



# COMUNE DI ROMANA

PROVINCIA DI SASSARI

## PIANO URBANISTICO COMUNALE



### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COORDINATORE e R.U.P.:  
Dott.M.Ing. Guglielmo Campanile

PROGETTISTA:  
Dott. Ing. Carlo Marras

GEOLOGO:  
Dott. Geol. Andrea Puddu

AGRONOMO:  
Dott. Agr. Pietro B. Asara

ARCHEOLOGA:  
Dott.ssa Maria A. Tadeu

V.A.S.:  
Dott.ssa Manuela A. Sanna

COLLABORATORI:  
Dott.ssa Eleonora Cappello  
Dott. Ing. Massimiliano Carboni

TAVOLA A 5

IL SINDACO  
Dott.ssa Lucia Catta

IL SEGRETARIO  
Dott. Giancarlo Carta

Allegato alla delibera di C.C: n°            del

IL SINDACO  
Dott.ssa Lucia Catta

IL SEGRETARIO  
Dott. Giancarlo Carta

## **COMUNE DI ROMANA**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

\*\*\*

#### **TITOLO I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### ***Art. 1 - Classificazione del Comune***

Il Comune di Romana appartiene, ai sensi dell'art. 2 del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u, alla classe IV dei Comuni della Sardegna.

##### ***Art. 2 - Applicazione del Piano Urbanistico Comunale***

La disciplina urbanistica del Piano Urbanistico Comunale si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie allegate e delle presenti norme tecniche di attuazione.

Gli immobili che alla data di adozione del Piano siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi.

Le presenti N.T.A., unitamente agli allegati, disciplinano l'attuazione del Piano in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), nel rispetto del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS – direttiva 2001/42/CE).

Le costruzioni, le opere, gli impianti, i manufatti oggetto delle presenti NTA che siano interessati, anche solo in parte, dai limiti delle aree a diversa pericolosità idrogeologica, si intendono disciplinati dalle disposizioni sovraordinate contenute nelle Norme di Attuazione del PAI (L. 183/89, D.L. 180/98 e D.P.R. n. 35 del 21.03.2008 e successive modifiche e integrazioni).

In attuazione dell'articolo 11 e successivi del D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, e ss. mm. e ii., e dell'allegato C alla Deliberazione della Giunta Regionale n. 24/23 del 23.04.2008, il presente PUC ha attuato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica, sottoponendolo all'attenzione dell'autorità competente per una valutazione preliminare sulla necessità della effettuazione della verifica di assoggettabilità a Vas.

### ***Art. 3 - Funzione delle Norme di Attuazione***

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione delle indicazioni dello strumento urbanistico generale.

Ogni attività edilizia che venga intrapresa nei limiti del territorio comunale dovrà svolgersi nel rispetto delle disposizioni seguenti e del regolamento edilizio, nonché con l'osservanza delle normative di cui alle seguenti Leggi:

- Legge 17.08.1942 n° 1150 e successive modificazioni di cui alla Legge 06.08.1967 n° 765;
- Legge 28.01.1977 n° 10;
- Legge 05.08.1978 n° 457;
- D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u;
- Legge 28.02.1985 n° 47;
- Legge R.A.S. 20.03.1985 n° 23;
- Legge R.A.S. 22.12.1989 n° 45;
- Legge R.A.S. 01.07.1991 n° 20.
- Legge R.A.S. 25.11.2004 n° 5.

Si fa comunque obbligo di osservare tutta la normativa regionale e nazionale in materia urbanistico-edilizia, anche se non espressamente menzionata.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

#### ***Art. 4 - Strumenti per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale***

Gli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale sono:

- a) il Piano Particolareggiato (P.P.)
- b) il Piano di Lottizzazione convenzionata (P.d.L.)
- c) il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)
- d) il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- e) i permessi e le autorizzazioni edilizie.

#### ***Art. 5 - Modalità di approvazione degli strumenti attuativi***

Gli strumenti di cui ai punti a), b), c), d), del precedente articolo sono approvati secondo le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 22 dicembre 1989 n° 45, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal P.U.C. e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 della legge citata e secondo i contenuti previsti dalle leggi 17 agosto 1942 n° 1150, 18 aprile 1962, n° 167 e 22 ottobre 1971 n° 865 e successive modifiche ed integrazioni.

#### ***Art. 6 - Strumenti urbanistici attuativi: norme particolari***

Il piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n° 167, e successive modifiche, si può attuare sia in zone edificate che in zone non edificate, con interventi di nuova costruzione e/o di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nei P.E.E.P. che prevedono interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici o parti di edifici, il Comune può invitare i proprietari a realizzare gli interventi previsti sulla base di una convenzione ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n° 865. Nell'ambito dei P.E.E.P. è consentita la previsione di attività produttive e terziarie convenzionate purché compatibili e connesse con la residenza. Per quanto riguarda il dimensionamento del P.E.E.P., nonché le modalità di determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni dell'art. 33 della L.R. 11 ottobre 1985 n° 23, e successive modifiche.

Il P.I.P. di cui alla legge 22 ottobre 1971 n° 865, si forma sia in zone inedificate come in zone edificate. Per la determinazione del prezzo di cessione delle aree si applicano le disposizioni vigenti per il P.E.E.P..

Il piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978 n° 457 è lo strumento per il recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone degradate di cui al successivo articolo.

### ***Art. 7 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente***

L'Amministrazione Comunale, può individuare, con delibera di Consiglio Comunale le zone ove, per le particolari condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Per le modalità di formazione, approvazione, attuazione si eseguono i dettami dell'art. 28 della Legge 5.8.1978 n° 457.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono definiti dall'art. 31 della Legge 5.8.1978 n° 457.

Ai sensi dell'art. 30 della medesima Legge, anche i proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero possono presentare proposte di piani di recupero. Si richiama l'art. 34 della L.R. 11.10.1985, n° 23.

### ***Art. 8 - Piani di lottizzazione convenzionata***

Le lottizzazioni di iniziativa privata, redatte in base alle indicazioni dell'art. 28 L. 17.8.1942, n° 1150 così come modificato dall'art. 8 della L. 6.8.1967, n° 765, possono interessare le zone omogenee C e D del territorio comunale.

I piani di lottizzazione convenzionata devono prevedere, secondo un disegno organico:

- a)** la sistemazione urbanistica dell'area di intervento, conformemente alle prescrizioni del P.U.C.;
- b)** la definizione degli eventuali comparti edificatori;
- c)** la viabilità di piano, da raccordarsi con quella esistente o prevista dal P.U.C.;
- d)** la progettazione delle opere di urbanizzazione primaria e, per interventi di notevole entità, delle opere di urbanizzazione secondaria;
- e)** le modalità e le fasi di attuazione.
- f)** la relazione geologica e geotecnica

La richiesta di autorizzazione alla lottizzazione deve essere corredata da tutti gli elaborati indicati nel Regolamento Edilizio.

