



**COMUNE DI PISA**

DIREZIONE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

**VARIANTE PER RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE ED  
AMBIENTALE DELL'ARENA GARIBALDI – STADIO  
ROMEO ANCONETANI.**

**ALL. G – DICHIARAZIONE DI SINTESI” DI CUI  
ALL’ART. 27 DELLA L.R.TOSCANA N. 10/2010**

APPROVAZIONE



Comune di Pisa  
Direzione Urbanistica

Riqualificazione funzionale ed ambientale dell'Arena  
Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani  
Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

*Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 e successive modifiche ed integrazioni "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)"*

DICHIARAZIONE DI SINTESI  
Articolo 27

Aprile 2020

## Sommario

### Introduzione

.....	2
.....	2
<b>1. Descrizione del processo decisionale seguito</b>	
.....	3
.....	3
<b>2. Descrizione delle modalità con cui si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e con le quali le considerazioni ambientali sono state integrate nella variante.</b>	
.....	5
.....	5
<b>3. Descrizione delle modalità con cui si è tenuto conto delle consultazioni e del parere motivato</b>	
.....	8
.....	8
<b>4. Descrizione delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS</b>	
.....	31
.....	31

## Introduzione

In conformità a quanto stabilito nel D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è disciplinato dalla Legge regionale toscana n. 10 del 2010 che, a seguito delle modifiche ed integrazioni apportate dalla legge regionale n. 17 del 25 febbraio 2016, ha assunto il seguente titolo: *“Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)”*.

La VAS è preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di piani o programmi siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione affinché, integrati delle considerazioni ambientali, i piani o programmi contribuiscano a promuovere la sostenibilità dello sviluppo.

La proposta di variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico prevede trasformazioni in diverse parti del territorio comunale, interessando anche il sistema dei parcheggi, ed è caratterizzata dall'inversione della previsione urbanistica relativa allo stadio - in quanto destina nuovamente all'impianto sportivo l'area che con la variante al regolamento urbanistico del 2009, a seguito della decadenza delle previsioni a carattere espropriativo e della perdita di efficacia delle previsioni di piani attuativi, era stata destinata all'uso residenziale - e dal ritorno all'uso agricolo di gran parte dell'area di Ospedaletto destinata a servizi dal R.U. originale.

L'Amministrazione Comunale, ritenendo che per le sue caratteristiche non possa essere considerata una variante minore, ha deciso di sottoporre la proposta di variante a Valutazione appropriata.

In tal caso, l'articolo 27 della Legge regionale n. 10/2010 prevede che il provvedimento di approvazione del piano, e delle relative varianti, sia accompagnato da una dichiarazione di sintesi, contenente la descrizione:

- a) del processo decisionale seguito;
- b) delle modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma;
- c) delle modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- d) delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS.”

Il presente documento costituisce la Dichiarazione di sintesi, redatta ai sensi dell'art. 27 sopra richiamato, relativa alla *“Riqualificazione funzionale ed ambientale dell'Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani - Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico”*.

## 1. Descrizione del processo decisionale seguito

Il processo per la valorizzazione della "Arena Garibaldi – Stadio Romeo Anconetani" ha avuto inizio il 30.10.2017 con il deposito presso l'Archivio Comunale, da parte della Società DEA CAPITAL e della Società A.C. Pisa Calcio, di una proposta di fattibilità per la realizzazione di un nuovo stadio mediante riqualificazione funzionale dell'esistente sull'area di Porta a Lucca, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, proposta selezionata a seguito di un concorso ad inviti indetto nel mese di luglio 2017 dalla Società Sportiva A.C. Pisa Calcio.

Con Delibera n. 162 del 28.08.2018, la Giunta Comunale ha approvato un atto di indirizzo che ha evidenziato come "l'attuale previsione del nuovo stadio individuata dalla vigente pianificazione urbanistica nella zona di Ospedaletto non sia corrispondente all'obiettivo di adeguare il nuovo stadio agli indirizzi oggi affermati e verificati nelle più recenti realizzazioni, secondo i quali la struttura che ospita uno stadio dovrà svolgere molte funzioni interessanti la popolazione del quartiere e dell'intera città ed essere quindi facilmente raggiungibile anche con percorsi pedonali e partecipare alla vita della città" e, rilevata l'opportunità di riqualificare l'attuale stadio di Pisa, ha dato disposizioni per l'adeguamento delle previsioni dei vigenti atti di governo del territorio, Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico.

In ottemperanza all'atto di indirizzo, il 29/11/2018 con delibera della Giunta Comunale n.229 sono stati avviati:

- ✓ ai sensi dell'art. 17 della l.r. n.65/2014, il procedimento della variante contestuale al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico avente ad oggetto: "UTOE 9 e 36, Scheda n. 09.2 "P.ta a Lucca - Arena Garibaldi" - Scheda n. 36.1 "Ospedaletto - via Emilia"
- ✓ ai sensi dell'art. 7 della l.r. n.10/2010, la valutazione Ambientale Strategica.

La citata delibera GC n..229/2018, corredata da apposita relazione e documentazione tecnica, ha definito gli obiettivi della variante, ha individuato ai sensi della l.r. n.65/2014 il responsabile del procedimento nonché il garante dell'informazione e della comunicazione, fissando anche i caposaldi per il programma di informazione e per la partecipazione della cittadinanza, ha stabilito ai sensi della l.r. n.10/2010 di sottoporre la variante a valutazione ambientale strategica (VAS), ha approvato il relativo documento preliminare e ne ha stabilito l'invio, unitamente alla Delibera e agli altri allegati ad essa, all'Autorità competente per la VAS (Nucleo comunale per le valutazioni ambientali) e ai Soggetti competenti in materia ambientale (SCA) ai fini dello svolgimento della fase preliminare prevista dall'art. 23 della citata l.r n.10/2010.

Durante la fase preliminare, finalizzata alla definizione della portata e del livello di dettaglio delle informazioni da includere nel Rapporto Ambientale, conclusasi nei tempi stabiliti (90 giorni), sono stati acquisiti i contributi dei SCA e dell'Autorità competente per la VAS.

Il 27 Giugno 2019 la Giunta Comunale con delibera n. 106 ha integrato l'avvio del procedimento sopra citato, in particolare per la possibilità che le opere pubbliche "accessorie" potessero interessare anche aree esterne alla perimetrazione delle UTOE n.

9 e n. 36, in quanto strettamente necessarie alla sostenibilità dell'intervento (per questioni legate ad esempio alla sicurezza e all'ordine pubblico) e utili in relazione alle prestazioni del sistema della mobilità urbana quali la realizzazione di aree a parcheggio e verde pubblico/attrezzato nel quartiere di Porta a Lucca e nelle aree limitrofe. Con la medesima decisione è stato approvato lo "Studio della Mobilità".

Il 6 agosto 2019 con Delibera n. 133 la Giunta Comunale ha fatto proprio il Documento preliminare di VAS integrato in conseguenza delle integrazioni all'atto di avvio del procedimento.

Il documento preliminare, così come integrato, la delibera di integrazione dell'atto di avvio del procedimento e i suoi allegati sono stati trasmessi ai Soggetti competenti in materia ambientale e all'Autorità competente per la VAS in modo che potessero inviare i rispettivi contributi. Per lo svolgimento di questa fase ai sensi dell'art. 23 comma 2 della legge n.10/2010 è stato concordato con l'Autorità Competente il termine di 10 giorni.

In data 10/09/2019 con delibera n. 38, ad oggetto: "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." il Consiglio Comunale ha provveduto all'adozione della variante e della relativa documentazione, comprensiva del Rapporto ambientale e della Sintesi non tecnica ed ha disposto la sua trasmissione all'Autorità competente per la VAS.

Come previsto dall'art. 19 della l.r. n.65/2014 e dall'art 25 della l.r. n.10/2010, con le modalità indicate nella delibera stessa, si è provveduto a dare comunicazione del provvedimento di adozione sul BURT della Regione Toscana del 25 settembre 2019 n. 39. In tal modo sono stati avviati i termini per le osservazioni ai sensi della l.r. n.65/2014.

Contestualmente, l'atto di adozione, completo della relativa documentazione, è stato reso disponibile per la consultazione, pubblicato sul sito internet del Comune di Pisa e messo a disposizione dei Soggetti Competenti in materia ambientale, consentendo altresì l'avvio delle consultazioni ai sensi della l.r. n.10/2010.

I pareri, le osservazioni e i contributi pervenuti nell'ambito della procedura sono illustrati nel capitolo 3, nel quale sono descritte le modalità con cui si è tenuto conto delle consultazioni. L'Autorità competente in data 21/02/2020 ha espresso il Parere motivato di cui all'art.26 della l.r. n.10/2010.

## **2. descrizione delle modalità con cui si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e con le quali le considerazioni ambientali sono state integrate nella variante.**

Il percorso descritto nel capitolo precedente - che ha determinato vari momenti di confronto tecnico tra il Comune e i proponenti del Progetto di Fattibilità per la realizzazione di un nuovo stadio mediante riqualificazione funzionale dell'esistente sull'area di Porta a Lucca - ha fatto sì che le problematiche di carattere ambientale siano state prese in considerazione ben prima dell'avvio del procedimento urbanistico. Il Progetto di Fattibilità è stato esaminato dai tecnici comunali che hanno da subito posto l'attenzione su eventuali effetti, derivanti dallo svolgimento degli eventi nello stadio e delle attività complementari previste, sulla qualità dell'aria, sul clima acustico, sul deflusso delle acque reflue e sulla salute umana. Il confronto si è sviluppato anche in merito all'area di Ospedaletto che le vigenti previsioni destinano al nuovo stadio comunale.

Dal momento in cui l'Amministrazione Comunale ha deciso di avviare il procedimento per l'approvazione di una variante al P.S. e al R.U. che eliminasse le previsioni del nuovo stadio ad Ospedaletto (scheda norma 36.1) e le previsioni residenziali e di attività complementari vigenti nell'area della scheda norma 9.2 per reinserirvi l'esistente stadio, riqualificato come da progetto, sono stati dichiarati i principali obiettivi di carattere ambientale, consistenti sostanzialmente in:

- minor consumo di suolo mediante l'eliminazione della previsione dello stadio dalla scheda n. 36.1 ad Ospedaletto, con conseguente diminuzione delle volumetrie previste nell'area e significativa riduzione dei carichi urbanistici, attualmente previsti, fino alla eventuale conferma dell'attuale e prevalente assetto agricolo dell'area così configurata nello stato di fatto ma anche un minor consumo di suolo mediante una riorganizzazione della mobilità e del sistema della sosta che utilizzi parcheggi esistenti e/o aree già destinate dal RU a tale uso o comunque aree già oggetto di previsioni di trasformazione per le quali l'eventuale variante non comporti un aumento del carico urbanistico ma un miglioramento delle dotazioni pubbliche;
- miglioramento della qualità urbana della zona ove è collocato l'attuale impianto sportivo (scheda 9.2), attraverso la riqualificazione dell'attuale impianto, le opere, all'interno e fuori del comparto, ad esso necessarie e di supporto, e attraverso opere, anche se non strettamente collegate con la funzionalità dell'impianto, che consentano la sua sostenibilità con il contesto circostante, prevalentemente residenziale, con miglioramento della vivibilità del quartiere di P.ta a Lucca.

Nel contempo hanno avuto inizio le analisi e le elaborazioni di supporto alla valutazione ambientale strategica, nel rispetto di quanto stabilito dal documento di scoping per la VAS e delle risultanze della fase delle consultazioni.

In data 27 Giugno 2019 con la deliberazione G.C. n. 106, come previsto dal documento di scoping ed in risposta ad una richiesta pervenuta durante le consultazioni della fase preliminare, è stato acquisito uno specifico studio della mobilità e delle ripercussioni su di essa, conseguenti all'attuazione delle trasformazioni previste dalla variante. La metodologia utilizzata, gli scenari considerati e gli esiti dello studio sono stati descritti al paragrafo 2.8

del capitolo 7 del Rapporto Ambientale, che tratta della caratterizzazione dello stato ambientale, dei beni culturali e paesaggistici.

Nel R.A. il quadro ambientale è stato analizzato a livello comunale e, laddove possibile, con approfondimenti a livello delle singole UTOE.

La valutazione degli effetti è stata riferita alla fase di cantiere e alla fase di esercizio.

Per quanto concerne la fase di esercizio, gli effetti sono stati definiti tenendo conto dell'attuale destinazione d'uso prevista dal vigente Regolamento Urbanistico in rapporto ai contenuti della variante e allo stato attuale dell'area. È emerso che i principali effetti negativi derivanti dall'attuazione delle previsioni della variante, in assenza di misure di mitigazione e compensazione, potrebbero verificarsi su:

- mobilità e accessibilità;
- clima acustico e qualità dell'aria locale;
- aspetti idraulici del contesto di inserimento.

