



# PIANO DI RECUPERO EX CASERMA ARTALE | PISA

Marzo 2024

# INDICE

- 01 AREA D'INTERVENTO
- 02 NORMATIVA DI RIFERIMENTO
- 03 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 04 RILIEVO STATO ATTUALE
- 05 PIANO DI RECUPERO - ELABORATI PRESCRITTIVI
- 06 IPOTESI ARCHITETTONICA CONFORME
- 07 CAMERE TIPO STUDENTATO
- 08 APPARTAMENTI TIPO

# 1 EX CASERMA ARTALE AREA D'INTERVENTO

- inquadramento territoriale



#### Ubicazione

L'area d'intervento, "ex distretto militare - Caserma Vito Artale", è situata nel quartiere di Santa Maria Maggiore, nella zona nord-ovest del Comune di Pisa. Il contesto è storicamente significativo, data la vicinanza con Piazza dei Miracoli.

I corpi di fabbrica inclusi nell'area sono collocati in modo ordinato lungo i tre lati del lotto, perimetrato in parte da alte mura di recinzione in muratura mista e in parte dalle mura costituenti la struttura dei fabbricati stessi di perimetro.

Lo spazio aperto interno presenta principalmente una superficie in asfalto e poche aree destinate a giardino; sono presenti alberi ad alto fusto.

L'intero compendio immobiliare era in passato destinato all'alloggiamento e alle attività del "Reggimento Logistico Folgore".

L'accesso pedonale si trova su Via Roma al civico n.31, mentre quello carrabile avviene da Via D'Ona al civico n.2.

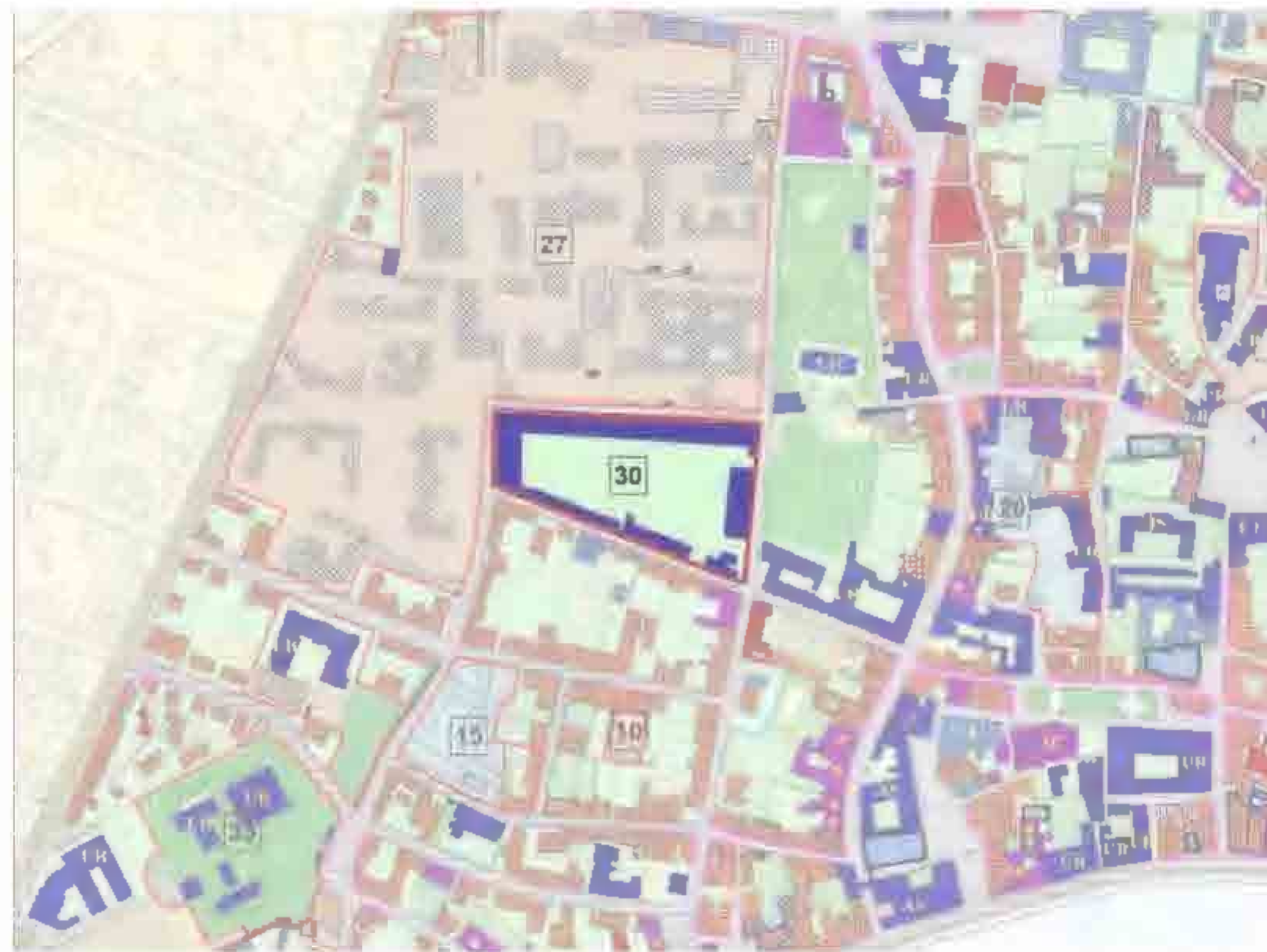
#### Principali distanze

- 1 Stazione di Pisa Centrale - 2,1 km
- 2 Scuola Normale Superiore - 0,6 km
- 3 Piazza dei Miracoli - 1,1 km



## 2 EX CASERMA ARTALE NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- estratto R.U.



↑ Regolamento Urbanistico Comune di Pisa

### LEGENDA

● Attrezzature territoriali

30 Numerazione ambiti d'intervento

### VINCOLI E TUTELE:

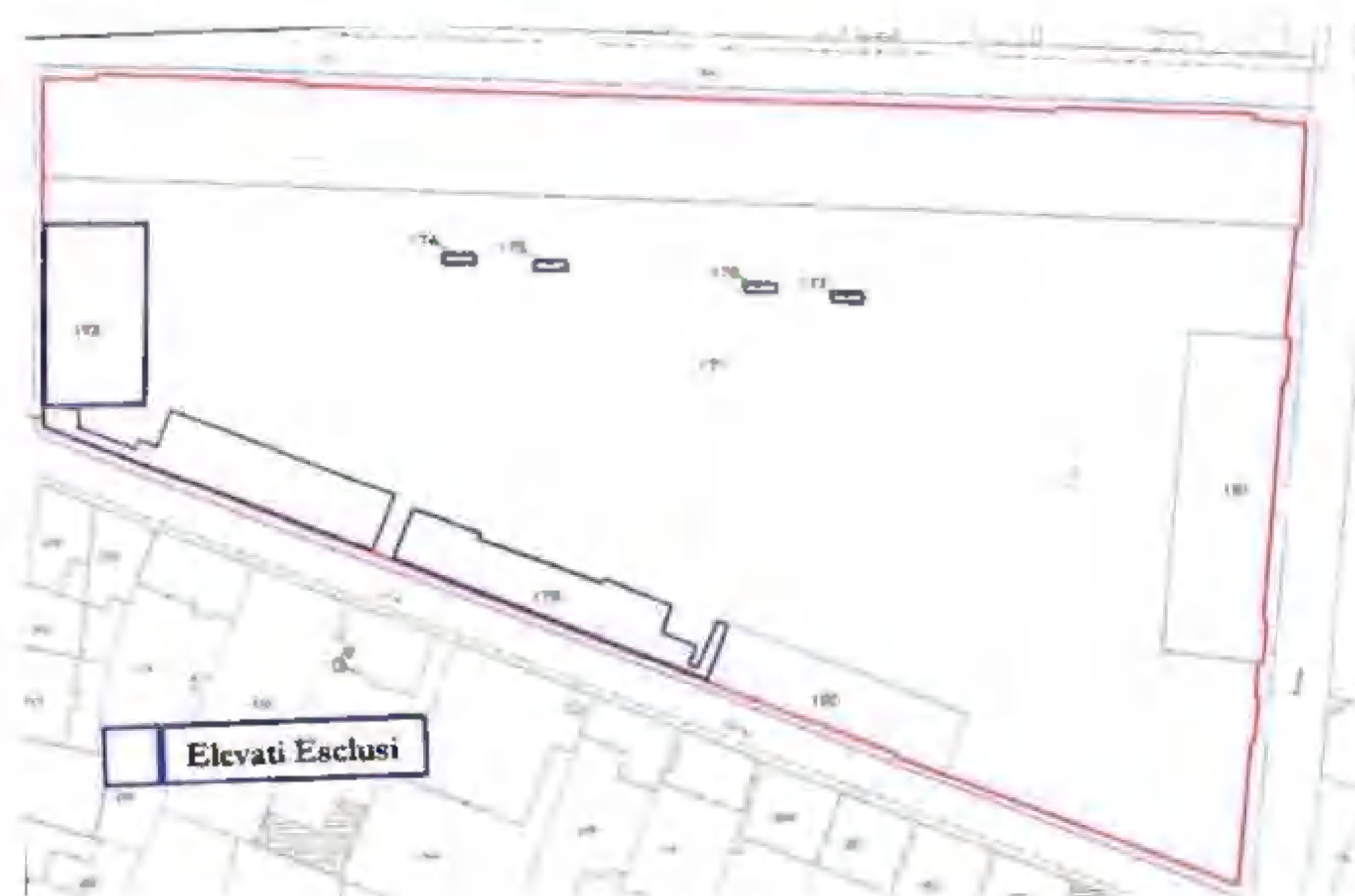
(Gli atti urbanistici-edilizi sono vincolati alla rispetto delle disposizioni vigenti che regolamentano i suddetti vincoli)

- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)
- pericolosità elevata "P1 3"
- Vincolo architettonico parte seconda DLGS 42/2004
- 1° elenco ex LR 59/80 (interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro);
- Vincolo Paesistico parte terza DLGS 42/2004
- DM 10/09/57 aree verdi all'interno della mura urbane;
- Vincolo archeologico (attività di scavo subordinata alla supervisione della Soprintendenza Archeologica);

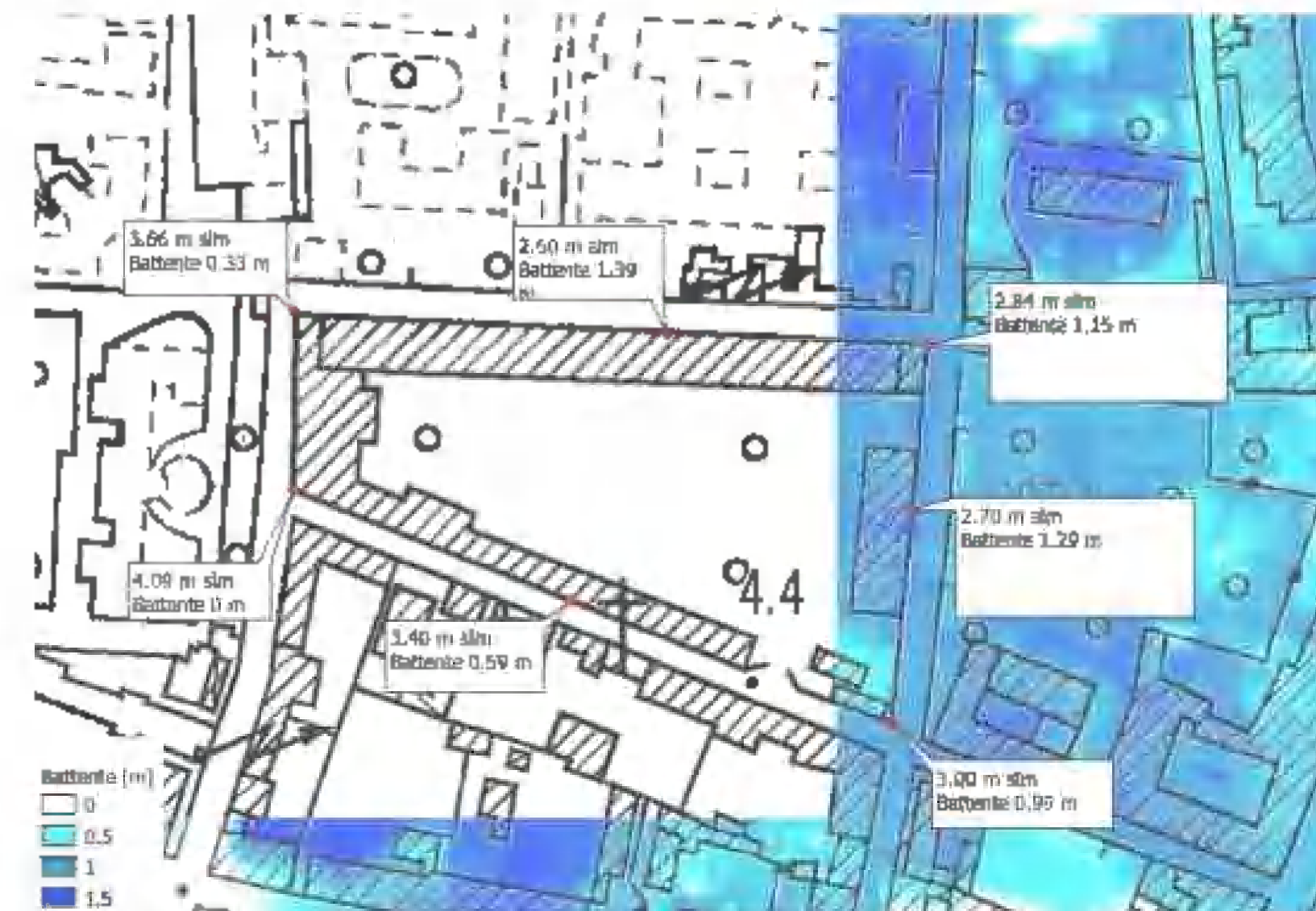
### STATUS URBANISTICO:

Area soggetta a Piano di Recupero.

