



PISA

Le tre aree interessate di Gagno scelte dalla Città di Pisa riguardano: **Gagno, Via Rindi-Via Piave e Pisanova.**

Si tratta di importanti riqualificazioni sul patrimonio immobiliare, grandi interventi sul verde pubblico, tutte azioni improntate alla sostenibilità ambientale e alla definizione di una città sempre più *smart*. Ognuno dei tre progetti presentati è caratterizzato da interventi non settoriali che fanno capo a una visione d'insieme della città. Una netta inversione di tendenza rispetto al passato quando le scelte urbanistiche hanno prodotto, nella parte nuova di Pisa, un aggregato di interventi scollegati tra loro.

I tre progetti pisani:

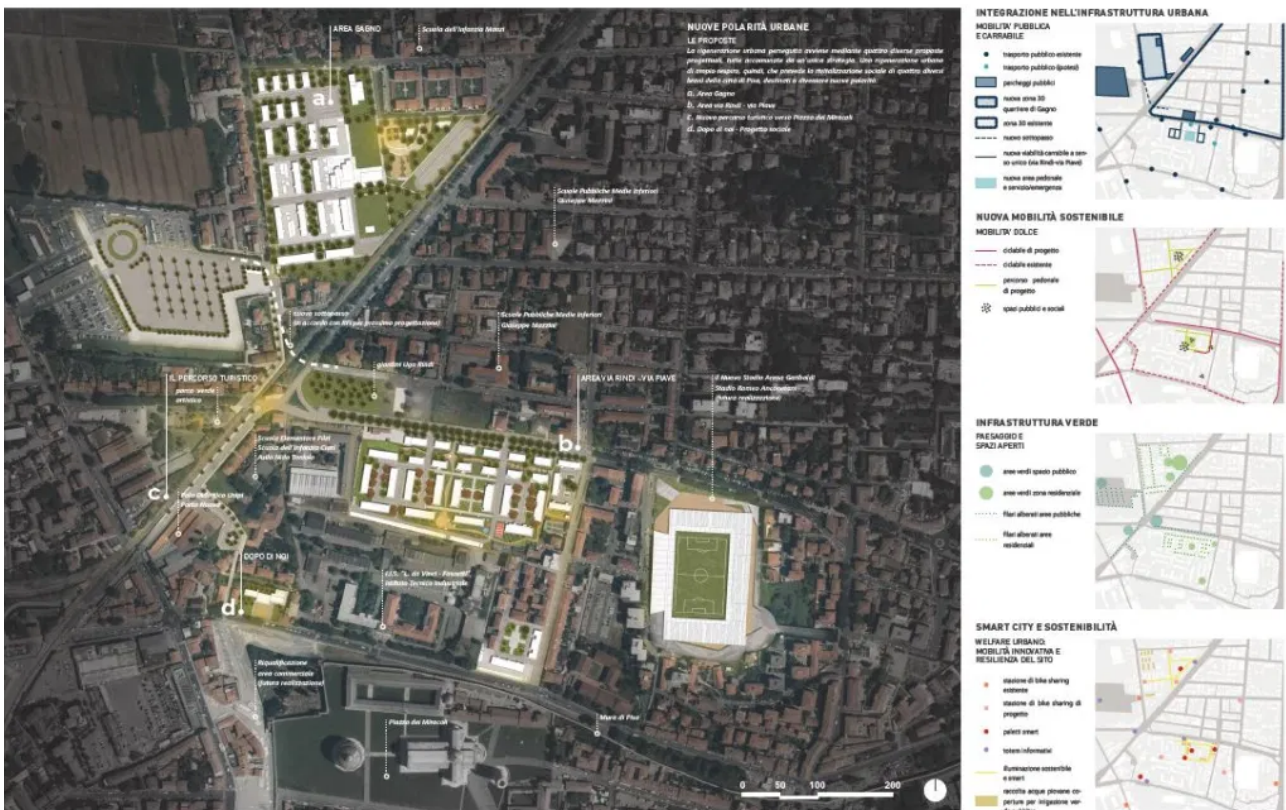
GAGNO

Contesto – E' una zona periferica della città ed è considerato il più grande quartiere popolare di Pisa, costruito decine di anni fa come area di case popolari, stretto tra la parte residenziale della città (Porta a Lucca) e la zona Turistica di Piazza dei miracoli, i cui confini sono il grande parcheggio scambiatore di Via Pietrasantina da un lato ed il passaggio a livello e la ferrovia dall'altro. Il quartiere presenta molti palazzi vecchi che necessitano un'immediata manutenzione. Molte famiglie si sono impoverite e sono escluse sempre di più dall'accesso ai consumi e diversi nuclei hanno lo sfratto per morosità. Il Comune da alcuni anni ha attivato un monitoraggio delle strutture ERP per verificare le situazioni e disporre di un chiaro quadro, da cui poter programmare gli interventi che in questo ultimo biennio ha riguardato anche altri quartieri popolari di Pisa.

Progetto – Il progetto complessivo prevede la riqualificazione di 11 immobili Erp (di proprietà pubblica e a prevalente proprietà pubblica), interventi su viabilità, parcheggi e sotto servizi, la riqualificazione del centro polivalente 'Il casottino', la realizzazione di un parco di quartiere e di un centro turistico. Per la realizzazione di tutte le fasi del progetto, dalla sottoscrizione della convenzione alla piena funzionalità delle opere realizzate, sono previsti 8 anni e 1 mese. È interessata un'area di circa 70 ettari che comprende il villaggio delle case popolari e i resedi di pertinenza, la vasta area a verde a est del quartiere adiacente la ferrovia, le aree verdi a sud e a nord dell'area.

Più nel dettaglio il progetto prevede:

