



## COMUNE DI PISA

Direzione Urbanistica - Mobilità – Programmazione

OOPP

**Ufficio Urbanistica**

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2 56125 Pisa

Tel: 050 910303 – 418 - 628

e-mail: [urbanistica@comune.pisa.it](mailto:urbanistica@comune.pisa.it)  
PEC: [comune.pisa@postacert.toscana.it](mailto:comune.pisa@postacert.toscana.it)

OGGETTO: Procedura ex art. 81 DPR. n. 616/1977 e DPR. n. 383/1994 e s.m.i. -Espressione del parere relativo ai seguenti progetti:

A) “Progetto definitivo per la realizzazione del nuovo Polo didattico area Triennio Ingegneria dell'Università di Pisa Via Diotisalvi, Pisa. - **Class 424**”;

B) “Progetto definitivo per lavori di realizzazione delle scale di emergenza ed ascensore disabili e lavori di adeguamento porte di emergenza - Biennio di Ingegneria (Polo B) Via Giunta Pisano, 28 Pisa - **Class 429**”;

### Relazione tecnica

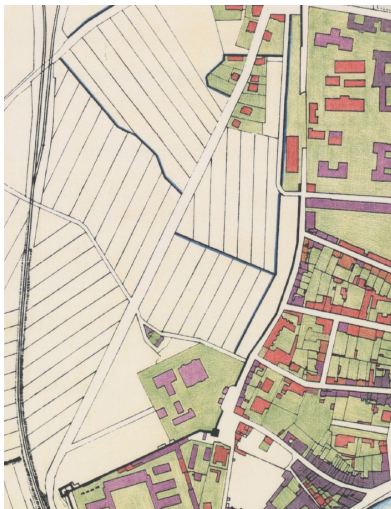
#### Premesse generali

L'Università di Pisa nel maggio 2017 ha approvato il proprio “Piano edilizio” di Ateneo. Tale piano corredato dei necessari documenti ed elaborati grafici ad oggi non risulta che sia stato messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale e dei suoi competenti uffici tecnici per le necessarie valutazioni/verifiche rispetto alla vigente pianificazione urbanistica.

Tenuto conto della notevole rilevanza ed impatto che le strutture dell'Università hanno sul territorio, l'esame e il confronto del suddetto piano con i vigenti atti di governo del territorio avrebbe consentito e/o consentirebbe, all'Amministrazione Comunale, di considerare i singoli interventi proposti di volta in volta nell'ambito del contesto generale della pianificazione urbana del territorio comunale. Ciò renderebbe più semplice una loro valutazione anche in caso di non conformità ed eventualmente, se ritenuto opportuno e condivisibile, adeguando preventivamente i propri strumenti urbanistici o esprimendo una motivata approvazione in deroga ai medesimi.

Fermo restando quanto sopra, analizzando in linea di massima la zona urbana in cui ricade la facoltà di ingegneria oggetto dell'intervento si osserva che:

- il tessuto urbano, interessato dalle richieste in oggetto, in cui ricadono molte delle sedi universitarie, si trova collocato tra il Centro Storico e la ferrovia. La sua formazione risale in massima parte alla prima metà del '900, ed è stato concepito con le regole urbanistiche antecedenti al DM 1444/68, pertanto naturalmente e sostanzialmente privo di adeguati spazi pubblici, verde e parcheggi, paragonabili agli standard di oggi. Questo anche per quanto riguarda i dimensionamenti dei parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89 (ed ex L. 765/1967) successiva alla realizzazione della maggior parte degli edifici;



*Assetto al 1924*



*Assetto al 1940*



*Assetto al 1960*

- in questa zona alcune di queste sedi ad oggi risultano dismesse, come la sede di ex chimica (n. 6, 7, e 8), altre invece sono di nuova realizzazione come la sede ex Guidotti e la citata area Scheibler per la quale risulta previsto anche un ulteriore ampliamento delle strutture, altre ancora sono recuperi di edifici destinati in origine ad attività produttive/commerciali.