Piano di Recupero finalizzato a perseguire obiettivi di riqualificazione e funzioni urbane e spazi pubblici o di uso pubblico previa atto di intesa sottoscritto con l'Amministrazione Comunale in assenza dell'atto di intesa e del conseguente PR sono ammesse solo le destinazioni d'uso in atto. (vedi Appendice all'art. 4.6.3 | Regolamento Urbanistico Comune di Pisa | NTA)



↑ Planimetria Decreto 197/2017 Vincolo Soprintendenza



↑ Battenti idraulici

**3** EX CASERMA ARTALE  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

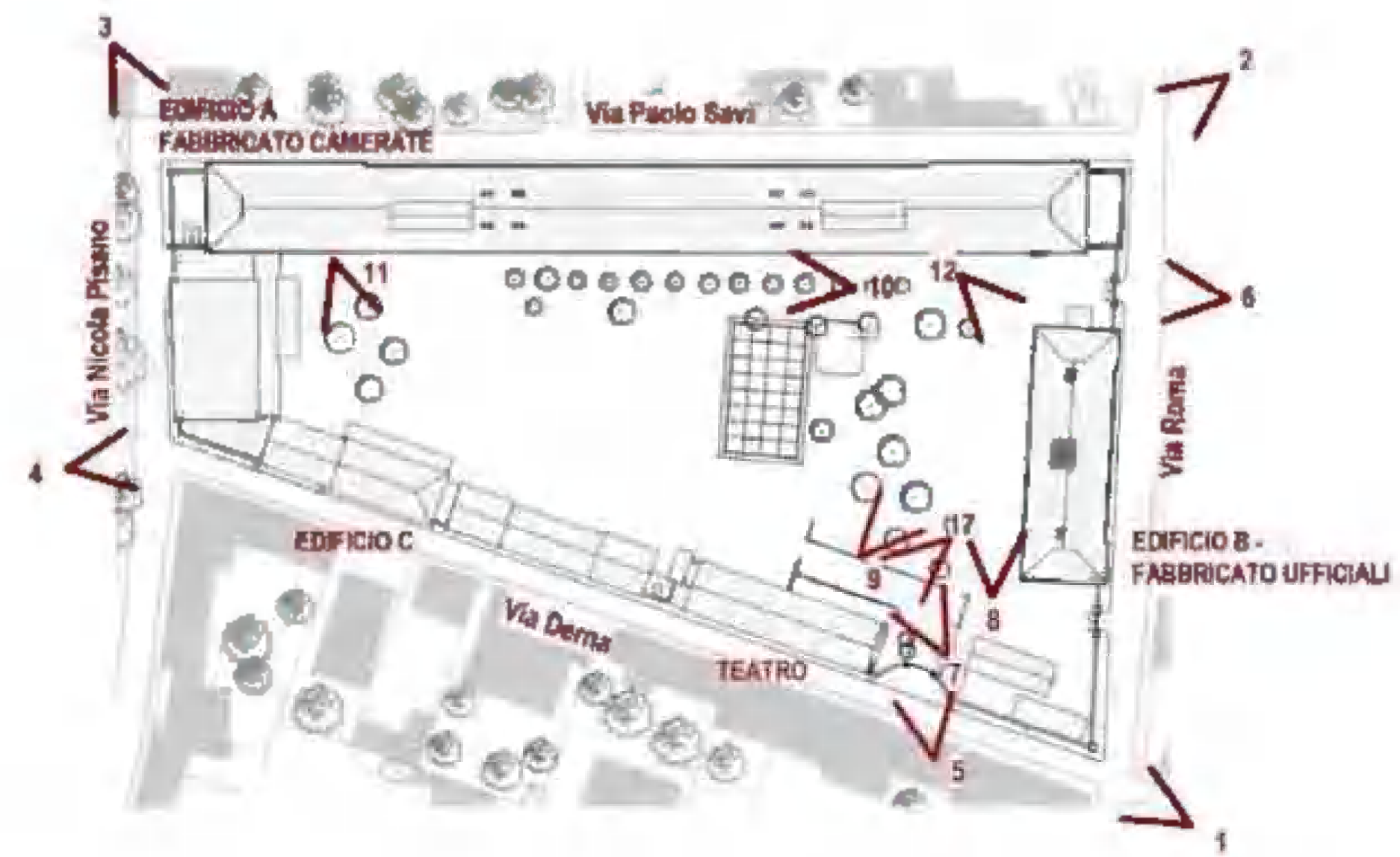


**PISA - Interno della Caserma Umberto I.**



*Pisa - Interno del quartiere Umberto I*

*E. Cignolini - Pisa*



↑ Keyplan - punti di ripresa



↑ Foto 1\_ Angolo Via Roma - Via Derna



↑ Foto 2\_ Angolo Via Roma - Via Paolo Savi



↑ Foto 3\_Angolo Via Nicola Pisano - Via Paolo Savi



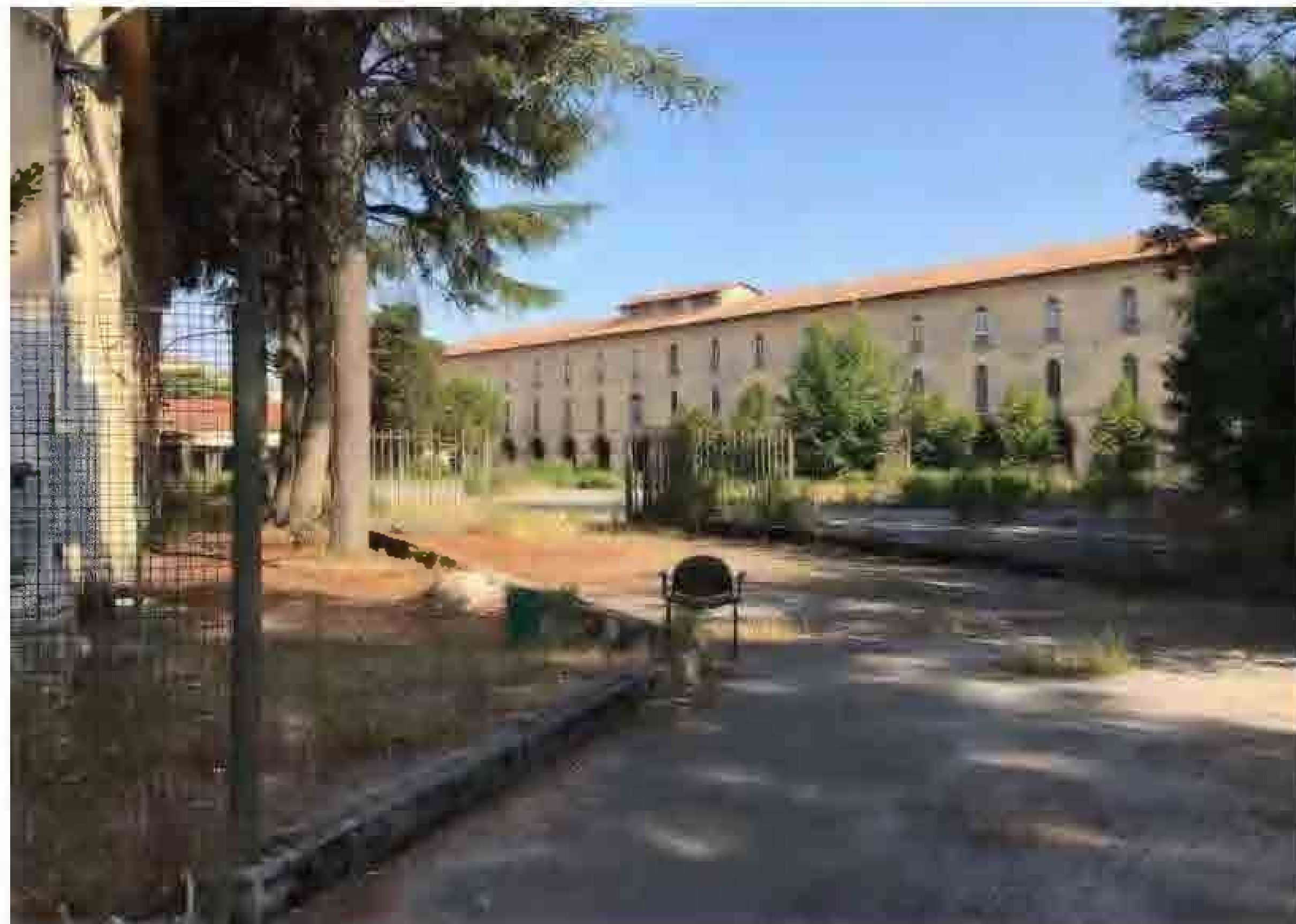
↑ Foto 4\_Angolo Via Nicola Pisano - Via Derna



