



# LE COLONIE DEL CALAMBRONE

## ANALISI TERRITORIALE - URBANISTICA

GEOM. F. BIONDI  
ARCH. R. DAVINI

1 Premesse

2 Cenni Storici e Insediamenti Urbanistici

3 Dati Generali

4 Aree Limitrofe e Viabilità

5 Considerazioni Finali

## 1 PREMESSE

La necessità di presentare una proposta di variante al P.R.G. per la zona del Calambrone, predisposta dall'Ufficio Urbanistica, nasce da una esigenza individuata dal Comune di Pisa di un recupero turistico ed economico, non riferito solamente a Marina di Pisa e Tirrenia, ma esteso a tutto il litorale Pisano. Non si può, infatti, prescindere da una vasta area come è il Calambrone strettamente collegata a Marina e Tirrenia, confinante con il Parco Naturale di Migliarino - S.Rossore - Tombolo, separata dalla città di Livorno e dal suo porto dal canale navigabile dei Navicelli, già fornita ed attrezzata di numerose strutture e di un vasto arenile adatti ad un potenziamento turistico del litorale, quindi a un maggiore e migliore sviluppo socio-economico di tutta la zona.

Prima però di descrivere l'analisi svolta, di fornire i dati raccolti e di presentare il materiale cartografico, riteniamo opportuno fare alcune premesse generali indispensabili.

Il litorale pisano è una striscia di territorio posta a sud dell'Arno, nel tratto compreso tra Bocca d'Arno e il canale navigabile "Navicelli" confinante con il Comune di Livorno per una estensione complessiva di circa undici chilometri (Km. 11). Questa area è la naturale continuazione dei territori posti a nord della foce dell'Arno ed è la base di una più vasta estensione territoriale che ha vertici in Pisa - Livorno - Pontedera. La sua configurazione socio-economica è caratterizzata dal turismo stagionale, salvo l'unica attività industriale, la Motofides di Marina (attualmente in crisi), con circa 500 addetti affiancata da alcune piccole imprese artigianali. L'utenza che usufruisce delle strutture turistiche dell'area, come si può rilevare dai dati forniti dall'E.P.T., proviene prevalentemente dai territori limitrofi e dall'entroterra Toscano (Firenze - Pistoia) e solo in misura minore dalle restanti parti di Italia e dell'Estero. Tutto ciò, nonostante che nel triangolo comprensoriale prima citato di Pisa-Livorno-Pontedera, vi siano strutture per promuovere un turismo del litorale non limitato strettamente all'ambito locale e regionale. L'aeroporto internazionale di Pisa, il porto di Livorno, le grandi vie di comunicazione sia ferroviarie sia stradali, presenti nel territorio, sono importanti collegamenti nazionali e internazionali in continua crescita di anno in anno. Tali organismi, però, non son serviti fino ad oggi ad aiutare lo sviluppo della area in considerazione, rimanendone ai margini. Occorre, pertanto, oltre alla salvaguardia delle poche imprese industriali e artigianali che operano nella zona, incentivare e proteggere in maniera competitiva tutte le componenti legate al turismo, che resta la forma economica preponderante. Per realizzare ciò è necessario, avanti a tutto, eliminare il grave inquinamento del mare che costituisce il primo e più importante veicolo di richiamo della zona e recuperare il degrado ambientale da esso derivato: a tale proposito si ricorda che dovrà presto entrare in vigore l'adeguamento alle severe norme C.E.E. contro l'inquinamento.

C'è, infine, da tenere in considerazione la necessità di ampliare l'attività del territorio, sia qualitativamente sia quantitativamente oltre al periodo prettamente estivo: congressi, mostre, manifestazioni sportive, iniziative collegate al parco naturale possono essere e devono essere sviluppate come supporto al turismo stagionale.

