



COPIA

# COMUNE DI ROMANA

## PROVINCIA DI SASSARI

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 21 Del: 27/04/2017

**Oggetto:** ADOZIONE PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA ED ANTICA FORMAZIONE, IN ADEGUAMENTO EX ART. 52 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.R. DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA ZONA INTERNA AL PERIMETRO DEL CENTRO MATRICE DI ROMANA (SS)

L'anno **DUEMILADICIASSETTE**, addì **VENTISETTE**, del mese di **APRILE**  
alle ore **16.00** nell'aula consiliare del comune suddetto, alla **prima convocazione**  
ed in **seduta ordinaria**, che è stata partecipata ai Signori  
Consiglieri a norma di Legge, risultano all'appello nominale: **Presente**

1	D.SSA CATTE LUCIA	PRESIDENTE	S
2	PIREDDA FABIO	CONSIGLIERE	S
3	PANZALIS RITA MARIA FRANCA	CONSIGLIERE	S
4	SANNA FILIPPO	CONSIGLIERE	S
5	SERRA ROBERTA	CONSIGLIERE	S
6	SANNA MONICA	CONSIGLIERE	S
7	PISANU DARIO	CONSIGLIERE	S
8	SECHI MASSIMILIANO	CONSIGLIERE	S
9	PANAI GIOVANNI MARIA	CONSIGLIERE	S
10	MANUS CAROLA	CONSIGLIERE	S
11	PISANU GIOVANNI ANGELO MARI	CONSIGLIERE	S

S = Presenti n. 11 N = Assenti n. 0

**RISULTATO** che gli intervenuti sono in numero legale, Presiede **D.SSA CATTE LUCIA** nella sua qualità di Presidente invitando gli intervenuti a decidere in ordine all'oggetto su indicato.

**PARTECIPA** con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione (art. 97, comma 4, lett. a) del T.U. n. 267/2000) il Vice Segretario Comunale **D.SSA CALARESU CARMELA**

La seduta è pubblica.

Il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto, regolarmente iscritto all'Ordine del Giorno.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Premesso che

- la LR. 12 agosto 1998, n. 28 “Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348” dispone all'art. 9, comma 5, l'approvazione regionale degli strumenti urbanistici comunali di cui all'art. 21 della LR. n. 45/1989;
- Il Comune di Romana è dotato di un piano particolareggiato per il centro storico zona omogenea A del piano regolatore generale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 27 aprile 2005;
- Ai sensi dell'art. 143 del DL. 22.01.2004 N. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) il Piano Paesaggistico Regionale riconosce gli insediamenti storici come componenti del paesaggio sardo di notevole valore identitario e pertanto li considera beni strategici da salvaguardare e valorizzare (art. 6 comma 5 delle N.T.A.);
- Che lo stesso Piano Paesaggistico Regionale ha introdotto una nuova classificazione delle diverse categorie storico — ambientali individuabili in un centro abitato, tra le quali in relazione allo studio in oggetto interessa quella denominata “Centro di prima ed antica formazione”;
- Nella cartografia del PPR. sono stati individuati per ogni comune i “Centri Matrice”, i quali sono assoggettati alla normativa del PPR, indipendentemente dalla sua localizzazione nel territorio regionale;
- Che con Deliberazione n. 16 del 4 luglio 2007, il Consiglio di questo Comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con Ufficio del Piano della RAS;
- La Regione Autonoma della Sardegna, con Determinazione del Direttore Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia dell'Assessorato Enti locali, Finanze e Urbanistica, n. 2380/DG del 15 ottobre 2008, ha approvato la delimitazione del centro di antica e prima formazione;
- la Regione Autonoma della Sardegna con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 05.09.06 ha definitivamente approvato il Piano Paesaggistico Regionale, includendo tutto il territorio del comune di Romana all'interno dell'ambito di paesaggio non costiero n. 12 di cui all'art.12 delle norme tecniche di attuazione dello stesso P.P.R.
- nella cartografia del Piano Paesaggistico Regionale, nel centro urbano di Romana è stato individuato un “*centro matrice*” considerato bene paesaggistico d'insieme.
- le aree comprese nei centri di antica e prima formazione, così come definiti dal Piano Paesaggistico Regionale quali matrici di sviluppo dell'edificato urbano e pertanto costituiti dalle parti più antiche della struttura insediativa, conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e delle originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali e, come tali, sono meritevoli di tutela e valorizzazione al fine del mantenimento dei loro valori fondamentali da preservare per le generazioni future;
- l'attività edilizia all'interno dei centri di antica e prima formazione è disciplinata dalle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale in maniera tale da preservare i tessuti edilizi e urbani, consentendo interventi rivolti alla riqualificazione e al recupero che si concretizzano mediante la predisposizione dei Piani Particolareggiati, elaborati in coerenza con le disposizioni del Piano Paesaggistico medesimo;

