



**COMUNE DI PISA**  
**Direzione Urbanistica**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**SCHEMA-NORMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE  
SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO**

**schema n. 16.1**

**CASERMA BECHI - LUSERNA**

**D.M.1444/68: ZONA OMOGENEA F**

**1. DESCRIZIONE**

La caserma attualmente occupa un'area di circa 120 mila mq e confina a nord con la sede del Consorzio Agrario e con l'area Sportiva Comunale, ad ovest con il quartiere residenziale Barbaricina, ad est con il centro storico e a sud con il fiume Arno da cui risulta separata dal tratto del lungarno Cosimo I. L'area è quindi, immediatamente esterna al centro storico e ne risente la diretta vicinanza in quanto collocata appena ad ovest rispetto a via Bonanno, parallela al vecchio tracciato delle mura cittadine. Sul versante est della caserma, oltre la linea ferroviaria, si osservano resti delle mura urbane con annessa porta ad arco a tutto sesto e rifinita con ampie bugne in pietra, realizzata nel XIX secolo. Oltre le mura si trovano i resti delle antiche strutture dell' Arsenal medievale ed i capannoni degli Arsenali medicei. Sul versante nord, i vecchi Macelli, del XIX secolo. Si tratta di una zona di rilevante interesse storico, cui l'area della caserma è molto prossima e con la quale è indirettamente collegata, in quanto l'asse di via Bonanno e la linea sopraelevata della ferrovia Tirrenica costituiscono una netta separazione e costituiscono una barriera visiva e fisica che lega piuttosto la caserma al quartiere di Barbaricina, posto sul versante ovest, e alla vicina Aurelia.

Sotto il profilo architettonico non si rileva alcun elemento significativo. Diverse sono state le aggiunte legate alla sua principale funzione di tipo logistico: depositi, magazzini, officine, tettoie per parcheggi, area sportiva e quant'altro necessario per il regolare svolgimento delle attività delle Forze armate. Per contro l'area risulta essere in una posizione strategica rispetto al contesto infrastrutturale. Sorge infatti in prossimità di una serie di rilevanti assi infrastrutturali: ad Ovest della linea ferroviaria Tirrenica (Roma - Livorno - Ventimiglia) recentemente potenziata con un terzo binario funzionale all'utilizzo della linea, per gestire il traffico locale indipendentemente da quello a lunga percorrenza; a Est dell'Aurelia e dell'autostrada Livorno - Genova, a Nord della superstrada Pisa - Firenze, dell'area aeroportuale Galileo Galilei, del fiume Arno e del canale Navicelli, diretta via d'acqua di collegamento con Livorno. In poco più di un Km<sup>2</sup> si concentra una realtà infrastrutturale di notevole interesse, un valore aggiunto da considerare nella rivalutazione funzionale dell'area. Non va dimenticata inoltre la vicinanza con il parco naturale di S. Rossore, con l'ippodromo e con l'area prossima alla stazione di S. Rossore, interessata dai recenti ritrovamenti archeologici delle navi romane.

## 2. TIPOLOGIA DELLA TRASFORMAZIONE

Nuovo impianto

## 3. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

Mq. 119.800

## 4. OBIETTIVI QUALITATIVI GENERALI DI PROGETTO

L'intervento è finalizzato alla razionalizzazione del flusso turistico veicolare in arrivo, con decongestionamento della zona più prossima alla Piazza del Duomo; contemporaneamente si tende ad incrementare l'offerta ricettiva turistica e dei servizi connessi.

## 5. DIMENSIONAMENTO DI PROGETTO

|                               |     |         |
|-------------------------------|-----|---------|
| Superficie area               | mq. | 119.800 |
| Superficie coperta            | mq. | 22.000  |
| Superficie utile lorda        | mq. | 44.000  |
| Parcheggi interrati o coperti | mq. | 20.000  |

## 6. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

|   |
|---|
| <b>Its (slu/superficie territoriale) 0,37</b> |
| Sf mq. 22.000                                 |
| Rc 18 %                                       |
| H max ml. 15                                  |
| Distanze minime dai confini ml. 5,00          |
| Distanze dall'argine fiume ml. 10,00          |

## 7. PRESCRIZIONI SUGLI SPAZI APERTI

La sistemazione dell'area a verde pubblico e privato deve essere realizzata con essenze arboree tipiche del luogo. Le aree scoperte non adibite a parcheggio e alla viabilità o impegnate dalle strutture non possono essere pavimentate per una superficie superiore al 30%. La pavimentazione del parcheggio e delle altre aree non adibite alla viabilità deve essere realizzata con materiali permeabili e non è consentito l'uso dell'asfalto.