La variante, al fine di rendere sostenibili le sue previsioni, ha disposto la realizzazione di una "rete" di parcheggi, opportunamente collocati, deputata ad intercettare in occasione dello svolgimento degli eventi sportivi i veicoli in arrivo e ad offrire adeguati spazi di sosta per evitare di concentrare il sovraccarico nelle aree immediatamente limitrofe allo stadio. La previsione di realizzazione di nuovi parcheggi ai limiti del quartiere di Porta a Lucca e l'ampliamento di parcheggi esistenti è stato ritenuto un presupposto necessario per una nuova gestione del traffico veicolare in occasione degli eventi sportivi ma anche in previsione degli interventi di riqualificazione del quartiere poiché consentirebbe, tra l'altro, l'eliminazione di posti di sosta presenti lungo strada e sul sedime di un fosso coperto. In sostituzione di questi ultimi, la variante ha previsto la realizzazione del percorso ciclopedonale dal Parcheggio di via Pietrasantina allo Stadio, previsione non isolata ma facente parte di un insieme di misure, tra le quali la realizzazione di un nuovo sottopasso ferroviario, tutte riconducibili allo sviluppo e riassetto di alcune linee di mobilità ciclopedonale.

Evitare la concentrazione di veicoli a motore circolanti in un'area, favorire la "mobilità dolce", migliorare lo scorrimento del traffico, sono obiettivi che la variante persegue e che oltre ad incidere su mobilità ed accessibilità in determinate aree possono localmente influire in modo positivo su clima acustico e qualità dell'aria.

La sostenibilità ambientale e territoriale della variante in relazione alla reintroduzione della previsione dello Stadio e alle nuove opere complementari nell'UTOE 9 è supportata anche dall'eliminazione di significative superfici con destinazione residenziale attualmente previste dal R.U. nelle UTOE 9 e 10.

Fin dalle prime analisi sul territorio interessato dalla variante nel suo complesso, è emersa l'importanza di una riduzione del consumo di suolo previsto dal Regolamento Urbanistico; l'obiettivo dichiarato all'avvio del procedimento è stato perseguito tenendo conto delle considerazioni di carattere ambientale acquisite durante il percorso della variante e questo ha determinato un alto grado di realizzazione dello stesso, soprattutto con l'assegnazione della destinazione agricola all'area attualmente interessata dalla previsione di impianti pubblici e privati per lo sport. Da aggiungere che per la sosta dei veicoli dei partecipanti agli eventi da tenersi nello stadio sono stati individuati principalmente parcheggi esistenti e che le aree destinate dalla variante alla realizzazione di nuovi parcheggi o all'ampliamento di



parcheggi esistenti sono state individuate tra quelle già oggetto di previsioni di trasformazione.

Il Rapporto Ambientale per la mitigazione e compensazione degli effetti negativi ha previsto misure di carattere generale, misure per il verde urbano e la resilienza e misure derivanti dallo studio della mobilità. Tutte le misure suggerite e di competenza degli strumenti urbanistici sono state integrate nella variante; il rispetto delle misure di carattere prescrittivo ma anche le indicazioni per la sostenibilità ambientale e territoriale, riguardanti fasi successive quali la progettazione e realizzazione delle opere nonché la gestione della mobilità e del verde, è richiamato nelle schede norma adottate.

### **3. Descrizione delle modalità con cui si è tenuto conto delle consultazioni e del parere motivato**

Gli Enti interessati e i Soggetti competenti in materia ambientale (SCA), individuati per lo svolgimento delle consultazioni di cui all'articolo 25 della l.r. n.10/2010, sono:

- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT)
- Prefettura Ufficio Territoriale del Governo Pisa
- Questura della Provincia di Pisa
- Regione Toscana – Direzione Ambiente ed Energia Settore VIA VAS – Nucleo Unificato Regionale di Valutazione e Verifica;
- Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa
- Provincia di Pisa;
- Comune di Calci (PI)
- Comune di Cascina (PI)
- Comune di San Giuliano Terme (PI)
- Comune di Vecchiano (PI)
- Comune di Vicopisano (PI)
- Comune di Livorno
- Comune di Collesalveti(LI)
- Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le Province di Pisa e di Livorno;
  - Autorità Idrica Toscana – Conferenza Basso Valdarno;
  - ARPAT- Dipartimento provinciale di Pisa;
  - Azienda USL Toscana Nord Ovest;
  - Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale;
  - Gestore del Servizio Idrico Integrato – Acque spa;
  - Gestore dei rifiuti – Geofor Spa
  - Consorzio 4 Basso Valdarno;
  - A.T.O. Toscana Costa;
  - Ente Parco Regionale Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli;
  - Agenzia del Demanio;
  - Comando Provinciale Vigili del Fuoco Pisa;
  - Comitato Olimpico Nazionale Italiano – CONI;
  - Federazione Italiana Giuoco Calcio – FIGC;

Il Rapporto Ambientale al capitolo 3.2 “SOGGETTI E COMPETENZE DELLA VAS” indica i contributi pervenuti durante la fase preliminare di cui all'articolo 23 e nel capitolo 3.3 “ESITO DELLE FASI PRELIMINARI” dà atto di come sono stati considerati e recepiti.

Successivamente all'adozione della variante sono pervenuti all'Amministrazione Comunale osservazioni e pareri inoltrati sia ai sensi della l.r. n.65/2014 che ai sensi della l.r. n.10/2010.

Tutte le osservazioni ed i pareri sono stati progressivamente numerati sulla base della data di ricevimento in modo da facilitare la ricerca della singola osservazione o del singolo parere all'interno degli elaborati della variante.

### **PARERI E OSSERVAZIONI DI ENTI E SCA**

I pareri e le osservazioni pervenuti a seguito delle consultazioni di cui all'articolo 25 della l.r. n.10/2010, da parte di Enti interessati e Soggetti competenti in materia ambientale (SCA), sono di seguito elencati.

	<u>Data di protocollazione</u>
ACQUE SPA	02/10/2019
USL – IGIENE PUBBLICA	19/11/2019
AUTORITÀ DI BACINO	22/11/2019
MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO	25/11/2019
ARPAT	11/02/2020 20/02/2020

La Regione Toscana e la Provincia di Pisa hanno inviato contributi ai sensi della l.r. n.65/2014.

	<u>Data di protocollazione</u>
PROVINCIA DI PISA	04/10/2019
REGIONE TOSCANA	26/11/2019

Prima dell'esame dei pareri/osservazioni di Enti e SCA è necessario anticipare l'esito di una particolare richiesta contenuta in più osservazioni inoltrate dal pubblico e trattate successivamente.

La richiesta suddetta, di esplicitazione nell'Allegato F7 "Fascicolo schede norma" di tutti gli elementi prescrittivi che soddisfano le condizioni alle trasformazioni, è stata sostanzialmente accolta con l'introduzione del nuovo Allegato alla delibera di approvazione della variante denominato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI" contenente gli elementi prescrittivi individuati dal Rapporto Ambientale, dal Parere Motivato e dai pareri dei SCA..

#### 1 – ACQUE SPA

Il gestore del servizio idrico ha comunicato che non sussistono particolari problematiche relative all'intervento urbanistico previsto e ha confermato quanto indicato durante la fase di scoping.

Le indicazioni di Acque Spa sono state recepite nell'Allegato F10.

L'Unità Funzionale "Igiene pubblica e nutrizione" – Zona Pisana ha ribadito le indicazioni espresse durante la fase preliminare relative alle modalità di esecuzione del monitoraggio della rumorosità e delle emissioni in atmosfera durante la fase di cantiere.

Riguardo alla fase di esercizio, ha chiesto quali misure di mitigazione e quali monitoraggi sono stati previsti per minimizzare gli impatti rilevanti.

---

Le indicazioni relative alle modalità di esecuzione del monitoraggio della rumorosità e delle emissioni in atmosfera durante la fase di cantiere sono state recepite dal Rapporto Ambientale e quindi nell'Allegato F10.

Per quanto riguarda gli impatti su qualità dell'aria e rumore ritenuti rilevanti durante gli eventi calcistici con affluenza di pubblico superiore a 10.000 unità, di seguito si riportano le misure integrate nella variante e descritte nel capitolo 2 del presente elaborato.

"La variante, al fine di rendere sostenibili le sue previsioni, ha disposto la realizzazione di una "rete" di parcheggi, opportunamente collocati, deputata ad intercettare in occasione dello svolgimento degli eventi sportivi i veicoli in arrivo e ad offrire adeguati spazi di sosta per evitare di concentrare il sovraccarico nelle aree immediatamente limitrofe allo stadio. La previsione di realizzazione di nuovi parcheggi ai limiti del quartiere di Porta a Lucca e l'ampliamento di parcheggi esistenti è stato ritenuto un presupposto necessario per una nuova gestione del traffico veicolare in occasione degli eventi sportivi ma anche in previsione degli interventi di riqualificazione del quartiere poiché consentirebbe, tra l'altro, l'eliminazione di posti di sosta presenti lungo strada e sul sedime di un fosso coperto. In sostituzione di questi ultimi, la variante ha previsto la realizzazione del percorso ciclopedonale dal Parcheggio di via Pietrasantina allo Stadio, previsione non isolata ma facente parte di un insieme di misure, tra le quali la realizzazione di un nuovo sottopasso ferroviario, tutte riconducibili allo sviluppo e riassetto di alcune linee di mobilità ciclopedonale.

Evitare la concentrazione di veicoli a motore circolanti in un'area, favorire la "mobilità dolce", migliorare lo scorrimento del traffico, sono obiettivi che la variante persegue e che oltre ad incidere su mobilità ed accessibilità in determinate aree possono localmente influire in modo positivo su clima acustico e qualità dell'aria.

La sostenibilità ambientale e territoriale della variante in relazione alla reintroduzione della previsione dello Stadio e alle nuove opere complementari nell'UTOE 9 è supportata anche dall'eliminazione di significative superfici con destinazione residenziale attualmente previste dal R.U. nelle UTOE 9 e 10."

Le misure di mitigazione e il monitoraggio previsti dal Rapporto Ambientale sono stati recepiti nella parte normativa già al momento dell'adozione della variante.

Successivamente, le misure di mitigazione e il monitoraggio sono stati dettagliatamente stabiliti dall'Autorità competente per la Valutazione Ambientale Strategica con il Parere motivato.

Tali disposizioni sono state integralmente recepite nell'Allegato F10 "MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE", al quale si rimanda per informazioni circostanziate, ed hanno valore prescrittivo.

## 27 - AUTORITÀ DI BACINO

L'Autorità di Bacino ha fatto presente che le varianti e le successive fasi progettuali e attuative devono essere coerenti con i Piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale vigenti sul territorio interessato:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (PRGA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017);
  - Piano di Gestione delle Acque (PGA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017)
  - Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente per la parte geomorfologica;
  - Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno, approvato con DPCM 20 febbraio 2015 e pubblicato in G.U. n. 78 del 02/04/2008;
  - Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti.
- 

La pericolosità delle aree di variante sotto il profilo geologico, idraulico e sismico è stata verificata con la relazione di fattibilità geologica.

