



COMUNE DI PISA

*PROGETTO CULTURALE PER LA
VALORIZZAZIONE DI
MURA
E
GIARDINO SCOTTO*

SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
1. ANALISI DEL CONTESTO	4
1.1. Patrimonio artistico culturale	4
1.2. Accessibilità e Infrastrutture	5
1.3 Offerta turistica e commerciale	7
1.4 Eccellenze scientifiche e della ricerca	7
2. VALORIZZAZIONE DELLE MURA MEDIEVALI E DEL GIARDINO SCOTTO	8
2.1. Progetto di restauro e recupero delle Mura Urbane di Pisa	8
2.2. Progetto di riqualificazione del Giardino Scotto	10
2.3 Valorizzazione	12
2.3.1 MURA	14
2.3.2 GIARDINO SCOTTO e BASTIONE SANGALLO	15

INTRODUZIONE

L'Amministrazione Comunale di Pisa da numerosi anni sta portando avanti una strategia di sviluppo basata su una serie di trasformazioni edilizie e urbanistiche legate alla scoperta delle "Antiche Navi di Pisa" e al trasferimento dell'Ospedale Santa Chiara che libererà la centralissima area situata a ridosso di Piazza del Duomo (progetto Chipperfield).

La scoperta del sito archeologico delle "Antiche Navi di Pisa", avvenuto nel 1998, ha determinato infatti una rilettura del ruolo che la città ha svolto nel tempo e una profonda riflessione sulle sue tradizioni storiche e forme di espressione culturale. Ciò ha avviato un ripensamento e una politica di recupero e di valorizzazione delle componenti culturali del territorio che si è orientata su vari fronti:

- recupero di spazi monumentali destinati ad attività culturali;
- definizione dell'idea di una cultura diffusa, che trova un suo centro di potenziale sviluppo in ogni luogo della città, attraverso la collaborazione di Istituzioni e Associazioni;
- valorizzazione della componente studentesca e giovanile;
- sinergia tra il motore turistico della Piazza del Duomo e gli itinerari che da essa si possono sviluppare, fino al litorale, verso i comuni limitrofi, legati da connessioni artistiche e ambientali e verso il Parco Regionale di San Rossore.

Nel corso dell'anno 2015 sono giunti a compimento quasi tutti i progetti finanziati con i fondi PIUSS¹ (Piano Integrato di Sviluppo Urbano), che hanno finalmente consentito di risanare antiche ferite inferte al tessuto urbano e di ricucire l'unità infrastrutturale della città.

Il PIUSS di Pisa rappresenta una delle più importanti operazioni di rinnovamento urbano programmate nel corso degli ultimi anni. Questa esperienza, avviata nel 2009, non ha rappresentato solo l'occasione per realizzare progetti importanti di riqualificazione urbana, ma ha dato avvio ad una nuova strategia di crescita della città, delle sue attività economiche e culturali, costituendo l'anello di congiunzione fra le più importanti operazioni di rinnovamento urbano programmate.

I suoi 14 progetti hanno consentito di "reinventare la città", contribuendo ad arricchire l'offerta culturale e turistica e prospettando nuove possibilità di gestione e di sviluppo. Hanno rappresentato un importante momento di partecipazione e "co-progettazione" alle scelte di sviluppo

1 I PIUSS sono lo strumento con cui la Regione Toscana ha dato attuazione alle politiche di sviluppo economico e sociale in aree urbane delineate nell'Asse V del Programma Operativo Regionale "Competitività regionale e occupazione" del FESR 2007-2013 (POR CRo).

