



COMUNE DI PISA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 229 Del 29 Novembre 2018

OGGETTO: RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE ED AMBIENTALE DELL'ARENA GARIBALDI - STADIO ROMEO ANCONETANI, A SEGUITO DELLA PROPOSTA, IN VARIANTE AGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO, PRESENTATA DA DEA CAPITAL. AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R. 65/2014 VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE, UTOE 9 E 36 E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO, SCHEDA N. 09.2 "P.TA A LUCCA - ARENA GARIBALDI" - SCHEDA N. 36.1 "OSPEDALETTO - VIA EMILIA". AVVIO DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).

L'anno 2018 il giorno ventinove del mese di Novembre presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori :

		Presente/Assente
1. CONTI MICHELE	Sindaco	P
2. RAFFAELLA BONSANGUE	Vice Sindaco	P
3. BEDINI FILIPPO	Assessore	P
4. BONANNO GIOVANNA	Assessora	P
5. BUSCEMI ANDREA	Assessore	P
6. CARDIA ROSANNA	Assessora	A
7. DRINGOLI MASSIMO	Assessore	P
8. GAMBACCINI GIANNA	Assessora	P
9. LATROFA RAFFAELE	Assessore	P
10. PESCIATINI PAOLO	Assessore	P

Partecipa alla riunione il Segretario Generale: MORDACCI MARCO

Presiede il Sindaco: CONTI MICHELE.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- il Comune di Pisa è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione C.C. [n. 103 del 02/10/1998](#), esecutiva, e successive varianti, nonché di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione C.C. n. 43 del 28/07/2001, esecutiva;
- la Strumentazione Urbanistica attuale ovvero il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con [deliberazione C.C. n. 20 del 04/05/2017](#), esecutiva;
- in data 30.10.2017 la Società DEA CAPITAL ha presentato, ai sensi dell'art. 1, comma 304, lettera A della Legge 147/2013, una Proposta di fattibilità sull'area di Porta a Lucca per la realizzazione di un nuovo stadio;
- la proposta prevede l'alienazione dello stadio di proprietà comunale ed il trasferimento dell'immobile a fondi comuni di investimento immobiliare partecipati dal comune stesso a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo. Tale proposta inoltre risulta ad oggi in contrasto con gli atti comunali di governo del territorio e pertanto necessita di variante al Piano Strutturale e contestuale variante al regolamento Urbanistico;
- ai fini dell'alienazione dell'immobile e della verifica della fattibilità dell'intervento, in data 24/11/2017, prot. 99566, è stata inviata al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, richiesta di Verifica dell'interesse culturale del patrimonio pubblico, ai sensi dell'art. 12 del Dlgs 42/2004 "codice dei beni culturali e del paesaggio" relativa all'attuale "Arena Garibaldi" per la quale ad oggi non risulta ancora espletata la procedura;
- con deliberazione C.C. n° 58 del 21/12/2017, esecutiva, è stato approvato il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato quale parte integrante del DUP;
- con [deliberazione G.C. n. 3 del 9 gennaio 2018](#), esecutiva, veniva definito il percorso per giungere all'esito del processo di valorizzazione dell'impianto attraverso la definizione della relativa stima, proponendo al Consiglio Comunale l'inserimento dello Stadio Arena Garibaldi nell'elenco dei beni di cui al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari", per classificarlo come bene patrimoniale disponibile;
- in data 27.02.2018 la DEA Capital ha trasmesso le integrazioni relative alla Proposta di fattibilità a valere quale progetto di valorizzazione ai sensi dell'art. 33, comma 2 del DL n.98/2011;
- con successiva [deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 19.04.2018](#), esecutiva:
 - è stata approvata l'integrazione al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari – Stadio Comunale Arena Garibaldi – Arena Romeo Anconetani, che prevede l'inserimento dello stadio nell'elenco dei beni di cui al "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari";
 - è stato disposto "di procedere, con successivi atti, alla dichiarazione di pubblico interesse dell'opera e all'avvio del procedimento di variante urbanistica;
 - è stato preso atto dei valori di stima da parte dell'Agenzia delle Entrate, tenuto presente che la stessa agenzia dichiara che "ai fini della presente valutazione l'area su cui sorge lo stadio sarà considerata come area destinata ad impianto sportivo", dando atto che tale valutazione sarà sottoposta a revisione in ragione ed in coerenza alla variante urbanistica;

