

COMUNE DI BOLOGNA

STADIO RENATO DALL'ARA – BOLOGNA F.C. 1909

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMMODERNAMENTO

Procedimento per la localizzazione e l'approvazione del
Progetto Definitivo
ai sensi dell'ex art.1 c. 304 L. 147/2013

SINTESI NON TECNICA

Gruppo di lavoro:

Ing. Irene Bugamelli (coordinatore)
Dott. Juri Albertazzi
Arch. Camilla Alessi
Geol. Valeriano Franchi
Dott.ssa Francesca Rametta
Ing. Gildo Tomassetti
Ing. Ilaria Accorsi



www.airis.it

INDICE

INDICE.....	I
1 PREMESSA.....	2
2 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA E DELLE ALTERNATIVE	2
3 ANALISI DEI VINCOLI.....	5
4 EFFETTI DELL'INTERVENTO E AZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE	9
4.1 RESILIENZA E AMBIENTE	9
4.1.1 Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo	9
4.1.2 Sviluppare eco rete urbana	9
4.1.3 Prevenire e mitigare i rischi ambientali	10
4.1.4 Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare.....	13
4.2 ABITABILITÀ E INCLUSIONE	14
4.2.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità	14
4.2.2 Ridisegnare gli spazi e le attrezzature	14
4.2.3 Conservare i caratteri del paesaggio storico urbano rinnovandone il ruolo.....	15
4.3 ATTRATTIVITÀ E LAVORO.....	16
4.3.1 Sostenere la qualificazione dei poli metropolitani integrati in luoghi da abitare inseriti nel contesto.....	16

1 PREMESSA

Per la rifunionalizzazione dello Stadio Dall'Ara di Bologna, tra il Bologna FC 1909 e l'Amministrazione Comunale si è convenuto che le procedure per la realizzazione dell'opera saranno quelle stabilite dalla cosiddetta "Legge stadi" (ovvero dai commi 303-306 della Legge di stabilità 2014, L. 27 dicembre 2013, n.147 e s.m.e.i.).

Nell'ambito della procedura prevista dalla Legge "Legge Stadi" (ovvero dai commi 303-306 della Legge di stabilità 2014, L. 27 dicembre 2013, n.147 e s.m.e.i. in particolare l'art. 62 bis del DL 50/2017 convertito in Legge 96/2017), si prevede lo svolgimento delle procedure riguardanti la localizzazione dell'opera.

2 DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA E DELLE ALTERNATIVE

Il progetto dello Stadio Dall'Ara prende vita dall'esigenza espressa dal Bologna FC di dotarsi di uno stadio di club, in linea con le attuali tendenze delle grandi società di calcio europee e mondiali. Progetto che consenta lo svolgimento di varie attività, oltre a quella principale di ospitare gli eventi calcistici, conferendo allo Stadio la funzione di centro di ritrovo e luogo di aggregazione sociale per tutta la collettività, dotato di spazi e attrezzature allestiti per l'accoglienza e il tempo libero di tutte le fasce di età, attivo 7 giorni su 7 e con un alto livello di servizi.

Il PTFE del progetto di ristrutturazione e ammodernamento dello Stadio Dall'Ara è stato approvato dagli Enti che hanno quindi concordato che il progetto di ristrutturazione dello stadio attuale fosse l'alternativa migliore in termini localizzativi.

La ristrutturazione è infatti coerente sia con la pianificazione Comunale (PUG), che Metropolitana (PTM).

In particolare, l'articolo 3.3f della Disciplina di Piano, che prevede per lo Stadio Renato Dall'Ara: rigenerare l'impianto e le sue relazioni con la città", che riporta le indicazioni "per rinnovare la funzionalità come sede di eventi sportivi. Lo stadio può continuare a svolgere il suo ruolo urbano se le modalità di accesso e l'offerta di servizi sapranno correttamente integrarsi con il quartiere, con la città intera e con la dimensione metropolitana e regionale che una struttura di questo tipo è chiamata oggi a svolgere. Lo stadio è un importante luogo di fruizione di servizi sportivi, collegato con percorsi ciclabili e pedonali ai luoghi che più caratterizzano la ricreazione urbana e metropolitana, la collina e il fiume Reno. La riorganizzazione delle aree limitrofe allo stadio Dall'Ara rappresenta una grande opportunità non solo delle attrezzature sportive ma dell'intero assetto del quartiere.

Mentre il PTM inserisce lo stadio di Bologna nei Poli Metropolitan: l'obiettivo è la riqualificazione del complesso sportivo e del tessuto urbano, con particolare attenzione al miglioramento dei sistemi della mobilità e dell'accessibilità, oltre a quello del verde pubblico (come specificato nella relativa scheda del Quadro Conoscitivo).

Alternative localizzative diverse esterne al tessuto urbano, se da un lato potrebbero determinare minori problemi di convivenza con la città durante il match day, non solo non risulterebbero coerenti con la pianificazione, ma comporterebbero:

- consumo di suolo, quindi in contrasto anche con gli obiettivi di sostenibilità della L.R. 24/2017.
- un uso maggiore del mezzo privato, quindi maggiori emissioni inquinanti e climalteranti, in contrasto con gli obiettivi di riduzione sia del PAIR2020 sia del PEAR, nonché nazionali ed europei. Infatti, l'attuale sito, a differenza di localizzazioni esterne all'urbanizzato, garantisce una accessibilità sostenibile, attraverso la presenza di importanti linee del trasporto pubblico su gomma, nonché la previsione del collegamento alla Linea Blu del sistema tranviario, in coerenza con il PUMS, ed un sistema ciclabile già parzialmente strutturato.

Infine, nel caso di delocalizzazione dello Stadio rimarrebbe il tema del recupero dell'area ed in particolare degli oggetti di tutela, mentre la proposta fa propria la decisione di valorizzare lo Stadio Dall'Ara, per il suo importante ruolo storico, per il suo valore monumentale, per rinnovarne la funzionalità come sede di eventi sportivi. Il progetto dello Stadio prevede una libera fruizione delle aree esterne da parte dei cittadini ed un ampliamento delle offerte ai cittadini grazie alle nuove attività di previsto insediamento all'interno dell'edificio, ponendo dunque in relazione le dotazioni ecologiche e concorrendo al raggiungimento degli obiettivi di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e mitigazione degli impatti negativi sulla salute dei cittadini individuati dal PUG. Inoltre, gli interventi in ambito Antistadio riqualificano un'area sportiva e ricreativa che sarà a disposizione della città, riqualificando le attrezzature sportive e gli spogliatoi e dotandola di nuove strutture volte a creare spazi di aggregazione compatibili con la vocazione sportiva dell'area. Si prevede anche la realizzazione di nuove sistemazioni esterne sul lato opposto a via dello sport, dando maggiore visibilità e migliore accessibilità alle dotazioni sportive nell'Antistadio.

Come detto, il progetto di ristrutturazione e riqualificazione dello Stadio Dall'Ara prende vita dall'esigenza espressa dal Bologna FC di dotarsi di uno stadio di club, in linea con le attuali tendenze delle grandi società di calcio europee e mondiali.

