

FIGLINE AGRITURISMO S.p.A.
Via Armando Spadini 31
PRATO

San Vincenzo 03 Luglio 2019

Al Sindaco del Comune di San Vincenzo

All' Assessore all' Urbanistica del Comune di San Vincenzo

All' Area Governo del Territorio, Ambiente Suap

VIA PEC: comunesanvincenzo@postacert.toscana.it

OGGETTO: Delibera di Consiglio Comunale n. 33 del 9 Aprile 2019 – Formazione primo Piano Operativo di cui all'articolo 95 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e contestuale variante a Piano Strutturale – Adozione – **OSSERVAZIONI** –

La sottoscritta Marta Cardini, residente a Firenze via di San Niccolò 87 Cod. Fisc. CRDMRT84P63G999I, in qualità di Consigliere Delegato della FIGLINE AGRITURISMO S.p.A. con sede in Prato, via Armando Spadini n°31, proprietaria del terreno sito in San Vincenzo via delle Caldanelle, identificato al Catasto Terreni del Comune di San Vincenzo al Foglio 24 mappale p.lle 256, 257, 258 e 231;

Visto che il suddetto terreno è classificato nel Piano Operativo Adottato il 9 Aprile 2019 come agricolo;

Considerato che già nella Convenzione stipulata in data 24 maggio 2013 tra la Figline Agriturismo S.p.A. ed il Comune di San Vincenzo, si prevedeva la realizzazione di un parcheggio privato di uso pubblico con isola ecologica, in fregio alla strada comunale denominata via delle Caldanelle e che il suddetto parcheggio non è stato poi realizzato per motivi tecnici legati a problematiche di natura idraulica su una parte del terreno interessato alla costruzione del parcheggio stesso.

Si riporta di seguito estratto dell'art.5 della Convenzione sopra citata del 24 maggio 2013:

“.....Il lottizzante provvederà altresì, sulle aree di sua proprietà, alla realizzazione di un parcheggio ed un'isola ecologica, per i quali viene costituito uso pubblico a favore del Comune come sopra specificato, assumendo valore di opera privata di interesse pubblico, come da perizia giurata innanzi a me Notaio in data 9 gennaio 2013 rep. n. 7.429 dal progettista architetto Polazzi Giovanni, che in

originale si allega al presente atto sotto la lettera "E".....". L'importo dell'opera di cui alla perizia allegata sotto la lettera "E", ammonta ad Euro 252.000,00 (duecentocinquantaduemila,00).

Tenuto conto che la necessità di realizzare da parte della Figline Agriturismo S.p.A. il sopradetto parcheggio privato di uso pubblico, a totale propria cura e spese, deriva dall'esigenza delle attività turistiche ricettive limitrofe all'area interessata denominate Hotel "Il Mulinaccio" ed il Camping-Village "Park Albatros", di avere un parcheggio "volano" per i propri clienti oltre che per i tanti dipendenti che ogni mattina si recano al proprio posto di lavoro.

Tenuto conto altresì che la realizzazione del parcheggio, risponderebbe anche alle esigenze di molti turisti esterni sia all'hotel Mulinaccio che al camping-village Park Albatros e che quotidianamente si recano nella spiaggia vicina e che pertanto si configurerebbe come opera privata di uso pubblico atta a garantire un servizio pubblico al Comune senza arrecare a quest'ultimo alcun costo né di realizzazione, né di manutenzione futura.

Per quanto sopra premesso, con la presente formulo la seguente osservazione:

