



COMUNE DI PISA
GOVERNO DEL TERRITORIO
SERVIZIO PIANIFICAZIONE
U.O.C. URBANISTICA

AMBITO 27

PRESIDIO OSPEDALIERO DI SANTA CHIARA

RELAZIONE




IL FUNZIONARIO
(TOMEI C. ALBERTO)



COMUNE DI PISA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO
AMBIENTE PIANI E PROGRAMMI DI PROTEZIONE

Tel: 050 910406
Fax: 050 910456
e-mail: a.deluca@comune.pisa.it

URBANISTICA

Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro,2

orario di apertura:
martedì: 9.00 - 13.00
giovedì: 15.00 - 17.00

Prot. Urb. _____

Pisa, 26 febbraio 2003

Oggetto: Adozione di variante al Regolamento Urbanistico relativa alla formazione di apposita scheda di trasformazione relativa all'Ospedale Santa Chiara denominata "ambito 27".

A seguito di una serie di incontri con la direzione dell'Azienda Ospedaliera Pisana, che esprimeva la necessità di provvedere in parte con forme di autofinanziamento per la realizzazione del nuovo polo ospedaliero di Cisanello, l'amministrazione comunale si impegnava a definire le possibili destinazioni d'uso future e le caratteristiche di trasformabilità degli edifici compresi nel complesso di S. Chiara, al fine di consentire lo svolgimento di uno studio di fattibilità e la cartolarizzazione del complesso stesso.

Il passo preliminare e propedeutico è stato individuato in un provvedimento urbanistico che fornisse le indicazioni di base sulle quali procedere allo studio di fattibilità e alla successiva eventuale redazione di un apposito Piano di Recupero.

Il provvedimento idoneo è stato quindi definito in una variante al Regolamento Urbanistico, con l'introduzione di una scheda di trasformazione, analoga come impostazione alle altre già presenti nel R.U. e riferite al centro storico.

Il lavoro consiste nell'analisi delle condizioni determinate dalla localizzazione del complesso, dalle reciproche influenze con il tessuto urbano e monumentale circostante ed infine dal suo inserimento nei percorsi di trasformazione e rilocalizzazione di funzioni già avviati o in corso di studio.

E' inoltre necessaria una valutazione sulla consistenza monumentale e dimensionale dei vari edifici, con la ricognizione dei vincoli e delle potenzialità volumetriche, anche in relazione agli standard realizzabili.

L'area oggetto del Piano Attuativo fa parte di uno degli isolati di maggior superficie del centro storico ed è interna al quartiere di S. Maria, in essa sono compresi tutti gli edifici del complesso ospedaliero S. Chiara ad esclusione delle cliniche universitarie lungo la via Savi e le residenze private di via Bonanno.

L'impianto storico si affaccia sulla piazza dei Miracoli ed è stato fondato dai Pisani nel 1258, la sua costruzione è conseguente alla soppressione di piccoli spedali che si trovavano presso chiese e conventi del circondario. Inizialmente denominato ospedale della Misericordia ha assunto la denominazione attuale quando si unì alla vicina chiesa di S. Chiara. Varie trasformazioni ed

ampliamenti dell'impianto originari avvenute in epoche successive e prevalentemente sotto la famiglia dei Medici e quella dei Lorena. Gli edifici storici originari si caratterizzano per la muratura in mattoni a faccia vista, portali archeggiati a tutto sesto, bifore, torrette laterali a base verrucana con un cortile interno con doppio loggiato, particolarmente pregiata è la facciata sulla piazza del Duomo dove è presente il museo delle Sinopie. L'espansione moderna dell'ospedale è avvenuta nei primi anni del secolo scorso con la demolizione di un tratto di mura medievali a vantaggio di strutture a padiglioni alcune delle quali di tipologia razionalista situate in prevalenza lungo la via Bonanno e la via Risorgimento. Dal dopoguerra ad oggi gli interventi di adeguamento e ampliamento delle varie cliniche ha prodotto edifici e strutture ad alta tecnologia che però contrastano con l'assetto storico precedente. Ancora oggi il complesso ospedaliero S. Chiara funziona a pieno regime, nonostante che già dal piano del '70 fosse previsto lo spostamento nell'area di Cisanello, e questo crea non pochi problemi di relazione e funzionali per una area in pieno centro storico, in modo particolare per quanto concerne l'accessibilità e la carenza di aree a parcheggio.

- Vincoli sugli edifici (vedi elenco)
- Vincolo Monumentale (Archeologico) L. 1089/39 su tutta l'area.
- Vincolo Paesaggistico L. 1497/39 (D.M. 10/8/57 dichiarazione di notevole interesse pubblico di tutte le zone verdi all'interno delle mura urbane del Comune di Pisa) su parte dell'area adiacente alle mura
- D.L. 11/06/98 n. 180 (Sarno) Parte
- Pericolosità elevata (P.A.I.) Parte

La variante è necessaria per ufficializzare l'assenso del Comune alla immissione sul mercato degli immobili di proprietà della Azienda Ospedaliera, allo scopo di cofinanziare la realizzazione del nuovo ospedale di Cisanello.

La variante consiste nella previsione di una nuova scheda del Centro Storico.

Con la scheda si dovrà prevedere la possibilità di trasformazione delle destinazioni degli immobili, da articolarsi per comparti il più possibile autonomi come dotazione di standard. In ogni caso la richiesta di standard dovrà essere soddisfatta a livello generale e indicata anche nella proposta relativa al singolo comparto.

Si dovrà prevedere la demolizione obbligatoria di tutte le superfetazioni e dei manufatti destinati agli impianti.

I fabbricati privi di pregio architettonico potranno essere riutilizzati, anche con interventi di ristrutturazione urbanistica, per realizzare autosilos, senza incremento di sup. coperta o diminuzione delle aree a verde

Le destinazioni ammissibili saranno determinate con il progetto del singolo comparto in relazione alla compatibilità alla trasformazione degli edifici interessati.

In linea di massima le destinazioni ammesse potranno essere:

1. Destinazioni private:

- a) Ricettive, compresi gli spazi accessori e compl. (sale convegni, attività espositive, ristorante, bar ecc.)
- b) Residenziali
- c) Commerciali (esercizi di vicinato)
- d) Servizi privati (uffici, sedi aziendali, ambulatori medici)
- e) Scuole private

2. Destinazioni pubbliche

- a) Istruzione
- b) Residenza (ivi comprese foresterie e simili)
- c) Servizi pubblici e di interesse generale (uffici pubblici, posta, banche, ecc..)

Sono escluse comunque attività commerciali di sup. superiore a mq. 250 o la cui sup. totale superi il 10% della SLU complessiva.

I progetti dovranno perseguire l'obiettivo di limitare gli accessi veicolari e quelli su via Bonanno e su via Savi, senza incrementare il numero; di ridurre i percorsi carrabili interni al minimo necessario per raggiungere gli spazi di parcheggio; di diminuire la sup. asfaltata ed aumentare quella a verde, ripristinando, ove necessario, le caratteristiche originali

L'Istruttore Direttivo
Arch. Riccardo Davini
