

PROMOTORE: **DeA Capital Real Estate SGR**



**Riqualificazione e valorizzazione dello Stadio di Pisa  
“Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani”**

**STUDIO DI FATTIBILITA'**

---

elaborato:

**ELENCO ELABORATI**

elaborato n:

**1**

data:

25.10.2017

# Riqualificazione e valorizzazione dello Stadio di Pisa “Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani”

## STUDIO DI FATTIBILITA'

promotore:

---

**DeA Capital Real Estate SGR**

project management:

---

**INNOVATION Real Estate**

Galleria Sala dei Longobardi, 2 - 20121 Milano

T +39.02.30412278 F +39.02.86996716

info@innovationre.it - www.innovationre.it

Ing. Michele Candeo

Arch.Sara Bartolucci

progetto:

---

**IOTTI + PAVARANI ARCHITETTI**

via Emilia all'Angelo 3, 42100 Reggio emilia

tel/fax: 0522.302775 - studio@iotti-pavarani.com

Arch. Paolo Iotti

Arch. Marco Pavarani

con:

---

**KM429 Architettura**

via Circonvallazione Fosse 56, Viadana (MN)

tel/fax: 0375 780085 info@km429architettura.com

Arch. Alessio Bernardelli

strutture, impianti, sicurezza, analisi costi:

---

**F&M INGEGNERIA Spa**

via Belvedere 8/10, 30030 Mirano, Venezia

tel: 041.5785711, fm@fm-ingegneria.com

Ing. Alessandro Bonaventura

Arch. Giampaolo Lenarduzzi

studi ambientali:

---

**MANCINO Architettura del Territorio**

corso Italia 156, 56125 Pisa

tel: 050 988355, mancino@studiotecnico@gmail.com

Arch. Marco Mancino

## 1 Elenco Elaborati

### 2 Relazione Illustrativa

- 2.01 Premessa
- 2.02 Soddisfacimento dei fabbisogni della collettività
- 2.03 Indicazione area intervento
- 2.04 Quadro conoscitivo
  - 2.04.01 Indagini Storiche
  - 2.04.02 Vincoli Sovraordinati
  - 2.04.03 Indagini Urbanistiche
  - 2.04.04 Indagini Geologiche (Vedi Allegato A)
  - 2.04.05 Indagini Idrogeologiche, Idrologiche, Idrauliche (Vedi Allegato A)
  - 2.04.06 Indagini Geotecniche (Vedi Allegato A)
  - 2.04.07 Indagini Sismiche (Vedi Allegato A)
  - 2.04.08 Consistenza dei beni (Vedi Allegato B)
- 2.05 Analisi delle alternative
- 2.06 Qualità architettonica, tecnico funzionale e di relazione nel contesto dell'opera
- 2.07 Connessioni e Mobilità (Vedi Allegato C)
- 2.08 Accessibilità e adattabilità in materia di barriere architettoniche
- 2.09 Gestione della sicurezza durante l'evento calcistico
- 2.10 Indirizzi per la progettazione definitiva
- 2.11 Cronoprogramma

### 3 Relazione Tecnica

- 3.01 Relazioni
  - 3.01.01 Idrauliche
  - 3.01.02 Geotecniche
  - 3.01.03 Prime indicazioni strutturali
  - 3.01.04 Valutazioni impiantistiche ed energetiche
  - 3.01.05 Valutazioni di prevenzione incendi
  - 3.01.06 Valutazione impatto archeologico (Vedi Allegato D)

### 4 Elaborati grafici

- 4.01 Inquadramento urbano – stato di fatto
- 4.02 Planimetria piano terra – stato di fatto
- 4.03 Planimetria tribuna superiore – stato di fatto
- 4.04 Inquadramento urbano – stato di progetto
- 4.05 Planimetria piano terra – stato di progetto
- 4.06 Planimetria piano quota +5.80 – stato di progetto
- 4.07 Planimetria tribune superiori
- 4.08 Sezioni e prospetto via Rosmini

## 5 Studio Prefattibilità Ambientale

- 5.01 Premessa e metodologia di analisi
- 5.02 Scenario normativo e procedimentale di riferimento
- 5.03 Analisi delle alternative di intervento
- 5.04 Quadro progettuale
  - 5.04.01 Configurazione attuale dello stadio
  - 5.04.02 Caratteri progettuali
  - 5.04.03 Fasi di intervento
  - 5.04.04 Sistemazione a verde
- 5.05 Quadro programmatico
  - 5.05.01 Pianificazione territoriale
    - 5.05.01.01 Piano Indirizzo Territoriale Regione Toscana
  - 5.05.02 Pianificazione urbanistica
    - 5.05.02.01 Piano strutturale
    - 5.05.02.02 Regolamento urbanistico
  - 5.05.03 Pianificazione di settore
    - 5.05.03.01 Piano di bacino del fiume Arno – stralcio assetto idrogeologico
    - 5.05.03.02 Piano comunale di classificazione acustica
  - 5.05.04 Vincolistica sovraordinata
  - 5.05.05 Normativa ambientale di riferimento
- 5.06 Quadro ambientale
  - 5.06.01 Inquadramento territoriale
    - 5.06.01.01 Idromorfologia
    - 5.06.01.02 Geologia e litologia
    - 5.06.01.03 Assetto insediativo
    - 5.06.01.04 Sistema del verde urbano
  - 5.06.02 Inquadramento Infrastrutture
  - 5.06.03 Analisi area di localizzazione
  - 5.06.04 Elementi di sensibilità naturalistico-ambientale
  - 5.06.05 Analisi delle componenti ambientali di riferimento per l'intervento
    - 5.06.05.01 Dati di riferimento
    - 5.06.05.02 ACQUA - Approvvigionamento idrico e consumi
    - 5.06.05.03 ACQUA – Scarichi idrici
    - 5.06.05.04 ARIA – Emissioni Atmosferiche
    - 5.06.05.05 ARIA – Rumore
    - 5.06.05.06 ENERGIA – Consumi Energetici
    - 5.06.05.07 RIFIUTI
- 5.07 Sintesi potenziali fattori di impatto ambientale
  - 5.07.01 Analisi impatti connessi alla fase di cantiere
  - 5.07.02 Inquinamento acustico in fase di costruzione
  - 5.07.03 Produzione polveri e aumento del flusso veicolare in fase di cantiere
- 5.08 Check list principali linee di impatto ambientale
- 5.09 Individuazione delle misure di mitigazione
- 5.10 Approfondimenti a supporto della progettazione definitiva
  - 5.10.01 metodologia di analisi degli impatti ambientali

- 5.10.02 modellistica atmosferica
- 5.10.03 modellistica acustica
- 5.10.04 prime indicazioni per il monitoraggio ambientale

## **6 Prime indicazioni sulla sicurezza**

- 6.01 Premessa
- 6.02 Inquadramento
- 6.03 Analisi e valutazione dei rischi connessi al sito
- 6.04 Scelte progettuali e organizzative
- 6.05 Linee generali da rispettare nella stesura del PSC
- 6.06 Obblighi nell'iter di progettazione e di esecuzione dell'opera
- 6.07 Andamento dei lavori
- 6.08 Costi della Sicurezza

## **7 Stima e limiti di spesa**

### **Allegati**

- Allegato A - Indagini Geologiche, Idrogeologiche, Idrologiche, Idrauliche, Geotecniche, Sismiche
- Allegato B - Consistenza Dei Beni
- Allegato C - Connessioni E Mobilita'
- Allegato D - Valutazione impatto archeologico