

### La qualità del paesaggio: definizione

Il PTC della Provincia di Pisa affronta i temi del paesaggio tra le disposizioni strutturali:

*“Le disposizioni strutturali indicano quali sono le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili coerenti con la finalità di tutelare dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio. Sono riferite principalmente alle situazioni di fragilità delle componenti naturali (pericolosità geomorfologica e idraulica e vulnerabilità idrogeologica) ma anche alle componenti che caratterizzano la configurazione paesaggistica del territorio (sistema vegetazionale, agricolo, idraulico, sistema insediativo) e individuano quegli interventi necessari ma che hanno tempi lunghi per la loro attuazione.”*

(relazione 4.2.2)

## Le unità di paesaggio

*La provincia di Pisa non individua in modo esplicito Unità di Paesaggio tuttavia nelle Norme Tecniche di attuazione, all'articolo 4:*

*4. Gli strumenti di pianificazione comunali generali possono individuare e perimetrare distintamente, all'interno del sistema delle zone agricole,*

- le zone agricole di interesse paesaggistico ,*
- le zone agricole periurbane o infraurbane.*

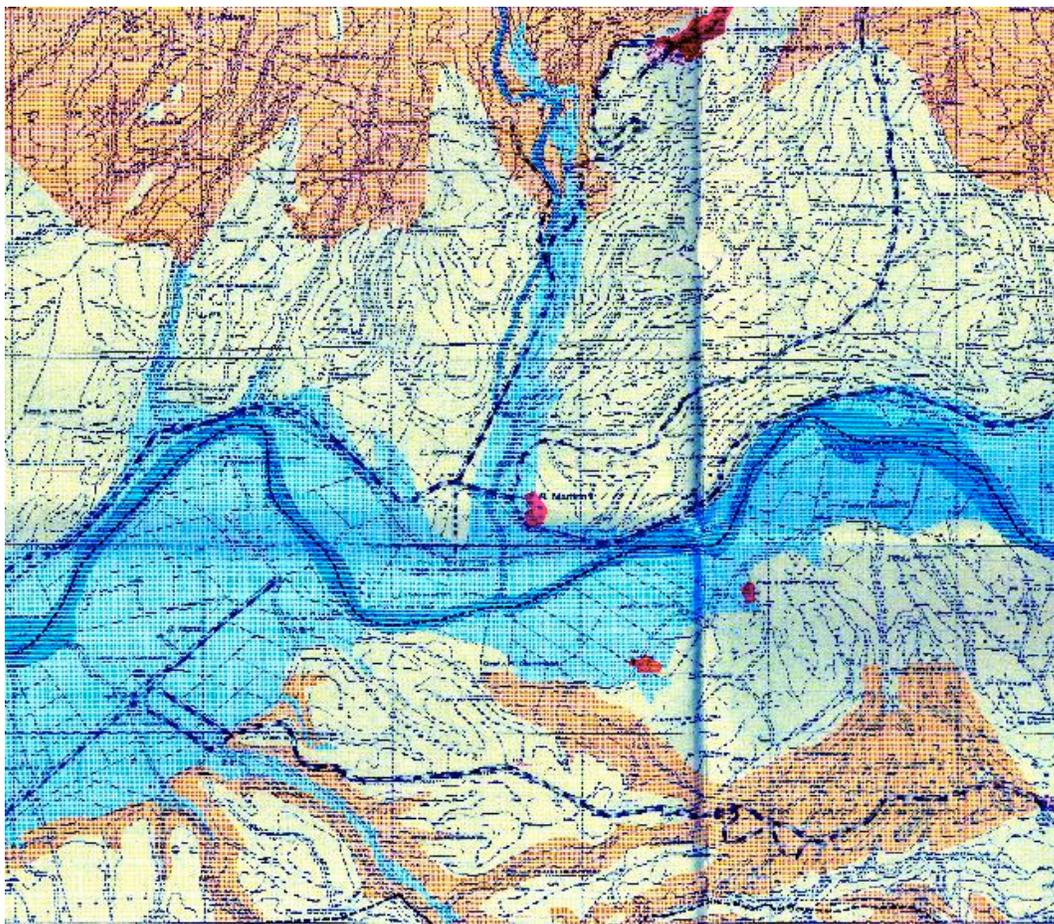
5. Per zone agricole di interesse paesaggistico si intendono le zone agricole, anche interessate da altre componenti territoriali considerate dal presente piano, ove ricorrano una o più delle seguenti caratteristiche:

- presenza di forme di coltivazione tradizionali o particolari, connotanti il paesaggio, quali le colture ad olivo negli ambiti collinari, le coltivazioni nelle bonifiche storiche, e simili;
- presenza di un significativo rapporto tra qualità degli edifici e delle infrastrutture, assetti vegetazionali e colture;
- conformazione dei terreni agricoli ad assetti antichi o presenti dei corpi idrici (divagazioni storiche, antiche rive lacuali, terrazzi alluvionali del quaternario, e simili);
- presenza di formazioni geologiche particolari, di depositi fossiliferi significativi, di carsismi, di siti storici di estrazioni minerarie, di grotte o di altre singolarità;
- costituire aree di congiunzione tra ambiti di interesse naturalistico-ambientale, essendo idonee alla conservazione ed all'arricchimento delle speci vegetali ed animali;
- essere relazionate con l'ambiente fluvio-lacuale, con significativa connotazione naturalistica.

6. Relativamente alle zone agricole di interesse paesaggistico identificate come tali in ragione di una riconosciuta particolare incidenza del rapporto colture-paesaggio gli strumenti di pianificazione comunali generali possono dettare indirizzi per i programmi di miglioramento agricolo-ambientale, volti alla conservazione, al ripristino ed alla valorizzazione:

- a) delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- b) degli assetti poderali;
- c) dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
- d) della rete dei fossi, dei canali di irrigazione e di scolo, dei collettori;
- e) delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino di precedenti assetti morfologici e proprietari;
- f) degli esemplari arborei, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle speci autoctone o tradizionali;
- g) delle recinzioni o delimitazioni, nonché delle opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, marginamenti, arginature, e simili, realizzati in forme e con materiali tradizionali.

Tavola 5: Atlante del paesaggio naturale e dei beni culturali



## Legenda

### SISTEMA INSEDIATO (ART.27)

-  *Nuclei urbani storici (Art. 28)*
-  *Insedimenti di interesse storico non urbani (Art. 33)*
-  *Espansioni urbane consolidate (Art. 35)*
-  *Espansioni periferiche (Art. 38)*
-  *Aree produttive (Art. 44)*
-  *Aree insediate a bassa densita' (Art. 42)*

### SISTEMA AGRICOLO (ART.14)

- Sistema agricolo di pianura*
-  *Subsistema pianura alluvionale (Art. 14)*
-  *Subsistema dell'ambiente fluvio lacuale, palustre e zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici di corsi d'acqua e bacini (Art. 14 e Art. 21)*
-  *Zone umide (Art. 22)*
- Sistema agricolo collinare*
-  *Subsistema dei monti pisani (Art. 14)*
-  *Subsistema dei terreni argillosi (Art. 14)*
-  *Subsistema dei terreni sabbiosi (Art. 14)*
-  *Subsistema dei terreni brecciosi (Art. 14)*
-  *Parco naturale*

## Invarianti strutturali

Le invarianti strutturali sono implicitamente contenute nel testo delle norme tecniche. Al fine della loro identificazione si fa riferimento alle indicazioni contenute nell'art.0, comma 8, delle Norme Tecniche di Attuazione:

*"L'attuazione delle disposizioni contenute nella presente disciplina si concretizzano attraverso:*