In base a queste esigenze e alle scelte autonome del progettista, fondate su specifiche motivazioni funzionali, distributive ed architettoniche, si è puntato ad ottenere un impianto moderno e sicuro, ma allo stesso tempo rispettoso della struttura originaria del 1926 dove l'evento partita è l'apice di un'intera giornata di gioia e serenità.

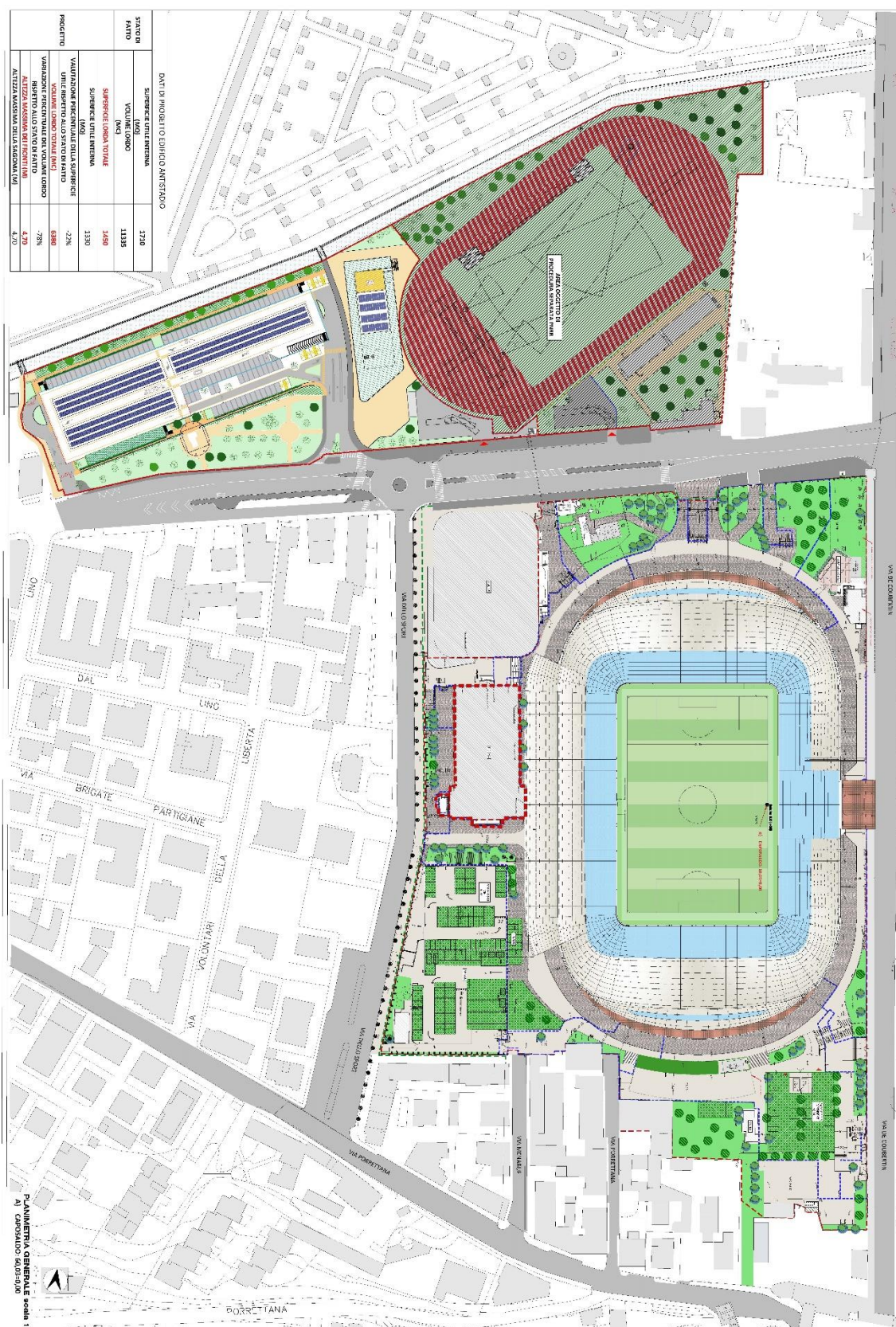
Lo stadio sarà un luogo di spettacolo ed intrattenimento (ristoranti, sale multifunzionali, sale giochi, baby club, area relax, ecc.), **attivo 7 giorni su 7** con un alto livello di servizi in tutti i settori. Lo stadio diventa, inoltre, **un luogo di aggregazione sociale** per tutta la collettività, grazie a spazi e attrezzature allestiti per l'accoglienza e il tempo libero di tutte le fasce di età.

Quello che si realizza è un impianto specifico per il gioco del calcio, con le dotazioni di standard nazionale ed internazionale UEFA categoria 4, relative ad una **capienza di 30.140 spettatori**, tutti posti in condizioni di visibilità ottimale.

Per gli spettatori sono previsti **servizi e dotazioni di alto livello** per una fruizione estesa oltre l'evento sportivo, organizzata come una struttura a **servizio del pubblico per 365 giorni all'anno**.

I servizi dello stadio sono progettati secondo il **principio base di flessibilità e trasformazione** degli spazi stessi (ristoranti, sale di riunione, aree nuove, attività ludiche, ecc.) per ottimizzare il loro utilizzo per il maggior tempo possibile.

L'ambito progettuale comprende anche l'area chiamata "Antistadio", dalla parte opposta di Via Andrea Costa, con l'obiettivo di riqualificare un'area sportiva e ricreativa a disposizione della città che possa contribuire ad avvicinare i bambini allo sport e al contempo migliorare la viabilità.



3 ANALISI DEI VINCOLI

L'analisi di coerenza svolta sugli strumenti di pianificazione di riferimento e con il sistema dei vincoli e delle tutele riportati nella Tavola dei vincoli del PUG ha evidenziato i seguenti elementi di interesse, in riferimento al PSC:

- Rispetto alla *Tavola dei vincoli*, si evidenziano i seguenti elementi di attenzione:
 - La Tav. *Tutele – Risorse idriche e assetto idrogeologico* individua le “Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio pedecollinare e di pianura - Area di ricarica di tipo B” in cui l'area di progetto ricade; il PUG e il PTCP che esso recepisce richiedono per gli ambiti ricadenti all'interno del territorio urbanizzato percentuali minime di superficie permeabile da garantire, tendenti a raggiungere le percentuali richieste agli ambiti per i nuovi insediamenti (35%). Rispetto al tema della permeabilità, il riferimento è costituito dal RUE che nell'articolo 45 “*Attrezzature*” richiede nelle trasformazioni un elevato indice di permeabilità, da raggiungersi con una progettazione delle superfici che verifichi il raggiungimento di un livello di eccellenza (=6) per il RIE o che mostri un miglioramento di tale indice rispetto alla situazione attuale: il calcolo effettuato dai progettisti mostra che l'attuazione delle previsioni migliora leggermente il valore RIE calcolato per lo stato attuale, a sua volta basso, come tipicamente accade per le aree densamente urbanizzate.
 - RIE STADIO ATTUALE = 1,75
 - RIE STADIO PROGETTO = 1,86
 - RIE ANTISTADIO ATTUALE=3,89
 - RIE ANTISTADIO ATTUALE=5,20

