



## **COMUNE DI PISA**

### **PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE**

**Via S. Maria (da Piazza Duomo a piazza Cavallotti) via Roma (da piazza Duomo a via Galli Tassi) via Galli Tassi–Piazza Cavallotti -Via dei Mille - Piazza Buonamici -via Corsica -**  
**in conformità all'art.18 e all'art. 65 del Regolamento Edilizio Unificato**

~

## INDICE

Art. 1	Finalità delle Norme e Ambito di applicazione
Art. 2	Facciate
Art. 3	Elementi riferiti alle Attività private
Art. 4	Elementi riferiti alle Attività di interesse pubblico
Art. 5	Tende ombreggianti
Art. 6	Occupazioni di suolo pubblico e arredi esterni
Art. 7	Tempi di adeguamento
Art. 8	Procedure autorizzatorie
Art. 9	Sanzioni

### **Art. 1 - Finalità delle Norme e Ambito di applicazione.**

L'insieme delle presenti norme, in conformità all'art. 18 e 65 del vigente Regolamento Edilizio Unificato è parte integrante del progetto unitario urbano dell'area di via S.Maria (da piazza del Duomo fino a piazza Cavallotti)-via Roma(da piazza Duomo a via Galli Tassi)via Galli Tassi Piazza Cavallotti-via dei Mille-via Corsica e Piazza Buonamici in merito alle facciate dei fabbricati la nuova illuminazione pubblica nonché il riordino delle occupazioni di suolo pubblico degli esercizi di somministrazione e relativi arredi, il tutto allo scopo di riqualificare l'asse pedonale.

Obiettivo generale è la definizione di canoni per una corretta riqualificazione delle facciate, comprensiva dei fondi al piano terra, che consenta di accrescere il livello di qualità estetica e di decoro attraverso una serie di interventi da eseguirsi anche su singoli edifici in occasione di lavori rientranti dalla manutenzione ordinaria compresa in poi; nonché la salvaguardia ed il miglioramento del patrimonio edilizio esistente attraverso l'aspetto esteriore dei fabbricati, la conservazione e la ricomposizione dei caratteri tipologici e architettonici, e la tutela della natura e della tradizione dei luoghi.

### **Art. 2 – Facciate.**

Gli interventi che alterano i prospetti dei fabbricati che ricadono in aree soggette a vincolo monumentale, storico o paesaggistico dovranno essere muniti del nulla osta della Soprintendenza e sottoposti a parere da parte dell'ufficio U.O.Qualità Urbana . Si prescrive che le facciate si devono presentare libere; cavi e tubazioni in facciata devono essere inseriti sottotraccia oppure, qualora ne sia motivata l'impossibilità, devono essere nascosti lungo calate verticali o modanature orizzontali.

Al fine di eliminare cavi elettrici e telefonici in facciata gli utenti devono collegarsi ai cavidotti già predisposti, realizzando a loro spese i pozzetti ed il ripristino della pavimentazione.

Alla richiesta di manomissione di suolo pubblico deve essere data dimostrazione di essere in possesso delle necessarie lastre di pietra, provenienti dalle medesime cave o comunque simili ed aventi identica finitura di quelle utilizzate per la pavimentazione

Discendenti e canale di gronda devono essere in rame con terminale in ghisa.

Nei casi di rifacimento della coloritura delle facciate dei fabbricati si deve procedere all'analisi stratigrafica dell'intonaco al fine di verificare il colore originario.

Nel caso in cui non sia possibile risalire al colore originario, quest'ultimo dovrà essere scelto fra quelli indicati nelle tavole dalla 5 alla 8 denominate "Riqualificazione Facciate", allegata al presente progetto unitario di riqualificazione. Il colore scelto non potrà però essere uguale a quello degli edifici adiacenti. In ogni caso è fatto obbligo di concordare la scelta della colorazione con l'Ufficio U.O. Qualità Urbana solo nel caso di cambiamento del colore rispetto a quello riportato nella tavola relativa alla coloritura della facciata.

Non sono consentite colorazioni parziali della facciata

La colorazione deve prendere in considerazione l'intero fabbricato compreso i prospetti del retro e i suoi fianchi.

La coloritura deve essere del tipo a calce o silicati.

E' vietata la coloritura con prodotti sintetici a base di quarzo.

E' vietato l'inserimento di impianti tecnologici in genere posti in facciata e comunque visibili dagli spazi esterni.

Le canne fumarie relative alle attività di somministrazione non devono interessare le facciate principali.