↑ Foto 5\_Ingresso Via Derna



↑ Foto 6\_Ingresso su Via Roma



↑ Foto 7\_Piazza interna all'area di progetto



↑ Foto 8\_Piazza interna all'area di progetto



↑ Foto 9\_Loggia ingresso Palazzino Ufficiale



↑ Foto 10\_Porticato Edificio Camarate



↑ Foto 11\_Piazza intorno all'area con vista edificio ad uso magazzino



↑ Foto 12\_Palazzina Ufficiali

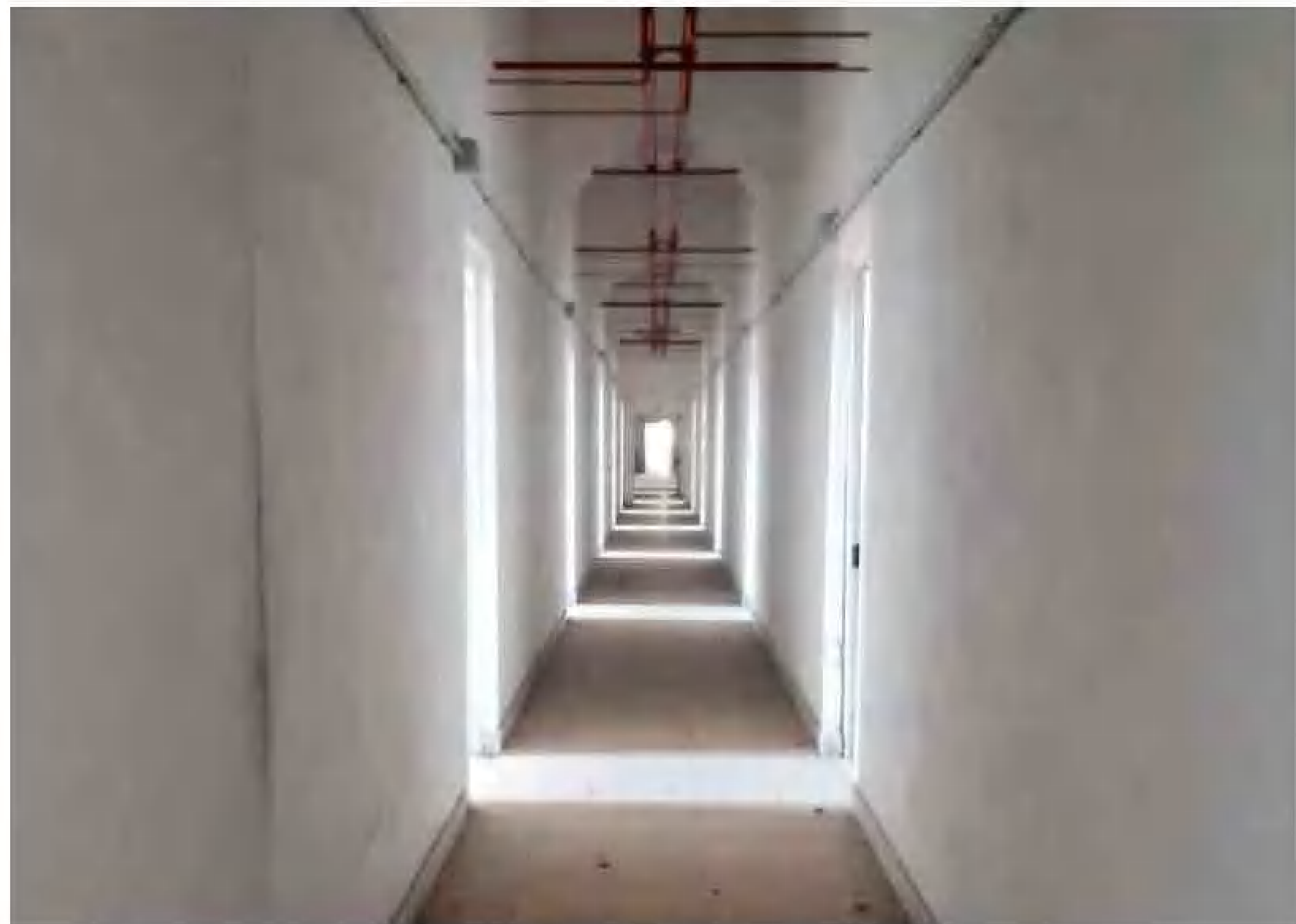




↑ Foto 13\_Locale piano terra



↑ Foto 14\_Locale piano terra



↑ Foto 15\_Corridoio piano primo



↑ Foto 16\_Camerata piano secondo



↑ Foto 17\_Vista esterna lato A

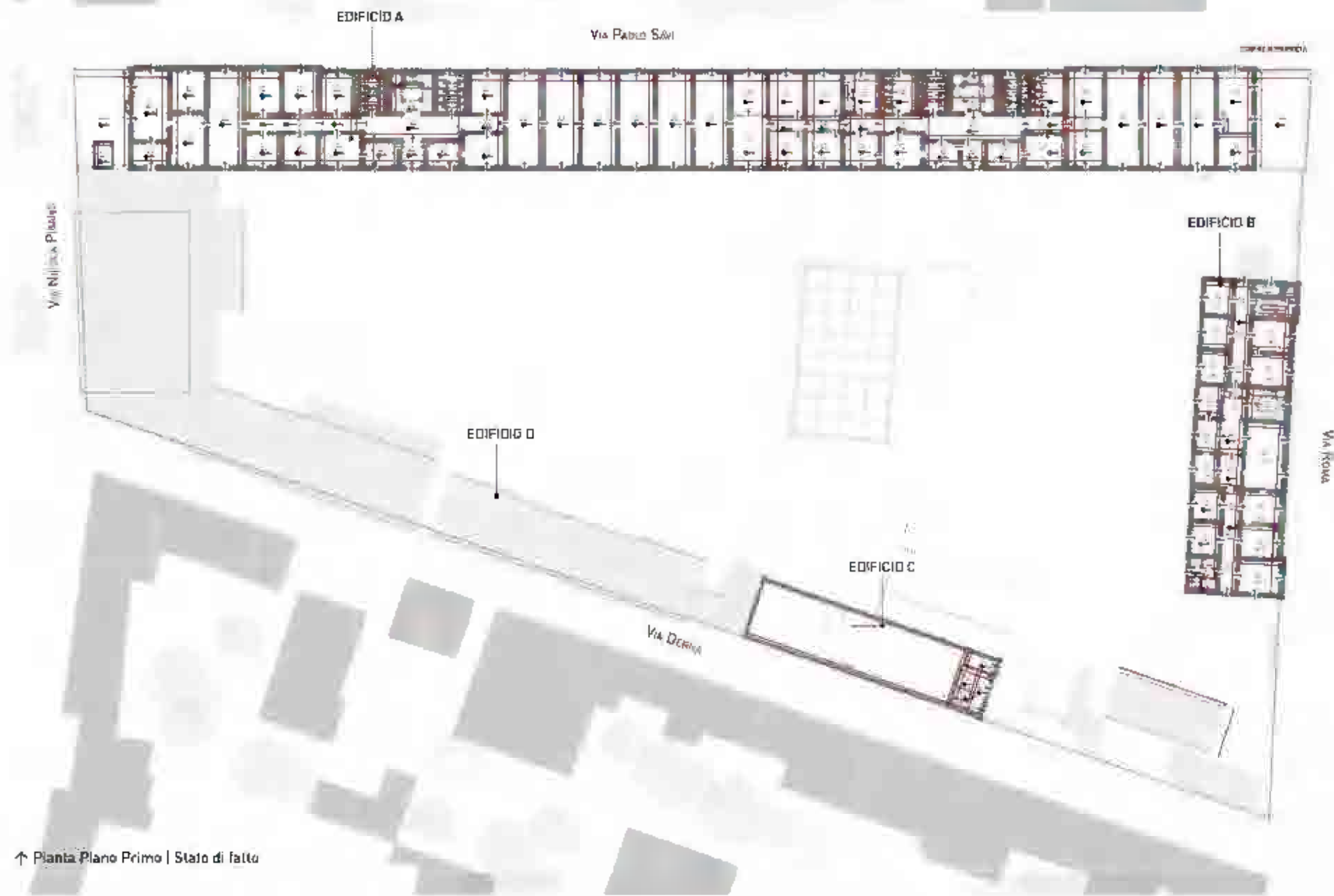


↑ Foto 18\_Interno teatro

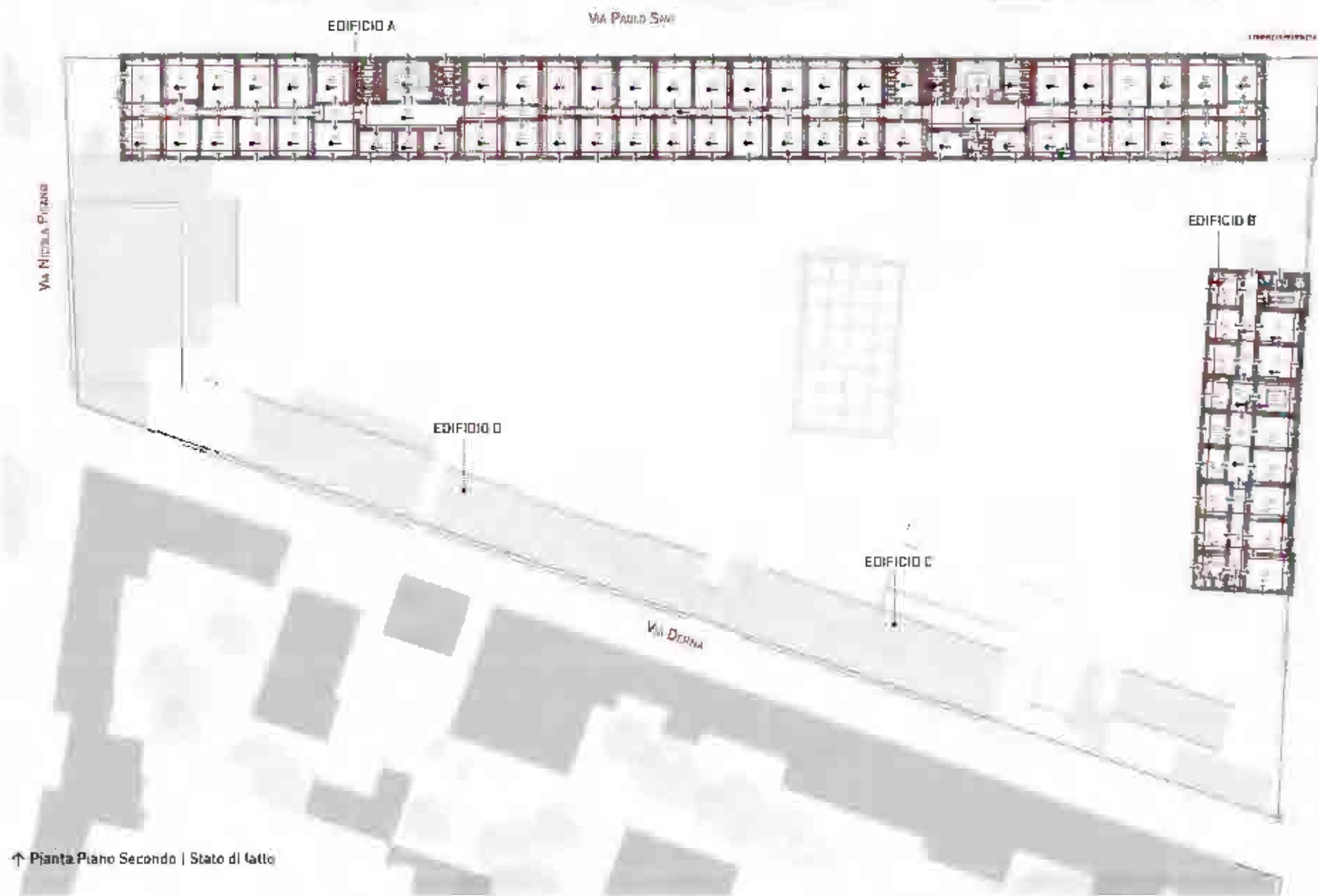
**4** EX CASERMA ARTALE  
RILIEVO STATO ATTUALE



↑ Pianta Piano Terra | Stato di fatto



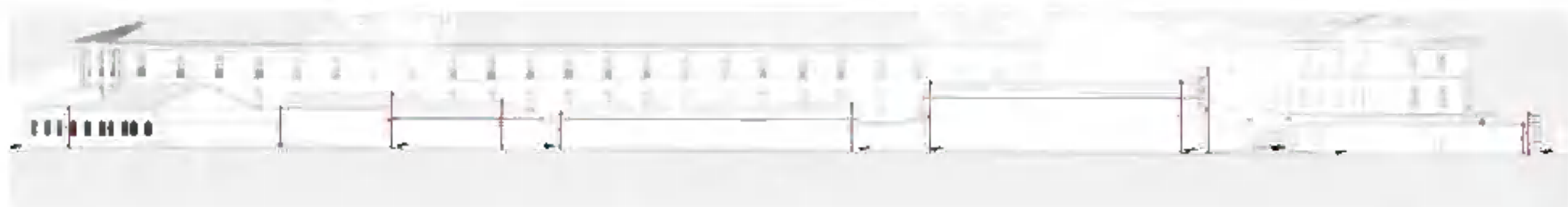
↑ Pianta Piano Primo | Stato di fatto



↑ Pianta Piano Secondo | Stato di fatto



↑ Pianta Piano delle Coperture | Stato di fatto



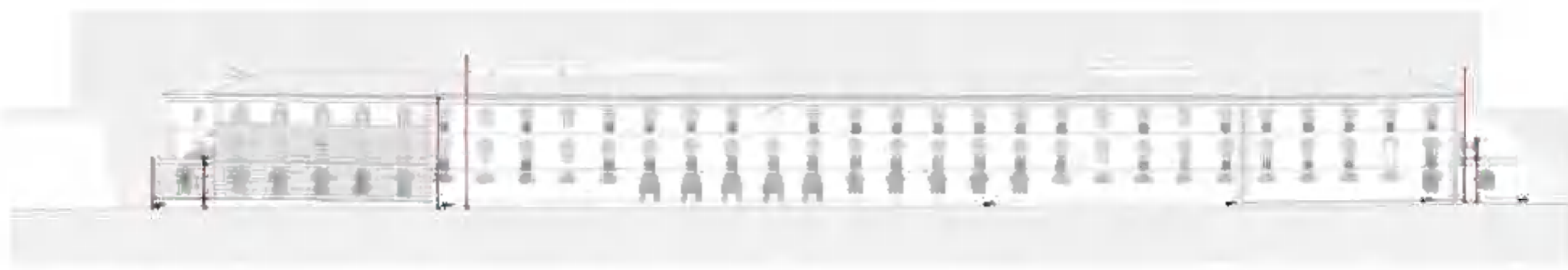
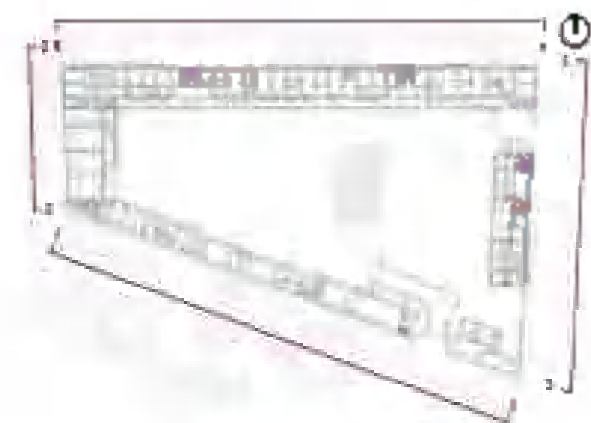
↑ Prospetto 1 esterno | Stato di fatto



↑ Prospetto 2 esterno | Stato di fatto



↑ Prospetto 3 esterno | Stato di fatto



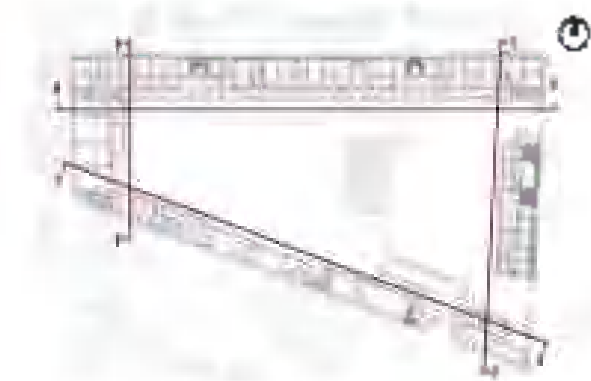
↑ Prospetto 4 | Stato di fatto



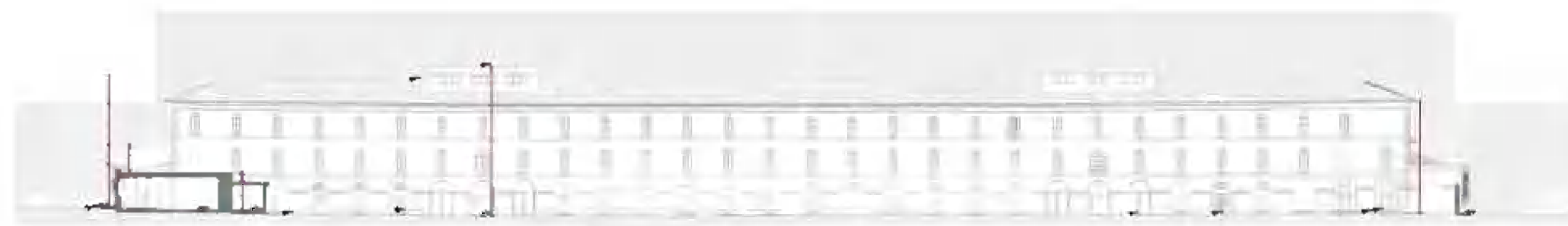
↑ Prospetto 5 Interno | Stato di fatto



↑ Prospetto 7 interno | Stato di fatto

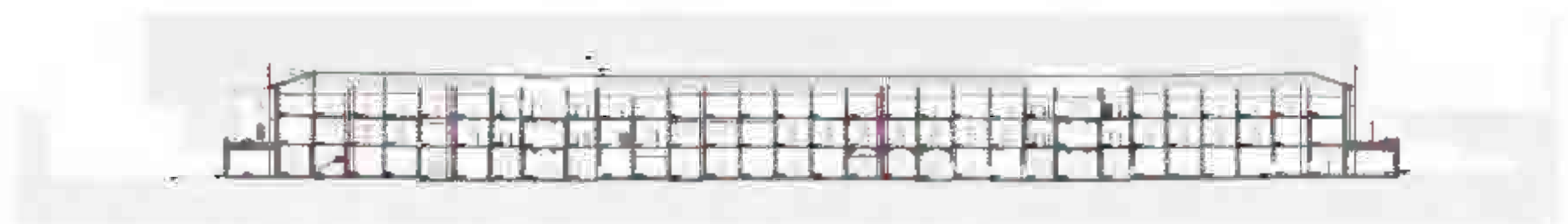
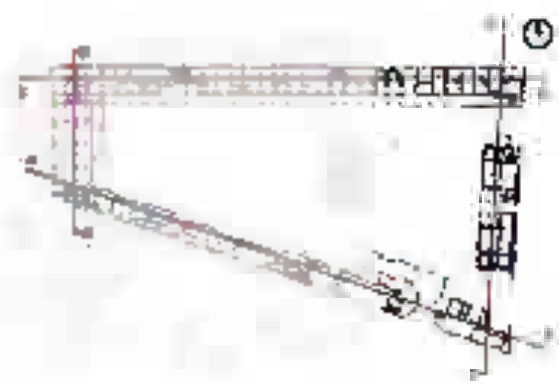