- le aree oggetto di variante, ricadono nel piano strutturale nelle UTOE 9 e UTOE 36 e sono disciplinate dalle Schede n. 09.2 P.ta a Lucca – Arena Garibaldi - Scheda n. 36.1 Ospedaletto – via Emilia 3 delle NTA del Regolamento Urbanistico;

RICHIAMATA integralmente la [deliberazione G.C. n. 162 del 28 agosto 2018](#), esecutiva, con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo teso alla riqualificazione funzionale ed ambientale dell'Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani a Pisa;

CONSTATATO CHE con tale atto è stato dato mandato alla Direzione Urbanistica di iniziare le procedure di variante urbanistica relativa alle aree in oggetto con le seguenti motivazioni:

- l'attuale previsione del nuovo stadio individuata dalla vigente pianificazione urbanistica nella zona di Ospedaletto non corrisponde agli indirizzi oggi affermati e verificati nelle più recenti realizzazioni, secondo i quali la struttura che ospita uno stadio dovrà svolgere molteplici funzioni interessanti la popolazione del quartiere e dell'intera città, essere facilmente raggiungibile anche con percorsi pedonali, partecipare alla vita della città stessa;
- per perseguire gli obiettivi suddetti è necessario riqualificare l'attuale stadio di Pisa in quanto:
 - luogo storicamente inserito nella vita della città fin dal 1807;
 - luogo intimamente legato alla storia del gioco del calcio a Pisa, la cui squadra dal 1919 ha sempre svolto qui la sua attività;
 - luogo che, opportunamente riprogettato, potrà accogliere funzioni non solo sportive, ma anche commerciali ed artistiche, senza costituire impedimento al quartiere che lo ospita, ma, al contrario, potenziando i servizi, come parcheggi e spazi per il tempo libero, di cui è oggi carente, ed eliminando le barriere fisiche che oggi si rendono necessarie per la sicurezza degli spettacoli sportivi;
- rimuovere la previsione dello stadio dalla zona di Ospedaletto per le motivazioni di natura ambientale riportate nei verbali e negli allegati della Conferenza dei Servizi;

VISTI:

- il Decreto legislativo n.267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) e s.m.i;
- la Legge Regionale n.65/2014 (Norme per il Governo del Territorio) e s.m.i;
- la Legge Regionale n.10/2010 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica V.A.S) e s.m.i;

DATO ATTO CHE l'art. 222 e 224 della LR 65/2014, le aree oggetto di variante rientrano all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato;

PRESO ATTO CHE:

- gli enti e gli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo ai sensi dell'art.17 comma 3 lettera c) della LR 65/2014 sono:
 - Regione Toscana;
 - Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
 - Provincia di Pisa;

- Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Pisa e Livorno;
 - ASL Toscana Nord Ovest – Dipartimento di Pisa;
 - ARPAT – Dipartimento provinciale di Pisa;
 - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
 - Consorzio [di Bonifica 4 Basso Valdarno](#);
 - Prefettura Ufficio Territoriale del Governo Pisa;
 - Questura della Provincia di Pisa;
 - Comando Provinciale Vigili del Fuoco di PISA
 - Ente Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli;
 - Comuni interessati dal Piano Strutturale Intercomunale dell'Area Pisana
 - San Giuliano Terme
 - Cascina
 - Calci
 - Vecchiano
 - Vicopisano
 - Comuni confinanti:
 - Livorno
 - Collesalveti (LI)
- gli Enti da cui, ai sensi dell'art.17 comma 3 lett. d), è possibile ricevere pareri, nulla osta o assensi al provvedimento sono:

