

COMUNE DI PISA

**PIANO DI RECUPERO COLONIA “GOFFREDO NANNINI”
CALAMBRONE – VIA DEL CASONE**

Relazione paesaggistica

Richiedente: Società Immobiliare FAB srl
p.zza D’Azeglio, 39 Firenze

1. Tipologia di intervento

L'area in esame è ubicata in località Calambrone in Via del Casone, Comune di Pisa ed è collocata all'interno del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa.

Le tavole descrittive del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa classificano questa area come SQ1/f "Assetti specialistici di riconversione funzionale (ex colonie del Calambrone)".

2. Opera correlata

L'intervento è correlato all'intero lotto di terreno

3. Carattere dell'intervento

Il carattere dell'intervento è di tipo permanente.

4. Destinazione d'uso del manufatto esistente

Attualmente l'edificio è destinato a Colonia estiva e risulta essere in stato di abbandono, così come l'area pertinenziale circostante

5. Contesto paesaggistico dell'intervento

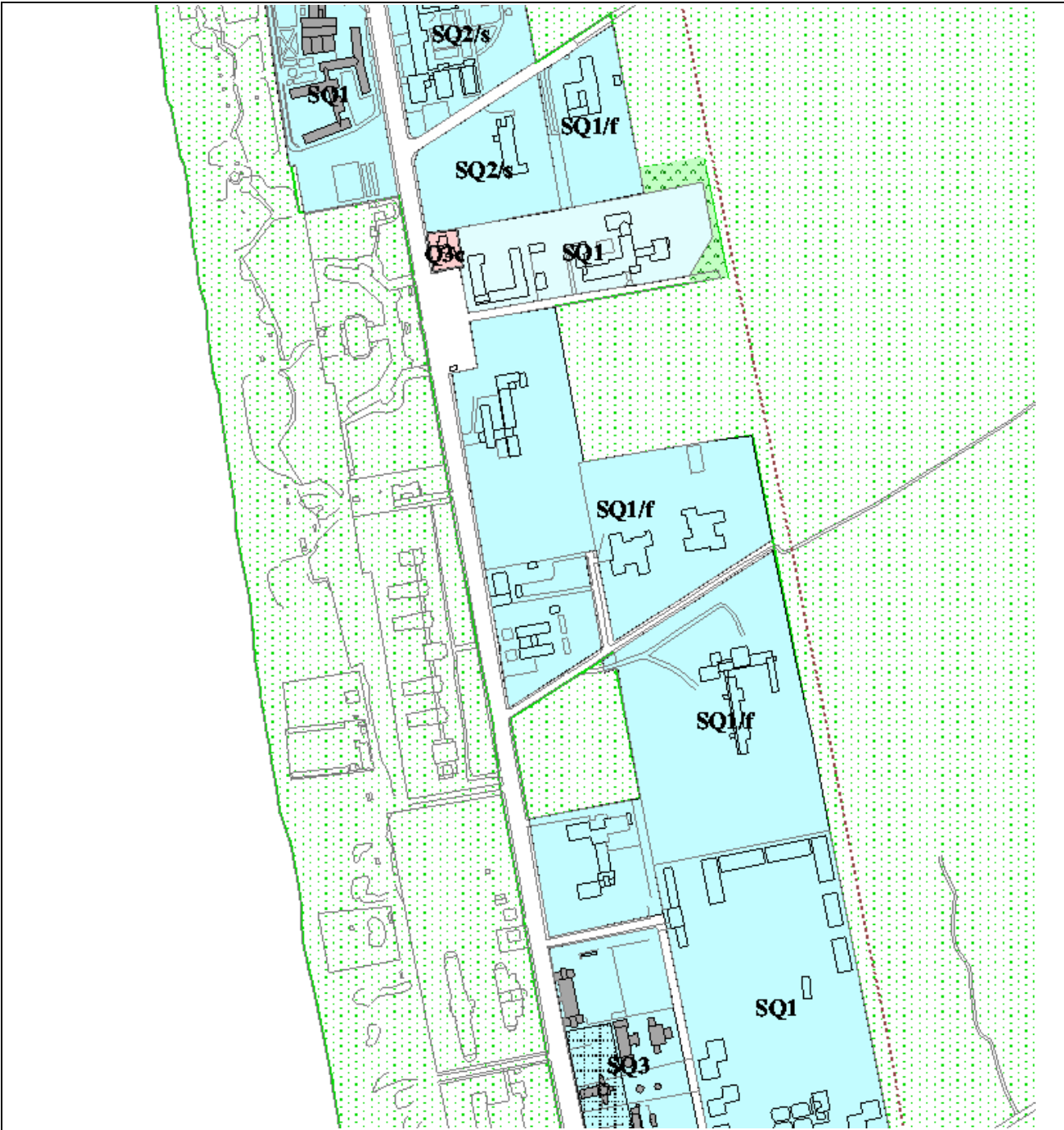
L'area si trova ai margini del perimetro del Parco Migliarino San Rossore Massacciuccoli che la delimitano sul lato nord e su quello est ed è collocata in una traversa del Viale del Tirreno, nella zona del Calambrone; la posizione risulta parzialmente isolata e decentrata rispetto l'abitato di Tirrenia.

