

**AMBITO N° 27 – Ospedale S. Chiara**

Superficie totale dell'ambito: 117.895 mq

	<b>Stato Attuale</b>	<b>Stato di Progetto</b>
Sup. coperta	43.023 mq (36%)	
Sup. non edificata	74.872 mq (64%)	
o <i>a verde</i>	29.300 mq (38%)	
o <i>pavimentata</i>	45.572 mq (62%)	
N° posti auto	/	
o pubblici	/	
o privati	/	
Volume totale edificato	438.895 mc	
Indici urbanistici		
o Rc	36%	
o Iff	3,7 mc/mq	
o Slu	110.131 mq	

**Note: descrizione, relazioni con il contesto e vincoli sovraordinati**

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 comprese le cliniche universitarie lungo la Via Savi ed escluse 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 "spedale della Misericordia" ha assunto la denominazione attuale quando si unì alla vicina chiesa di S. Chiara. Varie trasformazioni ed ampliamenti dell'impianto originario 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. Nel periodo ottocentesco si sviluppa tutta la zona a sud su Via Roma e Via Savi, in modo da permettere lo sviluppo della Facoltà di Medicina mediante la realizzazione della Scuola Medica, edificio neo-rinascimentale, dello stabilimento "Zooiatico" e dell'attuale padiglione di Medicina interna e biblioteca di Medicina, trasformazioni avvenute quando Veterinaria è stata trasferita sul Viale delle Piagge. 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 hanno 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

## Note: linee guida

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

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

La scheda 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.

E' prescritta 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 superficie 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 complementari (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..)
- d) Strutture culturali (centri di ricerca, musei, sedi espositive, biblioteche, archivi).

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

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

**Note: elementi di criticità**

L'abbandono del polo ospedaliero del S. Chiara e il trasferimento nel nuovo centro delle strutture ospedaliere ed universitarie di Cisanello crea i presupposti di una qualificazione funzionale e formale del settore nord-ovest della città storica particolarmente indirizzato a funzioni turistico-universitarie. I principali punti di criticità di questa area derivano dal rapporto con il resto della città per quanto riguarda funzioni compatibili e accessibilità. Occorre creare i presupposti affinché si riducano i problemi creati da attività attrattive e monofunzionali, come è l'ospedale, a vantaggio di un mix plurifunzionale autosufficiente per quanto riguarda accessibilità e standard.

Altri fattori di criticità sono le trasformazioni degli edifici storici che hanno subito in alcuni casi modifiche sostanziali delle caratteristiche architettoniche originarie, oppure l'inserimento di nuove strutture edilizie in contrasto con l'assetto storico originario. Il nuovo assetto dovrà prevedere la valorizzazione anche formale del tratto di mura demolito nei primi anni del secolo scorso (1920) e la salvaguardi dei giardini esistenti con un incremento degli stessi a discapito delle superfici pavimentate e di quelle coperte da edifici destinati ad impianti.

**Riferimenti alla documentazione d'archivio****Procedimenti in itinere**

Accordo di Programma tra:

Regione Toscana, Provincia di Pisa, Comune di Pisa, Comune di S. Giuliano Terme, Azienda Ospedaliera Pisana, Università di Pisa, Soprintendenza di Pisa, Autorità di Bacino del Fiume Arno, finalizzato alla preparazione e all'esecuzione delle azioni e dei procedimenti da svolgere per il completamento del polo ospedaliero-universitario di Cisanello e per il trasferimento delle funzioni presenti nel complesso di S. Chiara anche al fine della alienazione degli immobili.



# COMUNE DI PISA

DIREZIONE URBANISTICA  
Ufficio Pianificazione

Elaborazione grafica: SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE (S.I.T.)