- **Riqualificazione e rigenerazione degli edifici Erp.** Sono 11 gli edifici oggetto di intervento, di totale proprietà pubblica o a prevalente proprietà pubblica. In particolare, saranno interessati dalla riqualificazione 10 fabbricati situati nell'area compresa tra via di Gagno e via di Piavola a Buti, e 1 fabbricato in via Marzabotto. I lavori porteranno a diminuire i consumi energetici, migliorare l'accessibilità realizzando ascensori a zero impatto ambientale (grazie all'uso di un impianto fotovoltaico), porre in essere interventi di manutenzione straordinaria da tempo chiesti dai residenti, miglioramento/adequamento sismico, migliorare l'aspetto estetico complessivo.
- **Interventi sulla viabilità.** Sono previsti interventi per migliorare la viabilità del quartiere, mitigando l'impatto del traffico, attraverso la rivisitazione dei percorsi carrabili interni con la creazione di strade alberate a senso unico e zona 30 con marciapiedi percorribili.
- **Riorganizzazione parcheggi.** Per eliminare il parcheggio casuale tra i fabbricati, sarà dato un ordine agli stalli aumentando così i posti auto disponibili. La regolamentazione degli stalli consentirà di recuperare importanti spazi verdi tra gli edifici.
- **Sottoservizi.** Previsto il completo rifacimento del sistema fognario e di illuminazione del quartiere che sarà a Led per ridurre il consumo energetico.
- **Il centro turistico.** Considerata la vicinanza del quartiere alla piazza del Duomo e al parcheggio scambiatore, meta anch'esso di turisti, il progetto prevede la manutenzione di un manufatto di proprietà del Comune di Pisa, di circa 55 mq, per la realizzazione di servizi ad uso turistico quale un *info point* per i turisti, punto vendita prodotti tipici, deposito bagagli.



Parco di quartiere e centro polivalente. La progettazione delle aree a verde si sviluppa su due linee, il verde del parco di quartiere con il centro polifunzionale e il verde tra i fabbricati. È prevista la riqualificazione, tramite l'esperienza dell'auto costruzione, del centro di aggregazione polivalente "il casottino". L'area circostante sarà incrementata da nuova piantumazione e organizzata in aree con arredi urbani e attrezzature destinate ad ogni fascia di età. Nel parco circostante sono previsti un parco giochi inclusivo anche per i bambini con disabilità; un'area relax dedicata particolarmente agli anziani, allo studio e alla lettura; un'area fitness attrezzata per le attività all'aperto; un'area expo con pannelli dedicati all'arte urbana.