↑ Prospetto 6 Interno | Stato di fatto

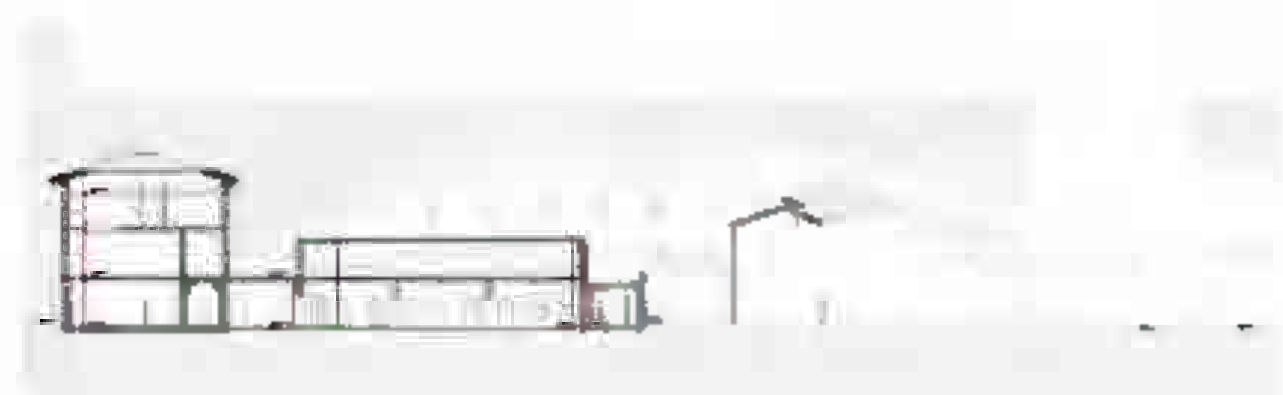


↑ Prospetto 8 Interno | Stato di fatto





↑ Sezione AA

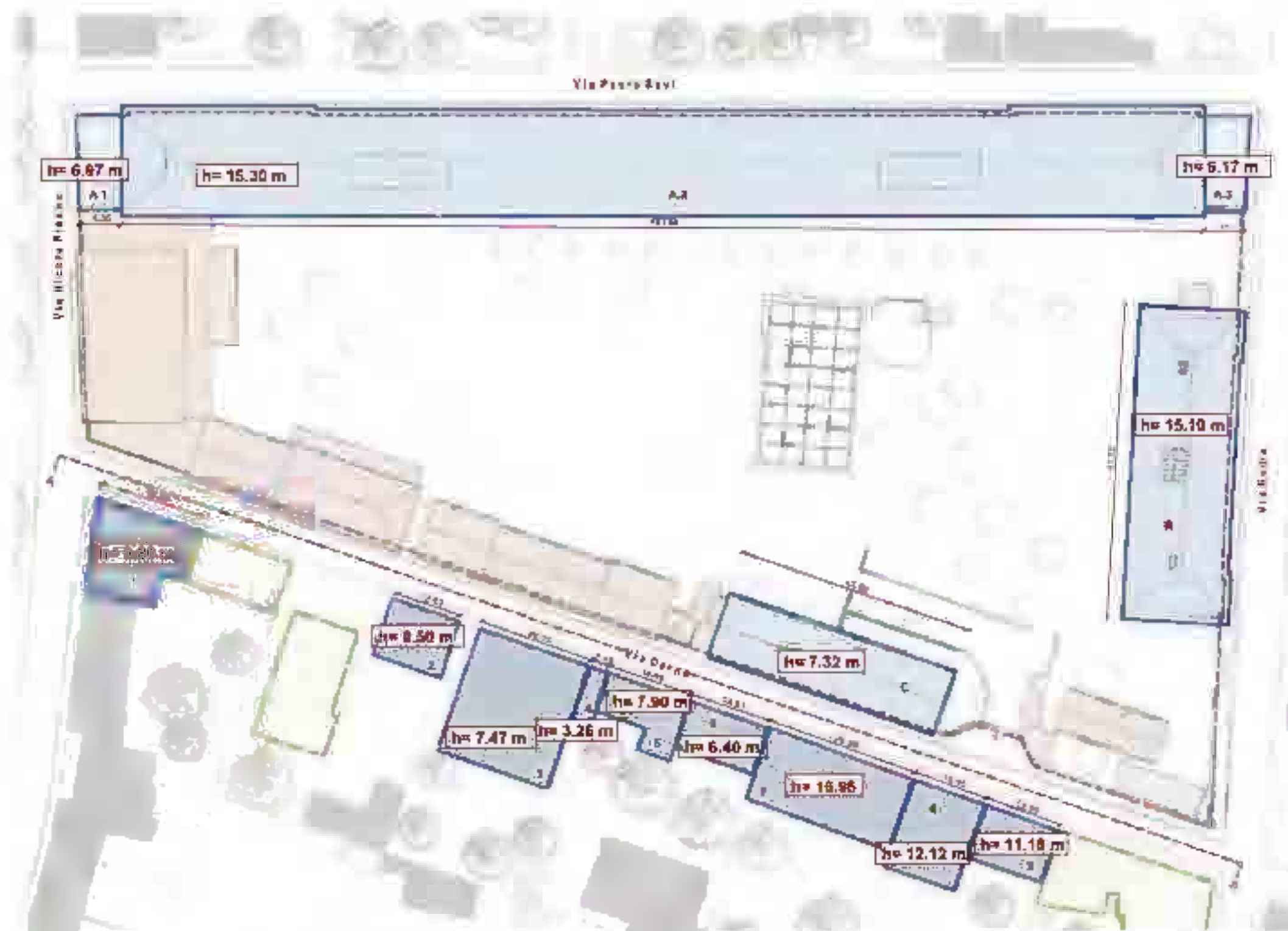


↑ Sezione BD



↑ Sezione CC

↑ Sezioni | Stato di fatto



Sezione AA

↑ Analisi altezze intorno | Stato di fatto

NUMERO	ALTEZZA (m)	LUNGHEZZA PROIEZIONE (m)	AREA PROIEZIONE (m <sup>2</sup> )
1	6,87	15,30	104,94
2	8,50	15,30	129,15
3	7,32	15,30	112,11
4	15,10	15,30	231,03
5	7,90	14,44	113,21
6	6,40	14,44	92,22
7	14,95	20,30	303,54
8	12,12	11,88	144,00
9	11,18	12,66	141,00
10	8,26	8,26	68,28
11	10,95	10,95	119,90
12	11,18	8,26	92,34
13	15,30	15,30	233,49
14	12,12	11,88	144,00
15	11,18	11,88	133,48
TOTALE		271,72	2.075,83

DAL CILINDRO AL TETTO MEDIA PONDRALE  
 Il media integrato = 5,88/23 + 111,05 = 12,02 m

- edifici circostanti
- edifici esclusi in quanto edifici fuori sign compreso nella città: 1, 2, 3, 4, 6
- edifici in demolizione

**5** EX CASERMA ARTALE  
PIANO DI RECUPERO - ELABORATI PRESCRITTIVI



REGIME DEI SUOLI	
1	AREA PUBBLICA - VERDE
2	PARCHEGGIO PUBBLICO MULTIPLO (100 SPAZI)
3	AREA PUBBLICA - VERDE
4	AREA PUBBLICA - VERDE

SUPERFICIE TERRITORIALE E SUPERFICIE FONDIARIA	
1	100.000 mq
2	100.000 mq
3	100.000 mq
4	100.000 mq

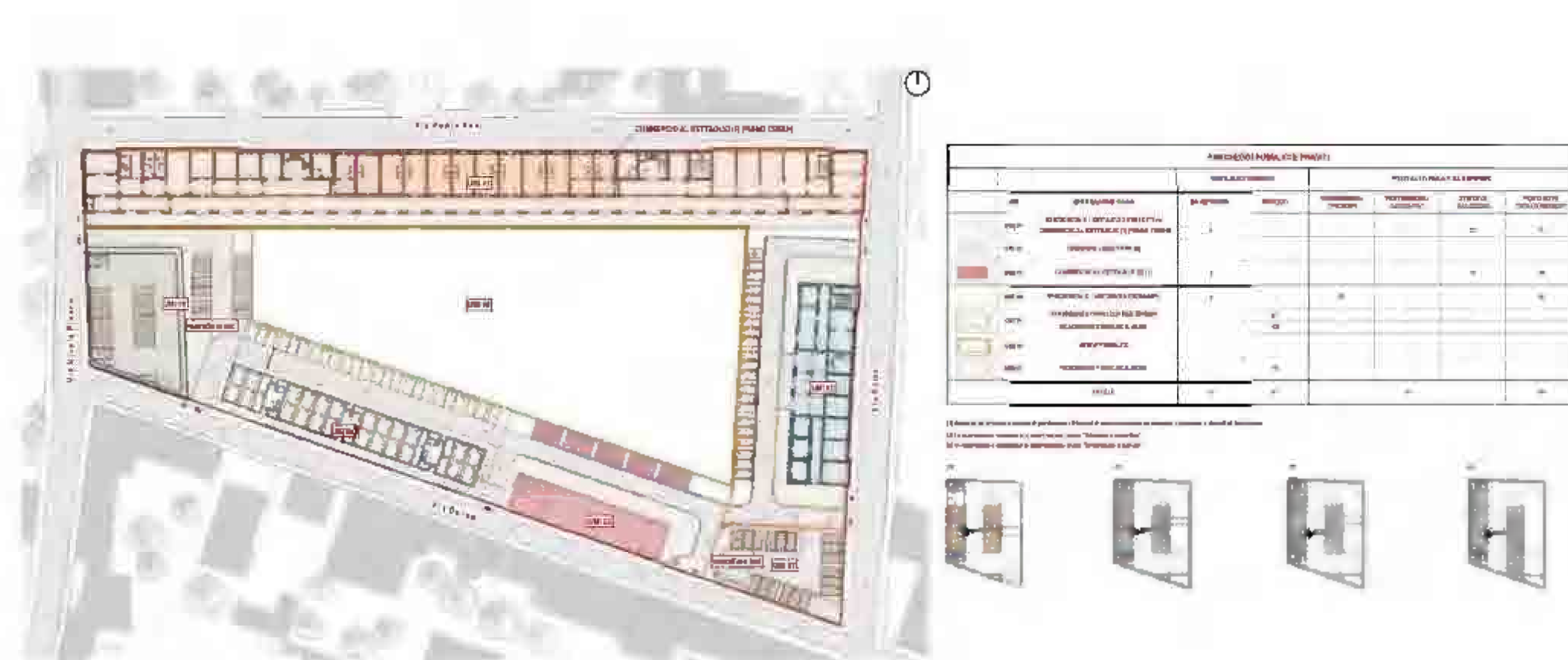


CALCOLO STANDARD URBANISTICO		
1	100.000 mq	100.000 mq
2	100.000 mq	100.000 mq
3	100.000 mq	100.000 mq
4	100.000 mq	100.000 mq



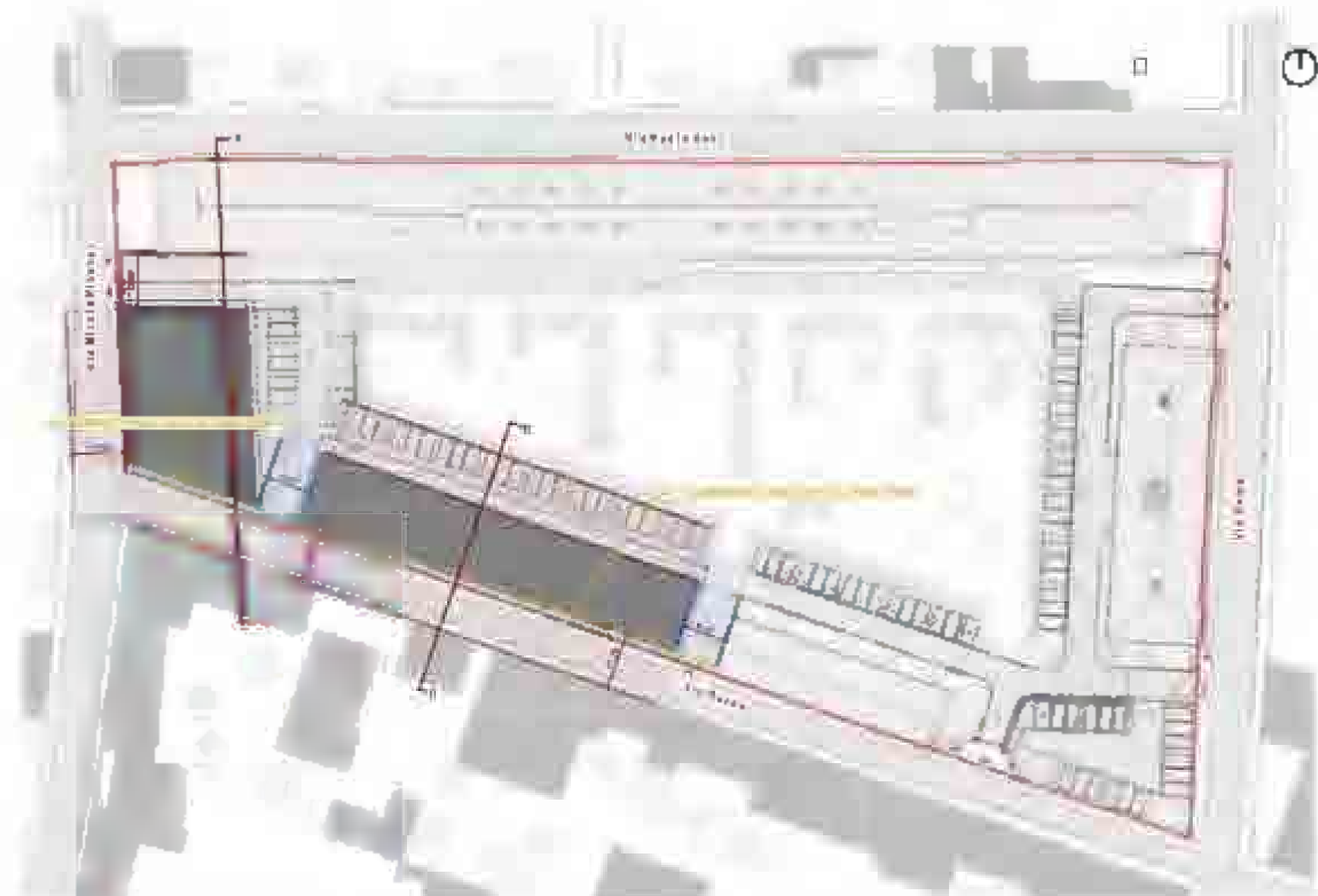
Planimetria - Suddivisione in UMI e relativa disciplina

↑ Verifica parcheggi pertinenti e UMI | Stato di progetto

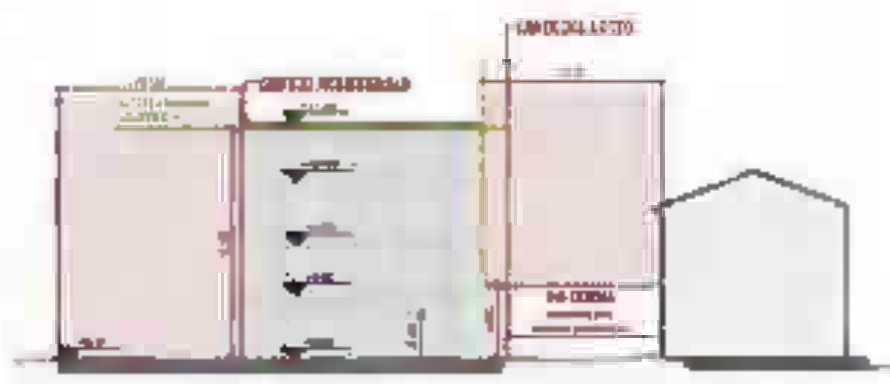


Planimetria - Parcheggi privati

↑ Verifica parcheggi pertinenti e UMI | Stato di progetto



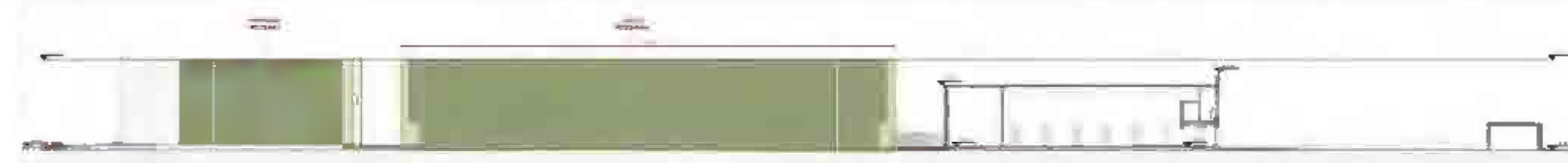
- LEGENDA**
- PERIMETRO INIZIALE DELL'EDIFICIO
  - PERIMETRO CONFINI DI CANTIERE
  - LINEE DI CANTIERE
  - LINEE DI CANTIERE
  - ELEMENTI STRUTTURALI ESISTENTI
  - ELEMENTI STRUTTURALI NUOVI
  - ELEMENTI STRUTTURALI ESISTENTI
  - ELEMENTI STRUTTURALI NUOVI
  - ELEMENTI STRUTTURALI ESISTENTI
  - ELEMENTI STRUTTURALI NUOVI
  - ELEMENTI STRUTTURALI ESISTENTI
  - ELEMENTI STRUTTURALI NUOVI