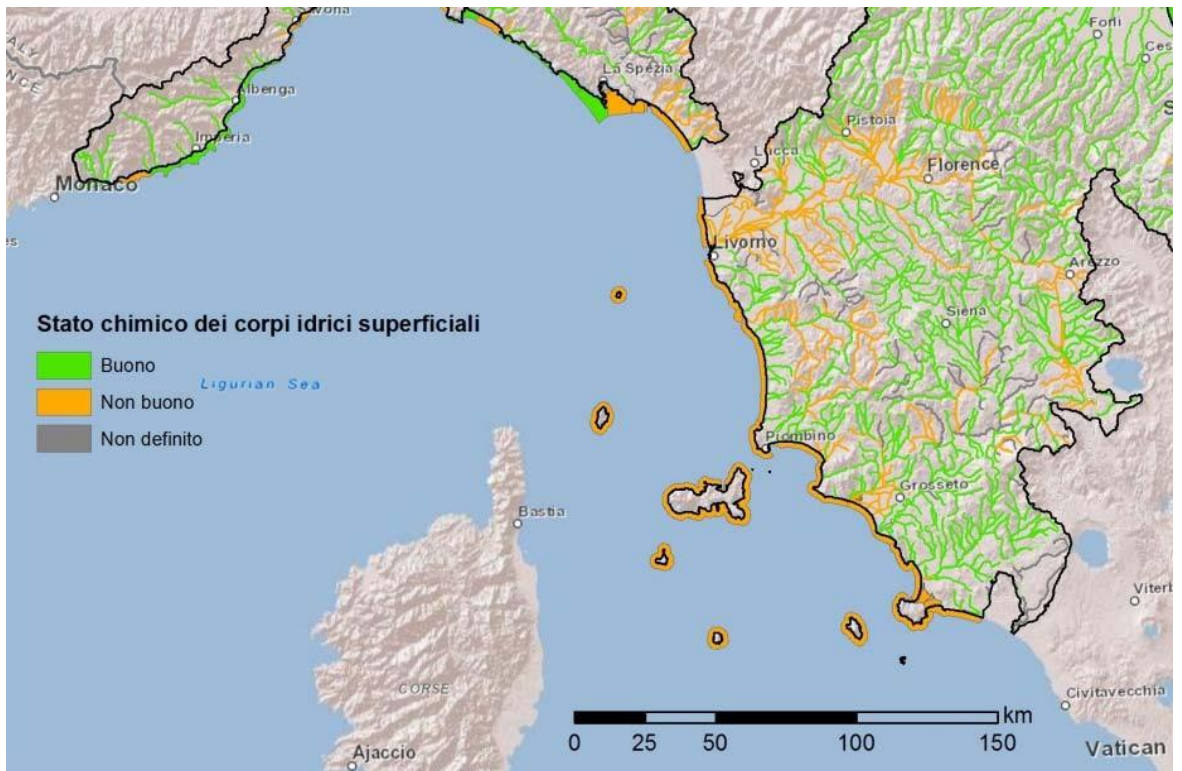
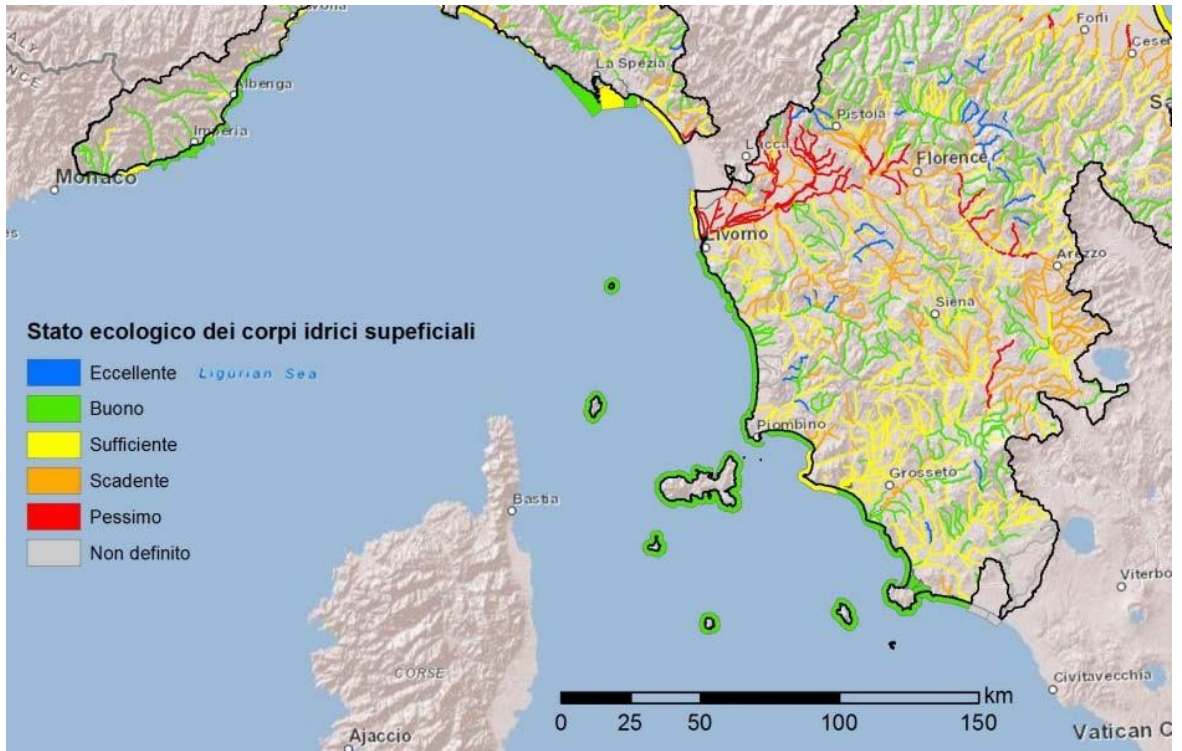
Il Piano di Gestione delle Acque è finalizzato alla tutela qualitativa e quantitativa delle acque superficiali e sotterranee, con la finalità del raggiungimento del buono stato ambientale per tutti i corpi idrici, e delle aree protette connesse.

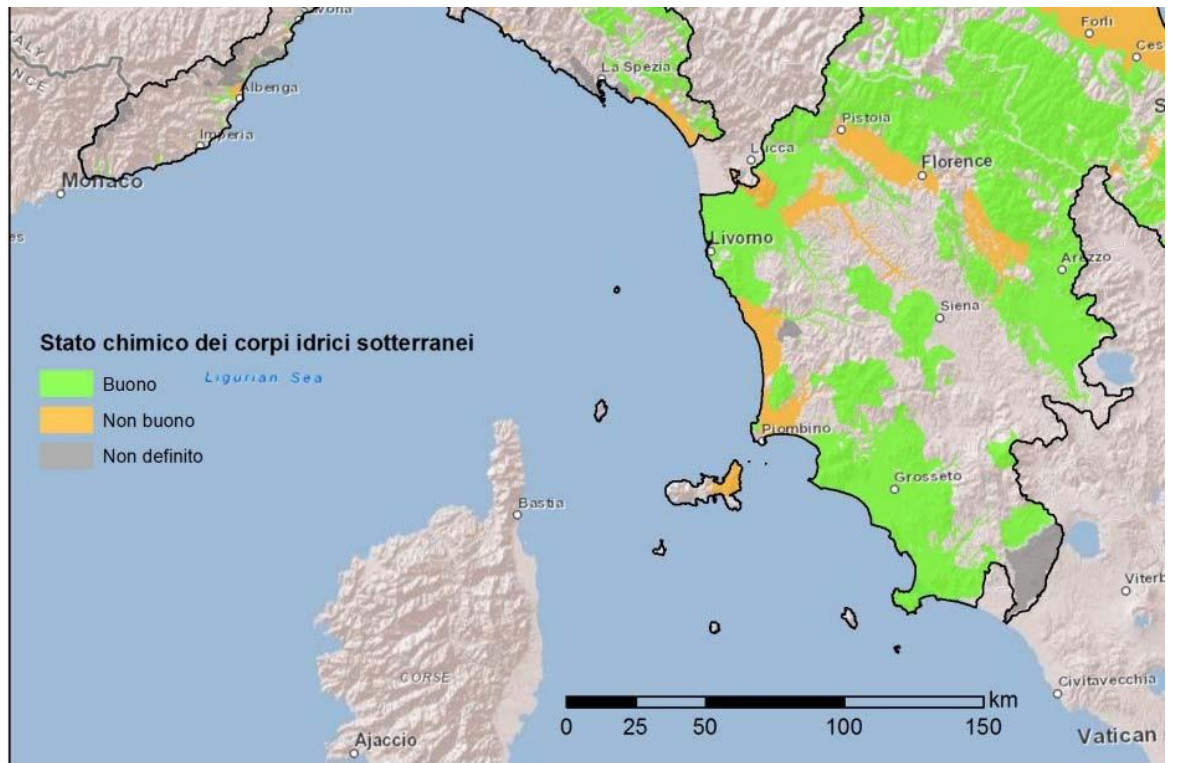
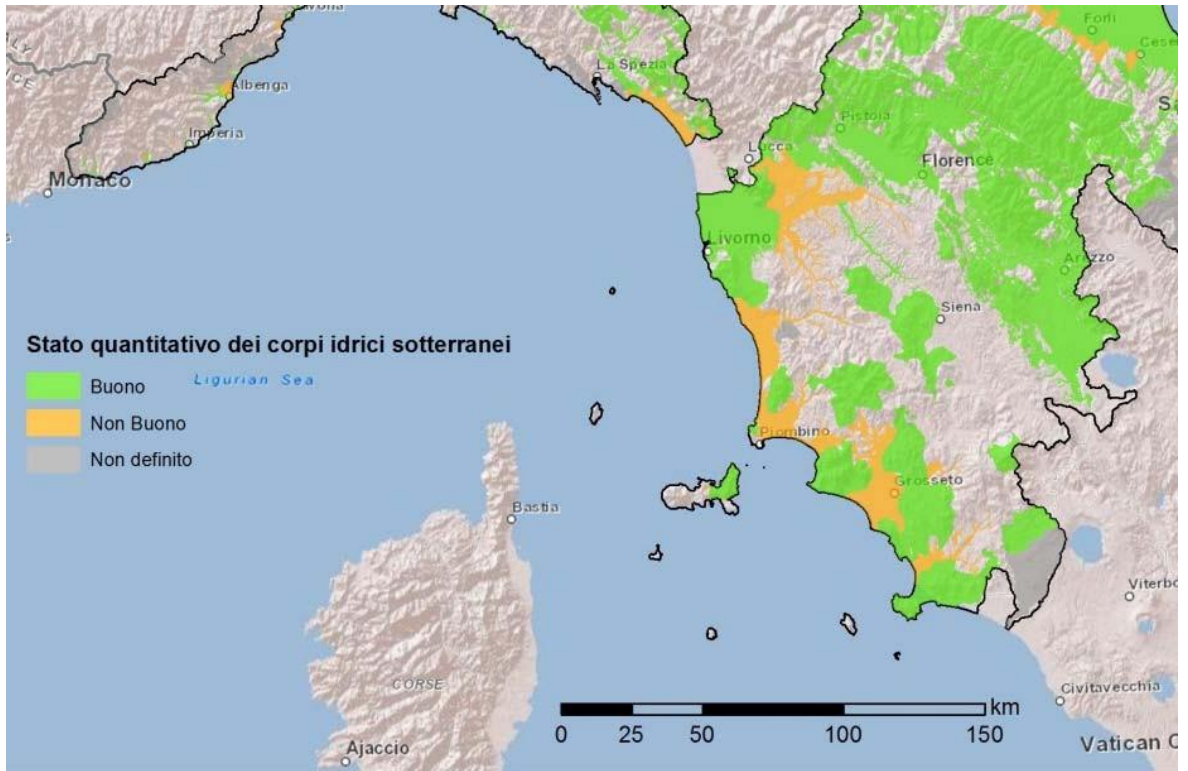
Il Piano è stato redatto ai sensi della direttiva 2000/60/CE.

Gli obiettivi ambientali della direttiva sono declinati all'articolo 4 e sono distinti per tipologia di risorsa ovvero tra acque superficiali, acque sotterranee e aree protette. In particolare gli obiettivi sono così riassumibili:

- non deterioramento dello stato di tutti i corpi idrici superficiali e sotterranei e protezione, miglioramento e ripristino dei medesimi;
- raggiungimento dello stato "buono" che consiste per le acque superficiali in "buono stato ecologico" e "buono stato chimico" e per le acque sotterranee in "buono stato chimico" e "buono stato quantitativo";
- progressiva riduzione dell'inquinamento da sostanze pericolose prioritarie e arresto o graduale eliminazione di emissioni, scarichi e perdite di sostanze pericolose prioritarie;
- raggiungimento degli standard ed obiettivi fissati per le aree protette dalla normativa comunitaria.

In fase di aggiornamento del Piano di Gestione delle Acque 2010-2015, sono stati disponibili i risultati del monitoraggio effettuato per il triennio 2010/2012, in alcuni casi già integrato con le annualità 2013, 2014 e 2015. I risultati del monitoraggio, in relazione a stato ecologico e stato chimico dei corpi idrici superficiali e stato quantitativo e stato chimico dei corpi idrici sotterranei, sono riscontrabili nelle immagini seguenti, estratte dalla Relazione di Piano 2016-2021.





Lo stato ecologico dei corpi idrici superficiali che interessano il territorio comunale è stato classificato “*pessimo*” e il loro stato chimico “*non buono*”.

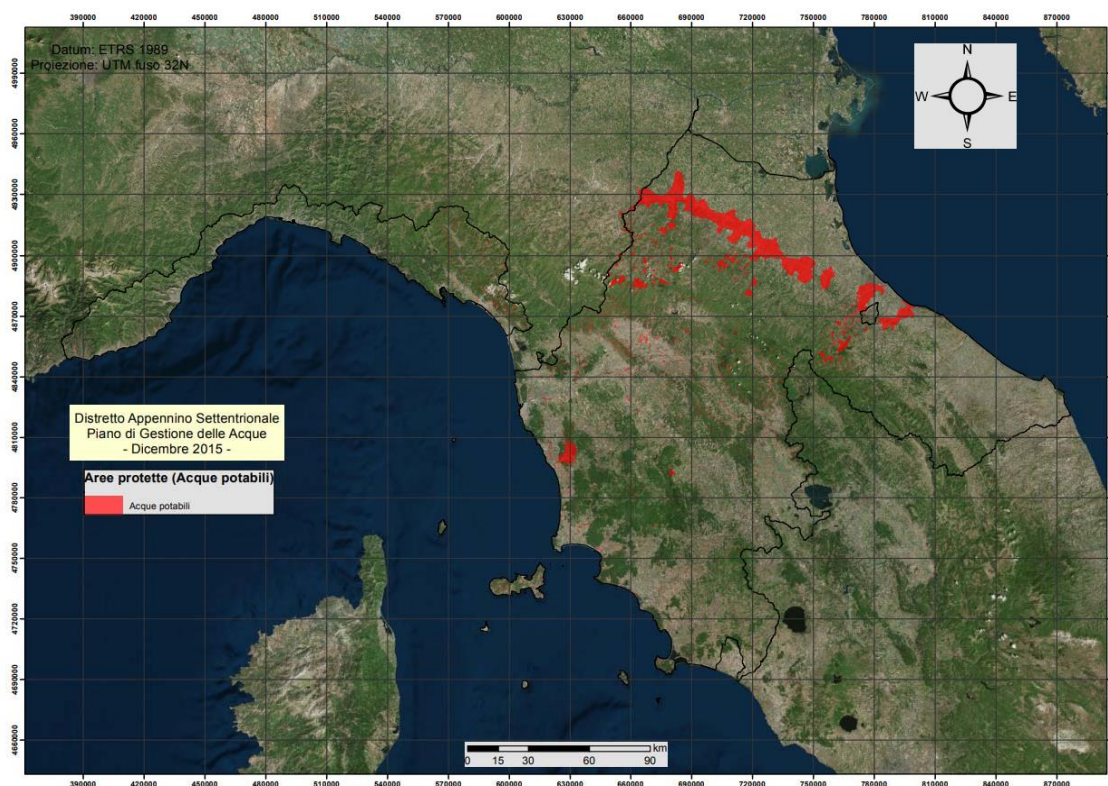
Le aree oggetto della variante si trovano in corrispondenza del corpo idrico sotterraneo del “Valdarno Inferiore e Piana Costiera – Zona Pisa falda profonda” in stato quantitativo e chimico buono.

