



COMUNE di PISA
Ufficio del Segretario Generale

CONFERENZA DI SERVIZI INTERNA - UFFICIO SEGRETARIO GENERALE

Seduta del 15 dicembre 2017
VERBALE

Oggi, 15 dicembre 2017, alle ore 09,30, presso l'Ufficio del Segretario Generale, si è riunita nuovamente la Conferenza di Servizi interna convocata per l'esame e l'istruttoria dello *Studio di fattibilità di cui all'art. 1, comma 304, lettera a), della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, come modificata dall'art. 62 della Legge 21 giugno 2017 n. 96 a valere quale progetto di valorizzazione ai sensi dell'articolo 33, comma 2 del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 volto alla riqualificazione e valorizzazione dello Stadio di Pisa 'Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani'* presentato in data 31.10.2017 dalla Dea Capital Real Estate SGR;

Risultano presenti

Segretario Generale Marzia Venturi
Arch. Dario Franchini Dirigente
Arch. Marco Guerrazzi Dirigente
Arch. Fabio Daole Dirigente
Arch. Gabriele Berti Dirigente
Dott. Giuseppe Bacciardi

Tutti i componenti della Conferenza di servizi interna prendono visione e danno lettura dei contributi istruttori pervenuti dai vari Uffici che di seguito si dettagliano e che si allegano al presente verbale:

- Prot. n. 106771 del 15.12.2017 Arch. Fabio Daole
- Prot. n. 103772 del 06.12.2017 Dott. Giuseppe Bacciardi
- Prot. n. 107526 del 15.12.2017 Arch. Gabriele Berti
- Prot. n. 106685 del 15.12.2017 Arch. Dario Franchini
- Prot. n. 106874 del 15.12.2017 Arch. Marco Guerrazzi

A seguito attento esame degli stessi la Conferenza di Servizi prende atto che la procedura attivata risulta dal combinato disposto del citato art. 33 con l'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, recante "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*". Il comma 2 dell'art. 33 prevede che i comuni possano apportare o trasferire beni immobili e diritti reali immobiliari ai fondi comuni di investimento immobiliare promossi o partecipati dai comuni stessi o altri enti pubblici, a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo. Questi apporti o trasferimenti devono avvenire sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera di Consiglio Comunale, previo esperimento di procedure di selezione ad evidenza pubblica della Società di gestione del risparmio. L'apporto

1

da parte del Comune dei beni immobili interessati da progetti di valorizzazione, in questo caso lo Stadio Arena Garibaldi, deve avvenire "... con le procedure dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008 n. 112";

Profilo urbanistico :

- la vigente pianificazione urbanistica localizza lo Stadio cittadino in una diversa UTOE, e precisamente in zona Ospedaletto, con la contestuale previsione della demolizione dello Stadio Arena Garibaldi e sua diversa destinazione d'uso (residenziale e parco/verde urbano);
- il progetto di riqualificazione e valorizzazione presentato prevede invece il mantenimento nell'attuale sito dello Stadio Arena Garibaldi e la sua ristrutturazione;
- ove pertanto la proposta di riqualificazione e valorizzazione presentata venisse effettivamente dichiarata di pubblico interesse, occorrerà adottare una variante urbanistica secondo la procedura dell'art. 34 del D.Lgs. 267/2000, che a livello regionale è stato attuato con l'art. 11 della L.R.T. n. 65/2014;
- tale variante si configura come variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico ed ai sensi di legge deve avvenire sulla base di un progetto di livello almeno definitivo che contempri anche gli aspetti di edilizi (Rispetto REU, Edilizia sostenibile, Barriere architettoniche ecc.)

Profilo edilizio

Si rileva che l'intervento proposto si qualifica come un intervento di ristrutturazione urbanistica

In relazione al progetto presentato si rendono necessarie le seguenti integrazioni istruttorie con riferimento a seguenti puntuali aspetti:

1) Gestione Rischio idraulico

Il PGRA colloca l'area in ambito P3.

Ai sensi dello PGRA nonché della Legge Regionale Toscana 21/2012 e sul presupposto che trattasi di opere pubblica, si richiede di integrare l'istruttoria con l'indicazione e la previsione degli interventi tesi a ridurre la pericolosità e la vulnerabilità degli elementi a rischio idraulico e l'assenza di aggravio della pericolosità per le aree circostanti.

2) Elementi progettuali carenti

In riferimento a questa prima fase progettuale, si ritengono necessari almeno i seguenti approfondimenti ed integrazioni:

- dimensionamento e verifica del nuovo stadio e raffronto con quello attuale (parametri urbanistici-edilizi ...) facendo riferimento alle vigenti norme del regolamento urbanistico;
- verifica degli standard di quartiere ed eventuale individuazione di nuove aree (riduzione degli spazi di sosta e di aree a verde sulla via Rindi e la via Rosmini);
- verifica dei posti auto necessari e della disponibilità per lo stadio, eventuale individuazione di nuove aree o potenziamento di quelle attuali;
- verifica degli effetti sul quartiere per l'introduzione di nuove destinazioni d'uso di tipo commerciale;



- verifica degli effetti sul quartiere per le eventuali modifiche della viabilità e della sosta esistente;
- verifica sulla percezione visiva del nuovo impianto rispetto alla torre e al duomo ed alle altre emergenze monumentali e panoramiche;
- individuazione e fattibilità delle opere di urbanizzazione necessarie nel territorio direttamente e/o indirettamente coinvolto per la realizzazione del nuovo impianto o comunque per migliorare la vivibilità del quartiere.

Si richiede altresì di valutare in sede di progettazione l'adempimento alle seguenti norme specifiche:

- Omologazione impianto sportivo al CONI - FIGC e Lega professionisti;
- Progetto di prevenzione incendi;
- Progetto di idoneità statica e antisismica;
- Progetto degli impianti tecnologici e speciali;
- Adempimenti per la gestione dell'Ordine Pubblico.

3) Mobilità e accessibilità

Si richiede in particolare:

- a) che il progetto di risistemazione di Via Rindi sia esteso fino alla ferrovia e sia coordinato con il progetto di soppressione del passaggio a livello della linea Pisa Lucca, per il superamento della ferrovia(realizzazione sottoattraversamento ferroviario)
- b) che sia migliorato con una serie di interventi (es. completamento del marciapiede/banchina da Viale delle Cascine a Via Fedi, riqualificazione/ampliamento dei marciapiedi esistenti, predisposizione di segnaletica adeguata, ecc...) l'accesso pedonale dalla Stazione ferroviaria di San Rossore;
- c) che sia eliminata la rotatoria all'ingresso del parcheggio che determinerebbe una nuova intersezione "anomala" sulla Via Rindi (ingresso e uscita da un passo carrabile e non intersezione tra viabilità pubbliche), peggiorando la circolazione su questo importante asse viario urbano. Si chiede di sviluppare soluzioni alternative per favorire l'inversione di marcia (es: semplici corsie di svolta nella nuova aiuola spartitraffico come in via del Marmigliaio, inserimento di una rotatoria all'intersezione con la Via Luigi Bianchi/Giovanni Pisano o altro;
- d) che sia chiarito dove vengano recuperati gli stalli di parcheggio pubblico che saranno soppressi nella nuova sistemazione di Via Rosmini e di Via Rindi. In particolare si chiede di individuare le possibili aree da destinare a parcheggio nel quartiere con la variante o, in alternativa, che di indicato dove si reperiscono gli standard di uso pubblico (posti auto) nella struttura.
- e) che sia stimato il tasso di occupazione dei parcheggi esistenti e previsti, sia pubblici a servizio del quartiere, che a servizio dello stadio e delle attività commerciali/direzionali che si intendono insediare: si precisa la rotazione dei parcheggi non garantisce un adeguato e soddisfacente livello di qualità della sosta.
- f) che sia effettuato uno studio della mobilità riferito a tutte le zone interessate dall'intervento in stretto riferimento alla sua fruibilità con particolare riferimento alla sosta durante gli eventi sportivi e le manifestazioni nonché alla sosta per le attività commerciali

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, several initials in the center, and a signature on the right next to the page number.