Inoltre, porzioni marginali dell'area dell'Antistadio sono interessate, in riferimento all'adiacente Canale di Reno, dalla perimetrazione degli “*Alvei attivi e invasi dei bacini idrici*” (art. 18 del PTPR, all'art. 15 del PSAI e prescrizioni stabilite ai commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 dell'art. 4.2 del PTCP Allegato B del PTM) (tale area non è interessata da nuove edificazioni), e delle “*Fasce di tutela fluviale*” (art. 17 del PTPR come recepito e integrato dall'art. 4.3 del PTCP Allegato B del PTM), nelle quali sono ammessi interventi edilizi all'interno del territorio urbanizzato;

Infine, si segnala la presenza di un elemento del “*Reticolo idrografico coperto*”, che attraversa l'area dell'Antistadio: per tale elemento il progetto definitivo prevede il rispetto del vincolo garantendo la piena possibilità di accesso per le ispezioni e la manutenzione.

- La Tav. “*Tutele – Elementi naturali e paesaggistici*” identifica la perimetrazione dei “*Boschi e aree assimilate ai sensi del D.Lgs. 34/2018*”: l'area di progetto ricade entro tale perimetrazione; al presente Progetto è allegata la Relazione del Verde che attesta come, a seguito del rilievo delle presenze arboree nell'area, si possa escludere la presenza di boschi o aree assimilate ai sensi degli articoli 3 e 4 del D. Lgs. 34/2018.
- La Tav. “*Tutele – Testimonianze storiche e archeologiche*” evidenzia come Stadio e Antistadio ricadano entro le “*Zone ad alta potenzialità archeologica*”, per cui l'intervento, che presuppone attività di scavo e/o movimentazione del terreno, è subordinato all'esecuzione di sondaggi preliminari, svolti in accordo con la competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

Inoltre, lo Stadio è individuato come “*Edificio di interesse storico-architettonico del*

Moderno” del PUG e come *“Bene culturale oggetto di dichiarazione (D. Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, parte seconda, titolo 1, capo I art.13)*. Qualsiasi intervento che interessi un bene tutelato deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Bologna e le province di Modena, Ferrara e Reggio Emilia.

Infine, le strade adiacenti l'area di intervento sono identificate come *“Viabilità storica”*: via A. Costa è classificata come *“Viabilità storica tipo I”*; via de Coubertin come *“Viabilità storica tipo II”*; e il Canale di Reno, che costeggia a nord l'area dell'Antistadio, è evidenziato come *“Sistema storico delle acque derivate – Canali superficiali”*. Il progetto non prevede interferenze.

- Nella Tav. *“Tutele – Rischio sismico”* l'area di interesse risulta ricadere parte nelle zone stabili 1° e parte nelle zone stabili 1B- 1Bc: il progetto ottempera a quanto richiesto in riferimento alla riduzione del rischio sismico;
- Nella Tav. *“Tutele – PTM - Ecosistemi naturali e limitazioni per gli interventi all'esterno del Territorio urbanizzato”* non sono evidenziate interferenze in quanto l'area di interesse ricade nel Territorio urbanizzato del PTM;
- La Tavola *“Vincoli– infrastrutture suolo e servitù”* evidenzia le fasce di tutela collegate alla presenza delle Strade, cui il progetto deve conformarsi nella previsione di nuovi volumi. Inoltre, l'area dell'Antistadio ricade nella *“Fascia di rispetto cimiteriale”*, per cui la trasformazione proposta dovrà essere autorizzata dal Comune, sentita l'Azienda Unità sanitaria locale competente per territorio.
- La Tavola *“Vincoli – Infrastrutture per la navigazione aerea/2”* evidenzia la presenza di vincoli e limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per navigazione aerea (Superfici di delimitazione degli ostacoli; Pericoli per la navigazione aerea); in particolare, la quota di riferimento di cui è necessario tenere conto nella progettazione per l'area dello Stadio è +91,67 m; per l'area dell'antistadio +81,67 m.
- La Tav. *“Vincoli – Elettromagnetismo”* evidenzia la presenza di linee elettriche interrato a media tensione lungo via A. Costa e lungo via de Coubertin, e di cabine di trasformazione secondaria MT/BT (1 cabina area Stadio; 1 cabina area Antistadio): le analisi svolte (si veda Cap. 4.8 CEM) hanno evidenziato che tutte le sorgenti a bassa frequenza esistenti individuate si collocano a distanza tale da non interferire con gli interventi di progetto previsto all'interno dell'areale e/o con zone adibite alla permanenza di persone. Il progetto prevede la realizzazione di nuove linee MT e cabine di trasformazione: l'analisi ha permesso di concludere che, in nessun punto con permanenza di persone per un periodo prolungato di oltre 4 ore, sono superati i limiti previsti dalla Legge n°36 del 22-02-01 ovvero risultano ampiamente soddisfatti gli obiettivi di qualità indicati nel D.P.C.M. 08/07/2003.

Inoltre, mediante sopralluogo e ragguagli cartografici, è emersa la presenza di impianti fissi di telefonia mobile e antenne radio televisive nell'intorno. Dalle valutazioni svolte non sono emerse criticità in quanto tutti gli interventi che prevedono la permanenza di persone per un periodo prolungato di oltre 4 ore hanno altezze uguali o inferiori agli ambienti già presenti allo stato attuale e conseguentemente risulta garantita la compatibilità tra lo stato di fatto elettromagnetico vigente ed il progetto edilizio.

Infine, l'area di progetto ricade entro Area di divieto di localizzazione degli impianti: il progetto proposto è coerente con il vincolo in quanto non verranno installati impianti fissi di telefonia mobile e/o emittenza radiotelevisiva.

In riferimento agli strumenti di pianificazione non inclusi nella Tavola dei vincoli di PSC si evidenzia quanto segue:

- *Variante ai Piani Stralcio del bacino idrografico del Fiume Reno finalizzata al coordinamento tra tali piani e il Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGR),* recepito nel PTCP - Allegato A al piano - Norme e cartografie del PTCP costituenti piano regionale di tutela delle acque: l'area non risulta ricompresa all'interno di aree contraddistinte da pericolosità o rischio idraulico derivanti da PGR o PSAI Reno, né vengono segnalate situazione di rischio idraulico nella Tav. 10 del QC del PSC di Bologna.
- *Piano stralcio di assetto idrogeologico per il Bacino del fiume Reno:* l'area d'indagine risulta compresa all'interno del bacino imbrifero di pianura e pedecollina del fiume Reno e come tale normata dall'art. 20 dello PSAI Reno (art. 4.8 "Gestione delle acque meteoriche" delle NTA del PTCP All. A al PTM); dovranno essere previsti sistemi di accumulo e laminazione delle acque meteoriche (non contaminate) pari a 500 mc/ha Sup. territoriale impermeabile, per zone di espansione e aree non già interessate da trasformazioni edilizie. Si evidenzia che il recapito finale delle acque meteoriche dell'area Stadio dovrà essere il reticolo superficiale del Consorzio della Chiusa di Casalecchio e del Canale di Reno, e in particolare, data la sua prossimità alle aree di intervento, il Rio Meloncello, affluente del Canale di Reno, in recepimento di quanto prescritto dal Comune di Bologna nelle Richieste di integrazione pervenute in data 17.06.2021.

