



COMUNE DI PISA

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 Giuria¹ 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 formato da "David Chipperfield Architects s.r.l." – capogruppo, "Alberto Izzo & Partners s.r.l.", "Studio Modena Ingegneria s.r.l., ing.

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 (Presidente 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 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.*

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

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."

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