Per l'apposizione dei pannelli solari si rimanda a quanto prescritto dal regolamento per l'edilizia sostenibile.

Al fine di prevenire l'insorgere di situazioni di degrado urbano, è fatto obbligo ai proprietari di fondi commerciali/artigianali, temporaneamente sfitti, di custodire e mantenere il fondo attraverso attività di pulizia degli elementi esterni visibili dai pubblici spazi, nonché la rimozione di ogni elemento riferito alla cessata attività.

### **Art. 3 – Elementi riferiti alle attività private.**

A norma dell'art.65 del Regolamento Edilizio Unificato si prescrive che:

Tutti gli elementi riferiti alle attività private poste al piano terra (infissi in genere, condizionatori, bacheche, espositori, targhe, corpi illuminanti ed ogni altro elemento), con la sola esclusione dell'insegna, devono essere collocati all'interno del fondo, entro il filo interno della muratura del vano di apertura posto in facciata.

Le insegne devono essere collocate all'interno del riquadro dell'apertura del fondo, in corrispondenza dell'apertura del locale a cui fanno riferimento e non oltre il filo esterno della facciata.

Nel caso particolare ove gli aspetti dimensionali dell'apertura (ridottissime altezze o larghezze) comportino problemi nell'inserimento dell'insegna potrà essere sottoposta a parere dell'ufficio U.O. Qualità Urbana una soluzione diversa da quanto prescritto dal regolamento.

Per i casi in cui l'attività commerciale sia riferita all'intero fabbricato, o comunque ad una parte rilevante dello stesso, sono consentiti indicatori di attività privata in deroga alle disposizioni sopraindicate previa richiesta di parere preventivo e sua approvazione da parte dell'Ufficio U.O. Qualità Urbana. In tal caso potranno essere collocate sulla facciata propriamente detta, ma senza coprire: paramenti murari storici,, decori e rostre.

Si conferma il divieto di apposizione di bacheche di qualsiasi genere, salvo che tali elementi siano inseriti all'interno del vano di apertura e entro il filo interno della muratura perimetrale della facciata, sono escluse da tale provvedimento le seguenti categorie: farmacie, uffici della Pubblica Amministrazione, cinema, teatri, associazioni e organismi politici come previsto all'art.69 del regolamento

edilizio unificato salvo approvazione della soluzione progettuale da parte dell'ufficio U.O.Qualità Urbana.

Si conferma il divieto di apposizione di espositori di qualsiasi genere salvo che tali elementi siano inseriti all'interno del vano apertura. Sono escluse dalla presente norma espositori per cartoline e mappe turistiche delle dimensioni massime : Tali espositori dovranno essere uniformi per ambiti urbani ed approvati dall'U.O. Qualità Urbana, In casi particolari l'ufficio U.O. Qualità Urbana potrà predisporre progetti specifici di espositori ad integrazione della presente norma.

E' da ritenersi vietato il posizionamento anche temporaneo di cartelli di ogni genere e forma, nello spessore del muro perimetrale, in prossimità degli arredi esterni e in facciata.

Ai fini dell'identificazione di attività esercitate ai piani superiori potrà essere utilizzata unicamente la campanelliera condominiale, in metallo o pietra naturale; ai piani superiori è consentita unicamente l'apposizione di vetrofanie. Resta vietato l'inserimento in facciata di targhe ed ogni altro elemento, salvo che sia predisposto un unico elemento in metallo o pietra naturale, possibilmente facente parte della campanelliera stessa, che raccolga tutte le attività svolte nell'edificio. In quest'ultimo caso è necessario l'approvazione dell'ufficio U.O.Qualità Urbana .

#### **Art. 4 – Elementi riferiti alle attività di interesse pubblico.**

A norma dell'art.65 del regolamento edilizio unificato si prescrive che:

Tutti gli elementi riferiti alle attività di interesse pubblico poste al piano terra (infissi in genere, condizionatori, bacheche, espositori, targhe, corpi illuminanti ed ogni altro elemento), con la sola esclusione dell'insegna, devono essere collocati nel fondo oltre il filo interno della muratura perimetrale della facciata.

Per le sedi degli uffici pubblici, banche, assicurazioni e aziende erogatrici di pubblici servizi, poste al piano terra, sono consentiti indicatori di attività in deroga alle disposizioni sopraindicate previa presentazione di parere preventivo e sua approvazione da parte dell'ufficio U.O.Qualità Urbana .

Per le farmacie e tabacchi, come previsto dalla normativa nazionale, sono consentite gli indicatori di legge illuminati, posti anche a bandiera ma riferiti esclusivamente ai simboli della croce verde e della T.