La Relazione Idraulica del presente Progetto indica che il calcolo effettuato richiede un volume di invaso pari a 1.380 mc; a maggior garanzia idraulica ci si impegna a realizzare una vasca di volume utile pari a 1.400 mc, con altezza libera di 2.5 m e superficie di 560 mq.

Inoltre, a fronte delle Richieste di integrazione pervenute dal comune in data 17.06.2021, i Progettisti hanno specificato che qualora per il calcolo della volumetria della vasca di laminazione l'Autorità di bacino dia obbligatorietà all'applicazione del valore fissato dal Piano di bacino, nella successiva fase progettuale sarà applicata tale procedura di calcolo e, se riscontrata la necessità di una vasca di volumetria maggiore a quella sopra calcolata, saranno adeguate le relative soluzioni impiantistiche.

In riferimento al RUE di Bologna, vigente al momento dell'approvazione del PFTE, l'area di interesse ricade entro un "Ambito pianificato consolidato specializzato"; le funzioni proposte dal progetto ((6) servizi ricreativi, spettacolo, sport, cultura, tempo libero; (4c) commercio in medio-piccole strutture (con superficie di vendita superiore a 250 fino a 1.500 mq) non risultano escluse per l'area.

L'area, identificata come CIS, rientra nelle "Attrezzature e spazi collettivi di proprietà pubblica e uso pubblico": Centri e impianti sportivi, e ricade nel disposto dell'art. 45 – "Attrezzature" del RUE. L'articolo fissa alcune prestazioni, da garantire se non in contrasto con specifiche caratteristiche richieste dai modi di buon funzionamento delle attrezzature stesse:

- **Inserimento nel paesaggio urbano e permeabilità:** Il progetto coniuga le esigenze di un moderno stadio dedicato al calcio e il rispetto della struttura originaria, che viene riportata alla luce e valorizzata. La copertura, "leggera" e scenografica, connota l'edificio dialogando con il carattere storico dell'architettura esistente. La sagoma complessiva si inserisce armonicamente nel profilo urbano, lasciando adeguato rilievo percettivo alla Torre di Maratona. Il progetto degli spazi aperti garantirà unitarietà e uniformità di dettagli e tipologie di materiali. In merito alla permeabilità si veda quanto riportato nella trattazione del punto seguente (Requisito E8.4).

-
- **Accessibilità:** l'analisi ha evidenziato che l'area allo stato attuale risulta essere facilmente accessibile a pedoni, ciclisti, utenti motorizzati e utenti del trasporto pubblico. In merito al rispetto delle dotazioni di parcheggio specifiche per la funzione insediata, in relazione agli scenari di riferimento, si rimanda allo Studio del Traffico allegato al progetto. Inoltre, sono previsti percorsi di accesso allo Stadio privi di barriere architettoniche e posti riservati agli spettatori diversamente abili, in zone dedicate.
 - **Comfort e qualità edilizia:**
 - **Riduzione dei Consumi energetici invernali (dE7.1):** Allo stato attuale il progetto è stato sviluppato cercando di ridurre per quanto possibile i consumi energetici nello scenario futuro, rispettando, laddove possibile le prescrizioni di cui alla scheda di dettaglio sopra riportata (cfr. paragrafo 5.7 ed Elaborati progetto energetico). In generale relativamente considerando l'immobile vincolato sono state considerate tutte le possibili misure architettoniche, edilizie ed impiantistiche che hanno consentito l'adozione delle misure per la sostenibilità senza che la loro applicazione abbia portato ad una alterazione inaccettabile del carattere o aspetto storico-culturale ed artistico degli edifici, come previsto al comma a) del paragrafo 3.6 della DAL 156 del 2008 e ribadito dal più recente Atto di indirizzo e coordinamento sui requisiti minimi di prestazione energetica - DGR 1715/2016. Nonostante questo, il progetto riesce a soddisfare buona parte dei requisiti richiesti ad eccezione di quelli rispetto ai quali la presenza di vincoli di natura strutturale e legislativa, ne impediscono il pieno conseguimento.
 - **Cura del verde, permeabilità e microclima urbano (E8.4):** in considerazione del fatto che l'intervento si sviluppa in area urbanizzata e fortemente impermeabilizzata allo stato attuale e si tratta di un intervento sull'esistente, il progetto per l'area dovrà tendere ad un livello dell'indice più possibile vicino a quello fissato (=6), o comunque tendere ad un miglioramento rispetto allo stato attuale. Nella fase attuale di studio, il calcolo effettuato del RIE mostra che gli interventi previsti in progetto non vanno a diminuire l'indice RIE attribuito allo stato attuale in aree Antistadio e Stadio e tendono ad un suo miglioramento.
 - **Risparmio e riuso delle acque (dE9.1):** per il conseguimento del livello di eccellenza dovranno garantirsi consumi idrici pari a 120 l/ab/giorno; il soddisfacimento di tale requisito è descritto nel dettaglio nelle Risposte alle Richieste di integrazione da parte del Comune pervenute il 17.06.2021; le acque meteoriche incidenti sulla copertura dello stadio saranno raccolte e convogliate alla vasca di accumulo per mezzo di una rete di collettori dedicata. Le acque meteoriche accumulate saranno riutilizzate per l'alimentazione degli scarichi dei WC e degli orinatoi, attraverso una linea di adduzione appositamente dedicata e per l'irrigazione del campo da gioco.
 - **Riutilizzo dei materiali inerti da costruzione e demolizione (dE10.2):** per il conseguimento del livello di eccellenza il quantitativo di inerti di recupero o da riutilizzo in sito, deve essere pari almeno al 35% del volume totale degli inerti necessari alla realizzazione degli interventi previsti; il soddisfacimento di tale requisito sarà rispettato (si rimanda allo specifico documento redatto da tecnico abilitato.).
 - **Integrazione fra usi:** gli interventi previsti perseguono obiettivi di rivitalizzazione e maggiore fruibilità dell'area (usi previsti: riqualificazione Edificio biglietteria, Edificio spogliatoi, Edificio accrediti; edificio in sostituzione con funzioni a carattere commerciale e ristoro).
-

4 EFFETTI DELL'INTERVENTO E AZIONI DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE

4.1 RESILIENZA E AMBIENTE

4.1.1 Favorire la rigenerazione di suoli antropizzati e contrastare il consumo di suolo

Stato attuale

L'area in esame si colloca in un contesto territoriale intensamente urbanizzato, i cui suoli risultano prevalentemente coperti da superfici impermeabili e/o semipermeabili.

Il progetto dell'area dell'antistadio, rispetto alla situazione attuale, prevede un aumento di 5.861 mq della superficie dei suoli a permeabilità profonda (superfici verdi permeabili), passando dagli attuali 9.555 mq a 15.416 mq. Per quanto riguarda le superfici semipermeabili, il progetto ne prevede un decremento di 9.059 mq, passando dagli attuali 11.312 mq a 2.253 mq.

