



COMUNE DI PISA

**DIREZIONE URBANISTICA
UFFICIO PIANIFICAZIONE**

**VARIANTE SCHEDA N. 27
REGOLAMENTO URBANISTICO
CENTRO STORICO**



RELAZIONE TECNICA

**IL DIRIGENTE
Arch. GABRIELE BERTI**

SCHEDA AMBITO 27

PLANIMETRIA PERIMETRAZIONE A - B

scala 1/2000

PLANIMETRIA PERIODIZZAZIONE

scala 1/2000

PLANIMETRIA STATO ATTUALE E VARIANTE

scala 1/2000



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica

e-mail: urbanistica@comune.pisa.it
Tel: 050 910408
Fax: 050 910456
sito internet:
www.comune.pisa.it/pianificazione

~
Palazzo Pretorio - Vicolo del Moro, 2

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

Pisa, 17 novembre 2004

VARIANTE SCHEDA n. 27
REGOLAMENTO URBANISTICO – CENTROSTORICO
RELAZIONE TECNICA

Il giorno 21 ottobre 2004 si è svolta la "Conferenza Interistituzionale" convocata dalla Regione Toscana e relativa al progetto nuovo ospedale di Cisanello. Alla conferenza partecipavano:

Per l'Azienda Ospedaliera Pisana

- Direttore Generale
- Direttore Amministrativo
- Direttore Sanitario
-

Per l'Università degli studi di Pisa:

- Magnifico Rettore
- Prorettore all'Edilizia

Per il Comune di Pisa

- Sindaco
- Assessore all'Urbanistica
- Assessore ai Lavori Pubblici
- Assessore alla Mobilità

Per il Comune di S. Giuliano Terme

- Assessore all'Urbanistica

Per la Provincia di Pisa:

- Assessore ai LL.PP.

Per la Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie

- Soprintendente

Per la Azienda USL 5

- Direttore Generale

Per l'Autorità di Bacino

- Segretario

Per la Regione Toscana

- L'Assessore per il Diritto alla Salute

Negli atti di programmazione della Regione Toscana (D.C.R. n. 202/02 " Riqualficazione delle Aziende Ospedaliere) è prevista la realizzazione del Nuovo Ospedale di Cisanello. L'Azienda Ospedaliera Pisana provvederà alla attuazione di quanto stabilito dagli atti programmatori regionali. Alla realizzazione del progetto è direttamente interessata anche l'Università degli studi di Pisa che trasferirà nel nuovo complesso di Cisanello le funzioni didattiche collegate alla Facoltà di Medicina.

La realizzazione del progetto, per la parte relativa alle funzioni ospedaliere, comporterà una spesa di circa 265 milioni di euro. A tale cifra deve essere aggiunto il costo della realizzazione dei volumi di pertinenza dell'Università in corso di stima.

Al finanziamento del progetto per la parte ospedaliera concorrono: la Regione Toscana con uno stanziamento di 72 milioni di euro e l'Azienda Ospedaliera Pisana con il ricavato dalla vendita degli immobili situati nei pressi di Piazza dei Miracoli dove ha attualmente sede l'Ospedale S. Chiara e con altri fondi propri.

L'Università provvederà al finanziamento della propria parte con i proventi derivanti dalla vendita delle proprietà situate nel complesso di S. Chiara e con ulteriori fondi propri.

La possibilità di alienare e di ricavare adeguati introiti da tali proprietà dipende anche dalla definizione del piano urbanistico particolareggiato del Comune di Pisa, che dovrà specificare le funzioni, le destinazioni d'uso ed il rapporto con il resto del centro storico e della città in un quadro organico e di elevata qualità.

Nel quadro delle ulteriori azioni previste da parte dei vari enti partecipanti, il Comune di Pisa aveva già adempiuto ad uno degli impegni preliminari, approvando una variante al Regolamento Urbanistico - Centro Storico, con l'introduzione della scheda n.27, relativa al complesso ospedaliero di S. Chiara.

Con la partecipazione all'operazione anche dell'Università si rende necessario rivedere il perimetro e gli obiettivi della scheda n. 27 per comprendere anche gli immobili di proprietà dell'Università e per dare ulteriori indicazioni necessarie per la successiva progettazione del Piano di Recupero.

