



COMUNE DI PISA

Direzione Urbanistica - Edilizia Privata

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2

56125 Pisa

Pisa, 4 Settembre 2019

OGGETTO: Adozione Variante Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico – Riqualficazione funzionale e ambientale dell’arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani

Premessa

Il procedimento di formazione della presente Variante al Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico è stato avviato con Delibera della Giunta Comunale n. 229/2018 avente per oggetto “Riqualficazione 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)”

1 Ai sensi dell’art. 17 comma 3 della L.R. n. 65/2014 “Norme per il governo del territorio” l’atto di avvio del procedimento contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all’articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell’articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l’indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l’indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l’indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell’approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell’atto di governo del territorio;
- f) l’individuazione del garante dell’informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all’articolo 36, responsabile dell’attuazione del programma di cui alla lettera e).

Il provvedimento di approvazione dell’atto di avvio del procedimento è stato oggetto di precisazioni con successiva Delibera della Giunta Comunale n. 106 del 27/06/2019 per le motivazioni nel seguito sinteticamente riepilogate:

1. lo stadio “Arena Garibaldi” è interessato da un progetto di riqualficazione e valorizzazione funzionale, descritto sinteticamente nella Delibera n. 229 del 29 Novembre 2018 con cui la Giunta Comunale ha data 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

2. secondo quanto riportato nell'oggetto del provvedimento di avvio del procedimento (Delibera n. 229/20189, la Variante riguarda gli ambiti territoriali riconducibili alle Utoe n. 9 e n. 36;
3. il testo del provvedimento (Delibera n. 229 del 29/11/2018) e i relativi allegati danno tuttavia atto della necessità di opere pubbliche infrastrutturali o di interesse pubblico nelle Utoe indicate (n. 9 e n. 36) "e/o in altre parti del territorio comunale";
4. la redazione degli approfondimenti tecnici necessari per accertare la "sostenibilità" dell'intervento e in particolare 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) hanno consentito di accertare 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.);
5. Al momento dell'invio delle comunicazioni di avvio del procedimento per imposizione di vincolo preordinato all'esproprio, alcuni dei soggetti interessati (c.f.r. prot. n. 63066 e 63069 del 14/06/2019) hanno rilevato la non immediata correlazione fra i contenuti della variante avviata con Delibera n. 229/2018 e la previsione urbanistica descritta nella comunicazione.

Al provvedimento di precisazione dell'atto di Avvio del Procedimento **è stato allegato per maggiore chiarezza un elaborato grafico ricognitivo delle aree interessate dalla Variante proposta.**

L'Avvio del procedimento di Variante finalizzato anche all'imposizione di vincolo preordinato all'esproprio è stato comunicato con specifiche note ai soggetti proprietari delle aree interessate.

E' pervenuta un'osservazione (fuori termine – prot. 82213 del 07.08.2019) dal geom. Paolo Masi in nome e per conto di Scardina Maria e altri.

Il proprietario degli immobili identificati al Fg. 11 Mapp. 51 sub 377, Mapp. 51 sub. 378, Mapp. 443 sub 1, Mapp. 443 sub 2 e dell'area identificata al Fg. 11 Mapp. 443 ha presentato "motivi aggiunti" al precedente Ricorso al TAR n. 184/2019.

Con la Delibera n. 106/2019 sopradescritta è stata approvato, per quanto di competenza, lo Studio della Mobilità" trasmesso da Pisamo srl con prot. n. 59343 del 5/06/2019; il suddetto 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 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".

Nello "Studio della Mobilità" pervenuto con prot. n. 59343 del 5/06/2019 è stato infatti precisato che: *"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 dello stadio .."*.