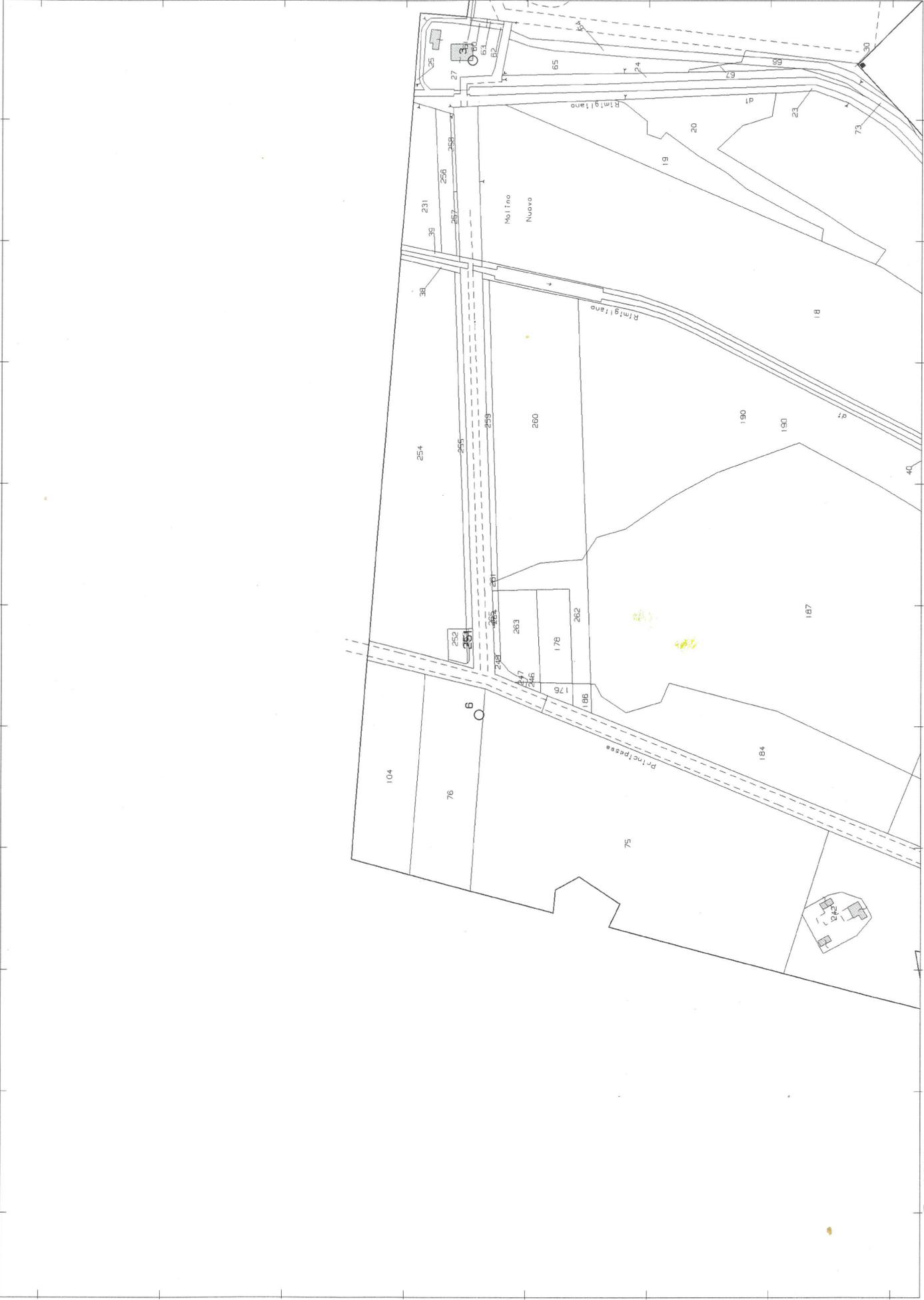
- 1) Cambio di destinazione urbanistica delle particelle n° 256, n° 257, n° 258 e n° 231 del foglio 24 del Comune di San Vincenzo, finalizzato alla realizzazione di parcheggio privato ad uso pubblico con isola ecologica.