L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipulazione di una convenzione che dovrà essere regolarmente trascritta a cura dei lottizzanti e che dovrà prevedere:

- a)** la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché per quelle di urbanizzazione secondaria;
- b)** l'assunzione, a carico del proprietario o lottizzante, dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e la corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria nella misura stabilita con deliberazione consiliare sulla base delle tabelle parametriche regionali.
- c)** termini, comunque non superiori a dieci anni, per l'ultimazione delle opere in cui ai punti a) e b) del presente comma;
- d)** l'impegno a fornire, a titolo di cauzione, congrue garanzie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

***Art. 9 - Interventi edilizi diretti***

Intervento edilizio diretto è ogni attività di edificazione sui singoli lotti.

Detto intervento è subordinato al rilascio del permesso o della autorizzazione edilizia, quando necessaria, secondo quanto disposto dalle norme legislative e regolamenti vigenti.

## **TITOLO III**

### **ZONIZZAZIONE**

#### **CAPO I**

##### **Disposizioni generali**

###### ***Art. 10 - Azionamento del territorio***

Il Piano Urbanistico Comunale divide il territorio comunale nelle seguenti zone territoriali omogenee, ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20.12.83 n°2266/U:

- A** - centro storico
- B** - zone di completamento residenziale
- C** - “ di espansione residenziale
- D** - “ industriali, artigianali e commerciali
- E** - “ agricole
- G** - “ di interesse generale
- H** - “ di salvaguardia

#### **CAPO II**

##### **Aree residenziali ed aggregato urbano**

###### ***Art. 11 - Zona omogenea A (Centro Storico)***

Definizione e rapporti con il PPR

La parte del territorio che riveste carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi, comprese le zone circostanti che possono considerarsi parti integranti, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Comprende quelle parti del territorio che formano il nucleo più antico attorno al quale l'abitato si è poi sviluppato nel tempo.

Gli interventi in questa zona dovranno essere disciplinati dal Piano Particolareggiato.

Nelle more della redazione e della successiva adozione del nuovo P.P. in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), si richiamano in via generale le norme del Piano Particolareggiato approvato con D.P.G.R.S. n° del e successive varianti, che continua a produrre effetti per quanto concerne la regolamentazione in esso contenuta, rimanendo fermo l'obbligo di osservare le prescrizioni di salvaguardia contenute P.P.R.

### Centro Matrice

Nella cartografia del PUC è riportato il Centro Matrice di cui alla determinazione RAS n. /DG del .

Si tratta del tessuto urbano di antica e prima formazione definito in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo:

- assi, poli urbani e margini eventualmente fortificati;
- caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
- presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
- presenza di verde storico, parchi giardini e ville;
- slarghi e piazze.

La zona A, sarà perimetrata tenendo conto della definizione del centro di antica e prima formazione (centro matrice). Le due perimetrazioni pertanto coincidono .

Per le aree in Zona Omogenea A ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nella tavola di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni sovraordinate contenute nelle N.T.A.del P.A.I.

### Descrizione

Il tessuto urbano e l'edificato evidenziano tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico con edifici e/o complessi monumentali di valore storico-artistico.

#### Indirizzi normativi

Gli interventi sono orientati alla conservazione. Gli edifici in contrasto con il contesto sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione contenute nel Piano Particolareggiato.

Gli interventi di riqualificazione e recupero devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico tradizionali ma anche i perimetri e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Modalità di attuazione in tutta la zona A:

Solo attraverso Piano Particolareggiato

Per la redazione dei Piani Particolareggiati l'indice fondiario non può superare quello medio della zona ai sensi dell'art. 4 del D.A. 2266/U/83.

In ogni caso trova applicazione il dettato dell'art. 4 e 5 del D.A. 2266/U/83.

Costituiscono parte integrante delle presenti NTA, le tavole ed i relativi allegati "Catalogo Beni paesaggistici architettonici e beni identitari - Beni paesaggistici archeologici .

Tali strumenti, redatti in rapporto di copianificazione con il MIBAC, la RAS, ed il Comune, contengono l'individuazione dei beni archeologici ed architettonici e, per ciascuno di essi, la definizione delle aree di primo perimetro di tutela integrale, le aree di secondo perimetro a tutela condizionata, accompagnate dalle relative discipline normative che costituiscono prescrizione vincolante e sono parte integrante delle presenti NTA.

Le modalità di intervento sono contenute nelle Schede del Registro dei beni storico culturali.

Nelle aree di interesse archeologico individuate nelle schede relative qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse

da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

A tal fine il proprietario dell'area dovrà notificare, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio delle operazioni di modifica anzidette alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Nell'ipotesi in cui nelle aree di interesse archeologico lo strumento urbanistico consenta la nuova edificazione, sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'avvenuto rilascio del relativo titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo sopra indicato a carico del privato.

### ***Art. 12 – Zona B completamento residenziale***

#### **Definizione e rapporti con il PPR**

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A che pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presentano con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato.

#### **Indirizzi di pianificazione**

Mantenere e riqualificare i caratteri architettonici e di pregio degli edifici, promuovere azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia. Gli interventi edilizi in un tessuto incompleto devono ricucire gli isolati mantenendo l'impostazione del tessuto esistente (allineamento alle strade, tipologia edilizia, altezza delle quinte sulle strade).

#### **Modalità di attuazione:**

La pianificazione comunale sulla zona B può avvenire con titolo abilitativo diretto e/o con piano attuativo.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno di questa zona sono le seguenti:

- abitazioni e servizi connessi;
- uffici e studi professionali;
- esercizi commerciali al dettaglio;
- esercizi pubblici ed attrezzature collettive quali:
  - a) alberghi, ristoranti, bar e similari
  - b) circoli privati e sedi di associazioni di ogni tipo, banche, ecc.;
  - c) cinema, discoteche, ludoteche, centri culturali, ecc.;
  - d) laboratori artigiani e similari compatibili con la residenza, cioè la cui natura e destinazione non comporti soprattutto effetti di inquinamento acustico, attività non moleste e non inquinanti;
  - e) depositi e magazzini similari, limitatamente ai piani seminterrati e al piano terra;
  - f) stazioni di servizio, di riparazioni per autoveicoli, di lavaggio e autocarrozeria purché con una superficie di parcheggio all'interno dell'area pari all'area utile dell'officina e purché la rumorosità non superi gli 80 dB, misurati a 5 mt. di distanza dalla fonte del rumore.

Sono escluse stalle, scuderie, porcilaie, ricoveri animali ed ogni altra attività in contrasto col carattere residenziale.

Gli interventi consentiti all'interno della zona **B**, così come definiti dal R.E., sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione di immobili,
- ampliamenti e sopraelevazioni,
- nuove costruzioni,
- modifiche di destinazione d'uso.

Tali lavori sono oggetto di intervento edilizio diretto e devono rispettare le seguenti prescrizioni:

**a) Rapporto massimo di copertura:**

**Rc = 0,70 mq/mq** o pari all'esistente

**b) Altezza massima:**

**H = mt. 9,50**

**c) Indice fondiario:**

**If = 3.00 mc/mq** in assenza di P.P. oppure secondo quanto disposto dal P.P. e comunque non superiore a **5 mc/mq**.

**d) Distanza tra le pareti prospicienti finestrate:**

**mt. 8.00**, valgono le norme di cui all'art. 5 del D.A. 20.12.83.

**e) Numero massimo dei piani:**

**3** fuori terra.

**f) Distanza minima dai confini:**

le costruzioni potranno sorgere sui confini di proprietà ovvero potranno distare minimo **mt. 4.00** con pareti finestrate. La distanza minima tra due edifici non in aderenza, non potrà essere inferiore a **mt. 8.00**, se con almeno una delle pareti finestrate.