L’Allegato n. 6 al Piano di Gestione delle Acque costituisce il Registro delle Aree Protette, la raccolta di aree alle quali è stata attribuita una particolare protezione a livello comunitario e nazionale allo scopo di proteggere i corpi idrici superficiali e sotterranei in esse contenuti o di conservare gli habitat e le specie presenti che dipendono direttamente dall’ambiente acquatico.

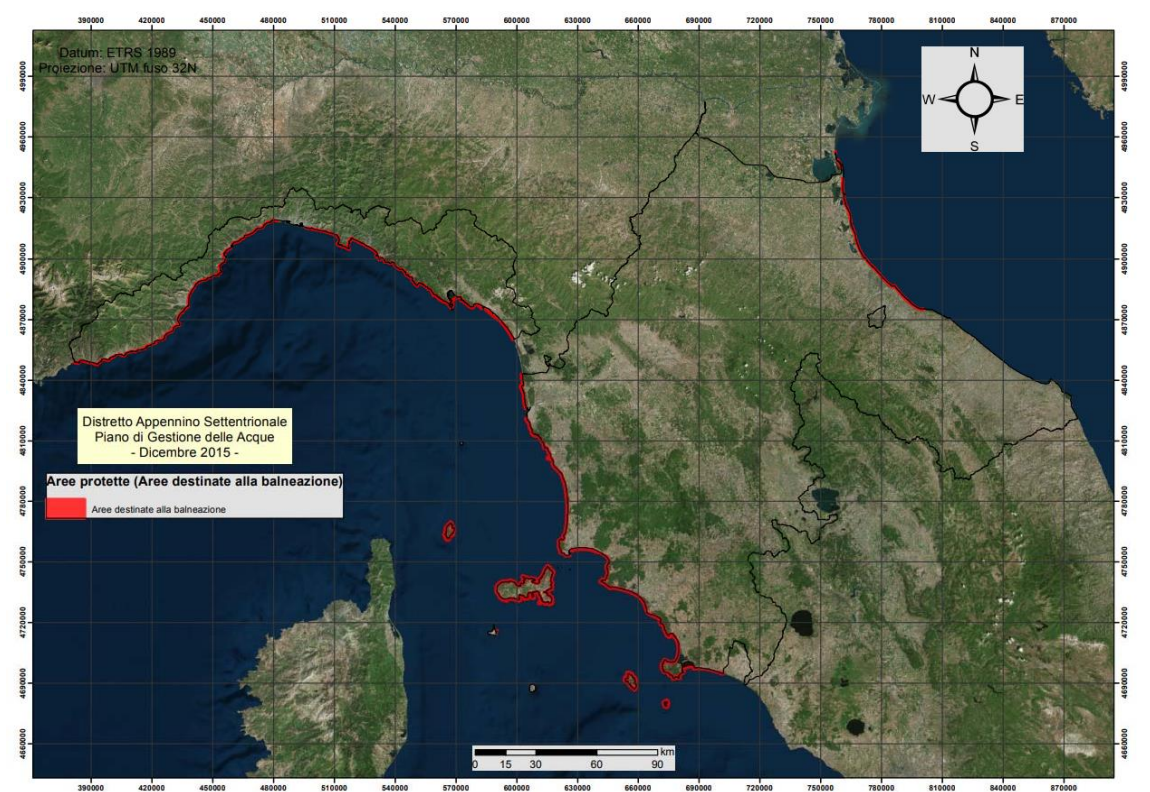
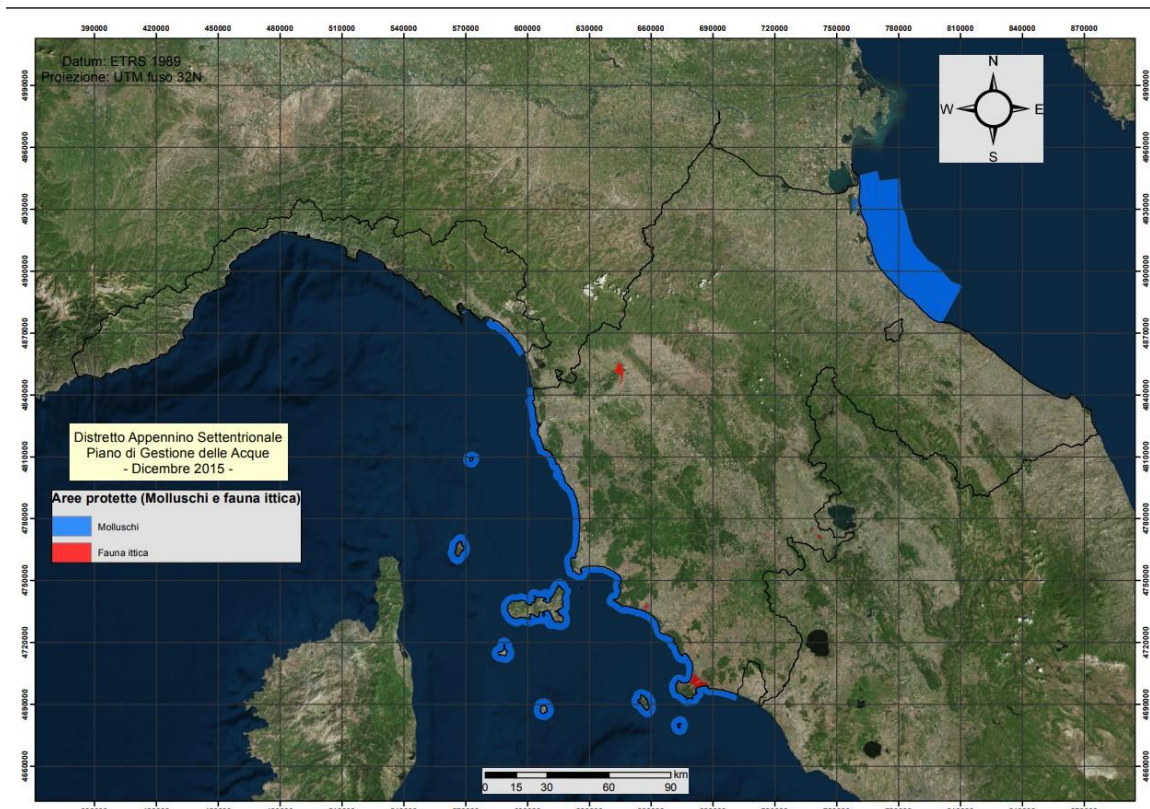
Sono state individuate le seguenti aree:

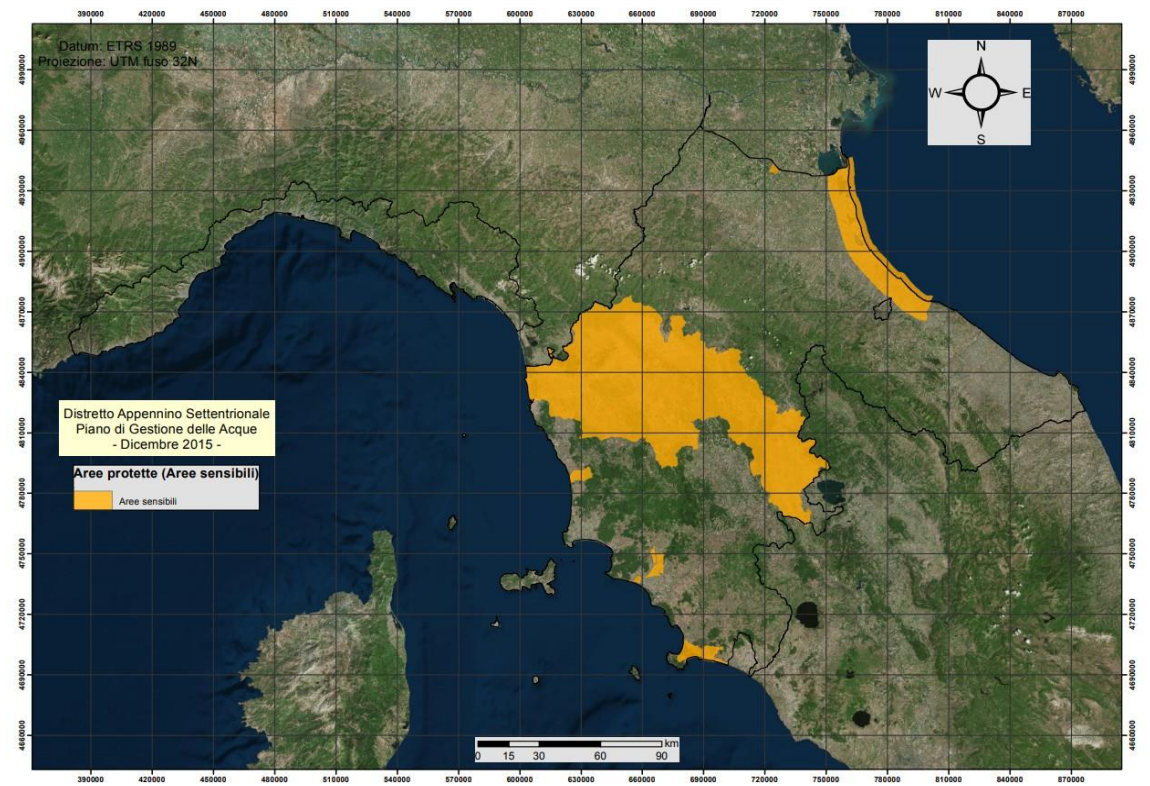
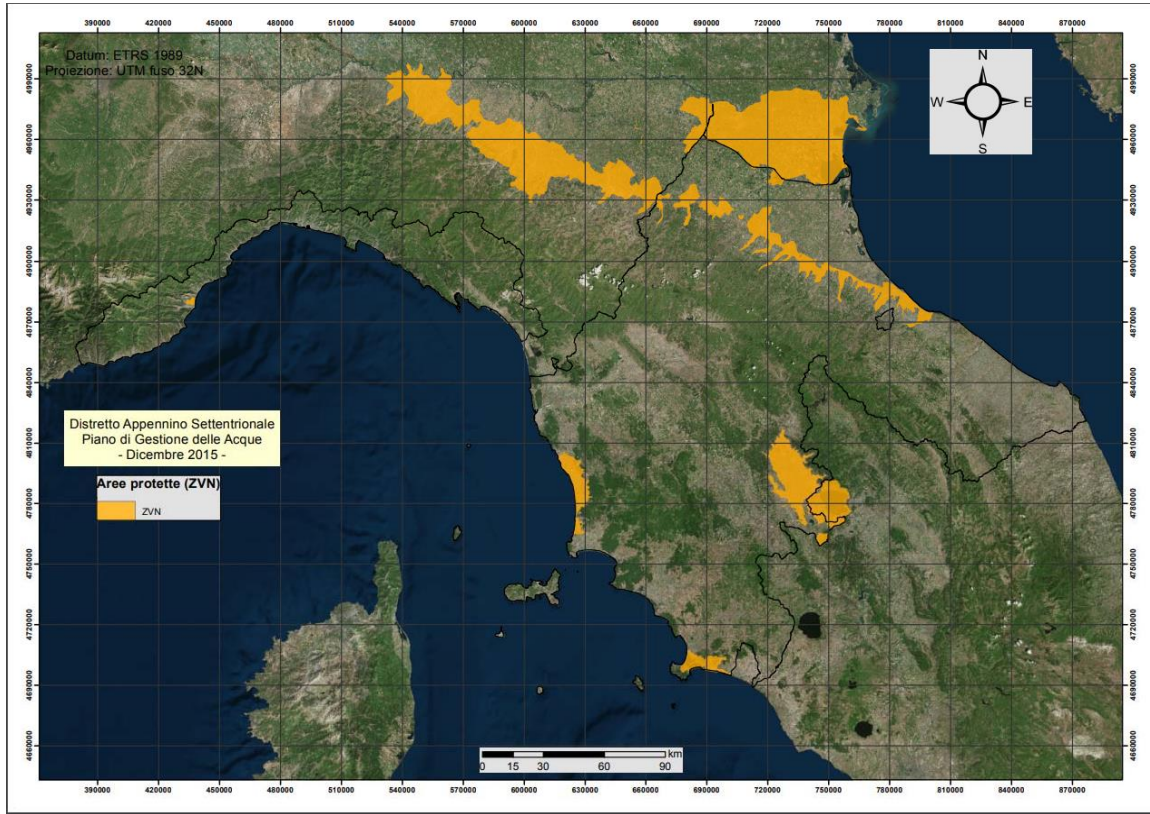
- ✓ Aree destinate per l’estrazione di acqua destinata al consumo umano
- ✓ Acque destinate alla vita dei molluschi
- ✓ Acque destinate alla balneazione.
- ✓ Zone vulnerabili ai nitrati di origine agricola (ZVN)
- ✓ Aree sensibili
- ✓ Rete Natura 2000 (SIC, ZSC E ZPS)
- ✓ Altre aree protette designate ai sensi della normativa nazionale