Chiarite le opportune premesse, possiamo ora descrivere il lavoro svolto. Si è ritenuto valido, come metodo per realizzare una proposta di variante al P.R.G. della zona in oggetto, di iniziare da una analisi territoriale capillare dello stato attuale con riferimenti storici delle origini e delle aree limitrofe. Abbiamo, così, raccolto materiale, dati, disposto schede informative, scattato fotografie e incontrato persone che hanno avuto o che hanno tuttora rapporti diretti con il territorio del Calambrone. Da tutte queste informazioni abbiamo realizzato una scheda finale nella quale sono raccolti tutti i dati e le principali caratteristiche di ogni singolo edificio, una cartografia in scala 1:2000 e 1:5000 dove si può leggere l'esatta composizione del territorio, delle aree limitrofe che lo interessano e della viabilità attuale e possibilmente di quella futura, studi grafici di una possibile utilizzazione dell'arenile, un archivio dove è stato raccolto tutto il materiale e una relazione generale che spieghi e metta in evidenza i principali aspetti dell'area.

L'analisi ha così consentito di verificare, sia lo stato attuale del Calambrone e del suo possibile indirizzo futuro "l'offerta", sia se esiste "una domanda" interessata al recupero di tale area. Certamente per dare una risposta più reale a quanto detto sopra, sarà necessario, fare ulteriori indagini per stabilire quale sia il tipo di utenza interessata, di quale fascia o fasce sociali sia composto, da dove proviene o da dove potrebbe provenire, permettendo così di compilare un quadro generale della "domanda" e della "offerta" per poter predisporre una variante al P.R.G. attuale.

## 2) CENNI STORICI E INSEDIAMENTI URBANISTICI

I primi insediamenti urbani, sul litorale Pisano, sono di epoca recente fine 1800; in precedenza l'area era solo una vasta estensione a macchia mediterranea con una estesa e folta pineta, separata dal mare da un ampio arenile soggetto a continue variazioni in seguito ai fenomeni naturali dell'erosione e della sedimentazione. I miglioramenti e le modifiche apportati dall'uomo, fino ad allora, erano stati solo di carattere territoriale come la bonifica delle paludi e la deviazione del corso dell'Arno nel tratto terminale. L'interesse per tale zona veniva principalmente, come si è già detto, dalla presenza di una pineta molto vasta dalla quale era possibile ricavare consistenti quantitativi di legna di ottima qualità e pinoli. Tracce di questa attività si possono notare anche adesso nelle strade interne alla pineta che la tagliano longitudinalmente e trasversalmente, quest'ultime, poste alla distanza di cinquecento metri l'una dall'altra, parallele al vecchio corso dell'Arno nel suo tratto terminale e disposte lungo tutto il litorale, dividevano il territorio, in appezzamenti, "stacche", per l'avvicendamento e il rimboschimento della pineta.

Verso la fine del XIX° secolo, in sostituzione di un'area, il "Gombo" posto a nord della foce dell'Arno, concessa in affitto già da molti anni al Sig. Ceccherini dalla Casa Reale, fu data la striscia di costa a sud della foce dove vi realizzò una stazione balneare che costituiva il primo insediamento urbano di Marina di Pisa, chiamata a quel tempo Bocca d'Arno. In seguito Marina di Pisa avrà un ulteriore sviluppo urbanistico grazie all'intervento dell'Amministrazione Municipale di quel periodo che offriva aree edificabili gratis a tutti coloro che avevano intenzione di costruire una casa per le vacanze.

Come si può rilevare da una attenta lettura delle carte I.G.M. Marina rimane fino al 1930 l'unico insediamento del litorale, successivamente, in seguito anche alla realizzazione di una strada litoranea l'attuale viale del Tirreno e al prolungamento della linea Ferroviaria Pisa-Marina fino a Livorno si ebbero gli insediamenti costieri di Tirrenia e di Calambrone. Per primo venne Calambrone che conoscerà il suo sviluppo in due periodi distinti, prima e dopo la seconda guerra mondiale. Poi Tirrenia che nel periodo pre-bellico era solo un importante centro di studi cinematografici, ma a partire dal 1950, in conseguenza dell'insediamento della base americana "Campo Derby" e del boom economico, avrà un incremento edilizio tale da trasformarla in una cittadina di villeggiatura di notevole interesse.