Tali distanze possono ridursi a quelle disposte dal Codice Civile per conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito, per evitare l'inutilizzazione delle aree inedificate o risultanti libere in seguito a demolizione e per consentire le sopraelevazioni, qualora si estendano sul fronte stradale per una lunghezza inferiore a 20 mt.

Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopra indicate, purché nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile.

**g) Sup. minima di parcheggio:**

nelle nuove costruzioni dovrà essere prevista una superficie minima per parcheggio privato, coperta o scoperta, accessibile dalla via pubblica, pari a **1 mq/10 mc** di costruzione.

**h) Allineamenti:**

le nuove costruzioni dovranno seguire l'allineamento principale dei fabbricati preesistenti. In assenza di altri fabbricati dovranno sorgere sul filo interno del marciapiede o arretrati da tale filo di almeno mt. 4.00. E' fatta salva la possibilità di consentire l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

**o) Porticati e verande:**

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie

coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

### **Art. 13 – Zona C di espansione residenziale**

#### Definizione e rapporti con il PPR

Le zone residenziali di espansione sono quelle prive di urbanizzazione e destinate dallo strumento urbanistico generale all'espansione dell'aggregato urbano. In un'ottica volta a contenere il consumo del territorio, sulla base d'esperienza legata al precedente P.U.C., il Comune ritiene opportuno concentrare l'espansione edilizia nel P.E.E.P. dove permane una discreta disponibilità di aree sia per iniziative pubbliche che private.

#### **zona P.E.E.P. 167**

Piano di zona ex legge 167 operativo. Valgono le norme del piano in vigore:

**a) Densità edilizia:**

**100 mc/ab** dei quali 70 mc per residenze 20 mc per servizi connessi o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata 10 mc per servizi pubblici.

**b) Destinazione edilizia:**

Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici, piccole attività artigianali connesse alla residenza.

**c) Tipo edilizio:**

Potranno essere realizzati edifici in serie continua, a nuclei o isolati

**d) Indice territoriale:**

**It = 1.00 mc/mq**

**e) Indice fondiario:**

**If =** non viene fissato preventivamente

**f) Rapporto massimo copertura:**

**Rc = 0,50 mq/mq**

**g) Altezza massima:**

**H = mt. 7.50**

**h) Numero massimo piani:**

**2** fuori terra

**i) Indice di piantumazione:**

**40 piante/ettaro** per le aree destinate a verde pubblico

**l) Distanza tra pareti:**

Le costruzioni potranno sorgere sui confini delle proprietà ovvero dovranno distare almeno mt. 4,00. La distanza minima tra due edifici non in aderenza non potrà essere inferiore a mt. 8,00.

**m) Distanze tra pareti finestrate:**

E' prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di **mt. 8.00**.

**n) Distanze dalle strade:**

In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dal filo stradale non deve essere inferiore a **mt. 4.00**.

o) *Porticati e verande:*

non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

### CAPO III

#### Aree industriali, artigianali e commerciali

##### *Art. 14 - Zona D per l'insediamento di attività produttive .*

###### Definizione e rapporti con il PPR

La zona per l'insediamento produttivo è quella destinata dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali e direzionali.

Il P.U.C. riconfermando la precedente localizzazione individua una unica zona D industriale-artigianale-commerciale extraurbana da attuare attraverso P.I.P. o P.D.L..o attraverso iniziative private.

E' destinata ad ospitare edifici a carattere artigianale e piccole industrie, con esclusione di quelle che a giudizio dell'Amministrazione Comunale dovessero arrecare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali.

Sono consentiti, oltre le costruzioni inerenti al processo produttivo (officine, magazzini, uffici ecc.), anche edifici residenziali per l'abitazione dei proprietari o custodi, purché venga motivata la necessità di risiedere sul posto e purché le abitazioni rispettino i requisiti di igiene e comfort.

Gli interventi all'interno di questa è o soggetto alla seguente normativa:

- a) -*Indice fondiario* = non viene fissato
- b) -*Rapporto massimo di copertura (Rc)* = 0.50 mq/mq Sf;
- c) -*Altezza massima per i fabbricati industriali (H)* = 7.50 ml. (salvo diverse necessità da dimostrare in relazione al ciclo produttivo).
- d) -*Larghezza minima delle strade di piano* = 12 mt. (inclusi i marciapiedi), le strade comunali o extracomunali già esistenti non potranno essere usate come supporto viario per l'accesso diretto ai lotti, che dovrà avvenire attraverso la viabilità interna al comparto;
- e) -*Oneri di urbanizzazione primaria* = assolti con la costruzione delle opere e la cessione delle aree relative, secondo i progetti approvati dall'Amministrazione Comunale, nonché con la realizzazione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi, gassosi;
- f) -*Oneri di urbanizzazione secondaria* = come definiti dalla specifica deliberazione comunale.
- h) lotti minimi da 400 mq artigianale e 600 mq industriale

In merito ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, si richiama il rispetto dell'art. 8 del D.P.G.R.S. 20.12.1983 n° 2266/u.

## CAPO IV

### Aree agricole

#### ***Art. 15 - Classificazione delle zone agricole (E)***

Le zone agricole sono quelle riservate all'esercizio dell'agricoltura, della pastorizia, della zootecnia, delle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, della silvicoltura e della coltivazione industriale del legno.

Il P.U.C. in conformità alle direttive regionali per le zone agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994 n° 228) individua tre diverse sottozone "E", sulla base delle loro caratteristiche geopedologiche ed agronomiche e della loro attitudine e potenzialità colturale:

#### **Sottozona E2**

Comprende tutti quei terreni che, per le loro caratteristiche si ritengono suscettibili di immediato sfruttamento produttivo, sia per quanto riguarda l'uso agricolo sia per quanto riguarda l'uso zootecnico anche intensivo.

#### **Sottozona E3**

Aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;

#### **Sottozona E5**

Comprende le aree che non si ritengono idonee per lo sfruttamento agricolo e zootecnico intensivo, a causa della pendenza elevata, della scarsa profondità e dell'eccessiva rocciosità e pietrosità, ma all'interno delle quali sono presenti diverse aziende di tipo zootecnico estensivo, che necessitano di nuove strutture per adeguarsi alle nuove normative comunitarie.

#### ***Art. 16 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole***

Nelle zone agricole in via generale sono consentite esclusivamente le costruzioni la cui funzione sia strettamente connessa alla produzione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli ed allo sviluppo della zootecnia, con esclusione dei fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, che dovranno essere ubicati nella zona industriali-artigianali.

In considerazione della particolare natura dei terreni e della conseguente diversa potenzialità agro-zootecnica delle tre sottozone individuate nell'articolo precedente, si è provveduto a disciplinare gli interventi edilizi all'interno di ciascuna di esse diversificando la tipologia e la consistenza dei fabbricati:

## **Sottozona E2**

All'interno di questa sottozona sono consentiti i seguenti interventi:

- a)** -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo (compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnici-intensivi) ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali con esclusione degli impianti classificabili come industriali
- b)** -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);
- c)** -strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti, e per il recupero del disagio sociale;
- d)** -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole;
- e)** -serre provvisorie o fisse.

