

10 febbraio 2020

**Ill.mo Sig. Sindaco Alessandro Massimo Bandini
del Comune di San Vincenzo
Via Alliata n. 1
57027 San Vincenzo (LI)**

OGGETTO: Adozione Piano Operativo D.C.C. 25 del 08.04.2019 – OSSERVAZIONE TARDIVA

Il sottoscritto Simone Montini nella sua qualità di Presidente della Società Burger King Joint Venture It S.p.A. con sede in Via G. Pico della Mirandola n. 8, Firenze, P.Iva 06553730489 a seguito dell'adozione del Piano Operativo con deliberazione del Consiglio Comunale del 8 aprile 2019:

PREMESSO

1- Che in data 6 luglio 2019 la scrivente società in qualità di proprietaria del complesso turistico Riva degli Etruschi e dei terreni annessi, come indicati nella planimetria che segue,



Riva degli Etruschi

ha presentato Osservazione al Piano Operativo adottato con D.C.C. n.25 del 8/04/2019 che aveva, tra gli altri punti osservati, il punto 3 riguardante l'art. 154 delle NTA del POC riferito al Piano Attuativo in via Biserno a San Vincenzo (PA04) e ne chiedeva la modifica di diversi aspetti e contenuti nello spirito di rendere attuabile la previsione nell'area di proprietà interessata dall'articolo;

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

- che a seguito di approfondimenti successivi effettuati dalla scrivente in relazione al progetto industriale in precedenza predisposto, fermo restando gli obiettivi del progetto di idee depositato, a seguito di approfondimenti e ricerche e valutazione della domanda dei servizi sportivi privati in particolare per l'area di San Vincenzo, abbiamo rivisto il piano industriale e verificata la non sostenibilità economica dell'intervento ci sembra necessario rivedere gli interventi di opere pubbliche poste a carico dell'operatore.

A tal fine, sempre nello spirito di massima collaborazione, per rendere attuabile la previsione dell'art. 154 la scrivente con la presente Osservazione Tardiva intende integrare e modificare il contenuto dell'art. 154 delle NTA del POC adottato e

OSSERVA

Estratto Tav. PO.3 del PO adottato



Ambito osservazione

• L' "Art. 154 Piano Attuativo in via di Biserno a San Vincenzo (PA04)" recita:

1. Il progetto riguarda la realizzazione di un nuovo insediamento per impianti sportivi in continuità con le attrezzature pubbliche già presenti immediatamente a nord.

Obiettivi dell'intervento sono potenziare l'offerta turistica attraverso la realizzazione di impianti e strutture per la pratica dello sport e delle attività ludico sportive all'aria aperta, qualificare gli impianti sportivi comunali attraverso la sinergia e la cooperazione tra l'Amministrazione Pubblica e gli operatori privati del turismo e rafforzare i servizi pubblici e le dotazioni collettive di tipo urbano.

Inoltre l'intervento concorre alla realizzazione della viabilità di collegamento tra lo svincolo sud della Variante Aurelia e i poli del turismo posti lungo la via della Principessa e di un parcheggio scambiatore per incentivare l'accesso alla città con forme di mobilità sostenibile alternative all'automobile. Tale collegamento sarà costituito dal tracciato esistente di via dell'Agricoltura biologica, opportunamente adeguato e con la riorganizzazione dell'intersezione di innesto sulla via Aurelia sud insieme all'intersezione della strada per Campiglia Marittima (AE01), e da un nuovo tracciato, totalmente distinto rispetto a via di Biserno, che si diparte da quest'ultima via e si ricollega alla via della Principessa attraverso un nuovo sottopasso della ferrovia.

L'intervento, in area urbana, appartiene alla sub-UTOE 1.1, San Vincenzo.

2. Dimensionamento:

area di intervento (ST): 170.685 mq.

Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 400 mq. con destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio (limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande), 600 mq. per attività direzionali e di servizio (comprensivi degli spazi edificati connessi agli impianti sportivi) e 700 mq. per foresteria per l'alloggio di atleti e addetti.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo: 1 Indice di Copertura massimo: 10% opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione del sottopasso stradale rispetto al tracciato ferroviario per il transito carrabile e ciclopedonale e del nuovo tracciato viario carrabile e ciclopedonale di collegamento tra il sottopasso e via della Principessa; cessione al demanio comunale delle aree per realizzazione della nuova viabilità dal sottopasso a via di Biserno e relativi spazi di ambientazione;
- adeguamento e sistemazione di via di Biserno da destinare prioritariamente alla mobilità lenta ed in particolare ad itinerario ciclabile;
- parcheggio scambiatore comprensivo di spazi per la sosta pubblica per almeno n. 150 posti auto oltre parcheggi pubblici per almeno 30 posti auto;
- area di fermata e sosta dei mezzi del trasporto pubblico locale;
- mantenimento e riqualificazione dell'area boscata a nord, interposta tra l'area di intervento e gli impianti sportivi comunali.