L'area pertinenziale ha una buona presenza di alberature mature (pini marittimi e qualche leccio) purtroppo in pessime condizioni poiché colpiti da parassiti (mazzucoccus).

6. Morfologia del contesto paesaggistico

L'area risulta prevalentemente piana con leggeri dislivelli che si elevano, soprattutto sulla porzione est, al massimo di cm. 80 rispetto al piano stradale di via del Casone.

7. Ubicazione dell'intervento



Stralcio del Regolamento urbanistico del Comune di Pisa

8. *Documentazione fotografica*



FOTO 1 – ingresso in via del Casone



FOTO 2 – prospetto sud



FOTO 3 – area verde zona di ingresso



FOTO 4 – prospetto nord



FOTO 5 – prospetto nord-ovest

9. Presenza di aree tutelate per legge

L'area è tutelata per legge ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. 42/04.

10. Note descrittive dello stato attuale

L'area di intervento è collocata ai margini di un'area boscata tenuta molto male ed il circondario è in completo stato di abbandono.

Il terreno è prevalentemente pianeggiante, non sono presenti nell'area dune di particolare importanza.

Le costruzioni limitrofe sono dello stesso periodo storico, anni settanta, e presentano caratteristiche architettoniche molto simili.

Ad oggi l'edificio gemello, la colonia S. Stefano, è in fase di ristrutturazione.

11. Descrizione sintetica dell'intervento

1. Conservazione dell'impianto dell'edificio e riorganizzazione interna
2. Mantenimento dei percorsi distributivi principali verticali e orizzontali con la realizzazione di un ascensore per adeguamento normativo
3. Conservazione degli elementi di finitura esterna
4. Valorizzazione degli spazi esterni con utilizzazione dell'area a verde di pertinenza delle unità immobiliari e condominiale con la realizzazione di posti auto
5. Recupero dei vani tecnici esistenti e loro rilocalizzazione
6. Realizzazione dell'area a parcheggio, oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, con vialino pedonale fino a raggiungere la proprietà posta a nord.

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione dell'immobile mediante interventi di modesta entità tesi alla realizzazione di n.° 41 unità.

L'area pertinenziale sarà utilizzata per la maggior parte come giardino condominiale ed in parte per la realizzazione di posti auto con accesso carrabile da via del Casone, lasciando l'attuale ingresso ad uso pedonale.

12. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento

Avendo previsto il recupero dell'edificio soltanto attraverso una redistribuzione degli spazi interni non si avranno particolari cambiamenti, escluso l'inserimento del vano ascensore e la realizzazione, sulle falde esposte a ovest ed ad est di due terrazze a tasca.

L'area di pertinenza sarà ripulita da tutte le sterpaglie e parzialmente utilizzata per la creazione dei posti auto di legge.

13. Mitigazione dell'impatto dell'intervento

Essendo l'intervento collocato in una zona limitrofa al Parco, la scelta architettonica per la realizzazione del parcheggio, unico elemento rilevante ambientalmente, ricadrà su una tipologia che permetterà il drenaggio delle acque meteoriche come autobloccanti e grigliati garden.