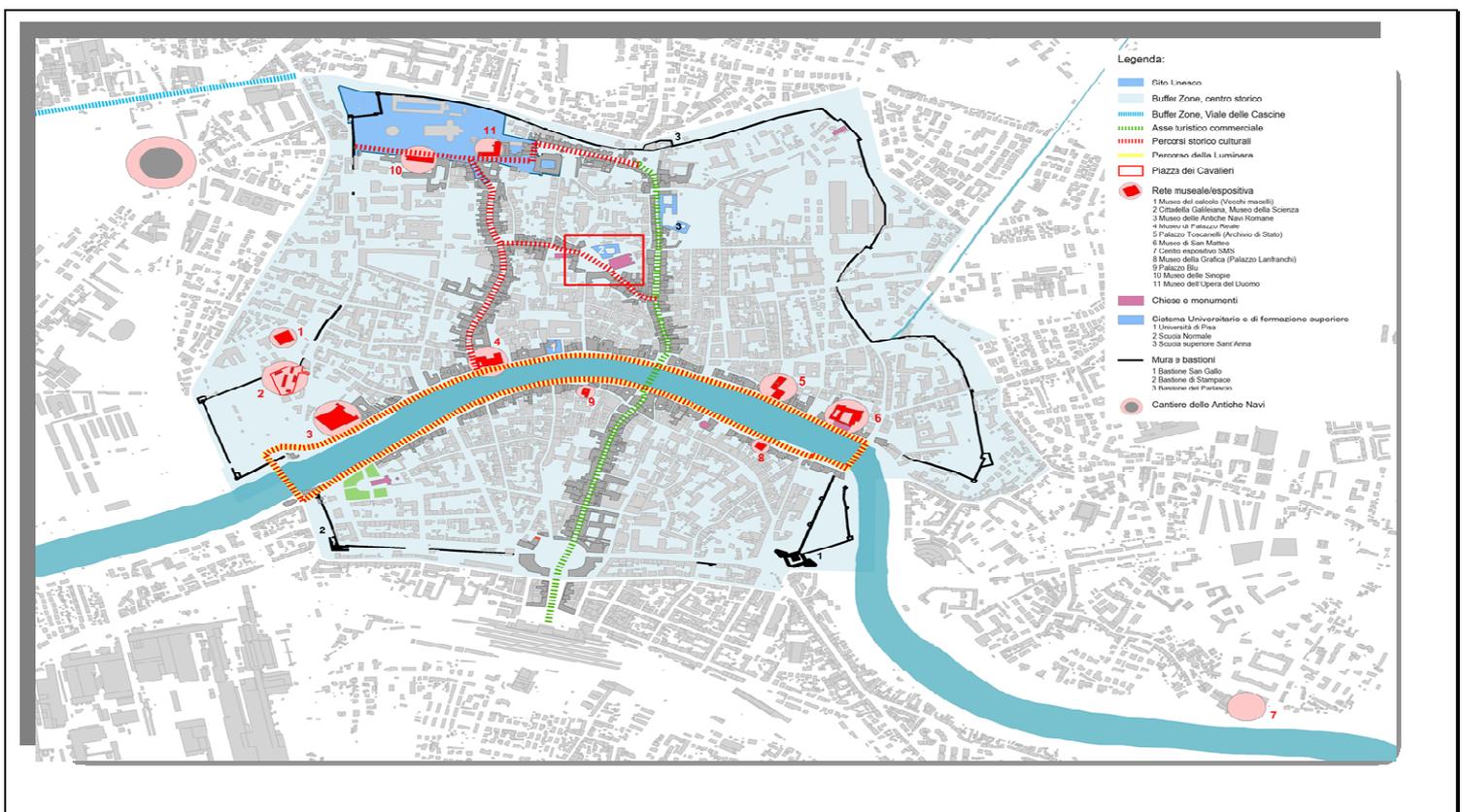
del territorio, coinvolgendo realtà e istituzioni appartenenti al mondo della cultura, della ricerca, del settore economico e produttivo, della cittadinanza. Tale strategia è stata ulteriormente rafforzata dal progetto “Pisa Smart City”, un insieme d’interventi e di politiche intrapreso nel corso degli ultimi anni riguardanti molteplici settori tra cui la mobilità urbana sostenibile ed integrata, i servizi digitali rivolti alla cittadinanza ed alle imprese, le politiche per la sostenibilità energetica.

1. ANALISI DEL CONTESTO

1.1. PATRIMONIO ARTISTICO CULTURALE

Il territorio della città è caratterizzato da un complesso e vasto “Sistema Culturale” che presenta un’alta densità di attrattori culturali (materiali e immateriali) e di realtà pubbliche e private operanti nel settore e detentrici di rilevanti patrimoni architettonici.

Oltre al Sito Unesco di Piazza del Duomo, l’intero centro storico ospita numerose testimonianze storico-architettoniche, spazi dedicati alla produzione e fruizione della cultura e vari percorsi di interesse turistico culturale.



Pisa detiene inoltre un rilevante patrimonio culturale immateriale idealmente raffigurato dalle quattro Manifestazione Storiche celebrate annualmente nel mese di giugno con il diretto coinvolgimento della cittadinanza, di numerose associazioni e del mondo imprenditoriale, che

