



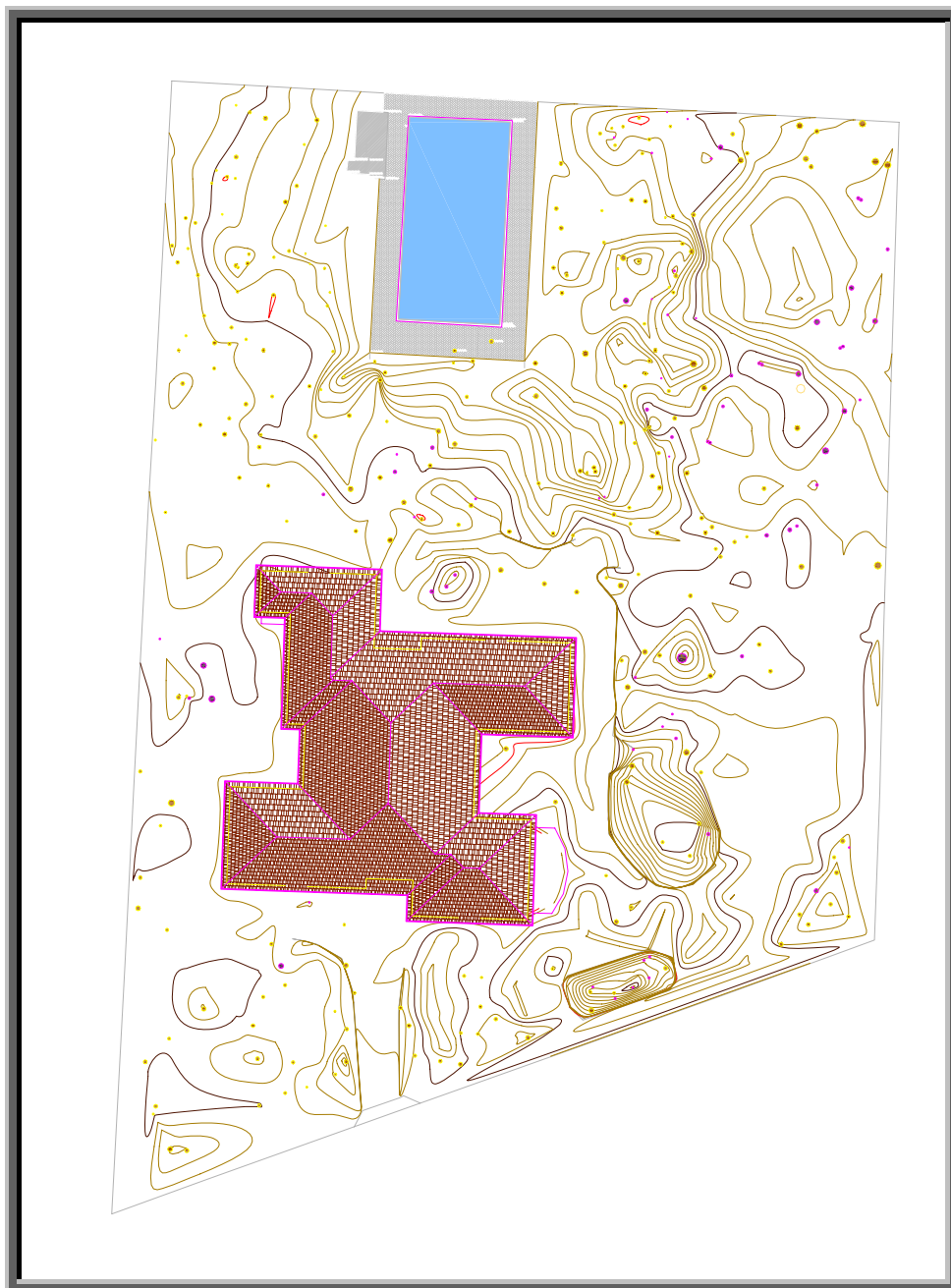
RISTRUTTURAZIONE EX COLONIA NANNINI

Via del Casone, Calambrone - Pisa

PIANO DI RECUPERO

(Ai sensi artt. 9 e 10 L.R. 21/05/1980 n°59)

RELAZIONE TECNICA corredata da documentazione fotografica





RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA DELL'INTERVENTO PROPOSTO

L'edificio oggetto dell'intervento di recupero, denominato Colonia Nannini, è posto in via del Casone, n.° 5 località Calambrone Pisa.

L'immobile, rappresentato all'Ufficio del Territorio del Comune di Pisa sul foglio 104 con la particelle n.° 199 e n.° 203, è proprietà della soc. Immobiliare FAB srl con sede legale in Firenze P.zza D'Azeglio,39.