Il progetto dell'area dello Stadio, rispetto alla situazione attuale, prevede una diminuzione di 903 mq della superficie dei suoli a permeabilità profonda (superfici verdi permeabili), passando dagli attuali 5.663 mq a 4.760 mq. Per quanto riguarda le superfici semipermeabili, il progetto ne prevede invece un aumento di 3.770 mq, passando dagli attuali 8.187 mq a 11.957 mq. Si avrà quindi una riduzione del 5% delle aree impermeabili nell'area dello Stadio e un incremento del 7% considerando anche l'antistadio.

4.1.2 Sviluppare eco rete urbana

In considerazione del fatto che l'intervento si sviluppa in area urbanizzata e fortemente impermeabilizzata già allo stato attuale (dunque con valore RIE molto inferiore a 6) il progetto raggiunge il livello di eccellenza perseguendo un miglioramento dell'indice RIE rispetto a quello dello stato attuale, sviluppando soluzioni finalizzate al miglioramento della prestazione richiesta, quali la realizzazione nell'area dell'Antistadio di tetti verdi sia sull'edificio centrale adibito a servizi, che integrati ai pannelli fotovoltaici già previsti sull'edificio del nuovo parcheggio, di pavimentazioni permeabili per i parcheggi (sia in area Stadio che Antistadio) e l'inserimento di un maggior numero di alberature.

Gli interventi previsti nell'area dell'Antistadio consentiranno l'aumento del R.I.E. da 3.89 a 5.20; nell'area dello Stadio da R.I.E. attuale pari a 1.75 si passerà ad un valore di 1.86.

Per la sistemazione dei nuovi impianti il Progetto rispetta le indicazioni previste dal Regolamento del verde, in particolare rispetto al numero degli esemplari da mettere a dimora e alle distanze (gli alberi abbattuti sono sostituiti nel rapporto 1:2 nel lotto sul quale viene realizzato l'intervento con alberature della stessa classe di grandezza per almeno uno dei due esemplari sostitutivi e specie di classi di grandezza inferiori per la seconda sostituzione).

In linea generale le specie arboree selezionate per le sostituzioni rientrano tra quelle già presenti nell'area di progetto o tra quelle indicate come "idonee per il contesto urbano" nel Regolamento del verde e si inseriscono in spazi liberi o a completamento di aree di margine in cui si individuavano alcune fallanze. In alcuni casi eccezionali, le distanze fissate dal Regolamento sono state ridotte (come previsto dal Regolamento stesso, deroga art.18 comma 5) a favore della messa a dimora di alberature volte alla realizzazione di nuovi filari, nonché al reintegro di

fallanze di filari alberati esistenti, consentiti dal regolamento per ridefinire assialità preesistenti.

- *Nell'area dell'Antistadio*, dove sono previsti 33 abbattimenti di alberature di prima grandezza, sono stati inseriti 67 esemplari di cui 30 di prima grandezza, 6 di seconda e 31 di terza, raggiungendo in questo modo il numero di esemplari in sostituzione (art.18 comma 2). Nel lato sud-est e nord-est, in prossimità del campo da calcio, sono state inserite alberature per la formazione di piccoli nuclei boscati misti, mentre a nord e sud sono state colmate le fallanze relative al filare alberato o a piccoli nuclei di margine.
- *Nell'area dello Stadio*, dove sono previsti 10 abbattimenti, sono stati inseriti 54 esemplari di cui 7 di prima grandezza, 25 di seconda e 22 di terza, superando in questo modo il numero necessario previsto dal Regolamento. Di fatto sono state aggiunte 34 alberature in più del necessario in modo da poter definire nuovi spazi verdi in continuità con le alberature esistenti, colmando le fallanze di filari e ridisegnando aiuole secondo un disegno di qualità.

Il progetto prevede quindi un aumento della fitomassa, infatti a fronte di un abbattimento di 43 esemplari ne verranno piantati 121, 78 in più di quelli abbattuti (Totale attuale=240; Totale di progetto=318).

L'intervento in esame prevede l'adozione di misure per il risparmio e il riuso delle acque, al fine di ridurre l'approvvigionamento di risorsa idrica e diminuire il carico sulla rete fognaria. In particolare, è previsto il recupero e l'accumulo delle acque intercettate dalla copertura che consentono di raggiungere un consumo massimo domestico pari a 105 l/AE/g.

In merito all'invarianza idraulica dell'intervento, è prevista la realizzazione di un sistema di laminazione delle acque meteoriche provenienti dall'area dello Stadio, così da ridurre i volumi in arrivo al recettore, mediante una vasca con capacità di laminare un volume pari a 1.400 mc.

Le reti fognarie bianche in progetto nell'area dell'Antistadio afferiranno a sistemi di laminazione per la riduzione dei colmi o picchi di portata meteorica (dimensionati nella misura di 500 mc/ha), che scaricheranno nel Canale di Reno adiacente all'area. Nello specifico è prevista la realizzazione di due sistemi di laminazione indipendenti, uno per l'area del parcheggio costituito da vasche prefabbricate collegate in serie per un volume complessivo di 400 mc, e uno per l'area commerciale anch'esso costituito da vasche prefabbricate collegate in serie per un volume complessivo di 170 mc.

4.1.3 Prevenire e mitigare i rischi ambientali

ASSETTO IDRAULICO, IDROGEOLOGICO E GEOMORFOLOGICO LOCALE

Per quanto riguarda il dissesto idrogeologico, non si evidenziano elementi di rischio per l'area in esame.

Non si segnalano elementi di pericolosità idraulica connessi con i corsi d'acqua limitrofi all'area in esame, sebbene in passato siano stati segnalati diversi episodi di esondazione che hanno interessato nello specifico anche il Rio Meloncello, provocando allagamenti in diverse zone adiacenti la Via Costa.

Con l'intervento in progetto, che prevede la separazione delle reti, la realizzazione di un sistema di laminazione con recapito delle acque nel Canale di Reno, il riutilizzo di parte delle acque meteoriche intercettate dal coperto degli edifici e l'aumento della superficie a permeabilità profonda, si contribuisce alla mitigazione del rischio idraulico della zona, alleviando l'attuale

carico sul sistema fognario esistente.

ISOLA DI CALORE E ADATTAMENTO CLIMATICO DEGLI EDIFICI

L'ambito di intervento presenta caratteristiche di medio bassa fragilità (Stadio e area di parcheggio zona antistadio), per cui non risulta essere particolarmente critico rispetto ad altre porzioni cittadine.

Nella progettazione, si è comunque cercato di non peggiorare e laddove possibile di migliorare la capacità dell'ambito rispetto all'insorgenza del fenomeno dell'isola di calore urbana, non implementando le superfici impermeabili, incrementando quelle semipermeabili, e aumentando il numero delle alberature presenti.