Gli indici fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.20 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera *a)* del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera *b)* del precedente comma;
- 0.10 mc/mq per le strutture di cui alla lettera *c)* del precedente comma;
- 0.03 mc/mq per le residenze.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie, con regime normato dall' art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti per agricoltura specializzata, sono ammessi nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo su cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra, purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n° 1497.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi valgono in particolare le seguenti norme:

- a)** *rapporto di copertura con l'area di pertinenza:*  
50%
- b)** *distanza dai confini di proprietà:*  
mt 50
- c)** *distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G:*  
mt 500 – per allevamenti suini  
mt 300 – per allevamenti avicunicoli  
mt 100 – per allevamenti bovini, ovicaprini ed equini

Per le residenze valgono le seguenti norme:

- a)** *altezza massima:*  
mt. 6.00
- b)** *Tipo edilizio:*  
libero
- c)** *Porticati e verande:*  
non partecipano al computo dei volumi purché aventi almeno una parete aperta, con parapetto a giorno, entro il limite massimo del 20% della superficie coperta dell'edificio relativa al piano nel quale sono realizzati. Tale limite

potrà essere elevato sino al 30% qualora il porticato o la veranda risultino aperti su tre lati. La profondità massima in entrambi i casi non potrà superare mt 3.00. Qualora vengano superati detti limiti (di profondità e di superficie), il computo dei volumi dovrà essere riferito alla sola parte eccedente.

**d) Numero massimo piani:**

2 fuori terra

**e) Distanza minima dai confini:**

mt. 6.00

**f) Distanza minima assoluta tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti:**

non potrà essere inferiore a mt. 8.00

Per tutti gli altri fabbricati ammessi nella sottozona la distanza minima dai confini di proprietà non potrà essere inferiore a mt 10.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento nella sottozona E2 è stabilita in via generale in ha 1.00, salvo per quanto riguarda le seguenti destinazioni:

- gli impianti serricoli, impianti orticoli in pieno campo e impianti vivaistici ha 0.50;
- per seminitavi in terreno asciutto ha 3.00;

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a mt 500 dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

Nelle aree ove la agricoltura antropizzata è significativa per le coltivazioni in atto, per il presidio e la salvaguardia del territorio, anche in presenza di fondi con limitata superficie, è possibile concedere la volumetria necessaria per l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali e per ricovero dei mezzi di produzione con una superficie coperta non superiore a 30 mq.

### **Sottozona E3**

Valgono le norme per la sottozona E2.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento è stabilita in via generale in ha 1.00.

Nelle aree ove la agricoltura antropizzata è significativa per le coltivazioni in atto, per il presidio e la salvaguardia del territorio, anche in presenza di fondi con limitata superficie, è possibile concedere la volumetria necessaria per l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali e per ricovero dei mezzi di produzione con una superficie coperta non superiore a 30 mq., sulla base di specifico studio agronomico.

### **Sottozona E5**

All'interno di questa sottozona sono ammessi i seguenti interventi:

- a)** -fabbricati ed impianti connessi alla conduzione zootecnica estensiva del fondo ed alla razionalizzazione della pastorizia, quali stalle ed in genere ricoveri per animali, impianti di mungitura ecc.
- b)** -fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi ed al ripristino della zona.
- c)** -residenze purché necessarie per la conduzione delle aziende agricole.

Gli indici fondiari massimi consentiti sono i seguenti:

- 0.05 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera *a)* del precedente comma
- 0.01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lettera *b)* del precedente comma;
- 0.01 mc/mq per le residenze.

Per i nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-estensivi valgono inoltre le seguenti norme:

- a)** *distanza dai confini di proprietà:*  
mt 50
- b)** *distanza dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G:*  
mt 500 – per allevamenti suini  
mt 300 – per allevamenti avicunicoli  
mt 100 – per allevamenti bovini, ovicaprini ed equini

Per quanto non specificato valgono le norme già indicate per la sottozona E2.

Ai fini edificatori la superficie minima per qualsiasi tipo di intervento è stabilita in via generale in ha 2.00.

Nel caso di parcellizzazione delle proprietà, è comunque possibile, ai soli fini della costruzione dei volumi e delle attrezzature necessarie per la razionale conduzione della azienda, con esclusione delle residenze, considerare come superficie fondiaria la somma di aree colturali anche non contigue, purché sia dimostrata, con documentazione giuridicamente valida, la proprietà o i diritti sull'intera area presentata (comunque compresa all'interno del territorio comunale). I volumi suddetti dovranno comunque essere ubicati ad una distanza non inferiore a 500 mt dal perimetro urbano, a meno che la maggior parte delle aree costituenti l'azienda non ricadano dentro il predetto raggio di 500 mt.

In caso di proprietà comprese all'interno di entrambe le sottozone precedentemente individuate, le volumetrie e le tipologie dei fabbricati saranno quelle consentite nella sottozona prevalente come superficie.

Sono operanti nelle quattro sottozone agricole tutti gli ulteriori vincoli imposti dalle vigenti leggi per ciò che riguarda il rispetto delle distanze minime dalle strade, il rispetto delle zone archeologiche o di interesse ambientale secondo le indicazioni delle competenti Soprintendenze.

### ***Art. 17 - Restauro ed ampliamento di edifici esistenti***

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti degli indici fondiari massimi consentiti. E' consentita inoltre, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

Le eventuali costruzioni esistenti, non più funzionali alle esigenze del fondo, possono essere destinate a residenza.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria alla conduzione del fondo.

### ***Art. 18 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide.***

Per gli edifici esistenti, ubicati nelle zone di protezione delle strade ed in quelle di rispetto al nastro stradale ed alle zone umide vincolate come inedificabili dallo strumento urbanistico, sono consentite le seguenti opere:

- a)** manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia come definiti dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n° 457;
- b)** dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
- c)** ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico sanitaria vigente;

Gli interventi edilizi saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale.

Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o l'ampliamento di strade e per la realizzazione di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione è consentita la ricostruzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso, nei limiti di cui al primo comma dell'art. 17, in area agricola adiacente anche inferiore alle superfici minime di cui all'art. 16.

### ***Art. 19 - Disciplina degli scarichi degli insediamenti nelle zone agricole***

Per tutti gli interventi è necessario il rispetto di quanto previsto in materia di scarichi dalla normativa nazionale e regionale, qui sotto riportata:

- legge 10.05.1979, n° 319: "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento",
- legge 24.10.1979, n° 650: "Integrazioni e modifiche alla L. n° 319",
- D. Ass. Regionale Ambiente 20.06.1984, n° 186 - 84.

Oltre alla normale documentazione di cui alle norme del R.E., per gli insediamenti zootecnici aventi un carico non superiore a 40 q.li di peso vivo per ettaro di terreno aziendale, deve essere presentata la documentazione di cui all'allegato D del Decreto Assessore alla Difesa dell'Ambiente 4.12.1981, n° 550 - 81 (B.U.R.A.S. n° 16 del 14.04.82).

L'A.C., nei casi di propria competenza, prima dell'emissione del provvedimento autorizzativo deve richiedere il parere di conformità all'Assessorato Regionale alla Difesa dell'Ambiente.