- Regione Toscana;
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa;
- Provincia di Pisa – Area Territorio;
- Soprintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici, Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le provincie di Pisa e Livorno;

CONSIDERATO CHE:

- le varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico sono soggette, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n.65/2014, ai procedimenti di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) nei casi e con le modalità previsti dalla L.R. 10/2010;
- la variante in oggetto non può essere definita una modifica minore agli atti di governo del territorio sopra citati sia per le aree che complessivamente potranno essere interessate, sia per i possibili effetti ambientali che potrebbero derivare dalla realizzazione delle sue previsioni;
- il combinato disposto degli articoli 5 e 5 bis della L.R.10/2010 dispone, tra l'altro, di sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS esclusivamente le modifiche minori agli atti di governo del territorio;

RITENUTO, pertanto, che la variante debba essere assoggettata a VAS;

PRESO ATTO, della presentazione da parte di DeA Capital Real Estate SGR - soggetto proponente/promotore del progetto di valorizzazione dello Stadio di Pisa Arena Garibaldi in variante alla pianificazione urbanistica vigente, comprensivo dello studio di prefattibilità ambientale – del documento preliminare di cui all'articolo 23 della L.R. 10/2010 relativo alla variante in oggetto;

RICHIAMATA la deliberazione Giunta Comunale n.115 del 02/07/2012, esecutiva, con la quale è stato costituito il Nucleo Comunale per le Valutazioni ambientali (NCVA), quale autorità competente in materia di VAS ai sensi della L.R. 10/2010;

RITENUTO PER QUANTO SOPRA AVVIARE:

- il procedimento di formazione della variante al Piano strutturale e contestuale variante al Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014;
- la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n.10/2010;

VISTI E RICHIAMATI:

- gli elaborati, depositati presso l'ufficio urbanistica, allegati alla Proposta di Studio di Fattibilità del progetto di Riqualificazione e valorizzazione dello Stadio di Pisa, Arena Garibaldi – Romeo Anconetani del 31/10/2017 così come integrato il 27/02/2018 consultabili al seguente link: <http://www.comune.pisa.it/it/ufficio-scheda/24757/Proposta-di-fattibilit-.html>;
- i verbale della conferenza dei servizi interna del [29/11/2017](#), [12/12/2017](#) e del [21/03/2018](#);

RITENUTO DI:

- individuare quale responsabile del procedimento il Dirigente della Direzione DD10 – Ufficio Urbanistica;
- nominare ai sensi dell'art. 37 della LR 65/2014, nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale del Garante dell'informazione e della partecipazione, quale “Garante dell'informazione e della partecipazione” il dott. Luca Fracassi,

VISTI gli elaborati allegati alla presente deliberazione, facenti parte integrante e sostanziale della stessa:

- il Documento di avvio del procedimento relativo alla “*Riqualificazione funzionale ed ambientale dell'arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani, a seguito della proposta, in variante agli atti di governo del territorio, presentata da Dea Capital. Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 variante al Piano strutturale, Utoe 9 e 36 e contestuale variante al Regolamento Urbanistico, Scheda n. 09.2 “P.ta a Lucca – Arena Garibaldi” - Scheda n. 36.1 “Ospedaletto – via Emilia”*”, redatto ai sensi dell'art.17 della L.R. n.65/2014, nel quale in particolare sono esplicitati gli obiettivi della variante in oggetto (**Allegato 1**);
- il “documento preliminare di VAS” ai sensi dell'articolo 23 della L.R. n.10/2010 (**Allegato 2**);
- il “programma delle attività di informazione e partecipazione” della variante in oggetto (**Allegato 3**);

RILEVATO CHE al fine di perseguire gli obiettivi indicati nella relazione tecnica potrà essere necessario procedere anche tramite l'apposizione del vincolo espropriativo alla realizzazione di opere pubbliche infrastrutturali o di interesse pubblico nelle UTOE indicate e/o in altre parte del territorio comunale;

