



Ministero per i Beni
e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL
PAESAGGIO, PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO ED
ETNOANTROPOLOGICO PER LE PROVINCE DI
PISA E LIVORNO

29.01.2013

Pisa,.....

23 GEN. 2013

Sindaco
Ass. Beni
Arch. Franchini

Al Sig. Sindaco Marco Filippeschi
Palazzo Gambacorti
56100 PISA



All'Assessore all'Urbanistica
Fabrizio Cerri
Palazzo Gambacorti
56100 PISA

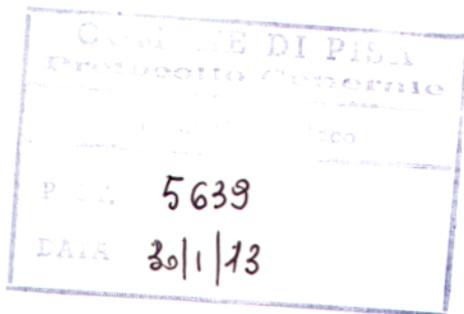
Al Dirigente Ufficio Urbanistica
Arch. Gabriele Berti
Vicolo del Moro 2
Comune di Pisa

Al Dirigente Edilizia Privata
Arch. Dario Franchini
Vicolo del Moro 2
Comune di Pisa

Alla direzione Regionale per i Beni Culturali e
Paesaggistici della Toscana
Lungarno Anna Maria Luisa de' Medici, 4
50122 FIRENZE

Alla Regione Toscana
Settore Pianificazione del Territorio
Via di Novoli, 26
Palazzo B
50127 FIRENZE

Prot. N° 1294 Allegati
34.16.10/1.249



Oggetto: PISA Area Ospedaliera di Santa Chiara. D. Lgs. 42 / 2004 parte II e Parte III. PIANO DI RECUPERO.
Osservazioni e Parere.

Preso visione dell'elaborazione progettuale relativa al PIANO di RECUPERO dell'intero comparto urbano attualmente occupato dal complesso ospedaliero di Santa Chiara in Pisa, si trasmettono le seguenti valutazioni e osservazioni.

Premesso che l'isolato è sottoposto a tutela paesaggistica in applicazione della parte III del Codice per i Beni Culturali e Paesaggistici e comprende al suo interno un considerevole numero di edifici sottoposti a tutela monumentale ai sensi della parte II, si ritiene necessario segnalare alcune evidenti criticità, costituite principalmente dalla proposta inattuabile di demolizione di alcuni edifici tutelati e, in parte, dall'alterazione di caratteri paesaggistici di valore nell'ambito dell' habitat urbano.

In merito alla generale impostazione dell'analisi sulla quale si fonda la progettazione, si rileva che la rigida e chiusa perimetrazione dell'isolato, diviso a sua volta in Unità Minime di Intervento, non individua ampiamente il rapporto con gli isolati adiacenti e non contempla ipotesi di possibili aperture, collegamenti viari e condivisione di tessuto connettivo quale "elemento di comunicazione" spaziale, estetico e di relazione tra gli edifici di Santa Chiara e gli ambiti urbani circostanti.

Il Piano, pur affrontando coerentemente le complesse problematiche connesse alle esigenze di recupero urbano, non appare informato ai principi più avanzati di pianificazione urbana enunciati nel DPCM 12. 12.2005 (Individuazione documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art.146 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42).

Alla base del quadro di valutazione paesaggistica, e quindi della progettazione, il Decreto citato pone infatti, tra l'altro, "gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice" (allegato, punto 2)

In relazione alla documentazione tecnica necessaria per la valutazione (punto 3.1) precisa inoltre che "in particolare, la rappresentazione dei prospetti e degli scaylines dovrà estendersi anche agli edifici contermini, per un'area più o meno estesa, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile quando..." si tratti di edifici, manufatti o lotti inseriti in uno spazio pubblico (piazze, slarghi, ecc...) (3.1 lettera).

L'intero Piano di Recupero non si relaziona sufficientemente con le più generali problematiche connesse alla vivibilità delle aree limitrofe. Citiamo ad esempio Via Roma e soprattutto la parallela via Santa Maria, importanti assi viari che collegano i lungarni alla piazza del Duomo. La rilevanza degli edifici e degli spazi monumentali adiacenti esige un programma di riqualificazione, valorizzazione e conseguente pedonalizzazione.



Ministero per i Beni
e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL
PAESAGGIO, PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO ED
ETNOANTROPOLOGICO PER LE PROVINCE DI
PISA E LIVORNO

Pisa,

Prot. N° _____ Allegati _____

L'Amministrazione comunale ha in atto validi programmi di riqualificazione urbana e di pedonalizzazione con inevitabile acuirsi delle problematiche connesse alla fruizione residenziale.