Il Calambrone è una vasta area di oltre 80 ettari che ha avuto un insediamento urbanistico prevalentemente del tipo "Colonie per bambini". I primi edifici costruiti negli anni trenta, posti principalmente sul lato mare, sono stati voluti dagli enti pubblici fascisti di allora, allo scopo, oltre che propagandistico, di consentire una vacanza estiva ai bambini in una zona particolarmente confacente dal punto di vista climatico. Non deve, inoltre, essere trascurato l'aspetto politico degli insediamenti nati sotto la spinta del Ministro Ciano in un'area di influenza contesa, tutt'oggi in discussione per lo scioglimento dell'E.A.T., dal Comune di Livorno per l'attività talasso-elioterapica svolta dall'Ospedale "Costanzo Ciano" sempre di Livorno. Nella realizzazione dei vari complessi adibiti a Colonia, in quel periodo, si sono impegnati progettisti di notevole valore come il famoso architetto futurista Angiolo Mazzoni (1894-1979), al quale è stata dedicata recentemente una mostra al Salone dell'edilizia di Bologna (ottobre 1984) con un manifesto di presentazione sul



quale compariva uno dei suoi più felici interventi architettonici della sua lusighiera carriera al servizio delle FF.SS., la Colonia "Rosa Maltoni" a Calambrone. La seconda guerra mondiale ha certamente bloccato un ulteriore sviluppo della zona che si è invece realizzato nei successivi anni '50-'60 fino alla metà degli anni '70 quasi esclusivamente per opera di enti morali di provenienza religiosa, con la costruzione di numerose Colonie e Istituti, soprattutto nel lato est nel tratto compreso tra il viale litoraneo e la vecchia ferrovia Pisa-Livorno. Nel proseguo degli anni, per ragioni che non stiamo qui ad analizzare, venuta a mancare un'utenza che richiedeva questo tipo di servizio, molte Colonie hanno cessato la loro attività, alcune già dalla fine degli anni sessanta, altre l'hanno ridotta notevolmente o si sono indirizzate totalmente o parzialmente verso un nuovo tipo di attività, per la quale c'era un interesse reale.

Per chiarire meglio quanto detto sopra sarà bene fare un esame più accurato degli edifici siti nel territorio del Calambrone. Sul lato mare troviamo, salvo alcune, tutte le Colonie costruite nel periodo fascista e fatta eccezione per la "Regina Mundi" (1960) di proprietà del C.I.F., per la "Principe di Piemonte" (1933) di proprietà della Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, per la parte sud della ex "Villa Rosa Maltoni" ora "Regina del Mare" (1932) di proprietà dell'O.D.A. di Trento, tutte le altre sono di proprietà di enti pubblici come la Regione Toscana, il Comune di Pisa, l'U.S.L. zona 12, i VV.FF. e le FF.SS.. Le considerazioni da fare su questo primo gruppo sono due: la prima è che generalmente le Colonie sono, escluso le più recenti e la "Regina del Mare", in uno stato di tale abbandono da rendere necessaria una spesa di molti miliardi di lire per il loro recupero; la seconda è che, a conferma di quanto detto precedentemente, chi non ha cessato ogni attività ha dovuto cambiare tipo di utilizzazione dell'immobile. Iniziando da nord verso sud, la "Regina Mundi" è aperta tutto l'anno e ospita bambini handicappati, saltuariamente alcuni sfrattatigite scolastiche, convegni e pensionati, il vecchio ed ex Istituto di Cure Marine è ora Clinica Ortopedica e Medica dell'Ospedale civile di Pisa (ancora per pochi anni, è in attesa di essere trasferito a Cisanello), la "S.Barbara" è stata trasformata con lavori di ristrutturazione interna in casa-albergo per le vacanze estive delle famiglie del personale dipendente dei VV.FF., la "Vittorio Emanuele" è adibita a sede di scuola elementare e media del Comune di Pisa e la "Regina del Mare" unica fra tutte ad essere utilizzata ancora come Colonia per bambini nel periodo estivo.

