

San Vincenzo 05 Luglio 2019

Azienda Agricola IL MASSETO srl sro

Via Stazione 22

57021 Campiglia M.ma (LI)

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** –

Il sottoscritto Riccardo Papi in qualità di Amministratore della Azienda Agricola IL MASSETO proprietaria della tenuta "Il Masseto" sito in località Il Masseto, San Vincenzo strada per Campiglia con una estensione di circa 184 ettari.

Visto che la suddetta area e' classificata nel Piano Operativo Adottato il 9 Aprile 2019 come R 2.3 E ;

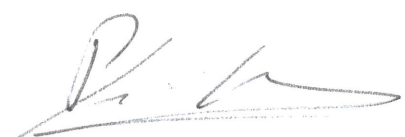
Considerato che essendo una zona extraurbana – agricola valgono le norme del Titolo VII capo III del P.O. adottato;

Premesso che:

La nuova proprietà della tenuta "Il Masseto" ha l'interesse di realizzare una azienda agricola di spiccata sensibilità ambientale paesaggistica con una attenzione alla qualità agricola sia dei prodotti che del contesto dove questi vengono realizzati.

In un'ottica di un'attenzione unica che i proprietari hanno voglia di mettere nella loro produzione agricola e nel loro contesto rurale abbiamo sentito l'esigenza di formulare la seguente osservazione che vada verso una maggiore sensibilizzazione del contesto e una maggiore attenzione alla qualità costruttiva, alle finiture, all'inserimento paesaggistico e alla sua coerenza architettonica ambientale degli edifici da realizzare sia a livello abitativo rurale che per gli annessi agricoli.

Data la specificità del contesto ambientale del Masseto non possiamo pensare, all'interno della nostra azienda agricola di realizzare delle costruzioni banali e senza alcuna personalità. Queste dovranno essere inserite con una attenzione al luogo e dovranno essere realizzate al fine di andarle quasi a nascondere o a mitigarle il più possibile.



Vista la particolarità del luogo che si ritiene unica in tutta la costa toscana siamo quindi a richiedere la realizzazione di una scheda normativa apposita per l'area de "Il Massetto" al fine di poter soddisfare le suddette esigenze attuabile con intervento diretto senza bisogno di Piano Attuativo. In particolar modo sia le abitazioni rurali che gli annessi agricoli che saranno realizzati tramite PAPMAA si ritiene opportuno privilegiare maggiormente tutte le costruzioni che presentano una elevata sensibilità architettonica/paesaggistica/qualitativa e che dimostrino progettualmente la massima sensibilizzazione alla mitigazione, al rispetto del contesto paesaggistico e all'inserimento ambientale utilizzando tecniche costruttive performanti ed energeticamente sensibili al risparmio energetico e al rispetto del suolo dell'aria e dell'acqua.

Si ritiene corretto in un'ottica progettuale di massima attenzione naturalistica di privilegiare la semplicità costruttiva e la capacità di inserimento ambientale dei fabbricati con forme e caratteristiche costruttive legate al contesto vegetazionale dove si inserisce la costruzione stessa che pertanto dovrà adattarsi al contesto e non viceversa.

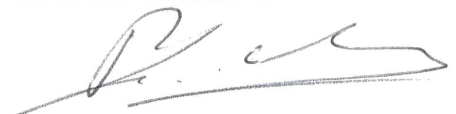
L'inserimento paesaggistico dei fabbricati dovrà avere forme tali che queste dovranno adattarsi al suolo circostante per poter meglio essere integrate a livello ambientale e raggiungere un'attenzione particolare al livello di coerenza paesaggistica in base al contesto vegetazionale esistente.

Il rapporto vuoti pieni delle abitazioni dovrà essere coerente con la tipologia della costruzione e pertanto questo rapporto si dovrà inserire al meglio in ciascuna tipologia costruttiva senza trasmettere incoerenza progettuale. Le aperture e le finestre potranno avere delle forme e delle dimensioni che dovranno al meglio integrarsi nella qualità progettuale del fabbricato rurale, prediligendo come qualità architettonica la valorizzazione, l'inserimento e la mitigazione. Sono altresì accettati sia elementi in muratura tradizionale che elementi in trasparenza che permettono di avere una "leggera" presenza del manufatto.

Le coperture dei fabbricati potranno essere sia tradizionali in tegole e coppi, quando la filosofia progettuale rientra nella tradizionalità costruttiva, ma potranno anche essere realizzate coperture esclusivamente verdi e piane che si possono anche raccordare con il suolo creandone un elemento unico e di massima mitigazione. Le logge ed i portici dovranno sempre essere inglobati nel progetto complessivo e non dovranno apparire come elementi attaccati ed incongrui alla struttura principale ma dovranno essere un continuo architettonico del fabbricato progettato.

I materiali utilizzati per la costruzione e le finiture dovranno essere coerenti al contesto e all'edilizia tradizionale ma potranno essere utilizzati anche nuovi elementi purchè vadano ad inserirsi in un contesto naturale mitigando l'impatto nel suo complesso. Dovrà essere data una maggior preferenza all'uso di materiali eco compatibili e di colorazioni naturali. Dovranno essere privilegiati materiali come il legno, la pietra, il ferro, il vetro, le terre armate, ecc.

Si ritiene opportuno unificare la dimensione della creazione di nuove unità abitative in mq. 130 con una ulteriore superficie concessa una tantum ad edificio purchè realizzata in materiale leggero (ferro e vetro) fino a 30 mq. ma con l'obbligo che tutto l'edificio dovrà essere classificato e certificato in classe A.

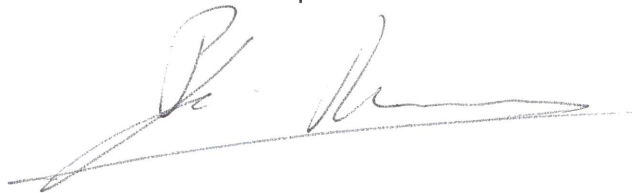


Per quanto sopra si formulano le seguenti osservazioni:

- 1) Si richiede la variazione degli articoli 103-104-105 del P.O. adottato inserendo quelle variazioni di norme che possano prevedere anche le tipologie edilizie ipotizzate nelle premesse;
- 2) In Alternativa al primo punto si richiede di costituire una scheda normativa apposita per IL MASSETO dove venga prevista la possibilita' di realizzare le costruzioni con le tipologie ed i materiali indicati nella presente osservazione con la possibilita' di intervento diretto con Permesso per costruire convenzionato sempre tramite PAPMAA.
- 3) Si richiede di aumentare la superficie delle singole unita' abitativa a 130 mq.;

Colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Riccardo Papi

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