

**Osservatorio Fillea sulla Casa**  
Scheda di censimento  
**Alloggio sostenibile**

**Regione Toscana**  
**Programma integrato Calabrone, Marina di Pisa**  
**Scheda Pisa n. 1**



Fonti foto:

[http://www.archinfo.it/home.php?\\_idnodo=197130](http://www.archinfo.it/home.php?_idnodo=197130)

<http://www.calabrone.it/content/view/5/7/>

**Tipologia di intervento:** recupero delle colonie e nuova costruzione Il progetto mira a ricreare le condizioni urbane tipiche di un piccolo centro autosufficiente, per circa 3.000 persone, con la realizzazione di un grande piano di recupero di edifici, di rilevante valore architettonico e forte significato storico e culturale, che si inserisce nel contesto del Parco naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli.

**Caratteristiche di sostenibilità**

**Comfort termico**  
**Comfort acustico**  
**Risparmio energetico**  
**Risparmio risorsa idrica**  
**Utilizzo materiali bioedili**

**Descrizione**

*"Programma Integrato di Intervento Nuovo Calabrone", Pisa*

Il Consorzio Nuovo Calabrone, con l'Amministrazione comunale e la Soprintendenza di Pisa, coordina il recupero e il rilancio delle colonie marine del Calabrone. Il progetto mira a ricreare le condizioni urbane tipiche di un piccolo centro autosufficiente, per circa 3.000 persone, con la realizzazione di un grande piano di recupero di edifici, di rilevante valore architettonico e forte significato storico e culturale, che si inserisce nel contesto del Parco naturale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli, ne rispetta e anzi ne esalta i valori fondanti, assumendoli come vero e proprio Statuto del territorio. Si intrecciano aspetti di natura urbanistica, architettonica, storica, ambientale e sociale.

Il Programma integrato di intervento, finalizzato a incrementare e diversificare l'offerta di abitazioni in locazione, consente al Comune di Pisa di connettere in un unico processo di pianificazione (variante piano strutturale 2005, elaborazione di un masterplan) una serie di operazioni prevalentemente private, in corso di esecuzione lungo il litorale, salvaguardando il paesaggio, la pineta e le dune sabbiose, in pieno accordo con quanto previsto dal regolamento di gestione dell'Ente Parco.

L'obiettivo è trasformare l'intera area - da Tirrenia alla località Calambrone, ai confini con il comune di Livorno - in una parte abitata del perimetro urbano con una specifica qualità ambientale, coordinando e indirizzando iniziative pubbliche e private verso la costruzione sostenibile di un pezzo di città, dove le persone possano vivere bene, in alternativa al disastro delle periferie.

Cohlonia sarà il più virtuoso intervento di recupero di una delle colonie storiche del Calambrone, la Villa Rosa Maltoni Mussolini, opera dell'arch. Angelo Mazzoni – Porzione Nord . Innanzitutto sarà un recupero a residenza stabile o 'prolungata', preferibilmente 'famigliare' (ma inter-generazionale) e in condivisione di spazi e servizi.

Cohlonia sarà infatti il primo insediamento in cohousing nella regione Toscana e ovviamente nascerà nel pieno rispetto dei vincoli architettonici, paesaggistici e ambientali che i proponenti di questo intervento recupero conservativo considerano valori e non obblighi.

Cohlonia sarà un contesto abitativo ideale per la crescita dei bambini, la vita delle famiglie e il godimento pieno della propria *terza età* soprattutto per l'elevatissima qualità ambientale e del contesto (24.000 mq di parco interno privato con giardini, accesso diretto al mare, spiaggia in concessione...) e per l'ampia disponibilità di aree, spazi e strutture destinate ai servizi condivisi e alla vita della comunità residenziale che sarà intensa sul piano della mutualità e delle relazioni sociali.

## **Progettazione**

Arch. Beniamino Cristofani ha firmato il progetto di buona parte dei recuperi ad opera del Consorzio (colonie fronte mare e lato terra)  
architetto Gabriele Berti,  
dirigente di settore del Comune di Pisa

## **Realizzazione**

Consorzio Nuovo Calambrone

## **Costi e finanziamenti**

La cifra globale che verrà spesa al termine dei lavori è di circa 300 milioni di euro, di cui 100 già impiegati. Una cinquantina sono *in itinere* e altri 150 milioni verranno investiti nel cosiddetto Piano integrato.