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico art. 136 D.lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- fascia di rispetto stradale ai sensi del D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada";
- fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto".

4. Disposizioni specifiche:

La sistemazione della via di Biserno dovrà mantenere le caratteristiche della strada e gli accessi delle proprietà private che su di essa si affacciano.

L'intersezione su via di Biserno sarà costituita da un incrocio a raso, così come quella su via della Principessa,

che sarà sostituita da una rotatoria una volta completato l'intero collegamento con la via Aurelia sud.

Il parcheggio scambiatore sarà localizzato, insieme alle fermate del trasporto pubblico, nella fascia lungo via di Biserno. L'edificazione sarà localizzata in prossimità della fascia attrezzata per la sosta e l'interscambio, escludendo in ogni caso l'occupazione delle aree interessate dal vincolo paesaggistico per decreto, nelle quali sono ammessi esclusivamente impianti sportivi all'aperto e sistemazioni a verde, in particolare la predisposizione di elementi vegetazionali di filtro lungo il tracciato ferroviario.

Dovranno essere previste connessioni pedonali e ciclabili tra le nuove attrezzature e gli impianti sportivi comunali.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Dovranno essere previste soluzioni per la sistemazione dei suoli in grado di salvaguardare l'efficienza della rete idrografica e le superfici di deflusso delle acque meteoriche lungo il tracciato ferroviario.

Il parcheggio scambiatore dovrà essere realizzato con manto tale da non impedire la capacità filtrante dei suoli e adeguatamente alberato. In generale le sistemazioni dovranno limitare al massimo l'impermeabilizzazione.

Il tracciato della nuova viabilità dovrà essere individuato in coerenza con l'orientamento della trama agraria

e con il reticolo idrografico superficiale, prevedendo un'adeguata fascia alberata di filtro rispetto al territorio agricolo adiacente e di demarcazione del margine urbano. Tale fascia sarà parta degli elementi vegetazionali da predisporre quali misure di compensazione."

Di seguito si riporta l'art. 154 MODIFICATO con evidenziato in **rosso** le aggiunte e ~~barrate~~ le parti eliminate:

- "Art. 154 Piano Attuativo in via di Biserno a San Vincenzo (PA04)"

1. Il progetto riguarda la realizzazione di un nuovo insediamento per impianti sportivi in continuità con le attrezzature pubbliche già presenti immediatamente a nord.

Obiettivi dell'intervento sono potenziare l'offerta turistica attraverso la realizzazione di impianti e strutture **non di utilizzo pubblico** per la pratica dello sport e delle attività ludico sportive all'aria aperta, qualificare gli impianti sportivi comunali attraverso la sinergia e la cooperazione tra l'Amministrazione Pubblica e gli operatori privati del turismo e rafforzare i servizi pubblici e le dotazioni collettive di tipo urbano.

A tale scopo ~~Inoltre~~ l'intervento concorre alla realizzazione della viabilità di collegamento tra lo svincolo sud della Variante Aurelia e i poli del turismo posti lungo la via della Principessa e ~~di un parcheggio scambiatore per incentivare l'accesso alla città con forme di mobilità sostenibile alternative all'automobile.~~ Tale collegamento sarà costituito dal tracciato esistente di via dell'Agricoltura biologica, opportunamente adeguato e con la riorganizzazione dell'intersezione di innesto sulla via Aurelia sud insieme all'intersezione della strada per Campiglia Marittima (AE01), e da un nuovo tracciato, ~~totalmente distinto rispetto a via di Biserno,~~ che si diparte da **via di Biserno** ~~quest'ultima via~~ e si ricollega alla via della Principessa attraverso un nuovo sottopasso della ferrovia.

L'intervento, in area urbana, appartiene alla sub-UTOE 1.1, San Vincenzo.

