

COMUNE DI PISA

ORIGINALE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Delibera n. 231 Del 28 Novembre 2012

OGGETTO: L.R. N. 1 DEL 03.01.2005 ARTT. 69 E 73 - ADOZIONE DI PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'AREA OSPEDALIERO/UNIVERSITARIA DI S. CHIARA - AMBITO N. 27 DEL CENTRO STORICO.

L'anno 2012 il giorno ventotto del mese di Novembre presso la Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano presenti i Signori :

Risultano presenti i organi.		Presente/Assente
1. FILIPPESCHI MARCO	Sindaco	P
* * *	Vice Sindaco	P
2. GHEZZI PAOLO		P
3. CERRI FABRIZIO	Assessore	A
4. CHIOFALO MARIA LUISA	Assessore	
5. CICCONE MARIA PAOLA	Assessore	P
6. ELIGI FEDERICO	Assessore	Α
7. FORTE GIUSEPPE	Assessore	P
·	Assessore	P
8. GAY DAVID		P
9. MARRONI SILVIA	Assessore	P
10. PANICHI SILVIA	Assessore	_
11. SERFOGLI ANDREA	Assessore	P
.12. VIALE GIOVANNI	Assessore	P
	Assessore	P
.13. ZAMBITO YLENIA	-	

Partecipa alla riunione il Segretario Generale: NOBILE ANGELA

Presiede il Sindaco: FILIPPESCHI MARCO.



Oggetto: L.R. n. 1 del 03.01.2005 artt. 69 e 73 - Adozione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica dell'area Ospedaliero/Universitaria di S. Chiara - Ambito n. 27 del Centro Storico.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTI gli esiti della Conferenza Interistituzionale del 21 ottobre 2004, relativa al nuovo ospedale di Cisanello, con il quale veniva delineato il percorso amministrativo ed economico/finanziario necessario per l'attuazione del trasferimento delle funzioni sanitarie e didattiche dal polo di S.Chiara;

VISTO il protocollo di intesa sottoscritto in data 17 dicembre 2004, con il quale si stabiliva di addivenire ad un Accordo di Programma finalizzato alla individuazione di tutte le azioni necessarie per il trasferimento di tutte le attività ospedaliere ed universitarie presenti nell'area di S. Chiara nel nuovo polo di Cisanello;

VISTO l'Accordo di Programma sottoscritto in data 31 marzo 2005 tra:

- Regione Toscana
- Provincia di Pisa
- Comune di Pisa
- Comune di S Giuliano Terme
- Azienda Ospedaliera Universitaria Pisana
- Università di Pisa
- Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Consorzio di Bonifica "Ufficio Fiumi e Fossi"
- Azienda USL n. 5
- Azienda per il Diritto allo Studio Universitario
- Soprintenda Regionale
- Soprintendenza Archeologica
- Soprintendenza di Pisa

per il trasferimento delle attività presenti dall'area di S. Chiara a Cisanello e per la programmazione e realizzazione delle opere ed attività necessarie, anche complementari, da parte dei sottoscrittori dell'accordo;

CONSIDERATO che, tra gli impegni contenuti nell'Accordo di Programma di competenza del Comune di Pisa, era previsto che l'amministrazione avrebbe bandito un concorso internazionale di idee allo scopo di selezionare il gruppo di professionisti cui affidare la redazione del Piano di Recupero dell'area ospedaliera/universitaria di S. Chiara, finalizzato ad individuare la migliore soluzione urbanistica fermo restando il soddisfacimento dei requisiti di valorizzazione concordati tra gli enti;

VISTA la variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla ridefinizione della scheda dell'ambito 27 del Centro Storico (S. Chiara) con l'inserimento delle proprietà dell'Università di Pisa, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 95 del 16 dicembre 2004 ed approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 26 maggio 2005;

VISTO il bando del concorso internazionale di progettazione urbanistica in una fase con preselezione, avente ad oggetto la "Riqualificazione urbanistica del complesso ospedaliero universitario di Santa Chiara, prospiciente la Piazza dei Miracoli", approvato con determinazione dirigenziale D-18 n. 103 del 19.01.2007;