4) Qualità dell'aria e clima acustico

Si richiede uno studio sui flussi di traffico (anche pedonale), generati soprattutto in relazione agli eventi più rilevanti (partite di calcio e altri eventi eccezionali), e, in conseguenza dei risultati, l'individuazione dell'ambito di influenza territoriale in cui possono manifestarsi gli impatti.

Le attività di monitoraggio della qualità dell'aria e del clima acustico dovrebbero essere determinate a seguito degli esiti degli approfondimenti precedentemente indicati.

5) Acque superficiali

Si richiede l'esatta individuazione della condotta fognaria e la verifica della sua capacità residua con particolare riferimento all'impianto di San Iacopo.

Si richiede l'esatta individuazione della condotta fognaria delle acque bianche in riferimento all'immissione nella rete comunale esistente.

6) Salute umana

Si richiede uno studio delle ripercussioni dell'intervento che si intende realizzare sulla "salute umana". La tematica, la cui trattazione è prevista dalla normativa sulla VAS, sarebbe opportuno fosse sviluppata sia in relazione alla fase di cantiere che a quella di esercizio.

7) Elementi di carattere economico- finanziario

Si richiede di acquisire:

-il Regolamento per la gestione del Fondo Obiettivo cui conferire lo stadio

- il Piano Economico Finanziario dell'operazione proposta con l'individuazione della precisa natura del conferimento (proprietà, diritto di superficie e durata del diritto, altro diritto reale)

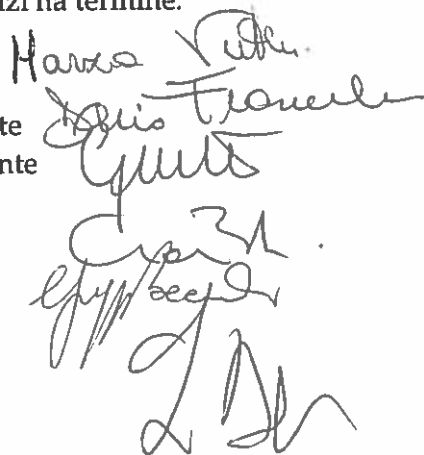
I componenti della Conferenza di servizi provvederanno a richiedere, ciascuno per quanto di competenza, le necessarie integrazioni progettuali riservandosi ad avvenuta completa consegna delle stesse una loro verifica.

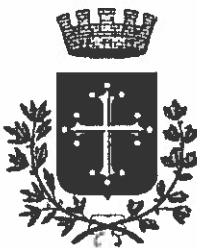
Si precisa che, solo a seguito della suddetta verifica, sarà possibile dare corso ad una Conferenza di Servizi estesa agli altri Enti competenti(Soprintendenza, Questura, Vigili del Fuoco, Acque ecc.)

Alle ore 10,30 la Conferenza dei Servizi ha termine.

Segretario Generale Marzia Venturi

- Arch. Dario Franchini Dirigente
- Arch. Marco Guerrazzi Dirigente
- Arch. Fabio Daole Dirigente
- Arch. Gabriele Berti Dirigente
- Dott. Giuseppe Bacciardi





DIREZIONE DD-15A
Infrastrutture – Verde a Arredo Urbano – Edilizia Pubblica

Prot. N.106771

Pisa li 15.12.2017

OGGETTO Progetto di valorizzazione dello stadio comunale. Conferenza di servizi del
: 29.11.2017 – parere direzione DD-15A.

Al Segretario Comunale Dott.ssa Marzia Venturi

p.c. Al Dirigente della Direzione DD-14A
Dott. Giuseppe Bacciardi

p.c. Al Dirigente della Direzione DD-18A
Arch. Marco Guerrazzi

p.c. Al Dirigente della Direzione DD-10
Arch. Dario Franchini

Con la presente, in merito alla proposta di valorizzazione dello stadio comunale e da quanto emerso nella riunione odierna, evidenzio che in questa fase non è possibile rilasciare alcun parere tecnico che verrà rilasciato nella fase della progettazione definitiva, comunque evidenzio alcune indicazioni normative cui adempiere:

- Omologazione impianto sportivo al CONI – FIGC e Lega professionisti;
- Certificato di prevenzione incendi;
- Certificato di idoneità statica e antisismica;
- Certificati di conformità degli impianti tecnologici e speciali;
- Adempimenti per la gestione dell'Ordine Pubblico;
- Certificazione e conformità del progetto degli scarichi delle acque reflue;
- Certificazione e conformità del progetto delle fognature bianche in riferimento all'immissione nella rete comunale esistente;

Cordiali saluti

IL DIRIGENTE
Arch. Fabio Daole



COMUNE DI PISA
Patrimonio – Sport – Prevenzione – Datore di Lavoro

Tel: 050 910530-
g.bacciardi@comune.pisa.it
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

Via San Martino, 108
56125 Pisa

Prot. 103772
Pisa, 06/12/2017

All'arch. Fabio Daole

E p.c. dott.ssa Marzia Venturi

SEDE

OGGETTO: Conferenza servizi interna verifica documentazione Progetto valorizzazione Stadio comunale

In riferimento alla conferenza di servizi interna di cui all'oggetto, tenutasi in data 29/11/2017, per quanto di competenza, si comunica quanto segue.

In data 22/11/2017 sono state attivate le procedure per la verifica dell'interesse culturale dello Stadio "Arena Garibaldi – Romeo Anconetani".

In data 24/11/2017 è stata presentata all'Agenzia delle Entrate di Pisa la richiesta per la perizia di stima dello Stadio comunale.


Si specifica che nella documentazione presentata da Dea Capital Real Estate SgR, non si riscontrano documenti relativi al Regolamento per la gestione del Fondo Obiettivo cui conferire lo stadio, ai sensi del DL 98/2011 convertito in legge 111/2011.

In particolare è necessario conoscere l'oggetto del conferimento dello stadio al Fondo Obiettivo (Proprietà, diritto di superficie e durata del diritto, altro diritto reale, concessione amministrativa).

Si ritiene inoltre necessaria la presentazione di idoneo Piano Economico Finanziario dell'operazione proposta.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Dott. Giuseppe Bacciardi

	<p style="text-align: center;">COMUNE DI PISA DIREZIONE PIANO STRUTTURALE DI AREA E PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro AMBIENTE Palazzo Pretorio, Vicolo del Moro POLITICHE DELLA CASA Via Enrico Fermi, 4</p>	<p>Segreteria Direzione: Tel: 050 910408 Fax: 050-8669125 Ufficio Casa: Tel: 050-86690 Call center (solo da tel. fisso): 800 981-212 pec: comune.pisa@postacert.toscana.it</p>
---	--	---

Prot. 107526

Pisa, 15 dicembre 2017

Alla Segretaria Generale

e, p.c. arch. Fabio Daole

Oggetto: Progetto nuovo stadio – Contributo istruttorio

Si trasmette quanto verificato da questa direzione in merito al progetto di ristrutturazione dell'Arena Garibaldi:

Classificazione

L'intervento si propone come opera di interesse pubblico ed è classificabile come intervento di ristrutturazione urbanistica.

Piano Strutturale

Scheda UTOE 9: Tra gli obiettivi è previsto il trasferimento dello stadio ed il recupero dell'area con destinazione in parte residenziale e con la finalità di reperire standard a beneficio dell'UTOE stessa.

Scheda UTOE 36: Tra le altre destinazioni è indicata la realizzazione del nuovo stadio.

Per l'accoglimento della proposta è perciò necessario provvedere alla variante del Piano Strutturale relativamente alle due UTOE interessate.

Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico recepisce le indicazioni del Piano Strutturale con la scheda norma 9.2 (Porta a Lucca – Arena Garibaldi) che prevede, in luogo dello stadio, edifici residenziali, una porzione a destinazione commerciale, direzionale e per servizi e la cessione del 50% dell'area per la realizzazione di spazi a verde e parcheggi pubblici.