- *Prescrizioni : **rappresentano quelle norme relative alle INVARIANTI territoriali** e sono rappresentate nella presente normativa con il carattere "neretto"*
- *Direttive : devono fungere da quadro di riferimento per la redazione dei PS dei Comuni e sono rappresentate nella presente normativa con il carattere " corsivo";*
- *Indirizzi : sono volti a individuare criteri omogenei di orientamento per la redazione dei RU dei Comuni e sono rappresentate nella presente normativa con il carattere "normale"."*

Le prescrizioni sono stabilite per i seguenti elementi:

### **Disposizioni generali**

Struttura della disciplina

Finalità, contenuti ed ambito di applicazione

Elaborati costitutivi

Efficacie

### **Disposizioni strutturali: trasformazioni fisiche ammissibili ed utilizzazioni compatibili**

Situazioni di fragilità di componenti naturali del territorio:

- La pericolosità geomorfologica: Classi di pericolosità;
- La pericolosità idraulica: Classi di pericolosità;
- La vulnerabilità idrogeologica: Classi di vulnerabilità

Componenti strutturanti la conformazione naturale del territorio:

- Il sistema vegetazionale naturale:
  - Caratteri del sistema
  - Disposizioni relative all'intero sistema
- Il sistema delle zone agricole
  - Caratteri ed articolazioni del sistema;
  - Nuova edificazione di edifici ad uso abitativo;
  - Nuova edificazione di annessi rustici;
  - Programma di miglioramento agricolo-ambientale
- Il sistema idraulico
  - Componenti del sistema
  - Zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici di corsi d'acqua e bacini

Componenti territoriali di interesse storico:

- Zone ed elementi di interesse storico-archeologico
  - Complessi archeologici
  - Aree di concentrazione di materiali archeologici
  - Zone di tutela della struttura centuriata
- Nuclei urbani storici, insediamenti non urbani ed altre unità di spazio di interesse storico
  - Caratteristiche
  - Le destinazioni d'uso
  - Insediamenti di interesse storico non urbani
- Espansioni urbane consolidate
  - Espansioni urbane consolidate

Componenti insediative urbane da qualificare:

- Territorio urbanizzato
  - Espansioni periferiche in aggiunta al nucleo storico e consolidato
  - Altre espansioni periferiche
  - Altre espansioni periferiche di impianto compatto
  - Altre espansioni periferiche a progettazione unitaria
  - Altre espansioni periferiche a bassa densità
  - Espansioni periferiche di matrice rururbana
  - Aree monofunzionali esistenti

Concertazione aree monofunzionali

- Nuove urbanizzazioni

Ambito di applicazione

Nuove urbanizzazioni plurifunzionali

Nuove urbanizzazioni specialistiche

**Disposizioni programmatiche: trasformazioni fisiche ed utilizzazioni consentite e previste**

L'articolazione funzionale del territorio provinciale e gli elementi strategici prioritari:

- Direttive relative alla classificazione ed alle caratteristiche delle linee di comunicazione viaria carrabile

Quantificazione dei fabbisogni di spazi da localizzare ad opera della pianificazione comunale

- Funzioni produttive di beni

- Funzioni produttive di servizi

- Dotazioni di parcheggi e di spazi verdi

## Indirizzi di tutela e valorizzazione

7. Relativamente alle zone agricole di interesse paesaggistico, gli strumenti di pianificazione comunali generali dettano discipline volte:

- a promuovere l'esercizio dell'agricoltura, dettando ogni opportuna disposizione in vista della conservazione, del ripristino e della valorizzazione degli elementi connotanti il paesaggio, nonchè delle caratteristiche naturalistiche significative;
- a promuovere la forestazione con boschi d'alto fusto, o più congrue forme di rinaturalizzazione guidata, suscettibili di condurre la zona ad assestarsi in equilibri delle dinamiche naturali che rendano successivamente eventuale e marginale l'intervento correttivo antropico.