VISTO l'esito del concorso, concluso in data 10 settembre 2007 con la proclamazione del progetto vincitore, contraddistinto dal motto PISA292, che, a seguito dell'apertura della busta con l'indicazione dei progettisti, è risultato essere stato redatto dal gruppo di progettazione costituito da "David Chipperfield Architects s.r.l." – capogruppo, "Alberto Izzo & Partners s.r.l.", "Studio Modena Ingegneria s.r.l., ing. Aniello Castaldo, gruppo al quale, ai sensi del bando di concorso, è stato conferito l'incarico di redazione del Piano di Recupero dell'area di S. Chiara;

VISTO il Piano di Recupero prodotto dal gruppo di progettazione e confrontato, in fase di redazione, con l'amministrazione comunale e con la Soprintendenza di Pisa allo scopo di contemperare le esigenze di valorizzazione con quelle di conservazione e di migliore inserimento nel contesto del Centro Storico;

VISTO l'esito delle successive interlocuzioni degli uffici dell'amministrazione comunale con l'Azienda Ospedaliero/Universitaria Pisana e con l'Università di Pisa, che in qualità di enti proprietari dell'area e secondo quanto previsto dall'Accordo di Programma, hanno dato il loro assenso al progetto di piano con alcune richieste di precisazione necessarie a dare maggiore puntualità e definizione alle previsioni del piano stesso;

VISTE le schede di intervento sugli edifici soggetti a vincolo monumentale prodotti dall'Azienda Ospedaliero/Universitaria Pisana e dall'Università di Pisa ai sensi di quanto previsto dal vigente D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 - "Codice dei Beni Culturali" per gli edifici vincolati di cui si prevede l'alienazione, che entrano a far parte integrante e sostanziale delle norme tecniche di attuazione del piano di recupero dell'area di S. Chiara

VISTA la proposta di piano di recupero formalizzata con la seguente documentazione:

- Allegato 01 Relazione Generale (formato A3)
- Allegato 02 Elaborati grafici (formato A3)
- Allegato 03 Linee guida (formato A3)
- Allegato 03/B Linee guida (formato A3)
- Allegato 04 Relazione Fotografica (formato A3)
- Allegato 05 Norme tecniche di attuazione e schede norma
- Allegato 06 Tavole grafiche del Piano di Recupero
 - · Allegato 06/1 Tav. 02.1.01 area occupata dal complesso di S. Chiara nell'abitato
 - · Allegato 06/2 Tav. 02.1.02 inserimento del complesso di S. Chiara nel PRG
 - · Allegato 06/3 Tav. 02.1.03 fasi di espansione
 - · Allegato 06/4 Tav.02.1.04 evoluzione della forma urbana