Finanziamento – Il valore complessivo è pari a circa 15 milioni di euro (14.995.771,35 euro), finanziato interamente dal bando ministeriale.

VIA RINDI-VIA PIAVE

Contesto – Si tratta di un'area strategica della città con vocazione perlopiù residenziale ma anche turistico-ricettiva vista la vicinanza a piazza del Duomo e allo stadio del Pisa Sporting Club.

Progetto – Il progetto prevede di realizzare opere di riqualificazione edilizia e urbana sul territorio compreso tra via Rindi, via Piave e via Contessa Matilde. Nello specifico sono interessati dal progetto 9 edifici Erp situati tra via Piave e via Rindi, il fabbricato ex-sede della Polizia Municipale di via Contessa Matilde, e il percorso turistico che collega l'area residenziale con piazza Duomo. Verrà inoltre realizzato un percorso ciclopedonale tra il parcheggio scambiatore di via Pietrasantina e Largo Cocco Griffi, a ridosso di piazza dei Miracoli. Prevista anche la riqualificazione di Piazza Manin e Largo Cocco Griffi. Le tempistiche previste per le varie fasi del progetto ammontano a 7 anni e 10 mesi.



Nel dettaglio il progetto prevede:

- **Riqualificazione del quartiere Erp** tramite interventi di miglioramento energetico, strutturale e impiantistico su 9 immobili situati tra via Rindi e via Piave. Al fine di garantire la salubrità delle aree per i residenti della zona, si prevede di rimuovere e bonificare le coperture in amianto dei garage posizionati a sud dei fabbricati.
- **Riqualificazione degli spazi pubblici** compresi tra via Rindi e via Piave, dove verranno realizzate aree verdi tramite sistemazione degli spazi, creati percorsi pedonali e realizzate due aree attrezzate per cani. Prevista anche la realizzazione di un'area ludica dedicata allo svago dei più piccoli, un'area dedicata agli orti urbani e un punto ristoro. Prevista la pavimentazione delle piazze con la piantumazione di alberature e arbusti l'inserimento dell'arredo urbano.
- **Recupero e valorizzazione fabbricato ex-sede polizia municipale "Dopo di noi"** di via Contessa Matilde. Più in dettaglio la porzione ad est sarà destinata ai laboratori ed accoglienza turistica mentre la parte centrale e quella ad ovest saranno destinate a residenze e ambienti di accoglienza familiare. Il giardino circostante sarà utilizzato per attività di laboratorio da svolgersi all'aperto, di ricezione turistica nonché per attività ludiche e ricreative degli abitanti delle residenze.
- Realizzazione del **percorso ciclopedonale 'artistico'** che dalla parte nord della città, in corrispondenza del parcheggio scambiatore di via Pietrasantina, condurrà all'ambito di piazza dei Miracoli in largo Cocco Griffi, passando per via Padre Fedeli, via Leonardo da Vinci. Verrà realizzata un'area a verde di sosta su via Padre Fedeli pensata per ospitare anche rassegne di scultura o installazioni artistiche.
- Riqualificazione **di piazza Manin, Largo Cocco Griffi e del percorso che va dal Parcheggio di via Pietrasantina a via Contessa Matilde**. L'intervento prevede la ripavimentazione in pietra di tutta l'area adiacente il cimitero ebraico, lungo le mura urbane e piazza Manin e l'inserimento di filari di alberature, nuova illuminazione ed arredo urbano. Relativamente all'area del mercato, lo studio prevede una nuova localizzazione dei punti di vendita lungo il percorso turistico, con nuovi banchi di vendita e la modifica dei prodotti di vendita, che dovranno essere prodotti artigianali e locali.

Finanziamento – Il valore complessivo del progetto ammonta a oltre 18 milioni di euro (18.063.795,00 euro) finanziato per il 20% da risorse del Comune di Pisa (circa 3,6 milioni di euro) e per l'80% dal finanziamento ministeriale richiesto.