RITENUTO OPPORTUNO concedere alla presente di dare l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", vista l'urgenza, all'approvazione della variante, di poter procedere successivamente all'attivazione degli interventi per la riqualificazione del quartiere, sofferente delle misure di sicurezza adottate ad oggi in occasione degli eventi sportivi;

VISTO il parere in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" - T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dal Dirigente della Direzione Urbanistica (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

A voti unanimi legalmente resi,

DELIBERA

- 1) Di avviare il procedimento di formazione della variante al Piano Strutturale e contestuale variante al Regolamento Urbanistico, di cui all'oggetto, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 allegando a tal fine per fare parte integrante del presente atto il:
 - Documento di avvio del procedimento della Variante al Regolamento Urbanistico relativo alla scheda n. 09.2 P.ta a Lucca – Arena Garibaldi – e scheda n. 36.1 Ospedaletto – via Emilia 3, ai sensi dell'art.17 della L.R. n.65/2014 (**Allegato 1**).
- 2) Di avviare la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'articolo 7 della L.R. n. 10/2010 e di recepire, per fare parte integrante della deliberazione, il Documento preliminare di cui all'articolo 23 della L.R. n.10/2010 (**Allegato 2**), il quale contiene l'elenco dei soggetti competenti in materia ambientale da consultare.
- 3) Di individuare come responsabile del procedimento il Dirigente della Direzione DD10 – Ufficio Urbanistica.
- 4) Di nominare, ai sensi dell'art. 37 della LR 65/2014, nelle more dell'approvazione del Regolamento comunale del Garante dell'informazione e della partecipazione, quale "Garante dell'informazione e della partecipazione" il dott. Luca Fracassi allegando a tal fine, per fare parte integrante della deliberazione, il "programma delle attività di informazione e partecipazione" di cui all'art. 17 della LR 65/2014 (**Allegato 3**).
- 5) Di dare mandato alla Direzione DD10 – Ufficio Urbanistica di trasmettere all'Autorità competente (NCVA) e ai Soggetti competenti in materia ambientale (SCA), individuati nel Documento Preliminare, la presente deliberazione, con i relativi allegati, al fine di porre in atto tutti gli adempimenti previsti dalla L.R. n.10/2010 per dar corso alla procedura della fase preliminare.
- 6) Di partecipare la presente deliberazione alle direzioni comunali:
 - Piano strutturale – Politiche della casa – Ambiente – Edilizia Privata
 - Patrimonio - Sport - Prevenzione – Datore di lavoro
 - Programmazione e controlli – Organizzazione – Servizi informativi (SIT)
 - Infrastrutture - Verde e arredo urbano – Edilizia pubblica

- Attività produttive – Restauro beni storico artistici
 - Protezione civile
 - Polizia Municipale
 - Avvocatura Civica
 - Cultura - Turismo – Litorale
 - Qualità urbana
- 7) **Di dare atto che**, ai sensi dell'art. 125 del “*Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali*” – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio, la presente deliberazione viene trasmessa in elenco ai capigruppo consiliari.

Indi la GIUNTA COMUNALE

Considerata la necessità, con l'approvazione della variante, di procedere all'attivazione degli interventi per la riqualificazione del quartiere, sofferente delle misure di sicurezza adottate ad oggi in occasione degli eventi sportivi;

Con successiva votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del “*Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali*” – T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Presidente

Il Segretario Generale

CONTI MICHELE

MORDACCI MARCO

Deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio il _____

Deliberazione trasmessa in copia ai Capi Gruppo Consiliari il _____

Deliberazione divenuta esecutiva il _____

Deliberazione immediatamente eseguibile []

Comunicata a :

DD 03

DD 10

DD 04A

DD 07

DD 08

DD 11

DD 12 SIT

DD 14A

DD 15A

DD 16B

DD 18B

GRUPPI CONSILIARI

Il _____

L'incaricato _____

Impegno n. _____
