

**VARIANTE ALL'ART. 40, COMMI 10 E 15 DELLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO – VARIANTE FORMALE A CARATTERE REDAZIONALE.**

**VARIANTE SEMPLIFICATA PER APPROVAZIONE DI PROGETTO DI OPERA PUBBLICA AI SENSI DELL'ART. 34 DELLA L.R. 65/2014.**

**ELAB. 01 – N.T.A. – TESTO DELL'ART. 40 DELLE NORME TECNICHE ATTUATIVE (TESTO ATTUALE E MODIFICATO)**

**ARTICOLO 40 NTA RU – TESTO VIGENTE**

**Art. 40. Tessuto antico del capoluogo**

1. Il regolamento urbanistico identifica come “tessuto antico del capoluogo” e distingue con apposito segno grafico nella cartografia 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000, le parti del capoluogo di antica formazione che si sono evolute dalla origine fino agli assetti assunti negli anni 1939-40. Le aree ricadenti all'interno delle mura urbane comprensive di quelle poste sugli spalti del sistema delle mura (tessuto antico, attrezzature di interesse comune, attrezzature per l'istruzione, aree di sosta, sistema del verde privato e pubblico e delle strade e delle piazze connesse al tessuto antico), costituiscono, insieme alle aree ricadenti tra le mura urbane e il tracciato dei viali esterni a tali mura il “centro storico del capoluogo”. Il sistema del verde pubblico e privato di pregio di corredo al tessuto antico del capoluogo è rappresentato nella tavola 1aCS del R.U. ed è disciplinato nel presente articolo e nel successivo articolo 48.
2. Il Tessuto antico del capoluogo esprime configurazioni di massima coerenza tra qualità architettoniche degli edifici e qualità simboliche e funzionali dello spazio pubblico costruito e non, assumendo il ruolo di testo identitario della società, della cultura e della economia borghese in senso storico e contemporaneo. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono pertanto volti:
  - alla conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli assetti morfo-tipologici del patrimonio edilizio esistente, del sistema degli orti e giardini privati di pregio e del verde urbano di valore storico e ambientale, della configurazione e degli elementi costitutivi e caratterizzanti dello spazio pubblico
  - alla riqualificazione ed implementazione degli spazi a verde pubblico a servizio del tessuto antico, innanzitutto a partire dal sistema delle aree verdi sugli spalti delle mura medicee e di quelle comprese tra le mura ed i viali;
  - alla armonizzazione delle politiche urbanistiche e quelle di settore (quali quelle relative al “Piano del traffico”, al “Piano del commercio” e al “Piano del colore”) in questa fondamentale parte di città, per il perseguimento in modo integrato dell'obiettivo del rilancio del ruolo primario del Centro Storico quale luogo di aggregazione e di incontro attraverso la promozione delle attività artistiche tradizionali (come arte orafa, merletto, tessuti, restauro del mobile antico) anche attraverso la destinazione degli edifici di proprietà pubblica o parti di essi a botteghe artigiane, compatibilmente con i caratteri architettonico-ambientali di tali manufatti;
  - alla riutilizzazione degli edifici di pubblica proprietà ed al loro recupero per la dotazione di appropriati standards urbanistici per attrezzature di interesse collettivo o per artigianato artistico;
  - alla limitazione del traffico veicolare anche attraverso il potenziamento di spazi a parcheggio posti all'esterno del perimetro delle mura urbane;
  - alla valorizzazione di via Aggiunti quale “asse culturale e commerciale” da valorizzare con ulteriori funzioni culturali e/o con attività commerciali di qualità (prodotti tipici), di via XX Settembre o “asse commerciale principale” da valorizzare anche per attività commerciali di prodotti tipici; alla riqualificazione di piazza Torre di Berta, dello slargo di Porta del Ponte.
3. All'interno del Tessuto antico non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
  - a. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell'attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c;
  - b. commerciale relativo a medie strutture di vendita,
  - c. commerciale grande distribuzione.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita e dei criteri di intervento contenuti nell'Allegato A “CRITERI DI INTERVENTO DA UTILIZZARE NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO” riportato in calce alle presenti norme.
5. Costituiscono elementi di riferimento, di studio e di indirizzo per l'attuazione e la gestione degli interventi ammessi dal R.U. nel centro antico del capoluogo gli elaborati della previgente “Variante al P.R.G. del centro storico” approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/0271994:
  - Relazione storica