Sul lato opposto, al di là della strada litoranea, all'interno della pineta, troviamo, invece, le Colonie e gli Istituti, generalmente di proprietà di enti privati, costruiti nel periodo successivo alla seconda guerra mondiale (1950-75). Questi edifici, con l'unica eccezione dell'ex collegio femminile della Colonia F.I.E., preso in affitto dagli Stati Uniti nel periodo 1969-1978 e trasformato in Ospedale Americano, sono in uno stato di conservazione notevolmente migliore e in genere sono maggiormente utilizzati di quelli ubicati sul lato mare. Senza dubbio una delle ragioni del buono stato di conservazione e del maggiore sfruttamento degli edifici è nel non essere stati utilizzati come Colonie estive. La Fondazione "Stella Maris" opera, infatti nel campo dell'assistenza e del recupero dei bambini portatori di handicap, l'Unione Italiana Ciechi (U.I.C.) ha allestito una moderna casa-albergo per i suoi assistiti, il Ciso-Anap ha realizzato, anche se attualmente funziona solo in parte, un centro di addestramento professionale, altri Istituti come la casa "Madonna della fiducia" offrono ospitalità agli anziani, altri ancora come la "S.Caterina" si sono trasformati in casa-albergo per le vacanze delle famiglie. Sempre

riguardo al buono stato di conservazione e alla migliore utilizzazione dei fabbricati sono da tenere in considerazione altri due importanti elementi: la più recente epoca di costruzione degli edifici lato pineta rispetto a quelli lato mare edificati nel periodo 1939-40, realizzati, pertanto con tecnologie e concezioni notevolmente più avanzate che consentono uno sfruttamento più razionale degli spazi e delle volumetrie e permettono un più agile adeguamento delle strutture alle nuove destinazioni d'uso e la dislocazione più interna nel territorio, infatti, i fabbricati sono quasi tutti immersi nella pineta a riparo dagli agenti atmosferici e marini. Completano il quadro generale dell'area alcune case per abitazioni, due piccole pensioni con bar ristorante, una limitata area residenziale di recente costruzione posta sul lato est nel tratto terminale del viale litoraneo, alcune baracchine per la vendita di articoli da mare e per bar panini, due campeggi di proprietà comunale e da esso gestiti ubicati rispettivamente il "Pineta" (mq. 40.000=) a est della vecchia ferrovia Pisa-Livorno in prossimità dell'area residenziale e il "Mare e Sole" (mq. 80.000=) all'estremità sud, lato mare, ambedue non sempre utilizzati al pieno della loro possibilità, salvo che nei mesi estivi e infine alcuni stabilimenti balneari con un numero totale di 460 cabine circa.