Si richiamano le disposizioni dell'art. 11 del D.A. 4.12.1981.

Gli insediamenti agricoli considerati civili, ai sensi di quanto disposto dalla delibera del Comitato interministeriale dell'8.05.1980 devono rispettare le disposizioni di cui all'art. 5 del D. Ass. Difesa dell'Ambiente 20.06.1984, n° 186/84 (B.U.R.A.S. n° 33 del 23.7.1984).

In particolare sono da considerarsi insediamenti civili, le imprese agricole che diano luogo a scarico terminale e abbiano le seguenti caratteristiche:

- a) imprese con attività diretta esclusivamente alla coltivazione del fondo e/o alla silvicoltura;
- b) imprese dedite ad allevamento di bovini, equini, ovini e suini che dispongono, in connessione con l'attività di allevamento, almeno di un ettaro di terreno agricolo per ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- c) imprese dedite ad allevamenti avicoli e cunicoli che dispongano, in connessione con l'attività di allevamento, di almeno un ettaro di terreno agricolo ogni 40 q.li di peso vivo di bestiame;
- d) imprese di cui ai precedenti punti a), b) che esercitano anche attività di trasformazione e di valorizzazione della produzione, che siano inserite con carattere di normalità e di complementarità funzionale nel ciclo produttivo aziendale; in ogni caso la materia prima lavorata dovrà provenire per almeno 2/3 dall'attività di coltivazione del fondo.

Ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10 Maggio 1976 n. 319, e circolare di attuazione, e fino alla entrata in vigore di nuove norme statali o regionali in materia, le abitazioni in zona agricola, che non siano allacciate a fognature comunali, dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo, di adeguato sistema di smaltimento, eliminando lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna; gli insediamenti agro-alimentari e gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno essere dotati di sistemi di smaltimento o depurazione approvati dall'Amministrazione Comunale.

#### ***Art. 20 - Verifica di compatibilità ambientale per gli interventi in zona agricola***

Sono soggetti alle normative e procedure per la verifica della compatibilità ambientale, in entrambe le sottozone agricole individuate dal P.U.C., i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootecnica del fondo, compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi, ove ammessi, o zootecnico-estensivi, ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando risultino di volumetri superiore ai 3.000 mc.

### ***Art. 21 – Agriturismo.***

E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3.

Il concessionario con atto d'obbligo deve impegnarsi a vincolare a fondo le strutture edilizie, non frazionare una superficie non inferiore a ha 3 individuata nel progetto e mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano gli stessi indici e parametri prescritti per le zone E.

Il progetto d'inizio deve provvedere sia le residenze sia le attrezzature e gli impianti, a meno che essi preesistano e siano adeguati alla produzione indicata nel progetto.

### ***Art. 22 – Punti di ristoro.***

Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio comunale fino a 0.10 mc/mq.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, la superficie minima di ha 3 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3 relativa al fondo agricolo.

## CAPO V

### Aree d'interesse generale

#### **Art. 23 - Zona G d'interesse generale**

Sono le aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi d'interesse generale.

Il P.U.C. individua come zona G l'area destinata al cimitero comunale, e l'area destinata al depuratore sulle quali si interviene esclusivamente con un progetto di iniziativa pubblica. E' previsto un indice territoriale massimo di 0.01 mc/mq, con possibilità di incremento previo piano attuativo di iniziativa pubblica.

## CAPO VI

### Zona H -Aree di salvaguardia e di tutela

#### Definizione

Le parti del territorio che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali la fascia di rispetto cimiteriale, la fascia lungo le strade provinciali e comunali e le aree di particolare interesse paesaggistico .

Il Decreto Assessore Enti Locali finanze e Urbanistica n.2266/U del 20 dicembre 1983 (Decreto "Floris") prescrive l' indice territoriale massimo di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art.16 della legge 6.8.1967, n.765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

La Zona Omogenea H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

#### Sotto Zona H1

Insedimenti archeologici di interesse paesaggistico

#### Sotto Zona H2

Sono compresi i beni paesaggistici presenti nel territorio :

Lago artificiale del Temo e fascia di rispetto di 300 m.l.

Riserva naturale alta valle del Temo ( L.R. 31/89)

Boschi e foreste (art. 2, comma 6, D.Lgs 227/01)

Corsi d'acqua con relativa area di rispetto pari a 150 m.l. per sponda.

Grotte e caverne

Area S.I.C." Entroterra e zona costiera tra Bosa, Capo Marargiu e Porto Tangone"

g) Area di San Giacomo (art.136 D.Lgs. 42 /2004)

h) Chiese

#### Sotto Zona H3

Fascia di rispetto cimiteriale

Sotto Zona H4  
Fascia di rispetto stradale

Per le aree ricadenti in Zona Omogenea H e sottoposte a vincolo idrogeologico, così come individuate ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126 si rimanda alle prescrizioni di polizia forestale ivi previste.

Le trasformazioni ammesse sono condizionate:  
alla minima trasformabilità;  
alla limitata visibilità;  
al contenimento delle superfici e dei volumi funzionali alle strette necessità

aree individuate dal "Piano Assetto Idrogeologico" (P.A.I.)

Per le aree in Zona Omogenea H ricadenti nelle aree di pericolosità idraulica e/o da frana come individuate nella tavola di sovrapposizione dello zoning alle aree di pericolosità idraulica e/o da frana si applicano le disposizioni sovraordinate contenute nelle N.T.A. del P.A.I.

E' classificato come bene paesaggistico il centro di antica e prima formazione e pertanto ogni intervento è assoggettato alla autorizzazione paesaggistica.

#### Art.24 SOTTOZONA H 1

##### Descrizione

La sottozona H1 - archeologica, riguarda l'area di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Essa viene suddivisa in aree a tutela integrale e condizionata.

Nelle prime è vietato qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

Nelle seconde permangono urbanisticamente le disposizioni per le aree agricole, previa verifica archeologica.

##### Modalità di intervento

Le modalità di intervento sono contenute nelle Schede del Registro dei beni storico culturali.

Nelle aree di interesse archeologico individuate nelle schede relative qualunque modifica dello stato dei luoghi comportante nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti o dalle attività agricole in essere dovrà svolgersi sotto la sorveglianza della Soprintendenza per i Beni Archeologici.

A tal fine il proprietario dell'area dovrà notificare, con un preavviso di almeno 15 giorni, la data di inizio delle operazioni di modifica anzidette alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.

Nell'ipotesi in cui nelle aree di interesse archeologico lo strumento urbanistico consenta la nuova edificazione, sarà cura dell'Amministrazione Comunale informare la Soprintendenza per i Beni Archeologici dell'avvenuto rilascio del relativo titolo abilitativo, fermo restando l'obbligo sopra indicato a carico del privato.

#### Art.25 SOTTOZONA H 2

##### Descrizione

La sottozona H2 – paesaggistica- comprende i beni con valenza paesaggistica tutelati ex artt. 136.142 e 143 D.Lgs. 42 /2004

##### Modalità di intervento

Le modalità di intervento sono contenute nelle Schede del Registro dei beni paesaggistici.

È vietato qualunque intervento di nuova costruzione o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso e od attività in quanto pregiudiziale della struttura, della stabilità o della funzionalità ecosistemica o della fruibilità paesaggistica.

