



# COMUNE DI PISA

ORIGINALE

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 106 Del 27 Giugno 2019

**OGGETTO: DELIBERA N. 229/2018 AVENTE PER 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. N. 65/2014 VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE, UTOE 9 E 36 E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO, SCHEDA N. 09.2 PORTA A LUCCA - ARENA GARIBALDI - SCHEDA N. 36.1 OSPEDALETTO - VIA EMILIA. AVVIO DELLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)” - PRECISAZIONI, APPROVAZIONE “STUDIO DELLA MOBILITA” E ELABORATO GRAFICO DESCRITTIVO.**

L’anno 2019 il giorno ventisette del mese di Giugno 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	A
3. BEDINI FILIPPO	Assessore	P
4. BONANNO GIOVANNA	Assessore	P
5. BUSCEMI ANDREA	Assessore	P
6. CARDIA ROSANNA	Assessore	P
7. DRINGOLI MASSIMO	Assessore	P
8. GAMBACCINI GIANNA	Assessore	P
9. LATROFA RAFFAELE	Assessore	P
10. PESCIATINI PAOLO	Assessore	P

Partecipa alla riunione il VICE SEGRETARIO GENERALE: GROSSI CLAUDIO

Presiede il Sindaco: CONTI MICHELE.

## LA GIUNTA COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- con deliberazione Giunta Comunale n. 152 del 31/07/2018, esecutiva, è stato approvato un atto di indirizzo finalizzato alla “rivalutazione complessiva della zona di Porta a Lucca” evidenziando situazioni di criticità “che rendono necessaria la previsione di nuove aree a parcheggio e di aree a verde che si inseriscano all’interno del tessuto urbanizzato e che siano punto di riferimento per i cittadini residenti”;
- con deliberazione n. 195 del 25/10/2018, esecutiva, la Giunta Comunale ha avviato la procedura di variante urbanistica alla scheda norma 10.2 comparto 2 per la realizzazione di aree a verde e parcheggio pubblico da sottoporre a vincolo espropriativo: l’area interessata è una porzione (comparto 2) dell’ambito disciplinato dalla scheda norma 10.2 del Regolamento Urbanistico vigente (approvato con deliberazione n. 20 del 4/05/2017);
- il documento di avvio del procedimento, allegato alla deliberazione G.C. 195/2018, esecutiva, illustra al paragrafo 2.3 gli obiettivi della variante che sono sintetizzabili come segue:
  - Riqualficazione del margine urbano.
  - Dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico.
  - Riduzione del carico urbanistico .. “anche in relazione a eventuali ricadute sulla zona dovute alle necessità infrastrutturali derivanti dalla ristrutturazione dello stadio evitando, al tempo stesso, di sovraccaricare la zona di ulteriori funzioni a livello sia cittadino che comprensoriale”.
  - Adeguata dotazione di parcheggi a raso.
  - Adeguamento degli attuali parcheggi in modo tale da migliorare la compatibilità fra le funzioni di interesse generale già presenti e la residenza circostante.
  - Incremento dotazione verde urbano.
  - Riqualficazione quartiere Porta a Lucca.

**ACCERTATO** che gli obiettivi della variante riguardano tematiche ed aspetti relativi ad un’area assai più vasta di quella espressamente indicata al successivo paragrafo 3.1 e oggetto della nota prot. n. 106251/2018 (ossia gli immobili identificati al Fg. 11 Mapp. 51 sub 377, Mapp. 51 sub. 378, Mapp. 443 sub 1, Mapp. 443 sub 2 e l’area identificata al Fg. 11 Mapp. 443 ) e che il documento di avvio del procedimento di cui all’art. 17 della L.R. n. 65/2014 sottolinea il collegamento con le necessità infrastrutturali legate alla “ristrutturazione” dello stadio;

**RICORDATO** che lo stadio “Arena Garibaldi” è interessato da un progetto di riqualificazione e valorizzazione funzionale, descritto sinteticamente nella deliberazione n. 229 del 29 Novembre 2018, esecutiva, con cui la Giunta Comunale ha dato avvio a specifica variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico in quanto lo strumento urbanistico vigente prevede lo spostamento dello stadio a Ospedaletto (utoe 36) e la sostituzione dell’Arena Garibaldi con complessi immobiliari e spazi a verde pubblico;

**RILEVATO** che la variante di cui alla suddetta deliberazione n. 229/2018 riguarda gli ambiti territoriali riconducibili alle Utoe n. 9 e n. 36 secondo quanto riportato nell’oggetto del provvedimento “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. n. 65/2014 Variante al Piano Strutturale, Utoe 9 e 36 e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, Scheda n. 09.2 Porta a Lucca – Arena Garibaldi – Scheda n. 36.1 Ospedaletto – Via Emilia. Avvio della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”;