Per il parcheggio multipiano ubicato di fronte alla Curva Bulgarelli, nell'area dell'Antistadio, che costituisce uno degli interventi di maggiore impatto rispetto al verde e alla presenza di superfici permeabili o semipermeabili, il piano di copertura del fabbricato prevede la collocazione di un impianto fotovoltaico di 600 kWp che nel nuovo RE dà un contributo "positivo" all'albedo.

RUMORE

L'ambito dello Stadio ricade in IV classe acustica. I ricettori limitrofi ricadono in III e IV classe. L'area non è interessata dalla presenza di fasce infrastrutturali ai sensi del **DPR142/04**.

In via cautelativa sono stati, inoltre, considerati nelle verifiche gli interventi progettuali previsti nei fabbricati siti in ambito Antistadio, che rientrano in un più generale piano di riqualificazione dell'area connessa alle opere di ammodernamento dello Stadio Dall'Ara di Bologna.

Le analisi modellistiche hanno evidenziato come nella situazione attuale relativa al giorno feriale medio siano presenti superamenti diffusi dei limiti di norma sui ricettori esaminati. I ricettori che presentano più alti superamenti dei limiti sono quelli che si affacciano sulla viabilità principale ovvero nelle vie Andrea Costa, Irma Bandiera e Porrettana.

Per la giornata di sabato senza partita emerge un superamento diffuso dei limiti di norma sui ricettori esaminati, mediamente più contenuto di circa 1 dBA rispetto ai livelli acustici del giorno medio feriale.

Per la giornata di sabato con partita si evidenzia infine ancora un superamento diffuso dei limiti di norma sui ricettori esaminati; rispetto al sabato senza partita si ha un incremento dei livelli acustici su alcuni tratti stradali ed una riduzione su altri, che rispecchiano l'andamento delle modifiche ai flussi di traffico dettate dall'evento partita. In particolare, tutti i ricettori, ad eccezione di quelli che si trovano su via dello Sport e via dal Lino che presentano aumenti maggior di 1 dBA nel periodo diurno, presentano una diminuzione dei livelli di rumore nel periodo diurno. Nel periodo notturno, si assiste ad un aumento dei livelli legati all'evento partita.

In merito ai livelli acustici sugli stessi ricettori negli scenari post-intervento, i livelli acustici si mantengono sostanzialmente invariati rispetto allo scenario ante operam, non insorgono pertanto superamenti dei limiti o peggioramento di superamenti già presenti nell'ante operam.

Infine, si evidenzia che la copertura ha un effetto mitigativo del rumore prodotto dallo stadio durante la partita, abbattimento che può essere stimato in 5 dB(A) ai ricettori posti nell'edificio su Piazza della Pace.

QUALITÀ DELL'ARIA

In riferimento alla zonizzazione regionale, l'ambito di progetto trovandosi all'interno dell'agglomerato di Bologna, rientra nelle zone di superamento dei valori limite della qualità dell'aria per PM10 e NO2.

Le emissioni dello scenario di progetto sono paragonabili a quello attuale, di conseguenza è possibile ritenere che anche le variazioni delle concentrazioni degli inquinanti presi in esame non si modifichino significativamente rispetto allo scenario attuale.

Per quanto riguarda le eventuali sorgenti interne al sito, la climatizzazione avverrà tramite pompe di calore alimentate da energia elettrica con sistema di condensazione aria-aria che non comportano, nell'area di studio, alcuna immissione di inquinanti in atmosfera.

È inoltre prevista l'eliminazione della attuale centrale di riscaldamento a metano; l'energia elettrica utilizzata nella nuova centrale sarà in parte autoprodotta dai sistemi fotovoltaici.

Quindi anche considerando l'aumento delle attività durante tutti i giorni della settimana non si hanno incrementi emissivi dovuti agli impianti.

Al fine di aumentare l'accessibilità ciclistica, come adozione di misure per limitare le emissioni da parte del traffico indotto anche in concomitanza di eventi sportivi, il progetto prevede di realizzare percorsi sia stabili che temporanei (in occasione degli eventi di maggiore attrattività) ciclabili ed aree di sosta per le biciclette.

È inoltre prevista a lungo termine, come indicato dal PUMS della Città Metropolitana, la realizzazione di tre linee tramviarie e di una nuova fermata SFM di Prati di Caprara che "alleggeriranno", in termini di carichi veicolari privati e conseguentemente di emissioni atmosferiche, il quadrante ovest e sud-ovest dell'area urbana.

Il progetto prevede anche un aumento delle alberature, infatti a fronte di un abbattimento di 33 esemplari ne verranno piantati 112, 77 in più dello stato attuale.

In conclusione, facendo riferimento a quanto sopra descritto, si può ritenere che la proposta progettuale di rifunzionalizzazione dello Stadio Dall'Ara non determini modifiche significative alle emissioni in atmosfera, non rappresentando quindi un elemento di criticità dal punto di vista della qualità dell'aria nell'ambito di studio considerato e che sia sostanzialmente coerente con il PAIR 2020.

INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Tutte le sorgenti a bassa frequenza individuate si collocano a distanza tale da non interferire con gli interventi di progetto previsto all'interno dell'areale e/o con zone adibite alla permanenza di persone. Il progetto prevede la realizzazione di nuove linee MT e cabine di trasformazione. Tali sorgenti sono state dettagliatamente analizzate in una specifica relazione di progetto.

In nessun punto con permanenza di persone per un periodo prolungato di oltre 4 ore, sono superati i limiti previsti dalla Legge n°36 del 22-02-01 ovvero risultano ampiamente soddisfatti gli obiettivi di qualità indicati nel D.P.C.M. 08/07/2003.

Per le sorgenti ad alta frequenza, sono presenti di impianti di telefonia e antenne radio televisive nell'intorno. Dalle valutazioni svolte non sono emerse criticità in quanto tutti gli interventi che prevedono la permanenza di persone per un periodo prolungato di oltre 4 ore hanno altezze uguali o inferiori agli ambienti già presenti allo stato attuale e conseguentemente risulta

garantita la compatibilità tra lo stato di fatto elettromagnetico vigente ed il progetto edilizio.

4.1.4 Sostenere la transizione energetica e i processi di economia circolare

EMISSIONI CLIMALTERANTI, CONSUMI ENERGETICI E PRODUZIONE DA FER

Nello scenario futuro si prevede la completa eliminazione delle centrali a metano con la sostituzione di sistemi a Pompa di Calore aria/acqua ed una profonda riqualificazione dell'involucro edilizio che porteranno, al raggiungimento della classe energetica A3 (per lo Stadio riqualificato) e ad un fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva pari a circa 23 kWh/m² anno (in conformità a quanto richiesto nella scheda tecnica di dettaglio dE7.1 del RUE relativa al contenimento dei consumi energetici – livello eccellenza).

I consumi che le emissioni nello scenario futuro si riducono in maniera considerevole, passando i primi da 3.494 MWh/anno a 1.997 MWh/anno (-71%) e le seconde da 716 tCO₂eq/anno a 434 tCO₂eq/anno (-38%).