L'edificio rientra nella delimitazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa e l'area risulta classificata con la sigla **SQ1/f** che definisce "gli assetti specialistici di riconversione funzionale (ex colonie del Calambrone)".

L'immobile ricade in area classificata di interesse paesaggistico oggetto di vincolo ex legge 1497/39 e risulta a confine, per il lato est, con il limite del Parco San Rossore-Migliarino-Massaciuccoli.

Descrizione dello stato dei luoghi

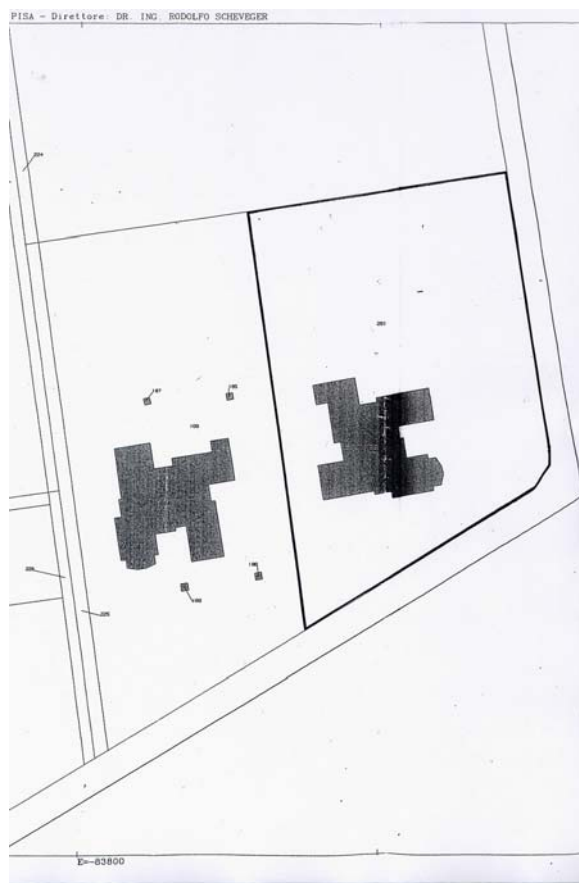
L'edificio è posto all'interno della pineta del Calambrone, al limite con l'asse della vecchia tramvia che ne determina il confine est; ad ovest confina con la colonia gemella S. Stefano, a nord con Azienda Ospedaliera Pisana mentre a sud con la via del Casone.

È stata realizzata intorno al 1970, è di forma irregolare e si sviluppa per tre piani fuori terra; un atrio centrale percorre totalmente l'asse nord - sud dell'edificio collegando l'ingresso principale, posto su via del Casone con quello secondario dal quale si accede al parco retrostante e alla piscina, posta sul confine nord.

L'impianto ha una conformazione piuttosto quadrata con delle piccole irregolarità sugli spigoli. L'ingresso principale è su via del Casone, ma esistono diversi accessi posti lungo il perimetro dell'edificio.

Ai due lati dell'atrio sono ubicati i locali adibiti a refettorio, cucina con dispensa, sala televisione e segreteria; al centro, verso l'estremità nord, si trovano le ampie scale che portano ai piani superiori. Al primo e secondo piano troviamo un corridoio centrale di distribuzione, dove ai lati si affacciano i locali adibiti a camere, camerate, aule giochi, studio e i servizi; da una scala posta a sud dell'ultimo piano si accede ad un piano sottotetto utilizzato in parte come deposito.

Estratto Mappa Catastale





Sul lato nord ovest dell'edificio è collocata un'altra scala indipendente con accesso esterno che collega alcuni locali fino al secondo piano.

Il parco ha una buona presenza di alberature mature (pini marittimi e qualche leccio) purtroppo in pessima condizione poiché colpiti da parassiti (mazzucoccus); 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.

La copertura è a padiglione con gronda costante in cls armato e la struttura inclinata è in laterizio con manto di copertura in tegole marsigliesi; sulle falde centrali esposte a sud e a nord si aprono dei lucernai.