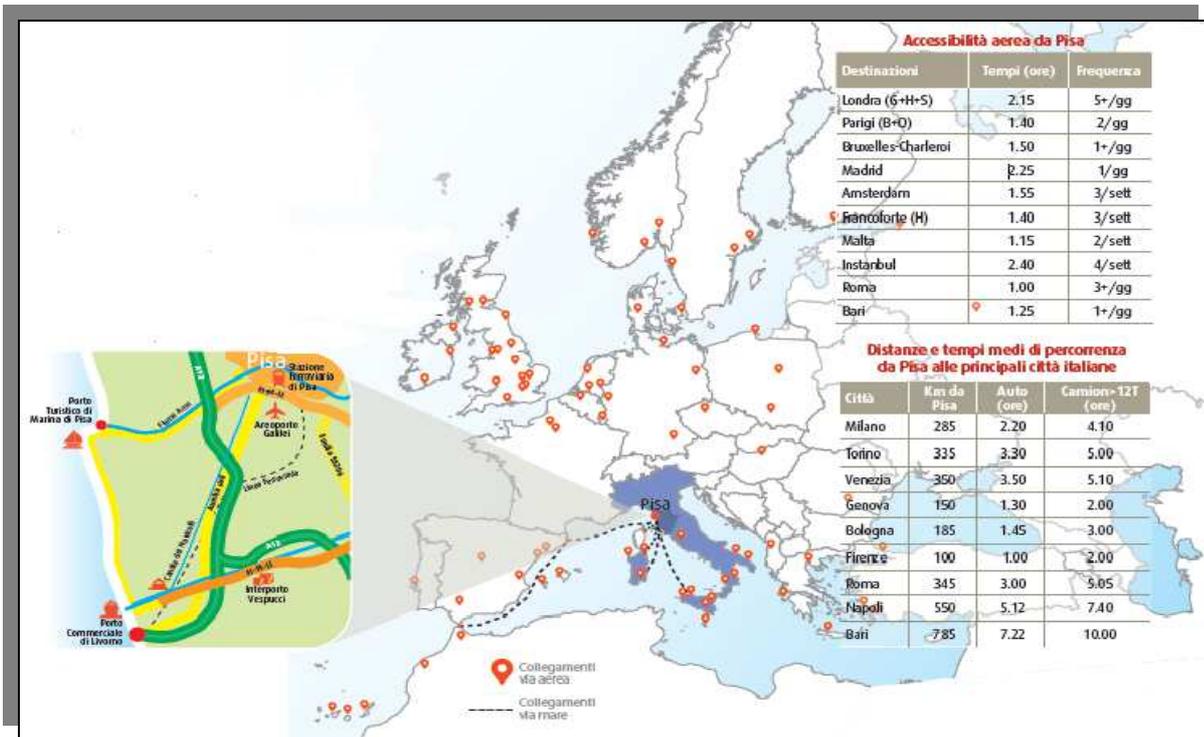
rappresentano un importante elemento identitario per la comunità locale: la Luminara di San Ranieri (candidata all'iscrizione alla Lista del Patrimonio Immateriale UNESCO), il Palio di San Ranieri, la Regata Storica delle Repubbliche Marinare e il Gioco del Ponte.

Numerose sono le istituzioni che operano sul territorio quali: Università di Pisa, Scuola Normale Superiore, Scuola S. Anna, Soprintendenza, Opera della Primaziale Pisana, Fondazione Teatro Verdi, Fondazione Pisa, Fondazione Palazzo Blu, Fondazione Teseco, Fondazione ARPA, Fondazione Piaggio, Domus Galileiana e Domus Mazziniana. A queste si affiancano oltre cento associazioni dedicate alla promozione e organizzazione di eventi ed iniziative. Un ricco e complesso sistema di relazioni che contribuisce alla vivacità culturale della città e rappresenta il "tessuto vivo" del Sistema Culturale Territoriale.

1.2. ACCESSIBILITÀ E INFRASTRUTTURE

L'accessibilità di una città è una risorsa di grandissimo valore; le dimensioni e l'efficienza dell'offerta dei mezzi di trasporto sono determinanti per la competitività turistica, economica e culturale. L'attrattività di un territorio si misura infatti anche dalla percezione della sua accessibilità nel momento della scelta, e Pisa si trova in una posizione unica in Toscana, facilmente raggiungibile da tutta Europa e dai Paesi del bacino del Mediterraneo.

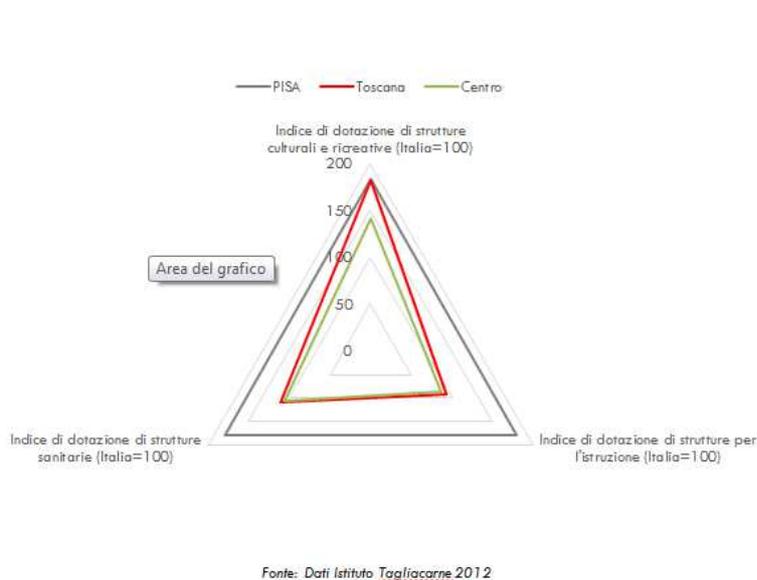
La posizione geografica della città di Pisa è infatti potenzialmente molto favorevole, poiché baricentrica rispetto ai mercati di sbocco sia dell'area mediterranea che dell'Europa del Nord e perché al centro di un sistema di infrastrutture di collegamento molto importante e diversificato: linea ferroviaria, autostrada, strada di grande comunicazione, aeroporto internazionale, porto turistico, cui si aggiunge la presenza di un canale navigabile di collegamento al porto di Livorno e all'interporto logistico di Guasticce.



