

ELABORATO **ADOTTATO**  
CON DELIBERAZIONE

Giunta Comunale

Consiglio Comunale

n° 58 ..del 19 LUG. 2007



**ALLEGATO 1**

**COMUNE DI PISA**

DIREZIONE URBANISTICA

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI VARIANTE  
AL PIANO STRUTTURALE  
E CONTESTUALE VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**per la realizzazione della nuova sede del Dipartimento di Chimica  
dell'Universita' di Pisa in località Cisanello**

**Relazione tecnica**

Giugno 2007

## **Premessa**

L'Università di Pisa ha da tempo necessità di provvedere alla soluzione delle problematiche connesse al Dipartimento di Chimica, oggi ospitato da un complesso costituito da due edifici, il primo risalente agli anni '30, il secondo agli anni '60, situato in via Risorgimento, al margine del centro storico ed in prossimità dell'ospedale di S. Chiara.

Gli edifici non sono più idonei ad ospitare le strutture del dipartimento e, dopo aver redatto un progetto di adeguamento e messa a norma, l'Università si è resa conto che l'intervento non era fattibile, soprattutto a causa della pesantezza degli interventi necessari sul fabbricato più vecchio, incompatibili con le sue caratteristiche architettoniche, tra l'altro tutelate con vincolo.

Si è fatta strada, pertanto, l'idea di realizzare un nuovo edificio, appositamente progettato, da realizzare su un'area di proprietà dell'università posta in prossimità del complesso CNR di S. Cataldo, recentemente ampliato con le procedure dell'art. 81 del D.P.R. 616/77. Immediatamente a nord è in corso di completamento, nel territorio del Comune di S. Giuliano Terme, un complesso di alloggi per studenti per 700 posti letto.

L'area è servita a sud dalla viabilità di quartiere, mentre, a nord, è lambita dalla via di collegamento tra la via di Mezzana e la S.P. Vicarese, il tutto nel territorio del Comune di S. Giuliano Terme. Tale viabilità, recentemente completata, serve l'area di intervento con una rotatoria, alla quale dovrà essere collegata la viabilità di servizio del nuovo dipartimento.

L'Università avrebbe potuto procedere, come per l'adiacente area CNR, tramite il procedimento previsto dall'art. 81 del DPR 616/77. Nel contesto dei rapporti di collaborazione tra gli enti, ha invece preferito richiedere all'amministrazione comunale l'attivazione del procedimento di variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico.

## **1. Accertamento del rispetto di norme legislative e regolamentari vigenti**

La proposta di variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa è finalizzata a dare attuazione operativa alla proposta dell'Università di Pisa relativa alla realizzazione del nuovo Dipartimento di Chimica in località Cisanello, all'interno di un'area definita di "connessione" nel Piano Strutturale e parte del Parco Urbano di cui alla scheda-norma 6.1 del Regolamento Urbanistico.

Le variazioni da apportare al vigente Piano Strutturale sono perciò relative all'inserimento dell'area interessata dalla nuova struttura universitaria nel "sistema insediativo", sub sistema "aree per servizi urbani e territoriali", mentre la variante da apportare al Regolamento Urbanistico riguarda una limitata modifica alla scheda norma 6.1 (parco urbano di Cisanello) con la classificazione dell'area interessata tra gli ambiti SQ2 (Insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo).

Per la modesta estensione dell'area oggetto di variante, il quadro progettuale vigente, sia del Piano Strutturale, sia del Regolamento Urbanistico, rimane sostanzialmente inalterato e ancorato all'articolazione territoriale e alle norme tecniche di attuazione già in essere (che non vengono peraltro modificate). Infatti le modifiche riguardano esclusivamente variazioni degli elaborati cartografici conseguenti alla nuova destinazione di zona individuata.

Con l'occasione la cartografia viene aggiornata anche con l'inserimento di una variante conseguente ad un procedimento svolto ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. 616/77 e relativa ad un'area limitrofa a quella interessata, già classificata come "area di connessione" ed accorpata all'area CNR.

Le modifiche cartografiche fanno perciò riferimento a destinazioni di zona già definite dal procedimento ex art. 81 e dalla nuova proposta dell'Università, e prefigurano l'individuazione di destinazioni non conosciute e non indicate dall'esistente strumento urbanistico; si tratta perciò esclusivamente del passaggio (cartografico) da una destinazione all'altra facendo sempre riferimento alle disposizioni e alla disciplina vigente.

In considerazione di quanto sopra descritto e accertato, si ritiene che sussista esclusivamente la necessità di accertare che la variante di cui trattasi sia compatibile con il P.S. vigente.

Per quanto riguarda il rispetto delle norme legislative e regolamentari si precisa che il procedimento di formazione della variante fa riferimento agli articoli 16 e 17 della Legge Regionale 01/2005, nonché alla circolare di prima applicazione delle disposizioni della stessa legge regionale di cui alla D.C.R.T. n° 218/2005.