Descrizione della proposta progettuale

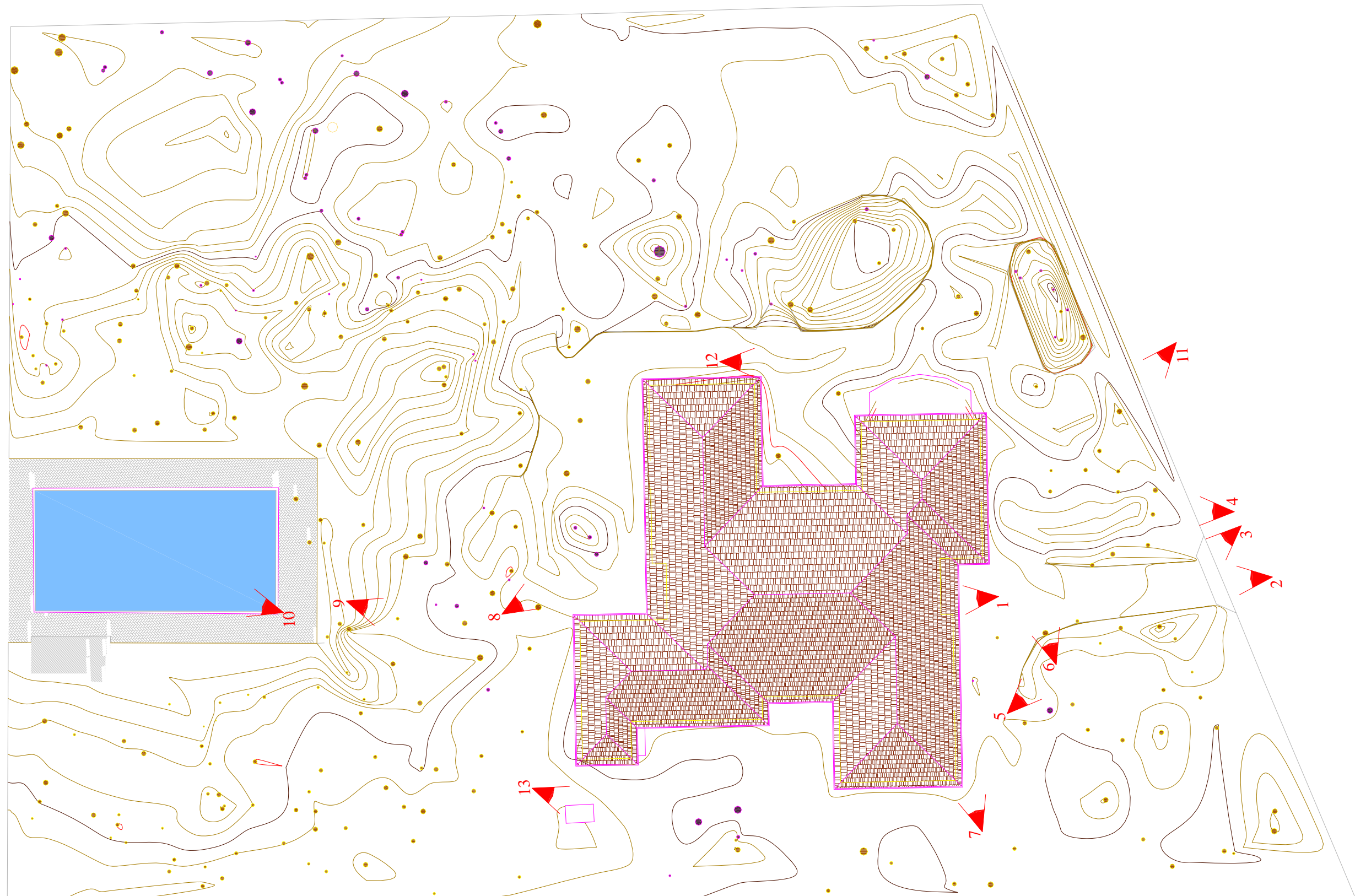
1. Conservazione dell'impianto dell'edificio e riorganizzazione interna
2. Mantenimento dei percorsi distributivi principali verticali e orizzontali con la realizzazione di un ascensore per adeguamento normativo
3. Conservazione degli elementi di finitura esterna
4. Valorizzazione degli spazi esterni con utilizzazione dell'aree a verde di pertinenza delle unità immobiliari e condominiale con la realizzazione di posti auto
5. Recupero dei vani tecnici esistenti e loro rilocalizzazione

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

1. n.°13 unità residenziali al piano terra, alcune delle quali possono godere anche di accesso dal parco esterno.
2. n.° 13 unità al primo piano, da destinare ad uso residenziale
3. n.° 13 unità al secondo piano, da destinare a uso residenziale.
4. n.° 2 unità al terzo piano da destinare a uso residenziale con terrazze di pertinenza.
5. giardino condominiale e posti auto con accesso carrabile da via del Casone, lasciando l'attuale ingresso ad uso pedonale
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 tecnico

PLANIMETRIA GENERALE ATTUALE





1.



2.

Ingresso principale via del Casone



3.

Ingresso principale via del Casone



4.

Prospetto lato sud - via del Casone



5.

Ingresso principale dall'interno del parco



6.

Ingresso principale



7.

Lato Sud ovest



8.

Lato nord est



9.

Lato nord dalla piscina



10.

Piscina



11. Lato sud



12. Lato sud ovest



13.

Locale tecnico