8. Relativamente alle zone agricole di interesse paesaggistico gli strumenti di pianificazione comunali generali possono in ogni caso escludere, o limitare, o subordinare a particolari condizioni o all'osservanza di particolari prescrizioni, la nuova edificazione sia a uso abitativo che di annessi agricoli.

9. Relativamente alle zone agricole periurbane o infraurbane, intese come aree collocate tra la zona edificata e la zona agricola o poste all'interno di aree già urbanizzate, gli strumenti di pianificazione comunali generali dettano discipline volte a inibirne trasformazioni e utilizzazioni improprie, suscettibili di indurre fenomeni di degrado ambientale. Gli strumenti di pianificazione comunali generali, pertanto, pure non escludendo necessariamente le zone agricole periurbane o infraurbane da eventuali trasformazioni urbanizzative ed edificatorie, devono prevedere trasformazioni, fisiche e funzionali, capaci di configurare un confine netto, anche sotto il profilo visivo, tra la parte urbanizzata ed edificata con continuità e le altre parti del territorio. A tal fine, essi destinano le zone agricole periurbane o infraurbane, in alternativa:

- all'esercizio dell'agricoltura, ove la conformazione dei fondi rustici lo renda concretamente fattibile, escludendo in ogni caso l'edificazione di edifici che non si configurino esclusivamente come annessi rustici,
- alla realizzazione ed all'attivazione di orti urbani, riservandone o meno la gestione a predeterminate categorie di cittadini, in ogni caso sistemati in base a progetti urbanistico-edilizi unitari,
- alle realizzazione di spazi sistemati a verde, anche attrezzato, pubblici e d'uso collettivo, ovvero anche privati ed aperti al pubblico,
- alle realizzazione di spazi forestati con boschi d'alto fusto, d'iniziativa sia pubblica che privata, in ogni caso suscettibili di fruizione collettiva.

(NTA articolo 14)

### **Art. 21- Zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici di corsi d'acqua e bacini**

1. Ferme restando le limitazioni derivanti da quanto disposto al comma 2 dell'articolo 20, e quelle derivanti dal Capo II, la pianificazione comunale può localizzare nelle zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici di corsi d'acqua e bacini:

- a) strade, impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia;
- b) percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- c) parchi le cui attrezzature siano amovibili o precarie, con l'esclusione di ogni opera comportante impermeabilizzazione di suoli;
- d) sistemazioni a verde, anche alberato, destinabili ad attività di tempo libero;
- e) corridoi ecologici.

**2. Nelle zone di tutela dei caratteri ambientali e paesaggistici di corsi d'acqua e bacini sono effettuabili esclusivamente:**

- a) la realizzazione delle eventuali determinazioni pianificatorie sovracomunali, aventi efficacia immediatamente operativa, e conformi a ogni relativa disposizione delle leggi e degli atti amministrativi, nonchè delle eventuali determinazioni pianificatorie comunali di cui al comma 1;
- b) le trasformazioni dei manufatti edilizi esistenti rientranti nelle definizioni di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria;
- c) qualsiasi altra trasformazione dei manufatti edilizi esistenti che sia definita ammissibile dagli strumenti di pianificazione comunali afferenti le componenti territoriali di cui al presente articolo, e conformi alle disposizioni delle presenti norme;
- d) opere pubbliche compatibili
- e) l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e l'attività di allevamento, quest'ultima esclusivamente in forma non intensiva qualora di nuovo impianto, nel rispetto delle condizioni di cui al capo V delle presenti norme, nonchè la realizzazione di strade poderali ed interpoderali di larghezza non superiore a quattro metri lineari;
- f) la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo, di canalizzazioni, di opere di difesa idraulica e simili, nonchè le attività di manutenzione e di esercizio delle predette opere;
- g) la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il

gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili, di modeste piste di esbosco e di servizio forestale, di larghezza non superiore a 3,5 metri lineari, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi, nonché le attività di manutenzione e d'esercizio delle predette opere.