La previsione del nuovo stadio è contenuta nella scheda norma 36.1 unitamente ad altre destinazioni (plateatico per spettacoli viaggianti, polo fieristico, mercato ortofrutticolo, impianto di termovalorizzazione).

Per l'accoglimento della proposta è necessario provvedere a variare entrambe le schede-norma. Nel caso della scheda norma 9.2 si ritiene necessaria anche una rivalutazione delle previsioni dell'UTOE 9 per la ricollocazione delle quantità di standard previste e non più attuabili.

Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

Il PGRA colloca l'area in ambito P3. In tale ambito il comma 1 dell'art. 7 della disciplina di piano non è applicabile. Il comma 2, lettera c, sottopone al parere dell'Autorità di Bacino gli interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali, ma la norma non è applicabile all'oggetto, non trattandosi di servizio essenziale.

L'art. 8, lettera c, consente le previsioni e le realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica solo subordinatamente al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico, come definito dalla stessa disciplina. In particolare possono essere attuati, con tempi di ritorno almeno duecentennali, "interventi tesi a ridurre la pericolosità e interventi tesi a ridurre la vulnerabilità degli elementi a rischio", attraverso "azioni volte ad abbattere in maniera significativa gli effetti negativi" su vita umana, insediamenti ed attività.

La proposta, già nella fase iniziale, per evitare di proseguire lungo un procedimento che potrebbe poi risultare impraticabile, dovrebbe indicare gli interventi da prevedere e dimostrarne la fattibilità.

Legge Regionale 21/2012

Nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata la legge regionale consente, oltre agli interventi minori (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia), a quelli necessari per la messa in sicurezza ed alle opere a carattere lineare, l'ampliamento e l'adeguamento di opere pubbliche "a condizione che siano preventivamente realizzate, ove necessarie, le opere per la loro messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale, comprensive degli interventi necessari per non aggravare la pericolosità idraulica al contorno".

Nel caso che lo stadio, pur nella sua nuova veste di opera realizzata in regime concessorio, mantenga la qualificazione di opera pubblica, e sia quindi applicabile la norma, si conferma quanto già espresso al punto precedente. In caso contrario l'intervento è escluso.

Proposta di legge regionale - Disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua.

La proposta di legge, che andrebbe a sostituire la vigente L.R. 21/2012, non comporta sostanziali variazioni del regime di tutela. E' infatti prevista la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza duecentennale per poter realizzare gli interventi elencati:

- a) interventi di nuova costruzione;
- b) opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) sostituzione edilizia.

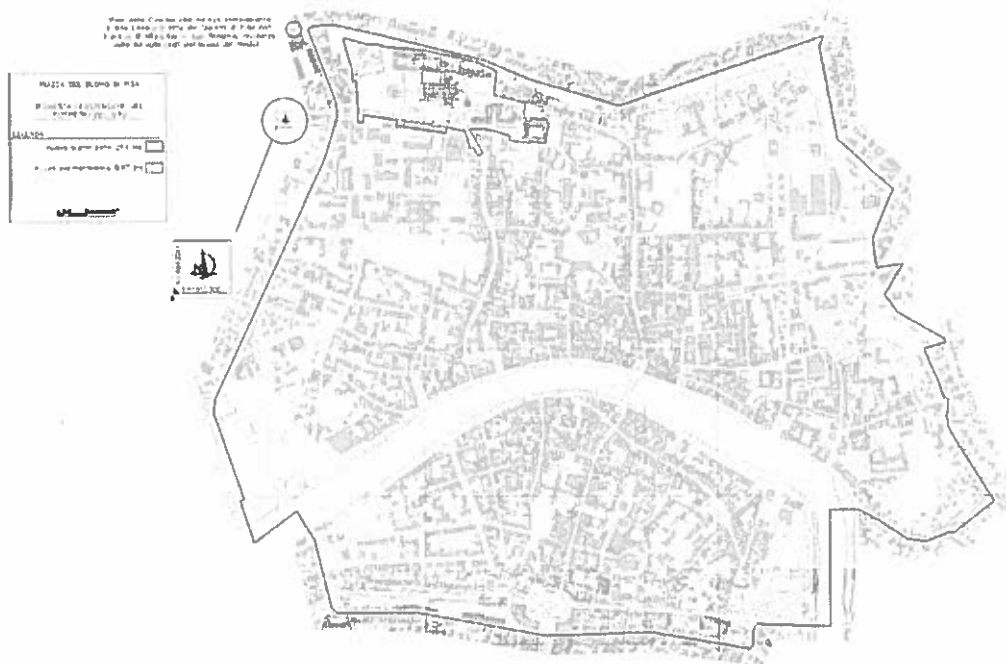
In questo caso l'intervento è ammissibile solo con la preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza e senza aggravio della pericolosità per le aree circostanti. La proposta dovrebbe già indicare gli interventi da prevedere e dimostrarne la fattibilità.

E' fondamentale, ai fini dell'ammissibilità riferita alle norme del PRGA, della Legge Regionale 21/2012 e della proposta di legge regionale in materia di sicurezza idraulica, che l'opera sia classificabile come opera pubblica o di interesse pubblico.

Si integra la presente con il contributo dell'arch. Sandro Ciabatti, già riportato nella conferenza dei servizi interna, con riferimento ai vincoli monumentali e paesaggistici, oltre che alle vigenti norme urbanistiche locali:

- Necessità che la previsione venga valutata rispetto al redigendo piano di gestione del sito Unesco in carico al settore comunale di competenza.

Seppure l'area dello stadio non sia inclusa all'interno della buffer zone del sito e neppure all'interno dei vincoli paesaggistici, sono indubbi gli effetti indotti sull'area UNESCO dalla attuazione di tale previsione, soprattutto in termini di compatibilità tra la gestione dei flussi turistici, la mobilità di persone e mezzi (in ragione del ruolo di forte polarizzazione funzionale della struttura), nonché i prioritari aspetti di sicurezza urbana che una funzione di quel tipo genera.



Perimetrazione del Sito UNESCO (rosa) e della relativa buffer zone (blu)

- Compatibilità paesaggistica

L'area dell'intervento è collocata all'interno di un tessuto urbanistico classificato dal PIT come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR2 "tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto".

Gli obiettivi di qualità espressi per tale tipologia sono volti a ridefinirne la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici, spesso carenti o inadeguati, aumentandone la dotazione e la funzionalità (abaco delle invarianti)

La scelta del mantenimento dello stadio in situ in parte contrasta con l'indicazione del PIT di considerare il valore ordinatore della morfo-tipologia di riferimento rispetto all'intervento proposto che, per tipologia e funzioni, non contribuisce a determinare tale obiettivo. Inoltre, in assenza di una proposta progettuale che definisca chiaramente in termini allocativi e quantitativi gli spazi da destinare a standard pubblici non è possibile apprezzare quanto il progetto contribuisca fattivamente ad incrementare il livello di qualità urbana in relazione alle dotazioni pubbliche.

Per quanto il progetto sia collocato in un'area priva di vincoli paesaggistici è indubbia la necessità che vengano valutati gli effetti/impatti dell'opera rispetto ai valori storico-culturali e

percettivi espressi dal D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964 "Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa", vista la prossimità dell'area di intervento ad un contesto urbanistico di così alto valore architettonico e simbolico.

- Conformità urbanistica

Obiettivi scheda UTOE 9 del Piano Strutturale - Obiettivi qualitativi e funzionali generali: Accentuazione del carattere residenziale e miglioramento della qualità insediativa. Eliminazione e trasferimento di funzioni in contrasto con il carattere residenziale dell'area. Qualificazione delle relazioni funzionali e visive con le aree adiacenti le mura ed il complesso monumentale del Duomo. Riutilizzo delle aree libere suscettibili di dislocazioni alternative - compatibili e desiderabili in funzione degli scenari locali e urbani, per il soddisfacimento degli standard e la ricucitura del tessuto edilizio. Riordino dell'assetto viario/infrastrutturale, in relazione al carattere dell'area, con eliminazione di situazioni conflitto tra esigenze di sosta e circolazione urbana.