- · Allegato 06/5 Tav. 02.1.05 stato di fatto
- · Allegato 06/6 Tav. 02.1.06 individuazione della forma urbana
- · Allegato 06/7 Tav. 02.2.01 piano dei trasferimenti e dismissioni
- · Allegato 06/8 Tav. 02.2.02 unità minime di intervento
- · Allegato 06/9 Tav. 02.2.03 proprietà e uso
- · Allegato 06/10 Tav. 02.2.04 stato di conservazione
- · Allegato 06/11 Tav. 02.3.01 stato di fatto: rete idrica
- · Allegato 06/12 Tav. 02.3.02 stato di fatto: rete fognaria
- · Allegato 06/13 Tav. 02.3.03 stato di fatto: rete gas metano
- Allegato 06/14 Tav. 02.3.04 stato di fatto: rete teleriscaldamento
- · Allegato 06/15 Tav.02.3.05 stato di fatto: rete pubblica illuminazione
- · Allegato 06/16 Tav. 02.3.06 stato di fatto: rete energia elettrica
- · Allegato 06/17 Tav. 02.3.07 stato di fatto: rete telecomunicazioni
- · Allegato 06/18 Tav. 02.3.08 stato di fatto: pavimentazioni
- · Allegato 06/19 Tav. 02.3.09 stato di fatto: modalità circolazione
- · Allegato 06/20 Tav. 02.4.01 manufatti mantenuti
- · Allegato 06/21 Tav. 02.4.02 manufatti demoliti
- · Allegato 06/22 Tav. 02.4.03 zonizzazione e destinazioni d'uso: fabbricati
- · Allegato 06/23 Tav. 02.4.04 zonizzazione e destinazioni d'uso: spazi aperti
- . Allegato 06/24 Tav. 02.4.05 reti
- . Allegato 06/25 Tav. 02.4.06 categorie di intervento
- · Allegato 06/26 Tav. 02.4.07 planivolumetrico, restituzione tridimensionale
- · Allegato 06/27 Tav. 02.4.08 modalità planivolumetriche del ripristino tipologico
- · Allegato 06/28 Tav. 02.4.09 prospetti del ripristino tipologico
- · Allegato 06/29 Tav. 02.5.01 rete idrica
- · Allegato 06/30 Tav. 02.5.02 rete fognaria
- · Allegato 06/31 Tav. 02.5.03 rete gas metano
- · Allegato 06/32 Tav. 02.5.04 rete teleriscaldamento
- · Allegato 06/33 Tav. 02.5.05 rete pubblica illuminazione
- · Allegato 06/34 Tav. 02.5.06 rete telecomunicazioni
- · Allegato 06/35 Tav. 02.5.07 pavimentazioni
- · Allegato 06/36 Tav. 02.5.08 modalità circolazione

VISTA la relazione redatta dal Responsabile del Procedimento (allegato 7);

DATO ATTO che, in considerazione della complessità degli interventi previsti dal piano di recupero e della oggi non programmabile successione degli stessi, si provvederà con appositi successivi atti ad approvare lo schema di convenzione generale e le eventuali convenzioni attuative delle singole Unità Minime di Intervento;

RITENUTO di stabilire nella durata di 10 anni, dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del piano di recupero, la validità del piano attuativo;

PRESO ATTO dell'avvenuto deposito presso l'ufficio del Genio Civile competente dell'indagine geologico-tecnica redatta ai sensi della L.R. n. 1/2005 art. 62;

VISTA altresì la mozione approvata in data 27.11.2012 con votazione unanime dal Consiglio Comunale, allegata alla presente, e rilevato che la stessa è in linea con i contenuti del Piano in adozione;

VISTO il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49, 1° comma del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali (D.Lgs. 267 del 18.08.2000) che entra a far parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quale Allegato A);

a voti unanimi, legalmente resi

DELIBERA

- di adottare il Piano di Recupero in oggetto così come risulta dagli allegati descritti in premessa;
- di stabilire nella durata di 10 anni, dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del Piano di Recupero, la validità del piano attuativo;
- di stabilire che, prima della presentazione di SCIA o di richiesta dei permessi di costruire, debba essere sottoscritto l'atto di convenzione generale e delle eventuali convenzioni attuative delle singole Unità Minime di Intervento secondo gli schemi che la Giunta si riserva di approvare con successivi atti;
- di dare al presente provvedimento immediata esecuzione ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs 267/200;
- di trasmettere all'Amministrazione Provinciale di Pisa il presente atto;
- di partecipare il presente atto alla Direzione Urbanistica Edilizia Privata, alla Direzione Urbanizzazione Primaria Servizi Sportivi e Cimiteriali, alla Direzione Finanze e Politiche Tributarie;
- di pubblicare l'avviso dell'avvenuta adozione sul BURT in adempimento a quanto previsto dall'art. 69 della L.R. n. 1/05;
- di stabilire in 45 (quarantacinque) giorni consecutivi dall'avvenuta pubblicazione sul BURT i termini entro i quali possono essere presentate osservazioni.
- All'unanimità di voti dei presenti, delibera di dare al presente atto l'immediata esecuzione ai sensi di Legge.

