

San Vincenzo, 24/05/2019

SCAN  
SINDACO  
ROVENTINI  
DE PRIMO  
COSIMI

Al Sig. Sindaco del  
Comune di San Vincenzo (LI)

All'Assessore all'Urbanistica del  
Comune di San Vincenzo (LI)

OGGETTO: Osservazione al Piano Operativo Comunale adottato con Delib. C.C. n. 33 del 09/04/2019.

I sottoscritti Simonetta Mannari nata a Rosignano il 02/03/54, residente a San Vincenzo, C.F. MNNSNT54C42H570L, e Fausto Morelli nato a Suvereto il 08/05/49, residente a San Vincenzo, C.F. MRLFST49E08L019Z

in qualità di proprietaria dei terreni e degli immobili posti in San Vincenzo, Località La Valle, censiti al Catasto Fabbricati di San Vincenzo al Foglio n. 3. mappale Particella n. 992 sub 601 e al Catasto terreni di San Vincenzo Foglio n. 3 mappale Particella n.1005-1008-1064 e consistenti in:

- Edificio rurale della superficie di mq 65
- Terreni agricoli e corte pertinenziale per complessivi Ha 2.521,

#### PREMESSO

Che il Comune di San Vincenzo con Deliberazione C.C. n. 33 del 09/04/2019 ha adottato il Piano Operativo Comunale di cui all'art. 95 della L.R. n. 65/2014;

Che l'avviso di avvenuta adozione è stato pubblicato sul B.U.R.T. n. 19 del 08/05/2019,

#### PRESENTA

Ai sensi dell'art. 19 comma 2 della L.R. n. 65/2014 osservazione al fine di poter eseguire, negli immobili descritti nella premessa gli interventi di trasformazione a carattere turistico ricettivo descritti nella allegata relazione descrittiva.

Distinti saluti.

Fausto Morelli  
Simonetta Mannari



Per comunicazioni:  
telefono 347 59.70.417  
mail [ary.morelli@gmail.com](mailto:ary.morelli@gmail.com).

Comune di San Vincenzo  
Ente: e\_1390 AOO: AOOCSV  
Prot: (A) 2019/0014289 del 24/05/19  
Class: 10



## Relazione su funzioni e modalità di gestione della struttura turistico ricettiva in via della Valle

Il presente documento ha lo scopo di fornire una descrizione sulle funzioni e gli obiettivi nonché le modalità di gestione di una struttura turistica che accolga il turismo **sostenibile** a San Vincenzo, al fine di valorizzare l'entroterra e la campagna.

### Descrizione dell'area esistente

L'area identificata per la realizzazione del progetto è il terreno agricolo collinare, in parte boschivo ed in parte seminativo, di Ha 2.521, di proprietà di Morelli Fausto e Mannari Simonetta, con usufrutto da parte di Pains Olga, particella 992 sub 601, sita in via della Valle piano T. con variazione della destinazione del 21/05/2003 (prot. N. 77641, F4-annesso agricolo -come da visura n. T14087 emessa da agenzia del territorio in data 21/10/2011).



## Richiesta cambio d'uso e nuove costruzioni

La visione da satellite della zona di interesse è evidenziata nell'immagine di seguito.

Si richiede il permesso di adibire a nuova costruzione un totale di 300 mq per strutture turistico-ricettive.

Nell'area esistente si trova un annesso agricolo di mq 65 per il quale si richiede il cambio di destinazione d'uso a partire dal 1/1/2020 (prevista dall'ART 3, delibera 96 del 9 aprile 1997) per attività turistico-ricettive.



## Il contesto

Oggi viene dedicata sempre più attenzione alle origini dei prodotti alimentari, al cosa mangiamo, alla qualità dell'aria che respiriamo, all'incontaminazione della terra che calpestiamo. Si ricercano posti non inquinati dove poter trascorrere il proprio tempo, dove sia possibile un contatto vero con la natura, un ambiente BIO. Riscoprire i valori della natura, il sapore della "terra" e la quiete della campagna contribuiscono al recupero del benessere psico-fisico umano.

Il territorio di San Vincenzo offre ancora vaste aree naturali che possono essere valorizzate ed esaltate per far apprezzare il paese da prospettive diverse da quella marittima.

## Obiettivo della struttura

L'obiettivo della struttura è quello di incentivare il turismo *green* a contatto con la natura, di sostenere l'interesse del turista oltre la risorsa marittima, di prolungare il periodo turistico a tutti i mesi dell'anno sfruttando gli eventi sponsorizzati dalle associazioni del territorio (quali ad es. la produzione a km0).

La struttura ha l'obiettivo principale di promuovere il territorio di San Vincenzo e di contribuire a rendere il paese sensibile al tema del turismo rispettoso dell'ambiente e attento al territorio, e diventare un top player nel turismo sostenibile.

Non essendo imprenditrice agricola non si intende creare un agriturismo.

