



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 10
Urbanistica-Edilizia Privata-Espropri
Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2
56125 Pisa

Tel: 050 910326

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
PEC: comune.pisa@postacert.toscana.it

RELAZIONE TECNICA

- 1. Inquadramento generale**
- 2. Stato attuale**
- 3. Il Progetto**
 - 3.1 Previsione di nuova viabilità di accesso, parcheggio pubblico e parco urbano**
 - 3.2 Accessibilità**
 - 3.3 Aree esterne**
- 4. Inquadramento urbanistico**
 - 4.1 Regolamento urbanistico vigente**
 - 4.2 Il Piano di rischio aeroportuale**
 - 4.3 Vincoli Urbanistici**
 - 4.4 Il Piano Strutturale Intercomunale approvato**
- 5. Conclusioni**

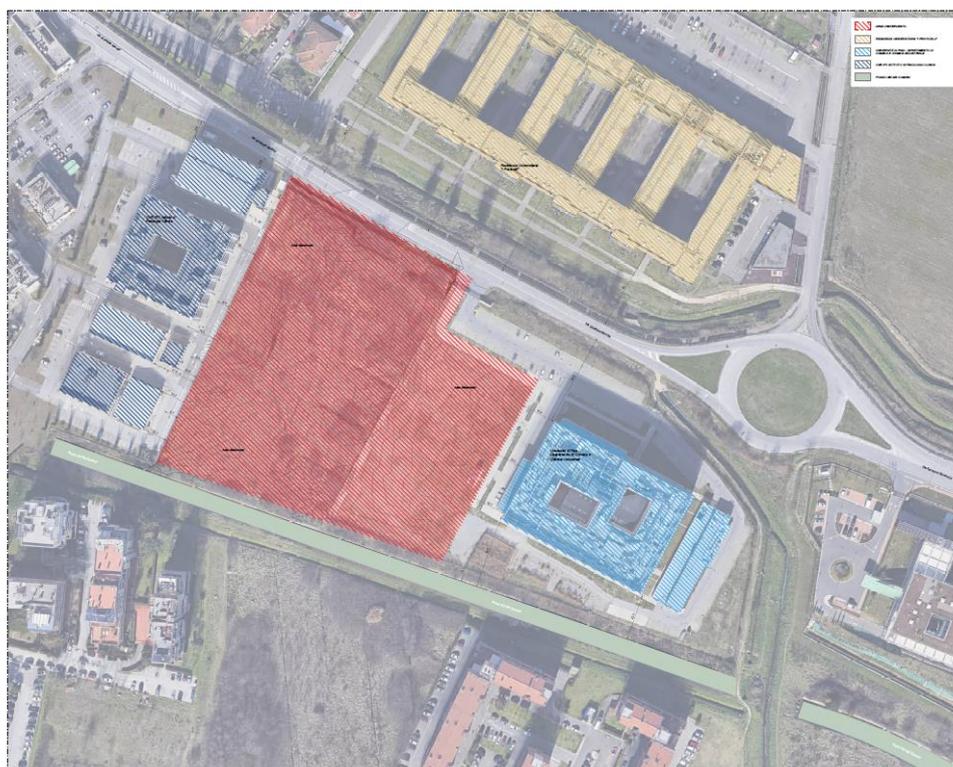
Il progetto oggetto della procedura ex. art. 81 DPR n. 616/77 e DPR n. 383/94 e s.m.i riguarda la realizzazione della nuova facoltà di biologia di Pisa e delle relative aree esterne di pertinenza.

Il progetto prevede inoltre, a livello previsionale, la realizzazione di opere infrastrutturali necessarie alla realizzazione di una nuova viabilità di accesso all'area di intervento (carrabile e ciclo-pedonale), un parcheggio pubblico e un'area a verde pubblico. Tali interventi, insistono su aree private per le quali dovrà essere attivata la procedura di esproprio, in seguito al raggiungimento d'Intesa Stato Regione, in sede di conferenza dei Servizi, secondo la procedura di cui all'ex art. 81 DPR 616/77 e DPR 383/94, che costituirà variante urbanistica anche con riferimento a tali interventi.