Tale dotazione infrastrutturale di trasporto decisamente rilevante consente facilitazioni:

- nell'accesso ai turisti stranieri;
- nella mobilità all'interno della regione;
- nell'accessibilità al centro della città favorendo la mobilità urbana.

La provincia di Pisa presenta indici di dotazione di infrastrutture sociali superiori alla media regionale e nazionale in particolare ciò che concerne le infrastrutture di istruzione, cultura e ricreazione, che confermano la vocazione educativa e culturale della provincia e, per estensione, della città.



- 1 OTTIMI LIVELLI DI DOTAZIONE DI STRUTTURE CULTURALI E RICREATIVE
- 2 OTTIMI LIVELLI DI DOTAZIONE DI STRUTTURE PER L'ISTRUZIONE
- 3 OTTIMI LIVELLI DI DOTAZIONE DI STRUTTURE SANITARIE
- 4 BUON POTENZIALE DELL'OFFERTA CULTURALE
- 5 AMPIO BACINO D'UTENZA LEGATO AGLI STUDENTI
- 6 BUONA DOTAZIONE DI SERVIZI DI ASSISTENZA A FAVORE DEL CITTADINO

1.3 OFFERTA TURISTICA E COMMERCIALE

Il turismo rappresenta un importante volano nella strategia di sviluppo della città. Negli ultimi anni è stato avviato un piano di investimenti finalizzati alla realizzazione di un “turismo intelligente” che valorizza i beni storico-ambientali, la città d’arte, il Litorale e il Parco di San Rossore, la vocazione sportiva della città. Sono stati sottoscritti accordi tra l’Amministrazione Comunale e le Associazioni di categoria per rafforzare e coordinare le azioni di promozione e favorire una maggiore integrazione tra investimenti pubblici e privati. Sono state realizzate azioni di “marketing territoriale” quali lo sviluppo del “Marchio” della Città, creato per rendere la città riconoscibile e concorrenziale, per consolidare il suo posizionamento nel segmento delle città di maggior interesse in Italia, e creare un meccanismo attraverso cui Pisa venga automaticamente associata alla cultura, alla tradizione, all’innovazione.

1.4 ECCELLENZE SCIENTIFICHE E DELLA RICERCA

Elemento caratterizzante del territorio è la presenza di un **sistema universitario e di ricerca di primissimo livello** che rappresenta uno straordinario acceleratore di creatività capace di influire positivamente su sostenibilità, competitività e performance. A fronte di una popolazione residente di poco meno di 90.000 abitanti, Pisa attrae una popolazione di 60.000 studenti e 7.000 docenti e ricercatori. Pur avendo un’estensione territoriale di contenute dimensioni, la città ospita molteplici eccellenze scientifiche: le tre Università, Consiglio Nazionale delle Ricerche con i suoi 14 Istituti e 5 Centri Studi, Istituto Nazionale per la Fisica Nucleare, Istituto Nazionale per la Fisica della Materia, Centro di Ricerca Termica dell’E.N.E.L, Polo Tecnologico di Navacchio. Tutto ciò contribuisce a fare di **Pisa una realtà unica nel panorama universitario italiano**, paragonabile

per circolazione di idee e investimenti in ricerca alle aree tecnologicamente più avanzate, con evidenti ricadute anche nel settore culturale, economico e produttivo. Il sistema universitario pisano è infatti fortemente collegato alle attività di ricerca e conta collaborazioni con le più importanti e prestigiose aziende nel mondo. E' all'origine di numerose start up con attività orientate alla ricerca e allo sviluppo ed ha attratto numerose aziende internazionali leader nel settore.

2. VALORIZZAZIONE DELLE MURA MEDIEVALI E DEL GIARDINO SCOTTO

Come detto, nel 2015 è giunto a conclusione un vasto programma di interventi di riqualificazione urbana che ha permesso di recuperare molti spazi comuni della città e di creare nuove importanti infrastrutture di servizio per la collettività. Sono stati rigenerati antichi spazi monumentali e artistici destinati a divenire luoghi espositivi o aree per la celebrazione di eventi e manifestazioni. Sono stati recuperati spazi comuni per ripristinare il decoro urbano e la vivibilità del territorio cittadino. Sono state predisposte strutture destinate ad ospitare iniziative di alta formazione, e strutture per facilitare la creazione di imprese innovative e culturali. Sono in corso di recupero vie di comunicazione navigabili fra la città e il litorale ed è in fase di conclusione un'importante infrastruttura di connessione fra l'aeroporto e la stazione centrale.

2.1. PROGETTO DI RESTAURO E RECUPERO DELLE MURA URBANE DI PISA

Le antiche mura, ancora esistenti per oltre i due terzi del loro originario sviluppo, oltre a possedere peculiari caratteristiche architettoniche, vero "unicum" fra le città italiane e tra le prime in ordine di tempo (1155), posseggono una forte capacità attrattiva sia dal punto di vista monumentale che dal punto di vista turistico-urbanistico.

