Al Comune di Pisa Ufficio Urbanistica e Ufficio Ambiente - Nucleo Comunale per le Valutazioni Ambientali

OGGETTO: ***OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE:*** *"**Riqualificazione funzionale ed ambientale dell'Arena Garibaldi - stadio Romeo Anconetani** - adozione, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014 della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico e contestuale adozione, ai sensi dell'art. 8-comma 6 della L.R. n. 10/2010 del Rapporto Ambientale e della sintesi non tecnica.".*

N. 11: ECONOMICO FINANZIARIA

I sottoscritti

.....

vista la variante urbanistica di cui all'oggetto, osservano quanto segue:

1) Al punto 6 della Scheda 9.2 nel FASCICOLO F7 SCHEDE NORMA in fondo, si recita:

- "La convenzione dovrà indicare le modalità di realizzazione delle opere pubbliche extra scheda associate al nuovo impianto da realizzare obbligatoriamente."

2) Nel successivo punto 7 vengono indicate le opere extra scheda:

"Opere pubbliche da realizzare prioritariamente:

Riqualificazione asse via Rosmini – via santo Stefano – via Piave Traversa A

Realizzazione di Parcheggio pubblico (anche multipiano) su via Rindi - Area 11/C1;

Ampliamento Parcheggio destinato ai tifosi ospiti in area Palazzetto dello Sport;

Adeguamento Parcheggio destinato ai tifosi ospiti di via Piave.

Ulteriori opere pubbliche da realizzare:

Riqualificazione asse ciclo pedonale di via Rindi dalla ferrovia Pisa-Lucca alla via G. Pisano

Riqualificazione aree verdi e spazi pubblici di quartiere;

Realizzazione del sottopasso pedonale e ciclabile di via Rindi (progetto fs)

Realizzazione Parcheggio Via di Gello

Collegamento tra le vie ciclabili esistenti (pista ciclabile Viale Giovanni Pisano, pista

ciclabile via Tino da Camaino, Pista Ciclabile via del Brennero) e lo stadio

Ampliamento Parcheggio via Paparelli;

Riqualificazione Parcheggio via Gobetti;

Realizzazione Parcheggi pubblici Scheda 10.1 “

3) La realizzazione delle opere di cui al punto 7 viene delegata alla Convenzione fra Comune e Fondo di investimento immobiliare che realizzerà l'opera. Nella Scheda non viene neanche orientativamente calcolato il costo di realizzazione e di gestione di queste opere alcune delle quali sicuramente costose, i parcheggi, o molto costose, i parcheggi multipiano, il sottopasso ferroviario. Dato che l'operazione verrà realizzata in larga parte con mutui che dovranno essere restituiti e che i Fondi di investimento immobiliare prevedono una redditività, non si comprende come sia possibile realizzare il nuovo stadio senza averne chiari i costi. I costi per essere sostenibili dal punto di vista economico finanziario devono essere tali da permettere ai redditi prodotti dallo stadio stesso e dalle attività commerciali connesse di ripagarli.

4) Qualora invece la formulazione di cui al punto 6 sia da intendersi che i costi sono a carico del Comune di Pisa si presenta lo stesso problema: ci si impegna per opere costose senza quantificarne i costi né i possibili tempi di realizzazione, anzi se ne prevede l'esecuzione in almeno due tempi. Le opere indicate a parcheggio però sono necessarie al momento della apertura del nuovo stadio, altrimenti non si realizzano gli standard di parcheggio previsti dalle norme Coni e da quelle del regolamento urbanistico del Comune, con il rischio che lo stadio, pur completato, non possa essere omologato.

5) In merito alla realizzazione dei parcheggi multipiano su via Rindi e via di Gello non si comprende come possano essere economicamente sostenibili in quanto collocati in zone residenziali dove normalmente non mancano spazi sulla pubblica via e nelle case private. Il primo è vicino al parcheggio gratuito di via Pietrasantina, il secondo è troppo periferico.

6) In merito ai punti 1), 2) 3) 4) e 5) si chiede, di chiarirne la fattibilità economico finanziaria, specificando a chi competono i costi.

7) Nelle schede 10.1, 10.5, 11.4 al punto 1 e nella 16.2 al punto 3 si recita:

- “mq xx.xxx(dato indicativo – da verificare mediante rilievo).”

8) Non si comprende come possa costruirsi una previsione di realizzazione di parcheggi senza disporre di una superficie certa. Ove la superficie fosse differente si realizzerebbero meno parcheggi, mettendo a rischio la certificabilità dello stadio.

9) L'operazione di rilievo in situ avrebbe richiesto per tutte le aree in questione solo qualche giorno di lavoro per un geometra. Gli

strumenti attuali, quali ad esempio la Stazione totale, rendono possibile realizzare rilievi estremamente precisi in poco tempo.

10) In merito ai punti 7), 8) e 9) si chiede di indicare superfici certe ottenute tramite rilievo in situ.

Pisa lì, 15 novembre 2019.

IN FEDE

FIRME