Quindi nonostante i limiti imposti dall'intervenire su un immobile soggetto a specifici vincoli di salvaguardia, con il mancato rispetto di alcune prescrizione riportate nella scheda tecnica di dettaglio dE7.1 del RUE relativamente ai casi in cui sia prevista l'eccellenza, si evidenzia come, la riqualificazione dello Stadio Dallara, porti ad una consistente riduzione dei consumi di energia prima e delle emissioni di CO₂eq, in linea con le politiche messe in atto dall'Amministrazione Comunale, relativamente al tema dei cambiamenti climatici.

Il sistema impiantistico proposto è, infatti, in grado di assicurare inoltre il seguente grado di copertura di fonti rinnovabili:

- %FER copertura consumi ACS = 84%;
- %FER copertura consumi ACS +Climatizzazione INV + EST + Illuminazione interna = 55%

Oltre a quanto sopra detto si evidenzia che, è prevista la realizzazione sopra il parcheggio multipiano di un impianto fotovoltaico FV avente potenza di picco a 600 kWp la cui producibilità annua è stimata essere pari a 627.770 kWh/anno. È ipotizzabile che la totalità dell'energia elettrica prodotta dall'impianto FV sia autoconsumata in situ oltretutto per la climatizzazione invernale e la produzione di ACS anche per l'illuminamento.

MATERIALI DA SCAVO E DEMOLIZIONI

Stato attuale

Con l'intervento in progetto, da una stima preliminare si prevede di produrre 39.843 mc di materiali da scavo, costituiti da terreni alluvionali, prevalentemente argille-limose e ghiaie.

Le terre generate dagli scavi, previa verifica della qualità ambientale, saranno prioritariamente riutilizzate in sito o in siti esterni autorizzati, mentre solo come ultima scelta, nel caso non sia possibile riutilizzarle, conferite in discarica.

I materiali da demolizione prodotti e non riutilizzabili internamente al sito, saranno conferiti in discarica o in impianti di recupero/trattamento.

4.2 ABITABILITÀ E INCLUSIONE

4.2.1 Garantire la diffusione di una rete equilibrata di attrezzature e servizi di qualità

In riferimento all'area dello Stadio, con la nuova struttura verranno ripensati e rivisti i servizi di ristorazione in tutti i settori, così da renderli più fruibili in tutti i settori e da parte di tutti i fruitori, nell'ottica di migliorare la qualità del servizio offerto.

I rinnovati spazi, muniti di servizi, potranno essere offerti anche durante le giornate senza incontri, con lo sviluppo di nuove funzioni orientate alla comunità, sia essa intesa in senso di cittadini o di aziende. Verranno infatti create Sale per conferenze o eventi che potranno essere affittate a partner o aziende esterne, e ulteriori spazi potranno essere affittati con la finalità di creare nuove attività commerciali rivolte alla cittadinanza.

In riferimento all'area dell'Antistadio, con l'obiettivo di riqualificare un'area sportiva e ricreativa a disposizione della città, è prevista la riqualificazione degli impianti sportivi (campo con pista di atletica) e dei servizi (ristrutturazione degli spogliatoi zona tribuna, riqualificazione spogliatoi lungo via A. Costa, costruzione edificio per attività di carattere terziario e di servizio all'utente che gravita nell'area, funzioni di carattere commerciale e ristoro).

Nel progetto sono riservate per l'impianto all'esterno aree destinate a parcheggi per il pubblico, localizzate a intorno allo Stadio.

Tali aree sono suddivise per le diverse assegnazioni previste durante la partita e gestite dalla società stessa, mentre durante i periodi di non utilizzo dell'impianto sono aperti al pubblico, soggetti a specifica convenzione da definire con il comune.

Quanto al parcheggio Antistadio il progetto prevede la sopraelevazione del parcheggio su una superficie pari a 6.630 mq. attraverso una struttura in acciaio, portandolo ad un totale di 481 posti (attualmente circa 280 p.a; superficie complessiva pari a 7.500 mq).

4.2.2 Ridisegnare gli spazi e le attrezzature

Il progetto prevede la rifunionalizzazione e ammodernamento dello Stadio Dall'Ara di Bologna, la riorganizzazione degli accessi, delle aree di sosta e delle attività che occupano il volume dello Stadio, nonché la ristrutturazione dell'edificio stesso. È coinvolta nella riqualificazione anche l'area dell'Antistadio in cui saranno ristrutturati il campo e la pista di atletica, riqualificati gli edifici per servizi presenti e ampliato il parcheggio esistente.

Il progetto dello Stadio prevede una libera fruizione delle aree esterne da parte dei cittadini ed un ampliamento delle offerte di servizi ai cittadini grazie alle nuove attività di previsto insediamento all'interno dell'edificio; la riqualificazione degli spazi interni si relaziona così a quella prevista sugli spazi esterni (riqualificazione delle pavimentazioni e delle aree verdi con potenziamento della dotazione di alberature) ponendo dunque in relazione le dotazioni ecologiche descritte presenti nell'intorno e concorrendo al raggiungimento degli obiettivi di miglioramento della qualità dell'ambiente urbano e mitigazione degli impatti negativi sulla salute dei cittadini individuati dal PUG.

Gli interventi di riqualificazione dell'ambito Stadio contribuiscono a garantire e favorire il percorso di accesso alla collina, in quanto gli spazi esterni allo stadio vengono resi fruibili alla cittadinanza riducendo la lunghezza dei percorsi di attraversamento tra via Andrea Costa e il Meloncello. Inoltre, concorrono alla creazione di spazi di aggregazione giovanile.

Gli interventi in ambito Antistadio riqualificano un'area sportiva e ricreativa che sarà a disposizione della città, riqualificando le attrezzature sportive e gli spogliatoi e dotandola di nuove strutture volte a creare spazi di aggregazione compatibili con la vocazione sportiva dell'area. Inoltre, si prevede la realizzazione di nuove sistemazioni esterne sul lato opposto a via dello sport, dando maggiore visibilità e migliore accessibilità alle dotazioni sportive nell'Antistadio.

Quanto al tema dell'accessibilità all'edificio dello Stadio per spettatori diversamente abili, l'impianto dispone in zone dedicate di diversi settori i posti loro riservati in numero conforme a quanto previsto dalla vigente normativa UEFA cat. 4: 1p disabile /500p = 61 posti < 68 posti progettati (+ 68 posti per gli accompagnatori) = 136 posti.

In tutto lo stadio ci sono rampe o spazi calmi in prossimità di ascensori di sicurezza che consentono a spettatori con disabilità motoria di accedere ed uscire agevolmente da tutti i settori dello stadio anche in caso di emergenza.

Gli spettatori portatori di handicap su sedia a rotelle avranno a disposizione servizi igienici idonei, in ragione di 1:15, e punti di ristoro facilmente raggiungibili e praticabili.

4.2.3 Conservare i caratteri del paesaggio storico urbano rinnovandone il ruolo

L'area di interventi si colloca nel "Territorio urbanizzato" ed in particolare nel "Tessuto della città storica – specializzato" (azione 2.4b "Valorizzare i tessuti storici specializzati").