Il progetto di restauro e riqualificazione delle Mura urbane medievali della città ha portato al recupero e al ripristino del camminamento in quota consentendo di riscoprire, oltre alla cinta muraria, anche la città e i suoi monumenti, attraverso una nuova, inconsueta visione, da punti di vista privilegiati e costituisce il punto di partenza ed il fulcro dal quale si snodano una serie di relazioni, sistemi e sub-sistemi che possono e devono entrare a far parte dell'offerta culturale pisana.

L'intervento ha teso non solo alla valorizzazione delle mura in termini turistici, ma anche alla realizzazione di un vero e proprio progetto urbano che interpreta, attraverso l'articolazione del sistema delle mura, l'intera città storica, creando relazioni, ricadute e sinergie anche con spazi e luoghi esterni alle mura stesse.

Dal percorso principale delle Mura si diramano infatti una serie di itinerari tematici. In particolare la Promenade Architecturale si snoda attraverso aree interne ed esterne alle mura, attraversando

complessi monumentali, chiese, insediamenti scolastici e universitari, piazze, corsi d'acqua, aree a verde, edifici per l'accoglienza turistica e musei.

Le Mura urbane sono soggette a vincolo ai sensi del d.lgs. n. 42/2004, il cui percorso in quota si sviluppa per circa km. 3,1 dalla Piazza del Duomo fino alla Piazza Federico Del Rosso situata in prossimità del Lungarno Buozzi nella zona est della città.

Il punto di salita principale sarà presso la Torre di S. Maria situata nell'angolo nord – ovest della Piazza del Duomo, dove sarà ubicato anche il punto biglietteria.

La Torre si sviluppa su 4 piani: piano terra, piano mura, piano interno (a livello del serbatoio contenente l'acqua per l'annaffiamento del prato della Piazza del Duomo), piano belvedere situato sulla sommità.

Dalla Torre di S. Maria il percorso si snoda verso sud oltrepassando i resti della Torre del Leone, raggiungendo la Torre del Catallo, costituita da un piano di calpestio sopraelevato rispetto alla quota delle mura e da un piano belvedere soprastante.

Il percorso continua verso sud concludendosi in prossimità della "garitta" soprastante la Porta Nuova di Piazza Manin.

Dalla Torre di S. Maria il percorso si snoda verso est fino alla Torre Piezometrica, adiacente il complesso universitario ex Marzotto, con un percorso di circa 1,6 km.

Lungo il percorso si oltrepassano i resti della Torre di S. Gilio, la Porta a Lucca e il Bastione del Parlascio (oggetto di un futuro intervento di restauro e recupero, anche come punto di accesso al camminamento in quota con scale ed elevatore), per arrivare alla porta di S. Zeno situata in prossimità della omonima chiesa.

Il percorso continua attraversando i resti della Torre della Porta Monetaria per giungere alla Torre Piezometrica.

Quest'ultima, dove sarà ubicata la seconda biglietteria, si articola su 4 piani con scala interna, da dove si raggiunge il camminamento in quota e il belvedere; a fianco della Torre è situato un ascensore che permette il raggiungimento del percorso in quota anche ai portatori di handicap.

Dalla Torre Piezometrica è previsto che il percorso si snodi con accesso libero (almeno nel primo anno di gestione) senza bigliettazione verso sud, oltrepassando i resti della Porta Pacis, la passerella in acciaio posizionata per il superamento della Via S. Francesco, raggiungendo il punto di salita posizionato in Piazza delle Gondole.

Quest'ultimo permette l'accessibilità al camminamento sia con le scale, che con un elevatore accessibile ai diversamente abili.

Il percorso in quota da Piazza delle Gondole, raggiunge l'altro punto di risalita, ad una distanza di circa 1 km, posizionato presso la Piazza Federico Del Rosso, attraverso il superamento della Porta

Calcesana del Bastione e della Torre del Barbagianni, situate in prossimità del parco di S. Silvestro.

Il parco urbano di San Silvestro che si estende per una superficie complessiva dell'area a verde pari a circa 9.750 mq e facente parte del progetto Mura, è delimitato a sud – est dalle mura urbane ed ad ovest da un muro di cinta del complesso monumentale di San Silvestro e da aree di proprietà privata con recinzioni in parte in muratura, in acciaio e/o con struttura a rete di un'altezza di mt 2,2.

L'accessibilità carrabile e pedonale all'area a verde è garantita da cancelli posizionati su Via delle Concette, limitrofa alla Piazza San Silvestro e dalla Via Garibaldi in prossimità del centro sociale Newroz, di proprietà comunale, limitrofo alla porta Calcesana, con un percorso pedonale che attraversa il parco e collega i due accessi.

La grande area a verde è caratterizzata dalla presenza di alberature situate ai margini delle mura nel tratto tra il bastione e la torre del Barbagianni, mentre una parte dell'area a verde in prossimità della porta Calcesana è destinata ad orti sociali per una superficie di mt 750 circa.

Dall'interno del parco sarà possibile accedere alla quota del camminamento delle mura, attraverso la porta "delle Concette" che immetterà all'interno del bastione del Barbagianni, a seguito di un futuro intervento di restauro e recupero.