COMUNE DI PISA	
OGGETTO DELLA PROPOSTA DI DELIBI	ERAZIONE: x della Giunta Comunale del Consiglio Comunale
L.R. n. 1 del 03.01.2005 artt. 69 e 7 dell'area Ospedaliero/Universit.	73 – Adozione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica itaria di S. Chiara – Ambito n. 27 del Centro Storico.
PARERE DI REGOLARITA' TECNICA	A
attestante la regolarità e la correttezza de Si attesta altresì che la deliberazione: x comporta	gs. 267/2000, si esprime parere favorevole di regolarità tecnica, ell'azione amministrativa, sulla proposta di deliberazione in oggetto. onomico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente.
Pisa, 2 8 NOV, 2018.	IN DIRIGENTE DE LA DIREZIONE Urbanistica Ed Privata Suap Att Produttive Mobilità De Aran, Dano Franchini
PARERE DI REGOLARITA' CONTAI	BILE
Ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D.Lo contabilità, si esprime parere favorevole c	gs. 267/2000 e per quanto previsto dell'art. 15 del Regolamento di di regolarità contabile sulla proposta di deliberazione in oggetto.
Accertamento n°Prenotazione di impegno n°	
Pisa, 27/11/8012	IL RAGIONIERE CAPO Dr. Claudio Sassetti



Adozione di Piano di Recupero di iniziativa pubblica dell'area Ospedaliero/Universitaria di S. Chiara – Ambito n. 27 del Centro Storico.

IL RECUPERO DELL'AREA OSPEDALIERA/UNIVERSITARIA DI S. CHIARA IN PISA

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

L'area di S. Chiara costituisce il nucleo di un complesso sanitario che, fondato nel 1258, si è progressivamente sviluppato fino a comprendere oltre dieci ettari, in parte all'interno del centro storico ed in parte nell'immediata periferia. Tutto il fronte settentrionale dell'area si affaccia sulla piazza del Duomo e, al suo interno, comprende edifici medievali, settecenteschi, novecenteschi e strutture più recenti, in sostituzione di edifici più antichi o realizzati saturando parte delle aree libere.

Già il piano regolatore del 1970 prevedeva il trasferimento dell'ospedale in una zona dell'estrema periferia est di Pisa, ma i lavori di realizzazione del nuovo ospedale non hanno mai avuto un avvio convinto e definitivo, mentre le cliniche esistenti nel centro storico venivano costantemente adeguate ed ampliate.

Nell'aprile 2001 l'intesa stipulata presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, relativa alla realizzazione del Museo della Navigazione, prevedeva una serie di trasferimenti di funzioni di interesse sovracomunale dal centro storico alle aree periferiche e, tra queste, veniva confermata la nuova localizzazione dell'ospedale. Il Regolamento Urbanistico, approvato nel luglio 2001, confermava a sua volta la previsione.

La Regione Toscana, negli anni successivi, ha sviluppato una politica sanitaria puntata sulla realizzazione ed il potenziamento di pochi centri di eccellenza, accanto alla diffusione territoriale di strutture di base. L'ospedale di Pisa, per la sua storia, il livello raggiunto, la presenza di una importante facoltà di Medicina, è uno di questi.

Ma la realizzazione della nuova cittadella della salute e della ricerca, perchè di questo si tratta, assume un ruolo sociale, economico ed urbanistico che non può essere valutato e risolto solo dall'amministrazione della sanità o dal singolo ente locale. Basta pensare alla previsione del carico urbanistico diretto ed indotto sul territorio, prevedibile nella presenza, nelle 24 ore, di circa 15.000 persone concentrate in un'area di pochi ettari e nella necessità di infrastrutture ed opere di mitigazione ad essa correlate.

Nel marzo 2005 viene perciò sottoscritto un Accordo di Programma, promosso dalla Regione Toscana e che vede coinvolti altri dodici tra enti ed aziende pubbliche, finalizzato alla definizione delle opere e degli interventi direttamente od indirettamente necessari per realizzare la nuova sede ospedaliera e la nuova facoltà di medicina e la ripartizione degli investimenti.