### 3) DATI GENERALI

L'attuale urbanizzazione dell'area Calambrone e i suoi possibili sviluppi futuri si possono comprendere meglio se prendiamo in considerazione, con l'ausilio della predisposta carta 1:2000 e dell'annessa legenda di riepilogo generale di tutti i dati utili dei terreni e degli edifici, le cifre globali maggiormente significative. Dei mq. 790.000= circa (79 ettari), che sono la quasi totalità dell'area Calambrone, di proprietà degli Enti e degli Istituti, si hanno mq. 680.000= circa (68 ettari) di aree edificate e resede e mq. 110.000= (11 ettari circa) di aree rimaste inedificate. La superficie coperta ed il volume dei fabbricati sono rispettivamente mq. 82.600= circa e mc. 650.000= circa, con un rapporto medio, rispetto ai mq. 680.000=, di superficie coperta Rc. 1/9,5 (mq./mq.) e di volume fabbricato Rf. 0,82 (mc./mq.). La ricettività "potenziale" degli edifici è di circa ottomila (8.000=) posti letto ai quali devono essere aggiunti circa duemilacinquecento (2.500=) posti dei due campeggi e di due piccole pensioni. Il periodo di utilizzazione delle Colonie e degli Istituti ancora in attività è concentrato principalmente nei mesi estivi di Luglio e Agosto con l'estensione in alcuni casi ai mesi di Giugno e Settembre e mediamente le presenze sono inferiori al 50% dei posti disponibili. Le Colonie e gli Istituti che svolgono la loro attività con continuità per l'intero arco dell'anno sono generalmente solo i centri adibiti a scuole, ospedali, recupero dei portatori di handicap. La percentuale degli edifici ad oggi inutilizzati, nei quali ogni tipo di attività è cessato, è del 28% circa costituita soprattutto dagli edifici costruiti in epoca antecedente alla seconda guerra mondiale e posti, salvo l'ex Ospedale Americano, sul lato mare. L'estensione dell'arenile ha un fronte di ml. 3.000= (tremila) per una superficie approssimativa di mq. 230.000= compresi tra il Vione del Vannini a nord e il Canale navigabile "Navicelli" a sud con una capienza di circa 16.000= (sedecimila) persone. Questo ultimo dato lo si ricava in base alla norme vigenti di P.R.G. del Comune di Pisa e dalla considerazione che l'arenile sia dato in concessione ai bagni, alle colonie e in parte sia lasciato disponibile a spiaggia libera attrezzata, come in parte è attualmente.

Da tutti questi dati possiamo rilevare l'esistenza di un rapporto più che ottimale tra spazio-ambiente e struttura-recettività.

Il rapporto di copertura (Rc) indica, infatti, la presenza di vaste aree libere, pineta e radura (+ mq. 600.000 + 110.000) come notiamo anche dalla carta 1:2000, che sono per un'alta percentuale a disposizione delle colonie, istituti od altri, i quali hanno provveduto, almeno in parte a utilizzarli realizzandoci parchi-giardino e impianti sportivi come campi di calcio, di tennis e piscine scoperte. A conferma di quanto detto si rileva anche che il rapporto esistente tra l'area a resede e servizi (600.000 mq.) dei singoli edifici e la ricettività potenziale (8.000 posti letto) indica una superficie media per persona di mq. 75=, veramente molto elevata. Infine è da osservare che gli ottomila posti letto disponibili sono solo una cifra "potenziale" comprendente Istituti ed Enti, i quali al momento non hanno una destinazione d'uso del tipo turistico alberghiero, come per esempio l'Ospedale Ortopedico e la Fondazione "Stella Maris", anche se in futuro potranno avere prospettive diverse da quelle attuali. Inoltre mentre per i fabbricati posti sul lato est del viale litoraneo sono necessari solamente lavori di trasformazione interna per adeguare la struttura ai nuovi possibili usi di tipo turistico, con costi relativamente



modesti, per i fabbricati ubicati sul mare, lato ovest del viale litoraneo, i più adatti forse per essere adibiti a veri e propri alberghi, casa-vacanze ecc....., sono indispensabili grandi lavori di recupero e di trasformazione che comportano un onere di spesa molto elevato, visto lo stato di degrado e di abbandono nel quale versano. E' bene precisare, in riferimento a quest'ultima osservazione, che gli edifici posti sul lato ovest sono, quasi tutti, di proprietà degli Enti pubblici, da ciò ne deriva il fatto che se da un lato è permessa una maggiore libertà di scelta per un loro recupero e una loro riutilizzazione, dall'altro sono richiesti ingenti interventi di spesa che creano un ostacolo quasi insormontabile all'Ente pubblico.

Pertanto si può ragionevolmente supporre che la cifra reale dei possibili posti letto, considerato che nella trasformazione da colonia a struttura alberghiera ci sarà necessariamente una contrazione del loro numero, sia di circa seimila (6.000=) posti (mc. 650.000/n. persone 6.000 = + 110 mc. a persona).