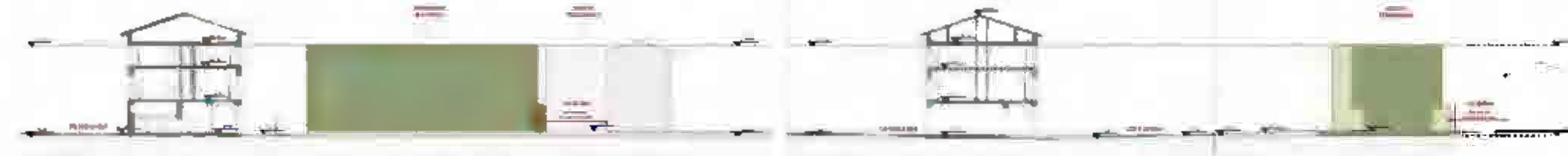
Prospetto - Via Niccolò Pisano



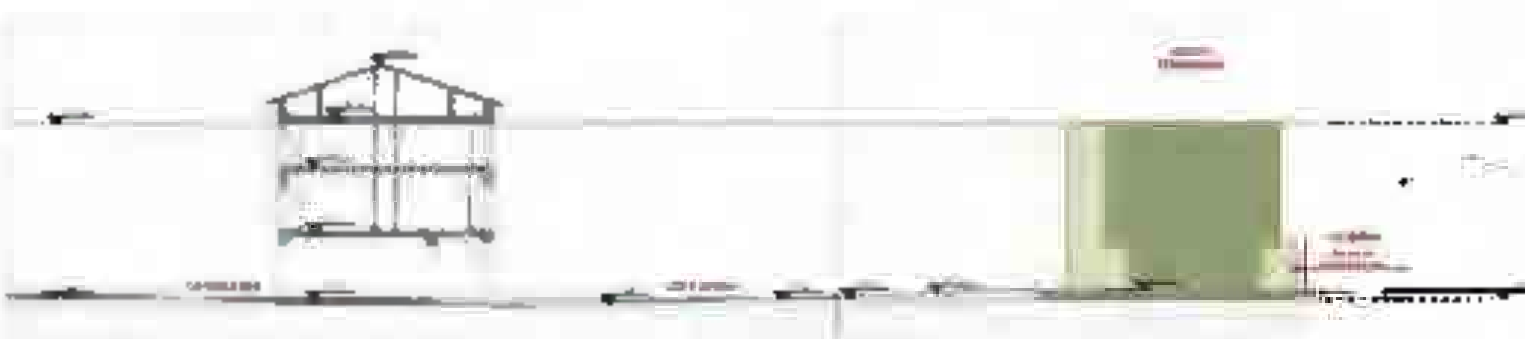
Prospetto - Via Derna



Sezione AA



Sezione BB



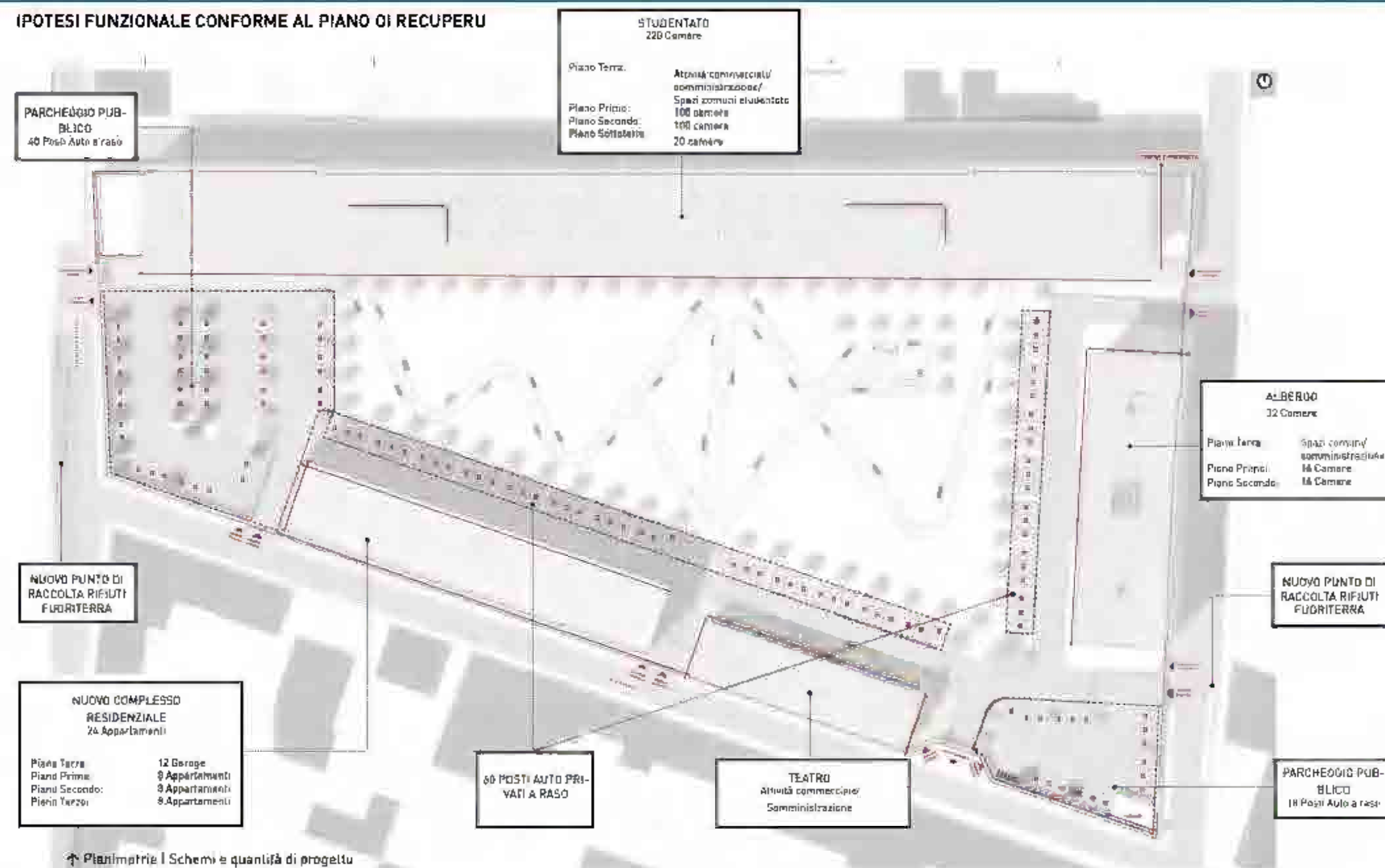
Sezione CC

↑ Allineamenti vincolanti in planimetria - Quota zero - Verifica distanze

↑ Allineamenti vincolanti in altimetria - Prospetti e Sezioni

6 EX CASERMA ARTALE  
IPOTESI ARCHITETTONICA CONFORME

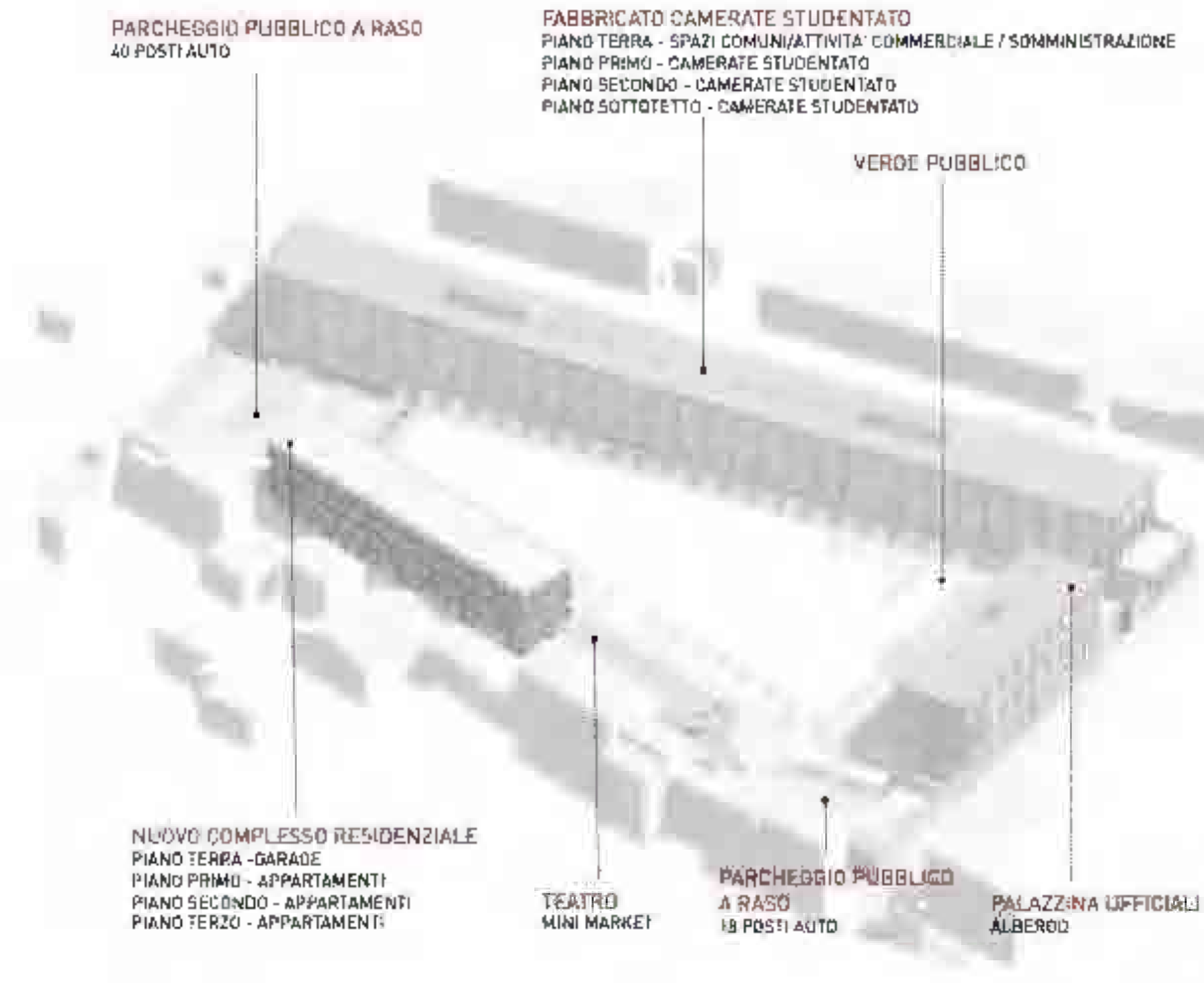
## IPOTESI FUNZIONALE CONFORME AL PIANO DI RECUPERO



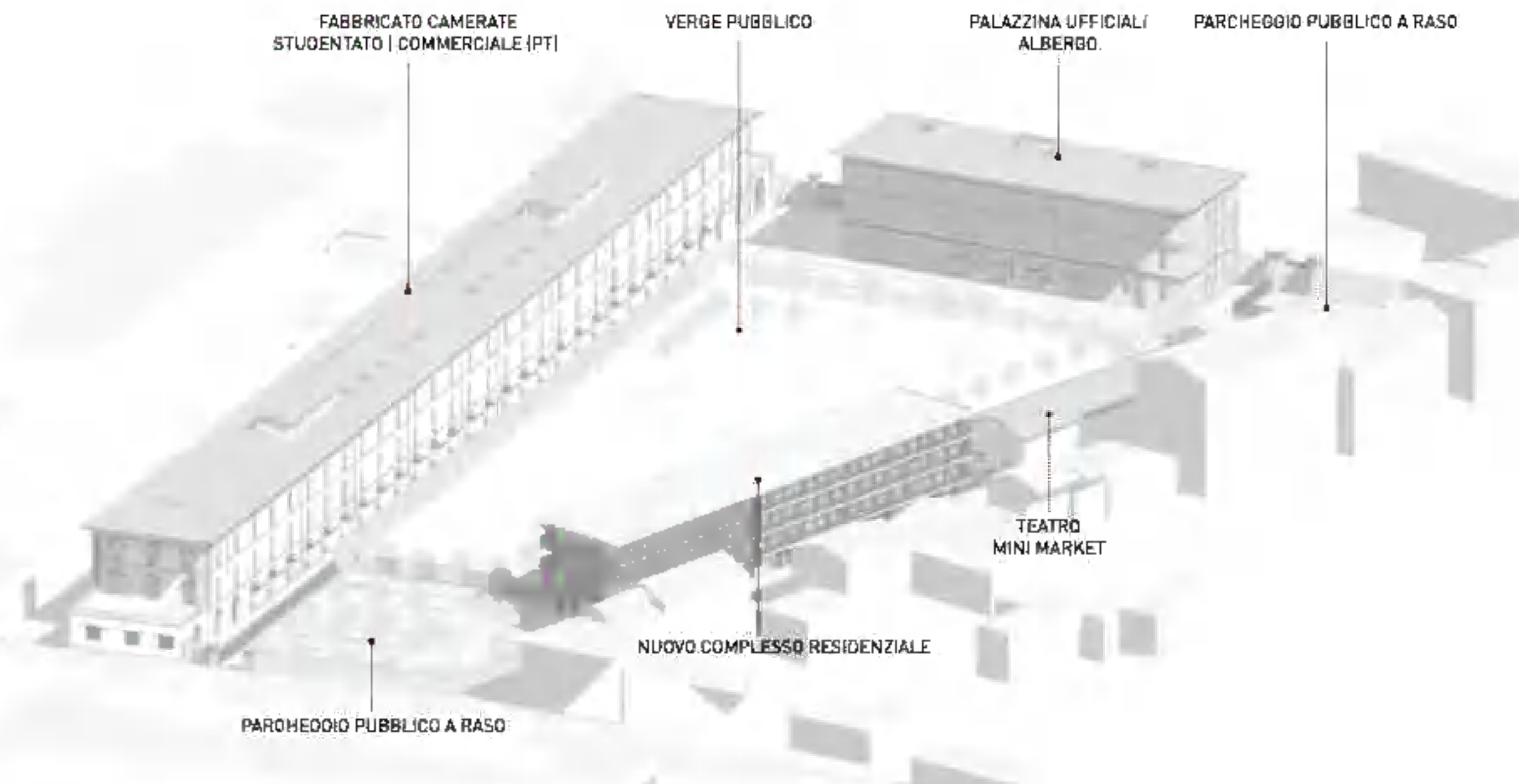
↑ Pianimetrie | Schemi e quantità di progetto

PARAMETRI URBANISTICI		
	STATO DI FATTO	STATO DI PROGETTO
SUL	13.470,47 m <sup>2</sup>	13.396,86 m <sup>2</sup>