- nel raggio di un km sono pertanto concentrate le sedi di Ingegneria, dell'ex Chimica, dell'ex Guidotti e di Farmacia, oltre che sedi di servizi pubblici di rilevanza territoriale e poli di attrazione quotidiana di migliaia di persone, a titolo esemplificativo l'area della Cittadella con vocazione turistico-museale, l'area dell'Ospedale di Santa Chiara, oggi in dismissione ma per il quale è previsto un importante recupero a fini residenziali, turistico ricettivi e servizi di quartiere, la Piazza dei Miracoli ...

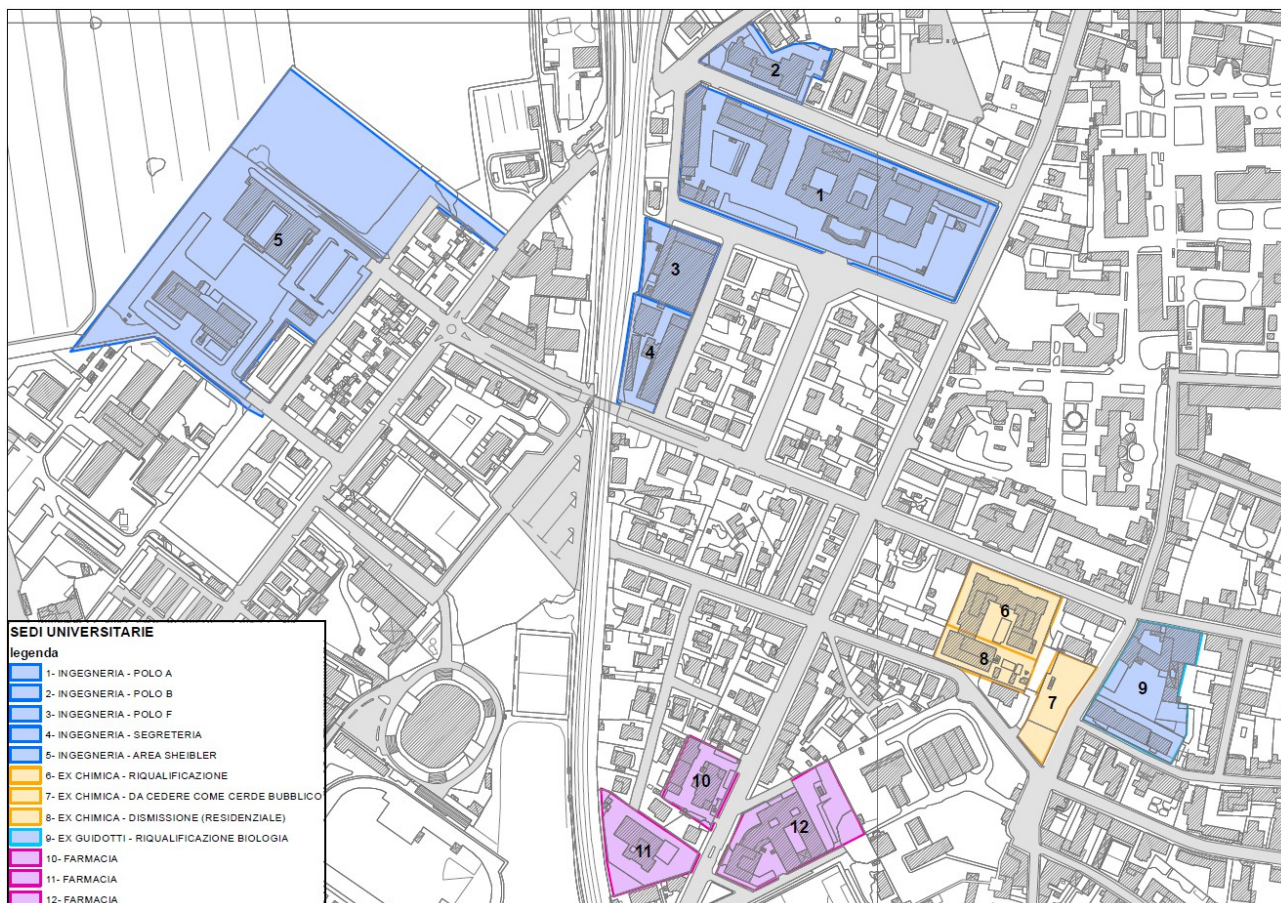


*individuazione area di influenza*



- un'area densa di funzioni ma anche con vocazione residenziale con abitazioni medio grandi e di pregio, un'area in via di riqualificazione destinata ad essere ulteriormente trasformata a seguito del recupero del Santa Chiara, un'area che per collocazione è interessata da un consistente traffico veicolare e attrazione per la sosta delle auto.