1. Inquadramento generale

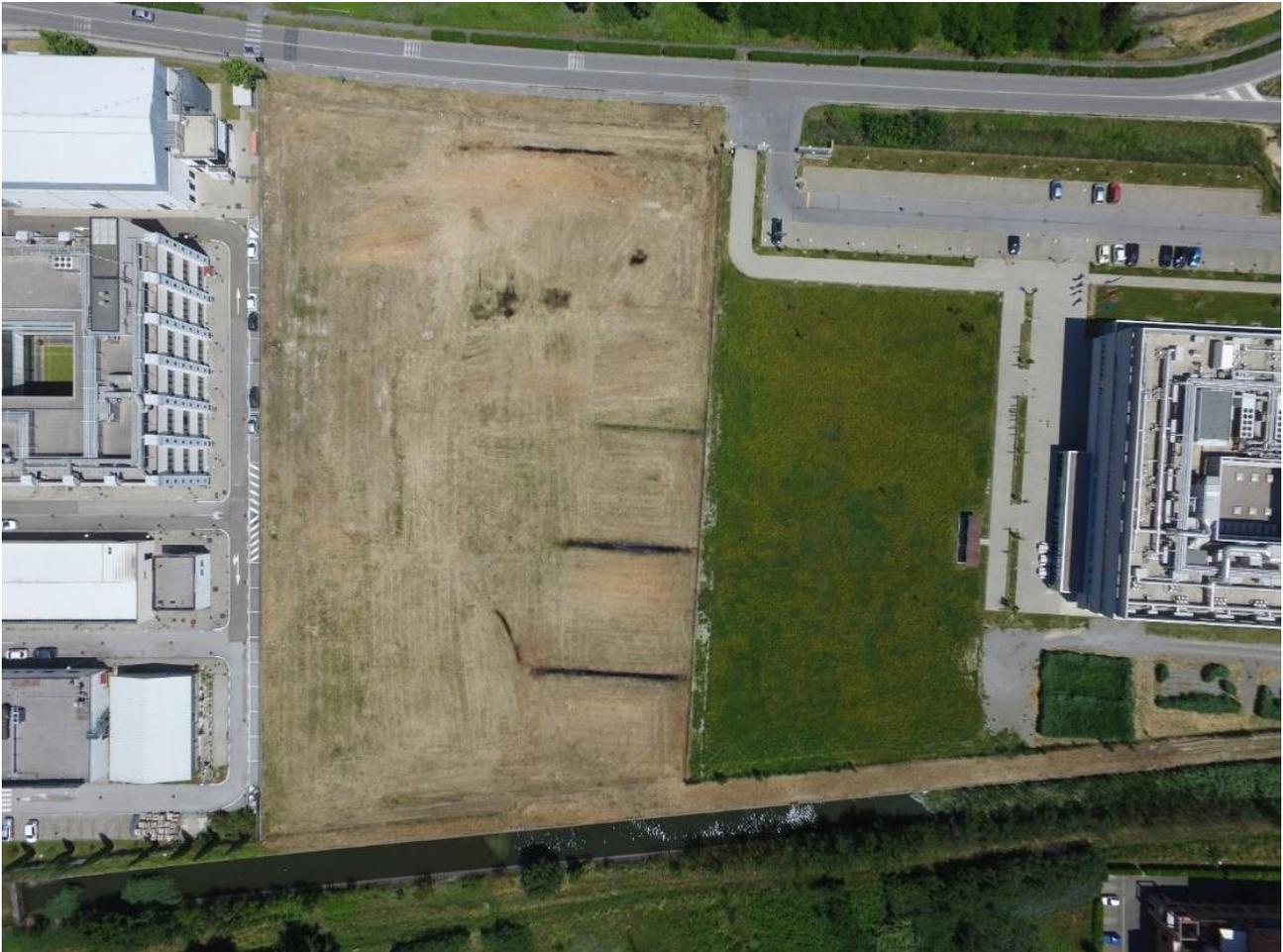
Il nuovo Polo di Biologia dell'Università di Pisa è previsto in località San Cataldo al fine di accentrare le discipline biologiche-chimiche in un'unica area, in prossimità di strutture edilizie ad alta specializzazione (CNR, Scuola Normale Superiore, Scuola Superiore Sant'Anna e Università di Pisa).

L'area si trova in una posizione strategica, a cavallo tra il comune di Pisa e quello di San Giuliano Terme, e sarà interessata, nei prossimi anni, da importanti interventi di sviluppo urbano. La nuova facoltà di Biologia è prevista in adiacenza all'attuale facoltà di Chimica, in un'ottica di realizzazione di un nuovo Polo Didattico che accorperà le attività didattiche attualmente svolte presso varie sedi universitarie all'interno del centro storico di Pisa.



2. Stato attuale

Il lotto designato per la realizzazione della nuova facoltà si presenta ineditato ed incolto, compreso tra il Dipartimento di Chimica e Chimica Industriale (lato Est) e l'Ospedale di Cardiologia "Fondazione Toscana Gabriele Monasterio" (lato Ovest), delimitato sul margine Nord da via Giuseppe Moruzzi e confinante a sud con una ulteriore vasta area di verde incolto.