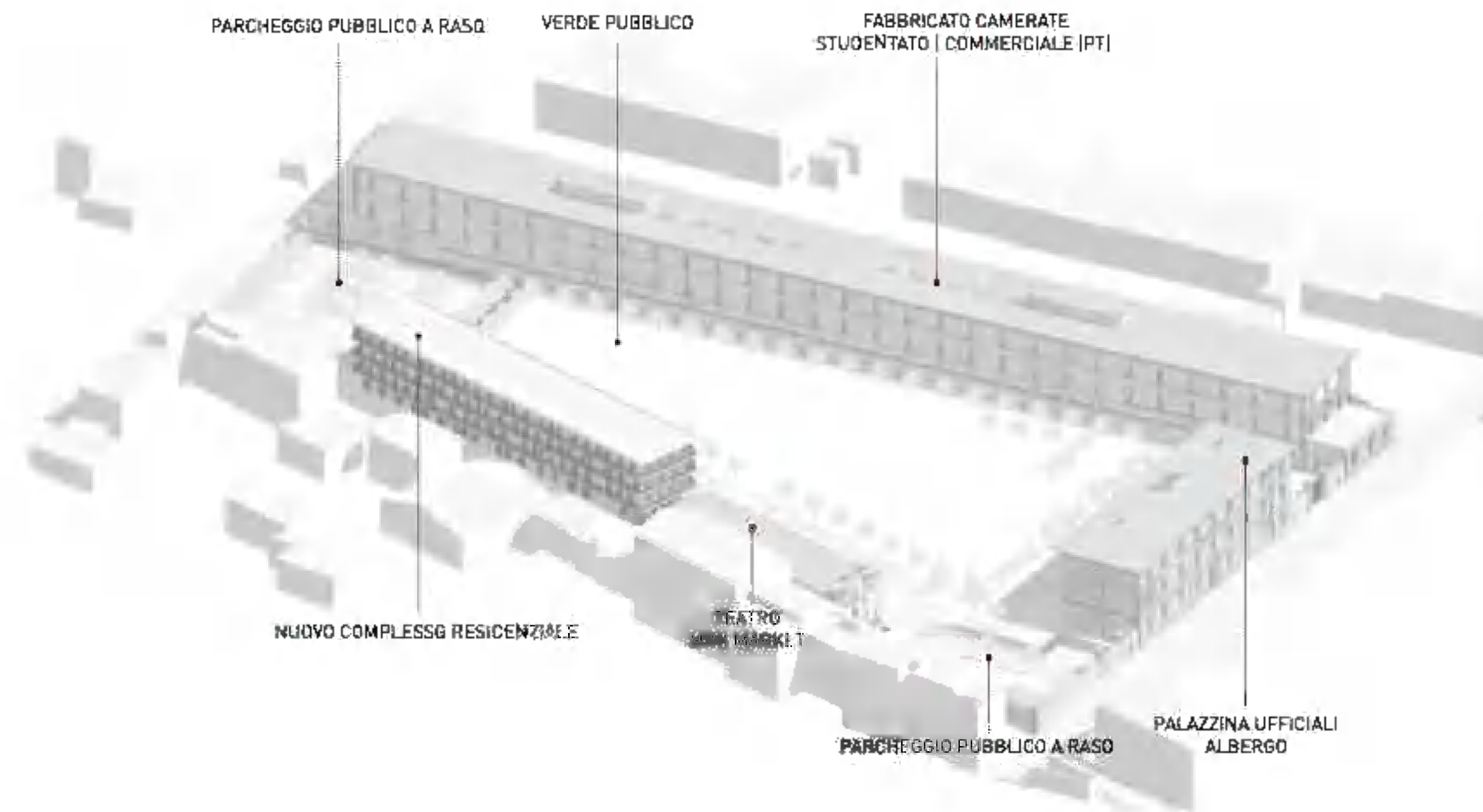
↑ Tabella parametri urbanistici | Stato di progetto



↑ Vista con destinazioni d'uso | Stato di progetto

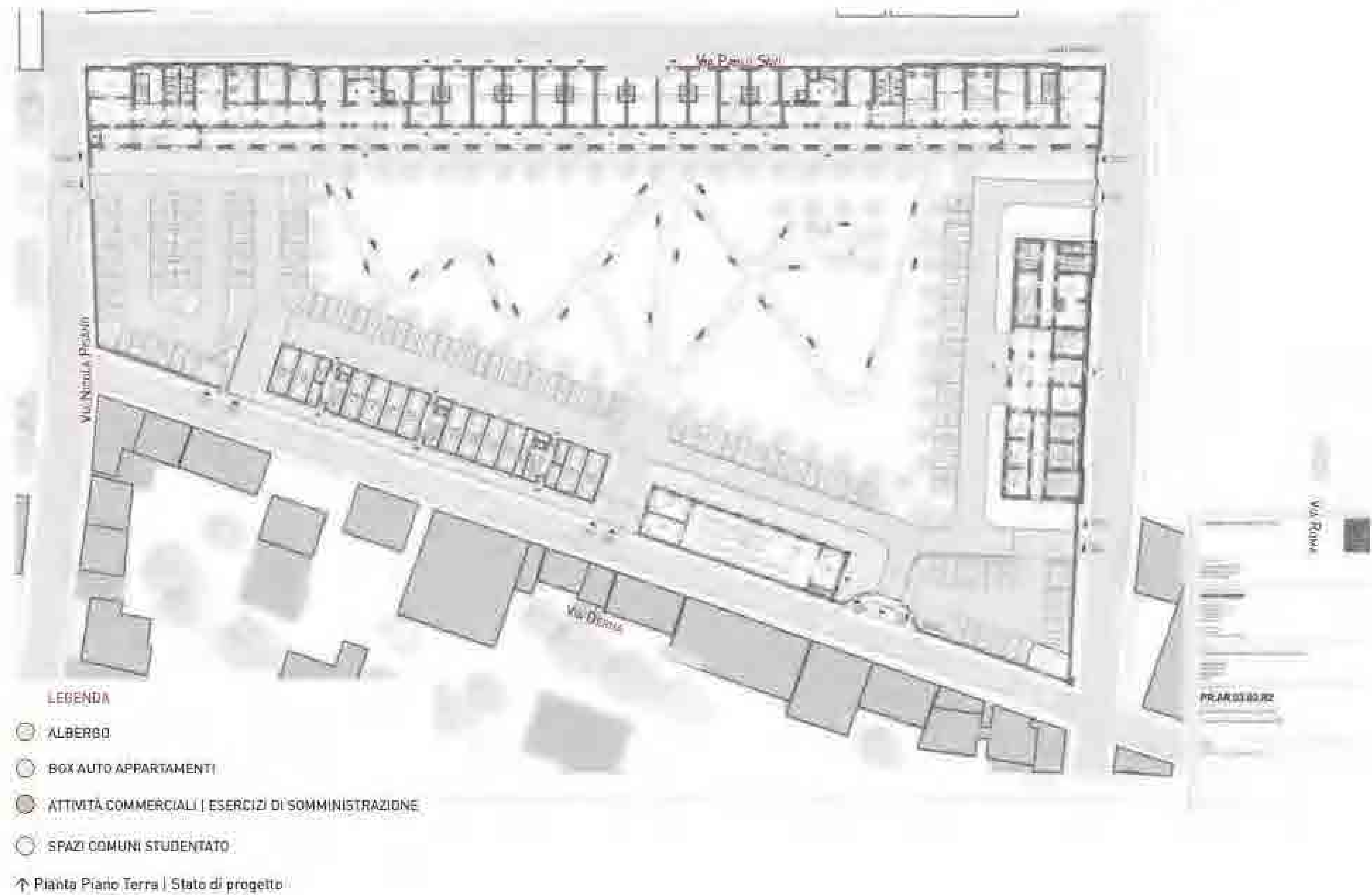


↑ Vista assonometrica

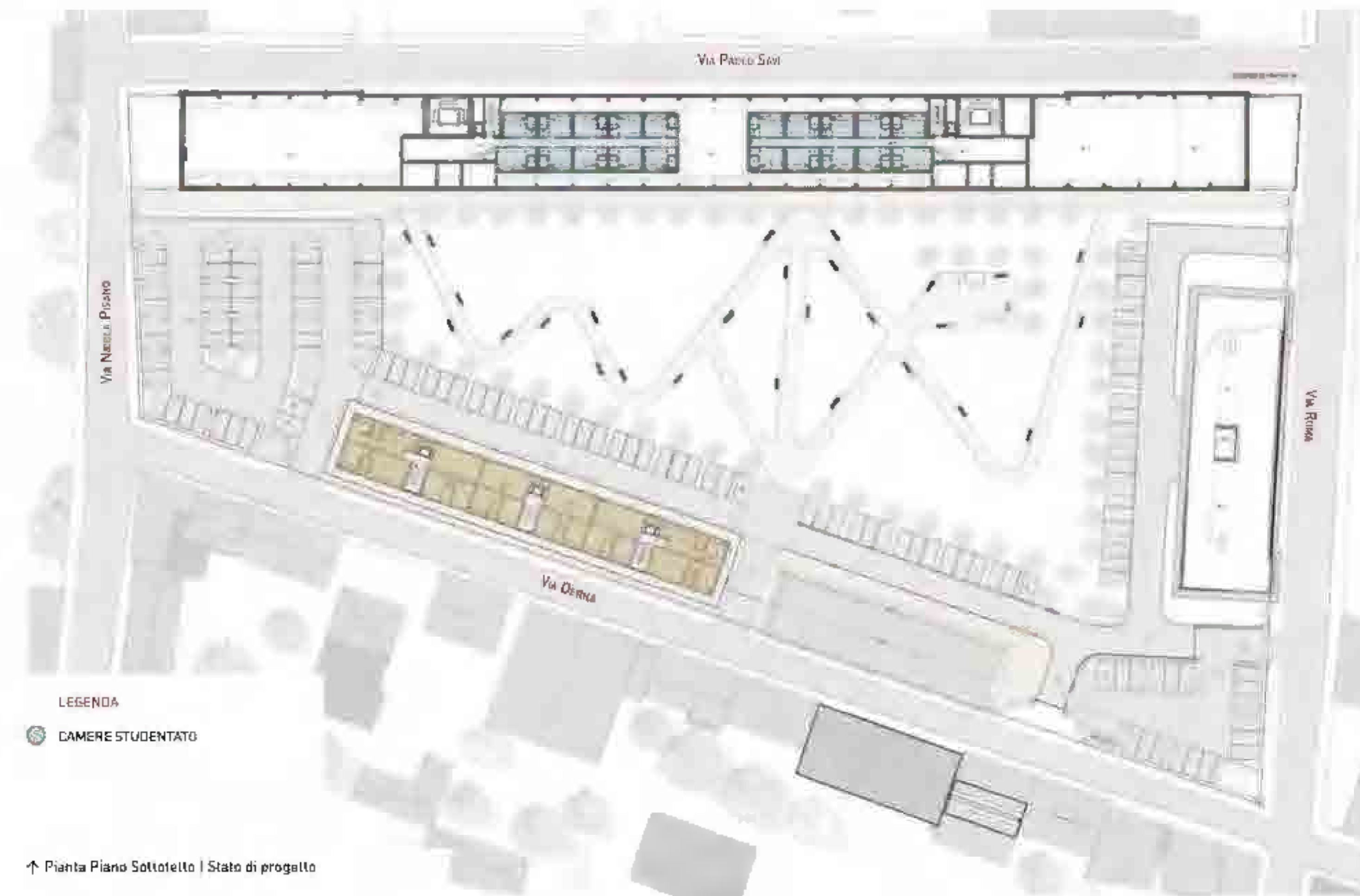
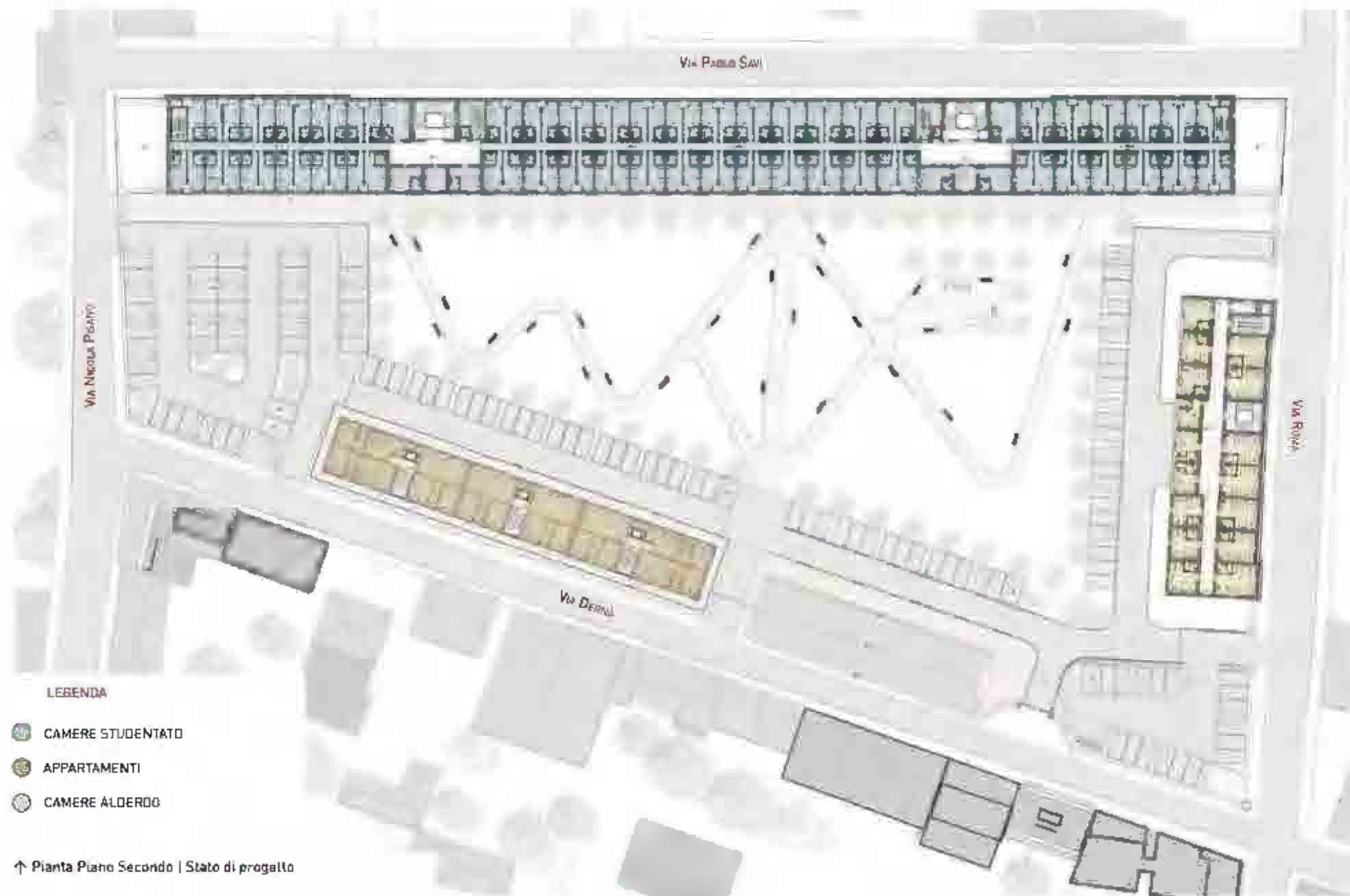