Nei confronti di tali problematiche il Piano di Recupero dell'area di Santa Chiara evidenzia una dotazione di parcheggi limitata alle specifiche esigenze delle previste destinazioni d'uso nel lotto, e non contribuisce sufficientemente a risolvere le citate problematiche degli ambiti monumentali e residenziali adiacenti.

Si ritiene che il Piano di Recupero possa invece costituire valido strumento per il raggiungimento di un equilibrio dell'assetto urbano e per il miglioramento della qualità urbana, contribuendo ad alleviare le problematiche già fortemente percepite dalla popolazione residente.

Il Piano di Recupero dovrebbe quindi "mostrare in dettaglio le soluzioni di mitigazione degli impatti percettivi e ambientali inevitabili e le eventuali compensazioni proposte" (4.2 punto 16), anche in relazione al suo rapporto con gli isolati circostanti e la città.

Inoltre, il tessuto connettivo e di relazione spaziale interno all'isolato e lungo il suo perimetro, i percorsi, le aree verdi, dovranno essere oggetto di progettazione unitaria, che tenga conto della presenza di edifici tutelati, delle relative pertinenze, e metta in armonica relazione tra loro ambiti afferenti a edifici pubblici e ambiti privati, nel rispetto delle reciproche esigenze di tutela e di vita.

La progettazione delle finiture del tessuto connettivo, con un considerevole incremento del verde e necessariamente in continuità materica e tipologica con i caratteri del centro storico, dovrà definire linee guida omogenee per tutta l'area, integrando il quartiere Santa Chiara al nucleo urbano più antico e alle zone adiacenti *extra moenia*.

In sintesi, come riporta il D. Lgs. 42/2004, "... i documenti progettuali dovranno mostrare le scelte di continuità paesistica, comprese, in particolare, le soluzioni di continuità con le parti contermini (forme, materiali, colori, ecc.), laddove queste contribuiscano a migliorare la qualità dell'opera e l'inserimento nel contesto paesaggistico" ..., **ma anche affrontare problemi urbanistici correlati alla vivibilità dell'intero comparto**, in modo tale che il perseguimento della necessaria qualità scenica non tralasci di affrontare le problematiche connesse alla fruibilità residenziale.

Questa ultima funzione infatti, pur rendendo necessari interventi di compensazione (miglioramento della vivibilità, eventuale realizzazione di parcheggi silos in corrispondenza di edifici privi di interesse storico con preferenza per le localizzazioni ai margini dell'area ospedaliera e facilmente raggiungibili dalle vie di penetrazione), contribuisce notevolmente alla conservazione della qualità urbana.

Il Codice riporta ancora: "Le opere di mitigazione e compensazione si fondano sul principio che **ogni intervento deve essere finalizzato a un miglioramento della qualità paesaggistica complessiva dei luoghi**, o, quanto meno, deve garantire che non vi sia una diminuzione delle sue qualità, pur nelle trasformazioni. La relazione paesaggistica, **sulla base della lettura degli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi**, fra cui la loro eventuale reversibilità, individua le misure di miglioramento previste, le misure di mitigazione e di compensazione e indica, quando possibile, le diverse soluzioni alternative esaminate e, a conclusione, la proposta di progetto motivatamente scelto tra queste.

Le opere di mitigazione potranno essere sia immediate che realizzate nel corso del tempo, potranno avere un diverso grado di capacità di contrastare gli effetti negativi dell'intervento: annullamento, riduzione, riqualificazione"...

Risulta quindi fondamentale che il Piano di Recupero contempli una "... *previsione degli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, (e urbanistico) ove significative, dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime.*"

Il Codice ancora precisa che la relazione paesaggistica, "... **analizzando gli effetti dell'intervento sulle attuali caratteristiche dei luoghi, individua le opportune opere di compensazione ... all'interno dell'area di intervento, ai suoi margini, ovvero in un'area lontana e in tempi diversi da quelli dell'intervento stesso; in quest'ultimo caso, l'amministrazione può individuare un' area comune su cui concentrare i contributi e le azioni di compensazione da realizzare nel tempo a spese ed eventualmente a cura dei soggetti interessati...** Gli elaborati rappresentativi della proposta progettuale, dovranno evidenziare che l'intervento proposto, pur nelle trasformazioni, è adatto ai caratteri dei luoghi, **non produce danni al funzionamento territoriale...**"

In merito ad alcune specifiche scelte progettuali sugli edifici, si è già evidenziata l'incompatibilità delle proposte di demolizione degli immobili sottoposti a tutela monumentale per i quali questa Soprintendenza ha peraltro provveduto anche all'erogazione di specifiche prescrizioni sulle modalità di salvaguardia, restauro e valorizzazione nell'ambito del procedimento di autorizzazione alla vendita in applicazione degli artt. 55 e 55 bis del D. Lgs. 42/2004.