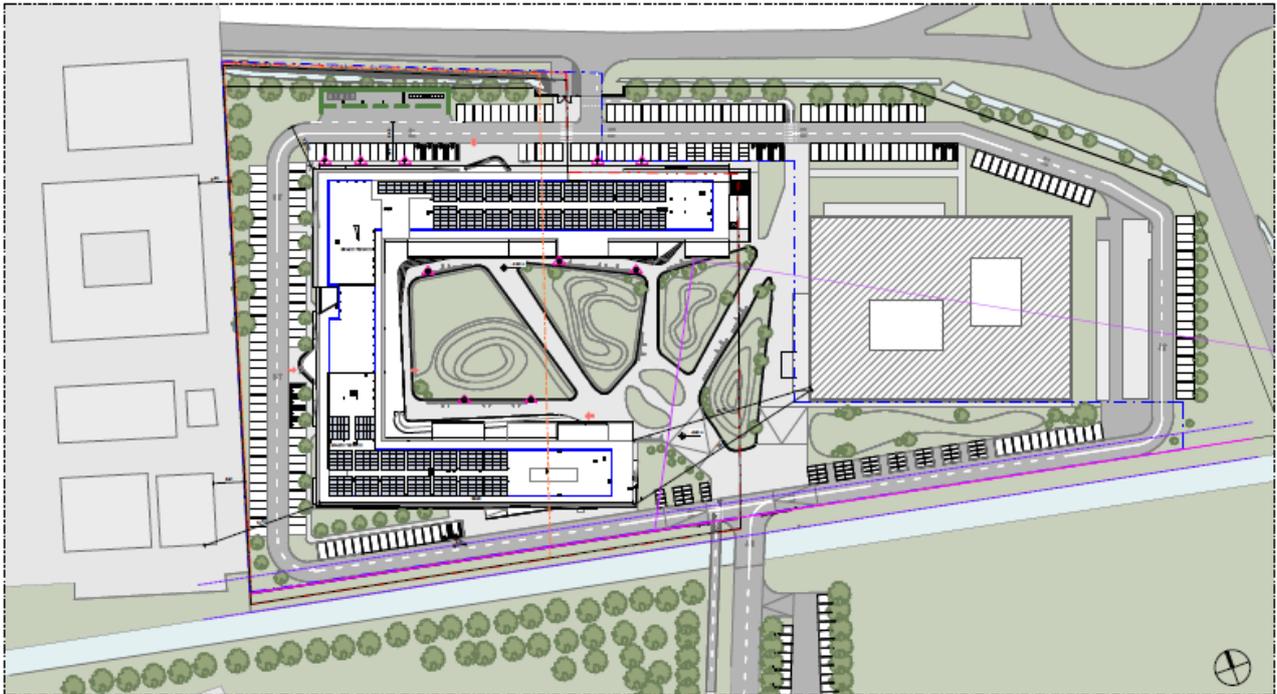
3. Il Progetto

Il nuovo edificio si realizzerà in un'area di 18.719 mq di proprietà dell'Ateneo, adiacente al già esistente Dipartimento di Chimica, prevedendo la realizzazione di un nuovo Polo Didattico che accorperà le attività didattiche attualmente svolte presso varie sedi universitarie all'interno del centro storico di Pisa.

Le attività di ricerca, le attività di didattica e le attività amministrative del Dipartimento di Biologia verranno concentrate in un'unica sede, creando di fatto delle sinergie operative ed una maggiore facilità di interscambio tra le discipline affini, sotto il profilo della ricerca come della didattica, favorendo la condivisione di spazi e l'ottimizzazione di risorse attualmente impedita dalla dislocazione frammentaria delle attività nelle diverse sedi.

Secondo il medesimo proposito, la biblioteca del nuovo polo riunirà il patrimonio bibliografico della Biblioteca di Chimica e quello di area Biologica.

A servizio del complesso edilizio verranno realizzati inoltre spazi idonei alla stabulazione e ad ospitare i locali tecnici dedicati all'ampia componente impiantistica, la quale assume un peso significativo nel garantire il soddisfacimento dei requisiti igienico sanitari e funzionali, data soprattutto la presenza di aule e laboratori.



Il nuovo polo didattico garantirà la copertura di 2.035 posti aula (oltre ai laboratori didattici ed alla sala studio), distribuiti tra piano terra, piano primo e secondo dell'edificio in aule dalla differente capienza (da 20 a 180 posti). Al piano terra inoltre, nel braccio settentrionale dell'edificio ed in corrispondenza dell'accesso da via Moruzzi, si prevede un'aula da 220 posti e l'Auditorium polifunzionale da 240 posti.

La distribuzione delle varie sezioni dipartimentali, all'interno dei piani che compongono la struttura, avviene come anticipato in modo da garantire la condivisione dei laboratori e delle attrezzature di attività di ricerca omogenee o similari. All'interno degli spazi destinati alla ricerca si collocano anche tutte le funzioni accessorie di servizio, come locali tecnici, depositi per sostanze di laboratorio, depositi strumentali etc., progettati in dettaglio secondo le necessità peculiari di ciascun laboratorio, al fine di garantire lo svolgimento delle attività in totale comfort e sicurezza.

Al piano terra dell'edificio si collocano la centrale tecnologica, i depositi infiammabili, i depositi strumentazione, il bombolaio gas tecnici e l'isola ecologica. Si specifica che alcuni laboratori sono stati collocati al piano terra al fine di ridurre al minimo la trasmissione delle vibrazioni e le interferenze elettromagnetiche (Centro di Microscopia elettronica).

Al piano terzo l'intero braccio a sud è dedicato allo Stabulario, suddiviso nei due distinti reparti "Area Barrierata" e "Area Convenzionale", dotato di spazi di servizio, quali spogliatoi e vani tecnici, come di ufficio e sala riunioni dedicati. La copertura piana, infine, è destinata ad ospitare gli ulteriori

impianti meccanici a servizio del Polo, tra cui centrali di trattamento aria, pompe di calore e ulteriori macchine tecnologiche necessarie, oltre che la cabina elettrica. Per mitigarne l'impatto visivo-paesaggistico, si prevede l'installazione di schermature tra cui grigliato in acciaio elettrosaldato e pannello fonoisolante e fonoassorbente.