↑ Vista assonometrica













↑ Sezione AA | Stato di progetto

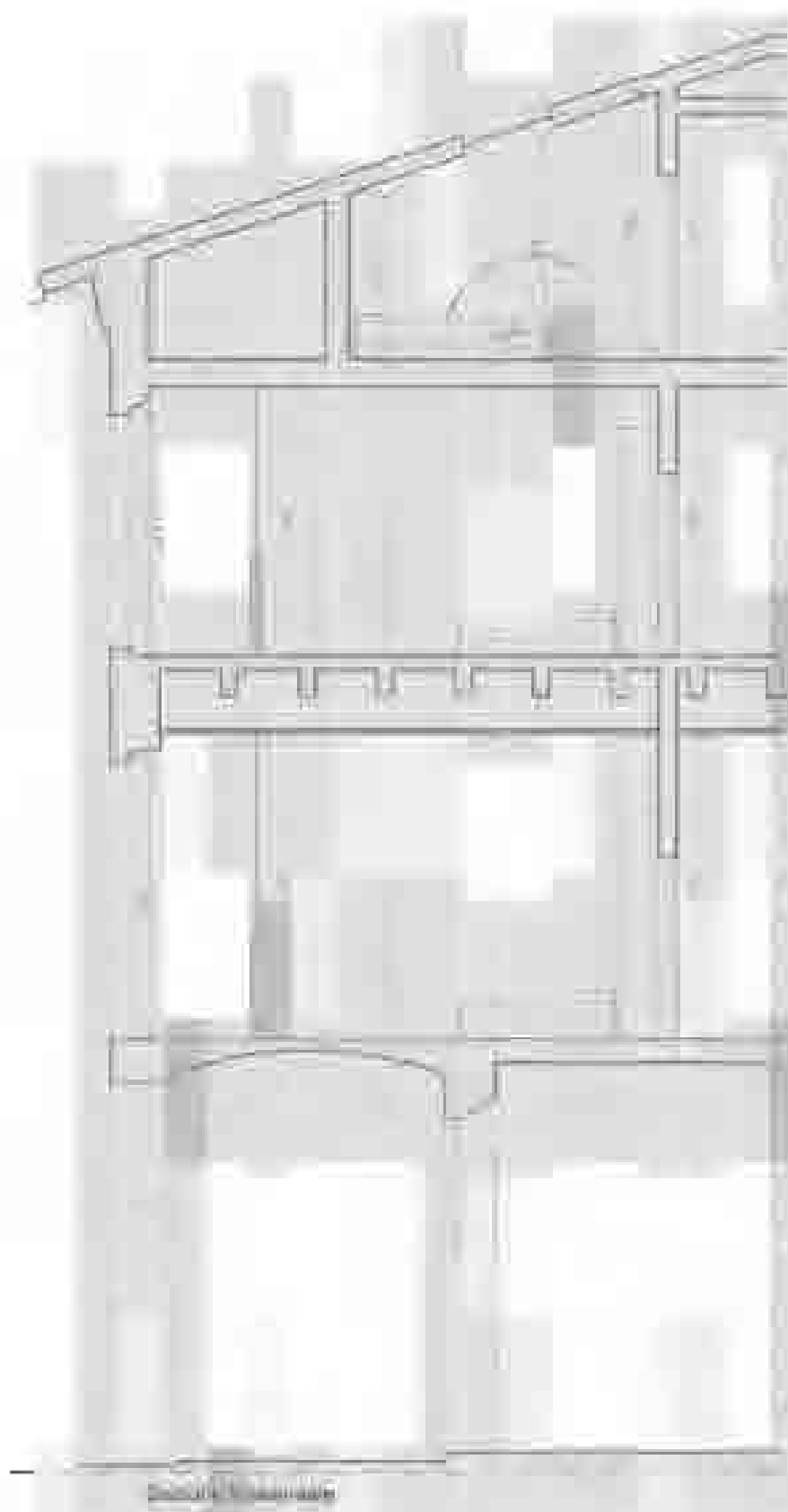
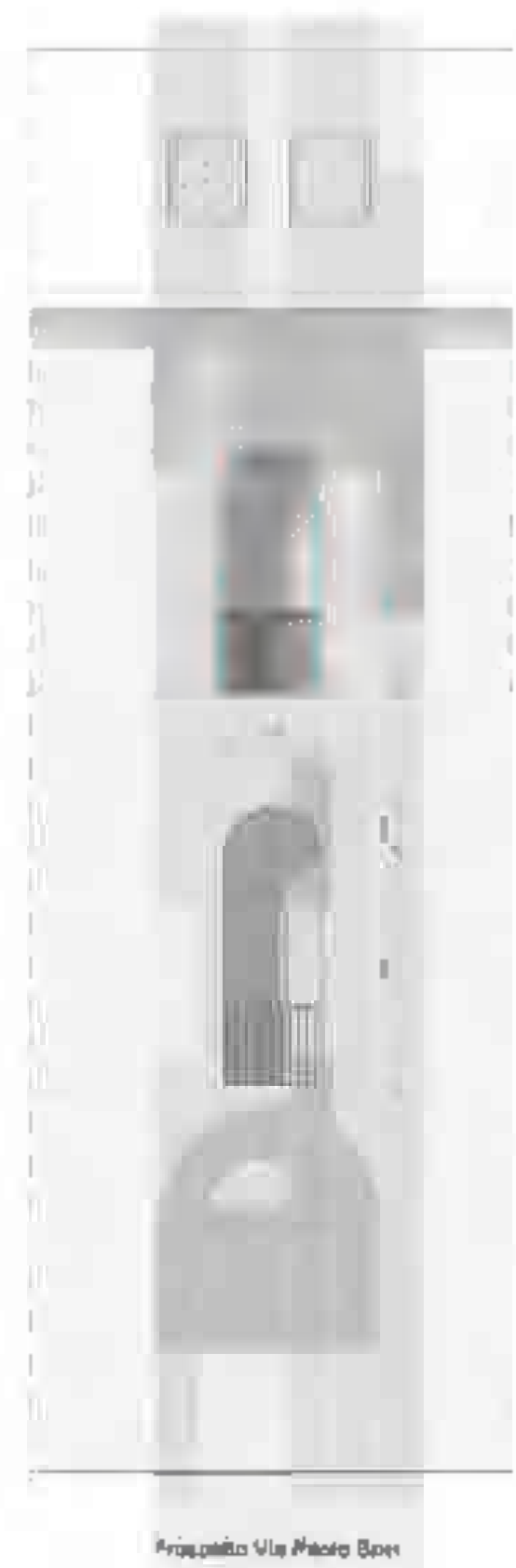
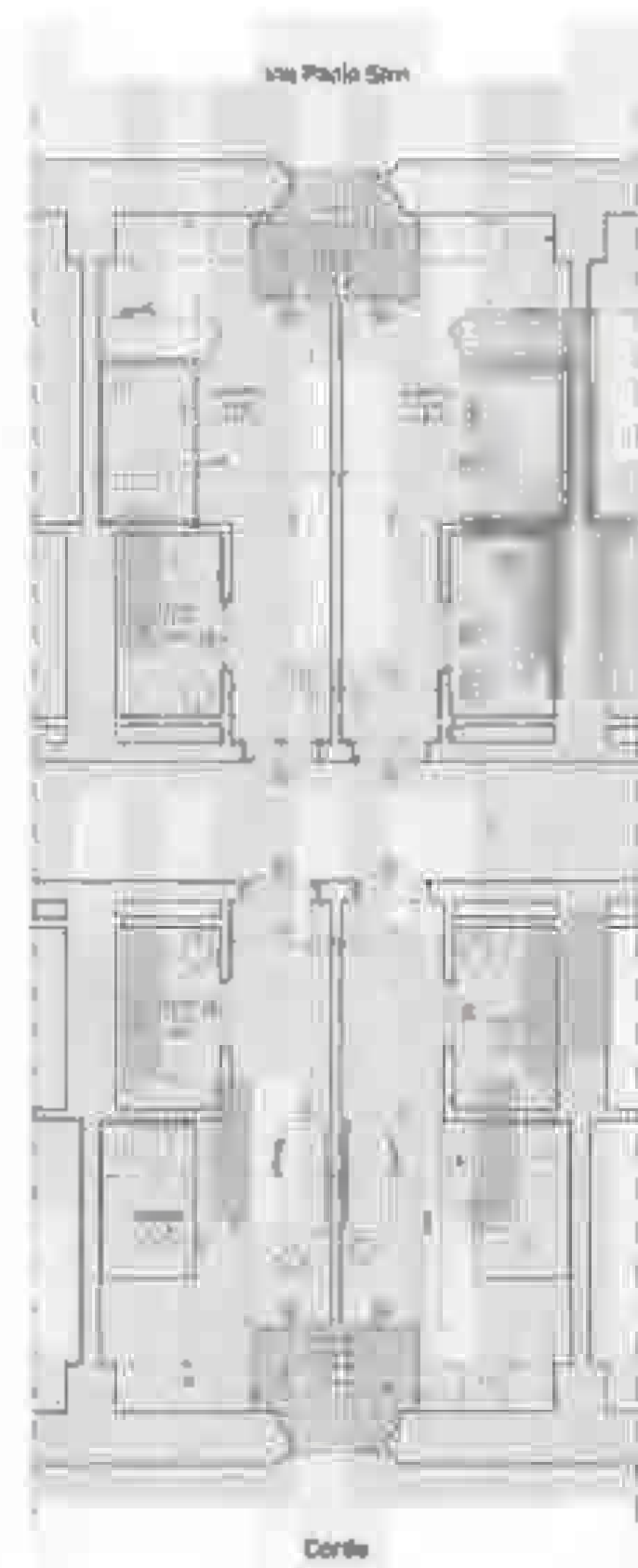
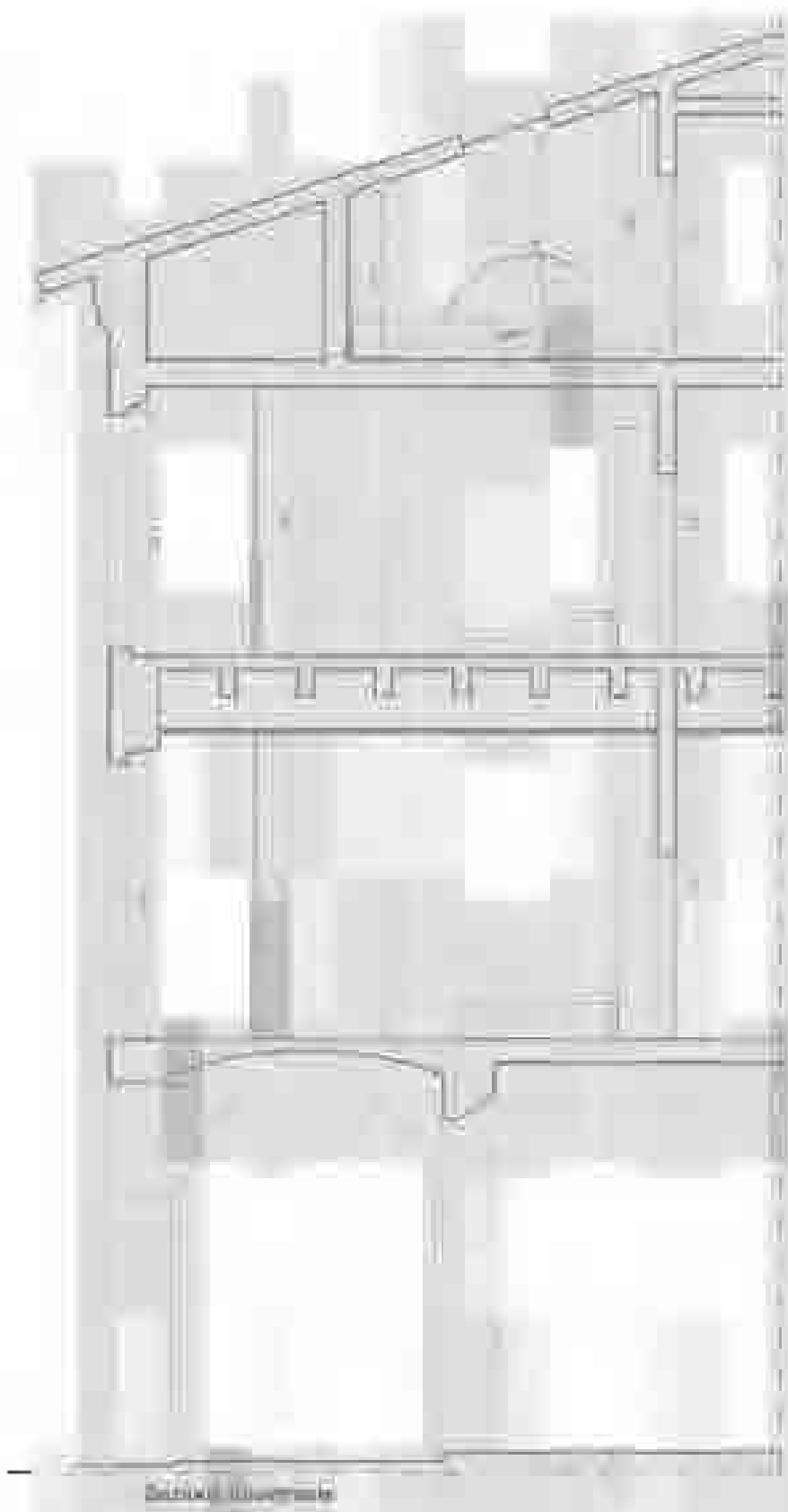
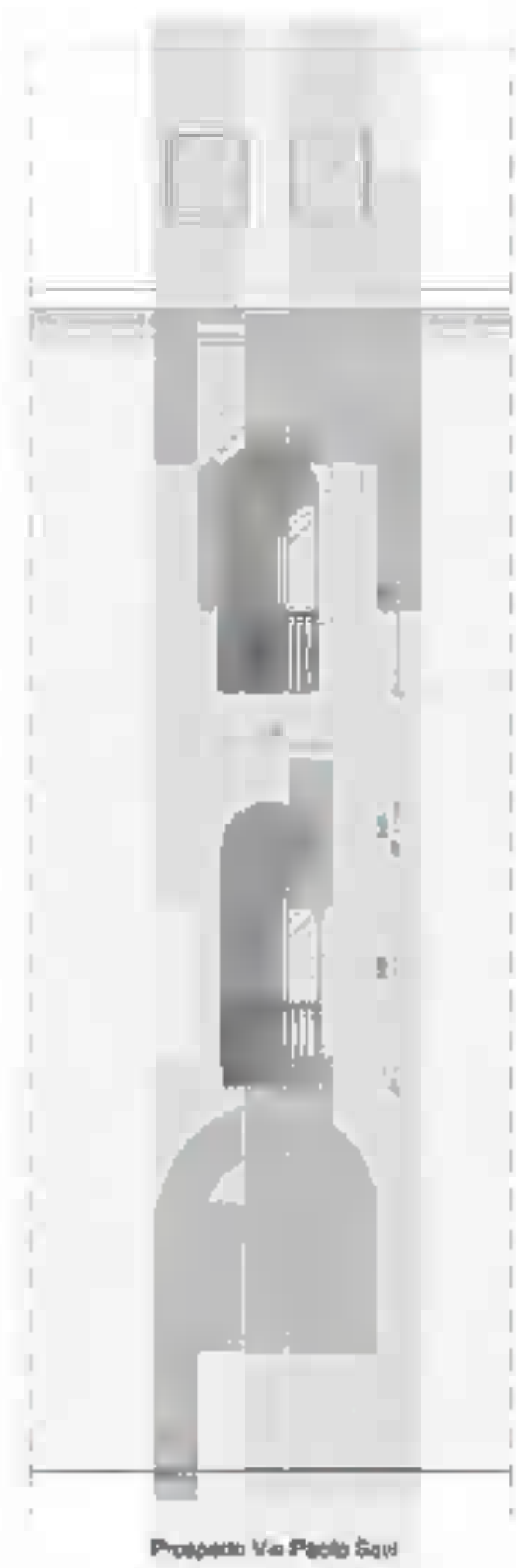
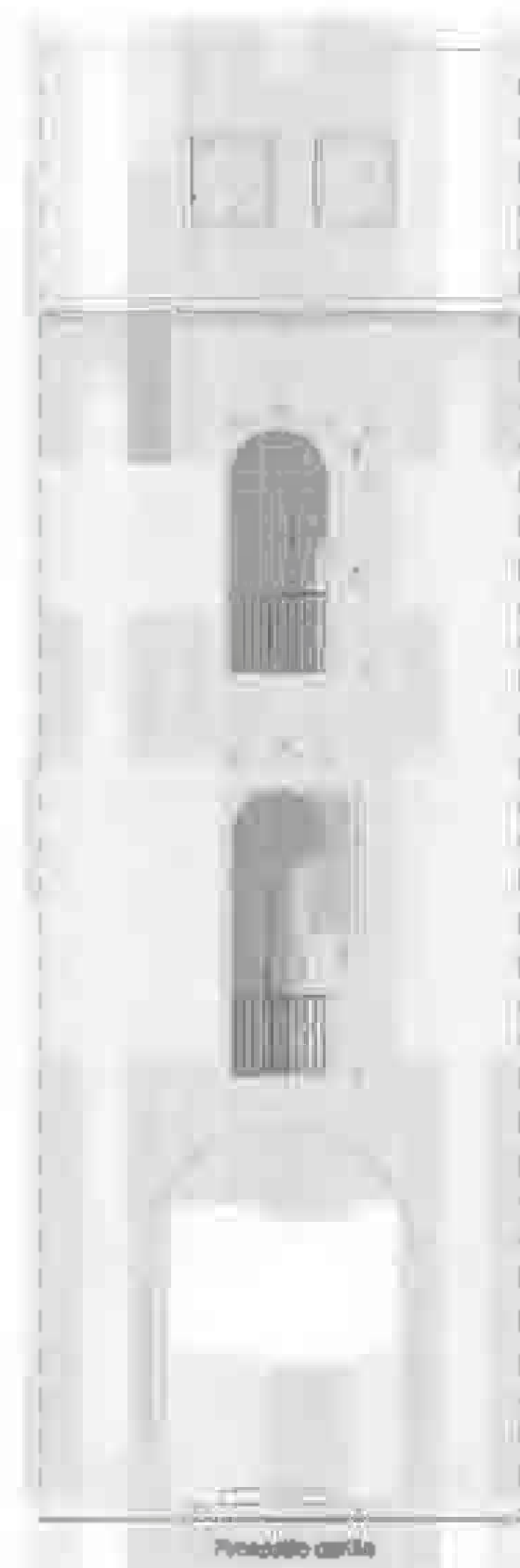
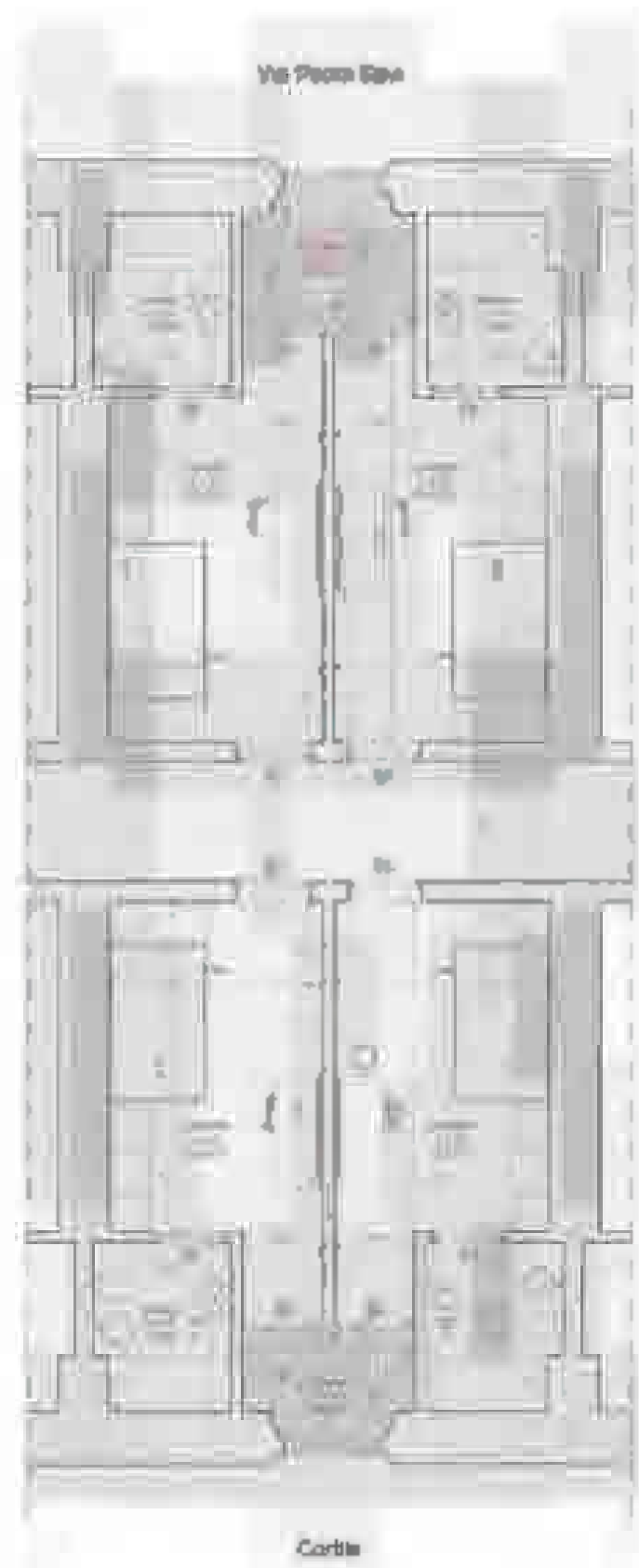