Successivamente alla deliberazione di adozione il procedimento dovrà proseguire secondo il seguente schema:

- il soggetto istituzionalmente competente all'adozione dello strumento della pianificazione territoriale comunica tempestivamente il provvedimento adottato agli altri soggetti interessati (Regione Toscana; Provincia di Pisa; A.T.O. 2; A.T.O. 3; Enel s.p.a; Toscana Gas) e trasmette ad essi i relativi atti;
- entro e non oltre sessanta giorni dalla data del ricevimento della notizia o del provvedimento adottato, tali soggetti possono presentare osservazioni al piano adottato;
- il provvedimento adottato è contestualmente depositato presso l'amministrazione competente per quarantacinque giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione, presentando le osservazioni che ritenga opportune;
- decorsi i termini precedentemente richiamati l'amministrazione competente provvede all'approvazione dell'atto di governo del territorio. Il provvedimento di approvazione contiene il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente adottate.

Gli avvisi relativi all'approvazione dell'atto di governo del territorio sono quindi pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana decorsi almeno trenta giorni dall'approvazione.

Conformemente a quanto disposto dall'articolo 62 della L. R. n. 1/2005 e come chiarito dalla D.C.R.T. n° 218/2005, la variante è inoltre corredata di idonee indagini geologico-tecniche redatte in coerenza con le prescrizioni del P.T.C. vigente e in conformità con la legislazione vigente in materia. Dette indagini, da depositare prima dell'adozione presso i competenti Uffici Regionali di Tutela del Territorio, contengono un quadro conoscitivo e approfondimenti analitici atti a verificare la fattibilità delle previsioni urbanistiche sulla base della pericolosità già individuata dalle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale.

L'ambito territoriale oggetto della variante non risulta interessato da vincoli sovraordinati.

## **2. Sintesi del “Quadro progettuale” della variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico**

### *2.1 – La variante al Piano Strutturale*

Con la variante al Piano Strutturale si definisce una adeguata disciplina urbanistico-territoriale che prevede l'identificazione di una azione progettuale direttamente derivata dalla definizione degli obiettivi di variante:

- trasformazione qualitativa della presenza universitaria in un'area del centro storico non più compatibile con lo svolgimento dell'attività del Dipartimento;
- definizione di una nuova destinazione d'uso per l'area di Cisanello che consolida gli insediamenti di studio e ricerca già presenti, con il contemporaneo dimensionamento di spazi, attrezzature ed infrastrutture che garantiscano la compatibilità dell'intervento, anche tenendo conto della infrastrutturazione viaria della zona, di recente completamento. La verifica di compatibilità viene espressa mediante le procedure di valutazione degli effetti ambientali previste per legge, nonché attraverso il riconoscimento degli elementi di valore statutario di cui viene indicato uno specifico livello funzionale e prestazionale;

### *2.2 – La variante al Regolamento Urbanistico*

Il Regolamento Urbanistico, in applicazione delle disposizioni contenute nel Piano Strutturale, subordina tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie che implicano un riferimento progettuale più ampio della singola unità di spazio e/o un coordinamento degli interventi pubblici/privati alla preventiva formazione di piano attuativo, di un programma complesso o comunque al rilascio di un titolo abilitativo convenzionato.

Al fine di orientare la formazione dei piani attuativi e/o di regolare le modalità di convenzionamento degli interventi diretti il R.U. risulta in particolare dotato di apposite “Schede Norma” aventi la finalità di integrare le Norme Tecniche di Attuazione con uno specifico “dispositivo normativo”.

Nel caso in oggetto, considerata la puntualità dell'intervento e verificata la rispondenza delle caratteristiche insediative di progetto al quadro normativo esistente, si prevede che l'area possa essere disciplinata dalla specifica norma contenuta nel Regolamento Urbanistico (Art. 1.2.2.13 - Insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo - SQ2).

### **3. Verifica di coerenza rispetto al Piano Strutturale vigente**

La verifica di coerenza e conformità con il Piano Strutturale vigente, tenendo conto dei riferimenti di legge e delle indicazioni del P.T.C. della Provincia di Pisa, si basa sostanzialmente su:

- il controllo e la valutazione di rispondenza tra disposizioni contenute nello strumento di pianificazione territoriale e conseguenti disposizioni declinate nell'atto di governo nel territorio;
- il controllo del rispetto delle misure di salvaguardia eventualmente indicate dal Piano Strutturale, nonché delle specifiche prescrizioni in ordine alla compatibilità degli interventi;
- l'effettuazione delle specifiche attività di valutazione degli effetti ambientali secondo quanto indicato dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente.

Per quanto riguarda i primi due elementi di verifica occorre sostanzialmente fare riferimento alle norme contenute nella scheda-norma della U.T.O.E. interessata, facente parte integrante e sostanziale della disciplina prescrittiva del Piano Strutturale vigente.

In particolare occorre precisare che le schede-norma comprendono prescrizioni ed indirizzi per il Regolamento Urbanistico, articolati nelle seguenti sezioni tematiche:

- a) processo di formazione e connotati attuali;
- b) invarianti strutturali;
- c) vincoli e condizioni ambientali;
- d) obiettivi qualitativi e funzionali generali;
- e) obiettivi qualitativi e funzionali locali;
- f) salvaguardie;
- g) dotazione minima di standard.

E' evidente che elementi maggiormente prescrittivi sono da riferirsi ai punti b), c), g) fermo restando che dovrà essere assicurato il controllo di coerenza con il punto e).

Per le specifiche interazioni con le previsioni di variante al Regolamento Urbanistico si rimanda alla relazione generale di variante.

*Il Responsabile del Procedimento*  
*arch. Gabriele Berti*