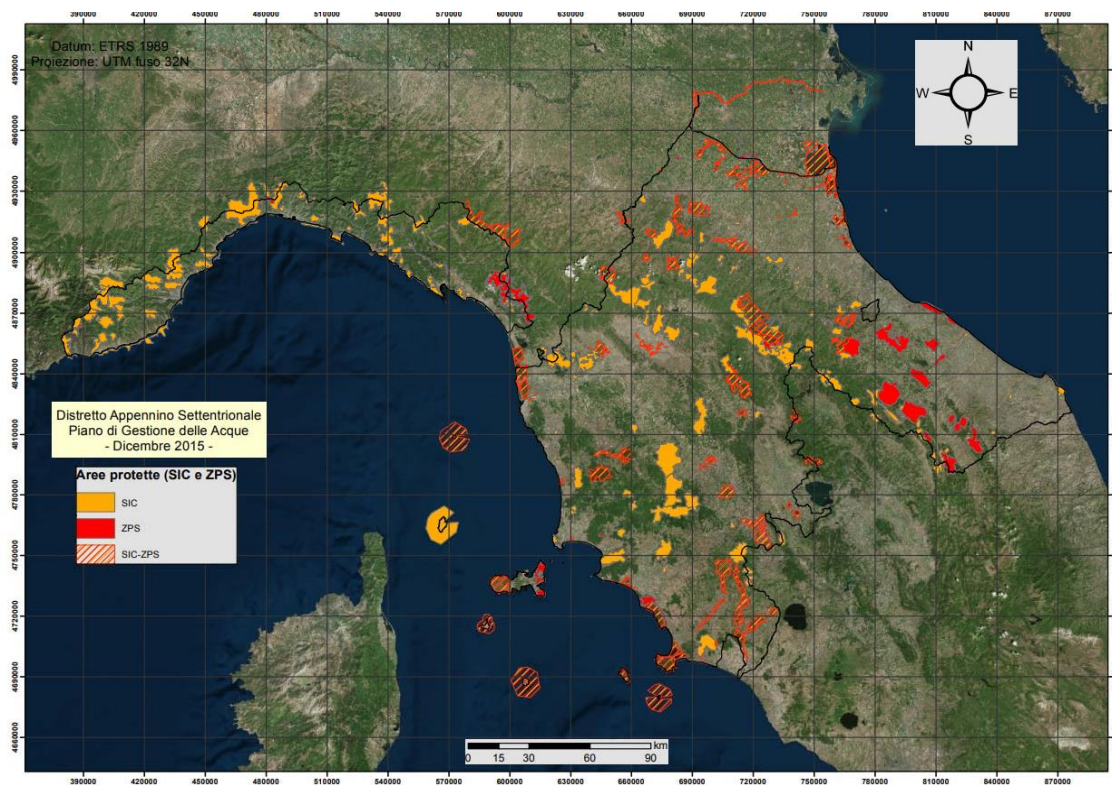
Di seguito sono consultabili le immagini che riportano la localizzazione delle aree sopra elencate; le immagini sono tratte dall’Allegato 10 al Piano di Gestione delle Acque 2016-2021.



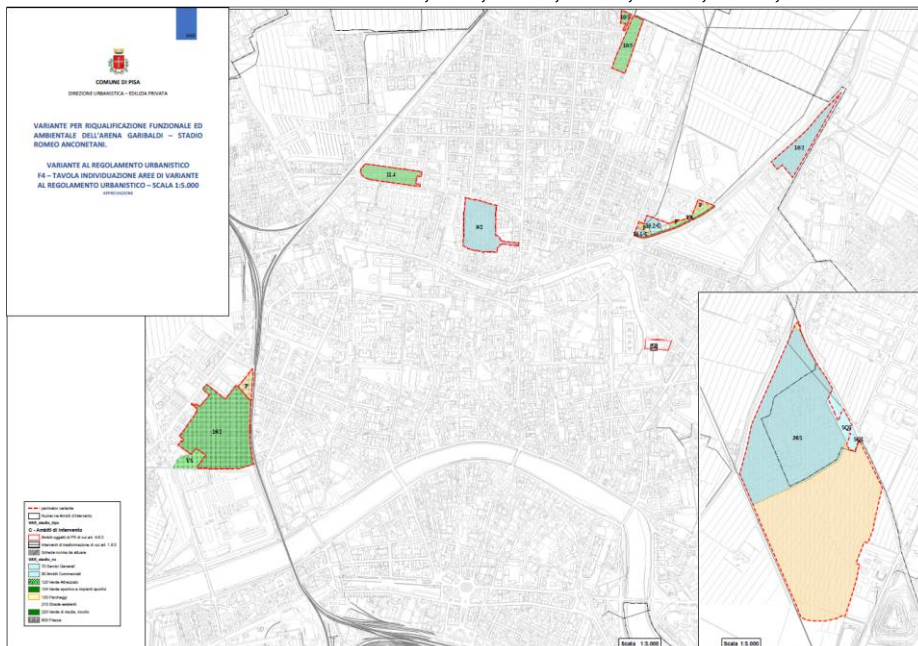








La variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per la “RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE ED AMBIENTALE DELL’ARENA GARIBALDI - STADIO ROMEO ANCONETANI” interessa le UTOE 9,10,11,16 e 36 del territorio comunale. Per la precisione sono state modificate le previsioni relative alle porzioni di territorio ricadenti all’interno della Schede Norma, modificate o di nuova istituzione, 9.2, 10.1, 10.2, 10.5, 11.4, 16.2 e 36.1 – Ambito 34.



Riqualificazione funzionale ed ambientale dell’Arena Garibaldi - Stadio Romeo Anconetani  
Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico – Dichiarazione di sintesi

Le aree interessate dalle nuove previsioni sono sovrapponibili solo alle Aree sensibili, l'area sensibile del bacino dell'Arno interessa quasi tutto il bacino.

Parte del territorio comunale la cui pianificazione compete all'Ente Parco Regionale Migliarino S.Rossore Massaciuccoli è compresa nel Sito natura 2000 IT5170002 "SELVA PISANA" (SIC-ZPS).

Per i Siti della Rete Natura 2000 interagenti con corpi idrici superficiali in stato inferiore al buono, fra i quali la "SELVA PISANA", il PGA ha valutato il livello del legame del sito con la matrice acqua. Il Sito "SELVA PISANA" è stato classificato tra quelli a minor dipendenza dalla matrice ambientale suddetta.

Le modifiche apportate dalla variante sono finalizzate alla riqualificazione funzionale dello Stadio, alla realizzazione delle opere collaterali necessarie e al miglioramento della vivibilità nel quartiere di Porta a Lucca. Le azioni maggiormente impattanti per il raggiungimento di tali obiettivi consistono - oltre che negli interventi necessari all'interno dell'area occupata dallo Stadio e all'esercizio dello stesso (peraltro già presente nell'area) - nella realizzazione/esercizio di parcheggi e nella realizzazione/esercizio di superfici destinate alle attività complementari. Se è vero che, rispetto alle vigenti previsioni, la variante prevede un incremento delle superfici destinate alle attività commerciali e di ristorazione e agli spazi espositivi-museali pari a circa mq. 2.000 è altrettanto vero che di contro prevede:

- l'eliminazione di mq 17.700 di superficie utile lorda con destinazione residenziale (scheda norma 9.2);
- l'eliminazione di una superficie destinata al culto e attività culturali e di una superficie utile lorda destinata all'uso residenziale stimabile in 3.180 mq (differenza tra le previsioni della SCN vigente e la superficie dell'edificio esistente) (scheda norma 10.1);
- l'eliminazione di mq. 8.250 di superficie residenziale (scheda norma 10.5);
- il ritorno all'uso agricolo di più di mq. 200.000 di terreno destinato dalla vigente scheda norma 36.1 alla realizzazione di impianti pubblici e per lo sport.

La variante diminuisce la superficie utile lorda con destinazione residenziale realizzabile nelle UTOE 9 e 10 di circa 29.000 metri quadrati; nel suo complesso riduce il carico urbanistico previsto e le conseguenti pressioni sulle componenti ambientali.

Le misure di mitigazione e compensazione previste per la variante (ALLEGATO F10) contengono la seguente prescrizione:

"Le successive fasi progettuali e attuative devono essere coerenti con i Piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale vigenti sul territorio interessato di seguito elencati:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni (PRGA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 28 del 3 febbraio 2017);
- Piano di Gestione delle Acque (PGA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27 ottobre 2016 (pubblicato in G.U. n. 25 del 31 gennaio 2017) comprensivo di Direttiva Derivazioni approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n. 3 del 14/12/2017 (modificata con atto del Segretario Generale n. 56 del 18 dicembre 2018) e Direttiva Deflusso Ecologico

approvata con Deliberazione della Conferenza Istituzionale Permanente n.4 del 14/12/2017

- Piano di Bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Arno, approvato con DPCM 6 maggio 2005 (GU n. 230 del 3/10/2005), ad oggi vigente per la parte geomorfologica;
- Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno, approvato con DPCM 20 febbraio 2015 e pubblicato in G.U. n. 78 del 02/04/2008;
- Piano di Bacino, stralcio Riduzione del Rischio Idraulico del fiume Arno, approvato con D.P.C.M. 5 novembre 1999 (G.U. n. 226 del 22 dicembre 1999), per l'individuazione delle strategie di intervento per la mitigazione del rischio sull'asta dell'Arno e principali affluenti.

#### 41 - MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO

Il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ha segnalato che gli interventi di verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui all'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 e dettagliati dalla circolare 1/2006 della Direzione Generale Archeologica dovranno essere previsti ed inseriti a partire dal progetto di fattibilità.

Tra le misure di mitigazione e compensazione riportate nell'Allegato F10 figurano anche le seguenti:

“Per la riqualificazione dell'Arena Garibaldi, gli interventi di verifica preventiva dell'interesse archeologico previsti dall'articolo 25 del D.Lgs. 50/2016 e dettagliati dalla Circolare 1/2016 della Direzione Generale Archeologia, dovranno essere accompagnati dagli studi previsti al comma 1. Il progetto dovrà contenere in particolare gli elaborati grafici e quanto attiene le strutture fondali e tutti i sottoservizi previsti, al fine di consentire di porre in atto le misure necessarie a tutelare l'eventuale patrimonio archeologico sepolto.

Nella definizione e progettazione degli interventi previsti nell'area disciplinata dalla Scheda Norma 10.1 non più vigente (10.1/C, 10.2/C, verde attrezzato e parcheggi) dovrà essere tenuto conto delle relative schede del PIT-PPR, dei contenuti dei decreti ministeriali DM 28/11/1953 (GU n.4 del 7/1/1954) e DM 24/5/1958 (GU n.91 del 15/4/1958) che impongono misure di salvaguardia del viale alberato.”

#### ARPAT

L'ARPAT ritiene che debba essere sviluppata la coerenza della variante con il Piano di Azione Comunale (PAC) aggiornamento 2016

Le azioni/misure per il miglioramento della qualità dell'aria del PAC 2012 sono derivate dall'obiettivo ritenuto prioritario di potenziamento del livello di accessibilità e mobilità della popolazione con particolare riferimento alla mobilità collettiva, a quella ciclistica e a quella pedonale e alla disincentivazione dell'uso individuale dell'auto privata.

In particolare le azioni/misure del PAC 2012 riguardano:

- la riduzione dei fenomeni di congestione nelle aree urbane caratterizzate da un'elevata densità di traffico;
- l'incremento della capacità di trasporto pubblico e la riduzione dell'uso individuale dell'auto privata;
- la riduzione dei consumi di carburante;
- l'utilizzo di mezzi di trasporto a "emissioni zero" e/o "ridotte emissioni" sia per quanto riguarda il trasporto pubblico che quello privato.