Eventuali alberature in abbattimento saranno sostituite con nuova piantumazione di pari numero, su indicazione di botanico.

Il Richiedente:

Il Professionista:

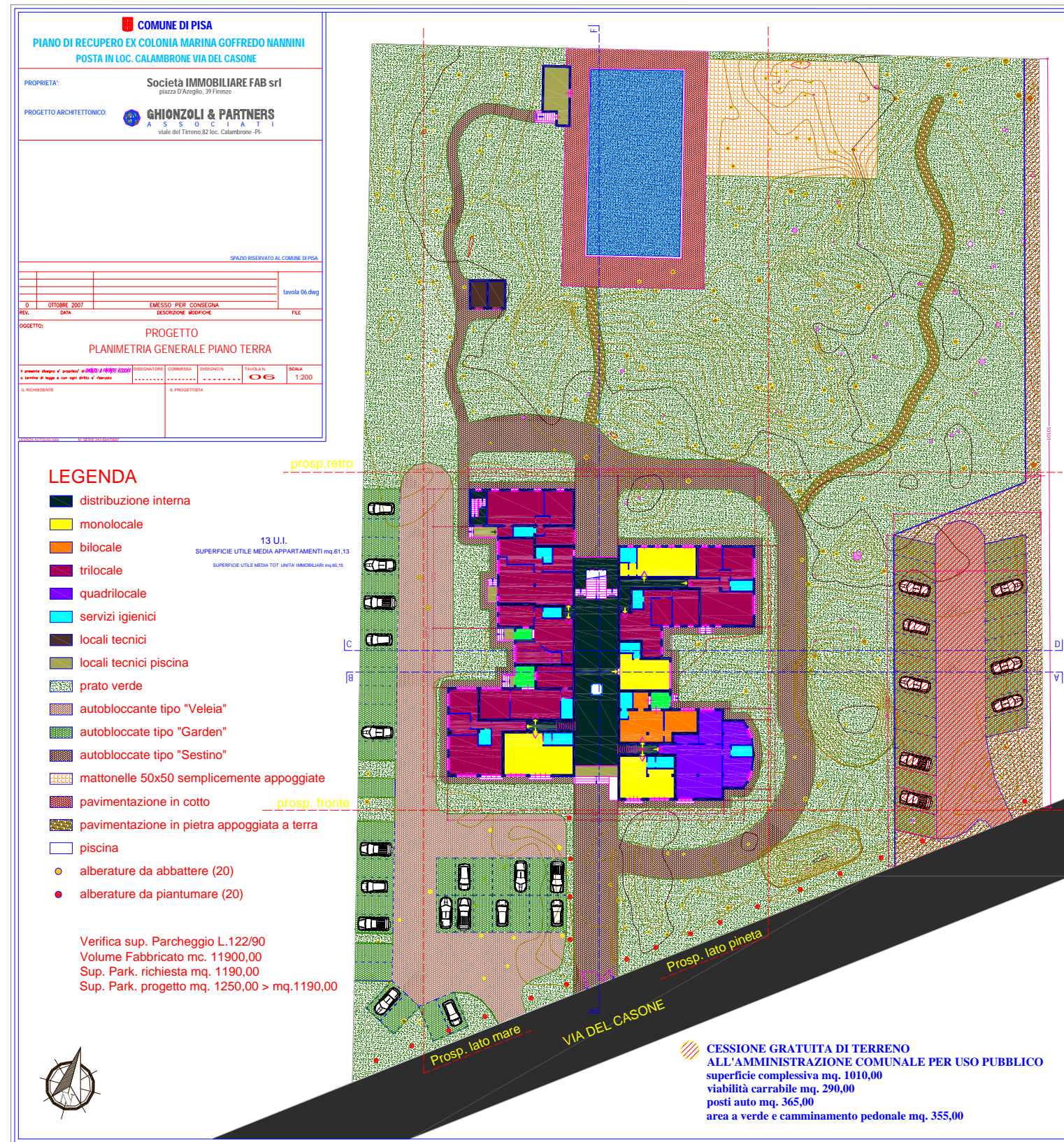


Tavola generale di progetto