PISANOVA

Contesto – Nato negli ultimi 40 anni, in quella che era la zona agricola della città, il quartiere è caratterizzato, come altri quartieri adiacenti, da urbanistica disordinata e grandi colate di cemento che hanno creato una grande zona dormitorio, sprovvista di servizi, verde e spazi di aggregazione.

Progetto – Sul quartiere di Pisanova è stato sviluppato il progetto denominato "PISA.T.H.I.S. (*Tolerance, Hospitality, Inclusion e Sustainability*). Per la realizzazione di tutte le fasi del progetto, dalla sottoscrizione della convenzione alla piena funzionalità delle opere realizzate, sono previsti 6 anni e 11 mesi. Gli obiettivi del progetto comprendono la riqualificazione e rigenerazione degli edifici di Edilizia Residenziale Pubblica che riversano

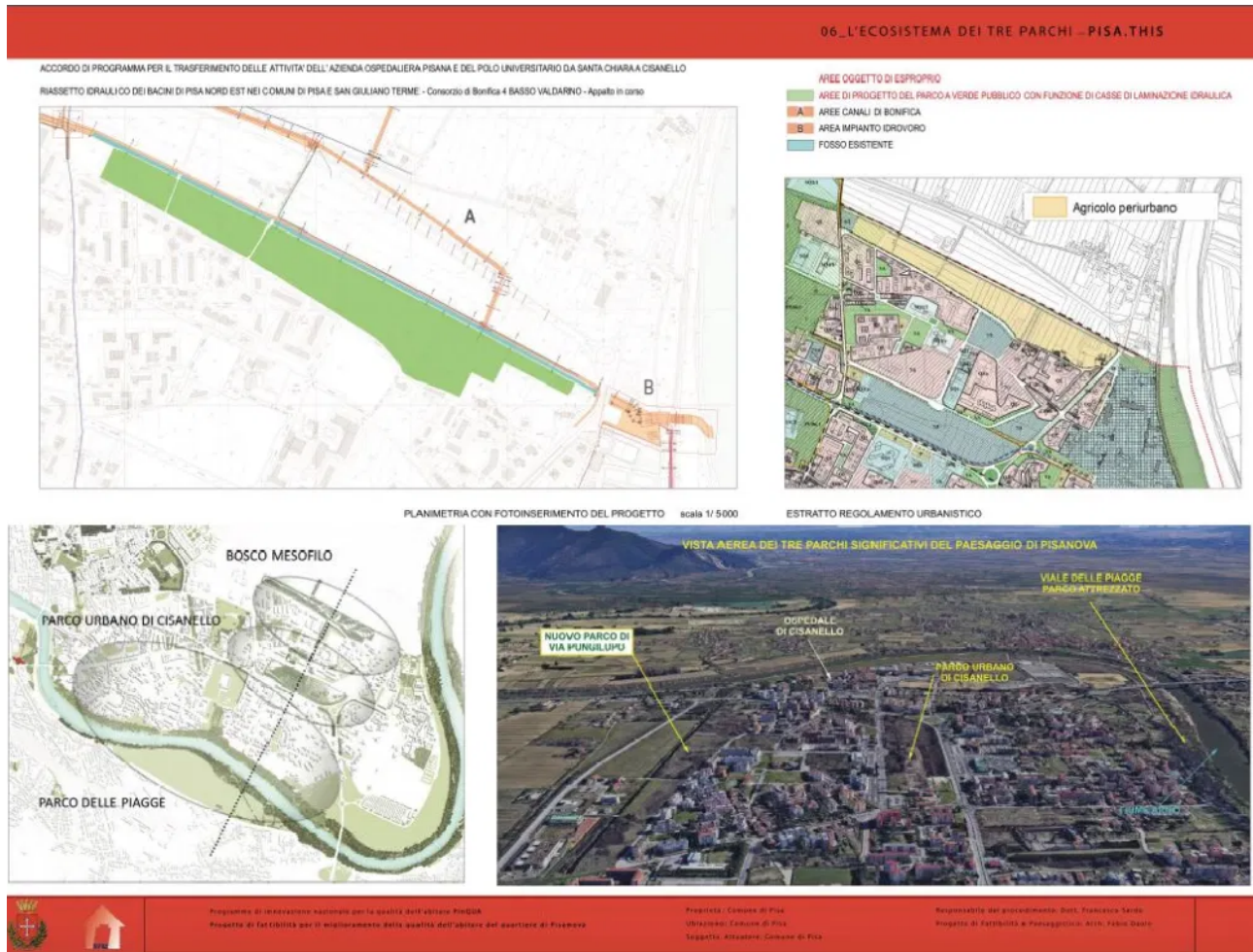
in uno stato di degrado, con azioni volte al miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani; la erogazione di servizi sociali che favoriscano processi partecipativi e di inclusione sociale, attraverso aree per attività sportive, sociali, culturali e di sostegno; il miglioramento della sicurezza dei luoghi urbani con lo sviluppo di legami di vicinato e inclusione sociale atti a generare un ambito socievole ove sia presente la tutela della qualità dell'abitare, della salute e della sicurezza dei cittadini, dell'inclusione sociale e dello sviluppo di servizi; il contenimento del consumo energetico e delle risorse naturali del territorio attraverso il ricorso a modalità innovative di costruzione e gestione.