L'Accordo prevedeva che il Comune di Pisa approvasse il piano particolareggiato dell'area destinata alla nuova struttura ospedaliera/universitaria ed una variante al Regolamento Urbanistico relativa alla nuova destinazione della sede storica di S. Chiara che comprendesse anche le proprietà dell'Università. La scheda dell'Ambito 27 del Centro Storico era infatti stata introdotta nel Regolamento Urbanistico con variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 25/07/2003, ma era limitata solo alla porzione di proprietà dell'Azienda Ospedaliera.

Il Comune si assumeva anche l'impegno di garantire che, dalle destinazioni e funzioni ammesse nell'area di S. Chiara, conseguisse una valutazione immobiliare complessiva, all'epoca, di almeno 150 miliardi di lire (77 milioni di €) e di bandire un concorso di livello internazionale per individuare i progettisti da incaricare per la redazione del piano di recupero dell'area.

Tra 2004 e 2005 sono stati predisposti ed approvati gli strumenti urbanistici e, nel gennaio 2007, è stato pubblicato il bando del concorso (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 15, serie speciale, parte prima, del 5 febbraio 2007), articolato in due fasi, il cui schema era stato approvato con delibera della Giunta Comunale n. 4 dell'8 gennaio 2007. La prima fase di selezione, svolta sulla base di curriculum e documento sintetico di programma, ha visto la partecipazione di oltre quaranta gruppi di progettisti, tra i quali la Giuria ha individuato i dieci da invitare alla fase successiva, quella di progettazione preliminare del piano di recupero.

Prima della pubblicazione del bando di concorso, allo scopo di redigere il Documento Preliminare di Progettazione al quale i concorrenti avrebbero dovuto attenersi, è stato svolto il lavoro di verifica dei vincoli sugli edifici costituenti il complesso del S. Chiara, onere assunto istituzionalmente dalla Soprintendenza di Pisa, ma con il supporto dei tecnici dell'Azienda Ospedaliera, dell'Università e del Comune di Pisa per la predisposizione del materiale necessario all'istruttoria.

Comune di Pisa e Soprintendenza hanno quindi predisposto congiuntamente il Documento Preliminare di Progettazione, contenente le linee di indirizzo da sviluppare nella progettazione ed il materiale conoscitivo necessario ai concorrenti per definire il progetto di concorso.

Alla prima fase di selezione del concorso, sulla base del curriculum, hanno partecipato oltre quaranta concorrenti, tra i quali la giuria ha selezionato i dieci da invitare alla fase successiva, che prevedeva la presentazione, in forma anonima, di un progetto preliminare di Piano di Recupero. Al vincitore era previsto di affidare l'incarico di redazione del Piano di Recupero, con detrazione dalle competenze professionali del 50% dell'importo del premio concorsuale, come di norma.

Nel settembre 2007 la Giuria² ha esaminato i progetti concorrenti ed ha proclamato vincitore quello del gruppo che faceva capo all'arch. David Chipperfield e

¹ Giuria formata dal prof. Howard Burns (storico dell'arte), dall'arch, dall'arch, Vezio De Lucia (urbanista), dal prof. Massimo Dringoli (direttore del Dipartimento di Architettura della Facoltà di Ingegneria dell'Università di Pisa), dal prof. Carlo Olmo (Preside della Facoltà di Architettura del Politecnico di Torino) e dall'arch, Mario Pasqualetti (coordinatore area tecnica del Comune e rappresentante dell'ente banditore). Membri supplenti l'arch. Riccardo Baracco (urbanista, dirigente della Regione Toscana) e l'arch. Dario Franchini (urbanista, dirigente della Provincia di Pisa).