L'ampia corte verde, chiusa su tre lati, costituisce uno spazio protetto anche dai venti dominanti e presenta delle isole verdi scandite dai percorsi pavimentati, che potranno essere allestite con arredi da giardino per la sosta e la relazione.

L'organizzazione distributiva e funzionale ha favorito la collocazione al piano terra di tutti gli spazi di relazione come la biblioteca (124 posti), le aree comuni attrezzate e l'auditorium (240 posti).



01_Vista esterna dei prospetti su corte

Quest'ultimo rientra nelle attività di intrattenimento e di pubblico spettacolo n.65 categoria C facenti capo all'allegato I del DPR n. 151/2011 la cui regola tecnica è stata aggiornata, insieme ad altre, dal DM 10 marzo 2020. L'auditorium verrà dotato di un doppio accesso: gli esterni potranno accedervi dall'atrio centrale attraverso la gradonata attrezzata oppure dal primo corpo scala e ascensori della stecca Nord (Scala n. 090); gli interni potranno accedervi dal piano terra attraverso i percorsi sopra descritti o direttamente dal piano primo dell'edificio A livello distributivo, l'atrio centrale è posto al piano terreno della stecca Ovest in posizione baricentrica, con doppio accesso, da strada (lato Ovest) e da corte interna (lato Est). Da qui si diramano ortogonalmente i corridoi di distribuzione verso l'ala dedicata alla didattica (aule, laboratori didattici - stecca Nord) e quella dedicata alla ricerca (studi, laboratori, magazzino - stecca Sud).

L'atrio si presenta come doppio volume nella parte centrale, su cui si apre il ballatoio di distribuzione del piano primo, con una sala studio attrezzata da 220 posti.



02_Vista esterna del prospetto nord su corte

3.1 Previsione di nuova viabilità di accesso, parcheggio pubblico e parco urbano

Con riferimento al nuovo intervento edilizio, è prevista una nuova viabilità di accesso al lotto con attraversamento del canale rivestito, con derivazione da via De Ruggero. Tale ipotesi è stata condivisa con l'Amministrazione Comunale che, concordemente agli obiettivi fissati dal piano edilizio dell'Università di Pisa, prevede il consolidamento dell'asse della ricerca applicata e dell'Università lungo l'asse Ospedale-CNR all'interno del Piano Strutturale Intercomunale adottato; l'Università contribuirà alle urbanizzazioni con la realizzazione della strada, considerando che questa è funzionale all'intervento di nuova edificazione proposto.

Il progetto recepisce la soluzione condivisa con il Comune a seguito dello studio commissionato dall'Università di Pisa al Dipartimento di Ingegneria Civile e Industriale, allo scopo di trovare soluzioni in grado di alleggerire il traffico su via Moruzzi; la soluzione proposta è stata poi recepita quale previsione di sviluppo urbano, all'interno del Piano Strutturale Intercomunale, pertanto le procedure di valutazione ambientale sono già parte integrante e sostanziale dello stesso strumento urbanistico.

La nuova viabilità delimiterà il nuovo parco urbano, posto a confine con il quartiere residenziale di via De Ruggero, e sarà affiancata da un parcheggio pubblico, dimensionato per circa 50 posti auto, posto lungo la parte terminale, verso l'entrata all'area universitaria.

La nuova viabilità, una volta realizzata, consentirà il declassamento dell'accesso posto su via Moruzzi, che rimarrà solo come accesso a servizio dei mezzi di soccorso.

Lo spostamento dell'asse viario di accesso all'area universitaria in corrispondenza di via De Ruggero, consentirà agli utenti delle strutture di poter raggiungere l'area con mezzi propri o con servizio pubblico Centro (linea LAM 14 Stazione-Cisanello) con fermata in via Di Ruggero.

L'area di San Cataldo è inserita anche nel Piano della Mobilità Ciclabile del Comune di Pisa; in particolare l'area potrà essere raggiunta attraverso i percorsi ciclabili della cosiddetta "Ciclabilità naturalistica" in specifico accordo con il vicino Comune di San Giuliano o dal sistema di vie ciclabili che raggiunge via De Ruggero direttamente dalla stazione ferroviaria e dall'area di Cisanello.



3.2 Accessibilità

L'accesso principale all'area avverrà dal nuovo asse stradale E/O sul margine stradale a Sud del lotto. Da qui una serie di percorsi pedonali nella corte interna smistano i flussi di utenza tra l'edificio di progetto ed il Dipartimento di Chimica, ripartendo il suolo vegetale in una serie di isole verdi attrezzate con sedute destinate al relax ed all'aggregazione. L'edificio di Biologia si trova rialzato rispetto al suolo esterno di +0,60 m; questa quota sarà raggiungibile da tutti tramite gradonate o rampe con pendenza inferiore all'8% che costituiranno gli elementi di raccordo tra il livello delle aree esterne, poste (per facilità di lettura e comprensione del progetto) alla quota + 0,00 m di progetto, ed i percorsi posizionati lungo il perimetro e a livello dell'edificio. Il superamento del dislivello come illustrato nel progetto consentirà l'accessibilità anche a utenti con ridotte capacità motorie.