Perciò, facendo seguito agli impegni presi nella suddetta "Conferenza Interistituzionale" il Comune di Pisa ha predisposto la variante in oggetto, con l'obiettivo di portarla in adozione da parte del Consiglio Comunale entro il 20 dicembre prossimo, data nella quale è prevista la sottoscrizione del "Protocollo di Intesa" che porterà, nei primi mesi del 2005, alla stipula di uno specifico Accordo di Programma tra tutti gli enti interessati alla complessa operazione di completamento del nuovo polo ospedaliero di Cisanello ed alla dismissione del complesso di S. Chiara.

La variante in oggetto, quindi, incorpora nella scheda n. 27 del Centro Storico anche gli immobili di proprietà dell'Università e puntualizza, tra le destinazioni ammissibili già indicate nella scheda, la possibilità di inserimento anche di funzioni culturali e museali.

Il direttore
arch. Gabriele Bert



AMBITO N° 27 – Ospedale S. Chiara

Superficie totale dell'ambito: 117.895 mq

	Stato Attuale	Stato di Progetto
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 salvaguardia 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.

OSPEDALE S. CHIARA		SCHEDA TECNICA				
Edificio	Dipartimenti Clinici	Superficie coperta mq	Superficie totale mq	Volume mc	Vincolo	
24	Dip. Ostetrico e Ginecologico	1972	8645	32486	I° Elenco Edifici di proprietà pubblica superiore a 50 anni	
25	Dip. Ortopedico	1150	4992	14795	"	
23	Dip. Pediatrico	1859	6301	23608	"	
22	Dip. Psichiatrico donne	896	2688	8512	"	
20	Dip. Psichiatrico uomini	968	1936	7260	"	
21	Dip. Urologico	1164	4152	15789	"	
26	Dip. Cardiovascolare	1342	2684	14762	"	
17	Dip. Ostetrico Rook	659	1245	4673	in parte I° elenco e in parte edificio fuori elenco	
16	Dip. Oculistica	1763	5089	19067	I° Elenco Edifici di proprietà pubblica superiore a 50 anni	
32	Dip. Nefrologico	696	2205	8637	"	
34	Dip. Medicina Nucleare	360	1080	3771	"	
36	Dip. Otorinolaringoiatria	1034	3102	13338	"	
31	Patologia medica	500	1661	5647	"	
41	Neochirurgico	1083	3076	10907	"	
41	Neurologia	963	2854	9988	fuori elenco	
42	Radiologia	1641	4341	15298	I° Elenco Edifici di proprietà pubblica superiore a 50 anni	
40	Dermatologia	1090	3270	14170	"	
43	Vecchio Ospedale	4157	7677	38843	I° Elenco Edifici Notificati	
44	Centro trasfusionale	1244	2437	11676	fuori elenco	
29	Dip. Chirurgico	1600	6758	23183	"	
14	Dip. Emergenza e Urgenza	1240	3170	10844	"	
15	Dip. Emergenza e Urgenza	1240	3170	10844	I° Elenco Edifici di proprietà pubblica superiore a 50 anni	