² Motivazione Giuria: "Il progetto si qualifica per la proposta di una nuova centralità, che determina un punto di riferimento immediatamente individuabile che si richiama al passato. Tale centralità si articola attraverso la

formato da "David Chipperfield Architects s.r.l." – capogruppo, "Alberto Izzo & Partners s.r.l.", "Studio Modena Ingegneria s.r.l., ing. Aniello Castaldo, gruppo al quale è stato successivamente affidato l'incarico di redazione del Piano di Recupero con scrittura privata del 30 luglio 2009.

Dell'esito del concorso è stata data ampia diffusione ed i lavori presentati dai dieci gruppi partecipanti alla seconda fase sono stati esposti presso S. Michele degli Scalzi dal 22 settembre 2007 al 21 ottobre 2007

Il progetto è stato a lungo illustrato e discusso, in fase di redazione, con i tecnici della Soprintendenza e del Comune di Pisa, apportando all'idea originaria, che resta invariata concettualmente, modifiche atte ad integrarla maggiormente con le esigenze di tutela degli edifici vincolati e del contesto monumentale, a migliorarne i requisiti funzionali e meglio definire le destinazioni previste, sempre nel quadro delineato dalla scheda urbanistica dell'Ambito 27 del Centro Storico, alla quale il piano è strettamente conforme.

Il Piano di Recupero è stato infine oggetto di consultazione (come previsto dall'Accordo di Programma del 2005) con gli enti proprietari del polo di S. Chiara e, sulla base di quanto emerso, sono state apportate modifiche alle norme tecniche di attuazione che, senza modificarne il senso e le finalità, sono state semplificate e rese più conformi, quanto a definizioni e termini, alla descrizione degli interventi ammessi e dei vincoli operativi.

L'Azienda Ospedaliera/Universitaria Pisana e l'Università di Pisa hanno infatti prodotto, per ciascun edificio soggetto al vincolo storico-monumentale, un'apposita scheda di intervento, necessaria ai fini della successiva alienazione, contenente una valutazione dell'edificio e dei suoi elementi costitutivi, una descrizione delle finalità progettuali da perseguire con gli interventi edilizi di cui saranno oggetto e l'individuazione degli interventi ammessi. Tali schede di dettaglio, richieste dalla Soprintendenza per concedere l'autorizzazione alla vendita ai sensi del "Codice dei Beni Culturali", vanno quindi a costituire una implementazione delle stesse norme tecniche di attuazione del Piano di Recupero, particolarmente utile per una corretta e puntuale valutazione del valore di mercato e dei costi di intervento da parte di colui che sarà acquirente degli immobili e soggetto attuatore del piano.

Il Responsabile del Procedimento arch. Gabriele Berti

variabilità dei punti di vista e delle prospettive verso la Piazza del Duomo, ma anche verso gli assi trasversali, ed offre notevoli potenzialità di utilizzazione.

del Duomo. Appare inoltre inopportuna la viabilità di attraversamento dell'Orto Botanico.

Il progetto consente di approfondire una varietà di soluzioni in fase di redazione del piano di recupero. La distribuzione delle funzioni, tra i progetti concorrenti, è quella più convincente, oltre che per il mix, corrispondente agli indirizzi dati, anche per le localizzazioni, che appaiono congrue in riferimento al nuovo asse ed ai percorsi. Per il successivo sviluppo della progettazione la Giuria ritiene preferibile conservare il muro attuale verso la Piazza

Suggerisce ancora che il porticato sia arricchito di funzioni idonee, in modo da non rappresentare solo un percorso coperto. Si evidenzia infine l'opportunità di prevedere attrezzature destinate alla cultura e allo spettacolo."

II Presidente FILIPPESCHI MARCO	II Segretario Generale NORILE ANGELA
-6 DIC. 2	2012
Deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio il	-5 DIC. 2012
Deliberazione immediatamente eseguibile	
Comunicata a : Finanze - Provveditorato - Aziende Coordinatore lavori pubblici - Edilizia pubblica URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA-SUAP-ATTI GRUPPI CONSILIARI	VITA' PRODUTTIVE-MOBILITA'

- 6 DIC. 2012	L'incaricato <u>Saure Gnice.</u>
Impegno n.	