Sempre all'interno del parco, attualmente, è stata realizzata un'illuminazione delle mura nel tratto della porta Calcesana fino al bastione del Barbagianni, mentre l'illuminazione della restante parte del parco sarà realizzata di un futuro intervento.

Il percorso in quota si conclude con la torre in legno, dove è situata la scala di accesso e l'ascensore utilizzabile dai diversamente abili.

2.2. PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL GIARDINO SCOTTO

Il Giardino Scotto si trova inserito nella Fortezza Nuova o Cittadella Nuova, una grande opera di difesa costruita dai Fiorentini nel XVI secolo in seguito alla loro seconda conquista della città.

Alla fine del secolo XVIII, quando il complesso non ebbe più ragion d'essere perché non più utile agli scopi militari, fu venduto alla famiglia Chiesa e poi alla famiglia degli Scotto che costruirono sulle mura un corridoio coperto per le passeggiate, cominciandone così la trasformazione in "giardino delle delizie" trasformazione continuata in seguito dagli eredi Scotto Corsini.

Il progetto di riqualificazione del giardino Scotto ha reso il giardino storico più importante della città di Pisa fruibile e godibile in sicurezza da parte di diverse tipologie di utenti: bambini, famiglie, studenti, turisti e luogo per la rappresentazione di eventi istituzionali, culturali e di spettacolo.

Il progetto di recupero, oltre alla sistemazione del giardino, ha previsto la realizzazione di due nuove aree gioco tematiche per bambini che si differenziano per fasce di età, un chiosco bar e il

restauro dei locali interni al Bastione Sangallo.

Il Giardino è vincolato ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 e si sviluppa su una superficie complessiva di 15.700 metri quadrati, di cui 1.620 metri quadrati di parti edificate (percorso romantico e l'edificio centrale, chiamato "la ritirata") e 7.500 metri quadrati di superfici a verde, è censito al N.C.T. al foglio 126 alle particelle numero 198 e 319 ed è così articolato:

- nella parte nord, che si sviluppa su una superficie di circa 8.690 metri quadrati, vi è un'area a verde a vocazione di parco pubblico attrezzato con boschetti con siepi di alloro per circa 1.650 metri quadrati, alberi di alto fusto e siepi, tre aree gioco per bambini con attrezzature ludiche per le diverse utenze per fasce d'età, due strutture a gazebo attrezzato e un locale per i servizi igienici, che necessitano di manutenzione straordinaria;
- nella parte centrale del parco è presente una struttura muraria detta "della ritirata" che si collega al percorso in quota detto "percorso romantico" per una superficie di circa 1.620 metri quadrati e ospita il locale del guardiano del parco con all'interno i quadri elettrici generali del parco stesso;
- nella parte sud denominata Arena grande, che si sviluppa su una superficie di circa 5.390 metri quadrati, è presente un'area a verde libera a vocazione per manifestazioni pubbliche dove è collocata una arena con pavimentazione in ghiaia per una superficie di circa 900 metri quadrati, una terrazza per eventi istituzionali e culturali e un chiosco bar ubicato nella parte baricentrica del giardino nella sua interezza (il chiosco bar è una struttura in ferro e ghisa di dimensione ottagonale per un unico locale di circa 20 metri quadrati, dispone di alimentazione elettrica e acqua potabile ma non di scarichi per le acque reflue).
- L'impianto elettrico del giardino è articolato con illuminazione tradizionale, di sicurezza ed emergenza alimentato dalla struttura a torre per la proiezione del cinema nell'arena grande e per l'illuminazione della stessa.

All'esterno del Giardino nella parte ovest vi è un'area a verde pubblico, detta Vallo Sangallo, anch'esso vincolato ex D.lgs. n. 42/2004 e si sviluppa su una superficie a sud di circa 3.200 metri quadrati ed a nord di circa 2.620 metri quadrati ed è censita al N.C.T. al foglio numero 125 e alle particelle numero 70 e 772.

Il Bastione Sangallo, che si trova all'interno del Giardino Scotto, è una fortezza cinquecentesca vincolata; si sviluppa su una superficie complessiva di circa 700 metri quadrati, di cui 630 metri quadrati per locali pluriuso, 36 metri quadrati per servizi igienici e 35 metri quadrati per locali tecnici, è censito al N.C.T. alla particella numero 64. E' così costituito:

- La pavimentazione dei locali del Bastione sono in cotto originale degli anni trenta del primo novecento, mentre la parte dell'accesso dal giardino sono in cotto oggetto di recente restauro;
- Le murature sono in pietra e laterizio in parti con scialbo di calce e presentano sempre una forte umidità dovuta all'impregnazione delle stesse nel tempo, soltanto con il recente restauro questo fenomeno è stato eliminato;
- L'impianto di riscaldamento è costituito da termoconvettori a pavimento alimentati da centrale termica con caldaia a gas oggetto di recente realizzazione;
- L'impianto elettrico è costituito da torrette attrezzate a Led disposte nei vari locali dove una di queste, per locale, è di dimensioni maggiori perché contiene il quadro elettrico di zona, l'intero impianto è a doppia alimentazione con gruppo di continuità UPS per garantire la sicurezza e l'esodo delle persone;
- Gli infissi sono in ferro verniciato con vetri camera per il contenimento dei consumi energetici e dispongono di maniglione antipanico per le uscite d'emergenza;
- L'accessibilità ai diversamente abili al Bastione è prevista "con aiuto", attraverso un percorso pedonale da piazza Guerrazzi; i servizi igienici sono accessibili attraverso una rampa di circa 11 metri con una pendenza del 9%.