Si conferma il divieto di apposizione di bacheche di qualsiasi genere, salvo che tali elementi siano inseriti all'interno del vano di apertura e entro il filo interno della muratura perimetrale della facciata. sono escluse da tale provvedimento le seguenti categorie:farmacie,uffici della Pubblica Amministrazione,cinema,teatri,associazioni e organismi politici come previsto all'art.69 del regolamento edilizio unificato salvo approvazione della soluzione progettuale da parte dell'ufficio U.O.Qualità Urbana.

Si conferma il divieto di apposizione di espositori di qualsiasi genere salvo che tali elementi siano inseriti all'interno del vano apertura .

Ai fini dell'identificazione di attività esercitate ai piani superiori potrà essere utilizzata unicamente la campanelliera condominiale, in metallo o pietra naturale; ai piani superiori è consentita unicamente l'apposizione di vetrofanie. Resta vietato l'inserimento in facciata di targhe ed ogni altro elemento salvo che sia predisposto un unico elemento in metallo o pietra naturale, possibilmente facente parte della campanelliera stessa, che raccolga tutte le attività svolte nell'edificio. In quest'ultimo caso è necessario l'approvazione dell'ufficio U.O. Qualità Urbana.

## **Art. 5 - Tende ombreggianti.**

Le tende ombreggianti, con il relativo meccanismo di alloggiamento, devono rientrare nel riquadro dell'apertura cui si riferiscono ed avere la medesima ampiezza.

Non è ammessa l'installazione di tende a copertura di rostre od elementi decorativi di pregio dell'edificio.

Le tende al piano terra non devono costituire ostacolo alla circolazione, anche pedonale, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica. Il loro oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e lasciare libera un'altezza da terra minima di 2,20 ml al punto più basso delle stesse.

Le tende inoltre devono essere:

- • unicamente del tipo avvolgibile con movimento ad estensione o rotatorio, con l'esclusione di ogni tipologia di tende fisse rigide o su struttura rigida.
- • Prive di pendagli, frange e scritte di ogni genere.
- • In tela non plastificata di colorazione: "rosso mattone" per le attività di somministrazione alimenti e bevande, "verde intenso" per le attività di pubblico interesse (farmacie, uffici pubblici) e "neutro ecru" per le restanti attività.. E' fatto obbligo di concordare la scelta del colore della tenda con l'ufficio U.O. Qualità Urbana solo per casi particolari in cui non si può rispettare la norma specifica.

•

## **Art. 6 – Occupazioni di suolo pubblico e arredi esterni.**

L'occupazione temporanea e/o annuale di suolo pubblico è consentita ai titolari, di locali interni posti al piano terra, di esercizi di somministrazione alimenti e bevande oltre a pizzerie, gelaterie, paninoteche, ristoranti di alberghi e pensioni limitatamente all'inserimento degli elementi mobili posti temporaneamente sullo spazio pubblico, o privato gravato da servitù d'uso pubblico, che costituisce lo spazio per il ristoro all'aperto annesso alle attività.

Tutti gli esercizi abilitati all'ottenimento dell'occupazione di suolo pubblico con tavoli e sedie, ai fini dell'applicazione del presente articolo, si devono attenere alle medesime norme previste per gli "esercizi di somministrazione alimenti e bevande".

E' vietata l'utilizzazione di ogni tipologia di pedana, tappeti ed ogni altro elemento di intralcio al transito, legati ad ogni tipo di attività commerciale e residenziale.

Per l'occupazione temporanea di suolo pubblico sono ammessi esclusivamente:

- • Tavoli in metallo o alluminio, sedie in metallo o alluminio o in legno con rivestimento in vimini o in alluminio verniciati alle polveri epossidiche di colore grigio ferro micaceo
- • Ombrelloni del tipo a palo centrale in metallo o legno con base non infissa al suolo ma semplicemente appoggiata e copertura in tela non plastificata color "rosso mattone", come le tende ombreggianti riavvolgibili della dimensione tale da non eccedere più del 10% la superficie di occupazione
- • Fioriere in cotto o metallo
- • Paratie di protezione e delimitazione aventi montanti metallici e tamponamenti trasparenti, per un'altezza massima complessiva di ml 1,60.

Tutti gli elementi in ferro dovranno avere la medesima colorazione in grigio antracite o ferro micaceo. Le tele, i vetri e tutte le altre superfici degli arredi non dovranno riportare scritte o immagini di ogni genere.