#### **Art. 24 - Complessi archeologici**

1. Per i **complessi archeologici** individuati nelle tavole contrassegnate dal n° 4., nonché nel Regesto contrassegnato da 4.G., valgono le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. I **complessi archeologici** possono essere inclusi in parchi regionali o provinciali o comunali, volti alla tutela e alla valorizzazione sia dei singoli beni archeologici che del relativo sistema di relazioni, nonché di altri valori eventualmente presenti, e alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni e valori.
3. Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione dei **complessi archeologici**, nonché gli interventi funzionali allo studio, all'osservazione, alla pubblica fruizione dei beni e dei valori tutelati, sono definiti, oltre che dagli strumenti urbanistici comunali, da piani o progetti pubblici di contenuto esecutivo, formati dagli enti competenti. Tali piani o progetti possono prevedere, alle condizioni e nei limiti eventualmente derivanti da altre disposizioni del presente piano, la realizzazione di attrezzature cult urali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni e valori tutelati, nonché di posti di ristoro e percorsi e spazi di sosta, ed altresì la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

#### **Art. 26 - Zone di tutela della struttura centuriata**

1. Per le zone di tutela della struttura centuriata, individuate dalle tavole contrassegnate dal n° 4., e dal Regesto contrassegnato 4.G., valgono le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.
2. Gli strumenti di pianificazione generali comunali perimetrano le zone di tutela della struttura centuriata ed individuano, nel loro ambito, per sottoporli alle disposizioni previste dai pertinenti commi del presente articolo, i seguenti elementi della centuriazione, includendovi in ogni caso quelli indicati dalle tavole contrassegnate dal n° 4.:
  - le strade extraurbane disposte secondo gli assi della centuriazione;
  - le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica) disposte secondo gli assi della centuriazione;
  - i canali di scolo o di irrigazione disposti secondo gli assi della centuriazione;
  - i tabernacoli siti agli incroci degli assi della centuriazione;
  - i filari orientati secondo la centuriazione;
  - gli altri elementi riconducibili alla divisione agraria romana.
3. Le strade extraurbane disposte secondo gli assi della centuriazione devono essere mantenute nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato e la giacitura.
4. Le strade vicinali (o poderali od interpoderali o di bonifica) disposte secondo gli assi della centuriazione devono essere mantenute nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e le caratteristiche dimensionali funzionali.
5. I canali di scolo o di irrigazione disposti secondo gli assi della centuriazione devono essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato e la giacitura.
6. Dei tabernacoli siti agli incroci degli assi della centuriazione è prescritta la conservazione, mediante la manutenzione e, ove occorra, il ripristino, con le tecniche del restauro, essendo ammissibile la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, e la sostituzione di parti eventualmente realizzate con materiali soggetti a più o meno rapidi processi di deterioramento, che siano fatiscenti, in ogni caso con i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali locali.
7. Dei filari orientati secondo la centuriazione sono tutelati sia la giacitura, che la conformazione, che gli esemplari arborei che li compongono. Di tali esemplari arborei è fatto generale divieto d'abbattimento, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie. Gli esemplari arborei abbattuti devono essere ripristinati con esemplari della stessa specie. Ove l'abbattimento riguardi interi filari, o loro parti, e comunque più di un singolo esemplare arboreo, il ripristino deve avvenire secondo la medesima giacitura del filare preesistente, o della sua parte, e secondo la preesistente partitura di intervalli tra individui.
8. Le zone di tutela della struttura centuriata hanno di norma destinazione agricola, e sono conseguentemente assoggettate alle disposizioni relative alle zone agricole dettate dalle leggi regionali e dalla pianificazione regionale, provinciale e comunale e inoltre alle disposizioni contenute nei commi precedenti.
9. Gli strumenti di pianificazione generali comunali possono destinare aree ricomprese nelle zone di tutela della struttura centuriata a utilizzazioni extragricole coerenti con l'organizzazione territoriale storica.