Sono previsti a breve (inizio lavori entro settembre 2016 e termine nella primavera del 2017) lavori per la riqualificazione dell'area esterna ai locali del Bastione all'interno della fortezza per realizzare il percorso accessibile da piazza Guerrazzi.

All'esterno del Bastione sul lato ovest vi è un'area demaniale in concessione al Comune di Pisa, che si sviluppa su circa 1.370 metri quadrati di superficie a verde con la presenza di alberature di alto fusto. L'area è censita al N.C.T. al foglio numero 39 particella numero 393.

Il giardino Scotto nel suo complesso è inserito nell'offerta turistica complessiva di cui dispone la città di Pisa attraverso il sistema dei percorsi turistici "itinerario rosa dei Lungarni"; detti percorsi sono visibili attraverso alcuni totem multimediali installati nella città storica che confluiscono nell'ufficio del punto informativo ubicato in piazza dei Miracoli.

2.3 VALORIZZAZIONE

Entrambi i progetti di restauro e recupero si inseriscono in un più ampio quadro di valorizzazione delle risorse storico culturali della città portata avanti dall'Amministrazione Comunale da numerosi anni volto ad ampliare e diversificare l'offerta turistica presente sul territorio.

Molteplici sono le priorità della città. Tra esse le principali riguardano:

- la valorizzazione delle aree del centro al fine di migliorare le dinamiche turistiche attualmente

esistenti;

- la creazione di occasioni in grado di mobilitare flussi anche in zone che attualmente non sono catalizzatori di presenze come la Piazza del Duomo e non riescono a sfruttare appieno il potenziale turistico presente;
- il rafforzamento dei servizi alla cittadinanza;
- la garanzia di modalità di accesso agevolato alla fruizione dei beni cittadini per categorie privilegiate di utenza (es. cittadini e studenti).

La gestione integrata delle Mura, del Giardino Scotto e del Bastione deve fornire risposte a tali esigenze; il recupero di tali beni infatti, ha dotato la città di nuovi spazi utilizzabili per favorire il decentramento dell'asse attrattivo principale e per promuovere il patrimonio culturale anche in un'ottica di sviluppo socio-economico.

La valorizzazione delle Mura, Giardino Scotto e Bastione deve attivare un sistema efficiente ed efficace di servizi integrati al pubblico per la riqualificazione e valorizzazione dell'offerta culturale di Pisa. Deve tendere alla promozione e potenziamento di tali spazi incentivandone la fruizione e incrementando, dal punto di vista qualitativo e quantitativo, i servizi offerti delle singole realtà con un'azione unitaria che produca occasioni di arricchimento culturale per la cittadinanza e la valorizzazione integrata del territorio comunale nel suo insieme.

Nell'intento di massimizzare i benefici sociali ed economici, in modo pienamente coerente al valore storico, architettonico e ambientale di tali beni la gestione deve portare all'individuazione di nuove funzioni di tipo ricreativo e culturale, in grado di rendere massima la fruizione e generare rientri finanziari necessari all'equilibrio di gestione, condizione questa ineludibile ai fini della conservazione.

Il recupero e il restauro di tali beni hanno garantito la loro conservazione materica mentre l'uso dei beni attraverso le diverse attività dovrà rivitalizzarli valorizzandone la vocazione naturale e offrire un servizio complementare al turista.

Tale valorizzazione, in funzione del turismo culturale, è in linea con la programmazione portata avanti dall'Amministrazione negli ultimi anni nella direzione di una progettazione di valorizzazione territoriale integrata. E' coerente con il ruolo che i beni culturali dovranno assumere nel panorama regionale e nazionale attraverso una strategia di messa in rete del patrimonio e quindi con gli indirizzi strategici generali della politica culturale regionale e comunale dei prossimi anni.

Il progetto di valorizzazione previsto si inserisce pertanto in un continuum tra vecchia e nuova programmazione e prende in considerazione anche valutazioni legate all'identità territoriale della città.

2.3.1 MURA

La funzione prioritaria individuata per le mura, la più coerente, legittima e fattibile quale obiettivo di valorizzazione del bene in funzione dello sviluppo del turismo culturale è quella della visita.

Tale attività da realizzarsi nel camminamento delle Mura è in grado di garantire la massima fruibilità del bene nel rispetto della sua specificità di antica struttura di difesa, senza che essa venga snaturata e permettendo un riuso compatibile e atto ad assicurarne la sopravvivenza.

Si ritiene che tale funzione sia in grado di incrementare i servizi offerti dalla città e valorizzare il bene nel rispetto della sua vocazione principale e sia coerente con la strategia di intervento sul territorio basata sull'individuazione di strategie ed azioni in grado di attivare un sistema integrato di relazioni fondato sulle risorse storiche, culturali e architettoniche presenti nella.