- Relazione di analisi
  - Rilievi nella scala 1/200 degli edifici ai vari piani ricomposti per gli isolati; profili e sezioni del tessuto edilizio;
  - Schede di indagine socio – economica e di rilievo delle unità edilizie;
  - Tavv. 1 – 2 – 3 di documentazione ed interpretazione storica;
  - Tavv. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 di analisi del tessuto edilizio;
  - Tav. 12 “Localizzazione dei tipi edilizi campione”;
  - Tav. 13 “Riferimenti numerici e catastali delle unità edilizie”;
  - Tav. 14 “Numero dei piani degli edifici”;
  - Tav. 15 “Accrescimenti del tessuto edilizio, riferiti al catasto ottocentesco e dell’impianto, con datazione sullabase di elementi stilistici”;
  - Tav. 16 “Classificazione tipologica degli edifici e degli spazi aperti; unità minime di progettazione relativa a facciate ed alle parti condominiali”;
  - Fascicoli da 5A a 5E contenenti le schede ed i progetti-guida dei palazzi.
6. Per gli edifici ricadenti nel Tessuto antico nei quali è ammessa la Ristrutturazione edilizia, tale categoria di interventi è da intendersi esclusivamente quale Ristrutturazione edilizia conservativa. Nel tessuto antico inoltre non sono comunque consentiti le addizioni e gli interventi pertinenziali di cui agli artt. 16 e 17 e la sostituzione edilizia
7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa devono essere attuati con esclusione
- a. della modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell’edificio o che contribuiscano all’eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione;
  - b. della realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca;
  - c. realizzazione di cantine interrato.
  - d. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato.
8. L’installazione di lucernari è ammessa solo se dimostrata come indispensabile e con localizzazione sulle falde non prospicienti lo spazio pubblico in numero massimo di uno per ogni falda; le dimensioni massime del lucernaio potranno essere di 1 mt. per 70 cm.
9. E’ consentita la formazione di vani integrativi degli alloggi e dei sottotetti nel rispetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. e alle seguenti condizioni:
- altezza media interna netta, misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso del solaio soprastante non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l’altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l’altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l’uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L’obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
  - altezza minima dei vani dei servizi igienici di aereazione forzata m. 2,00 ;
  - il rispetto delle superfici areo-illuminanti minime dovrà essere comunque garantito da lucernari esistenti, finestre esistenti o da lucernari di nuova previsione che sarà possibile realizzare in numero massimo di due per unità edilizia e che dovranno avere ciascuno dimensioni massime di 100 cm. X 70 cm.; tali lucernari non potranno essere accorpato a formare un’unica apertura. Al fine del calcolo della superficie finestrata si calcolerà per tali prese di luce una superficie teorica (sommata a quella esistente) pari a 1/12 della superficie del pavimento.
  - non sono consentite la formazione di terrazze a “tasca” che interrompano la continuità delle falde di copertura e la creazione di abbaini.
  - nel caso di solai non praticabili e di controsoffitti dell’ultimo piano di nessun valore tecnico costruttivo e di nessun valore rispetto alla configurazione dei vani, può essere ammessa la formazione di soppalchi installati nella parte opposta a quella finestrata, alla condizione che la superficie di questi non sia superiore al 50% di quella del vano sottostante e che l’altezza fra pavimento e falda del tetto (anche nella parte più bassa) interessata dallo stesso soppalco non sia inferiore a m. 4,50.
  - per gli edifici classificati dalla classe 3 alla classe 6 è ammessa la formazione di nuove aperture prospicienti gli spazi liberi intorno al lotto (corti, cortili, giardini, orti etc..) di dimensioni massime, altezza cm. 70 – larghezza cm. 50.