Gli interventi ammessi nella zona H2 sono volti principalmente alla conservazione, valorizzazione e tutela del bene, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole alla autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi nell'area S.I.C sono normati nei piani di gestione del sito di interesse Comunitario (SIC).

Gli interventi nella Riserva naturale alta valle del Temo ( L.R. 31/89) sono normati nel regolamento attuativo.

#### SOTTOZONA H 3 AREA DI RISPETTO CIMITERIALE

La sottozona H3 comprende le aree nella fascia di m 50 intorno al cimitero esistente , che costituiscono fascia di rispetto del cimitero stesso. Dette aree devono rimanere inedificate ed essere sistemate a verde con l'inserimento di piantumazioni consone al luogo.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione degli edifici esistenti ed il permanere delle attività. Non è consentito l'insediamento di nuove attività o la sostituzione con altre di quelle preesistenti.

#### SOTTOZONA H 4 AREA DI RISPETTO STRADALE

La disciplina delle zone di rispetto delle “strade pubbliche” è dettata dal Codice della Strada, approvato con il D.Lgs 30 aprile 1992, n° 285 e relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495.

Lungo le fasce di rispetto stradale è consentita la realizzazione dei distributori di carburante con le annesse attività di servizio, quali officine,gommisti, lavaggi, ecc, ed eventuali locali vendita-bar-self service e magazzini connessi.

#### Art. 26 – Interventi pubblici.

Sono ammessi interventi pubblici finalizzati alla valorizzazione del patrimonio ambientale e archeologico.

#### CAPO VII

Aree destinate a standards urbanistici (S)

## Art. 27 - Classificazione

Ai fini della funzione dello strumento urbanistico generale, deve essere assicurata una dotazione globale di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione sociale. Le zone, destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

- a) zone destinate all'istruzione (S1);
- b) zone per attrezzature di interesse comune (S2);
- c) zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e per lo sport (S3);
- d) zone per i parcheggi (S4).

### SEZ. I

Zone destinate all'istruzione (S1)

## Art. 28 - Definizione e classificazione.

Le zone destinate all'istruzione comprendono le parti di territorio vincolate all'insediamento delle strutture scolastiche pubbliche o private per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo (asilo nido, scuola materna, elementare, media, ecc.).

E' ammesso l'intervento edilizio diretto. Questo deve riguardare l'intera superficie della zona e deve essere effettuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) il rapporto massimo di copertura e l'indice di cubatura dovranno rispettare le norme relative al tipo di edificio pubblico o di uso pubblico che deve essere realizzato.
- b) l'altezza massima delle nuove costruzioni deve essere pari a 10 mt. (H = 10 mt.);
- c) nel caso di edifici esistenti è ammesso l'ampliamento e la ristrutturazione, con gli indici che saranno quelli dell'intervento proposto, purché approvato anche dal C.C.
- d) spazi per parcheggi: 1mq/4mq Su.

## SEZ. II

Zone destinate ad attrezzature di interesse comune (S2)

### **Art. 29 - Definizione**

Le zone destinate ad attrezzature di interesse comune comprendono le parti del territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale agli insediamenti per le attività religiose, sociali, culturali, assistenziali, sanitarie, amministrative.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

**Rc** = 0.70 mq/mq

**H** = 10.50 mt.

**Parcheggi**: 1mq/10 mc.

## SEZ. III

Zone destinate a verde, gioco e sport (S3)

### **Art. 30 - Classificazione**

Le zone destinate a verde si distinguono in :

**a)** zone a verde urbano;

**b)** zone di impianti sportivi ;

### **Art. 31- Zone a verde urbano**

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente costruzioni a carattere precario ad uso bar, attrezzature per la sosta ed il ristoro quali panchine, tavoli all'aperto; attrezzature per il gioco dei bambini come giostre, altalene, campi robinson; parcheggi marginali per l'accesso ai parchi; viabilità pedonale e ciclabile. La realizzazione di tali attrezzature, spetta unicamente alla pubblica amministrazione, ma è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati che, costruendo l'edificio su area pubblica e su progetto conforme alle esigenze comunali, assumano la gestione del servizio, rispettandone i fini sociali, per un numero di anni non superiore a 20; scaduto il termine, non rinnovabile, della concessione, il Comune entra in piena proprietà dell'edificio, e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso.

Gli edifici eventualmente già compresi nella zona saranno acquisiti dal Comune e utilizzati in conformità alla destinazione del parco attrezzato, in base alle prescrizioni del PUC.

Si applicano i seguenti indici:

**Rc** = 0.002 mq/mq

**H** = 3.50 mt.

**Parcheggi** = uno ogni 20 mq di superficie fondiaria Sf.

Le aree non utilizzate da edifici o attrezzature saranno sistemate a bosco nella misura minima del 60% della superficie territoriale (St), e a prato nella misura minima del 20%. Le specie vegetali da utilizzare sono esclusivamente quelle compatibili con le caratteristiche dell'ambiente naturale locale.

***Art. 32 - Zone per impianti sportivi.***

Le zone per impianti sportivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico generale alle attività sportive.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

***Rc*** = 0.25 mq/mq per gli impianti coperti

***Rc*** = 0.50 mq/mq per gli impianti scoperti

***Parcheggi*** = 1mq/10 mq di Su

***SEZ: IV***

***Zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio (S4)***

***Art. 33 - Definizione e classificazione***

Le zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio comprendono quelle parti di territorio vincolate dallo strumento urbanistico generale alla sosta e al parcheggio dei veicoli.

Dette zone sono soggette al vincolo assoluto di inedificabilità.

## TITOLO IV

### NORME E PROCEDURE PER LA MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE

#### *Art. 34 - Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale*

La procedura per la misura della compatibilità ambientale è volta a verificare l'incidenza complessiva degli interventi che interessano il territorio sui vari elementi dell'ambiente naturale e antropico, e precisamente: acqua, aria, flora, fauna, ambiente edificato, patrimonio architettonico e paesaggistico e condizioni di vita della popolazione. Tali elementi vanno complessivamente valutati al fine di garantire la salute umana, la conservazione dell'ambiente e le migliori condizioni di vita.

#### *Art. 35 - Ambito della normativa di compatibilità ambientale.*

Nelle zone in cui il P.U.C. prevede gli interventi di cui al successivo comma, il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni previste dalla vigente normativa è condizionato al previo esperimento favorevole della procedura per la misura della compatibilità ambientale, secondo quanto stabilito dal presente Regolamento Edilizio.