Lo Stadio Dall'Ara è classificato come "Bene culturali oggetto di dichiarazione (D. Lgs. 42/2004, art.13)" ed "Edificio d'interesse storico-architettonico del Moderno" (azione 2.4c "Garantire la conservazione del patrimonio d'interesse storico architettonico e culturale testimoniale"), ai sensi del comma 8 dell'art. 32 della LR 24/2017.

Lo Stadio, costruito a partire dal 1925, è Utilizzato per i principali eventi sportivi della città, ma anche per manifestazioni politiche, culturali e commerciali; è considerato uno dei migliori campi di gioco italiani ed europei, anche se necessita oggi di un consistente intervento di restauro e riqualificazione funzionale.

In riferimento alle condizioni di sostenibilità si evidenzia:

1. Il progetto coniuga le esigenze di un moderno stadio dedicato al calcio e il rispetto della struttura originaria, che viene riportata alla luce e valorizzata. La copertura, "leggera" e scenografica, connota l'edificio dialogando con il carattere storico dell'architettura esistente. La sagoma complessiva si inserisce armonicamente nel profilo urbano, lasciando adeguato rilievo percettivo alla Torre di Maratona. Il progetto degli spazi esterni garantisce l'attraversabilità degli spazi a migliore connessione dei tessuti urbani.
2. Lo Stadio Dall'Ara, una volta ristrutturato, ospiterà oltre alle funzioni strettamente connesse all'evento sportivo (spogliatoi, area media, ospitalità, ecc) anche destinazioni terziarie e ludiche per dotare l'impianto di un mix funzionale che ne possa garantire l'attrattabilità e dunque il funzionamento tutti i giorni della settimana. Nell'area dell'Antistadio sono previsti interventi per la valorizzazione delle attrezzature sportive esistenti e degli edifici connessi (Edificio biglietteria, Edificio spogliatoi, Edificio accrediti, tutti in riqualificazione) e la realizzazione di un nuovo edificio (a sostituzione dell'esistente, sede di bocciola, associazioni sportive e tifoserie) con funzioni a carattere commerciale e ristoro perseguendo obiettivi di rivitalizzazione dell'area.
3. Gli interventi previsti sono volti ad un miglioramento dell'attuale dotazione dei servizi per la collettività, rispondendo dunque all'azione individuata dal PUG.

4. Gli interventi previsti si prestano a possibili usi temporanei di connotazione culturale e/o ricreativa compatibili alle attività principali ivi svolte, rispondendo dunque all'azione individuata dal PUG.

Il progetto Stadio è stato sviluppato nell'ottica di una riduzione dei consumi energetici nello scenario futuro.

In considerazione del fatto che l'intervento si sviluppa in area urbanizzata e fortemente impermeabilizzata allo stato attuale e si tratta di un intervento sull'esistente, il progetto è stato sviluppato nell'ottica di un miglioramento della permeabilità e dell'indice RIE rispetto allo stato attuale. Per aspetti di dettaglio si rimanda alle relazioni specialistiche di fattibilità ambientale.

Il progetto dello Stadio prevede una libera fruizione delle aree esterne da parte dei cittadini ed un ampliamento delle offerte ai cittadini grazie alle nuove attività di previsto insediamento all'interno dell'edificio, rispondendo dunque all'azione di valorizzazione individuata dal PUG.

4.3 ATTRATTIVITÀ E LAVORO

4.3.1 *Sostenere la qualificazione dei poli metropolitani integrati in luoghi da abitare inseriti nel contesto*

Il PUG fa propria la decisione di valorizzare lo Stadio Dall'Ara, per il suo importante ruolo storico, per il suo valore monumentale, per rinnovare la funzionalità come sede di eventi sportivi. Lo stadio può continuare a svolgere il suo ruolo urbano se le modalità di accesso e l'offerta di servizi sapranno correttamente integrarsi con il quartiere, con la città intera e con la dimensione metropolitana e regionale che una struttura di questo tipo è chiamata oggi a svolgere.

Lo stadio è un importante luogo di fruizione di servizi sportivi, collegato con percorsi ciclabili e pedonali ai luoghi che più caratterizzano la ricreazione urbana e metropolitana, la collina e il fiume Reno. La riorganizzazione delle aree limitrofe allo Stadio Dall'Ara rappresenta una grande opportunità non solo per le attrezzature sportive ma per l'intero assetto del quartiere:

- Il progetto di ristrutturazione e riqualificazione dello Stadio Dall'Ara ha l'obiettivo di ottenere un impianto moderno e sicuro, ma nel contempo rispettoso della struttura originaria del 1926, un luogo di intrattenimento (ristoranti, sale multifunzionali, snack e soft drink, sale giochi, baby club, area relax, ecc.), attivo 7 giorni su 7 con un alto livello di servizi in tutti i settori. In tal modo lo stadio assume anche la fondamentale funzione di centro di ritrovo e luogo di aggregazione sociale per tutta la collettività, essendo dotato di spazi e attrezzature allestiti per l'accoglienza e il tempo libero di tutte le fasce di età.
- L'area di intervento di progetto non ricomprende la porzione limitrofa dei portici, ma gli interventi di riqualificazione dell'ambito Stadio contribuiscono a garantire e favorire il percorso di accesso alla collina, in quanto gli spazi esterni allo stadio vengono resi fruibili alla cittadinanza riducendo la lunghezza dei percorsi di attraversamento tra via Andrea Costa e il Meloncello.
- Il progetto dello Stadio prevede una libera fruizione delle aree esterne da parte dei cittadini ed un ampliamento delle offerte ai cittadini grazie alle nuove attività di previsto insediamento all'interno dell'edificio, ponendo dunque in relazione le dotazioni ecologiche e concorrendo al raggiungimento degli obiettivi di miglioramento della qualità

dell'ambiente urbano e mitigazione degli impatti negativi sulla salute dei cittadini individuati dal PUG.

- Gli interventi di riqualificazione dello Stadio concorrono alla creazione di spazi di aggregazione giovanile. Gli interventi in ambito Antistadio, dalla parte opposta di Via Andrea Costa, riqualificano un'area sportiva e ricreativa che sarà a disposizione della città, riqualificando le attrezzature sportive e gli spogliatoi e dotandola di nuove strutture volte a creare spazi di aggregazione compatibili con la vocazione sportiva dell'area.
- Gli accessi allo stadio si pongono in continuità con i percorsi di collegamento al sistema di spazi ad uso pubblico del limitrofo centro commerciale Andre Costa.
- Il progetto in ambito Antistadio prevede la realizzazione di nuove sistemazioni esterne sul lato opposto a via dello sport, dando maggiore visibilità e migliore accessibilità alle dotazioni sportive nell'Antistadio.
- L'area in oggetto di studio allo stato attuale risulta essere accessibile a pedoni, ciclisti, utenti motorizzati e utenti del trasporto pubblico. Il progetto prevede l'accessibilità delle biciclette alle aree esterne dello Stadio e l'implementazione di spazi dotati di rastrelliere per la sosta delle biciclette, favorendo dunque l'uso della bicicletta per l'accesso alle attività dello Stadio e Antistadio. Nonché l'aumento dei posti auto andando ad incrementare quelli esistenti, in particolare con il parcheggio in struttura dell'antistadio.