## **Art. 27 - Caratteristiche**

### **1. Il presente Piano considera:**

- a) **nuclei urbani storici** le parti del territorio risultanti urbanizzate ed edificate, con consistenza e caratteristiche di insediamento urbano, nella cartografia I.G.M. di primo impianto, individuate e perimetrate nelle tavole contrassegnate dal n° 5., nonché citati dal Regesto contrassegnato da 4.G.;
- b) **insediamenti di interesse storico non urbani** le parti del territorio risultanti urbanizzate ed edificate, con consistenza e caratteristiche di insediamento non urbano, nella cartografia I.G.M. di primo impianto, individuati e perimetrati nelle tavole contrassegnate da 4., e dal Regesto contrassegnato da 4.G.;
- c) **altre unità di spazio di interesse storico** le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli altri manufatti, gli spazi scoperti, ricadenti in ogni parte del territorio diversa dai nuclei urbani storici e dagli insediamenti di interesse storico non urbani, aventi un riconoscibile interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale, e di cui vanno conservate le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali, individuate nelle tavole contrassegnate dal n° 4., ed altresì elencate nel Regesto contrassegnato da 4.G. sotto le voci: **architettura religiosa; architettura civile; architettura rurale; architettura militare; manufatti idraulici, acquedotti, chiuse, chiaviche; architettura paleoindustriale; architettura di servizio.**

## **Art. 28 - Nuclei urbani storici**

1. Per i **nuclei urbani storici** valgono le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo e agli articoli 29, 30, 31 e 32.

2. Nell'ambito dei **nuclei urbani storici** gli strumenti di pianificazione generali comunali distinguono:  
a) le parti del territorio che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione;  
b) le parti del territorio nelle quali le suddette caratteristiche e regole sono state rilevantemente e diffusamente alterate e contraddette.

3. Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera a) del comma 2, gli strumenti di pianificazione generali comunali definiscono una disciplina volta:  
- a prescrivere la conservazione delle individuate caratteristiche, mediante la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;  
- a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate.

4. Relativamente alle parti del territorio di cui alla lettera b) del comma 2, gli strumenti di pianificazione generali comunali prevedono la ricostituzione delle individuate caratteristiche e la riapplicazione delle individuate regole conformative, mediante trasformazioni degli elementi fisici e dei loro insiemi in cui, e per quanto, esse sono state alterate e contraddette.

5. Ai sensi e ai fini del comma 3, gli strumenti di pianificazione generali comunali dettano disposizioni immediatamente precettive e operative, volte a garantire la conservazione e, ove necessario, il ripristino della morfologia insediativa, a norma dell'articolo 29, a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle singole unità di spazio, a norma dell'articolo 31, e a determinare le destinazioni d'uso a norma dell'articolo 32.

6. Ai sensi e ai fini del comma 4, gli strumenti di pianificazione generali comunali dettano le necessarie ed opportune direttive per la formazione di strumenti di pianificazione d'ambito e di dettaglio, volti a disciplinare la ricostituzione della morfologia insediativa, a norma dell'articolo 30, a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, ove pertinente a norma dell'articolo 31, e a determinare le destinazioni d'uso con l'osservanza dell'articolo 32.

## **Art. 29 - La conservazione ed il ripristino della morfologia insediativa**

1. La conservazione, e/o il ripristino, della morfologia insediativa, implicano il mantenimento, o la ricostituzione negli aspetti alterati in termini incompatibili o incongrui rispetto o alle identificate caratteristiche e regole conformative, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, degli essenziali connotati dimensionali e formali delle unità di spazio.