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: Restauro urbanistico relativamente alle permanenze di impianto rurale e semi rurale. Conservazione del patrimonio edilizio coevo alle prime fasi di espansione periferica (opportunitamente censito, identificato e meglio descritto dal Ru). Recupero e riqualificazione del sistema relazionale costituito dallo spazio pubblico entro gli interventi coordinati. Qualificazione delle aree interstiziali residue. Trasferimento dello stadio e recupero dell'area per nuove residenze e recupero di standard.

Per quanto previsto dalle disposizioni del PS l'intervento risulta in contrasto.

Si ricorda che, ai fini della piena conformità urbanistica, è necessario che oltre alla variante che interessa l'UTOE 9 con le procedure della Legge Nazionale, sia avviato un parallelo procedimento che consenta di variare la disciplina dell'UTOE 36 destinata nel Piano Strutturale ancora vigente ad ospitare il trasferimento dello stadio. A valle di tali procedimenti è necessario infine modificare le disposizioni del Regolamento Urbanistico, laddove ammette con specifica scheda norma (36.1 Ospedaletto via Emilia 3) interventi per la realizzazione del nuovo stadio e dei servizi relativi in quanto "per dimensione ed impatto non trovano una adeguata e corretta sistemazione all'interno del tessuto urbano".

Il Direttore
arch. Gabriele Berti



COMUNE DI PISA

DD-10

Pianificazione Urbanistica – Mobilità – Programmazione e
Monitoraggio OOPP – Coordinamento delle strutture tecniche

IL DIRIGENTE

tel: 050 910401

mail: d.franchini@comune.pisa.it

P.IVA 00341620508

pec: comune.pisa@postacert.toscana.it

Prot. 106685

Pisa 15/12/2017

Al Segretario Generale

S E D E

Oggetto: Studio di fattibilità presentato da DeA Capital Real Estate SGR in merito alla Riqualficazione e valorizzazione dello Stadio di Pisa "Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani" – Contributo tecnico.

Buongiorno, in allegato si invia lo studio di fattibilità in oggetto.

Saluti

Il Responsabile
Dott. Arch. Dario Franchini



Comune di Pisa
Direzione DD 10 Urbanistica-Mobilità

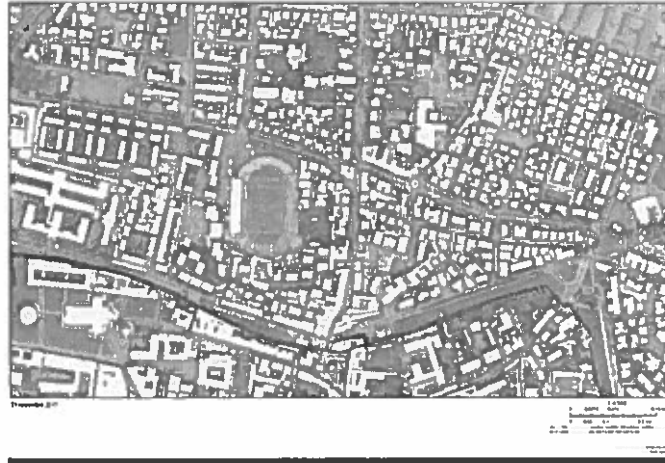
Oggetto: Studio di fattibilità presentato da DeA Capital Real Estate SGR in merito alla Riqualficazione e valorizzazione dello Stadio di Pisa "Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani" – Contributo tecnico

a) Premesso

- che nella fase attuale è possibile esprimere solo una valutazione di carattere generale, da sottoporre all'attenzione dell'Amministrazione Comunale, finalizzata all'atto di indirizzo da allegare all'avvio formale del procedimento;
- che le seguenti considerazioni/indicazione in ordine agli aspetti urbanistici, della mobilità e della sostenibilità ambientale avranno la necessità di essere oggetto da parte di questa Amministrazione Comunale di ulteriori integrazioni documentali ed approfondimenti dopo che saranno acquisiti anche i pareri/contributi di tutti i soggetti/enti pubblici e non che hanno competenza in merito;
- che le procedure e le indagini di competenza di altre Direzioni che dovranno essere svolte in via preliminare e che potranno incidere direttamente o anche solo indirettamente su quanto questa Direzione può, nella fase attuale, valutare;

presa visione degli elaborati allegati allo progetto di fattibilità per la riqualficazione e valorizzazione dello Stadio Arena Garibaldi presentato dalla Soc. DeA Capital Real Estate SGR in data 31.10.2017 prot. 92514, gli Uffici della Direzione DD-10 Urbanistica-Mobilità in data 15.11.2017, riuniti in seduta comune, hanno espresso quanto segue

Lo Stadio e le aree circostanti



b) Contributo per gli aspetti Urbanistici

1) Pianificazione Urbanistica vigente

Ad oggi l'area sulla quale insiste lo stadio "Arena Garibaldi" fa parte della UTOE 9 del Piano Strutturale (PS). La scheda della UTOE 9 riporta, in modo esplicito, nei suoi obiettivi il trasferimento dello stadio al fine di recuperare l'area a funzioni residenziali e a standard per il quartiere (ovvero in quota tale che consenta, oltre al fabbisogno indotto dalla nuova residenza, il recupero di aree a standard di cui la zona circostante e più in generale il quartiere di P.ta a Lucca sono carenti).

UTOE 9

Obiettivi qualitativi e funzionali generali: *Accentuazione del carattere residenziale e miglioramento della qualità insediativa. Eliminazione e trasferimento di funzioni in contrasto con il carattere residenziale dell'area. Qualificazione delle relazioni funzionali e visive con le aree adiacenti le mura ed il complesso monumentale del Duomo. Riutilizzo delle aree libere suscettibili di dislocazioni alternative - compatibili e desiderabili in funzione degli scenari locali e urbani, per il soddisfacimento degli standard e la ricucitura del tessuto edilizio. Riordino dell'assetto viario/infrastrutturale, in relazione al carattere dell'area, con eliminazione di situazioni conflitto tra esigenze di sosta e circolazione urbana.*

Obiettivi qualitativi e funzionali locali: *Restauro urbanistico relativamente alle permanenze di impianto rurale e semi rurale. Conservazione del patrimonio edilizio coevo alle prime fasi di espansione periferica (opportunosamente censito, identificato e meglio descritto dal Ru). Recupero e riqualificazione del sistema relazionale costituito dallo spazio pubblico entro gli interventi coordinati. Qualificazione delle aree interstiziali residue. Trasferimento dello stadio e recupero dell'area per nuove residenze e recupero di standard.*

Il Piano Strutturale per effetto degli obiettivi introdotti nella UTOE 9, aveva inserito in una prima fase, quando fu approvato nel 1998, la previsione per il nuovo stadio nella UTOE 26 (zona di P.ta a Mare-

Navicelli) ed in una seconda fase, con la variante al PS del 2006, nella UTOE 36 ad Ospedaletto nella fascia compresa tra la via Emilia e la ferrovia, la zona adiacente l'area del mercato orto-frutticolo e dal termovalizzatore.

In questa area dovevano trovare, insieme al nuovo stadio, collocazione più funzioni di interesse generale in quanto *"per dimensione ed impatto non trovano una adeguata e corretta sistemazione all'interno del tessuto urbano"*, tra le quali: il nuovo polo fieristico (oggi non più, ma a quell'epoca già in parte utilizzata a tale scopo con strutture temporanee), l'area per spettacoli viaggianti e per concerti.

L'Amministrazione comunale, in conformità al PS, con il RU, nel 2001, aveva predisposto ed approvato una specifica scheda norma (UTOE 36 - SCN 36.1) su l'area di Ospedaletto, tutt'ora confermata e vigente e nel 2009 con l'approvazione della variante di monitoraggio al RU, aveva anche introdotto una scheda norma (UTOE 9 - SCN 9.3), anch'essa confermata e tutt'ora vigente, di trasformazione, tramite un PA, dell'attuale stadio "Arena Garibaldi" in residenze, servizi per la residenza e standard.