La procedura è obbligatoria per la realizzazione di:

- a)* cave per le quali siano previste attività estrattive con movimenti di terra superiori a mc. 100.000;
- b)* impianti per il trattamento dei minerali;
- c)* impianti industriali per produzioni metallurgiche e per la trasformazione dei metalli per i quali è prevista una cubatura superiore a mc.20.000;
- d)* impianti per la produzione di elettricità e di calore;
- e)* impianti per il trattamento e la manipolazione di combustibili liquidi, gassosi e solidi per i quali è prevista una superficie utilizzabile superiore a mc.10.000;
- f)* impianti industriali per il trattamento della chimica di base o classificabili tra le industrie insalubri di cui al D.M. 19.11.1981;
- g)* impianti per lo stoccaggio e il trattamento di rifiuti;
- i)* invasi superiori a 500.000 mc di acqua;
- l)* infrastrutture ferroviarie, strade di grande comunicazione, a scorrimento veloce, statali e provinciali.
- m)* i nuovi fabbricati e/o gli ampliamenti di fabbricati esistenti per la conduzione agricola e zootecnica del fondo, nelle zone classificate "E" dal P.U.C., compresi quelli relativi agli allevamenti zootecnico-intensivi o zootecnico-estensivi ed alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, quando prevedano nuove volumetrie di entità superiore ai 3.000 mc;
- n)* depositi di rottamazione.
- o)* piani attuativi e relative varianti

Le quantità previste al precedente comma possono essere variate dal Consiglio Comunale, con apposito atto amministrativo.

**Art. 36 - Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura.**

La realizzazione degli interventi di cui al precedente articolo, salvo quanto previsto dalla vigente normativa statale e regionale, presuppone la presentazione di apposita istanza alla Amministrazione Comunale, corredata da uno studio di verifica della compatibilità ambientale dell'intervento con gli elementi bio-fisici caratterizzanti il territorio (denominato studio di compatibilità ambientale).

Si indicano di seguito i principali elementi che dovranno essere tenuti in considerazione nella redazione dello studio, onde valutarne le ripercussioni sul contesto territoriale ed ambientale.

*a) Produzione di fattori inquinanti o pericolosi:*

- idrici sotterranei;
- idrici, in rapporto ad acque di superficie;
- idrici, in rapporto ad acque fognarie;
- aerei (fumi, gas, polveri);
- acustici (propri o indotti);
- rifiuti solidi speciali;
- materiali combustibili o infiammabili.

*b) Uso del territorio:*

- vocazione del luogo alla destinazione prevista;
- pregiudizio ad altre destinazioni forse preferibili;
- pregiudizio a futuri sviluppi;
- vantaggi/svantaggi per la comunità.

*c) Turbativa degli equilibri ambientali:*

- acque freatiche;
- subsidenza;
- alvei, arginature;
- habitat vegetale;
- habitat animale.

*d) Stato delle infrastrutture e dei servizi, esigenze e possibilità di adeguamento:*

- esigenze di spostamenti da e per viabilità locale o altri collegamenti viari, parcheggi;
- eventuali servizi residenziali, se richiesti;
- reti tecnologiche pubbliche (acquedotto, fognature, energia elettrica, telefoni ecc.).

*e) Altri fattori di benessere/malessere:*

- presenza/assenza di verde, preesistenze naturali;
- pregio/degrado dell'ambiente circostante;
- qualità visive (vedute, panorami, architetture ecc.);
- vicinanza di fattori di disturbo o inquinamento.

*f) Costi/ricavi sociali:*

- occupazione;
- indotto;
- avvicinamento/allontanamento in relazione ai luoghi di residenza o di lavoro.

*g) Fattori di disturbo o inquinamento durante la costruzione:*

- rumori, vibrazioni, polveri ecc.;
- turbamento della falda freatica;
- trasporti, incidenza sul traffico;
- occupazione di suolo pubblico;
- valutazioni particolari per la vicinanza di zone protette (zone di salvaguardia ambientale, zone archeologiche, monumenti ecc.).

Il giudizio di compatibilità ambientale sarà espresso dall'Amministrazione Comunale prendendo in considerazione le soluzioni che eliminino o comunque minimizzino le ripercussioni negative dell'intervento proposto sulle componenti e sui fattori ambientali intesi nel modo seguente:

- a)* atmosfera: qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica;
- b)* ambiente idrico: acque sotterranee e acque superficiali;
- c)* suolo e sottosuolo: intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame e anche come risorse non rinnovabili;
- d)* vegetazione, flora, fauna: formazioni vegetali e associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali;
- e)* ecosistemi complessi di componenti e fattori fisici, chimici e biologici tra loro agenti ed interdipendenti, che formano un sistema unitario e identificabile (un bosco, un corso d'acqua) per propria struttura, funzionamento ed evoluzione temporale;
- f)* salute pubblica: come individui e comunità;
- g)* rumore e vibrazioni: considerati in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- h)* radiazioni ionizzanti e non ionizzanti: considerate in rapporto all'ambiente sia naturale che umano;
- i)* paesaggio: aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali.

Per consentire un'opportuna valutazione lo studio di compatibilità ambientale dovrà contenere, come minimo i seguenti elaborati illustrativi e di indagine, oltre a quelli aggiuntivi che il richiedente riterrà opportuno produrre:

- a)* individuazione fisico-descrittiva dell'ambito dove è prevista la realizzazione dell'intervento;
- b)* descrizione analitica sia dell'ambito oggetto dell'intervento che dei luoghi di più vasta area ad esso circostanti, con evidenziazione del grado di vulnerabilità dell'ambiente per effetto dell'intervento proposto, avendo particolare riguardo ai valori naturalistici, ai beni storici e culturali, agli aspetti percettivi, alla conservazione dei suoli ed al rischio idrogeologico;
- c)* caratteristiche progettuali dell'intervento proposto ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
- d)* simulazioni grafiche, fotografiche o computerizzate degli effetti dell'iniziativa sul paesaggio e sulle altre componenti ambientali, valutando anche le possibili alternative di localizzazione considerate;
- e)* concrete misure per l'eliminazione dei possibili effetti negativi e, se ineliminabili, per minimizzarne e compensarne lo sfavorevole impatto sull'ambiente.

Entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza la Giunta Comunale, con deliberazione motivata, può richiedere che la documentazione venga integrata.

Dalla istanza di cui al precedente comma è immediatamente data idonea pubblicazione per estratto nell'Albo pretorio del Comune.

Trascorsi quindici giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa richiesta, la Giunta Comunale promuove nei successivi 15 giorni un'udienza partecipativa con la presenza di un proprio componente, del soggetto che intende realizzare l'intervento, o suo rappresentante, del Responsabile del servizio o di un suo rappresentante, della commissione edilizia comunale e di esperti scelti fra funzionari pubblici e/o liberi professionisti con competenze specifiche in ordine all'impatto che l'intervento è destinato ad avere sul territorio ed in numero stabilito di volta in volta dalla Giunta stessa.

Dall'avviso dell'udienza partecipativa è data idonea pubblicazione.

Chiunque può presentare osservazioni e proporre soluzioni migliorative dell'intervento proposto.

Gli interessati per ragioni di sicurezza o di segreto industriale, possono chiedere preventivamente al Comune la non pubblicazione di tutto o parte del progetto e della documentazione presentata, dando ampia spiegazione dei motivi della richiesta.

Entro sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza o della documentazione integrativa eventualmente richiesta, la Giunta sulla base degli elementi acquisiti, esprime il proprio parere motivato.

Trascorso tale termine senza che la Giunta abbia adottato le proprie determinazioni, il parere si intende positivo.

Il termine può essere prorogato, prima della scadenza di ulteriori 30 giorni, per motivate ragioni con deliberazione della G.M..

Il parere di cui al precedente comma può, altresì, essere condizionato dalla adozione di opportune cautele ed alla concessione di corrispondenti garanzie anche di tipo fideiussorio.