10. Gli spazi ineditati interni al Tessuto antico, di norma cinti da muro, pensili o a livello, utilizzati a orto-giardino pertinenziale, rappresentati nella tavola 1aCS del R.U., sono tutelati dal presente Regolamento nella loro consistenza quantitativa, qualitativa, funzionale e vegetazionale in quanto elemento costitutivo fondamentale della articolazione spaziale del Tessuto antico stesso e del suo carattere identitario. A tali spazi privati o pubblici si applicano oltre alle disposizioni di cui al successivo comma anche quelle di cui al precedente articolo 34 del Titolo III delle presenti norme riguardanti la disciplina del verde di rispetto ambientale e paesaggistico.
11. In tali spazi è prescritto il mantenimento della varietà colturale esistente nell'agro-mosaico ed è pertanto vietato ridurre la presenza degli elementi costitutivi sia arborei che arbustivi permanenti o di quelli stagionali.  
Deve essere pertanto garantita la presenza sia di alberi decorativi che da frutto. L'eventuale sostituzione di individui arborei deve essere fatta con specie appartenenti al cultivar locale, non è ammessa l'introduzione di nuovi individui arborei esotici o il cui sviluppo preveda chiome di dimensioni eccessive e incompatibili con quelle degli orti-giardino. Le pavimentazioni o le sistemazioni "in duro" non possono occupare superfici maggiori del 5% dell'area totale dell'orto giardino. La progettazione degli spazi aperti, sia pavimentati, sia sistemati a giardino od orto, costituisce parte integrante del progetto relativo agli interventi edilizi. Negli spazi privati pavimentati è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria se storica e di pregio; nel caso che sia stata sostituita con materiali inadeguati o occlusa da costruzioni a carattere superfetativo essa dovrà essere ripristinata con l'uso dei materiali tradizionali previsti nell'Allegato A alle presenti norme. Negli spazi privati ad orto o giardino è previsto il recupero delle porzioni eventualmente occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo. I due sistemi, nord/est e sud/est, di verde urbano lungo le mura saranno oggetto, anche separatamente, di progettazione unitaria, questa sarà, in prevalenza, finalizzata, alla conservazione dei valori esistenti legati alla configurazione degli spazi ed ai fatti vegetazionali e d'uso (percorsi, colture arboree, orti, etc...) e con esclusione di elementi banalizzanti tipici dell'arredo funzionale contemporaneo ("giochi per bambini", scivoli, buche per la sabbia, essenza vegetazionali estranee al contesto, etc...): le attuali destinazioni ad orto privato potranno essere, convenientemente convertite in "orti collettivi" gestiti dall'Amministrazione comunale. Le costruzioni esistenti, e non destinate alla demolizione, dovranno essere utilizzate esclusivamente per funzioni accessorie e per attività ricreative integrative legate al verde urbano. Valgono inoltre i criteri di intervento di cui al paragrafo 6 dell'Allegato A alle presenti norme.
12. All'interno del centro storico del capoluogo è perimetrata l'area compresa tra le Mura e i Viali costituisce ambito di applicazioni della procedura di cui all'art. 30 del Decreto Legge n.69/2013.
13. Nel rispetto degli elementi di invarianza, il perimetro del Centro storico del capoluogo è da considerare anche perimetro del Centro Commerciale Naturale di cui al Capo XIII della legge regionale n. 28/2005 e s.m.i..
14. In coerenza con i contenuti dell'art. 35 delle N.T.A. del P.S. l'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà essere comunque esclusa sulle coperture degli edifici ricadenti nel centro storico del capoluogo. È ammessa la installazione di pannelli solari integrati con le coperture degli edifici del centro storico che, comunque, non dovranno interessare la parte della falda di almeno 1 metro misurata a partire dalla gronda; i boiler dovranno essere collocati esclusivamente all'interno degli edifici.
15. Per le pavimentazioni stradali l'Amministrazione Comunale procederà, secondo progetti organici (cioè estesi a sistemi organici di strade o piazze), alla progressiva sostituzione dei manti bituminosi e delle piastrelle di asfalto con materiali lapidei, messi in opera secondo tessiture e sezioni tradizionali, o con "calcestruzzo architettonico" del tipo carrabile con inerti dei colori della pietra locale.
16. Per gli edifici classificati di 1, 2 e 3 l'altezza dei vani è condizionata all'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del D.M. 05/07/1975. I vani posti ai piani terreni possono essere utilizzati come elementi di integrazione delle abitazioni (studio, gioco ragazzi, cantinetta etc...) solo se di altezza superiore a m 2,70 misurata tra pavimento ed intradosso delle piane.