**ACCERTATO** tuttavia che il testo del provvedimento deliberativo n. 229 del 29/11/2018 e i relativi allegati danno atto della necessità di realizzare opere pubbliche infrastrutturali o di interesse pubblico nelle Utoe indicate (n. 9 e n. 36) “e/o anche in altre parti del territorio comunale”;

**PRESO ATTO**, inoltre, che dalla valutazione complessiva degli atti relativi all’avvio del procedimento della Variante, avviata con deliberazione Giunta Comunale n. 195/2018, e della Variante, avviata con deliberazione Giunta Comunale n. 229/2018, emerge una stretta correlazione fra gli interventi previsti e proposti, derivante anche dal fatto che l’area interessata dalla prima variante è immediatamente adiacente la perimetrazione dell’Utoe n. 9;

**RITENUTO** dover sottolineare che con la redazione degli approfondimenti tecnici legati alla “Variante Stadio” e in particolare con gli studi sulla mobilità finalizzati a individuare i percorsi e le aree a parcheggio disponibili e necessarie per garantire la sostenibilità dell’intervento di riqualificazione dello stadio (che avrà capienza pari a 16500 posti) e il rispetto delle norme di sicurezza vigenti (es. separazione tifoserie) è stata rilevata l’opportunità di prevedere diverse aree destinate a parcheggio entro un raggio di circa 1.000 – 1.500 ml dallo stadio nel quartiere di Porta a Lucca (Utoe n. 9) e in aree immediatamente limitrofe (Palazzetto dello Sport, Via del Brennero, Via Paparelli, ecc.);

**VALUTATI** i contenuti dello “Studio della Mobilità” trasmesso da Pisamo srl con prot. n. 59343 del 5/06/2019 e rilevato che la previsione di aree di sosta diffuse consente di migliorare e qualificare l’assetto insediativo dei contesti interessati e di mitigare diverse situazioni di criticità rilevate ad esempio in occasione del mercato settimanale;

**CONSIDERATO** in particolare che lo “studio è stato finalizzato alla valutazione degli impatti sul sistema della mobilità urbana determinati dagli eventi attesi a seguito del progetto di riqualificazione dello stadio” e che le soluzioni progettuali ritenute più idonee sono state valutate “mirando a conseguire non solo il contenimento della domanda attesa ma cercando altresì di rafforzare più in generale il sistema infrastrutturale urbano e cogliere l’opportunità generata da questi importanti interventi di riqualificazione urbanistica come un’occasione per la città e per il rafforzamento della sua rete di accessibilità ai principali poli attrattori di domanda”;

**RITENUTO** inoltre di dover sottolineare che la previsione di aree di sosta diffuse (anziché di grandi spazi a parcheggio che risulterebbero inutilizzati per lunghi periodi di tempo) ne garantisce l'effettivo utilizzo a servizio delle zone interessate indipendentemente dalle manifestazioni sportive organizzate presso l'Arena Garibaldi e comunque non solo in occasione delle partite e/o di altri eventi, così come espressamente indicato anche nello "Studio della Mobilità" trasmesso da Pisamo srl con prot. n. 59343 del 5/06/2019: *"gli interventi .... di potenziamento dell'offerta di sosta sono stati valutati non tanto per rispondere semplicemente in modo occasionale ed episodico agli effetti di possibili eventi calcistici previsti, ma più in generale si sono invece ricercate soluzioni funzionali a migliorare le prestazioni del sistema della mobilità urbana, in particolare nel quartiere di Porta a Lucca e nell'ampia area urbana interessata più direttamente dagli effetti della domanda potenziale attratta dallo stadio .."*;

**VALUTATI** gli esiti degli incontri pubblici organizzati dal Garante dell'Informazione e della Partecipazione in data 20/05/2019 e 4/06/2019;

**VISTA** la nota pervenuta con prot. n. 63066 e 63069 del 14/06/2019 in risposta alla comunicazione di avvio del procedimento di Variante Urbanistica e imposizione di vincolo preordinato all'esproprio relativa all'area distinta al Fg. 16 Mapp. 1540 - 1940 e rilevato che nella suddetta nota viene fra l'altro sottolineata la non immediata correlazione fra i contenuti della variante avviata con deliberazione G.C. n. 229/2018 avente per 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. n. 65/2014 Variante al Piano Strutturale, Utoe 9 e 36 e contestuale Variante al Regolamento Urbanistico, Scheda n. 09.2 Porta a Lucca – Arena Garibaldi – Scheda n. 36.1 Ospedaletto – Via Emilia. Avvio della Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" e la previsione urbanistica descritta nella comunicazione;