- nella zona adiacente più periferica, oltre la ferrovia, nell'area Scheibler si trova invece l'insediamento della facoltà di ingegneria, di più recente costruzione, realizzato con interventi diretti.



*Individuazione sedi universitarie*

Per quanto riguarda le dotazioni di parcheggi pertinenti delle sedi universitarie presenti nell'area di analisi si osserva che:

- Ingegneria si articola in più sedi:

- il polo storico (n. 1) edificato tra il 1924 e il 1940, e successivamente ampliata ad oggi risulta carente di parcheggi pertinenti;
- il polo B, edificio nato alla fine degli anni '60 (n.2) ad oggi risulta carente di parcheggi pertinenti;
- il polo F (n. 3) e la segreteria (n. 4) edifici industriali preesistenti recuperati a fini didattici alla fine degli anni 2000 attraverso un intervento di ristrutturazione ad oggi risulta carente di parcheggi pertinenti;
- l'area Scheibler (n. 5) nata negli anni '90 risulta regolarmente dotata dei parcheggi di cui alla L 122/89;

- anche le sedi di Farmacia, n.10 e 12, costruiti antecedentemente alla L 122/89 (e ex L. 765/1967) risultano carenti di parcheggi pertinenti, così è anche ad oggi la sede dell'ex facoltà di chimica, per la quale sembra previsto il recupero dell'edificio storico attraverso un intervento di restauro, mentre per l'edificio più recente posto sulla via Rustichello sembra che vi sia intenzione di alienarlo ai fini di una sua "valorizzazione";

- ad eccezione dell'area Scheibler, tutte le altre sedi risultano essere carenti di aree a parcheggio e la sosta è principalmente effettuata lungo strada;
  - le problematiche indotte dal traffico e dalla ricerca di sosta delle auto in questo spazio di città, risultano presenti almeno a partire dagli anni settanta-ottanta. Per ridurre la pressione della sosta attratta dalle funzioni di servizio e renderla per quanto possibile compatibile con la residenza, l'area è stata sottoposta a regolamentazione della sosta per residenti e non.
- Pertanto la viabilità ed il sistema di sosta ad oggi, seppur molto migliorati a seguito del trasferimento dell'ospedale a Cisanello (per il momento solo parziale), non possono essere sottovalutati.

Vista la comunicazione ex art. 81 del DPR 616/77 e gli elaborati di progetto, depositati su sito del ministero, (<http://www.oopptoscanamarcheumbria.it/index.php/opere-pubbliche/procedimenti-di-localizzazione/82-trasparenza/opere-pubbliche/procedimenti-di-localizzazione>)

Visto il parere di **non conformità urbanistico-edilizia**, inviato alla Regione toscana con prot. 96408 del 08/10/2018;

si rileva quanto segue:

- l'area ricade nel vigente regolamento urbanistico in ambito SQ1/I - zona ad insediamento specialistico saturo - per Istruzione;



*estratto Regolamento urbanistico*

- l'immobile ricade in area a pericolosità idraulica elevata (P3 del PGRA);  
- l'intervento proposto, così anche come evidenziato dalla stessa relazione tecnica (02.AA\_PD\_RT.pdf) dell'Università, non risulta conforme allo strumento urbanistico (ambito SQ1 - insediamenti specialistici saturi), dato che il volume del nuovo edificio è superiore rispetto a quello dell'attuale edificio che sarà demolito;

- i dati riportati nel prospetto riepilogativo della tav.09.AA\_PD\_ARCH\_T01.pdf planimetria generale di progetto non collimano con quelli riportati nella allegata relazione tecnica (02.AA\_PD\_RT.pdf), pag 4;

inoltre:

- la superficie riportata non indica l'area a cui si riferisce e comunque non corrisponde, come dovrebbe, a quella dell'intero lotto urbanistico (corrispondente al foglio 17, part. 137 di mq. 21.500 circa);

- la superficie coperta, la SUL e il volume indicati si riferiscono alla sola porzione dell'edificio oggetto di demolizione e non a quella dell'intero lotto e neanche a quella dell'intero edificio oggetto dell'intervento;

- il progetto non riporta la verifica della superficie minima permeabile (25% della superficie fondiaria);



- il lotto risulta già edificato con indice di utilizzazione fondiaria superiore a 1,0 mq/mq, e l'altezza di progetto è di circa 23ml, in contrasto con l'art. 1.2.2.8 del RU vigente che ammette interventi di sostituzione edilizia limitatamente agli ambiti SQ1, con i seguenti parametri non rispettati dal progetto:

- a) indice di utilizzazione territoriale, relativo all'intero insediamento 1,0 mq/mq o non superiore a quella preesistente se maggiore (il progetto prevede l'incremento del volume esistente);
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq; (nel progetto non viene calcolato);
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari; (altezza di progetto circa 23ml),
- d) superfici accessorie art. 04.11; (nel progetto non viene calcolato),

- l'intervento risulta in contrasto con l'art. 0.4.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico in quanto il rapporto di copertura di progetto è peggiorativo rispetto allo stato attuale e maggiore di quanto consentito (0.35 mq/mq);

- nella relazione tecnica (02.AA\_PD\_RT.pdf) viene riportato quanto segue:

*"Per quanto riguarda le aree da destinare a parcheggio, generate dai volumi eccedenti quelli esistenti, dato che all'interno della zona del Triennio non risultano reperibili, si propone che le superfici corrispondenti siano ubicate nell'area ex Scheibler, area di proprietà dell'Ateneo, poco distante dal nuovo Polo didattico."*

Per la differenza tra il volume dello stato di fatto e quello di progetto, mc. 10.000 circa, nell'area Scheibler dovranno essere realizzati ulteriori mq. 917 mq di parcheggio pertinenziale.

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 2 comma 2 della L 122/89 "Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione".

Pertanto, considerato che l'intervento è classificabile come nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001, si dovrà prevedere una superficie a parcheggi, di mq.1.426 circa, pari ad un decimo dell'intera volumetria oggetto di costruzione, mc. 14.260, all'interno dell'area di pertinenza del manufatto stesso.

- nella relazione tecnica (02.AA\_PD\_RT.pdf) si afferma quanto segue:

*"Sull'area non è presente il vincolo paesaggistico, ma, considerata la vicinanza dell'edificio da costruire al fabbricato storico del Triennio, sarà comunque chiesto un parere non vincolante alla Soprintendenza."*

Si evidenzia che dovrà essere comunque richiesto esplicito nulla osta alla soprintendenza architettonica in riferimento alle opere ricadenti nell'area pertinenziale (sub 1) di cui al Decreto di vincolo del 22/10/2012 relativo al complesso immobiliare del triennio facoltà di Ingegneria.

- nella relazione tecnica (02.AA\_PD\_RT.pdf) si afferma inoltre:

*"NB: Il numero di studenti indicati non configura un nuovo carico sulla dotazione del complesso del Triennio di Ingegneria, trattandosi della razionalizzazione e dell'implementazione di una dotazione già presente nel detto Polo2".*

Si evidenzia che l'incremento del carico urbanistico deve essere valutato in riferimento al confronto tra la capacità effettiva (dimensioni) della struttura attuale e della nuova e non al numero degli utenti reali.



### Estratto PGRA

- l'intervento ricade in area soggetta a pericolosità idraulica elevata, P3 del PGR;

- la relazione geologica è stata redatta ai sensi della LR 21/2012 oggi abrogata dalla LR 41/2018;
- nella relazione sul rischio idraulico non si fa riferimento alla LR 41/2018 e alle relative prescrizioni indicando genericamente un calcolo del volume di compenso;
- nelle tavole di progetto (sezioni) non è esplicitata la quota assoluta sul livello del mare per verifica del battente e della messa in sicurezza del nuovo volume e non vengono fornite indicazioni precise del rispetto della LR 41/2018, art. 12 comma 2;
- l'intervento deve essere comunque condizionato alla realizzazione delle opere di cui all'art. 8 come indicato al comma 2 lett. b punto 2 della LR 41/2018.

