscritto, dott. Alessandro Lazzi, in qualità di Legale Rappresentante della società LORENZ MARE, con sede Legale in Firenze, Viale A. Volta n. 100, proprietaria dei terreni a destinazione agricola, ricadenti nel Comune di San Vincenzo identificati catastalmente nei Fogli di mappa nn. 14, alle particelle 291 – 419 – 420 – 425 - 642, presenta osservazione al Piano Strutturale adottato.

Visto il Piano Strutturale comunale di San Vincenzo, adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 102 del 6/12/2013;

Viste le aree interessate dalle previsioni del Piano strutturale adottato e oggetto della presente osservazione, identificate catastalmente come sopra richiamato e individuate con apposita perimetrazione nell'allegato estratto della Tavola C01 Unità Territoriali Organiche Elementari del Piano strutturale adottato;

Viste in particolare le previsioni che il citato Piano contiene per le aree oggetto della presente osservazione;

*[Handwritten signature]*

**Premesso che:**

- la scrivente, in quanto Azienda agricola, sviluppatrice di attività agricole e complementari anche in diverso Comune in territorio regionale toscano, intenderebbe realizzare un agricampeggio nelle aree di proprietà, individuate catastalmente come già richiamato;
- l'agricampeggio che la scrivente intenderebbe realizzare avrebbe le seguenti caratteristiche: struttura non densa né intensiva, di sostegno all'accoglienza turistica sostenibile e specializzata per il benessere ambientale delle famiglie, organizzata tendenzialmente come un sistema di orti per ognuno dei quali possa essere realizzato un centro di ospitalità agrituristica, nel rispetto della maglia agraria originaria, secondo i segni ancora riconoscibili;
- le aree in questione ricadono nell'UTOE 2, Sub Utoe 2.1 delle aree periurbane di San Vincenzo, che si estende nel sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs), della pianura alta (Pal) e della collina agraria (Cag) e in particolare sono comprese nella porzione della pianura bassa (Pbs).

**Considerato quanto segue:**

- secondo il Piano Strutturale, la funzione delle aree periurbane (art. 71 delle Norme del Piano) è costituire una cintura verde per il contrasto della crescita edilizia;
- nelle strategie del Piano per la sub utoe 2.1 vi sono quelle per i servizi al turismo sostenibile naturalistico ed enogastronomico, per la tutela delle aree con valore ambientale, ivi comprese quelle agricole, per la riqualificazione paesaggistica ed ambientale. Inoltre, sono ammessi orti urbani nelle parti confinanti con l'utoe 1.2 (centro abitato San Carlo);
- l'agricampeggio non è realizzabile perché gli agricampeggi sono consentiti unicamente nel subsistema della collina agraria (condizione posta dall'art. 55 delle Norme tecniche di attuazione del Piano, ove l'agricampeggio è consentito nelle dimensioni massime di 15 piazzole per ogni attività);
- le aree in questione, che ricadono nei sistemi ambientali di pianura, sono a confine con aree che appartengono al sistema ambientale della collina agraria e di quella costituiscono il piede a contatto con il centro abitato; pertanto si possono ritenere come facenti parte di un ambito funzionalmente omogeneo;
- le attività di agricampeggio possono svolgere funzioni di tutela ambientale, di



manutenzione dei suoli, funzioni produttive ecologicamente compatibili in quanto consistenti in attività integrative di quelle agricole, funzioni produttive in filiera con il sostegno al turismo sostenibile e all'enogastronomia, e infine possono contribuire alla protezione dell'abitato, contrastando la crescita edilizia perché non comportano edificazione.

**Rilevato che, per quanto sopra considerato:**

- le attività di agriturismo si qualificano come compatibili con l'utilizzo delle aree oggetto della presente osservazione;
- a tutela delle funzioni precedentemente richiamate, le Norme del Piano strutturale possono contenere specifiche indicazioni e prescrizioni, affinché sia garantito che i manufatti necessari alla conduzione dell'agriturismo non si configurano come futuri diritti edificatori riutilizzabili per altre funzioni, che la trasformazione dei soprassuoli avrà caratteri strutturali solo per quanto riguarda le sistemazioni vegetazionali, mentre le piazzole e ogni altra componente necessaria per l'ospitalità agrituristica saranno realizzate in modo da permettere il totale ripristino dei suoli alla cessazione dell'attività e il mantenimento delle loro prestazioni ecologiche.

**Per quanto fin qui premesso, considerato e rilevato,**

**si osserva e si richiede**

**quanto descritto puntualmente di seguito:**

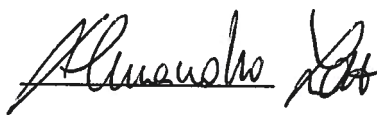
17

- che le attività di agriturismo siano ammesse nelle aree oggetto della presente osservazione, ossia nel sub-sistema ambientale della pianura bassa (Pbs);
- che le Norme del Piano Strutturale, accanto a detta ammissibilità nel sopra richiamato sub sistema, indichino le seguenti condizioni:
  - autosufficienza idrica,
  - accessibilità diretta da viabilità esistente,
  - contiguità a sistemi urbani, infrastrutturali o a strutture turistico ricettive,
  - divieto di considerare tutti i manufatti e corpi di fabbrica, a servizio dell'agriturismo, quali diritti edificatori riutilizzabili alla cessazione delle attività,



- articolazione dell'intero agriturismo in unità ambientali/agricole/ricettive, ognuna caratterizzata per l'integrazione tra l'ospitalità turistica, le attività ortive e quelle di manutenzione ambientale e paesaggistica, secondo un assetto territoriale e paesaggistico adeguato alle morfologie del terreno e al contesto, per una dimensione economica dell'agriturismo fino a 300 piazzole.

In fede

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorenz Mare', written over a horizontal line.

LORENZ MARE