La differenza tra recettività delle strutture e la disponibilità dello arenile, seimila posti letto più i duemilacinquecento dei campeggi contro i sedicimila dell'arenile, lascia un largo margine di sfruttamento della spiaggia anche da parte di chi non risiede stabilmente nella zona nel periodo estivo, ovvero esiste una possibilità, tutta da incrementare, di turismo locale giornaliero per chi proviene da Pisa, Livorno e dall'entroterra toscano fino a Firenze.

#### 4) AREE LIMITROFE E VIABILITA'

Una delle premesse, che abbiamo citato all'inizio di questa relazione, era la necessità di allargare, a periodi di tempo che non fossero solamente i mesi estivi, l'impiego delle strutture allo scopo di incrementare e di salvaguardare l'attività socio-economica dell'area in oggetto. Per quanto detto sopra è bene considerare i territori limitrofi, da noi individuati su di una carta in scala 1:5000, che per le loro caratteristiche e peculiarità sono in condizione di offrire dei vantaggi, alla zona Calambrone e viceversa, essi sono: il Parco naturale di Migliarino e S.Rossore, l'ex area Cosmopolitan, il centro C.O.N.I., il campo di golf, l'eventuale porticciolo di Marina, il canale navigabile dei "Navicelli" e da ultimo Livorno ed il suo porto. E' evidente, soprattutto analizzando la carta 1:5000 che, se queste aree avessero uno sviluppo pari alla loro potenzialità, il Calambrone, ne diventerebbe un supporto essenziale con i suoi alberghi, ostelli, campeggi, servizi e attrezzature di vario tipo di cui oggi dispone o dovrà disporre. Fra queste aree una attenzione va rivolta a Livorno con il suo porto e al Parco Naturale, perchè la loro vicinanza al Calambrone ha effetti sia positivi che negativi direttamente su tale area.

L'incombente sviluppo industriale e la crescita del porto di Livorno, già di notevole ampiezza e importanza, con la continua richiesta di acquisire nuove aree per la sua espansione (pericolo di sconfinamenti), con l'inquinamento marino e atmosferico che ne deriva, sono in netto contrasto con le esigenze di una zona turistica e di un'area per la conservazione dell'ambiente naturale quali sono il Calambrone ed il Parco Naturale. Positiva, invece, è la presenza limitrofa del Parco perchè porterà nuove iniziative, come visite, studi, ricerche ed altro per le quali potranno venire utili i servizi e la ricettività di un'area come il Calambrone, naturale proseguimento fino al mare, delle caratteristiche ambientali del territorio del parco.

Un ultimo aspetto da considerare nell'analisi territoriale svolta è la viabilità litoranea, sia carrabile sia ferrata, che allo stato attuale non consente un agevole accesso all'area. Rimandando ad una lettura della carta predisposta 1:5000, accenniamo all'idea di proporre come soluzione una strada interna a traffico intenso, in alternativa al viale litoraneo che diventerebbe così una passeggiata a mare con transito di auto limitato. Potrebbe essere realizzata parallelamente e lungo il fosso del Lamone collegandosi all'estremità sud, con un nuovo ponte sul canale navigabile Navicelli, a Livorno e alla bretella della nuova superstrada proveniente da Firenze, all'estremità nord con il primo tratto, da allargare e migliorare, recentemente asfaltato per il Festival Nazionale dell'Unità e allacciato al Viale D'Annunzio.

I collegamenti al litorale dovrebbero essere assicurati da strade che scendono a pettine verso la costa, come si può ben vedere sempre dalla carta 1:5000 e permetterebbero così un afflusso e un deflusso più diluito nel territorio. Si tiene a precisare che il tracciato evita di passare all'interno del Parco Naturale e si mantiene vicino alla costa essendo ubicato subito a monte dell'area litoranea senza pertanto passare all'interno del tessuto urbano.