Il parere è vincolante in ordine alla emanazione di qualsiasi provvedimento abilitativo dell'intervento.

## TITOLO V

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### ***Art. 37 - Poteri di deroga***

Il Comune di Romana può esercitare a norma di legge i poteri di deroga alle norme contenute nel presente Piano Urbanistico Comunale solo nei casi in cui tali deroghe riguardino edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

#### ***Art. 38 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia***

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente, ed in particolare del Regolamento Edilizio, che risulti in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale, espresso negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle norme di Piano Urbanistico Comunale.

Nel periodo di salvaguardia, disposizioni e norme in contrasto con il Piano Urbanistico Comunale adottato sono sospese in attesa dell'approvazione di quest'ultimo.

## INDICE

<i>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE</i> ...	<b>pag. 1</b>
<b>TITOLO I</b> .....	<b>pag. 1</b>
<i>DISPOSIZIONI GENERALI</i> .....	<b>pag. 1</b>
<i>Art. 1 - Classificazione del Comune</i> .....	<b>pag. 1</b>
<i>Art. 2 - Applicazione del Piano Urbanistico Comunale</i> .....	<b>pag. 1</b>
<i>Art. 3 - Funzione delle Norme di Attuazione</i> .....	<b>pag. 1</b>
<b>TITOLO II</b> .....	<b>pag. 2</b>
<i>ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE</i> .....	<b>pag. 2</b>
<i>Art. 4 - Strumenti per l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale</i> .....	<b>pag. 2</b>
<i>Art. 5 - Modalità di approvazione degli strumenti attuativi</i> .....	<b>pag. 2</b>
<i>Art. 6 - Strumenti urbanistici attuativi: norme particolari</i> .....	<b>pag. 2</b>
<i>Art. 7 - Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente</i> .....	<b>pag. 3</b>
<i>Art. 8 - Piani di lottizzazione convenzionata</i> .....	<b>pag. 3</b>
<i>Art. 9 - Interventi edilizi diretti</i> .....	<b>pag. 4</b>
<b>TITOLO III</b> .....	<b>pag. 5</b>
<i>ZONIZZAZIONE</i> .....	<b>pag. 5</b>
<b>CAPO I</b> .....	<b>pag. 5</b>
<i>Disposizioni generali</i> .....	<b>pag. 5</b>
<i>Art. 10 - Azzonamento del territorio</i> .....	<b>pag. 5</b>
<b>CAPO II</b> .....	<b>pag. 5</b>
<i>Aree residenziali ed aggregato urbano</i> .....	<b>pag. 5</b>
<i>Art. 11 - Zona omogenea A (Centro Storico)</i> .....	<b>pag. 5</b>
<i>Art. 12 - Zone residenziali di completamento (B)</i> .....	<b>pag. 6</b>
<i>Art. 13 - Zone residenziali di espansione (C)</i> .....	<b>pag. 7</b>
<b>CAPO III</b> .....	<b>pag. 9</b>
<b>Aree industriali, artigianali e commerciali</b> .....	<b>pag. 9</b>
<i>Art. 14 - Zona per l'insediamento produttivi (D)</i> .....	<b>pag. 9</b>
<b>CAPO IV</b> .....	<b>pag. 10</b>

<b>Aree agricole.....</b>	<b>pag. 10</b>
<i>Art. 15 - Classificazione delle zone agricole (E) .....</i>	<b>pag. 10</b>
<i>Art. 16 - Criteri per l'edificazione nelle zone agricole .....</i>	<b>pag. 10</b>
<i>Art. 17 - Restauro ed ampliamento di edifici esistenti.....</i>	<b>pag. 13</b>
<i>Art. 18 - Edifici in fregio alle strade e alle zone umide. ....</i>	<b>pag. 14</b>
<i>Art. 19 - Disciplina degli scarichi degli insediamenti nelle zone agricole .....</i>	<b>pag. 14</b>
<i>Art. 20 - Verifica di compatibilità ambientale per gli interventi in zona agricola .....</i>	<b>pag. 15</b>
<i>Art. 21 – Agriturismo. ....</i>	<b>pag. 16</b>
<i>Art. 22 – Punti di ristoro.....</i>	<b>pag. 16</b>
<b>CAPO V.....</b>	<b>pag. 16</b>
<i>Aree d'interesse generale .....</i>	<b>pag. 16</b>
<i>Art. 23 - Zone d'interesse generale.....</i>	<b>pag. 16</b>
<b>CAPO VI.....</b>	<b>pag. 16</b>
<b>Aree di salvaguardia e di tutela .....</b>	<b>pag. 16</b>
<i>Art. 24 - Zone di salvaguardia e di tutela (zona H).....</i>	<b>pag. 17</b>
<i>Art. 25 - Zone di rispetto (H1) .....</i>	<b>pag. 18</b>
<i>Art. 26 – Interventi pubblici.</i>	<b>pag.</b>
<b>18</b>	
<b>CAPO VII.....</b>	<b>pag. 19</b>
<b>Aree destinate a standards urbanistici (S) .....</b>	<b>pag. 19</b>
<i>Art. 27 - Classificazione.....</i>	<b>pag. 19</b>
<b>SEZ. I .....</b>	<b>pag. 19</b>
<b>Zone destinate all'istruzione (S1) .....</b>	<b>pag. 19</b>
<i>Art. 28 - Definizione e classificazione. ....</i>	<b>pag. 19</b>
<b>SEZ. II.....</b>	<b>pag. 20</b>
<b>Zone destinate ad attrezzature di interesse comune (S2) .....</b>	<b>pag. 20</b>
<i>Art. 29 - Definizione.....</i>	<b>pag. 20</b>
<b>SEZ. III .....</b>	<b>pag. 20</b>

<b>Zone destinate a verde, gioco e sport (S3)</b> .....	<b>pag. 20</b>
<i>Art. 30 - Classificazione</i> .....	<b>pag. 20</b>
<i>Art. 31- Zone a parco urbano e a verde di quartiere</i> .....	<b>pag. 20</b>
<i>Art. 32 - Zone per impianti sportivi</i> .....	<b>pag. 20</b>
<b>SEZ: IV</b> .....	<b>pag. 21</b>
<b>Zone destinate a spazi di sosta e di parcheggio (S4)</b> .....	<b>pag. 21</b>
<i>Art. 33 - Definizione e classificazione</i> .....	<b>pag. 21</b>
<b>TITOLO IV</b> .....	<b>pag. 22</b>
<b>NORME E PROCEDURE PER LA MISURA DELLA COMPATIBILITA' AMBIENTALE</b>	
<i>Art. 34 - Contenuto e finalità della procedura per la misura della compatibilità ambientale</i> .....	<b>pag. 22</b>
<i>Art. 35 - Ambito della normativa di compatibilità ambientale</i> .....	<b>pag. 22</b>
<i>Art. 36 - Contenuti dello studio di compatibilità ambientale, misure di valutazione e norme di procedura</i> .....	<b>pag. 23</b>
<b>TITOLO V</b> .....	<b>pag. 26</b>
<b>DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI</b> .....	<b>pag. 26</b>
<i>Art. 37 - Poteri di deroga</i> .....	<b>pag. 26</b>
<i>Art. 38 - Adeguamento della disciplina urbanistico-edilizia</i> .....	<b>pag. 26</b>