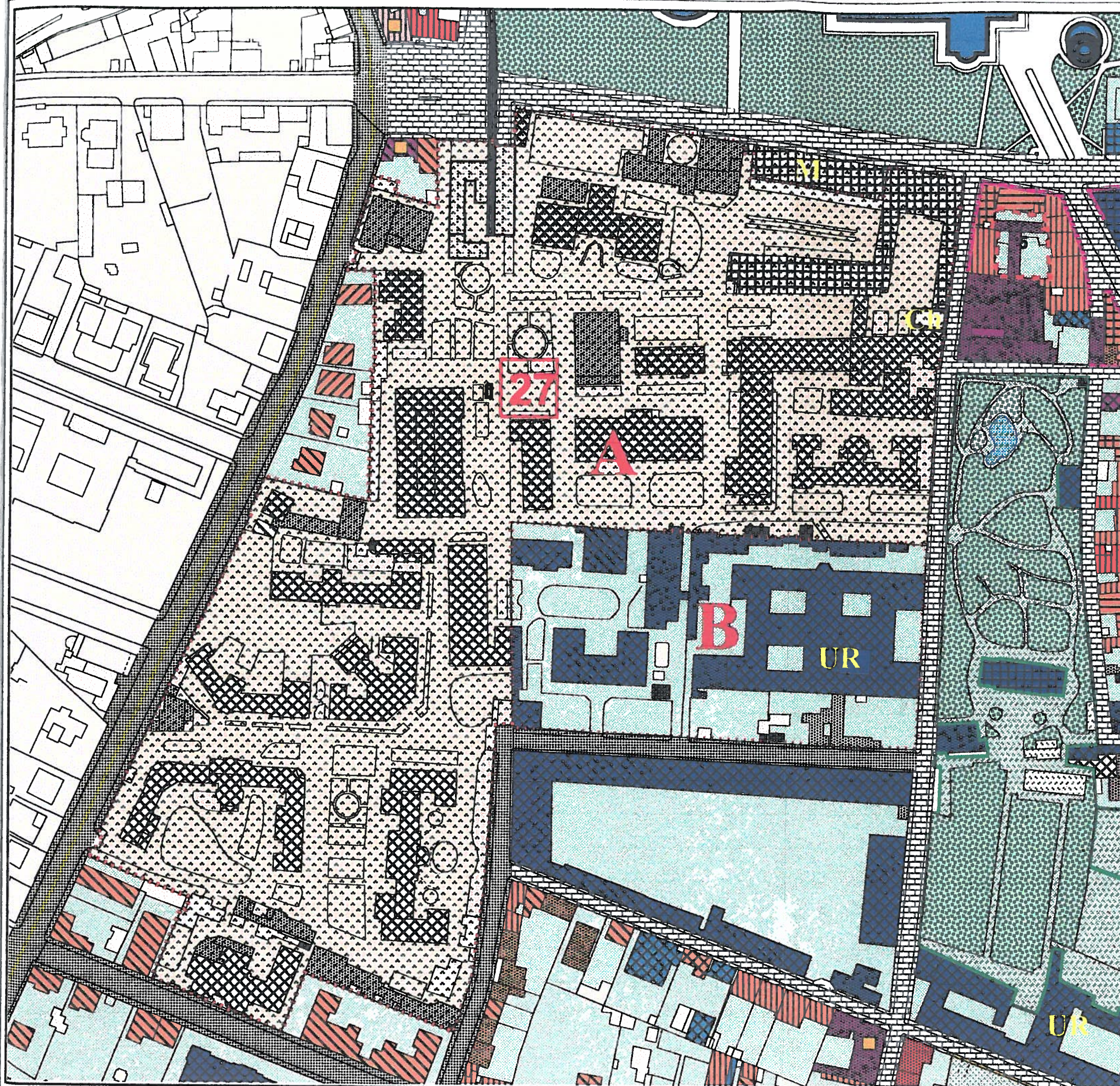
12-13	Lab. Analisi Cliniche	652	1354	5756	"
19	Ufficio Tecnico	311	311	1462	"
30	Cucina Degenti	830	1586	5931	fuori elenco
	Centrale Termica	213	213	1327	"
	Servizi Economici	105	105	400	"
	Servizi Logistici	162	162	550	"
	Officine Ortopedie	160	160	600	"
	Mensa	908	908	4065	"
	Autotrimessa	203	203	750	"
	Deposito Infiammabile	123	123	535	"
18	Officine	200	200	800	"
	Spaccio Dip. Ospedalieri	133	133	466	"
27	Stanze Mortuarie	585	585	2340	I° Elenco Edifici di proprietà pubblica superiore a 50 anni
34	Dip. Medicina Nucleare	360	1080	3771	fuori elenco
35	Medicina Interna Dip. Medico I° e II° palazzina	505	1203	4220	I° Elenco Edifici di proprietà pubblica superiore a 50 anni
36	Dip. Otorinolaringoiatria	1034	3102	13338	"
	Locali tecnici - magazzini	130	130	390	fuori elenco
37	Biblioteca di Medicina e Chirurgia	196	392	1736	I° Elenco Edifici di proprietà pubblica superiore a 50 anni
38	Fisiologia C.N.R.	787	2361	9760	"
39	Scuola Medica	5387	11869	57300	"
	Edifici annessi Scuola Medica (obitorio, stabulari, officina, caldaia, cabina elettrica, antincendio)	1418	1418	5300	fuori elenco
	Totale	43023	110131	438895	




COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
Ufficio Pianificazione

ESTRATTO DA REGOLAMENTO URBANISTICO
CENTRO STORICO

AMBITO 27
PRESIDIO OSPEDALIERO SANTA CHIARA
E AREA UNIVERSITARIA

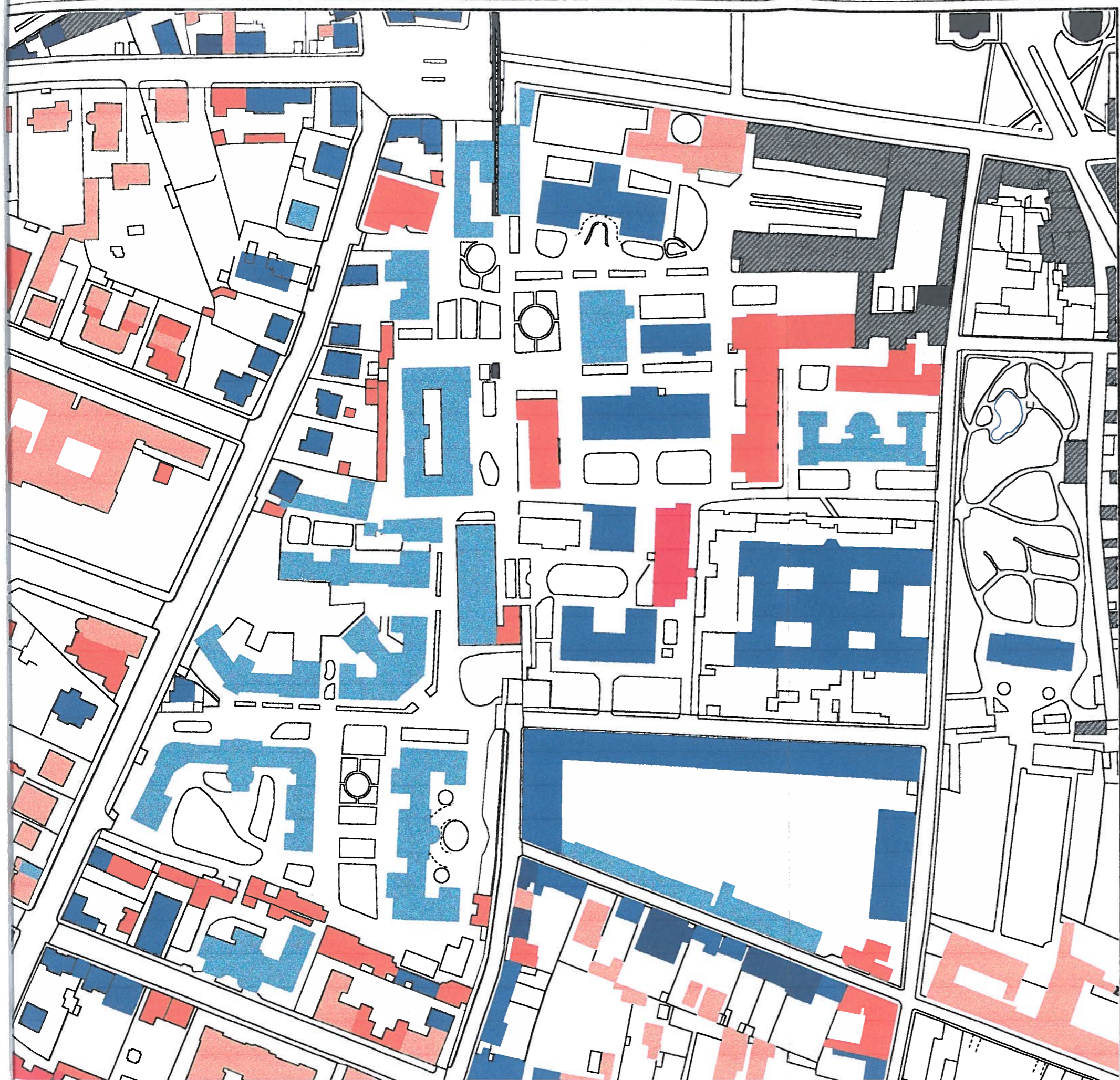


-  Perimetro aree d'intervento
- A** Superficie mq. 95.547,75
- B** Superficie mq. 22.347,76
- Superficie totale mq. 117.895,51
valori calcolati in automatico



scala 1:2.000

ELABORAZIONE GRAFICA
COMUNE DI PISA SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE
(S.I.T.)