Ritieniamo inoltre opportuno riproporre anche, come era già stato fatto nel convegno del 1976 un adeguato collegamento costiero di Pisa e Livorno tramite ferrovia metropolitana riutilizzando o il vecchio percorso della tranvia o percorsi e soluzioni alternative, permettendo così spostamenti di consistenti gruppi di persone dai centri al litorale e viceversa in tempi relativamente brevi.

## 5) CONSIDERAZIONI FINALI

A conclusione e nella previsione di elaborare una proposta più circostanziata di variante al P.R.G. si possono fare alcune opportune osservazioni sulle prospettive future in base all'analisi realizzata e tenendo ben presente come prioritario il rispetto, la tutela e la conservazione più assoluta dell'ambiente.

Esiste una richiesta (reale) per lo sfruttamento turistico dell'area "Calambrone" che ha, così come è attualmente, centri ed aree adatti a tale scopo: alcuni già oggi sono utilizzati in questo senso, altri lo potranno essere in futuro esempio l'ex Ospedale Americano già collegio della F.I.E. potrebbe benissimo divenire un Ostello per la Gioventù. Quanto detto ora viene confermato anche da una recentissima richiesta, progetto di ristrutturazione, dell'Arma dei Carabinieri per la trasformazione del loro complesso "Virgo Fidelis" da Colonia a Soggiorno Marino (in 62 appartamenti) per il personale dipendente, in tutto simile ad altri interventi realizzati nella zona.

Dobbiamo, inoltre, considerare che il "turista", in questo caso, è una figura interessata soprattutto ad una vacanza di tipo sociale e convenzionato, vedi gli esempi della S. Barbara, della S. Giuseppe ed altri ancora. Dovremo, quindi, per una proposta turistica futura dell'area tenere conto di questa realtà cercando di conciliarla con l'esigenza di avere alcune strutture alberghiere per completare ed incrementare l'area litoranea. Ricordiamo che, l'ex Presidente dell'E.A.T. ha più volte accennato alla necessità di avere al più presto nell'area considerata almeno un grande complesso alberghiero e in questa direzione vi è anche una proposta, da parte di un gruppo privato per la realizzazione di un centro turistico composto da albergo - ristorante - discoteca - centro velico nella ex Colonia Firenze di proprietà della Regione Toscana (Comune di Pisa).

A fianco di un recupero del patrimonio edilizio esistente, da non incrementare e da non destinare a residenziale, è necessario predisporre i servizi e le infrastrutture, come parcheggi, negozi, locali di ritrovo, impianti sportivi e prevedere la creazione di aree a verde attrezzato e di rimboschimento, quest'ultimo, già previsto dal P.R.G. attuale, nella parte di territorio a forma triangolare, adesso abbandonato e utilizzato come discarica, posta all'estremità sud del Calambrone compresa tra il canale Navicelli, il mare e il campeggio "Mare e Sole". Per le aree a verde attrezzato sono a disposizione ampi spazi (mq. 110.000=) pubblici e privati, facilmente individuabili sulla carta predisposta 1:2000, coperti da pineta e non.

L'arenile con i suoi tremila metri (ml. 3.000=) di fronte dati parte in concessione agli Istituti e alle Colonie, può essere meglio organizzato; ipotesi di studio sono nelle soluzioni evidenziate e predisposte da questo ufficio con alcune tavole rappresentanti prospetti e sezioni parziali dell'area. Il tipo di sistemazione propone l'utilizzo dell'arenile con la conservazione delle dune o con la realizzazione di un adeguato dislivello a protezione della fascia litoranea interna.

All'inizio, in prossimità dei ginepri, un percorso pedonabile sopra elevato intervallato da terrazze belvedere per l'intero fronte dell'arenile come passeggiata a mare e dal quale si accede agli eventuali stabilimenti balneari e alle spiagge libere attrezzate. Nella parte sottostante oltre ai servizi degli stabilimenti balneari possono essere previsti la costruzione di negozi, ristoranti, loggiati... con fronte su una passeggiata e su piazzette pavimentate