Tra gli interventi principali:

- Interventi che riguardano principalmente nuovi poli universitari entrano in forte relazione sia con il substrato della popolazione residente sia con tutta l'infrastruttura di collegamento capillare del sistema trasporti;
- Interventi che riguardano i fabbricati di Residenza Pubblica e quelli strategici per la collettività, intesi come spazi pubblici coperti che necessitano di opere di riqualificazione e rigenerazione;
- Interventi di urbanizzazione primaria: realizzazione di parchi a verde attrezzato e realizzazione di due passerelle ciclopedonali servite da scale di emergenza e ascensori di almeno 2,40 metri in lunghezza ma senza rampe di accesso. Le passerelle saranno dotate di nodo Wifi, sistemi emergenziali (defibrillatore e pulsante di chiamata S.o.S.), oltre che di un impianto fotovoltaico necessario all'autosufficienza e all'impatto zero sul bilancio energetico globale dell'intervento;
- Interventi di urbanizzazione secondaria: quali la realizzazione di circa 40 orti di 50 mq ciascuno, compresi di wc, alcune attrezzature e ripostigli, una piccola pala eolica e alcune paline di illuminazione; recupero del fabbricato storico sito in via Giuseppe Garibaldi, confinante con l'istituto I.P.S.A.R., a disposizione della popolazione residente e delle associazioni.
- Interventi sui fabbricati residenziali di Edilizia Residenziale Sociale che hanno necessità di riqualificazione energetica e sismica.

Il Centro di via Garibaldi e portierato di quartiere Il giardino e il pian terreno della struttura realizzata presso l'immobile di via Garibaldi, accoglierà un centro aggregativo con punto ristoro, gestito in collaborazione con il vicino Istituto Alberghiero, dove saranno creati spazi aggregativi attrezzati dove realizzare: laboratori e percorsi gestiti da operatori sociali su proposta dei giovani frequentatori e mostre, eventi, feste e performance frutto di queste esperienze e della progettazione dei giovani stessi; spazi di incontro utilizzabili a rotazione dalle associazioni e dai gruppi che hanno sede e/o operano nella zona, al fine di facilitare la vita associativa, per realizzare eventi e manifestazioni a favore degli abitanti del quartiere; aula studio destinata agli studenti delle tre scuole secondarie di secondo grado della zona; almeno un'ambiente destinato a sportelli di ascolto nei quali possano essere offerti servizi di consulenza su temi differenti (genitorialità, educazione, orientamento allo studio e al lavoro...), gestiti da enti pubblici o privati; un angolo "base" per il portierato di quartiere, le cui attività verranno definite incrociando le richieste degli abitanti della zona con le disponibilità dei giovani frequentatori, in un'ottica di progettazione-partecipata e di scambio di competenze e tempo disponibile; area attrezzata e disponibile per il *co-working*. Il Centro potrà configurarsi come polo dell'animazione di quartiere, con l'obiettivo di facilitare la costruzione di relazioni positive tra gli abitanti e un punto di collegamento tra la Città storica e il quartiere di Pisanova. L' "*hot spot*" potrà essere gestito da una cabina di regia che coinvolga persone con competenze e ruoli sociali differenti, anche in rappresentanza dei

diversi interessi presenti (giovani, anziani, abitanti del quartiere, scuole...) coordinati da almeno un operatore sociale.



