

**COMUNE DI PISA**

DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

**VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE ED AMBIENTALE DELL'ARENA GARIBALDI – STADIO ROMEO ANCONETANI.****ALL. B – RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R.65/2014**

APPROVAZIONE

Per effetto della Sentenza TAR Toscana n. 663/2020 pubblicata in data 1/06/2020 e notificata in data 04/06/2020, la Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 29/05/2020 non assume efficacia per le aree e gli immobili distinti al Catasto al Fg. 11 Mapp. 51 sub 377, 378, mapp. 443, mapp. 443 sub1, mapp. 443 sub 2., restando in vigore per gli stessi la pianificazione urbanistica di cui alla Scheda norma 10.1 – comparto 2 del Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 04.05.2017.



## COMUNE DI PISA

Direzione Urbanistica - Edilizia Privata

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2

56125 Pisa

Pisa, 9 Aprile 2020

**OGGETTO:** Approvazione 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 spazi a verde pubblico;

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 ..”*.

La Variante in esame è stata adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 38 del 10/09/2019 previo 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).

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 39 del 25 Settembre 2019 e pertanto il termine per la presentazione di osservazioni e contributi è stato stabilito al 25 Novembre 2019.

Gli atti della Variante sono stati trasmessi agli Enti e soggetti competenti ai fini della L.R. n. 10/2010 e dell'art. 17 comma 3 lett. c) e d) della L.R. n. 65/2014.

Entro il periodo di deposito e pubblicazione sono pervenute n. 63 osservazioni come da prospetto riepilogativo predisposto dall'Ufficio competente le stesse sono state istruite dal Servizio Urbanistica della Direzione e illustrate alla Commissione Consiliare competente.

La sottoscritta in qualità di Responsabile del Procedimento ha richiesto alcune integrazioni documentali alle osservazioni pervenute.

Sono stati richiesti chiarimenti in merito ai contenuti del contributo/parere dell'Amministrazione Provinciale e del Dipartimento ARPAT.

Per quanto riguarda le osservazioni n. 16, n. 21 e n. 62 si ribadisce quanto già illustrato nella proposta di controdeduzione elaborato dall'Ufficio; in particolare per le osservazioni n. 21 e 62 si precisa che le stesse pur non riferite ad aree oggetto di specifiche previsioni urbanistiche contenute nella Variante risultano coerenti con i principi informativi della Variante stessa (anche alla luce di quanto stabilito e precisato con Delibera della Giunta Comunale n. 106/2019) e che pertanto possono essere riconosciuti motivi di interesse pubblico per la loro valutazione.

In data 21/02/2020 è stato elaborato il Parere Motivato del Nucleo Comunale di Valutazione quale Autorità Competente ai sensi del D.Lgs. n. 152/06 e L.R. n. 10/2010; il suddetto parere motivato è stato pubblicato sul sito web dell'Ente a cura della Direzione scrivente.

In relazione alle disposizioni del D.Lgs. n. 152/06 e della L.R. n. 10/2010, fermo restando quanto già anticipato nella Relazione allegata alla Delibera n. 38 del 10/09/2019, 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 Appennino Settentrionale – Prot. 34010 del 03/04/2019

- 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 ed è stato adottato contestualmente alla presente Variante;
- Il Nucleo di Valutazione ha esaminato le osservazioni e i contributi pervenuti, così come illustrato nel Parere motivato del 21/02/2020;
- Le prescrizioni e indicazioni impartite sono state riportate nell'Elaborato F10 predisposto dalla Direzione a esito della controdeduzione alle osservazioni pervenute e dei pareri pervenuti. **Ai fini della verifica del corretto recepimento delle suddette prescrizioni, è stato richiesto specifico parere al Nucleo Comunale di Valutazione.**

L'Ufficio Regionale competente (Genio Civile Valdarno Inferiore) ha provveduto all'esame delle indagini idrogeologiche e idrauliche di cui all'art. 104 della L.R. n. 65/2014 e dopo la trasmissione della documentazione integrativa e dei chiarimenti richiesti è pervenuto il parere "obbligatorio" di cui al suddetto art. 104 della L.R. n. 65/2014 e al DPGR 53/R/2011.

Le prescrizioni impartite e le precisazioni di cui al prot. n. 27773/2020 sono state recepite negli elaborati di Variante.

4

La Direzione scrivente ha predisposto il provvedimento finalizzato all'approvazione della Variante tenuto conto dei pareri acquisiti e della controdeduzione alle osservazioni pervenute così come risultante dai verbali della Commissione Consiliare competente; gli elaborati allegati al provvedimento sono redatti in conformità alle controdeduzioni sopra illustrate e ai pareri pervenuti e pertanto potranno essere approvati nella forma proposta se il Consiglio comunale confermerà gli esiti delle suddette controdeduzioni.

Il Garante dell'Informazione e della Partecipazione ha elaborato il Rapporto conclusivo delle attività di competenza (da allegare al provvedimento di adozione).

### **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;

5 visto il Regolamento Urbanistico vigente;

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;

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;

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

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;

rilevato che:

1. per il Comune di Pisa alla luce della documentazione in atti, sono applicabili le disposizioni transitorie dell'art. 222 e dell'art. 238 della L.R. n. 65/2014, così come in ultimo modificata con L.R. n. 69/2019;
2. 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 e in fase di controdeduzione alle osservazioni e ai contributi pervenuti come da documentazione allegata al provvedimento proposto ai fini dell'approvazione della Variante;
3. 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;

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