Mission: valorizzare l'identità storica delle antiche Mura con finalità turistiche e per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- decentramento dell'asse turistico cittadino
- arricchimento dell'offerta per dei servizi rivolti ai turisti
- creazione di opportunità per incrementare e destagionalizzare la permanenza media dei turisti in città
- coinvolgimento di attori non istituzionali nella valorizzazione del patrimonio
- rafforzamento del vantaggio competitivo della città soprattutto verso i turisti

La valorizzazione delle Mura potrà essere realizzata garantendo i servizi sotto indicati:

- l'apertura alla fruizione di almeno 8 ore giornaliere, per almeno 25 giorni al mese;
- servizio di biglietteria;
- servizio di custodia e pulizia;
- servizio di vigilanza;
- attività di comunicazione integrata multicanale e interattiva, particolarmente importante per determinare il successo della strategia di rifunzionalizzazione e riposizionamento delle Mura.

E' possibile ipotizzare ulteriori sviluppi in termini di prodotto quali:

- attivazione di un itinerario urbano che affianchi alla visita del bene anche altri servizi

(ristorazione, visita con bus turistici) secondo modalità di bigliettazione integrata;

- attivazione di un circuito di visita integrato con altri beni cittadini secondo una modalità di bigliettazione congiunta (inserimento nella futura PisaCard);
- attivazione di servizi commerciali nelle aree verdi prospicienti, prevedendo caffetteria, aperitivi o pasti freddi;

che potranno essere oggetto di proposta tecnica da parte del concessionario in termini migliorativi, facendosi carico delle spese per la loro attivazione. Questi servizi aggiuntivi infatti richiedono investimenti di varia natura volti a migliorare i punti di accesso al percorso in quota, la predisposizione e allestimento di chioschi, il completamento dei lavori per rendere fruibili vari locali.

Per la corretta fruizione del bene risulta necessaria l'installazione di un sistema di controllo degli accessi e la previsione di un sistema di sorveglianza costante. Si ritiene inoltre necessario dotare il percorso di personale di sorveglianza in entrata, in uscita e anche lungo il percorso per ragioni di sicurezza pubblica, e per garantire l'apertura e chiusura quotidiana degli accessi.

2.3.2 GIARDINO SCOTTO E BASTIONE SANGALLO

La funzione prioritaria individuata per il Giardino Scotto e il Bastione Sangallo, la più coerente, legittima, fattibile è quella composta dalla combinazione delle seguenti linee di attività:

- ristorazione e bar quali caffetteria, aperitivi e pasti freddi;
- organizzazione di eventi quali affitto location esterna e/o sale per eventi aziendali, compleanni, matrimoni.
- organizzazione di iniziative socio-culturali quali l'utilizzo dell'Arena per il Cinema estivo, teatro, concerti all'aperto ed eventi culturali in genere,
- convegnistica quali affitto sale per convegni o per attività di formazione
- promozione eccellenze territoriali quali affitto sale per esposizione e vendita di prodotti tipici.

Mission: rappresentare un luogo di incontro per la cittadinanza in un ambiente piacevole e rilassante individuando quale linea di attività principale quella dei servizi alla cittadinanza per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- incremento della qualità e della diversificazione dei servizi per la cittadinanza
- restituzione alla cittadinanza di luoghi da adibire alla fruizione pubblica
- creazione di occasione di socialità e arricchimento culturale

La valorizzazione del Giardino Scotto e del Bastione potrà essere realizzata garantendo i servizi sotto indicati:

- l'apertura del Giardino per almeno 10 ore giornaliere per almeno 360 giorni l'anno e apertura serale in occasione di specifici eventi e per il cinema estivo;
- servizio di biglietteria e proiezione per il cinema estivo all'aperto;
- servizio di calendarizzazione e produzione degli eventi;
- servizio per la celebrazione dei matrimoni;
- servizio di caffetteria e ristorazione;
- servizio di custodia e pulizia;
- servizio di vigilanza;
- affitto spazi;
- attività di comunicazione integrata multicanale e interattiva, particolarmente importante per determinare il successo della strategia di rifunzionalizzazione e riposizionamento del Giardino Scotto.

Per la corretta fruizione del bene risultano necessari interventi di adeguamento da realizzarsi in locali di servizio e investimenti legati all'allestimento degli spazi per la realizzazione delle attività e all'acquisto di arredi.

Dalle analisi svolte risulta che la gestione integrata di Mura e Giardino Scotto consentirà una migliore valorizzazione dei due beni e la riduzione dei rischi derivanti dalla gestione individuale.

Si ritiene infine che la concessione dovrà avere una durata di 10 anni al fine di consentire al soggetto gestore di consolidare un rapporto prolungato di fidelizzazione con l'utenza e dare, allo stesso soggetto gestore, un orizzonte temporale di riferimento capace di permettere un rientro dell'investimento iniziale e delle spese di avviamento attraverso i proventi generati dalle attività che, dopo i primi anni, si ritiene possano definitivamente entrare a regime.