In relazione alle disposizioni del D.Lgs. n. 152/06 e della L.R. n. 10/2010 occorre ricordare che:

- Con Delibera della Giunta Comunale n. 229/2018 è stato approvato il Documento Preliminare di Vas ai sensi dell'art. 23 della L.R. n. 10/2010 e s. m. e i.;
- La Documentazione sopradescritta è stata trasmessa al Nucleo Comunale di Valutazione (costituito con Delibera della Giunta Comunale n. 115/2012 e inteso quale Autorità

Competente in materia di Valutazione Ambientale Strategica) e agli enti e soggetti interessati;

- Sono stati acquisiti i contributi di:

- ACQUE SPA – Prot. 669 del 04/01/2019;
- Regione Toscana Direzione Difesa del Suolo – Prot. 14006 del 08/02/2019;
- Provincia di Pisa – Prot. 22424 del 04/03/2019;
- ASL Toscana Nord Ovest – Prot. 24322 del 08/03/2019;
- ARPAT – Prot. 24386 del 08.03.2019;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno – Prot. 25314 del 12/03/2019;
- Regione Toscana Direzione VIA VAS – Prot. 30281 del 25/03/2019;
- Autorità di Bacino distrettuale Appenino Settentrionale – Prot. 34010 del 03/04/2019

- 3
- A seguito dell'adozione del provvedimento di chiarimento e precisazione di cui alla Delibera n. 106/2019, è stato richiesto al proponente di accertare l'opportunità/necessità di rivedere e precisare anche il Documento Preliminare di Vas;
 - Il proponente ha trasmesso la documentazione richiesta e la Giunta Comunale ha fatto proprio il "nuovo" Documento Preliminare di VAS con Delibera n. 133/2019;
 - Il Documento Preliminare di VAS e il provvedimento assunto dalla Giunta Comunale sono stati sottoposti al Nucleo Comunale di Valutazione che in data 8 Agosto 2019 ne ha disposto la trasmissione agli Enti interessati assegnando 10 giorni di tempo per la trasmissione di eventuali contributi;
 - Il Dipartimento Arpat ha comunicato di "aver preso atto" delle integrazioni e precisazioni descritte;
 - il Rapporto Ambientale è stato redatto tenendo conto degli esiti del procedimento sopra illustrato e viene adottato contestualmente alla presente Variante.

Relazione del Responsabile del Procedimento

La L.R. n. 65/2014 prevede all'art. 18 che il Responsabile del Procedimento attraverso specifica relazione:

- accerti e certifichi che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
- verifichi che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della L.R. n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2 della L.R. n. 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8 della L.R. n. 65/2014;
- assicuri che l'atto di governo del territorio sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:
 - a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
 - b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
 - c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;

- d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;
- e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III della L.R. n. 65/2014 (Disposizioni sul territorio rurale) e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;
- f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V (Atti di governo del territorio) e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130;
- provveda all'acquisizione prima dell'adozione dell'atto, di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati;
- assicuri, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11 della L.R. n. 65/2014 e della relazione redatta ai sensi del comma 3 dell'art. 18 della L.R. n. 65/2014.

Nel rispetto di quanto sopra, la sottoscritta

vista la L.R. n. 65/2014 e s. m. e i.;

visto il Piano Strutturale vigente;

visto il Regolamento Urbanistico vigente, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 4/05/2017;

4

visto il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 35 del 27/03/2015;

ricordato che il PIT ha valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) ai sensi della L.R. n. 65/2014 e del D.Lgs. n. 42/04 e che la Regione Toscana ha provveduto con la redazione del PIT/PPR alla cosiddetta "vestizione dei vincoli" ovvero alla codificazione, descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o per legge (art. 142 del Codice);

rilevato che il PIT "si qualifica come strumento di pianificazione territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici" (art. 1 comma 3 Disciplina di Piano) e "persegue la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e la promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali" (art. 1 c. 4 Disciplina di Piano);

viste le disposizioni dell'art. 145 comma 4 del D.Lgs. n. 42/04 e s. m. e i., secondo cui "I comuni, le città metropolitane, le province e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione...".