Nel Piano del 2012 è stata data particolare rilevanza alla situazione delle PM 10 e del biossido di azoto (NO<sub>2</sub>) in quanto negli anni precedenti alla sua stesura sono stati oggetto di diversi superamenti del limite giornaliero (PM10) e della media annuale (NO<sub>2</sub>), previsti dalla normativa.

L'aggiornamento del Piano di Azione Comunale nel 2016 ha evidenziato che il peso del traffico in relazione all'inquinamento di PM10 è diminuito nell'ultimo periodo a causa del rinnovo del parco circolante ma che è comunque opportuno continuare nella politica di riduzione di questa tipologia di emissioni. Per il perseguimento dell'obiettivo, il PAC 2016 ha anche sottolineato la necessità di interventi per la riduzione delle emissioni di PM10 primario da riscaldamento domestico, emissioni dovute per l'84% alla combustione di biomasse.

Riguardo al biossido di azoto l'aggiornamento del 2016 ha messo in evidenza la ricaduta negativa del rinnovamento del parco circolante con motorizzazione diesel sulle emissioni di NO<sub>2</sub>.

Le Azioni/misure previste dal PAC aggiornamento 2016 che comportano una riduzione delle emissioni sono descritte nella tabella che segue.

Materia	Strumento	Stato di attuazione	Schede progetto	Anno di riferimento
1. MOBILITA'	1.1 Corsie riservate per i mezzi pubblici	Attuato	-----	-----
	1.2 Tariffe scontate per tipologia di utenza	Attuato	-----	-----
	1.3 Decongestionamento degli incroci con l'utilizzo di rotatorie	Attuato/In corso di attuazione/da rafforzare	1,2,3,4,5,9,10	2016-2017
	1.4 Predisposizione delle fermate dei mezzi pubblici	Attuato	-----	-----
	1.5 Piste ciclabili	Attuato/da rafforzare	6, 7, 9	2016-2017
	1.6 Ufficio bici	Attuato	-----	-----
	1.7 Servizio di noleggio biciclette	Attuato/rafforzato/da rafforzare	8	Dal 2013, rafforzamento continuo
	1.8 Regolamentazione della circolazione dei bus turistici	Attuato	-----	-----
	1.9 Regolazione semaforica a favore dei mezzi pubblici e semafori a comando per i mezzi pubblici e i pedoni	Attuato	-----	-----
	1.10 Riduzione della circolazione di attraversamento nei quartieri residenziali (ZTR)	Attuato	-----	-----
	1.11 Servizi di Car Pooling	Attuato	-----	-----
	1.12 Individuazione del Mobility Manager	Attuato	-----	-----
	1.13 Infotraffico	Attuato	-----	-----
	1.14 Pavimentazioni stradali a bassa emissione sonora	Attuato/da rafforzare	7	2016-2017
	1.15 Controllo e gestione biciclette abbandonate	Attuato	-----	-----
	1.16 PeopleMover (progetto comprensivo di piste ciclabili e rotatorie)	In attuazione	9	2016

<b>2. POLITICHE DELLA SOSTA E DELLA TARIFFAZIONE</b>	2.1	Piano dei parcheggi	Attuato	-----	-----
	2.2	Parcheggi di interscambio	Attuato/da rafforzare	Da progettare negli anni successivi	Dal 2018 in poi
	2.3	Parcheggi per i residenti	Attuato	-----	-----
	2.4	Sosta con tariffazione oraria	Attuato	-----	-----
<b>3. ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI</b>	3.1	Organizzazione del trasporto urbano delle merci	Da progettare	Da progettare negli anni successivi	Dal 2018 in poi
<b>4. POLITICHE DI PRICING</b>	4.1	Tariffe più elevate nelle zone nelle quali si vuole diminuire la pressione del traffico e tariffe -più basse o nulle nelle aree in cui si vuole realizzare l'intermodalità (parking pricing)	Attuato	-----	-----
<b>5. POLITICHE DEGLI ACCESSI</b>	5.1	Zone pedonali e Zone a traffico limitato	Attuato	-----	-----
<b>6. MISURE DI RIDUZIONE DELLE EMISSIONI DEI VEICOLI A MOTORE</b>	6.1	Rinnovo del proprio parco veicolare con mezzi a minor impatto emissivo anche accedendo ai fondi del D.M. 24 maggio 2004	Attuato con continuità da anni	Il Comune di Pisa da molti anni acquista sempre auto a metano.	Misura che sarà ripetuta appena sarà necessario provvedere all'acquisto di altre auto
	6.2	Protocollo di intesa con le associazioni di categoria per la sostituzione dei veicoli commerciali con nuovi veicoli a metano, gpl o ibridi	Da rinnovare	Allo studio	Prossimamente

Nel suo complesso la variante, come in precedenza argomentato, rispetto alle vigenti previsioni riduce il carico urbanistico e le conseguenti pressioni sulle componenti ambientali. Nell'area di Porta a Lucca le nuove previsioni sono rivolte tra l'altro al riordino del sistema della viabilità e dei parcheggi funzionale anche al miglioramento locale della qualità dell'aria, in particolare con la razionalizzazione e il potenziamento della rete ciclabile.

L'ARPAT ritiene che debba essere sviluppata la coerenza della variante con il Piano Regionale per la Qualità dell'Aria

Il Piano Regionale per la Qualità dell'Aria (PRQA) 2016-2020 è stato approvato dal Consiglio regionale il 18 luglio 2018 con delibera consiliare n. 72; il Piano persegue il progressivo e costante miglioramento della qualità dell'aria ambiente, allo scopo di preservare la risorsa aria anche per le generazioni future. Molte delle azioni e prescrizioni previste hanno valenza anche oltre il 2020.

Obiettivi generali del PRQA

- A) portare a zero la percentuale di popolazione esposta a superamenti oltre i valori limite di biossido di azoto NO<sub>2</sub> e materiale particolato fine PM<sub>10</sub> entro il 2020
- B) ridurre la percentuale della popolazione esposta a livelli di ozono O<sub>3</sub> superiori al valore obiettivo
- C) mantenere una buona qualità dell'aria nelle zone e negli agglomerati in cui i livelli degli inquinamenti siano stabilmente al di sotto dei valori limite
- D) aggiornare e migliorare il quadro conoscitivo e diffusione delle informazioni

Obiettivi specifici del PRQA

- A.1) ridurre le emissioni di ossidi di azoto NO<sub>x</sub> nelle aree di superamento NO<sub>2</sub>

- A.2) ridurre le emissioni di materiale particolato fine primario nelle aree di superamento PM10
- A.3) ridurre le emissioni dei precursori di PM10 sull'intero territorio regionale
- B.1) ridurre le emissioni dei precursori di ozono O3 sull'intero territorio regionale
- C.1) contenere le emissioni di materiale particolato fine PM10 primario e ossidi di azoto NOx nelle aree non critiche
- D.1) favorire la partecipazione informata dei cittadini alle azioni per la qualità dell'aria

#### Area di Porta a Lucca

Allo stato attuale lo Stadio "Arena Garibaldi" è in esercizio all'interno dell'area. Nel Capitolo 2 del presente elaborato sono descritte le azioni intraprese durante la progettazione della variante con l'obiettivo della sostenibilità ambientale e territoriale della stessa. Tra queste, le azioni individuate con la finalità del miglioramento della vivibilità del quartiere di Porta a Lucca tese a ridurre le pressioni alle quali è attualmente sottoposto, soprattutto le pressioni che potrebbero incidere sulla qualità dell'aria e del clima acustico.

Al Capitolo 10 del Rapporto Ambientale "*Mitigazioni e compensazioni ambientali*", per quanto riguarda l'edificato è prescritto che in fase di redazione del progetto definitivo ed esecutivo dovranno essere identificate e sviluppate progettualmente soluzioni finalizzate a:

- minimizzazione del fabbisogno;
- utilizzare risorse rinnovabili libere (irraggiamento e illuminazione solare);
- recupero energetico;
- uso di dispositivi per l'incremento dell'efficienza.

Inoltre il RA prevede "Misure per il verde urbano e la resilienza" estratte dalle "*Linee guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per una pianificazione sostenibile*" redatte dal Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare per la piena attuazione dei servizi ecosistemici che il verde urbano può offrire.

L'Allegato F10 "Misure di mitigazione e compensazione ambientale" della variante ha fatto proprie le prescrizioni e raccomandazioni per la tutela della qualità dell'aria e per la tutela dall'inquinamento acustico dettate dall'ARPAT e dal Parere Motivato, anche in relazione alla fase di cantiere.

In relazione alle vigenti previsioni urbanistiche, la variante stabilisce:

- l'incremento delle superfici destinate alle attività commerciali e di ristorazione e agli spazi espositivi-museali di circa mq. 2.000
- la diminuzione della superficie utile lorda con destinazione residenziale realizzabile nelle UTOE 9 e 10 di circa mq.29.000.

#### Area di Ospedaletto

Per l'area, la variante prevede il ritorno all'uso agricolo di circa mq. 200.000 di terreno destinato dalla vigente scheda norma 36.1 alla realizzazione di impianti pubblici e per lo sport.

Nel suo complesso la variante rispetto alle vigenti previsioni riduce il carico urbanistico e le conseguenti pressioni sulle componenti ambientali.



Emissioni atmosferiche e Qualità dell'aria	<p>L'ARPAT ritiene necessaria la previsione di idonee prescrizioni</p> <hr/> <p>Le prescrizioni che l'ARPAT ritiene necessarie al fine di garantire la sostenibilità della variante sono le medesime che il Parere Motivato indica per le successive fasi di progettazione e gestione degli interventi previsti, prescrizioni che sono state inserite nell'Allegato F10 "Misure di mitigazione e compensazione ambientale"</p>
Emissioni atmosferiche e Qualità dell'aria	<p>L'ARPAT ha fatto presente che il Rapporto Ambientale non ha presentato alcuna stima delle emissioni di materiale particolato durante la fase di cantiere mediante appropriata simulazione modellistica. L'Agenzia ha inoltre dato indicazioni relative al monitoraggio sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.</p> <hr/> <p>Indagini approfondite sulla base del progetto di realizzazione di un'opera non sono caratteristiche del livello della pianificazione. Le indicazioni dell'Agenzia Regionale in merito al monitoraggio in fase di cantiere e in fase di esercizio sono state recepite e fanno parte dell'Allegato F10 "Misure di mitigazione e compensazione ambientale" con valore prescrittivo.</p>

L'ARPAT ha rilevato la necessità di prescrizioni riguardo gli scarichi idrici, i materiali di scavo, i rifiuti, i campi elettromagnetici a radiofrequenza (RF) e i campi elettromagnetici a bassa frequenza (ELF) e le ha dettagliatamente formulate.

---

Tutte le prescrizioni che L'Agenzia ha individuato in relazione alle tematiche citate nel precedente paragrafo sono state incluse nell'Allegato F10 "Misure di mitigazione e compensazione ambientale"

In merito al clima acustico, l'ARPAT ritiene che la variante non sia compatibile con le caratteristiche dell'area di insediamento e con la classe acustica IV del PCCA e che, quindi, possa avere impatti negativi significativi sul clima acustico dell'area interessata.

---

L'insediamento dello Stadio di Pisa nel quartiere di Porta a Lucca risale ai primi anni del secolo scorso. Lo Stadio è attualmente in esercizio e senza alcuna variante potrebbe essere ristrutturato e acquistare comunque maggiore funzionalità. Le ragioni per le quali l'Amministrazione ha deciso di approvare la variante sono descritte al capitolo successivo e discendono dalla proposta di riqualificazione dello Stadio inoltrata dalla Società DEA CAPITAL e della Società A.C. Pisa Calcio.

La variante, come ripetutamente precisato in precedenza, tramite una serie di scelte ha perseguito l'obiettivo del miglioramento della vivibilità del Quartiere di porta a Lucca,

ponendo particolare attenzione alle problematiche legate a mobilità e sosta, di sostanziale importanza anche per gli effetti che ogni giorno possono generare su qualità dell'aria e clima acustico, al contrario degli eventi che si svolgono negli Stadi, i quali hanno come noto una frequenza di molto inferiore.

In relazione a questi ultimi, l'Autorità competente per la VAS con il Parere motivato ha individuato le prescrizioni che seguono.

- Presentare, in fase di progettazione, all'Ufficio Ambiente del Comune di Pisa la relazione di valutazione di impatto acustico (a firma di tecnico competente in acustica iscritto nell'elenco ENTECA) per la verifica delle opere di mitigazione tese a minimizzare gli impatti acustici degli eventi ospitati dallo stadio e per l'acquisizione del parere favorevole/nulla osta dell'Ufficio Ambiente. Il rilascio del permesso a costruire sarà subordinato al parere favorevole di cui sopra.
- Realizzare e mantenere efficiente un sistema di monitoraggio dell'inquinamento acustico, sia per gli eventi sportivi sia di spettacolo, mediante raccolta dei dati in formato elettronico. Questi dovranno essere trasmessi in real-time, tramite web service, all'Ufficio Ambiente del Comune di Pisa, ad ARPAT e all'Azienda USL. Tale sistema dovrà essere utilizzato anche nei giorni in cui non sono previsti eventi, per verificare la conformità ai limiti previsti dalla normativa sull'inquinamento acustico dell'esercizio delle attività complementari.
- Le prescrizioni sopra riportate sono state trasferite nell'Allegato F10 "MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE".