I parchi. Il progetto del verde attrezzato è previsto nelle aree di Parco di Pungiluppo; Parco Timpanaro; Parco di Cisanello.

Nuovo parco di via Pungiluppo. Il progetto prevede, in un'area perimetrata a sud dalla via Pungiluppo e a nord dal fosso murato di circa 11 ettari, la messa a dimora di 1.800 alberature articolate con filari alberati, boschi urbani compatti e radi di diverse specie autoctone di diverse dimensioni ed adatte ai climi umidi tipici dei boschi igrofilo, vista la possibilità che il parco potrà allagarsi a seguito di eventi estremi. Realizzazione di una pista ciclabile e pedonale, lungo la via Pungiluppo che seguirà l'andamento del terreno per una lunghezza di 1.000 ml e larghezza complessiva di 250 cm. Il nuovo percorso ciclabile e pedonale conetterà, attraverso una mobilità dolce, i quartieri nord e sud di Pisanova separati dalla viabilità a grande scorrimento di traffico sia su via di Cisanello che su via Bargagna poiché entrambe, tra l'altro, si collegano all'ospedale di Cisanello che è in fase di un grande ampliamento delle strutture sanitarie. Realizzazione di un'area ludica attrezzata a quota di sicurezza idraulica pertanto sempre fruibile articolata in 4 aree con specifiche attrezzature ludiche e arredo urbano, di cui: l'area dei gattonamenti (1/5 anni) l'area dei salti e dell'equilibrio (6/12 anni) l'area delle arrampicate (13/18 anni) e un'area per la lettura e giochi da tavolo attrezzata con un gazebo e tavoli picnic. Sul percorso della pista ciclopedonale sono previste l'installazione di panchine, bacheche informative, rastrelliere per biciclette e l'impianto di pubblica illuminazione alimentato dai pannelli fotovoltaici posti in copertura del gazebo attrezzato, l'impianto di videosorveglianza e gli *hot spot* WI-FI per dare all'area piena connessione digitale.

Il parco degli artisti e un albero per ogni nato. Si tratta di un progetto che può offrire esperienze culturali d'avanguardia e la possibilità di scoprire il misterioso legame che intercorre tra l'arte e il paesaggio. Fruire di un'esperienza artistica all'interno della natura permette di esplorare percorsi improntati alla libertà e all'improvvisazione e di vivere in una scenografia a tre dimensioni, cielo, terra, acqua, capaci di coinvolgere la mente con opere immaginifiche. L'intervento del parco che affianca via Pungiluppo, si colloca all'interno di un progetto che prevede la creazione di un "parco artistico" pensato per valorizzare tutto il percorso ciclopedonale che si vuole sviluppare al suo interno, una *greenway* che collegherà spazi verdi, di ricreazione, di intrattenimento culturale, secondo una nuova concezione degli spazi, in linea con le più recenti realizzazioni di parchi urbani internazionali. L'area sarà aperta alle diverse attività sportive e ricreative e sarà allestita con opere di artisti "*site specific*" pensate e inserite in luoghi precisi, in stretta interazione con l'ambiente circostante.

Finanziamento – Il valore complessivo del progetto ammonta a oltre 29 milioni di euro (29.263.632,81 euro), finanziato per il 42% da risorse Apes derivanti dai fondi previsti dal DL 34/2020 cosiddetto "Superbonus" per la rigenerazione di unità immobiliari (12.400mila euro), per il 5% da risorse della Regione Toscana per la rigenerazione di unità immobiliari e la riqualificazione di parchi nell'area (1.450mila euro), per l'1,4% da risorse del Comune di Pisa (451mila euro,) e per il 52% dalle risorse del programma PINQuA per quasi 15 milioni di euro (14.997.998,81 euro).