## Variante al Regolamento Urbanistico - Centro Storico

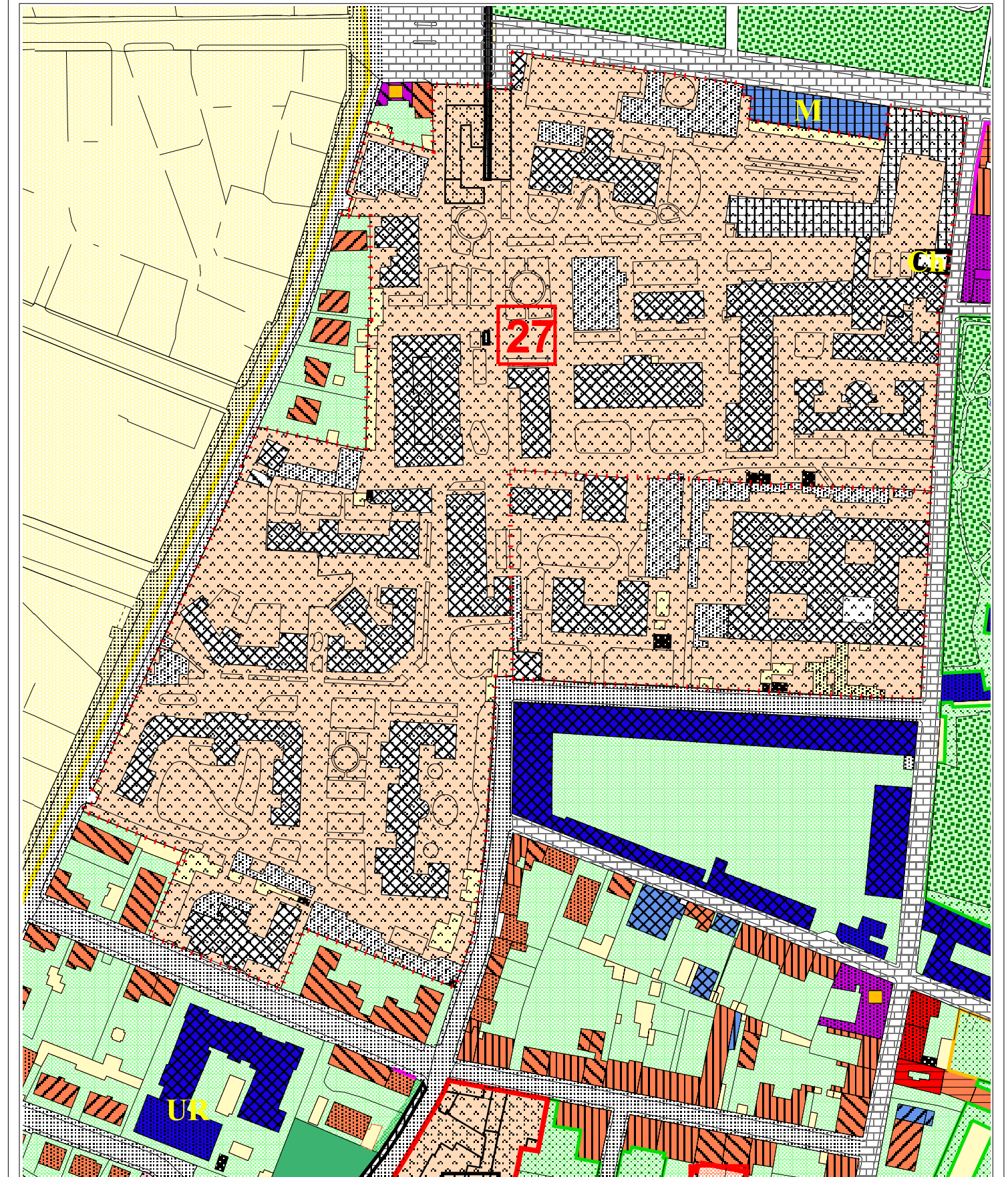
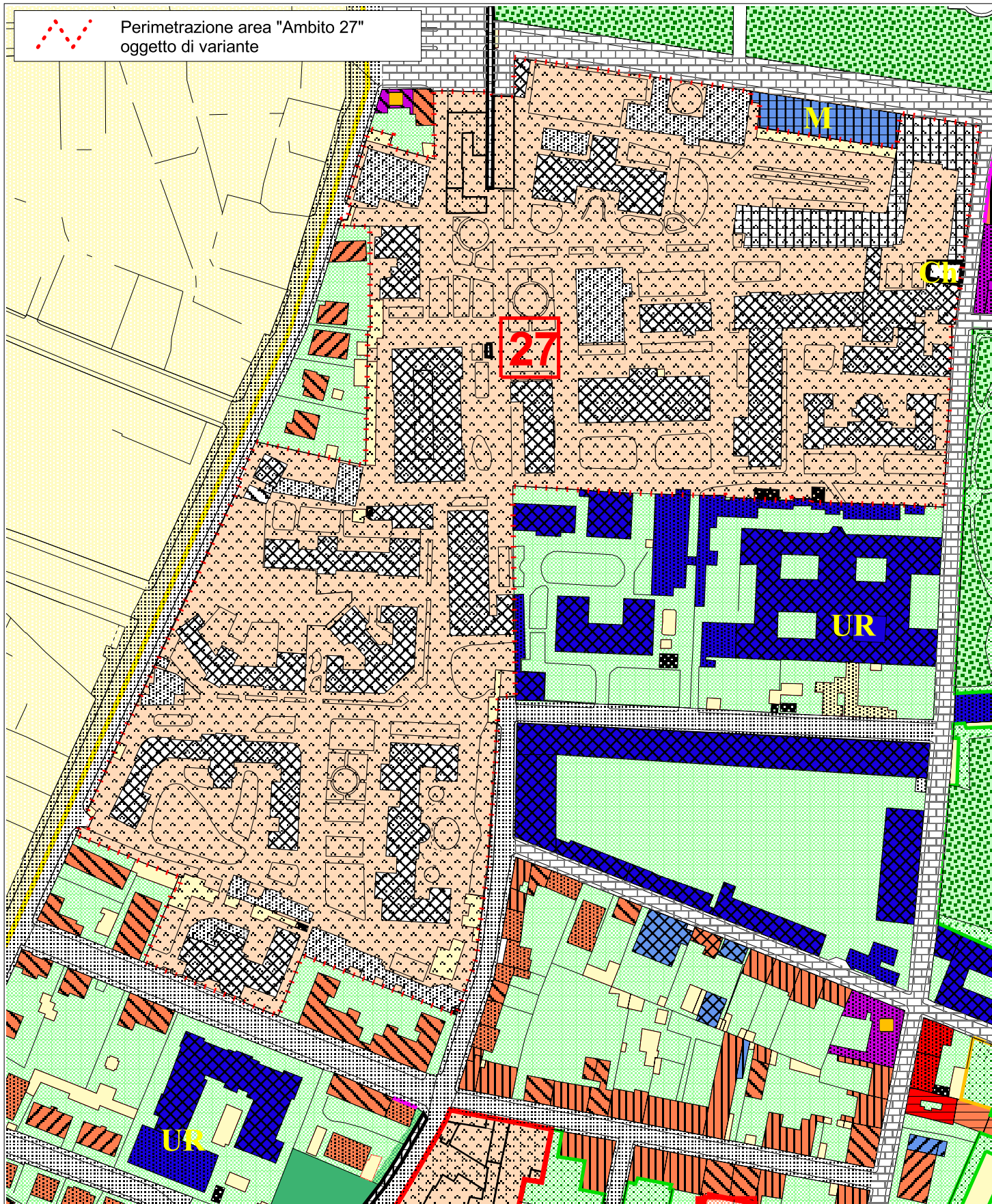
Relativa alla Scheda Norma di trasformazione relativa all'Ospedale di Santa Chiara "Ambito 27"

R.U. APPROVATO

scala 1:2.500

VARIANTE

scala 1:2.500



Perimetrazione area "Ambito 27"  
oggetto di variante

27

M

UR

UR

M

CH

UR