Sono stati individuati 3 accessi principali all'edificio: il primo, sul fronte Ovest, da strada, nell'ampio atrio comune a doppia altezza; il secondo, speculare al primo, nell'atrio dalla corte interna; il terzo in prossimità di via G. Moruzzi, nella stecca Nord dedicata alla didattica.

Gli utenti delle strutture potranno raggiungere l'area con mezzi propri o con servizio pubblico Centro (linea LAM 14 Stazione-Cisanello) con fermata in via Di Ruggero.

L'area di San Cataldo è inserita anche nel Piano della Mobilità Ciclabile del Comune di Pisa; in particolare l'area potrà essere raggiunta attraverso i percorsi ciclabili della cosiddetta "Ciclabilità naturalistica" in specifico accordo con il vicino Comune di San Giuliano.

Si prevedono in particolare:

- 129 posti auto (10 posti auto destinati ai disabili) su una superficie di circa 4.845 m², distribuita lungo il perimetro del nuovo Polo (nelle superfici di calcolo concorre anche la superficie dell'area a sud del Dipartimento di Chimica)
- 56 stalli per motocicli (nelle superfici di calcolo concorre anche la superficie dell'area a sud del Dipartimento di Chimica)
- 200 posti bici (rastrelliere), posizionate nella piazza centrale. Si evidenzia, inoltre, che l'accesso all'interno dell'area è consentito anche ad utenti con ridotte capacità a cui è data la possibilità di utilizzare i posti auto dedicati situati in corrispondenza degli accessi principali.

3.3 Aree esterne

Come rappresentato all'interno della planimetria generale con il tratto rosso, il progetto del nuovo intervento impegna una superficie complessiva di circa 18.719 m² e prevede:

- una superficie permeabile di 11.836,23 m² – superiore al 60% della superficie di progetto (es. superfici verdi, pavimentazioni con maglie aperte o elementi grigliati etc.);
- una superficie da destinare a verde di circa 5.754 m², pari ad almeno il 40% della superficie di progetto non edificata.
- la possibilità di ampliare le superfici permeabili utilizzando autobloccanti permeabili o altro sistema per la definizione della stratificazione delle pavimentazioni esterne di nuova realizzazione;
- la presenza di spazi per moto, ciclomotori e rastrelliere per biciclette;
- zone destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli ombreggiate.

Per quanto riguarda le aree esterne, si prevede anche la risistemazione complessiva delle aree adiacenti alla facoltà di chimica, al fine di garantire un intervento unitario e omogeneo per tutta l'area, dal punto di vista degli accessi e dei percorsi.

In questo senso, considerando il futuro accesso al lotto previsto da sud, è proposta anche la realizzazione di un tratto di viabilità a sud del manufatto di chimica che realizzerà un anello chiuso all'esterno dei due manufatti, la risistemazione a verde a seguito della dismissione dell'impianto di fitodepurazione (valutata all'interno del presente progetto) e la riqualificazione della zona ad est della chimica, in prossimità del bar.

Il progetto del verde si inserisce in continuità con l'esistente, in un'ottica di tutela e valorizzazione dei paesaggi che si alternano e caratterizzano le specificità locali delle aree agricole periurbane.

La scelta progettuale persegue il mantenimento delle aree a verde alle quote attuali; queste sono circondate da percorsi che si raccordano all'esistente con terrapieni, gradonate inerbite o rampe. Le forme organiche e sinuose del verde della corte interna si contrappongono alla regolarità dell'edificio; la viabilità pedonale continua e l'estensione delle aree verdi creano inoltre una connessione con il Dipartimento di Chimica, mentre isole verdi dotate di sedute integrate sono atte a formare spazi di aggregazione