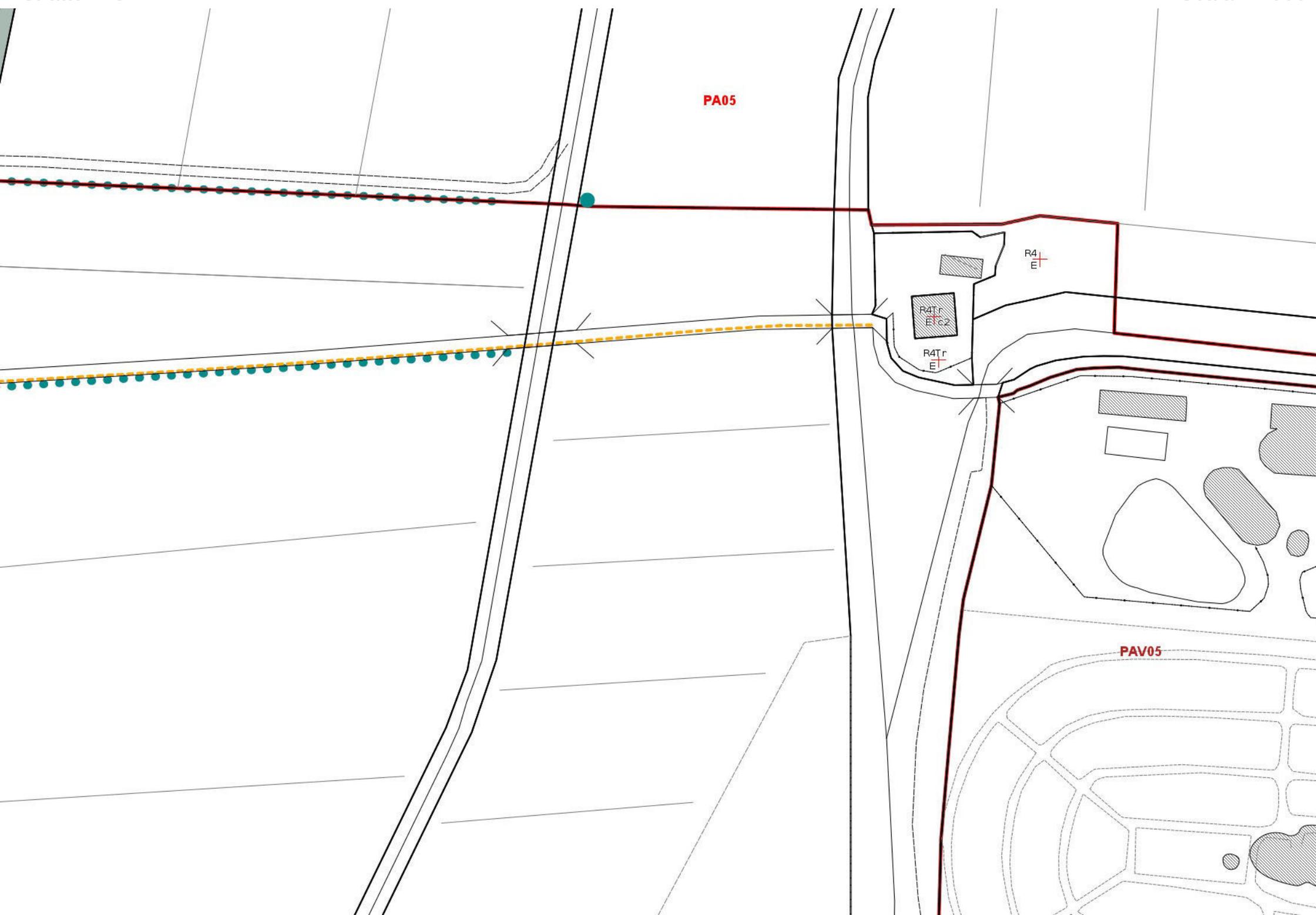
Certa di un vostro interessamento porgo distinti saluti.


Per FIGLINE AGRITURISMO S.p.A.
Marta Cardini

Allegati:

- estratto di mappa catastale
- estratto P.O.
- planimetria stato attuale
- planimetria con proposta di progetto parcheggio
- normativa P.O.





PIANO OPERATIVO

Riepilogo normativa vigente sull'area selezionata

Superficie area: 120738.52 mq

NORMATIVA VIGENTE SULL'AREA

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità	pianura bassa (R4) - aree palustri della pianura bassa (R4.3)
Zone territoriali omogenee	zona E

Articolazione delle aree urbane ed extraurbane e della mobilità**pianura bassa (R4) - aree palustri della pianura bassa (R4.3)**

- [Art. 91 Criteri di articolazione delle aree extraurbane](#)
- [Art. 95 Pianura bassa \(Pbs\).\(R4\)](#)

Zone territoriali omogenee

- [Art. 5 Zone territoriali omogenee](#)

zona E**Art. 5 Zone territoriali omogenee**

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, nelle Tavole di progetto del P.O. le Zone territoriali omogenee sono individuate attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla della zona è posizionata in basso a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso), così come definite all'art. 2 del citato D.M.

Art. 91 Criteri di articolazione delle aree extraurbane

1. Le aree extraurbane del Comune di San Vincenzo sono individuate all'esterno delle aree urbane, come definite al precedente art. 52. In tali aree si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014, con le precisazioni e le prescrizioni contenute nel presente Titolo.

2. Le aree extraurbane sono articolate in subsistemi e, per alcuni di essi, anche in ambiti sulla base dell'individuazione e della suddivisione del Sistema Ambientale, dei Sistemi Funzionali, delle sub-U.T.O.E. e delle Invarianti del secondo Piano Strutturale (approvato con D.C.C. n. 76/2015), tenendo conto delle analisi sull'uso del suolo, ambientali ed agronomiche che sono parte integrante dello stesso P.S.