## Il progetto ed i servizi

### Il progetto

Il progetto prevede la realizzazione di una struttura ecostostenibile che risponda alle esigenze dei più giovani e delle famiglie di ogni generazione, a tutti coloro i quali abbiano desiderio di trascorrere il proprio tempo libero/le loro vacanze a contatto con la natura ma circondati dai confort a cui sono abituati.

Perché' eco: la struttura sarà progettata in maniera che l'energia di cui necessita venga fornita quasi completamente da fonti rinnovabili. Si prevede l'uso del fotovoltaico e solare termico per l'acqua calda sanitaria, il recupero di acque piovane per l'irrigazione e gli scarichi.

Viene prevista la costruzione di 8 bungalow. Questi saranno realizzati in legno, con accorgimenti di ventilazione naturale (non sarà quindi necessario l'utilizzo di impianti di condizionamento). Saranno composti da una camera da due a quattro posti letto ed un ( 1) bagno. I bungalow avranno una piccola veranda vista mare. L'accesso sarà indipendente.

### I Servizi

Verranno costruite piccole camere in legno e materiali ecocompatibili a impatto ambientale minimo in maniera da costituire un continuum con il paesaggio circostante.

Ogni camera avrà a disposizione servizi igienici privati.

Verrà realizzato un giardino con ombrelloni e sdraie relax in uso comune, come zona lettura immersa nel verde.






*esempio di area comune (relax-lettura)*

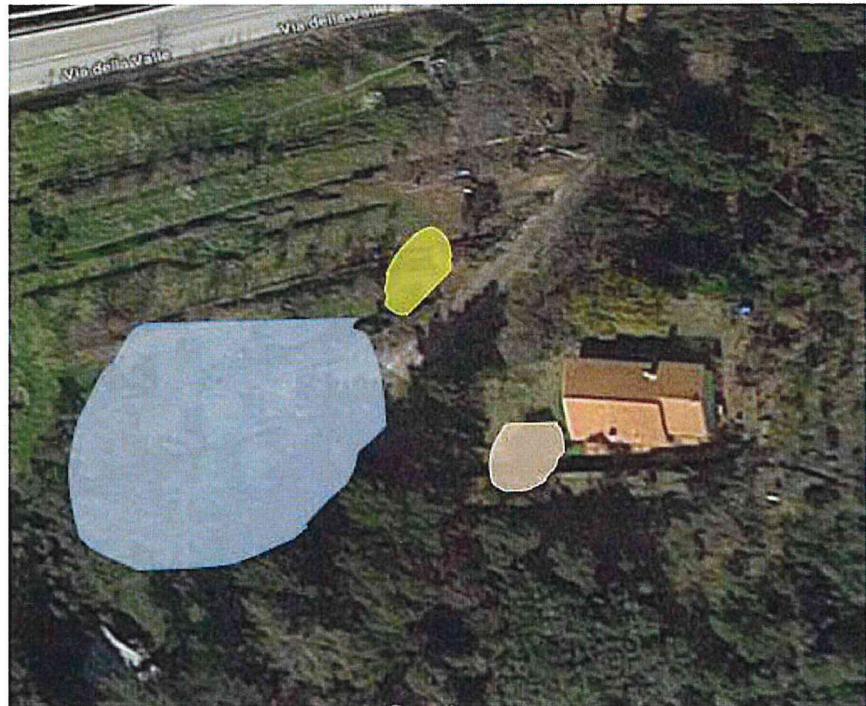
Verrà realizzato inoltre un piccolo parco giochi per bambini con strutture in legno o materiale riciclato (sui quali verrà eseguito un controllo periodico) che non avranno necessità di alimentazione elettrica (altalena, scivolo, casetta in legno, giostra manuale ...).

Non viene prevista somministrazione di cibo espresso ma semplicemente un ritorno alle «origini» e alla vita «campestre».

### Ubicazione dei servizi

Di seguito viene illustrata, con l'ausilio dell'immagine da satellite, l'ubicazione dei servizi (camere, reception e aree condivise) sia nelle strutture esistenti sia nelle strutture di nuova costruzione.

-  Ubicazione nuove costruzioni
-  Giardino esistente adibito a zona lettura/relax
-  Area adibita a zona parco giochi



## Modalità di gestione

La gestione della struttura sarà a conduzione familiare.

L'apertura della struttura si adeguerà a quanto legiferato nell L.R 42/2000, se non previste restrizioni temporali.

In base alla L.R. 42/2000:

- Le camere saranno inizialmente 3.
- Successivamente verranno costruite altre 5 camere per un totale di 8 camere.
- Tutte camere saranno di circo mq 20 (fino a 4 posti letto per camera).
- La somministrazione della prima colazione verrà effettuata, su richiesta, direttamente nelle camere della struttura con tutti prodotti preconfezionati biologici. Non vi sarà altra somministrazione di cibi.
- La struttura ricettiva occuperà un totale di 360-370 mq.

Verranno sponsorizzati gli eventi in accordo con le associazioni e gli organi territoriali.

Verrà attivato un sito web con indicazioni su come raggiungere la struttura, sulla disponibilità dei servizi, con le informazioni relative agli eventi del territorio e alle promozioni dei vari enti locali.