In ragione di quanto sopra esposto la proposta di fattibilità presentata si pone in variante sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico.

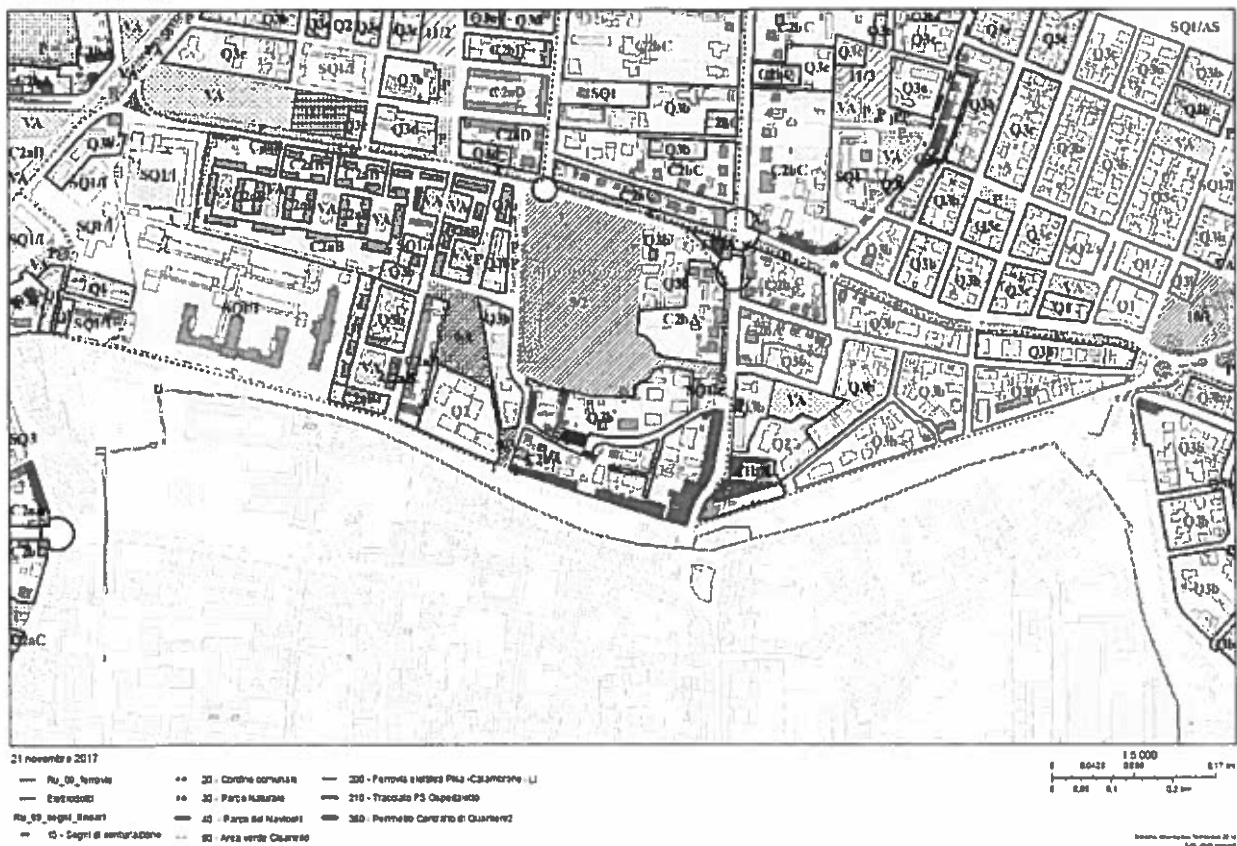
La procedura di variante al PS e al RU, anche se in questa prima fase le valutazioni si riferiscono al solo progetto di fattibilità (UTOE 9 e scheda norma 9.3), si ritiene che deve essere estesa (anche con procedure parallele) anche alla UTOE 36 e alla scheda norma 36.1, che dovrebbero essere ripensate e valutate anche alla luce del nuovo Piano Strutturale dell'area pisana (Pisa, Cascina, Calci, San Giuliano Terme, Vecchiano e Vicopisano) in corso di redazione in conformità alla legge regionale per il governo del territorio L.R. 65/14, che ha sostituito la L.R. 1/05.

L'opportuna estensione della variante anche alle aree interessate dalla UTOE 36 e dalla scheda norma 36.2, comporta poi, su tutta la zona di Ospedaletto e più in generale su tutto il territorio urbano, degli effetti (anche rilevanti) decisamente diversi tra loro a seconda di quali scelte di pianificazione urbanistica l'Amministrazione Comunale intenda sostenere e perseguire per un corretto e compatibile uso del territorio urbano e non. A titolo esemplificativo l'area potrebbe essere ricondotta (totalmente o in parte) a zona agricola (minore consumo di suolo in coerenza con la stessa L.R. 65/14), mantenuta con le attuali previsioni esclusa quella dello stadio (con o senza la variazione dei parametri per l'edificazione), introdotte nuove destinazioni e potenzialità edificatorie (maggiori o minori di quelle attuali).

Congiuntamente a quanto sopra si ritiene altresì che non si possa ignorare l'incidenza che ha l'attuale quadro normativo (PGRA, DPGR 53/2010, L.R. 21/2012) inerente la sicurezza idraulica su gli atti di pianificazione urbanistica e su gli interventi edilizi ammessi.

L'intervento, così come si presenta nella proposta del progetto di fattibilità, rientra, ai sensi del T.U.E 380/2001 e modifiche successive, nella "ristrutturazione urbanistica" e ricade, ai sensi del PGRI dell'Autorità di bacino dell'Arno in zona classificata "P3 - Pericolosità"

Estratto della cartografia del Regolamento Urbanistico vigente



2) Il progetto di fattibilità del nuovo stadio

La documentazione allegata presenta un quadro suggestivo e di certo interessante della soluzione prospettata, supportata anche da una ricostruzione storica di come si sia formato nell'area questo impianto e di come la pianificazione urbanistica (almeno fino alla approvazione del PS nel 1998) ne abbia confermato la sua presenza.

La proposta necessita però di atti a corredo che tengano conto non solo delle trasformazioni che interessano l'area ove insiste l'impianto e quelle strettamente circostanti e ad esso correlate, ma anche di quelle che interessano, compreso i suoi effetti, tutto il contesto urbano che in qualche modo ne viene coinvolto sotto tutti gli aspetti, in primo luogo quello della mobilità/accessibilità e della dotazione di spazi di sosta.

Inoltre la proposta di fattibilità non tiene conto delle norme vigenti del Regolamento Urbanistico e non contiene un dimensionamento (indici e parametri urbanistici-edilizi: superficie coperta, volume, superficie utile lorda, altezza, distanze, dotazioni minime ai sensi della L.122/80) della nuova struttura ed un suo raffronto con quella attuale. Così come non contiene un dimensionamento del fabbisogno di posti auto relativi alla funzione principale dell'impianto stesso, in particolare non sono riportate le dotazioni minime di parcheggi per questo tipo di impianti richieste dalle disposizioni vigenti e/o dagli Enti preposti come il CONI.

In riferimento a quest'ultimo aspetto il progetto di fattibilità contiene un allegato dove la soluzione prospettata è quella di utilizzare i parcheggi scambiatori esistenti di via Pietrasantina, di via Paparelli e di quello dell'Ospedale, e di collegarli, in occasione degli eventi, con lo stadio con bus navetta. In merito non c'è una verifica sulla quantità attuale/disponibilità di posti auto nei suddetti parcheggi, un raffronto con il fabbisogno dello stadio in occasione degli eventi, né una verifica sul fatto che il loro utilizzo per lo stadio si sovrappone all'uso ordinario per i quali sono stati realizzati.

