

PROMOTORE: **DeA Capital Real Estate SGR**



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

STUDIO DI FATTIBILITÀ

elaborato:

**SINTESI GENERALE DI AGGIORNAMENTO
DELLO STUDIO DI FATTIBILITÀ**

elaborato n:

0

revisione	data	descrizione	approvata
00	23.02.2018	emissione	

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

tel. +39.02.30412278, fax. +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 - mancinostudiotecnico@gmail.com

Arch. Marco Mancino

relazioni specialistiche a cura di:

valutazione impatto archeologico:

dott. Stefano Genovesi

via A. M. Mozzoni, 18 - San Giuliano Terme (PI)

tel. 3384755644 - stefano.genovesi@alice.it

dott. Stefano Genovesi

studio della mobilità:

LOGIT engineering

Piazza della Serenissima, 20 - Castelfranco Veneto (Treviso)

tel. 0423.720203 - info@studiologit.it - www.studiologit.it

ing. Omar Luison

Lo **STUDIO DI FATTIBILITÀ** di cui all'articolo 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**, e promosso da **DeA Capital Real Estate SGR**, è stato trasmesso all'Amministrazione del Comune di Pisa in data 31.01.2017 e registrato con n.prot. 95214.

A seguito della richiesta di integrazioni formulate da parte dell'Amministrazione del Comune di Pisa e indicate nel verbale della Conferenza di Servizi interna - tenutasi in data 15 dicembre 2017, trasmessa via PEC in data 12/01/2018 (protocollo n. 3650) – il presente STUDIO DI FATTIBILITÀ recepisce indicazioni e richieste ricevute (Prot. n. 103772 del 06.12.2017; Prot. n. 107526 del 15.12.2017; Prot. n. 106685 del 15.12.2017; Prot. n. 106874 del 15.12.2017), e ne fornisce puntuali risposte e/o specifiche.

Il presente "elaborato 0" è quindi un indice di riscontro alle varie richieste di integrazioni formulate da parte dell'Amministrazione del Comune di Pisa e rimanda - in riferimento ai puntuali aspetti indicati dalla Conferenza di Servizi interna - a specifici paragrafi delle relazioni e/o allegati dello STUDIO DI FATTIBILITÀ, che si ritrasmette nella sua interezza per comodità di consultazione da parte di Amministrazione ed Enti preposti alla verifica del documento.

Elenco integrazioni richieste:

1) Gestione di Rischio idraulico

Il PGRA colloca l'area in ambito P3.

Ai sensi dello PGRA nonché della Legge Regione Toscana 21/2012 e sul presupposto che trattasi di opera 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.

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.04.05 'Indagini idrogeologiche, idrologiche, idrauliche';

3) Relazione Tecnica, paragrafo 3.01.01 'Relazioni idrauliche';

2) Elementi progettuali carenti

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

2.1- dimensionamento e verifica del nuovo stadio e raffronto con quello attuale (parametri urbanistici-edilizi ...) facendo riferimento alle vigenti norme del regolamento urbanistico;

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.03 'Verifica dei parametri urbanistici ed edilizi';

2.2- 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);

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.04 'Verifica degli standard di quartiere';

2.3- verifica dei posti auto necessari e della disponibilità per lo stadio, eventuale individuazione di nuove aree o potenziamento di quelle attuali;

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.05 'Verifica delle dotazioni di parcheggio durante l'evento sportivo';

Allegato C, paragrafo 5.3.6 "Ridefinizione del sistema della sosta", Elaborati grafici 2.9 – 2.10

2.4- verifica degli effetti sul quartiere per l'introduzione di nuove destinazioni d'uso di tipo commerciale;

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.06 'Verifica degli effetti sul quartiere in seguito all'introduzione di nuove destinazioni commerciali e conseguente modifica della viabilità e sosta';

Allegato C, paragrafo 5.4 "Giornate non interessate dall'evento"

2.5- verifica degli effetti sul quartiere per le eventuali modifiche della viabilità e della sosta esistente;

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.06 'Verifica degli effetti sul quartiere in seguito all'introduzione di nuove destinazioni commerciali e conseguente modifica della viabilità e sosta';

Allegato C, paragrafo 5.2 "Riqualificazione di Via Rindi", paragrafo 5.3.6 "Ridefinizione del sistema della sosta", Elaborati grafici 2.3 - 2.9 – 2.10

2.6- verifica sulla percezione visiva del nuovo impianto rispetto alla Torre e al Duomo ed alle altre emergenze monumentali e panoramiche;