**Caratteristiche di cantiere:** complesse

**Specializzazioni richieste:** maestranze competenti per impianti tecnologici e edilizia sostenibile.

## **Stato di Avanzamento del Progetto**

Fine lavori stimato : 2010

## **Innovazione di progetto e di processo:**

La pianificazione complessiva dell'intervento rispetta il disegno urbano originale degli anni trenta che si rifà al concetto futurista di Città unica a linee continue, con edifici, spazi pubblici e strutture per la città distribuite lungo direttrici longitudinali e parallele che assecondano le fasce della geografia del luogo.

Questa città vanterà, a fianco delle residenze, la dotazione di funzioni e servizi propri di un centro urbano vivace, autonomo e a misura d'uomo, grazie al recupero del nucleo originale del ex-Centro Servizi , fulcro delle relazioni sociali, attrezzato di piazza pubblica, chiesa, percorsi pedonali, spazi per uffici e attività commerciali, sedi amministrative decentrate, punti di ristoro.

È previsto inoltre il potenziamento delle strutture scolastiche, delle attrezzature sportive, la distribuzione di una fascia verde disposta lungo l'asse del Viale Tirreno a favore della mobilità lenta di tipo pedonale e ciclabile. Questo programma d'intenti è ben dimostrato dalla recente ristrutturazione dell'ex Colonia ex Virgo Fidelis adibita a scuola pubblica per classi materne e elementari.

Per agevolare l'esecuzione di tutte le dotazioni pubbliche del progetto (fognature bianche e nere, approvvigionamento idrico, sistema di depurazione, aree a verde, arredo urbano, isole ecologiche, strade di accesso all'arenile), si è costituito un Consorzio composto dall'Amministrazione Comunale e dai dieci soggetti privati aderenti, con l'obiettivo di procedere secondo una progettazione pubblica/privata congiunta, più efficace e meno frammentaria. Inoltre questa formula permetterà di uniformare e coordinare il disegno degli spazi pubblici, favorendo la composizione di un paesaggio armonioso e omogeneo.

Un importante aspetto di questo programma di riqualificazione riguarda l'inquadramento strategico dei progetti, interpretato da un Master plan che raccoglie i diversi interventi.

Il progetto di recupero del Calambrone è un'occasione irripetibile che grazie a un'azione democraticamente coordinata sarà compiuto in soli otto anni e realizzerà una piccola città diversa, dove le persone possano vivere bene, come esempio positivo, in alternativa al disastro delle periferie.

Il piano di riqualificazione voluto dal Comune di Pisa, uno dei più interessanti presentato all'ultima edizione di Urban Promo, integra in un tessuto urbano ben progettato il recupero delle Colonie storiche, oggi quasi concluso, con la costruzione di nuovi complessi residenziali e servizi nel pieno rispetto di un ambiente naturale preservato e protetto dal Parco Migliarino San Rossore Massaciuccoli.

Il progetto di Calambrone ha un grande importanza per la città di Pisa, perché offre risposte importanti su due versanti: l' incentivazione della capacità di attrazione turistica del litorale pisano dal punto di vista culturale, sportivo e balneare; l' aumento dell'offerta residenziale, principalmente per la prima casa, rivolte a famiglie, giovani e anziani. È importante precisare che, per evitare di riqualificare Calambrone solo dal punto di vista dell'offerta turistica, che limiterebbe la frequentazione a solo pochi mesi l'anno, è stata applicata la Variante al piano strutturale che aggiunge a pari misura l'elemento residenziale che garantisce lo sviluppo di strutture per servizi e commercio. In questo modo si viene a costituire un vero e proprio centro urbano, autonomo, vivace e abitabile tutto l'anno.

Fonti :

[http://www.archinfo.it/home.php?\\_idnodo=197130](http://www.archinfo.it/home.php?_idnodo=197130)

[http://www.montetifata.it/index.php?option=com\\_content&task=view&id=18&Itemid=43](http://www.montetifata.it/index.php?option=com_content&task=view&id=18&Itemid=43)

<http://www.calambrone.it/content/view/5/7/>

[www.cohousing.it/calambrone](http://www.cohousing.it/calambrone)

Aggiornamento 2-2008