Pisa,.....

Ministero per i Beni
e le Attività Culturali

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PER IL
PAESAGGIO, PER IL PATRIMONIO STORICO, ARTISTICO ED
ETNOANTROPOLOGICO PER LE PROVINCE DI
PISA E LIVORNO

Prot. N.° _____ Allegati _____

Tali prescrizioni saranno parte integrante del Piano di Recupero e costituiranno le linee guida per la realizzazione del programma di restauro e valorizzazione degli edifici tutelati.

Inoltre si segnalano due particolari criticità che comporteranno un'attenta progettazione esecutiva degli interventi di recupero e valorizzazione nei seguenti ambiti:

"Scuola Medica": si prevedono l'eliminazione della recinzione pertinenziale e la demolizione di ogni "superfetazione" esterna, senza distinzione tra elementi tutelati e manufatti impropriamente aggiunti.

Si ritiene invece che il provvedimento di vincolo individui gli ambiti di conservazione e tenda a favorire interventi di valorizzazione delle aree pertinenziali anche mediante un adeguato progetto del verde relazionato agli ingressi, con particolare e preliminare attenzione alle esigenze di adeguamento funzionale impiantistico opportunamente integrato con l'edificio e le opere di finitura delle pertinenze.

In questa ottica non si giustifica l'arretramento del ciglio stradale fino a lambire il fronte dell'edificio. Tale intervento peraltro, oltre a contrastare con le disposizioni di tutela privando l'edificio di una propria pertinenza, "area filtro" verso la via pubblica, prevede la traslazione di pochi metri del viale alberato esistente.

Ai fini della conservazione dello storico ingresso all'area dalla Via Roma e degli esemplari arborei di consistenti dimensioni che caratterizzano il tracciato, si chiede una revisione progettuale mediante mantenimento e valorizzazione dell'attuale composizione planimetrica e degli elementi storici e paesaggistici che già caratterizzano l'asse viario.

"Laboratorio di Analisi": se ne prevede la demolizione senza il necessario riferimento alle esigenze di salvaguardia derivanti dal provvedimento di tutela sull'immobile.

In questo ambito la realizzazione dell'edificio commerciale previsto dal Piano sarà subordinata alla conservazione dell'edificio tutelato, nel rispetto delle prescrizioni erogate in fase di applicazione dei citati articoli 55 e 55 bis del Codice e delle esigenze di tutela della cinta Muraria medievale.

Il recupero dell'edificio, variamente articolato, dovrà tenere anche conto del generale programma di valorizzazione delle mura medievali urbane a cui si addossa con elementi di ampliamento, degli spalti liberi da ingombri quale parte integrante del sistema difensivo, e dell'area monumentale adiacente alle mura e ricompresa nei con visivi verso Piazza del Duomo.

Sulla base di una accurata verifica della tipologia muraria, saranno individuati gli elementi estranei al corpo principale del Dispensario afferente al Consorzio Antitubercolare, al fine di ricostituire l'entità dell'originaria morfologia non aderente alle mura. Si porrà particolare cura nel preservare i caratteri stilistici presenti sui fronti, in particolare sul prospetto Est, e restaurare il monogramma di San Bernardino, JHS, incastonato sul sovrapporta. Saranno rimossi impianti tecnologici interni ed esterni, volumi aggiunti, infissi e ogni altro elemento incongruo, con l'obiettivo di restituire l'area degli spalti consentendo la godibilità delle mura e dell'edificio. Eventuali adeguamenti funzionali, tecnologici, impiantistici e normativi potranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza interferire con altri ambiti esterni prospicienti gli spalti e le mura medievali. In considerazione della vicinanza alle mura urbane e della peculiare posizione all'interno dei con visivi sul Battistero e sulla Piazza del Duomo, ogni destinazione d'uso futura, con preferenza alla pubblica fruizione, dovrà essere coerente con le esigenze di recupero e valorizzazione delle aree monumentali circostanti.

In sintesi, pur ritenendo i principi generali del Piano sufficientemente coerenti con le esigenze di tutela paesaggistica, si ritiene necessario un ulteriore approfondimento dell'impianto planimetrico di progetto, basando ogni scelta sul corretto rilievo dei **vincoli sovraordinati**, su una accurata analisi delle esigenze urbanistiche del centro storico e delle zone contermini all'area di Santa Chiara e su una attenta progettazione del tessuto connettivo interno e di confine al lotto, costituito da spazi pubblici, privati e verde urbano.

Il Funzionario di zona
Arch. Marta Ciafaloni

Il Soprintendente
Arch. Gian Carlo Borellini