In generale, per la scelta dei colori, anche di eventuali suppellettili come le tovaglie dei tavoli od altro, vale il criterio della massima integrazione con gli edifici, evitando quindi toni eccessivamente vivaci e di contrasto.

E' comunque fatto obbligo di concordare la scelta degli arredi con l'ufficio U.O. Qualità Urbana al fine di omogeneizzare le tipologie

E' altresì fatto obbligo, pena il decadimento dell'autorizzazione:

- a) riporre tutti quanti gli arredi all'interno del fondo nell'orario di chiusura dell'esercizio;
- b) il mantenimento in buono stato degli elementi di arredo, nonché delle piante e fiori.

E' vietato il posizionamento anche temporaneo di cartelli di ogni genere e forma in prossimità degli arredi esterni e in facciata. Gli annunci, i listini prezzi, i menù o quant'altro, dovranno essere di formato massimo A4, dovranno essere affissi in idonea bacheca nello spazio del vano di ingresso del fondo e non sul muro della facciata, o potranno essere, in forma di depliant, sempre con formato massimo A4, distribuiti sui tavolini di arredo esterni, nel caso degli esercizi di somministrazione con concessione di suolo pubblico.

I manufatti collocati sull'area occupata devono essere tenuti in perfette condizioni di manutenzione in modo da garantire un ottimo risultato estetico, la sicurezza ed incolumità delle persone nonché la cura della pavimentazione pubblica.

Ferme restando le condizioni sopra riportate il presente regolamento individua le aree destinate alle occupazioni di suolo pubblico degli esercizi di somministrazione con le apposite tav.n° 3 e 4

Le occupazioni devono essere prospicienti il tratto di facciata interessato dall'attività commerciale stessa ed avere larghezza pari alla larghezza dei locali interni dell'attività direttamente prospicienti la facciata;

è possibile occupare una maggiore area antistante nei seguenti casi:

- • Quando il tratto di facciata prospiciente l'occupazione non presenti altre aperture al piano terra (porte e finestre) o accessi, oltre quella dell'esercizio commerciale;
- • Quando il tratto di facciata prospiciente l'occupazione presenti altre aperture private e/o commerciali, previa autorizzazione scritta dei privati frontisti ed esercenti delle attività commerciali, si potrà estendere l'occupazione nella zona antistante gli stessi.

Anche in questo caso le occupazioni devono mantenere una distanza da altre occupazioni contigue pari ad almeno ml 1,50 oppure porsi in aderenza; in ogni caso un tratto continuo di concessione può avere la lunghezza massima consentita pari a ml 7,00.

Tutte le occupazioni dovranno come evidenziato nei grafici rispettare le seguenti condizioni:

- lasciare liberi tutti gli ingressi dei fabbricati mantenendo uno spazio minimo di rispetto dagli stessi di 1,00m.su ambo i lati
- lasciare liberi gli imbocchi alle viabilità che si attestano sulle vie e piazze interessate mantenendo una fascia di rispetto di 1,50 m.su ambo i lati
- non potranno occupare lo spazio tra la facciata dei fabbricati e la zanella, spazio destinato esclusivamente ai pedoni
- non potranno occupare la zanella e 40cm.dalla stessa verso il centro strada in quanto percorso riservato ai non vedenti
- dovranno avere uno spazio in profondità tale da garantire un'area libera di 3.50m

E' vietato il posizionamento di totem ad eccezione di quelli multimediali già previsti ( concordati con la Soprintendenza) installati a cura dell'amministrazione comunale legati ai percorsi turistici (progetto PIUSS). Detti totem potranno consentire l'inserimento di messaggi pubblicitari.

Le attuali occupazioni di suolo pubblico con le seguenti destinazioni:

- carrozzelle trainate da cavalli
- noleggio bici,o altri tipo mezzi di trasporto turistico

verranno ricollocate nelle vicinanze delle vie e piazze interessate dal seguente Regolamento su specifica indicazione dell'ufficio U.O.Qualità Urbana.

Si conferma che le occupazioni assentibili nelle aree interessate dal seguente regolamento sono esclusivamente quelle legate ad attività di somministrazione alimenti e bevande comprese pizzerie,gelaterie,paninoteche e ristoranti di alberghi e pensioni.

Per i casi non contemplati dal seguente Regolamento e per situazioni anomale o particolari potrà essere fatta richiesta specifica all'Ufficio U.O.Qualità Urbana.