## Conclusioni

Atteso che il progetto presentato pur risolvendo la problematica della capienza delle strutture non affronta e non risolve la questione della mobilità e della sosta degli studenti e del personale di servizio (docenti ecc) e prevede la realizzazione di un parcheggio nell'area Scheibler senza indicarne le tempistiche e senza valutarne la fattibilità (area ricadente in pericolosità idraulica elevata e vincolo paesaggistico);

Atteso che:

- l'Amministrazione comunale si esprime limitatamente agli aspetti inerenti i propri strumenti e regolamenti comunali;
- il rilascio del Nulla Osta al vincolo architettonico di cui al Decreto del 22/12/2012 non risulta di competenza comunale;
- risulta necessario calcolare ed indicare con certezza i parametri urbanistici in modo univoco su tutti gli elaborati ed in riferimento al lotto urbanistico anche ai fini della verifica di cui al DM 1444/68 art. 7 che prevede un indice massimo di densità edilizia pari a 6 mc/mq (zona B – abitanti tra 50 mila e 200 mila);
- l'area Scheibler si trova al di là della ferrovia e che per raggiungere le sedi centrali di ingegneria occorrerebbe passare dal sottopasso ferroviario, l'eventuale deroga alla L 122/89 e alle altre vigenti disposizioni sovraordinate non sono di competenza comunale (e in tal caso la porzione di area

utilizzata a parcheggio dovrà essere sottratta dalla potenzialità dell'area Scheibler in quanto già sfruttata per l'ampliamento del Polo A).

Considerato che molti studenti utilizzano veicoli a due ruote e molti raggiungono l'area utilizzando il collegamento ferroviario tra le due stazioni, Centrale e San Rossore.

Tenuto conto dell'estrema vicinanza della facoltà con la stazione di San Rossore.

Rilevato che mantenere in un'unica area la facoltà o comunque nelle zone limitrofe consenta una più efficiente funzionalità e riduce la mobilità sul territorio da parte di chi deve usufruire della struttura medesima.

Considerato che la sede universitaria si trova in una area assimilabile per consistenza a "zona A", e che potrebbe essere più opportuno valorizzare e incentivare sistemi alternativi alla macchina per il raggiungimento della sede oggetto di ampliamento, ai fini della deroga agli indici previsti dal RU.

Considerato che molti studenti utilizzano veicoli a due ruote e molti raggiungono l'area utilizzando il collegamento ferroviario tra le due stazioni, Centrale e San Rossore, tenuto conto dell'estrema vicinanza della stazione di San Rossore. Quest'ultimo collegamento potrebbe essere valorizzato e implementato, sia con un rafforzamento del servizio sia con integrazioni tariffaria della rete del TPL.

Preso atto che come si afferma nella stessa relazione, l'ampliamento *"ha l'obiettivo di risolvere definitivamente il problema dell'ormai cronica mancanza di aule per lezioni frontali e di aule studio"*, cioè al di là del fatto che l'intervento sotto il profilo urbanistico-edilizio rappresenti comunque un incremento del carico urbanistico, esso non produce un effettivo aumento del numero reale degli studenti che attualmente utilizzano gli spazi esistenti in quanto è solo finalizzato ad un adeguamento ed un miglioramento degli standard qualitativi e della dotazione di spazi messi a disposizione degli studenti e dei professori all'interno della struttura.