COMUNE DI PISA
DIREZIONE URBANISTICA
 Ufficio Pianificazione

AMBITO 27
PRESIDIO OSPEDALIERO SANTA CHIARA

LEGENDA

PERIODIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

- Edifici monumentali
- Anteriori al 1830
- 1830-1878
- 1878-1928
- 1928-1939
- 1939-1954
- 1954-1965
- 1965-1997



scala 1:2.000

ELABORAZIONE GRAFICA
 COMUNE DI PISA SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE
 (S.I.T.)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE URBANISTICA
Ufficio Pianificazione

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

Variante al Regolamento Urbanistico - Centro Storico

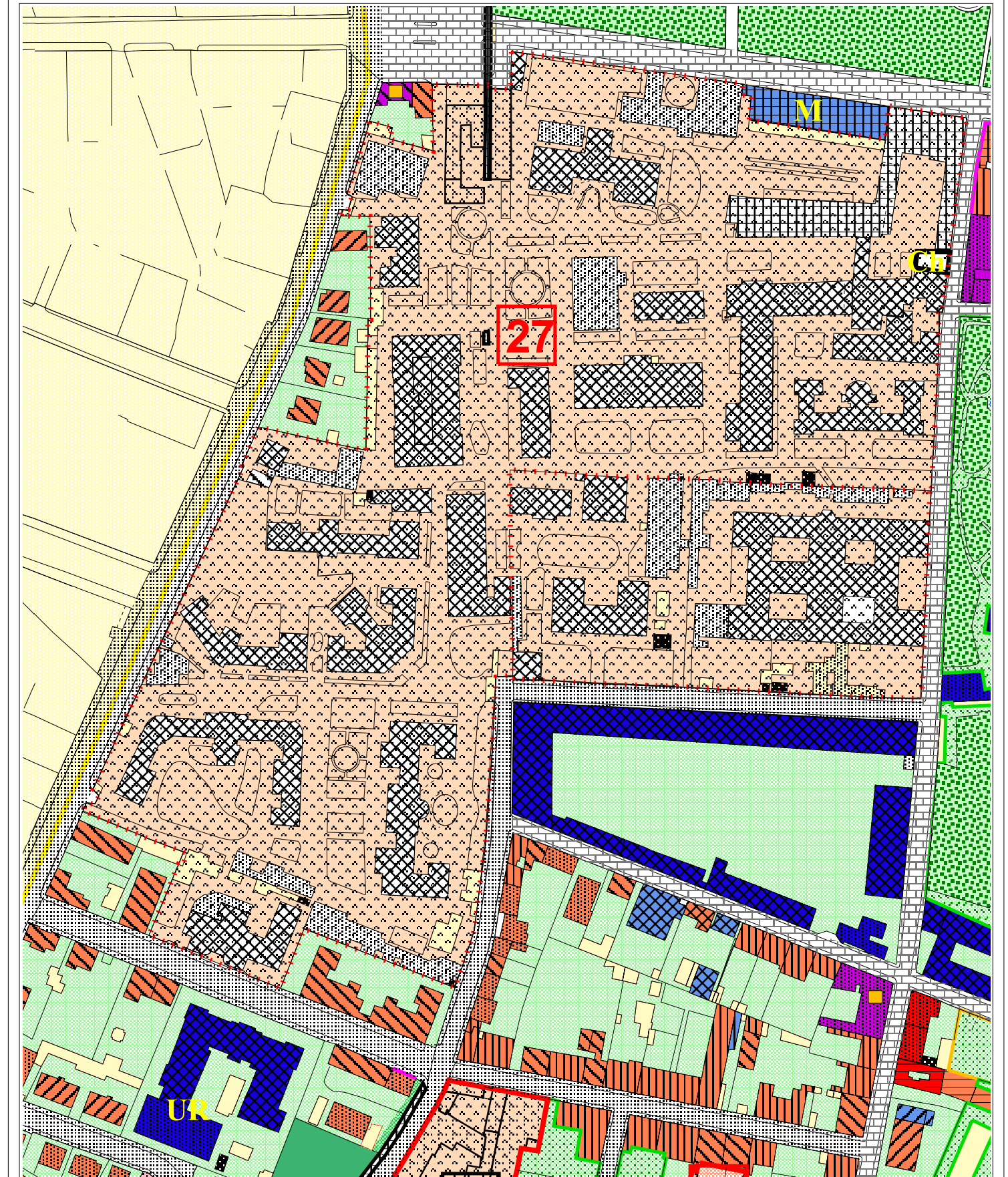
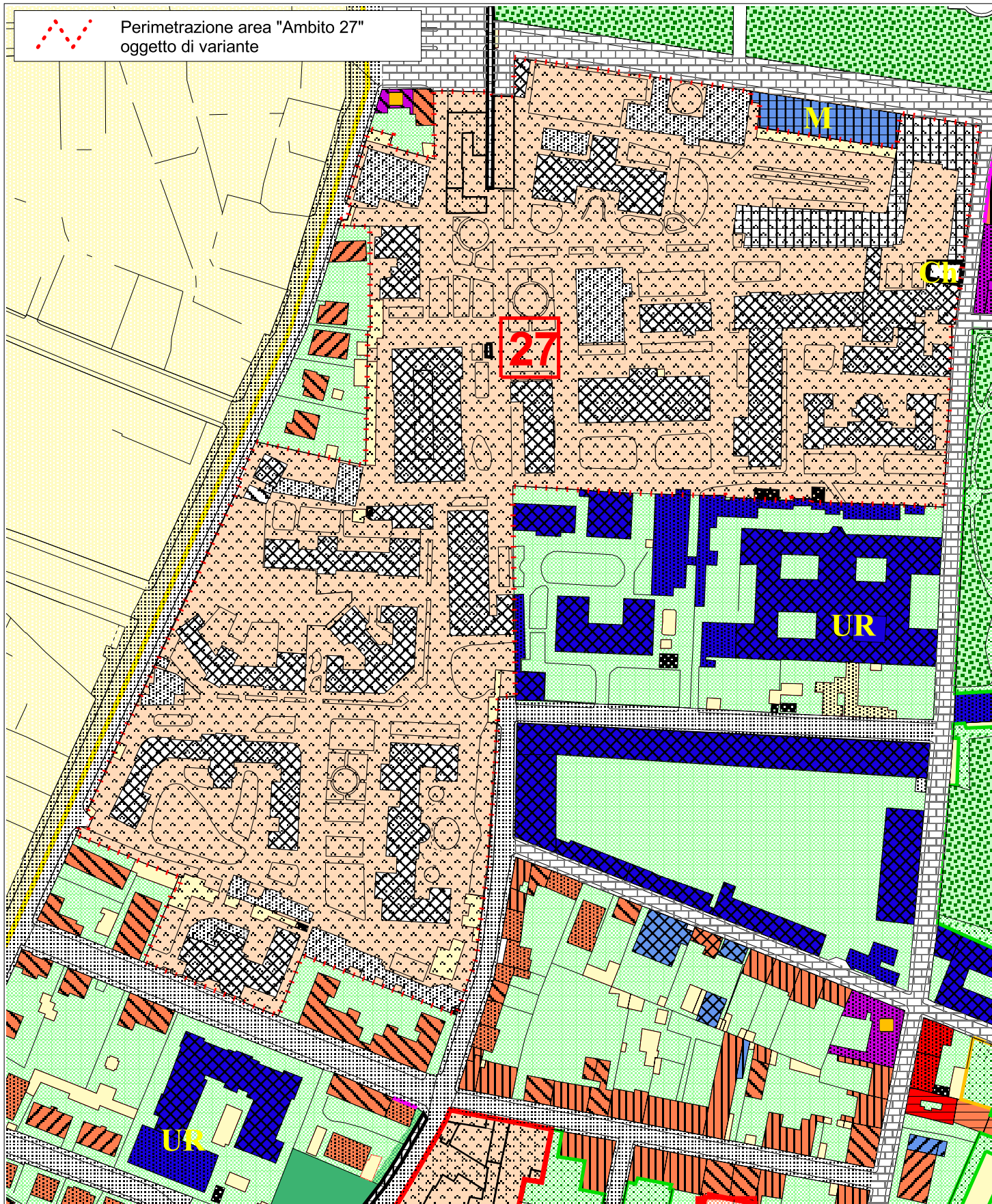
Relativa alla Scheda Norma di trasformazione relativa all'Ospedale di Santa Chiara "Ambito 27"

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