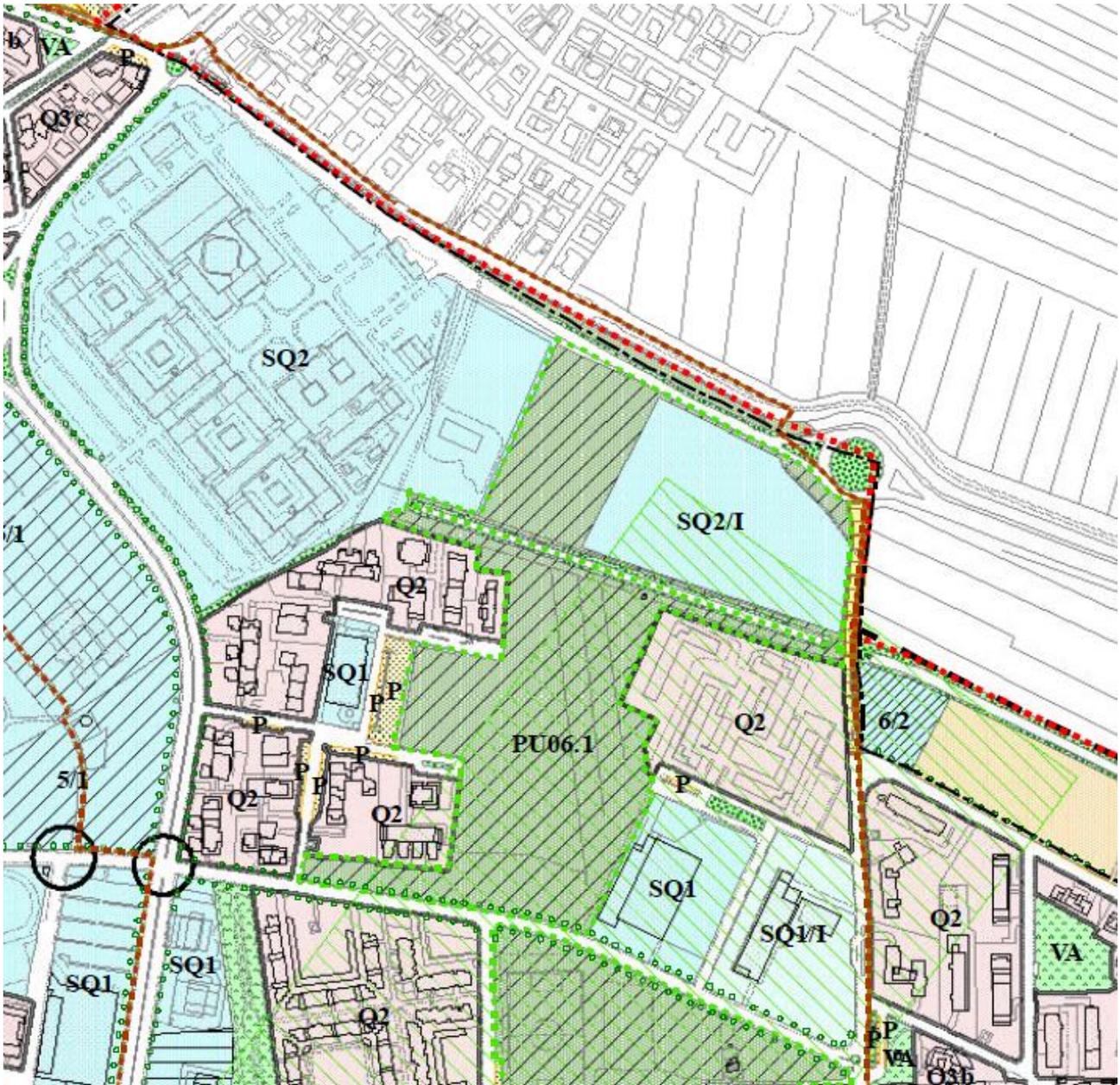
4. Inquadramento urbanistico

4.1 Regolamento urbanistico vigente

Il **progetto** presentato è ubicato, secondo il vigente Regolamento Urbanistico, in 2 diverse zone omogenee - **Zona PU 06.1 – Cisanello - Parco Urbano** e **zona SQ2/I Insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo di cui agli artt. 1.2.2.8 – 1.2.2.9** - dove **I sta per Istruzione, ricerca** e pertanto risulta:

- **CONFORME**, per quanto riguarda la zona SQ2/I “Insediamenti specialistici suscettibili di sviluppo”
- **NON CONFORME**, per quanto riguarda la Zona PU 06.1 – Cisanello - Parco Urbano, al

vigente Regolamento Urbanistico ed in particolare rispetto alle normative di cui alla zona urbanistica.



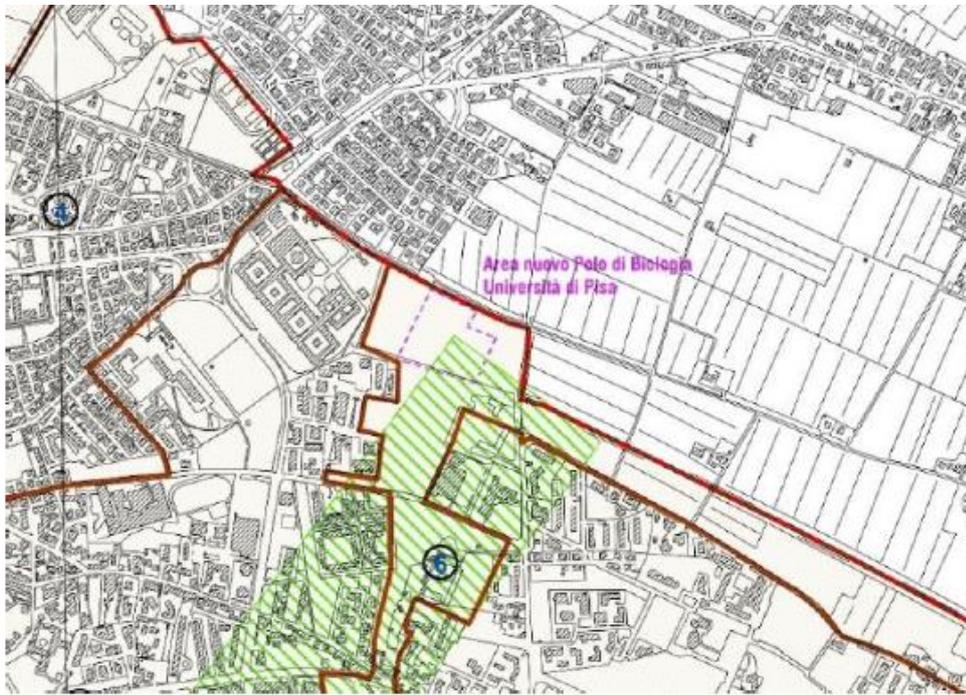
Il progetto risulta altresì **NON CONFORME** per quanto riguarda l'**altezza massima del fabbricato** previsto in ml. **19,78** - altezza massima indicata nel regolamento urbanistica pari a **ml. 15,00**.