## ARTICOLO 40 NTA RU – TESTO MODIFICATO

### Art. 40. Tessuto antico del capoluogo

1. Il regolamento urbanistico identifica come “tessuto antico del capoluogo” e distingue con apposito segno grafico nella cartografia 04a, 04b, 04c, 04d, 04e in scala 1:2000, le parti del capoluogo di antica formazione che si sono evolute dalla origine fino agli assetti assunti negli anni 1939-40. Le aree ricadenti all’interno delle mura urbane comprensive di quelle poste sugli spalti del sistema delle mura (tessuto antico, attrezzature di interesse comune, attrezzature per l’istruzione, aree di sosta, sistema del verde privato e pubblico e delle strade e delle piazze connesse al tessuto antico), costituiscono, insieme alle aree ricadenti tra le mura urbane e il tracciato dei viali esterni a tali mura il “centro storico del capoluogo”. Il sistema del verde pubblico e privato di pregio di corredo al tessuto antico del capoluogo è rappresentato nella tavola 1aCS del R.U. ed è disciplinato nel presente articolo e nel successivo articolo 48.
2. Il Tessuto antico del capoluogo esprime configurazioni di massima coerenza tra qualità architettoniche degli edifici e qualità simboliche e funzionali dello spazio pubblico costruito e non, assumendo il ruolo di testo identitario della società, della cultura e della economia borghese in senso storico e contemporaneo. Gli interventi previsti dal Regolamento urbanistico sono pertanto volti:
  - alla conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti gli assetti morfo-tipologici del patrimonio edilizio esistente, del sistema degli orti e giardini privati di pregio e del verde urbano di valore storico e ambientale, della configurazione e degli elementi costitutivi e caratterizzanti dello spazio pubblico
  - alla riqualificazione ed implementazione degli spazi a verde pubblico a servizio del tessuto antico, innanzitutto a partire dal sistema delle aree verdi sugli spalti delle mura medicee e di quelle comprese tra le mura ed i viali;
  - alla armonizzazione delle politiche urbanistiche e quelle di settore (quali quelle relative al “Piano del traffico”, al “Piano del commercio” e al “Piano del colore”) in questa fondamentale parte di città, per il perseguimento in modo integrato dell’obiettivo del rilancio del ruolo primario del Centro Storico quale luogo di aggregazione e di incontro attraverso la promozione delle attività artistiche tradizionali (come arte orafa, merletto, tessuti, restauro del mobile antico) anche attraverso la destinazione degli edifici di proprietà pubblica o parti di essi a botteghe artigiane, compatibilmente con i caratteri architettonico-ambientali di tali manufatti;
  - alla riutilizzazione degli edifici di pubblica proprietà ed al loro recupero per la dotazione di appropriati standards urbanistici per attrezzature di interesse collettivo o per artigianato artistico;
  - alla limitazione del traffico veicolare anche attraverso il potenziamento di spazi a parcheggio posti all’esterno del perimetro delle mura urbane;
  - alla valorizzazione di via Aggiunti quale “asse culturale e commerciale” da valorizzare con ulteriori funzioni culturali e/o con attività commerciali di qualità (prodotti tipici), di via XX Settembre o “asse commerciale principale” da valorizzare anche per attività commerciali di prodotti tipici; alla riqualificazione di piazza Torre di Berta, dello slargo di Porta del Ponte.
3. All’interno del Tessuto antico non sono consentite le seguenti destinazioni funzionali:
  - d. produttivo (industriale – artigianale), comprensivo dell’attività commerciale all’ingrosso e relativi depositi di cui al precedente art. 4, comma 1, lettera c;
    - e. commerciale relativo a medie strutture di vendita,
    - f. commerciale grande distribuzione.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo V, sulla base della classificazione ad essi attribuita e dei criteri di intervento contenuti nell’Allegato A “CRITERI DI INTERVENTO DA UTILIZZARE NEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO” riportato in calce alle presenti norme.
5. Costituiscono elementi di riferimento, di studio e di indirizzo per l’attuazione e la gestione degli interventi ammessi dal R.U. nel centro antico del capoluogo gli elaborati della previgente “Variante al P.R.G. del centro storico” approvata con D.G.R.T. n. 1356 del 21/0271994:
  - Relazione storica
  - Relazione di analisi
  - Rilievi nella scala 1/200 degli edifici ai vari piani ricomposti per gli isolati; profili e sezioni del tessuto edilizio;
  - Schede di indagine socio – economica e di rilievo delle unità edilizie;
  - Tavv. 1 – 2 – 3 di documentazione ed interpretazione storica;
  - Tavv. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 di analisi del tessuto edilizio;