Contiene invece la verifica (in questa fase solo indicativa) delle dotazioni di standard di parcheggio e di verde per le funzioni di tipo commerciale che verrebbero introdotte all'interno della nuova struttura.

Su questo aspetto e se quello degli standard urbanistici si segnala che:

- le dotazioni di parcheggio sono indicate nel progetto di fattibilità come di tipo a "rotazione", mentre devono essere destinate (anche quelli pubblici) alle sole nuove attività commerciali e non, ovvero non possono avere essi stessi una funzione "commerciale". Inoltre non vi è una chiara distinzione tra quelli pubblici (standard) e quelli privati (L.122/80 e di relazione),.

La soluzione prospettata, parcheggi all'interno della struttura su due piani, sembra indurre ad una situazione mista, che l'Amministrazione Comunale ha sempre ritenuto, nelle aree di trasformazione (schede norma) di non voler perseguire. Sarebbe pertanto opportuno individuare al di fuori della struttura le aree da destinare a parcheggi standard ed evitare che svolgessero una funzione a "rotazione" in quanto attrattiva di traffico all'interno del quartiere;

- sempre in merito alla dotazione di parcheggi a standard occorre fare un approfondimento della proposta in quanto la soluzione prospettata comporta alcuni effetti sulle attuali previsioni del regolamento urbanistico che devono essere presi in considerazione:

- a) riduzione di aree destinate a parcheggi esistenti (standard) pubblici sulla via Rindi e sulla via Rosmini per una quota non inferiore a mq. 5.000 circa, con effetti da non sottovalutare sulla residenza presente nel quartiere di P.ta a Lucca;
- b) la scheda norma 9.3 del regolamento urbanistico, in sostituzione dello stadio, prevedeva un insediamento residenziale e una dotazione di aree a standard in quota consistentemente maggiore al fabbisogno prodotto dalle nuove destinazioni ammesse, stimabile (tra verde e parcheggi) in circa mq. 10.000*;
(*calcolata nel modo seguente: sul prevista mq. 20.820 x 3,00 = mc. 62.460/80 mc/ab = ab. 780 x 9 mq/ab = mq. 7.030; standard previsti dalla scheda norma mq. 17.350 – 7.030 = mq. 10.320. Considerando tutta la sul come residenziale e pertanto prendendo il dato di 80 mc/ab e tenendo conto che la UTOE 9 richiede una dotazione minima di standard di 9 mq/ab)
- c) tale quota (mq. 10.000 circa) viene pertanto ad aggiungersi come una sottrazione delle previsioni di aree a standard del regolamento urbanistico per la UTOE 9 che, aggiunte a quelle del punto precedente, danno un valore complessivo di mq. 15.000 circa (da verificare sulla UTOE 9);
- in aggiunta ai parcheggi dovuti ai sensi della L.122/80 e dal D.M. 1444/68, le vigenti norme del regolamento urbanistico (art. 04.12 lettera "c") prevedono inoltre, per questo tipo di impianti, una dotazione minima di parcheggi di relazione così dimensionati *"impianti per lo spettacolo sportivo quali stadi la maggiore superficie tra quella risultante calcolando mq. 80 ogni mq.100 di superficie fondiaria e quella risultante calcolando 0,50 posti auto per ogni posto a sedere per spettatori"* (tale dotazione si ritiene comunque a compensazione della dotazione di parcheggi necessaria per questo tipo di impianti, richiesta dalle disposizioni vigenti, CONI).
 - la dotazione di standard di aree verdi, dovuta sempre alle nuove funzioni commerciali è indicata nella proposta solo in modo quantitativo ma non si rileva in essa come venga effettivamente soddisfatta.
- E' previsto nella proposta una riorganizzazione dello spazio pubblico alle spalle delle curva nord, che coinvolge la stessa via Rindi, ma che sembra sia più uno spazio funzionale di accesso alla struttura (spazio calmo, da verificare secondo le disposizioni vigenti) e alle strutture commerciali e degli spazi che portano all'impianto dall'originario accesso dalla via L. Bianchi.

Tema da approfondire in relazione alla modifica della viabilità, al loro uso/funzione e alla consistenza effettiva del verde (pavimentazioni, alberature,).

Per una corretta valutazione del progetto di fattibilità, occorre prendere in considerazione le eventuali/necessarie opere di urbanizzazione che possono interessare anche altre aree coinvolte direttamente o indirettamente dalla nuova struttura. Una fra queste è certamente l'eventuale sottopasso ferroviario per l'eliminazione del passaggio a livello di via Rindi, un'opera pubblica sul quale sono in corso valutazioni da parte della Amministrazione Comunale, indipendentemente dalla realizzazione del nuovo stadio, ma che potrebbe comportare il sacrificio di un'area a verde attrezzato, con ulteriore riduzione di standard per il quartiere.

Sull'attuale impianto grava inoltre il vincolo dei Beni Culturali (l'accesso da via L. Bianchi dovrà essere oggetto di una valutazione insieme alla Soprintendenza) ed il vincolo archeologico.

In riferimento a questa prima fase, si ritiene, di massima e sinteticamente, indicare come necessari almeno i seguenti approfondimenti ed integrazioni:

- dimensionamento e verifica del nuovo stadio e raffronto con quello attuale (parametri urbanistici-edilizi ...) facendo riferimento alle vigenti norme del regolamento urbanistico;
- verifica degli standard di quartiere ed eventuale individuazione di nuove aree (riduzione degli spazi di sosta e di aree a verde sulla via Rindi e la via Rosmini);
- verifica dei posti auto necessari e della disponibilità per lo stadio, eventuale individuazione di nuove aree o potenziamento di quelle attuali;
- verifica degli effetti sul quartiere per l'introduzione di nuove destinazioni d'uso di tipo commerciale;
- verifica degli effetti sul quartiere per le eventuali modifiche della viabilità e della sosta esistente;
- verifica sulla percezione visiva del nuovo impianto rispetto alla torre e al duomo ed alle altre emergenze monumentali e panoramiche;
- individuazione e fattibilità delle opere di urbanizzazione necessarie nel territorio direttamente e/o indirettamente coinvolto per la realizzazione del nuovo impianto o comunque per migliorare la vivibilità del quartiere.

DD10-Ufficio Urbanistica

Geom. Francesco Biondi

Arch. Riccardo Davini

Arch. Davide Berrugi

Arch. Carlotta Pierazzini

Arch. Sandro Ciabatti

7

*Allegati: PS – Scheda UTOE 9;
PS - Scheda UTOE 36;
RU - SCN 9.2;*

d) Contributo per il Paesaggio

- 1) Necessità che la previsione venga valutata rispetto al redigendo piano di gestione del sito Unesco in carico al settore comunale di competenza.**

Infatti seppur l'area dello stadio non sia inclusa all'interno della buffer zone del sito e neppure all'interno dei vincoli paesaggistici, sono indubbi gli effetti indotti sull'area UNESCO dalla attuazione di tale previsione, soprattutto in termini di compatibilità tra la gestione dei flussi turistici, la mobilità di persone e mezzi (in ragione del ruolo di forte polarizzazione funzionale della struttura), nonché i prioritari aspetti di sicurezza urbana che una funzione di quel tipo genera.

Perimetrazione del Sito UNESCO (rosa) e della relativa buffer zone (blu)



2) Compatibilità paesaggistica

L'area dell'intervento è collocata all'interno di un tessuto urbanistico classificato dal PIT come morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TR2 "tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto".

Gli obiettivi di qualità espressi per tale tipologia sono volti a ridefinirne la struttura "ordinatrice" ed il ruolo degli spazi pubblici, spesso carenti o inadeguati, aumentandone la dotazione e la funzionalità (abaco delle invarianti)

La scelta del mantenimento dello stadio in situ in parte contrasta con l'indicazione del PIT di considerare il valore ordinatore della morfo-tipologia di riferimento rispetto all'intervento proposto che, per tipologia e funzioni, non contribuisce a determinare tale obiettivo. Inoltre, in assenza di una proposta progettuale che definisca chiaramente in termini allocativi e quantitativi gli spazi da destinare a standard pubblici non è possibile apprezzare quanto il progetto contribuisca fattivamente ad incrementare il livello di qualità urbana in relazione alle dotazioni pubbliche.