## 2 - PROVINCIA DI PISA

La Provincia di Pisa ha inviato il proprio contributo ai sensi dell'articolo 53 della l.r. n.65/2014. I contenuti del contributo sono stati considerati in sede di esame delle osservazioni ai sensi della medesima legge, gli esiti sono consultabili nell'Allegato D "FASCICOLO CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI – PARERE COMMISSIONE URBANISTICA".

## 63 A REGIONE TOSCANA

La Regione ha osservato che il Comune di Pisa risulta essere un Comune che presenta criticità per quanto concerne i valori di qualità dell'aria misurata e pertanto è tenuto all'elaborazione del PAC.

Inoltre ha evidenziato che il Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente (PRQA) – nella Parte IV "Norme Tecniche di attuazione" all'articolo 10 riporta gli "Indirizzi per gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica".

---

Il Comune di Pisa è dotato di un Piano di Azione Comunale (PAC) il cui ultimo aggiornamento è stato effettuato nell'anno 2016 (delibera G.C. n. 144/2016).

In merito al PRQA, si rimanda alla lettura del Cap. 2 del presente elaborato nel quale si descrivono le azioni intraprese durante la progettazione della variante con l'obiettivo della sostenibilità ambientale e territoriale della stessa.

Al Capitolo 10 del Rapporto Ambientale "*Mitigazioni e compensazioni ambientali*", per quanto riguarda l'edificato è prescritto che in fase di redazione del progetto definitivo ed esecutivo dovranno essere identificate e sviluppate progettualmente soluzioni finalizzate

a:

- minimizzazione del fabbisogno;
- utilizzare risorse rinnovabili libere (irraggiamento e illuminazione solare);
- recupero energetico;
- uso di dispositivi per l'incremento dell'efficienza.

Inoltre il RA prevede "Misure per il verde urbano e la resilienza" estratte dalle "*Linee guida per la gestione del verde urbano e prime indicazioni per una pianificazione sostenibile*" redatte dal Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare per la piena attuazione dei servizi ecosistemici che il verde urbano può offrire.

Le mitigazioni e compensazioni indicate dal Rapporto Ambientale e le prescrizioni ritenute necessarie dall'ARPAT per la tutela della qualità dell'aria sono state integralmente recepite con il loro inserimento tra le misure di mitigazione e compensazione dell'Allegato F10.

La Regione ha sottolineato che i Comuni devono provvedere, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:

- richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di ambito territoriale ottimale (oggi Autorità Idrica Toscana) di cui alla legge regionale del 21 luglio 1995 n.81) in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile
- individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico
- prevedere nuovi incrementi edificatori solo dove sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione
- prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idro-esigenti, la realizzazione di reti duali
- imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di water a doppia pulsantiera
- prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile.

e che occorrerà:

.....

- acquisire il parere dell'Autorità idrica Toscana e del Gestore Unico in particolare per le eventuali interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico integrato presenti nell'area interessata dai lavori
- Progettare e realizzare le opere di fondazione, e in generale qualsiasi opera interferente con il sottosuolo, in modo tale da non permettere infiltrazioni di falda
- Evitare situazioni, anche temporanee, di carenza idrica indotta dai lavori eventualmente predisponendo approvvigionamenti idrici alternativi

Come risulta dall'elenco dei Soggetti Competenti in Materia Ambientale, l'Autorità Idrica Toscana è stata informata sull'avvio delle consultazioni ai sensi della l.r. n.10/2010 sia per lo svolgimento della fase preliminare della VAS che per lo svolgimento della fase di valutazione.

Alle consultazioni ha partecipato Acque Spa, gestore del servizio idrico, che ha espresso il parere precedentemente sintetizzato.

Nei passaggi precedenti (ai quali si rimanda) sono state riassunte le caratteristiche della variante e si è arrivati alla conclusione che essa riduce il carico urbanistico previsto dagli strumenti urbanistici vigenti e le conseguenti pressioni sulle componenti ambientali.

Per le fasi successive a quella di pianificazione, l'Allegato F10 (Mitigazioni e compensazioni ambientali) prevede le seguenti prescrizioni, che danno risposta ai rilievi della Regione.

- Rilevata la presenza di importanti condotte fognarie e di acquedotto, la progettazione delle opere dovrà essere sottoposta alla preventiva approvazione del Gestore del Servizio Idrico Integrato, Acque spa
- Le reti di irrigazione del verde e degli impianti antincendio dovranno essere separate dalla rete idropotabile
- Le nuove utenze idriche dovranno essere dotate di sistemi di minimizzazione e riduzione dell'uso di acqua potabile (ad esempio rubinetti con avvio-stop automatici dell'erogazione per i lavandini e doppia pulsantiera per il lavaggio dei WC) e di impianti autonomi di distribuzione dotati di serbatoi di accumulo, tipo autoclave, per regolare pressioni e portate.
- Le successive fasi progettuali e attuative dovranno essere coerenti con i Piani dell'Autorità di Bacino Distrettuale vigenti sul territorio interessato di seguito elencati:
  - .....
  - Piano di Gestione delle Acque (PGA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale
  - .....

## 63 B REGIONE TOSCANA

La Regione asserisce che rispetto agli interventi della rete regionale di mobilità ciclabile contenuta nel P.R.I.I.M. il procedimento di variante non risulta interferire con la stessa rete e segnala la possibilità di individuare, all'interno delle previsioni delle aree di parcheggio in corrispondenza dei poli attrattori, specifiche aree di sosta dei velocipidi.

Il suggerimento della Regione è stato accolto mediante l'inserimento delle prescrizioni sotto riportate nelle singole schede norma.

Parcheggio via di Gello: Scheda Norma 10.5:

- 4: Elementi prescrittivi: In sede di progettazione dovranno essere previste area per la sosta di mezzi a due ruote e verificate le possibilità di prevedere aree destinate al bike-sharing;

Verde attrezzato via Rindi: Scheda Norma 11.4:

- 4: Elementi prescrittivi: In sede di progettazione dovranno essere previste area per la sosta di mezzi a due ruote e verificate le possibilità di prevedere aree destinate al bike-sharing;

Area sportiva di Barbaricina Scheda Norma 16.2:

- 6: Elementi prescrittivi: In sede di progettazione dovranno essere previste area per la sosta di mezzi a due ruote e verificate le possibilità di prevedere aree destinate al bike-sharing.

L'Allegato F10 stabilisce che le aree a parcheggio dovranno essere progettate nel rispetto delle disposizioni normative della variante e in ciascuna di esse dovranno essere previsti adeguati spazi per la sosta di biciclette.

## OSSERVAZIONI DEL PUBBLICO

A seguito dell'adozione della variante sono pervenute, ai sensi della l.r. n. 65/2014 e della l.r. n.10/2010, entro i termini stabiliti, complessivamente 57 osservazioni da parte del pubblico.

Le osservazioni inoltrate attengono principalmente ai temi: mobilità, parcheggi, consumo di suolo, attività complementari consentite dalla SCN 9.2, rischio idraulico.

La procedura prevista dalla vigente normativa in materia di governo del territorio è stata svolta mediante l'esame e la controdeduzione di ogni singola osservazione, informazioni dettagliate in merito ad accoglimento o respingimento delle medesime sono consultabili nell'Allegato D "FASCICOLO CONTRODEDUZIONI OSSERVAZIONI – PARERE COMMISSIONE URBANISTICA".

La procedura si è conclusa con la proposta al Consiglio Comunale di accoglimento o parzialmente accoglimento delle richieste contenute nelle osservazioni elencate nella seguente tabella, nella quale sono individuati gli argomenti oggetto dell'accoglimento.

OSSERVAZIONE	PUNTO	ARGOMENTO
3	7	Parcheggi per biciclette
6	1	Capienza dello stadio
7	1	Allegato F1 "Relazione urbanistica" – superficie Scheda Norma 10.1
8	3	Allegato F1 "Relazione urbanistica" – verde e parcheggi Scheda Norma 11.4
8	7	Allegato F1 "Relazione urbanistica" – standard Scheda Norma 11.4
12	5	Parcheggi per biciclette/mezzi a due ruote
12	6	
21		Scheda norma 10.2 – superficie utile lorda
22	6	Parcheggi per biciclette

25	B.2	Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
41		
45	2	Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
48		Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
50	7	Capienza dello stadio
52	3	PCC 10.1/C - 10.2/C - Interventi estesi fino alla sostituzione edilizia
54	A	Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
54	D	Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
55	A.2	Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
55	D	Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
58	A	Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
59	B	Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
59	F	Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
59	M	Introduzione nuovo Allegato F10 "MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI"
62		Cambio d'uso di un immobile

Con le osservazioni 3 al punto 7, 12 ai punti 5 e 6. e 22 al punto 6 è stato chiesto di inserire nella variante la previsione di aree di sosta per biciclette, ciclomotori e motocicli; la richiesta è stata accolta mediante l'integrazione del seguente elemento prescrittivo:

"In sede di progettazione dovranno essere previste area per la sosta di mezzi a due ruote e verificate le possibilità di prevedere aree destinate al bike-sharing"

nelle Schede Norma:

- 10.5, Parcheggio via di Gello,
- 11.4, Verde attrezzato via Rindi,
- 16.2, Area sportiva di Barbaricina,

L'osservazione n.6, al punto 1 e l'osservazione n.50 al punto 7 hanno posto l'attenzione sulla capienza dello Stadio. Alla problematica sollevata è stata data risposta con l'inserimento al punto 6 della Scheda Norma 9.2 della seguente prescrizione:

"l'omologazione dello stadio non potrà essere richiesta per una capienza superiore a 16.500 spettatori".

In accoglimento del punto 1 dell'osservazione 7, è stato corretto il mero errore materiale contenuto a pag. 35 nell'Allegato F1 "Relazione urbanistica" alla delibera di adozione della variante indicando la corretta superficie dell'area disciplinata dalla Scheda norma 10.1 ed è stata integrata la descrizione dell'area con la frase: *"nelle immediate vicinanze degli impianti sportivi del CUS Pisa e del Parcheggio scambiatore Paparelli; nella parte più vicina alla città sono presenti immobili destinati a attività commerciali e artigianali e ad attività direzionali (immobile ex Enel)"*

I punti 1, 2 e 3 dell'osservazione n.8 hanno preso in considerazione la previsione del parcheggio di via Rindi (Scheda norma 11.4); è stata chiesta, tra l'altro, l'eliminazione delle incongruenze circa le previsioni di riduzione del verde rilevate tra la SCN 11.4 dell'Allegato F7 "Fascicolo schede norma". e la SCN 11.4 dell'Allegato F1 "Relazione urbanistica".

In accoglimento della richiesta sono stati uguagliati i parametri degli standard della SCN 11.4 dell'Allegato F1 a quelli della SCN 11.4 dell'Allegato F7, maggiori di mq 1.060.

Con la stessa osservazione n.8, al punto 7 è stata chiesta la dimostrazione della non riduzione degli standard rispetto alle previsioni vigenti; la richiesta è stata accolta in quanto la tabella a pagina 43 dell'Allegato F1 non è corretta nella parte in cui riporta gli standard della Scheda norma 11.4 dell'Allegato F1 che, come visto in precedenza, non risultano

esatti, per il resto è stata respinta in quanto la tabella a pagina 43 dell'Allegato F1 dà atto della non riduzione degli standard previsti dalla variante rispetto a quelli previsti dal vigente R.U. In particolare, per il territorio compreso nelle UTOE 9, 10 e 11 è previsto un aumento degli standard, senza considerare l'incremento dovuto alla correzione di cui sopra, pari a mq. 15.170.