#### **Art. 7 – Tempi di Adeguamento.**

Dalla data di approvazione del presente piano di riqualificazione si prescrivono i seguenti tempi di adeguamento:

*entro il termine di 24 mesi* dovranno essere rimossi dalle facciate degli edifici tutti gli elementi incongrui (insegne,tende, rivestimenti esterni,bacheche,condizionatori,targhe...);

nei casi in cui l'attività sia cessata da tempo tale obbligo ricade sui proprietari del fondo;

Nel caso di ristrutturazione, manutenzione o rifacimento di facciate o anche solo di parti di facciate è fatto obbligo *immediato*

*Entro il termine di 12 mesi* dovranno essere adeguati gli arredi esterni su suolo pubblico.

Per le parti oggetto dei lavori di ripavimentazione eseguiti a cura dell'A.C., in particolare via Santa Maria dal Duomo a piazza Cavallotti e piazza Cavallotti valgono invece i seguenti tempi di adeguamento::

*-contemporaneamente alla fine dei lavori di ripavimentazione* dovranno essere rimossi dalle facciate degli edifici tutti gli elementi incongrui (insegne,tende, rivestimenti esterni,bacheche,condizionatori,targhe...);

nei casi in cui l'attività sia cessata da tempo tale obbligo ricade sui proprietari del fondo;

Nel caso di ristrutturazione, manutenzione o rifacimento di facciate o anche solo di parti di facciate è fatto obbligo *immediato*

Per gli arredi esterni su suolo pubblico dovranno essere adeguati *al momento del riposizionamento che avverrà contestualmente alla fine dei lavori di ripavimentazione.*

#### **Art. 8 - Procedure autorizzatorie**

Tutte le installazioni e/o occupazioni devono essere preventivamente autorizzate.

Tutte le richieste e/o comunicazioni previste dal presente Progetto Unitario di Riqualificazione di via S.Maria(da piazza Duomo a piazza Cavallotti)via Roma (da piazza Duomo a via Galli Tassi) via Galli Tassi,piazza Cavallotti,via dei Mille,via Corsica e piazza Buonamici devono essere presentate esclusivamente alla Società delle Entrate di Pisa S.E.P.I S.p.A e redatta su apposita modulistica resa in bollo, che può essere ritirata presso gli uffici o scaricata dal sito internet : [www.sepi-pisa.it](http://www.sepi-pisa.it) .

S.E.P.I S.p.A procederà a rilasciare l'atto autorizzativo o il diniego una volta avuto il Nulla Osta da parte dell'ufficio U.O. Qualità Urbana.

L'ufficio U.O. Qualità Urbana sarà il referente unico per:

-tutte le richieste che vanno in contrasto con la presente normativa allegata al progetto Unitario di riqualificazione.

.-per tutti i controlli e verifiche della corretta applicazione e rispetto delle norme

-la revoca o sospensione delle occupazioni di suolo pubblico in caso di abusi

-le richieste di rimozione di qualsiasi arredo o manufatto non conforme al progetto unitario

-per tutte le richieste di modifica dei prospetti dei fabbricati che prevedono modifiche alle aperture

## **Art. 10 - Sanzioni**

Qualsiasi installazione di mezzi pubblicitari e/o occupazione di suolo pubblico non conformi al Progetto Unitario di Riqualificazione di via S.Maria(da piazza Duomo a piazza Cavallotti)via Roma(da piazza Duomo a via Galli Tassi)via Galli Tassi,piazza Cavallotti,via dei Mille,via Corsica e piazza Buonamici saranno:

- sanzionate ai sensi dei Regolamenti in materia vigenti
- rimosse, nel caso di manufatti di agevole rimozione, con addebito delle spese a carico del contravventore o in alternativa al proprietario dell'immobile.

Le sanzioni sono riferite ad ogni singola inosservanza, e pertanto cumulabili tra loro.

Costituiscono parte integrante delle presenti norme i seguenti allegati grafici:

### **PROGETTO UNITARIO DI RIQUALIFICAZIONE**

Via S. Maria (dal Duomo a Pza Cavallotti) –Pza Cavallotti -Via dei Mille - Pza Buonamici -Via Corsica

- 1) stato attuale *primo tratto*
- 2) stato attuale *secondo tratto*
- 3) progetto unitario *primo tratto*
- 4) progetto unitario *secondo tratto*
- 5) riqualificazione facciate *primo tratto lato est*
- 6) riqualificazione facciate *primo tratto lato ovest*
- 7) riqualificazione facciate *secondo tratto lato nord*
- 8) riqualificazione facciate *secondo tratto lato sud*

Arch.. Roberto Pasqualetti

Responsabile U.O. Qualità Urbana