Per quanto il progetto sia collocato in un'area priva di vincoli paesaggistici è indubbia la necessità che vengano valutati gli effetti/impatti dell'opera rispetto ai valori storico-culturali e percettivi espressi dal D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964 "Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa", vista la prossimità dell'area di intervento ad un contesto urbanistico di così alto valore architettonico e simbolico.

DD17-Pianificazione Territoriale d'Area

Arch. Sandro Ciabatti

d) Contributo per la Mobilità

Con riferimento esame della pratica in oggetto, pur condividendo l'impostazione dello studio di fattibilità e l'approccio al tema della mobilità e alle strategie per l'accessibilità espresse nell'elaborato "Allegato C", si rileva che:

- 1) considerato che l'intenzione espressa è quella di utilizzare gli attuali parcheggi scambiatori, magari potenziandoli (diversamente andremmo a considerare come utilizzabili per lo stadio degli spazi di sosta che sono già utilizzati per altre finalità) e di favorire l'accessibilità pedonale da essi allo stadio, bisogna che il progetto di sistemazione delle strade sia esteso agli interi itinerari. In particolare:
 - il progetto di risistemazione di Via Rindi dovrà essere esteso fino alla ferrovia ed essere coordinato con il progetto di soppressione del passaggio a livello della linea Pisa Lucca, per il superamento della ferrovia. La realizzazione di un sottoattraversamento ferroviario appare infatti indispensabile per dare continuità al collegamento pedonale dato che gli utenti dello stadio si andrebbero a sommare ai già numerosi gruppi di turisti che a piedi, dal parcheggio scambiatore di Via Pietrasantina, raggiungono il Duomo. L'intervento non solo migliorerebbe la funzionalità e la qualità del collegamento, rendendo più diretto l'itinerario e riducendo i tempi di percorrenza, ma anche consentirebbe di eliminare la sosta dei pedoni nei pressi del PL e il superamento delle problematiche di sicurezza ad esso connesse;
 - l'accesso pedonale dalla Stazione ferroviaria di San Rossore dovrà essere migliorato con una serie di interventi, quali il completamento del marciapiede/banchina da Viale delle Cascine a Via Fedi e la riqualificazione/ampliamento dei marciapiedi esistenti, la predisposizione di segnaletica adeguata, ecc...;



- 2) la previsione di una rotatoria all'ingresso del parcheggio determinerebbe una nuova intersezione "anomala" sulla Via Rindi (ingresso e uscita da un passo carrabile e non intersezione tra viabilità pubbliche), peggiorando la circolazione su questo importante asse viario urbano. Potranno altresì essere sviluppate soluzioni alternative per favorire l'inversione di marcia (es: semplici corsie di svolta nella nuova aiuola spartitraffico come in via del Marmigliaio, inserimento di una rotatoria all'intersezione con la Via Luigi Bianchi/Giovanni Pisano o altro) che invece è un'intersezione tra viabilità pubbliche con carichi di traffico analoghi e quindi ben risolvibile con una rotatoria;
- 3) non è chiaro dove vengano recuperati gli stalli di parcheggio pubblico che saranno soppressi nella nuova sistemazione di Via Rosmini e di Via Rindi. Saranno da individuare con la variante anche aree da destinare a parcheggio o in alternativa dovranno essere mantenuti a standard di uso pubblico una parte dei posti auto ricavati nella struttura, per garantire ai residenti il mantenimento di un'adeguata dotazione di parcheggi; dovrà comunque esserci una separazione chiara e ben distinguibile tra parcheggi pubblici e privati e i primi dovranno essere collocati in luogo tale da poter essere a disposizione del quartiere durante tutte le ore della giornata;
- 4) è necessario che sia stimato il tasso di occupazione dei parcheggi esistenti e che siano individuate nel quartiere altre aree da destinare a parcheggio per soddisfare sia le esigenze derivanti dall'intervento sia quelle del quartiere, estendendo lo studio della mobilità a tutte le zone interessate e in qualche modo chiamate in causa in relazione alla domanda e offerta di sosta. L'analisi del sistema della sosta non può essere rimandato in quanto aspetto fondamentale dell'intervento; dovrà quindi essere affrontato e risolto prima che venga approvata la variante al PS e al RU in modo che i necessari spazi siano già stati individuati.

- 5) stante quanto al precedente punto bisogna valutare l'adeguatezza dei parcheggi per la sosta stanziale e di relazione delle attività commerciali/direzionali che si intendono insediare. I suddetti parcheggi sono strettamente a servizio delle attività e non potranno essere messi a rotazione in quanto diversamente non potrebbero svolgere il ruolo per cui vengono richiesti;
- 6) è necessario che sia valutato il dimensionamento delle esigenze di sosta derivanti dalla presenza dello stadio di per sé e non derivanti dalle attività commerciali.

Alla luce delle considerazioni sopra esposte si chiede che venga integrata e in parte rivista la soluzione progettuale proposta.

DD10-Ufficio Mobilità

Arch. Cristiana Cristiani

Ing. Lucia Simoncini

d) Contributo per la sostenibilità ambientale

Esaminato lo studio di prefattibilità ambientale, si rileva quanto segue.

Lo studio non verifica se la variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico, determinata dall'approvazione del progetto, sia da assoggettare alle procedure previste dalla normativa sulla valutazione ambientale strategica (VAS) e se il progetto stesso sia da assoggettare alle procedure previste dalla normativa sulla Valutazione di Impatto Ambientale.

La L.R.T. n.65/2014, all'articolo 14, prevede che gli atti di governo del territorio e le relative varianti siano assoggettati al procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) nei casi e secondo le modalità indicati dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10.

L'articolo 5 bis della l.r. n.10/2010 stabilisce che sugli atti di governo del territorio di cui alla legge regionale n. 65 venga effettuata la VAS e che le varianti a tali atti siano soggette a VAS se non rientrano tra le modifiche minori previste dall'articolo 5.

Il Piano Strutturale vigente stabilisce la collocazione dello stadio di Pisa in un'area dell'UTOE 36 (Ospedaletto), caratterizzata da previsioni urbanistiche omogenee per le destinazioni e adeguate per le infrastrutture.

Attualmente lo stadio si trova ancora nella sua sede storica dell'UTOE 9, un'area che si colloca tra la porzione Nord del centro storico (zona piazza dei Miracoli) ed il quartiere residenziale di Porta a Lucca. Per le caratteristiche complessive dell'UTOE 9, il P.S. stabilisce il trasferimento dello stadio con destinazione del sito a previsioni residenziali e a incremento degli standard urbanistici.

La proposta di DeA Capital Real Estate SGR, mantenendo, riqualificando e valorizzando lo stadio nell'attuale sede, non solo determina la sua localizzazione in un contesto (UTOE 9) completamente diverso da quello

della vigente previsione (UTOE 36), ribalta del tutto le strategie fino ad ora perseguite, rendendo imprescindibile una nuova VAS.

La VAS, per quanto stabilito dall'articolo 7 della l.r. n. 10/2010, dovrà essere avviata dal proponente contemporaneamente all'avvio della variante agli atti di governo del territorio, intendendosi avviata con la trasmissione all'autorità competente del documento preliminare di cui all'articolo 23 della stessa legge n.10/2010.

Il documento preliminare, trasmesso oltre che all'Autorità competente anche ai soggetti competenti in materia ambientale, costituirà il riferimento per lo svolgimento delle consultazioni della fase preliminare che avranno la durata di 90 giorni, salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra proponente e autorità competente.

Successivamente il proponente dovrà redigere il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica di cui all'articolo 24 della l.r. n. 10/2010, i quali dovranno essere adottati contestualmente alla proposta di variante. Con le modalità di cui all'articolo 25 dovranno quindi essere avviate le consultazioni che avranno la durata di 60 giorni.