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.07 'L'inserimento ambientale e paesaggistico';

2.7- 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 veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.09 'Opere complementari e di urbanizzazione esterne all'area di intervento';

Allegato C, paragrafo 5.2 "Riqualificazione di Via Rindi", Elaborato grafico 2.3

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

- omologazione impianto sportivo al CONI – FIGC e Lega professionisti;

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.08 'L'impianto sportivo';

- progetto di prevenzione incendi;

Si veda:

3) Relazione Tecnica paragrafo 3.01.05 'Valutazioni di prevenzione incendi';

- progetto di idoneità statica e antisismica;

Si veda:

3) Relazione Tecnica paragrafo 3.01.03 'Prime indicazioni strutturali';

- progetto degli impianti tecnologici e speciali;

Si veda:

3) Relazione Tecnica paragrafo 3.01.04 'Valutazioni impiantistiche ed energetiche';

- adempimento per la gestione dell'Ordine Pubblico.

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.09 'Gestione della sicurezza durante l'evento calcistico';

3) Mobilità e accessibilità

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 sotto-attraversamento ferroviario);

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.05 'Verifica delle dotazioni di parcheggio durante l'evento sportivo';

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.09 'Opere complementari e di urbanizzazione esterne all'area di intervento';

4) tavola n. 4.09;

Allegato C - paragrafo 5.2 "Riqualificazione di Via Rindi", Elaborato grafico 2.3

b) che sia migliorato con una serie di interventi (es. completamento del marciapiede/banchina del 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;

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.05 'Verifica delle dotazioni di parcheggio durante l'evento sportivo';

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.09 'Opere complementari e di urbanizzazione esterne all'area di intervento';

Allegato C - paragrafo 5.3.4 "Modalità di accesso dei tifosi a mezzo treno", Elaborato grafico 2.7

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 via Luigi Bianchi /Giovanni Pisano o altro);

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.06 'Verifica degli effetti sul quartiere in seguito all'introduzione di nuove destinazioni commerciali e conseguente modifica della viabilità e sosta';

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.09 'Opere complementari e di urbanizzazione esterne all'area di intervento';

4) tavola n. 4.09;

Allegato C - paragrafo 5.2 "Riqualificazione di Via Rindi", Elaborato grafico 2.3

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, in alternativa, che sia indicato dove si reperiscono gli standard di uso pubblico (posti auto) nella struttura;

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.04 'Verifica degli standard di quartiere';

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.09 'Opere complementari e di urbanizzazione esterne all'area di intervento';

Allegato C, paragrafo 5.3.6 "Ridefinizione del sistema della sosta", Elaborati grafici 2.9 – 2.10

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;

Si veda:

Allegato C, paragrafo 3.2 "Verifica occupazione parcheggi"

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.

Si veda:

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.05 'Verifica delle dotazioni di parcheggio durante l'evento sportivo';

2) Relazione Illustrativa, paragrafo 2.06.06 'Verifica degli effetti sul quartiere in seguito all'introduzione di nuove destinazioni commerciali e conseguente modifica della viabilità e sosta';

Allegato C - Connessioni e Mobilità

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.

Si veda:

La tematica è stata oggetto di integrazione nell'ambito dei contenuti dell'Allegato C, con particolare riferimento agli aspetti relativi allo studio dei flussi di traffico ed è stata trattata nell'ambito dei contenuti dello Studio di Prefattibilità Ambientale, in relazione all'individuazione dell'ambito di influenza ed alla definizione preliminare delle attività di monitoraggio (cfr § 5.10.01. METODOLOGIA DI ANALISI DEGLI IMPATTI AMBIENTALI).

5) Acque superficiali

Si richiede l'esatta individuazione della condotta fognaria e la verifica della una 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.

Si veda:

La tematica è stata oggetto di integrazione nell'ambito dei contenuti della Relazione Tecnica e dello Studio di Prefattibilità Ambientale (cfr § 5.06.05.03. ACQUA – Scarichi idrici).

3) Relazione Tecnica paragrafo 3.01.01 'Idraulica';

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.

Si veda:

La tematica è stata oggetto di integrazione nell'ambito dei contenuti dello Studio di Prefattibilità Ambientale (cfr § 5.06.05.08 STATO SANITARIO e 5.10.02. METODOLOGIA DI ANALISI DEL POTENZIALE IMPATTO SANITARIO).

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 di conferimento (proprietà, diritto di superficie e durata del diritto, altro diritto reale).*

Si veda:

8) Quadro economico