**RITENUTO** pertanto, opportuno chiarire e integrare il provvedimento di avvio del procedimento "Variante Stadio" (Deliberazione Giunta Comunale n. 229 del 29 Novembre 2018) per evidenziare (anche nell'oggetto del provvedimento) i contenuti della variante e in particolare la possibilità che le opere pubbliche "accessorie" interessino anche aree esterne alla perimetrazione delle Utoe n. 9 e n. 36, in quanto strettamente necessarie alla sostenibilità dell'intervento (per questioni legate ad esempio alla sicurezza e all'ordine pubblico) e utili in relazione alle prestazioni del sistema della mobilità urbana;

**VISTI:**

- lo "Studio della Mobilità" trasmesso da Pisamo srl con prot. n. 59343 del 5/06/2019;
- l'allegato grafico relativo all'individuazione delle aree oggetto di variante come indicate dal vigente Regolamento Urbanistico che si allega alla presente Delibera a formarne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**);
- il D.Lgs. n. 152/06 e s. m. e i.;
- la L.R. n. 10/2010 e s. m. e i.;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Comunale n. 115/2012 con la quale è stata definita la composizione del Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali inteso come Autorità Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

**VALUTATI** i contenuti del Documento preliminare di VAS allegato alla deliberazione n. 229/2018 ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 e ritenuto che il presente provvedimento sia coerente con lo stesso;

**VISTI:**

- il Piano Strutturale vigente;
- il Regolamento Urbanistico vigente;
- la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i. con particolare riferimento alle disposizioni concernenti le norme transitorie per le varianti correlate alla realizzazione di opere pubbliche;

**RITENUTO** opportuno concedere al presente atto 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", per consentire l'adozione della Variante al R.U. vigente quanto prima;

**VISTO** il parere favorevole 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 Edilizia privata (**Allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Con voti unanimi legalmente resi,

**DELIBERA**

1. Di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di precisare che il procedimento di Variante al PS e al RU vigenti avviato con deliberazione G.C. n. 229 del 29/11/2019, esecutiva, ha per oggetto anche per effetto della sua motivazione la Riqualificazione dell'Arena Garibaldi in conformità a quanto già stabilito nella deliberazione n. 229/2018, esecutiva, e la realizzazione di aree a parcheggio e verde pubblico/attrezzato nel quartiere di Porta a Lucca e nelle aree limitrofe secondo quanto illustrato nel presente provvedimento e già anticipato nella deliberazione G.C. n. 195/2018 e nella deliberazione n. 229/2018 e relativi allegati.
3. Di dare atto dell'importanza degli interventi descritti per la riqualificazione del contesto insediativo interessato, per il miglioramento delle prestazioni del sistema della mobilità urbana e il rafforzamento della rete di accessibilità ai principali poli attrattori di domanda e per la riduzione del consumo di suolo a scopo edificatorio e del carico urbanistico.
4. Di precisare pertanto che le soluzioni progettuali proposte dovranno garantire la sostenibilità dell'intervento (per questioni legate ad esempio alla sicurezza e all'ordine pubblico) e concorrere al miglioramento delle prestazioni del sistema della mobilità urbana.

5. Di approvare, per quanto di competenza, lo “Studio della Mobilità” trasmesso da Pisamo srl con prot. n. 59343 del 5/06/2019.
6. Di approvare l’elaborato grafico (**Allegato 1**) relativo all’individuazione delle aree oggetto di variante come indicate dal vigente Regolamento Urbanistico.
7. Di trasmettere il presente provvedimento, lo Studio della Mobilità e l’allegato grafico relativo alle aree oggetto di Variante, alla DEA Capital Real Estate SGR incaricata ai fini anche dell’eventuale integrazione del Documento Preliminare di Vas.
8. Di incaricare la Direzione Urbanistica – Edilizia di provvedere agli adempimenti relativi alla comunicazione ai soggetti interessati ai sensi del DPR 327/01 e s. m. e i.
9. Di dare comunicazione del presente provvedimento al Garante dell’informazione e della Partecipazione, Dott. Luca Fracassi.
10. 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**

In ragione di consentire l’adozione della Variante al R.U. vigente quanto prima;

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

CONTI MICHELE

Il VICE Segretario Generale

GROSSI CLAUDIO

---

Deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio il \_\_\_\_\_

Deliberazione trasmessa in copia ai Capi Gruppo Consiliari il \_\_\_\_\_

Deliberazione divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_

Deliberazione immediatamente eseguibile [ ]

Comunicata a :

Direzione 03  
Direzione 10  
Luca Fracassi  
Daisy Ricci  
Gruppi Consiliari

Il \_\_\_\_\_

L'incaricato \_\_\_\_\_

Impegno n. \_\_\_\_\_

---