Rendering di progetto | strada interna →



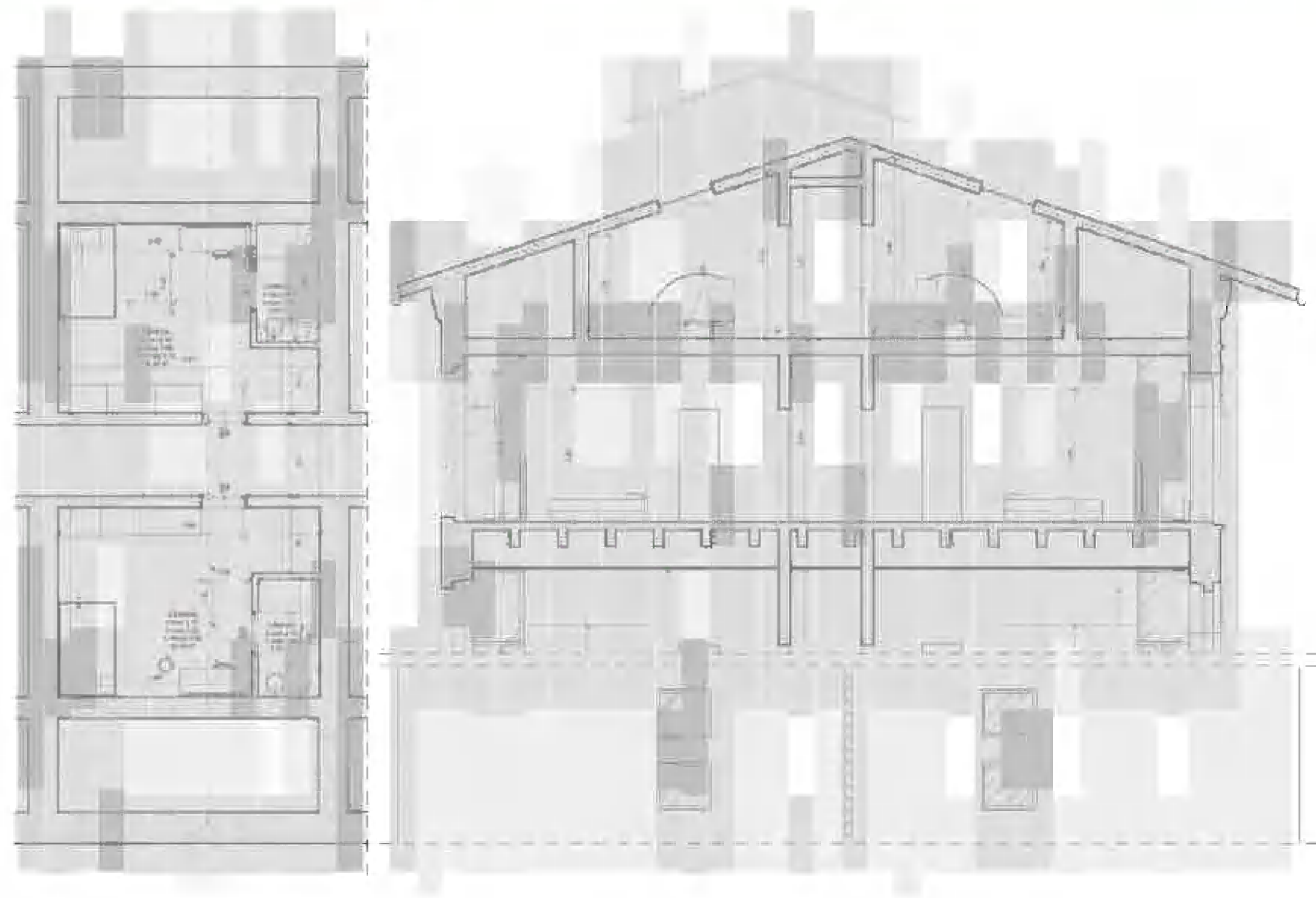
**7** EX CASERMA ARTALE  
CAMERATE TIPO STUDENTATO



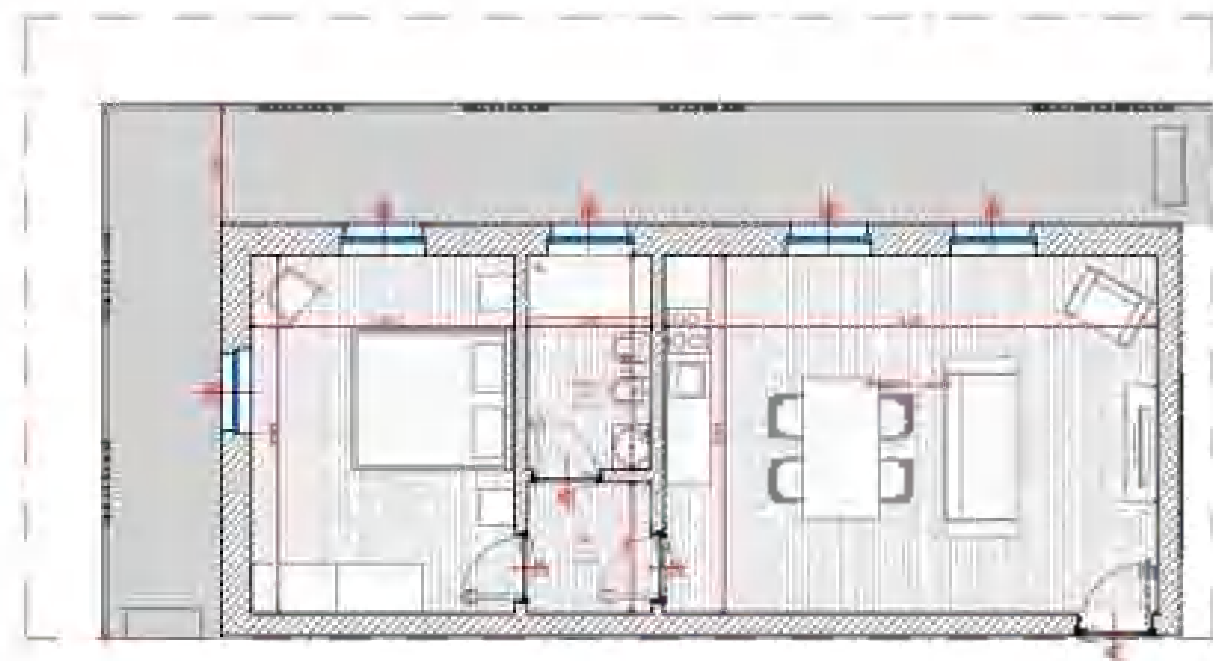


↑ Camera ipotesi A

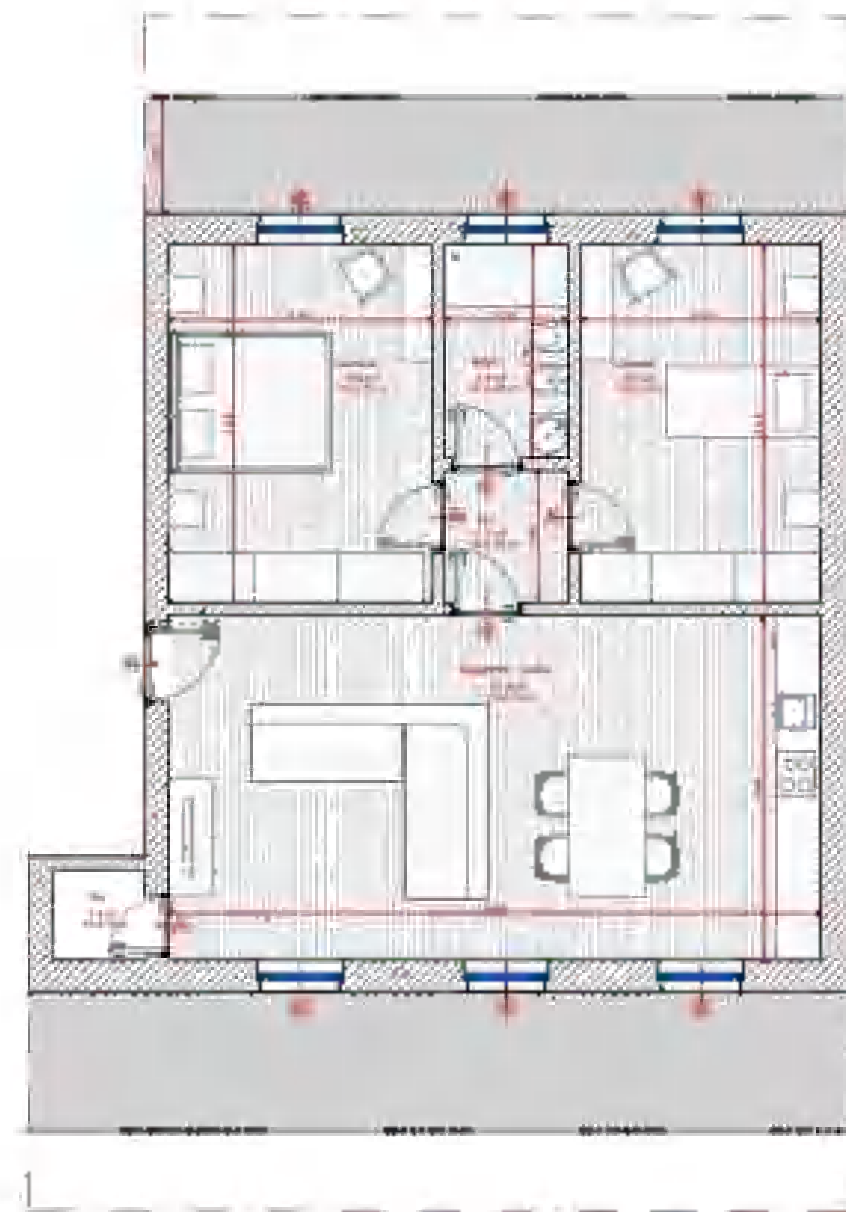
↑ Camera ipotesi B



8 EX CASERMA ARTALE  
APPARTAMENTI TIPO



↑ Edificio residenziale - allineate



↑ Edificio residenziale - tritocate