2. Gli spazi scoperti rispondenti alle caratteristiche dell'impianto fondiario devono restare comunque ineditati.

3. Gli spazi scoperti diversi da quelli di cui al comma 2, risultanti da intercorse demolizioni, o da intervenuti crolli, di manufatti facenti organicamente parte dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, possono essere definiti edificabili, sulla base di parametri ricavati da elementi o tracce superstiti, da documentazione storica relativa alle preesistenze, dall'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, dalle caratteristiche dei manufatti contigui e circostanti.

### **Art. 30 - La ricostruzione della morfologia insediativa**

1. La ricostituzione della morfologia insediativa implica un insieme di interventi volto a sostituire, in tutto o in parte, l'esistente tessuto di spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati.

2. Le disposizioni della pianificazione sono fondate sul recupero o sulla riapplicazione delle regole caratterizzanti la vicenda urbanizzativa storica, come desumibili dalla cartografia storica, dalla lettura critica del tracciato dei lotti, degli isolati, della rete stradale e degli altri elementi testimoniali superstiti, ovvero dall'interpretazione della vicenda conformativa degli insediamenti.

3. I previsti strumenti di pianificazione d'ambito e di dettaglio definiscono puntualmente le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili e prescritte delle singole unità di spazio.

### **Art. 31 - La disciplina delle unità di spazio**

1. I Comuni individuano criteri per la disciplina delle unità di spazio. Le unità di spazio, intese come unità edilizie e unità di spazio scoperto, sono indicate come appartenenti a diverse categorie, in base alle loro rilevate caratteristiche tipologiche e formali, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse.

2. Per caratteristiche tipologiche delle unità edilizie si intendono le caratteristiche strutturali, distributive e compositive che consentono di ricondurre diverse unità edilizie a un unico tipo, nel quale tali caratteristiche si pongono come regole conformative. Nell'identificazione delle predette caratteristiche si considerano in particolare:

- il numero dei moduli o cellule del fronte di edificazione, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- il numero dei moduli o cellule della profondità di edificazione, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- il numero di piani dell'altezza di edificazione;
- la composizione dei prospetti;
- la posizione, la collocazione e la conformazione degli elementi di collegamento verticali;
- la posizione, la collocazione e la conformazione degli elementi di collegamento orizzontali, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- eventuali altri elementi peculiaramente ricorrenti;
- il modello di aggregazione di più unità edilizie.

3. Per caratteristiche formali si intendono le qualità degli elementi e degli aspetti, essenzialmente compositivi, che consentono l'espressione di un giudizio di valore relativamente all'interesse architettonico, o anche semplicemente di testimonianza di culture materiali, delle unità edilizie.

4. Per ogni identificata categoria di unità edilizie gli strumenti di pianificazione:

- a) descrivono le caratteristiche ritenute identificative e distintive delle unità edilizie appartenenti alla categoria considerata;
- b) definiscono, con puntuale riferimento alle predette caratteristiche, le trasformazioni fisiche ammissibili con esse coerenti;
- c) indicano le utilizzazioni compatibili, intese come quelle utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da forzare, le suddette caratteristiche, anche soltanto di organizzazione spaziale, propri e delle unità edilizie appartenenti alla categoria considerata.

5. Per caratteristiche tipologiche delle unità di spazio scoperto concluse si intendono le caratteristiche dimensionali, morfologiche e compositive che consentono di ricondurre diverse unità di spazio scoperto a un unico, nel quale tali caratteristiche si pongono come regole conformative. Nell'identificazione delle predette caratteristiche si considerano in particolare:

- la presenza o meno di rapporti pertinenziali con unità edilizie;
- la presenza o meno di ripartizioni geometriche degli spazi verdi;
- i connotati del disegno distributivo delle essenze vegetali.

6. Per caratteristiche formali si intendono le qualità degli elementi e degli aspetti, essenzialmente compositivi, che consentono l'espressione di un giudizio di valore relativamente all'interesse architettonico, o anche semplicemente di testimonianza di culture materiali, delle unità di spazio scoperto.