Alcuni contenuti dello studio di prefattibilità ambientale potranno essere utilizzati per la stesura del documento preliminare di cui all'articolo 23.

In relazione alla VAS, di seguito si segnalano quelle che a nostro avviso e per le nostre competenze, sono le maggiori carenze o incongruenze riscontrate nella documentazione inviata.

CONSUMO DI SUOLO

Nella relazione illustrativa viene svolta un'analisi comparata per la localizzazione dello stadio tra le seguenti alternative: opzione zero, trasferimento, riqualificazione dello stadio esistente. L'esito dell'analisi propende per l'ultima delle tre ipotesi basandosi in gran parte sull'assunto di maggiore sostenibilità ambientale dovuto alla ridestinazione all'uso agricolo dell'area sulla quale è prevista la costruzione di un nuovo stadio (Ospedaletto).

Benché sia auspicabile che la procedura di variante al PS e al RU non si limiti alla sola UTOE 9 e alla scheda norma 9.3 ma sia estesa anche all'UTOE 36 e alla scheda norma 36.1, al momento la questione deve ancora essere definita. Da ciò deriva l'infondatezza dell'affermazione di maggiore sostenibilità ambientale contenuta nella relazione illustrativa, che potrà assumere attendibilità solamente se e quando saranno individuate le modifiche da apportare agli atti di governo del territorio per la parte di Ospedaletto, sempreché tali modifiche consistano nella ridestinazione dell'area all'uso agricolo.

QUALITÀ DELL'ARIA E CLIMA ACUSTICO

Nello studio di prefattibilità ambientale, i possibili impatti principali e le relative azioni di mitigazione sono sviluppati solamente per la fase di cantiere.

Per la fase di esercizio i possibili impatti principali e le relative azioni di mitigazione sono oggetto di considerazioni generali, viene proposta unicamente la metodologia con la quale potranno essere presi

in esame in successivi studi a supporto della progettazione definitiva, anche implementandone l'analisi con dati e riscontri di tipo quantitativo.

Al fine della corretta analisi degli impatti sulla qualità dell'aria e sul clima acustico si ritengono opportuni: lo sviluppo di uno studio sui flussi di traffico (anche pedonale), generati soprattutto in relazione agli eventi più rilevanti (partite di calcio e altri eventi eccezionali), e, in conseguenza dei risultati, l'individuazione dell'ambito di influenza territoriale in cui possono manifestarsi gli impatti.

Le attività di monitoraggio della qualità dell'aria e del clima acustico dovrebbero essere determinate a seguito degli esiti degli approfondimenti precedentemente indicati.

ACQUE SUPERFICIALI

Qualità

Nei documenti esaminati ricorrono alcune incongruenze in merito alle infrastrutture per il collettamento e la depurazione dei reflui civili prodotti dalla trasformazione: la relazione tecnica sostiene lo scarico delle acque nere in fognatura mista, lo studio di fattibilità in fognatura nera; lo studio di fattibilità in una sua parte indica come depuratore di pertinenza l'impianto di S Jacopo, in un'altra parte l'impianto di Pisa Sud.

Tutta la parte di Pisa Nord è soggetta ad una forte criticità depurativa per il raggiungimento delle soglie di saturazione degli impianti di depurazione dei reflui civili ed assimilati di pertinenza (San Jacopo e La Fontina). Lo studio di prefattibilità, nonostante l'Arena Garibaldi ricada nel bacino di depurazione dell'impianto di San Jacopo, non segnala tale criticità.

Oltre all'esatta individuazione della condotta fognaria, dovrà essere verificata la sua capacità residua e, soprattutto, dovrà essere verificata la capacità residua dell'impianto di San Jacopo.

Idraulica

Per quanto concerne i reflui meteorici, si segnala il verificarsi di allagamenti diffusi nell'area urbana di Porta a Lucca e del centro storico Nord, dovuti alle difficoltà di allontanamento dei reflui meteorici in occasione di eventi meteo rilevanti.

SALUTE UMANA

Il contesto nel quale si prevede l'ampliamento dell'Arena Garibaldi e delle sue funzioni è densamente popolato, così come altre aree della città potenzialmente interessate dai possibili impatti; tale condizione rende indispensabile lo studio delle ripercussioni dell'eventuale peggioramento ambientale sulla "salute umana". La tematica, la cui trattazione è prevista dalla normativa sulla VAS, sarebbe opportuno fosse sviluppata sia in relazione alla fase di cantiere che a quella di esercizio.

DD10 - Ufficio Valutazioni Ambientali

Dott. Agr. Antonella Salani

Dott. Manuela Ferri

P.I. Gianluca Pasquini



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 18

Attività produttive – Edilizia Privata – Qualità urbana -
Restauro e risanamento conservativo beni di interesse storico e
artistico

Tel 050910458 – 910577
Mail: m.guerrazzi@comune.pisa.it
Pec: comune.pisa@postacert.toscana.it

Palazzo Cevoli
Via San Martino n. 108
56125 Pisa

Prot. n.: 106874

Pisa, 15 Dicembre 2017

**OGGETTO: PROGETTO DI VALORIZZAZIONE STADIO COMUNALE – CONFERENZA DEI SERVIZI
INTERNA: PARERE**

Al Segretario Generale
Dott.ssa Marzia Venturi

Con riferimento all'oggetto si precisa che la direzione scrivente ai fini di una verifica della conformità urbanistica degli interventi in progetto non può che attendere la redazione/predisposizione/approvazione dei necessari atti urbanistici che nel caso di specie costituiranno la previsione urbanistica alla quale il progetto dovrà conformarsi.

Premesso inoltre che in base al progetto presentato l'intervento è da inquadrarsi nella categoria della Ristrutturazione Urbanistica, altro aspetto da verificare sarà costituito dalla normativa sul cd. "rischio idraulico", ovvero la legge regionale n. 21 del 21/05/2012 e del P.G.R.A., una volta individuata l'esatta classe di pericolosità e, parallelamente, la tipologia di opera (opera pubblica, di interesse pubblico, etc...).

Per quanto riguarda eventuali vincoli di tutela presenti nella zona si segnala al momento solamente in vincolo archeologico, per il quale dovrà essere necessariamente interpellata la competente Soprintendenza ai fini del rilascio dei relativi pareri.

Da un punto di vista di conformità alla normativa edilizia si rimanda invece al rispetto delle prescrizioni impartite, in particolare, dal vigente regolamento edilizio unificato.

Si rimanda inoltre al rispetto delle norme per l'edilizia sostenibile contenute nel vigente regolamento edilizio – norme per l'edilizia sostenibile e, comunque, più in generale alle norme regionali/nazionali che regolano la materia.

Idem per quanto riguarda la normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche (legge n. 13/1989 e successive modifiche), che dovrà essere rispettate non soltanto per gli interventi di nuova edificazione ma anche per le porzioni di stadio oggetto di ristrutturazione edilizia, prevedendo in questo caso tutti gli interventi necessari ad un loro adeguamento alla suddetta normativa.

Ai fini del rispetto della normativa sui posti auto dovrà essere computata la superficie in base alle disposizioni di cui alla legge 122/89 (cd legge Tognoli), mentre per i cosiddetti posti auto di relazione si rimanda a quelli previsti dagli atti urbanistici di cui in premessa.

Per quanto riguarda la realizzazione di eventuali strutture per attività commerciali, l'attuale scheda vigente sull'area dello stadio prevede la realizzazione di singoli esercizi commerciali con una superficie max di 600 mq.. Per tali strutture sono richiesti standard a parcheggio di relazione pari a mq. 1,5 per ogni mq. di superficie di vendita (vedi D.P.G.R. 15r/2009). Tra i vari pareri da acquisire da parte di enti, risultano prioritari quelli riguardanti gli scarichi fognari e per le acque reflue (società Acque s.p.a. – Fiumi e Fossi) e quello dei Vigili del Fuoco in merito alle attività di pubblico spettacolo.

Il Dirigente
Arch. Marco Guerrazzi