2. Dimensionamento:
area di intervento (SI): 170.685 mq.

Superficie edificabile (o edificata) (SE) massima: 400 mq. con destinazione d'uso per attività commerciali al dettaglio (limitatamente a esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande), 600 mq. per attività direzionali e di servizio (comprensivi degli spazi edificati connessi agli impianti sportivi) e 700 mq. per foresteria per l'alloggio di atleti **ospiti del complesso sportivo** e addetti.

numero alloggi massimo: -

numero piani massimo: 1 Indice di Copertura massimo: 10%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione del sottopasso stradale rispetto al tracciato ferroviario per il transito carrabile **di dimensione idonea alle sole autovetture** e ciclopedonale e del nuovo tracciato viario carrabile e ciclopedonale di collegamento tra il sottopasso e via **Emilia Romagna che è collegata con via della Principessa;** cessione al demanio comunale delle aree **utili** per realizzazione della nuova viabilità dal sottopasso a via di Biserno e relativi spazi **per parcheggi a pettine fronte strada e una fascia per verde di ambientazione di mitigazione** ~~di ambientazione;~~
- ~~adeguamento e sistemazione di via di Biserno da destinare prioritariamente alla mobilità lenta ed in particolare ad itinerario ciclabile;~~
- ~~parcheggio scambiatore comprensivo di spazi per la sosta pubblica per almeno n. 150 posti auto oltre parcheggi pubblici per almeno 30 posti auto;~~
- ~~area di fermata e sosta dei mezzi del trasporto pubblico locale;~~
- ~~mantenimento e riqualificazione dell'area boscata a nord, interposta tra l'area di intervento e gli impianti sportivi comunali.~~

3. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico art. 136 D.lgs. n. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- fascia di rispetto stradale ai sensi del D.P.R. n. 495/1992 "Regolamento di esecuzione e di

- attuazione del nuovo Codice della strada”;
- fascia di rispetto ferroviario ai sensi del D.P.R. n. 753/1980 “Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità dell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto”.

4. Disposizioni specifiche:

~~La sistemazione della via di Biserno dovrà mantenere le caratteristiche della strada e gli accessi delle proprietà private che su di essa si affacciano.~~

L'intersezione su via di Biserno sarà costituita da un incrocio a raso **con un adeguato svincolo per l'agevole immissione in ambo le direzioni**; ~~così come quella su via della Principessa, che sarà sostituita da una rotonda una volta completato l'intero collegamento con la via Aurelia sud.~~

La nuova viabilità di collegamento deve essere a carico del privato per un tratto di 40,00 m in entrata e in uscita dal nuovo sottopasso.

La larghezza della nuova viabilità deve essere di 6,00 m con marciapiede di 1,50 m e la larghezza degli spazi destinati a parcheggi e del verde ambientale deve essere complessivamente di 6,00 m

~~Il parcheggio scambiatore sarà localizzato, insieme alle fermate del trasporto pubblico, nella fascia lungo via di Biserno. La localizzazione dell'edificazione dovrà escludere l'edificazione sarà localizzata in prossimità della fascia attrezzata per la sosta e l'interscambio, escludendo in ogni caso l'occupazione delle aree interessate dal vincolo paesaggistico per decreto, nelle quali sono ammessi esclusivamente impianti sportivi all'aperto e sistemazioni a verde, in particolare la predisposizione di elementi vegetazionali di filtro lungo il tracciato ferroviario.~~

~~Dovranno essere previste connessioni pedonali e ciclabili tra le nuove attrezzature e gli impianti sportivi comunali.~~

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Dovranno essere previste soluzioni per la sistemazione dei suoli in grado di salvaguardare l'efficienza della rete idrografica e le superfici di deflusso delle acque meteoriche lungo il tracciato ferroviario.

~~Il parcheggio scambiatore dovrà essere realizzato con manto tale da non impedire la capacità filtrante dei suoli e adeguatamente alberato. In generale le sistemazioni dovranno limitare al massimo l'impermeabilizzazione.~~

~~Il tracciato della nuova viabilità dovrà essere individuato in coerenza con l'orientamento della trama agraria~~

~~e con il reticolo idrografico superficiale, prevedendo un'adeguata fascia alberata di filtro rispetto al territorio agricolo adiacente e di demarcazione del margine urbano. Tale fascia sarà parte degli elementi vegetazionali da predisporre quali misure di compensazione.”~~

Estratto Tav. PO.3 del PO adottato **MODIFICATO**



 *Ambito osservazione*

Certi del vostro riscontro rimaniamo in attesa di vostre comunicazioni.

Cordiali Saluti

Per Burger King Joint Venture IT s.r.l.
L'Amministratore
Simone Montini