3. I subsistemi ed ambiti, riportati nelle Tavole di progetto del P.O., attraverso perimetrazione e sigla di colore nero (la sigla del subsistema/ambito è posizionata in alto a sinistra rispetto al simbolo a forma di croce di colore rosso) sono i seguenti:

- collina alta (R1)
- collina agraria (R2)

- aree periurbane di San Carlo (R2.1)
- aree periurbane nord del capoluogo (R2.2)
- aree boscate della collina agraria (R2.3)
- connessioni ecologiche della collina agraria (R2.4)

- pianura alta (R3)
 - aree periurbane ovest del capoluogo (R3.1)
 - connessioni ecologiche della pianura alta (R3.2)

- pianura bassa (R4)
 - aree periurbane sud del capoluogo (R4.1)
 - aree boscate della pianura bassa (R4.2)
 - aree palustri della pianura bassa (R4.3)
 - connessioni ecologiche della pianura bassa (R4.4)

- duna e spiaggia (R5).

4. Per ciascun sub-sistema/ambito sono stabilite regole per quanto riguarda usi ed interventi, fatto salvo quanto esplicitamente indicato nelle Tavole di progetto del P.O. o nella disciplina di aree specifiche, in particolare per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

Art. 95 Pianura bassa (Pbs) (R4)

1. Corrisponde al territorio che si sviluppa a sud del capoluogo, a monte della strada della Principessa, fino alla via di Biserno, al canale orientale di Rimigliano e, in un breve tratto in prossimità del confine comunale, alla ferrovia. Oltre alle estese aree coltivate, comprende anche vaste superfici boscate ed aree palustri. Include al suo interno la Tenuta di Rimigliano.
2. Tutti gli interventi dovranno garantire la salvaguardia dell'assetto idraulico-agrario della bonifica, del reticolo idraulico minore e della vegetazione riparia e la tutela o il recupero della trama fondiaria, della rete della viabilità poderal, dei filari alberati e delle siepi campestri.
3. Tutti gli interventi dovranno garantire la tutela delle visuali panoramiche percepite dalla strada della Principessa. Nelle eventuali nuove piantumazioni si dovrà evitare l'oscuramento di visuali interessanti, di suggestione paesaggistica o di osservazione di particolarità di valore naturalistico.
4. Per il patrimonio edilizio esistente non è ammesso il cambio d'uso verso la destinazione residenziale, salvo il caso di edifici strumentali agricoli dichiarati non funzionali all'attività agricola con P.A.P.M.A.A. già approvato alla data di adozione del secondo Piano Strutturale (06/12/2013).
5. Nelle aree periurbane sud del capoluogo (R4.1) qualsiasi intervento sul patrimonio edilizio legittimo esistente, fatti salvi quelli promossi dalle aziende agricole, eccedente la manutenzione straordinaria è subordinato alla rimozione degli eventuali manufatti fatiscenti e/o incongrui presenti nel resede di pertinenza.
6. Nelle aree boscate della pianura bassa (R4.2) - boschi di Rimigliano e delle Prunicce - dovrà essere salvaguardato il mosaico forestale e il margine per limitare la progressiva ricolonizzazione.
7. Nelle aree palustri della pianura bassa (R4.3) le zone umide palustri sono da sottoporre a salvaguardia integrale.
8. Le connessioni ecologiche della pianura bassa (R4.4) sono elementi lineari corrispondenti a tratti del reticolo idrografico principale che collegano le aree di più rilevante valore naturalistico ed ambientale, da sottoporre a tutela. La valorizzazione dei corsi d'acqua quali Botro ai Marmi e Fossa Calda, nonché dei canali di bonifica, ai fini dell'individuazione di percorsi per la fruizione

escursionistica è ammessa se compatibile con la salvaguardia degli alvei e della vegetazione riparia. Eventuali interventi sugli ecosistemi fluviali dovranno salvaguardare la vegetazione ripariale, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, e garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

Regione Toscana Comune di San Vincenzo (LI)

CAMPEGGIO ALBATROS
Località Pineta di Torrenuova
Comune di San Vincenzo (LI)

PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE
DI UN PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO
VIA DELLE CALDANELLE

PROGETTISTI:
- STUDIO TECNICO ASSOCIATO SPARAPANI (architettonico)
- ETA STUDIO (strutturale)
- STRUDIO BRACCIALI (imp. elettrico)