Per l'osservazione 21, riguardante l'area disciplinata dalla Scheda norma 10.2, con la quale è stato chiesto di eliminare la previsione vigente riducendo la superficie utile lorda (consentendo unicamente un ampliamento dell'impresa che opera nell'area) e le destinazioni ammesse, è stata proposta l'accoglimento parziale in quanto consente il perseguimento di obiettivi della variante quali la riduzione del consumo di suolo e la riduzione del carico urbanistico. È stata proposta al Consiglio Comunale: *“la modifica della scheda 10.2 Porta a Lucca – via del Brennero 1 eliminando la suddivisione in 2 comparti edificatori, sostituiti da un unico comparto edificatorio su cui è ammesso un ampliamento calcolato in mq. 366 di Sul - derivante dall'applicazione della percentuale del 20% di ampliamento calcolata sulla differenza della Sul massima ammissibile dal R.U. vigente sull'intera area e Sul esistente (mq. 2.870 – mq. 1.037 = mq. 1.833). Le altezze massime rimangono quelle indicate nella scheda esistente ovvero 8,00 ml distribuibili su massimo 2 piani. Le destinazioni d'uso ammesse, modificate rispetto a quelle previste dalla scheda vigente, sono:*

*Industriale e artigianale - Commerciale all'ingrosso e depositi-Attività direzionali e di servizio legate alle destinazioni suddette. La modalità attuativa per la realizzazione dell'ampliamento dell'edificio esistente è il permesso di Costruire convenzionato (non più piano attuativo indicato dalla scheda) attraverso il quale sarà scheda 10.2”. “la modifica della scheda 10.2 Porta a Lucca – via del Brennero 1 eliminando la suddivisione in 2 comparti edificatori, sostituiti da un unico comparto edificatorio su cui è ammesso un ampliamento calcolato in mq. 366 di Sul - derivante dall'applicazione della percentuale del 20% di ampliamento calcolata sulla differenza della Sul massima ammissibile dal R.U. vigente sull'intera area e Sul esistente (mq. 2.870 – mq. 1.037 = mq. 1.833). Le altezze massime rimangono quelle indicate nella scheda esistente ovvero 8,00 ml distribuibili su massimo 2 piani.*

*Le destinazioni d'uso ammesse, modificate rispetto a quelle previste dalla scheda vigente, sono: Industriale e artigianale - Commerciale all'ingrosso e depositi-Attività direzionali e di servizio legate alle destinazioni suddette.*

*La modalità attuativa per la realizzazione dell'ampliamento dell'edificio esistente è il permesso di Costruire convenzionato (non più piano attuativo indicato dalla scheda) attraverso il quale sarà disciplinata la cessione delle aree situate nella parte più settentrionale del lotto come indicato nella scheda 10.2”.*

Il punto 3 dell'osservazione 52 ha come oggetto l'estensione degli interventi consentiti dal Permesso di costruire convenzionato PCC 10.1/C fino alla sostituzione edilizia.

E' stato proposto l'accoglimento della richiesta, con integrazione dell'Allegato F6 “Norme (modifica all'appendice 1.6.1 e appendice 1.6.3.)” UTOE 10 – INTERVENTO PCC 10.1/C - 10.2/C (Permesso di Costruire Convenzionato con possibilità di ampliamento della struttura fino al 20% della SUL esistente) con l'inserimento della seguente frase: *“Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 12 della L.R.41/2018.”*

Con le osservazioni riportate nella seguente tabella, ai punti indicati,

OSSERVAZIONE	25	45	48	54	54	55	55	58	59	59	59
PUNTO	B.2	2		A	D	A.2	D	A	B	F	M

è stato chiesto che nell'elaborato F7, adottato, siano esplicitati tutti gli elementi prescrittivi che soddisfano le condizioni alle trasformazioni; la richiesta è stata accolta. È stato introdotto un nuovo allegato denominato "F10 MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI AMBIENTALI" che contiene le prescrizioni ritenute necessarie dal Rapporto Ambientale e dal Parere motivato espresso dall'Autorità competente per la VAS, condizioni prescrizioni alle quali le trasformazioni previste dalla variante si dovranno attenere.

L'osservazione n. 62, come affermato dall'Allegato D, *"ha per oggetto un'area sulla quale è presente un immobile attualmente dismesso ubicata in un'area posta nelle vicinanze delle mura tra via San Francesco e via Veneto.*

*Il RU vigente prevede per l'area una destinazione a parcheggio pubblico e verde pubblico mentre l'immobile è destinato ad attrezzature territoriale.*

*L'osservazione richiede il cambio di destinazione d'uso dell'immobile in analogia a quanto indicato nella variante per il PCC 10.1/C – art. 1.2.2.9 da realizzare tramite un Permesso di Costruire convenzionato che preveda la cessione di aree a verde, un percorso ciclopedonale tra la via Emanuele Filiberto e le mura e la messa a disposizione di posti auto per lo stadio all'interno dell'area a parcheggio della struttura durante gli eventi sportivi più importanti."*

L'ufficio ha proposto il parziale accoglimento. È stata inserita una nuova scheda norma relativa alla perimetrazione di un ambito soggetto a Piano di recupero, contenente una disciplina che elenca gli obiettivi del Piano. Tra questi ultimi è di primaria importanza l'obiettivo della riduzione del carico urbanistico.

In sintesi, l'accoglimento delle osservazioni ha determinato l'introduzione di prescrizioni per le fasi progettuali, la correzione degli elaborati di variante contenenti errori materiali, l'inserimento delle necessarie precisazioni in merito alla capienza dello stadio, l'ampliamento degli interventi consentiti da un Permesso di costruire convenzionato fino alla sostituzione edilizia, l'introduzione di un nuovo allegato (F10) che contiene le prescrizioni che dovranno essere rispettate durante le fasi successive alla pianificazione ed infine la modifica di due previsioni vigenti con diminuzione per una del carico urbanistico e delle destinazioni d'uso consentite e per l'altra del carico urbanistico ma con possibilità di nuove destinazioni. Il Parere Motivato, espresso dall'Autorità competente in data 21/02/2020, ha prescritto le azioni necessarie a rendere sostenibili le trasformazioni previste dalla variante.

Successivamente, in collaborazione con l'Autorità competente, ai sensi dell'articolo 26 della l.r. n.10/2010, è stato perfezionato l'Allegato F10 "MISURE DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE AMBIENTALE".



Il Dirigente  
Responsabile del procedimento  
Ing. Daisy Ricci

#### **4. Descrizione delle motivazioni e delle scelte di piano o programma anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS**

il Rapporto ambientale, in occasione della Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico per la Riqualificazione funzionale ed ambientale dell'Arena Garibaldi, ha rappresentato l'evoluzione di studi ed analisi effettuati precedentemente a supporto delle prime fasi dell'iter progettuale attivato nel 2017, ha introdotto ed affrontato problematiche proprie delle fasi della pianificazione territoriale e urbanistica e anche sulla base delle risultanze dello "Studio della mobilità" ha individuato i possibili scenari e ha operato confronti fra di essi orientando le scelte.

I tre scenari presi in considerazione sono descritti al Capitolo 11. "ANALISI DELLE ALTERNATIVE".

##### Stato di fatto: situazione attuale – opzione zero.

Impianto sportivo ubicato e in funzione a Porta a Lucca con previsione di delocalizzazione ad Ospedaletto in area ad oggi ad uso agricolo.

##### Scenario 1: attuazione delle vigenti previsioni.

Impianto sportivo ubicato ad Ospedaletto e centro residenziale a Porta a Lucca.

##### Scenario 2: variante PS/RU.

Impianto sportivo ristrutturato a Porta a Lucca con riqualificazione del quartiere e variazione delle previsioni sull'area di Ospedaletto con destinazione agricola come da stato di fatto e area a servizi territoriali.

I criteri adottati per l'esame delle alternative sono principalmente correlati all'analisi di sostenibilità urbanistica ed ambientale delle diverse scelte e alla presenza della proposta di riqualificazione dello stadio.

L'opzione zero, intesa come la mancata realizzazione di ogni tipo di intervento di riqualificazione per lo stadio di Porta a Lucca unitamente alla mancata realizzazione della previsione di un nuovo stadio ad Ospedaletto e la reiterazione dell'attuale funzione di produzione agricola risulterebbe la più svantaggiosa, tanto da dover essere sostanzialmente esclusa dalle alternative realmente perseguibili, dal momento che essa aggraverebbe ulteriormente lo scenario di criticità in atto per lo stadio e per l'area circostante, anche in considerazione degli esiti delle verifiche sulla vulnerabilità sismica delle strutture, esposti nel RA. In relazione all'area di Ospedaletto invece, la mancata attuazione delle previsioni di PS e RU, con la reiterazione dello stato di fatto, non costituirebbe una circostanza di particolare aggravio o incidenza per le condizioni ambientali del contesto di inserimento.

Le considerazioni relative agli scenari 1 e 2 emergono, nel RA, a seguito dello svolgimento dei seguenti confronti:

##### Confronto tra "Stato di fatto: situazione attuale – opzione zero" e "Scenario 1: attuazione delle vigenti previsioni".

In questo confronto emerge che, nel caso in cui si perseguisse lo scenario opzione zero, si andrebbe verso una progressiva riduzione della capienza dell'Arena Garibaldi dovuta alle problematiche strutturali, unitamente all'aggravarsi della condizione di degrado e

segregazione urbanistica dello stadio, in rapporto alle relazioni con il sistema urbano, con problematiche accentuate nei giorni di match sportivo. Contemporaneamente, l'attuazione delle previsioni in vigore ad Ospedaletto, in assenza dell'iniziativa del promotore del progetto del nuovo stadio non sarebbe possibile riguardo la realizzazione di tale struttura sportiva, anche se una parte dell'attuale area agricola di Ospedaletto sarebbe comunque trasformata in area a servizi, con incremento delle superfici impermeabili e consumo di suolo agricolo produttivo.

#### Confronto tra "Scenario 1: attuazione delle vigenti previsioni" e "Scenario 2: variante PS/RU".

In questo confronto emerge che, l'attuazione delle vigenti previsioni di PS e RU potrebbe determinare un impatto negativo soprattutto per quanto riguarda il consumo di suolo, con la realizzazione di un'area a servizi che porterebbe l'occupazione progressiva di ambiti agricoli ancora produttivi e non doterebbe comunque la città di un nuovo stadio, posto che l'iniziativa del soggetto promotore è specificatamente finalizzata alla riqualificazione e valorizzazione dell'Arena Garibaldi a Porta a Lucca.

L'attuazione delle previsioni di variante in analisi renderebbe fattibile l'intervento di riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'Arena Garibaldi a Porta a Lucca e, in relazione alla massimizzazione del valore delle dotazioni di servizi e standard per il quartiere di Porta a Lucca, la soluzione relativa alla riqualificazione dell'impianto sportivo esistente risulterebbe quella preferibile in quanto gli spazi ed i servizi commerciali, così come le aree a verde, potranno essere integrati all'impianto sportivo, anche per essere utilizzati soprattutto dagli abitanti del quartiere, che vedrebbero un significativo aumento dell'offerta commerciale e dei servizi di prossimità. La soluzione di intervenire mediante una riqualificazione della struttura sportiva esistente, in relazione alla sostenibilità ambientale, si configura quindi come ad impatto zero in termini di consumo di suolo, sia per il recupero di superfici e volumi all'interno di un contesto già urbanizzato, che per le previsioni correlate di miglioramento del sistema dell'accessibilità e della sosta, con la previsione delle nuove aree di parcheggio in aree con l'incremento delle dotazioni a verde e delle superfici permeabili. Tale scelta si allinea inoltre a quanto previsto dalla normativa in materia di impianti sportivi che incentiva la realizzazione di interventi, laddove possibile, prioritariamente mediante recupero di impianti esistenti o relativamente a impianti localizzati in aree già edificate. Come riportato in precedenza, l'attuazione delle previsioni in vigore ad Ospedaletto, in assenza dell'iniziativa del promotore di un progetto per il nuovo stadio, non sarebbe possibile nella parte di realizzazione di una nuova struttura sportiva, anche se una parte dell'attuale area agricola di Ospedaletto, sarebbe trasformata in area a servizi con incremento delle superfici impermeabili e consumo di suolo agricolo produttivo.

#### Confronto tra Stato di fatto: situazione attuale – opzione zero e Scenario 2: variante PS/RU.

Da questo confronto emerge che le dinamiche che interessano lo stadio di Porta a Lucca e che riguardano situazioni di degrado urbanistico ed ambientale, unitamente a criticità in termini di accessibilità e sosta dovute all'assenza di politiche e sistemi gestionali pianificati, nell'evolversi della situazione attuale, devono essere comunque correlate agli esiti della verifica tecnica sulle strutture che aveva evidenziato che: - le curve sud e nord così come la gradinata est presentano gravi carenze sismiche e non possiedono particolare pregio di tipo storico-culturale. A differenza della tribuna ovest, il riammodernamento e l'adeguamento alle nuove normative sulle strutture delle curve nord, sud e della gradinata est risulta notevolmente oneroso. Con riferimento all'area di Ospedaletto, il protrarsi dello

scenario attuale di produzione agricola sulle aree interessate dalla variante, secondo l'attuale stato delle conoscenze, non presenta profili di particolare impatto, garantendo il mantenimento di superfici permeabili.

L'attuazione delle previsioni di variante creerebbe le condizioni per la realizzazione da parte del soggetto promotore dell'intervento di riqualificazione dello stadio di Porta a Lucca, con la conseguente azione sinergica dell'Amministrazione di riqualificazione complessiva del quartiere ed il miglioramento delle condizioni di accessibilità e sosta, sia nei giorni di match sportivo che nei giorni feriali con incremento dell'offerta commerciale e di servizi. Unitamente a questo scenario è da considerare il beneficio in termini di contributo alla riduzione del consumo di suolo per effetto delle previsioni sull'area di Ospedaletto, che verrebbe "alleggerita" in termini di previsioni trasformative.

L'Amministrazione Comunale ha deciso di porre in atto lo scenario 2. Nel fare ciò si è preoccupata di limitare i possibili effetti negativi e di aumentare quelli positivi della variante; allo scopo ha individuato previsioni finalizzate alla limitazione degli effetti locali sulla qualità dell'aria e sul clima acustico, ha diminuito il carico urbanistico previsto nell'UTOE 10 e soprattutto ha cancellato la previsioni di consumo di suolo ad Ospedaletto.