- Tav. 12 “Localizzazione dei tipi edilizi campione”;
  - Tav. 13 “Riferimenti numerici e catastali delle unità edilizie”;
  - Tav. 14 “Numero dei piani degli edifici”;
  - Tav. 15 “Accrescimenti del tessuto edilizio, riferiti al catasto ottocentesco e dell’impianto, con datazione sullabase di elementi stilistici”;
  - Tav. 16 “Classificazione tipologica degli edifici e degli spazi aperti; unità minime di progettazione relativa a facciate ed alle parti condominiali”;
  - Fascicoli da 5A a 5E contenenti le schede ed i progetti-guida dei palazzi.
6. Per gli edifici ricadenti nel Tessuto antico nei quali è ammessa la Ristrutturazione edilizia, tale categoria di interventi è da intendersi esclusivamente quale Ristrutturazione edilizia conservativa. Nel tessuto antico inoltre non sono comunque consentiti le addizioni e gli interventi pertinenziali di cui agli artt. 16 e 17 e la sostituzione edilizia
7. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa devono essere attuati con esclusione
- e. della modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell’edificio o che contribuiscano all’eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione;
  - f. della realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca;
  - g. realizzazione di cantine interrato.
  - h. realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato.
8. L’installazione di lucernari è ammessa solo se dimostrata come indispensabile e con localizzazione sulle falde non prospicienti lo spazio pubblico in numero massimo di uno per ogni falda; le dimensioni massime del lucernaio potranno essere di 1 mt. per 70 cm.
9. E’ consentita la formazione di vani integrativi degli alloggi e dei sottotetti nel rispetto della L.R.T. 5/2010 e ss.mm.ii. e alle seguenti condizioni:
- altezza media interna netta, misurata tra il piano finito di calpestio e l’intradosso del solaio soprastante non sia inferiore a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,00 metri. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L’obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva;
  - altezza minima dei vani dei servizi igienici di aereazione forzata m. 2,00 ;
  - il rispetto delle superfici areo-illuminanti minime dovrà essere comunque garantito da lucernari esistenti, finestre esistenti o da lucernari di nuova previsione che sarà possibile realizzare in numero massimo di due per unità edilizia e che dovranno avere ciascuno dimensioni massime di 100 cm. X 70 cm.; tali lucernari non potranno essere accorpato a formare un'unica apertura. Al fine del calcolo della superficie finestrata si calcolerà per tali prese di luce una superficie teorica (sommata a quella esistente) pari a 1/12 della superficie del pavimento.
  - non sono consentite la formazione di terrazze a “tasca” che interrompano la continuità delle falde di copertura e la creazione di abbaini.
  - nel caso di solai non praticabili e di controsoffitti dell’ultimo piano di nessun valore tecnico costruttivo e di nessun valore rispetto alla configurazione dei vani, può essere ammessa la formazione di soppalchi installati nella parte opposta a quella finestrata, alla condizione che la superficie di questi non sia superiore al 50% di quella del vano sottostante e che l’altezza fra pavimento e falda del tetto (anche nella parte più bassa) interessata dallo stesso soppalco non sia inferiore a m. 4,50.
  - per gli edifici classificati dalla classe 3 alla classe 6 è ammessa la formazione di nuove aperture prospicienti gli spazi liberi intorno al lotto (corti, cortili, giardini, orti etc..) di dimensioni massime, altezza cm. 70 – larghezza cm. 50.
10. Gli spazi ineditati interni al Tessuto antico, di norma cinti da muro, pensili o a livello, utilizzati a orto-giardino pertinenziale, rappresentati nella tavola 1aCS del R.U., sono tutelati dal presente Regolamento nella loro consistenza quantitativa, qualitativa, funzionale e vegetazionale in quanto elemento costitutivo fondamentale della articolazione spaziale del Tessuto antico stesso e del suo carattere identitario. A tali spazi privati o pubblici si applicano oltre alle disposizioni di cui al successivo comma anche quelle di cui al precedente articolo 34 del Titolo III delle presenti norme riguardanti la disciplina del verde di rispetto ambientale e paesaggistico.

Per i progetti di iniziativa pubblica definiti al successivo comma 11 e relativi al sistema del verde est e nord est, e più in

generale alla fascia verde di corredo al sistema delle mura urbane, è ammessa una riconfigurazione degli spazi, anche con alterazione delle esistenti superfici verdi ed a parcheggio.