considerato che la L.R. n. 65/2014 e la Disciplina di Piano del PIT/PPR prevedono specifiche procedure per l'adeguamento e la conformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale che sono state precisate e disciplinate in particolare con gli Accordi sottoscritti in data 16/12/2016 e 17/05/2018 fra la stessa Regione Toscana e il MIBACT;

considerato che la natura e il contenuto dell'atto in esame non impongono alla variante le procedure previste dall'art. 4 dell'Accordo sottoscritto da Regione Toscana e Mibact il 17 Maggio 2018 relativo alla conformazione e adeguamento degli atti urbanistici al PIT/PPR;

rilevato che con Delibera del Consiglio Comunale n. 35 del 30/07/2019 è stata adottata specifica Variante al R.U. finalizzata a superare le criticità rilevate nella procedura di approvazione del R.U. vigente per la mancata acquisizione del parere della Conferenza Paesaggistica e l'accertamento di coerenza con i contenuti del PIT/PPR;

accertata l'avvenuta pubblicazione sul BURT del 21/08/2019 dell'avviso di adozione della suddetta variante e rilevato che i contenuti della stessa non sono in contrasto con il provvedimento in esame;

visto il PTC della Provincia di Pisa;

richiamati i contenuti della Relazione Illustrativa della presente Variante e del Documento Preliminare di VAS in relazione alla coerenza della Variante in esame con i contenuti del PTC e del PIT/PPR;

ritenuto dover sottolineare il carico urbanistico indotto dalle trasformazioni urbanistico – edilizie proposte con la presente Variante risulta **notevolmente ridotto** rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente in quanto il R.U. prevede ad esempio l'insediamento nell'area dello stadio di n. 625 abitanti equivalenti, la realizzazione di complessi immobiliari a destinazione prevalentemente residenziale e di volumetria assai consistente lungo Via del Brennero e Via di Gello e la realizzazione del nuovo stadio (e dei relativi servizi accessori, in particolare parcheggi) in Loc. Ospedaletto;

visto l'art. 104 della L.R. n. 65/2014 in materia di indagini idrogeologiche e idrauliche;

5

visto il D.P.G.R. n. 53/R/2011;

visti il P.G.R.A. e il Piano di Assetto Idrogeologico vigenti;

vista la L.R. n. 41/2018;

vista l'attestazione di conformità dei contenuti della Variante con gli esiti delle indagini idrogeologiche e idrauliche sopradescritte;

accertato l'avvenuto deposito delle indagini idrogeologiche e idrauliche di cui all'art. 104 della L.R. n. 65/2014 presso l'Ufficio Regionale competente, secondo le modalità del D.P.G.R. n. 53/R/2011 come da documentazione allegata alla Delibera di adozione (Scheda di deposito del 29/07/2019 – Attestazione avvenuto deposito – Deposito n. 374 del 5/08/2019);

rilevato che:

1. il Regolamento Urbanistico vigente è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 4/05/2017;
2. per il Comune di Pisa alla luce della documentazione in atti, sono applicabili le disposizioni transitorie dell'art. 222 della L.R. n. 65/2014;
3. sono stati trasmessi agli Enti e soggetti competenti gli atti della Variante ai fini della L.R. n. 10/2010 e dell'art. 17 comma 3 lett. c) e d) della L.R. n. 65/2014;
4. il Nucleo di Valutazione quale Autorità competente ai fini della Valutazione Ambientale Strategica come da disposizioni del D.Lgs. n. 152/06 e della L.R. n. 10/2010 ha espresso il proprio parere in merito al Documento Preliminare di Vas;
5. le prescrizioni impartite e i contenuti dei contributi pervenuti sono stati recepiti/valutati nel Rapporto Ambientale;

6. il Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha provveduto alla pubblicazione/pubblicizzazione degli atti della Variante e dei contenuti della stessa sul sito web dell'Ente secondo il programma di cui all'art. 17 comma 3 lettera e) della L.R. n. 65/2014. La relazione del Garante dovrà essere allegata alla Delibera di adozione della Variante in esame;
7. il Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha organizzato due incontri pubblici in data 20/05/2019 e 4/06/2019;
8. le segnalazioni, le proposte, i contributi e le condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati sono stati valutati prima dell'adozione dell'atto, così come risulta anche dalla Delibera n. 106/2019;

attesta la coerenza e la conformità della Variante normativa in esame alle disposizioni normative e regolamentari sopra illustrate.

La sottoscritta assicura inoltre ai sensi dell'art. 18 comma 4 della L.R. n. 65/2014 l'accesso e la disponibilità degli atti a chiunque voglia prenderne visione.

La Dirigente
Ing. Daisy Ricci