La zona a verde dovrà essere connotata come parco ed essere integrata con una eventuale estensione dell'area degli impianti sportivi, da collocarsi preferibilmente, nella zona a nord dell'area, per una continuità con gli impianti sportivi esistenti di Via Andrea Pisano.

La connotazione delle sistemazioni a verde dovrà essere articolata secondo un progetto paesaggistico, tale da garantire una corretta integrazione di tutto l'intervento con l'ambito circostante, in particolare potranno essere previsti, previo uno studio specifico di settore che dovrà essere redatto, filari di alberi, movimenti di terra.

La stessa prescrizione viene applicata alle aree a parcheggio interrate e non, per una maggiore mitigazione dell'impatto sul paesaggio.

Le alberature lungo l'argine del fiume Arno, devono essere mantenute e se necessario, integrate con altre, in conformità col Piano del Verde. Lungo Via Aurelia è auspicabile l'inserimento di un fronte verde, che schermi il rumore e l'impatto visivo del traffico veicolare.

## **8. REGOLE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE**

Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere improntati ai seguenti criteri:

- inserimento discreto, nell'ambito delle sistemazioni esterne, degli accessi carrabili (rampe) ai piani interrati e seminterrati, ottenuti soprattutto, sfruttando il dislivello esistente tra il piano di campagna dell'area e l'argine del fiume;
- Le infrastrutture di progetto dovranno adattarsi il più possibile allo stato dei luoghi ed alla situazione morfologica naturale. I progetti edilizi, in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno privilegiare sistemazioni ed opere che consentano la permeabilità del suolo.
- La viabilità d'accesso alla città si sposterà, lungo un nuovo percorso viario, previsto dal Regolamento Urbanistico. Tale soluzione trasformerà il Lungarno Cosimo I in una viabilità di quartiere, prevalentemente ciclo-pedonale, ristabilendo così, il rapporto tra l'area ed il lungo fiume e contribuendo alla riqualificazione dello stesso.

## **9. FATTIBILITÀ E CONDIZIONI GEOLOGICO/IDRAULICHE**

### **CLASSE DI PERICOLOSITÀ**

Tutta la zona è in classe di:

- ❖ Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)
- ❖ Pericolosità idraulica elevata (I.3)
- ❖ Pericolosità sismica locale elevata (S.3)

### **CLASSE DI FATTIBILITÀ**

Tutta la zona risulta classificata a:

- ❖ Fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni F.G.1
- ❖ Fattibilità sismica condizionata F.S.3
- ❖ Fattibilità idraulica condizionata F.I.3

Gli interventi previsti, risultano attuabili alle condizioni indicate in “Fattibilità “Area Caserma Bechi Luserna”” capitolo della “Relazione Fattibilità Geologica” che accompagna la “variante parziale al Regolamento Urbanistico finalizzata al trasferimento di funzioni militari dal centro storico e alla realizzazione di una nuova caserma in località Ospedaletto.”

## **10. VINCOLI E CONDIZIONI AMBIENTALI**

Area soggetta a tutela paesaggistica ai sensi del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.

Vincolo archeologico

(attività di scavo subordinata alla supervisione della Soprintendenza Archeologica)

## **11. DESTINAZIONI INCOMPATIBILI**

Media e grande distribuzione commerciale e le attività produttive manifatturiere di carattere tradizionale.

## **12. DESTINAZIONI COMPATIBILI E PRESCRITTE**

Le funzioni ammissibili all'interno dell'area di intervento sono:

- Attività turistico ricettive
- Attività commerciali

- Pubblici esercizi
- Residenza ordinaria
- Attività direzionali
- Attività ricreative
- Impianti sportivi
- Terminal ferroviario
- Attività artigianali di servizio alla persona

Si prescrive, inoltre, la realizzazione delle seguenti funzioni:

- Parcheggio per almeno 80 bus e per almeno 500 auto
- Area mercatale destinata al turismo (souvenirs) in funzione di delocalizzazione da Piazza del Duomo e zone adiacenti
- Verde attrezzato e/o sportivo

### **13. INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI**

Sono ammissibili e seguenti interventi edilizi:

- Nuova edificazione
- Demolizione delle strutture esistenti

### **11. MODALITÀ ATTUATIVE E PROGRAMMA ATTUATIVO**

L'intervento è soggetto Concessione convenzionata, che preveda la contestuale realizzazione di interventi edificatori e delle opere pubbliche (da cedere gratuitamente al comune).

Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla definizione esecutiva e puntuale delle aree pubbliche di cessione nonché le modalità di partecipazione degli operatori privati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie ad ottenere la sostenibilità dell'intervento.