11. In tali spazi è prescritto il mantenimento della varietà colturale esistente nell'agro-mosaico ed è pertanto vietato ridurre la presenza degli elementi costitutivi sia arborei che arbustivi permanenti o di quelli stagionali.

Deve essere pertanto garantita la presenza sia di alberi decorativi che da frutto. L'eventuale sostituzione di individui arborei deve essere fatta con specie appartenenti al cultivar locale, non è ammessa l'introduzione di nuovi individui arborei esotici o il cui sviluppo preveda chiome di dimensioni eccessive e incompatibili con quelle degli orti-giardino. Le pavimentazioni o le sistemazioni "in duro" non possono occupare superfici maggiori del 5% dell'area totale dell'orto giardino. La progettazione degli spazi aperti, sia pavimentati, sia sistemati a giardino od orto, costituisce parte integrante del progetto relativo agli interventi edilizi. Negli spazi privati pavimentati è prescritto il mantenimento della pavimentazione originaria se storica e di pregio; nel caso che sia stata sostituita con materiali inadeguati o occlusa da costruzioni a carattere superfetativo essa dovrà essere ripristinata con l'uso dei materiali tradizionali previsti nell'Allegato A alle presenti norme. Negli spazi privati ad orto o giardino è previsto il recupero delle porzioni eventualmente occupate da costruzioni accessorie di tipo superfetativo. I due sistemi, nord/est e sud/est, di verde urbano lungo le mura saranno oggetto, anche separatamente, di progettazione unitaria, questa sarà, in prevalenza, finalizzata, alla conservazione dei valori esistenti legati alla configurazione degli spazi ed ai fatti vegetazionali e d'uso (percorsi, colture arboree, orti, etc...) e con esclusione di elementi banalizzanti tipici dell'arredo funzionale contemporaneo ("giochi per bambini", scivoli, buche per la sabbia, essenza vegetazionali estranee al contesto, etc...): le attuali destinazioni ad orto privato potranno essere, convenientemente convertite in "orti collettivi" gestiti dall'Amministrazione comunale. Le costruzioni esistenti, e non destinate alla demolizione, dovranno essere utilizzate esclusivamente per funzioni accessorie e per attività ricreative integrative legate al verde urbano. Valgono inoltre i criteri di intervento di cui al paragrafo 6 dell'Allegato A alle presenti norme.

12. All'interno del centro storico del capoluogo è perimetrata l'area compresa tra le Mura e i Viali costituisce ambito di applicazioni della procedura di cui all'art. 30 del Decreto Legge n.69/2013.
13. Nel rispetto degli elementi di invarianza, il perimetro del Centro storico del capoluogo è da considerare anche perimetro del Centro Commerciale Naturale di cui al Capo XIII della legge regionale n. 28/2005 e s.m.i..
14. In coerenza con i contenuti dell'art. 35 delle N.T.A. del P.S. l'installazione di pannelli fotovoltaici dovrà essere comunque esclusa sulle coperture degli edifici ricadenti nel centro storico del capoluogo. È ammessa la installazione di pannelli solari integrati con le coperture degli edifici del centro storico che, comunque, non dovranno interessare la parte della falda di almeno 1 metro misurata a partire dalla gronda; i boiler dovranno essere collocati esclusivamente all'interno degli edifici.
15. Per le pavimentazioni stradali l'Amministrazione Comunale procederà, secondo progetti organici (cioè estesi a sistemi organici di strade o piazze), alla progressiva sostituzione dei manti bituminosi e delle piastrelle di asfalto con materiali lapidei, messi in opera secondo tessiture e sezioni tradizionali, o con "calcestruzzo architettonico" del tipo carrabile con inerti dei colori della pietra locale.

Per progetti di iniziativa pubblica, finalizzati alla riqualificazione di ambiti unitari, sono ammessi anche ulteriori materiali compatibili con il contesto.

16. Per gli edifici classificati di 1, 2 e 3 l'altezza dei vani è condizionata all'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dai minimi del D.M. 05/07/1975. I vani posti ai piani terreni possono essere utilizzati come elementi di integrazione delle abitazioni (studio, gioco ragazzi, cantinetta etc...) solo se di altezza superiore a m 2,70 misurata tra pavimento ed intradosso delle piane.