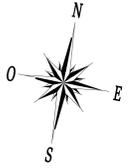
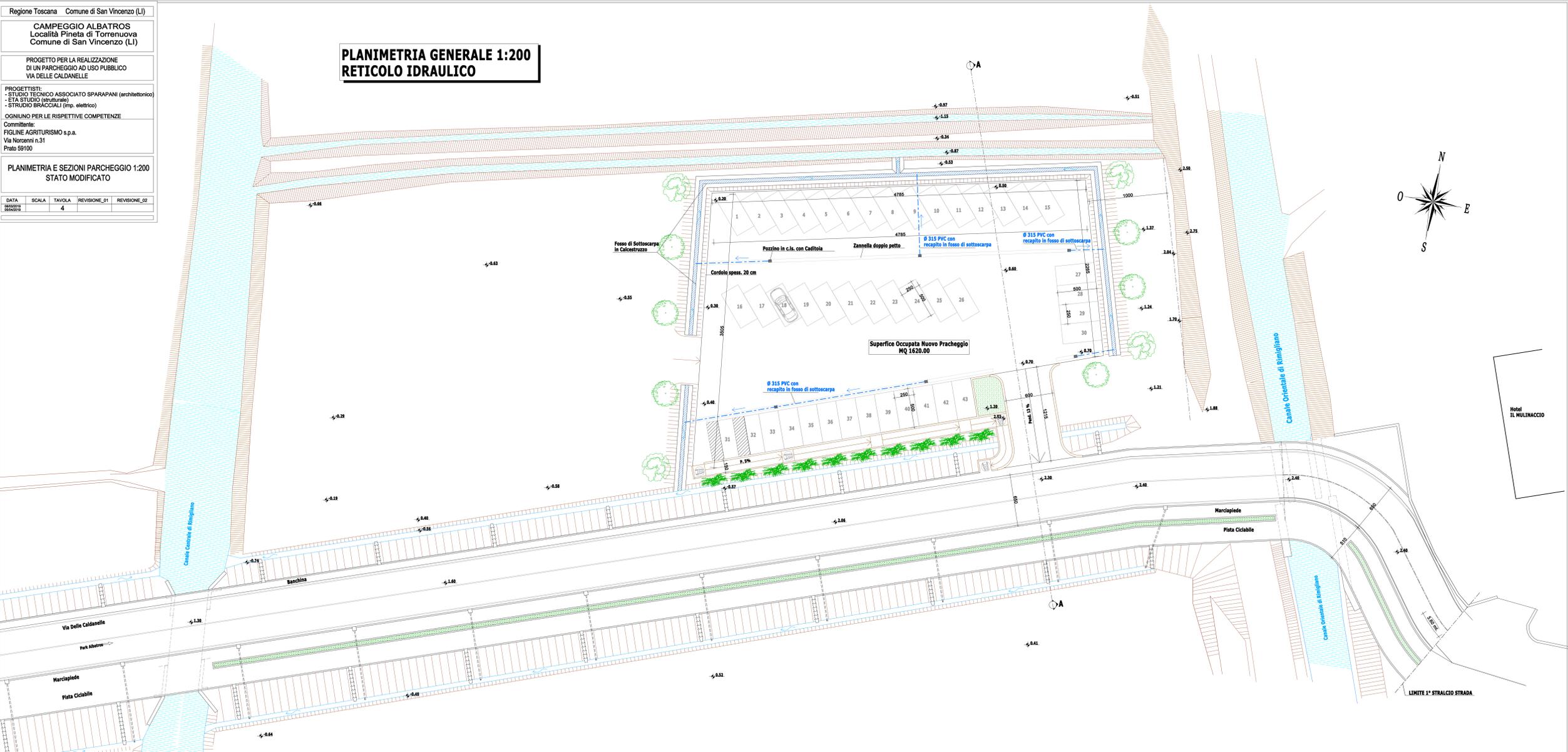
OGNIUNO PER LE RISPETTIVE COMPETENZE

Committente:
FIGLINE AGRITURISMO s.p.a.
Via Narcoeni n.51
Prato 59100

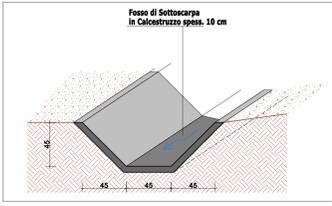
PLANIMETRIA E SEZIONI PARCHEGGIO 1:200
STATO MODIFICATO

DATA	SCALA	TAVOLA	REVISIONE_01	REVISIONE_02
05/05/2023		4		

PLANIMETRIA GENERALE 1:200
RETICOLO IDRAULICO



PARTICOLARE FOSSO SOTTOSCARPA



PARTICOLARE CADITOIA STRADALE