Si propone di esprimere parere favorevole, fatti salvi diritti di terzi, in deroga e limitatamente ai propri atti e regolamenti comunali, in riferimento in specie:

- all'art. 1.2.2.8 del Regolamento Urbanistico, fermo restando i limiti di densità edilizia per le zone B previsto dal DM 1444/68 art 7, pari a 6mq/mc riferito all'intero lotto;
- all'art.0.4.3 rapporto di copertura,

e di condizionare l'intervento alle verifiche di legge sopra evidenziate e a perseguire soluzioni alternative, dà concordare con l'Amministrazione Comunale, che migliorino il sistema di sosta nelle vicinanze dell'intervento, in particolare:

1. che sia adeguata e rettificata la documentazione allegata al progetto rispetto a quanto evidenziato nella presente istruttoria;
2. che sia dimostrato il rispetto di quanto previsto dalla LR 41/2018;
3. che sia richiesto parere preventivo ad Acque Spa come indicato nel parere inviato alla Regione toscana con prot. 96408 del 08/10/2018;
4. che sia riportato negli atti in modo esplicito che le aree destinate a parcheggio comunque individuate, sempre che siano conformi alle disposizioni di legge, sono pertinenze del complesso del Triennio della Facoltà di Ingegneria;
5. fermo restando le disposizioni di legge, che sia valutato e individuato, oltre al reperimento di parcheggi nell'area oggetto di ampliamento e/o in aree di pertinenza al medesimo, il potenziamento delle piste ciclabili, della sosta su due ruote (cicli e motocicli) e del collegamento ferroviario;

Si ritiene opportuno altresì richiedere all'Università di Pisa di:



- presentare in modo formale il Piano Edilizio di Ateneo all'Amministrazione Comunale perché possa esaminarlo e fare le proprie valutazioni in relazione alla sostenibilità delle infrastrutture;
- corredare gli atti del piano edilizio di una apposita indagine conoscitiva sulla mobilità degli studenti e di chi utilizza e/o lavora nelle strutture dell'Università;
- in via prioritaria di recuperare le strutture universitarie dismesse o di cui vi è l'intenzione di dismettere, a titolo esemplificativo l'ex facoltà di chimica e l'ex mensa universitaria di via Bonanno, mantenendole nell'ambito della riorganizzazione delle strutture utilizzate dalla stessa università per soddisfare i suoi fabbisogni e/o a funzioni di interesse pubblico tra cui anche eventuali parcheggi a servizio della stessa università e della città.

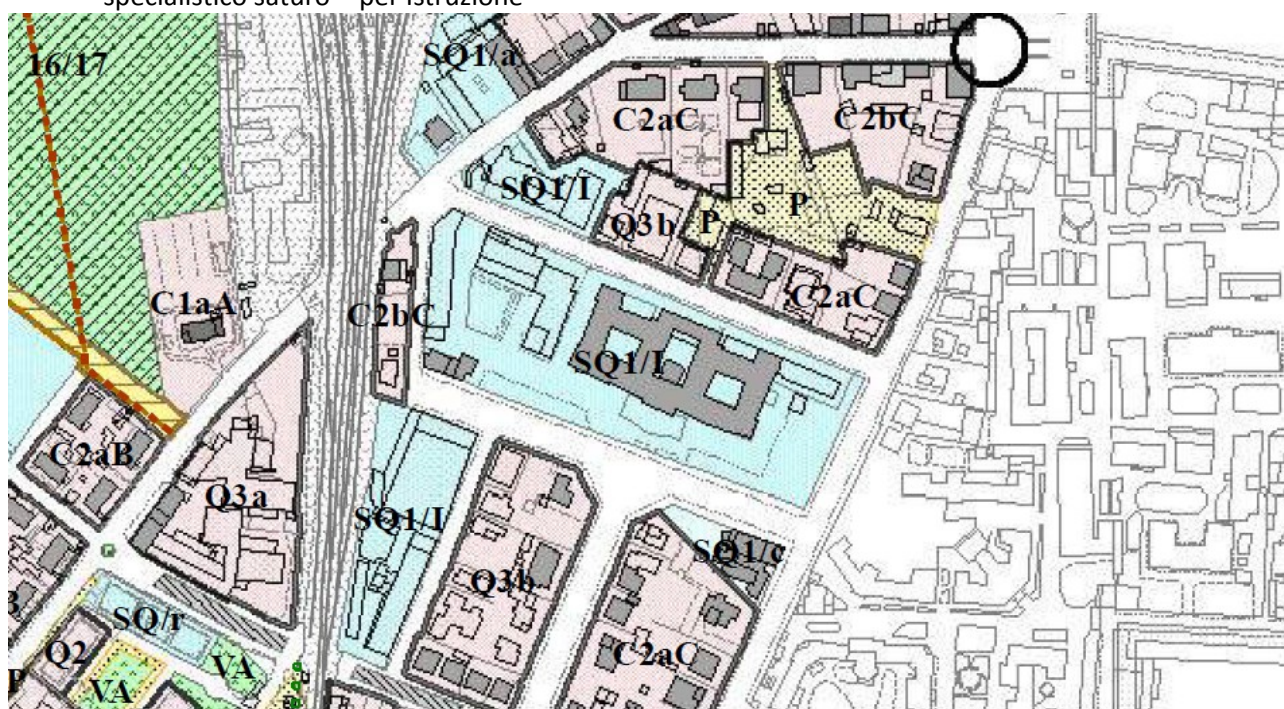
“Progetto definitivo per lavori di realizzazione delle scale di emergenza ed ascensore disabili e lavori di adeguamento porte di emergenza - Biennio di Ingegneria (Polo B) Via Giunta Pisano, 28 Pisa - **Class 429**”