Le **opere di urbanizzazione proposte** – viabilità di accesso da via Guido De Ruggiero e parcheggi, pur essenziali alla realizzazione e alla sostenibilità degli interventi previsti dal progetto, risultano **NON CONFORMI** alla vigente strumentazione urbanistica in quanto inserite in zona **PU 06.1 – Cisanello - Parco Urbano** e in aree attualmente di proprietà privata per le quali è necessario prevedere il “Vincolo preordinato all’esproprio”

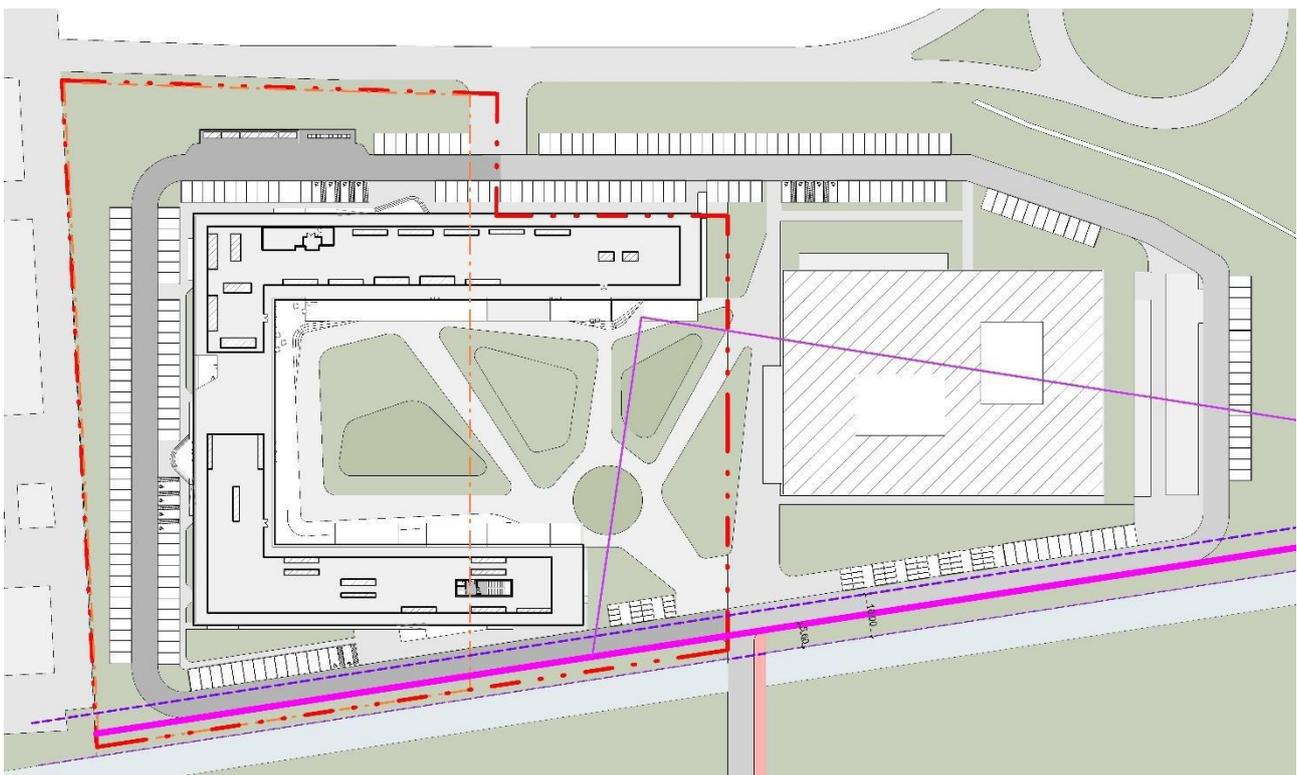
4.2 Il Piano di rischio aeroportuale

Su una limitata porzione dell’area (laddove insiste il progetto dell’edificio) e su gran parte dell’area destinata alle opere di urbanizzazione – viabilità e parcheggi – insiste la Fascia “C” del Piano di rischio aeroportuale.

Il nuovo edificio viene completamente realizzato in un’area esterna alla fascia “C”.