7. Per ogni identificata categoria di unità di spazio scoperto gli strumenti di pianificazione:

- a) descrivono le caratteristiche ritenute identificative e distintive delle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria considerata;
- b) definiscono, con puntuale riferimento alle predette caratteristiche, le trasformazioni fisiche ammissibili con esse coerenti;
- c) indicano le utilizzazioni compatibili, intese come quelle utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da forzare, le suddette caratteristiche, anche soltanto di organizzazione spaziale, proprie delle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria considerata.

### **Art. 32 - Le destinazioni d'uso**

1. Gli strumenti di pianificazione e di programmazione comunali, a norma delle vigenti leggi regionali,

**determinano le destinazioni d'uso delle unità di spazio con l'osservanza dei successivi commi.**

2. Al complesso delle unità di spazio costituenti ogni nucleo urbano storico deve essere attribuito un insieme di funzioni che non comporti un carico urbanistico tale da sconvolgere e/o modificare l'assetto del nucleo urbano storico stesso. Resta inteso che è consentito il mantenimento o il ripristino di attività per funzioni tradizionali e pregiate.

3. Deve essere perseguito il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni per funzioni connesse a quella abitativa in termini di efficiente equilibrio con la stessa funzione abitativa.

#### **Art. 33 - Insedimenti di interesse storico non urbani**

1. Per gli insediamenti di interesse storico non urbani valgono le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

2. Ove non venga dimostrato che le caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, e le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, degli insediamenti di cui al comma 1, nonché le regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione, sono state rilevantemente e complessivamente alterate e contraddette, gli strumenti di pianificazione generali comunali definiscono una disciplina volta:  
- a prescrivere la conservazione delle individuate caratteristiche, mediante la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;  
- a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate.

3. Ai sensi e ai fini del comma 2, gli strumenti di pianificazione generali comunali dettano disposizioni operative, volte a garantire la conservazione e, ove necessario, il ripristino della morfologia insediativa, attraverso il mantenimento, ovvero la ricostituzione degli aspetti alterati in termini incompatibili o incongrui rispetto alle identificate caratteristiche e regole conformative, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, degli essenziali connotati dimensionali e formali delle unità di spazio.

4. Gli spazi scoperti rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi, devono restare comunque inedificati.

5. Gli spazi scoperti diversi da quelli di cui al comma 4, con particolare riferimento a quelli risultanti da intercorse demolizioni, o da intervenuti crolli, di manufatti facenti organicamente parte dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, possono essere definiti edificabili, sulla base di parametri ricavati da elementi o tracce superstiti, da documentazione storica relativa alle preesistenze, dall'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, dalle caratteristiche dei manufatti contigui o circostanti.

6. Relativamente agli insediamenti di cui al comma 1 la pianificazione comunale definisce altresì idonee fasce di rispetto, disposte attorno a tali elementi territoriali, nonché ogni altra opportuna disposizione volta a preservarne la qualità di insediamenti non urbani, e le specifiche caratteristiche morfologiche nei loro rapporti con il circostante territorio.

7. Le unità di spazio, intese come unità edilizie e unità di spazio scoperto, componenti gli insediamenti di cui al comma 1, sono disciplinate le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili a norma dell'articolo 31.

#### **Art. 34 - Altre unità di spazio di interesse storico**

1. Per le altre unità di spazio di interesse storico ([art. 27](#)) valgono le disposizioni di cui ai successivi commi del presente articolo.

2. Ove gli elementi territoriali di cui al comma 1 si configurino quali unità edilizie, o complessi edilizi, o altri manufatti, isolati, la pianificazione comunale definisce altresì idonee fasce di rispetto, disposte attorno a tali elementi territoriali, nonché ogni altra opportuna disposizione volta a preservarne la predetta qualità di unità edilizie, o di complessi edilizi, o di altri manufatti, isolati, e le specifiche caratteristiche morfologiche nei loro rapporti con il circostante territorio.