Vista la comunicazione ex art. 81 del DPR 616/77 e gli elaborati di progetto, depositati su sito del ministero, (<http://www.oopptoscanamarcheumbria.it/index.php/opere-pubbliche/procedimenti-di-localizzazione/82-trasparenza/opere-pubbliche/procedimenti-di-localizzazione>)

Visto il parere di **non conformità urbanistico-edilizia**, inviato alla Regione toscana con prot. 4087 del 11/01/2019;

Premesso che:

- l'area ricade nel regolamento urbanistico vigente in ambito SQ1/I - zona ad insediamento specialistico saturo - per Istruzione



*estratto Regolamento urbanistico*

- che l'immobile è soggetto a pericolosità idraulica elevata (P3 del PGR)



*Estratto PGRA*

visti gli elaborati di progetto, depositati su sito del ministero, verificato che:

- l'intervento risulta in contrasto con l'art. 0.4.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico in quanto:
  - il rapporto di copertura di progetto è peggiorativo rispetto allo stato attuale e maggiore di quanto consentito (0.35 mq/mq);
  - la distanza dalla strada pubblica prevista dal progetto risulta inferiore a 5m minimo consentito e minore della distanza legittima attualmente esistente
- l'intervento ricade in area soggetta a pericolosità idraulica elevata, P3 del PGRA, e che nella relazione geologico/idraulica si afferma che l'intervento è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 12 comma 2, ovvero agli interventi di cui all'art.8 comma 1 lett.c e comma 2 della LR 41/2018:
  - nelle tavole non è esplicitata la quota assoluta sul livello del mare per verifica del battente e della messa in sicurezza del nuovo volume;
  - dalle tavole grafiche non è verificabile il computo delle volumetrie compensate (non è chiaro se viene conteggiato anche il volume della rampa posta sul prospetto nord est;
  - non è chiaro se vengono rispettate le prescrizioni di cui all'art. 12 comma 5 per le nuove aperture sul prospetto;
  - l'intervento deve essere comunque condizionato alla realizzazione delle opere di cui all'art. 8 come indicato al comma 2 lett. b punto 2 del medesimo articolo.

## Conclusioni

Atteso che:

- l'Amministrazione comunale si esprime limitatamente agli aspetti inerenti i propri strumenti e regolamenti comunali;
- non è verificabile il rispetto della LR 41/2018.

Preso atto che come si afferma nella stessa relazione, che trattasi d'intervento teso all'adeguamento alle norme antincendio e all'abbattimento di barriere architettoniche.



Si propone di esprimere parere favorevole in deroga e limitatamente ai propri atti e regolamenti comunali e in specie all'art. 0.4.3 delle NTA del Regolamento Urbanistico in riferimento al rapporto di copertura ed alla distanza dalla strada, fatti salvi diritti di terzi e fermo restando il rispetto di cui alla LR 41/2018.

Istruttore. Tecnico Direttivo  
Arch. Carlotta Pierazzini

Il Dirigente  
Ing. Daisy Ricci