4.3 Vincoli Urbanistici



- LIMITE FASCIA AGRICOLA URBANA
- LIMITE LOTTO EDIFICABILE NUOVA FACOLTÀ DI BIOLOGIA
- VINCOLO AEROPORTUALE FASCIA C *(non si prevedono volumetrie di progetto all'interno di tale area)*
- FASCIA RISPETTO DI 10 M DAL PIEDE ESTERNO DELL'ARGINE DEL FOSSO DEI SEI COMUNI *(non si prevedono volumetrie di progetto all'interno di tale area)*
- LIMITE FASCIA DI RISPETTO DALL'ARGINE DEL CANALE *(non si prevedono opere di progetto all'interno di tale area lasciata libera per opere di manutenzione al canale esistente)*

4.4 Il Piano Strutturale Intercomunale approvato

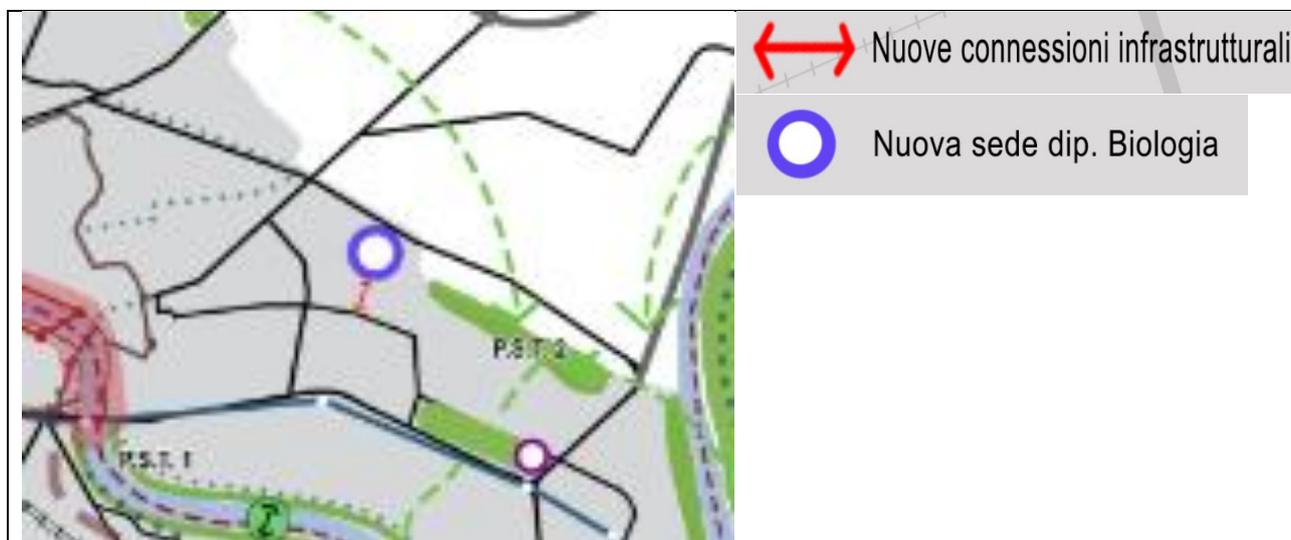
In fase di formazione del Piano Strutturale Intercomunale è pervenuto un contributo finalizzato al recepimento della proposta nel nuovo strumento urbanistico e in particolare alla realizzazione di opere infrastrutturali (viabilità, parcheggio) in assenza delle quali l'intervento non risulta sostenibile nell'area in esame.

Il **Piano Strutturale Intercomunale approvato** inserisce l'area in oggetto all'interno del Territorio Urbanizzato dell'UTOE 7P - Pisanova – Cisanello.

Tra gli Obiettivi di qualità, strategie ed azioni del PSI è indicato il seguente:

- favorire l'accessibilità all'area destinata allo sviluppo delle strutture per la didattica universitaria in località Praticelli, dotandola di una nuova viabilità d'accesso che la connetta con via G. de Ruggiero.

Inoltre la Tavola n.2 STR – La strategia dello Sviluppo: progetti strategici e scenari futuri individua la nuova sede del Dipartimento di Biologia e la connessione infrastrutturale tra via de Ruggiero e la nuova sede di Biologia.



5. Conclusioni

- L'amministrazione comunale si esprime limitatamente agli aspetti inerenti i propri strumenti pianificatori e regolamenti comunali;
- Il Comune di Pisa nello spirito di collaborazione tra Enti e al fine di semplificazione delle procedure, ha effettuato verifiche ed individuato inequivocabilmente i soggetti e le proprietà interessate (Fg. 29 Mapp. 99 – 100 -101 – 647 -1136) e ha dato comunicazione, ai sensi dell'art. 11 del DPR 327/2001, ai proprietari risultanti dalle visure catastali dell'avvenuta presentazione dell'istanza al Provveditorato OOPP;
- il procedimento espropriativo è di competenza esclusiva del soggetto proponente ai sensi del D.P.R. n. 327/01;

Si propone pertanto di esprimere parere favorevole in deroga e limitatamente ai propri strumenti pianificatori e regolamenti comunali

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Davide Berrugi