### Valutati

- gli obiettivi prioritari da perseguire attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di seguito elencati:
  - Riqualificare l'intera area che ha come peculiarità, non tanto quella del recupero del

patrimonio storico, ormai perso irrimediabilmente, ma quella del recupero della percezione nell'appartenere ad un "tessuto storico". Un'operazione che non è semplicemente estetica bensì un'azione che mira al recupero della qualità architettonica in generale attraverso azioni integrate e coordinate tra loro:

- § rifiuto degli stili non appartenenti alla cultura locale;
- § contenimento delle pressioni speculative;
- § recupero dei sistemi costruttivi tradizionali;
- § recupero del concetto di spazialità e di relazioni, sia dentro che fuori le unità abitative;
- § Riconoscere il tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- § Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro matrice;
- § Riquilibrare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi;
- § Disciplinare gli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio circostante con l'eliminazione degli elementi di disturbo;
- § Favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;

#### **Accertato**

- che il responsabile dell'Area Tecnica comunale ha conferito, al Pianificatore Dr.<sup>ssa</sup> M. Manuela Sanna, l'incarico per la redazione del piano particolareggiato di adeguamento all'art. 52 delle norme tecniche di attuazione del P.P.R. del piano particolareggiato del perimetro del centro matrice;
- Che il suddetto professionista ha elaborato il predetto piano in applicazione con quanto richiesto dalla R.A.S. in sede di verifica di conformità di cui alla determinazione n° 1768/DG del 25/07/2008, piano costituito dai sottoelencati elaborati:

1. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
2. RELAZIONE GENERALE
3. PLANIMETRIA CATASTALE STORICA
4. ABACO ELEMENTI TIPOLOGICI
5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
6. STRALCIO PUC
7. PLANIMETRIA CATASTALE
8. EDIFICATO URBANO
9. ISOLATI E UNITÀ EDILIZIE 2.1
10. PIANTE COPERTURE
11. CONSISTENZA EDILIZIA
12. TIPOLOGIE EDILIZIE
13. PAVIMENTAZIONI
14. PLANIMETRIA DI PROGETTO
15. PAVIMENTAZIONI DI PROGETTO
16. PROFILI A
17. PROFILI B
18. PROFILI C
19. PROFILI D
20. PROFILI E
21. PROFILI F
22. PROFILI G
23. PROFILI H
24. PROFILI I
25. PROFILI J
26. PROFILI K
27. PROFILI L

28. PROFILI M
29. PROFILI N
30. PROFILI O
31. PROFILI P
32. PROFILI Q
33. PROFILI R
34. PROFILI S
35. PROFILI T
36. PROFILI U
37. PROFILI V
38. PROFILI W-X
39. PROFILI Y-Z
40. ISOLATO A
41. ISOLATO B
42. ISOLATO C
43. ISOLATO D
44. ISOLATO E
45. ISOLATO F
46. ISOLATO G
47. ISOLATO H
48. ISOLATO I
49. ISOLATO J
50. ISOLATO K
51. ISOLATO L
52. ISOLATO M
53. ISOLATO N
54. ISOLATO O
55. ISOLATO P
56. ISOLATO Q
57. ISOLATO R
58. ISOLATO S
59. ISOLATO T
60. ISOLATO U
61. ISOLATO V
62. ISOLATO W
63. ISOLATO X
64. ISOLATO Y
65. ISOLATO Z

#### **Accertato**

- che detto piano è stato inviato, il 20 settembre 2016 prot. n. 2699, alla Provincia di Sassari al fine di verificare l'assoggettabilità dello stesso alle procedure di valutazione ambientale strategica prevista dal punto 2.1.1 delle linee guida regionali per la VAS dei piani urbanistici comunali approvate con deliberazione della Giunta Regionale n.44/51 del 14.12.2010;

#### **Vista**

- la Determinazione n. 494 del 14 febbraio 2017 del Settore Servizi Tecnologici, Ambiente ed Agricoltura Nord Ovest della Provincia di Sassari con la il Dirigente ha determinato di “non assoggettare a valutazione ambientale strategica il piano particolareggiato del centro matrice del Comune di Romana”, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e raccomandazioni:
  1. dovranno essere recepite le osservazioni espresse dall'ARPAS con nota prot. n. 4534 del 08.02.2017;
  2. si raccomanda l'utilizzo di fonti di approvvigionamento energetico sostenibile e di materiali e tecniche di costruzione finalizzate alla realizzazione di strutture a basso consumo energetico;
  3. applicare la normativa vigente in materia di efficienza energetica degli edifici, favorendo soluzioni costruttive che consentano il contenimento dei consumi energetici (es. pareti e tetti ventilati limitano i consumi per la climatizzazione estiva; una accorta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni che favorisca l'illuminazione naturale, riduce il consumo di energia elettrica, etc.);

4. utilizzare esclusivamente essenze autoctone nella piantumazione del verde adottando un indice di piantumazione adeguato secondo le tecniche forestali riferite alle varie essenze utilizzate;
5. dovrà essere acquisito il provvedimento di approvazione dello studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, come richiesto ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I.;

#### **Considerato**

- che il progettista, Pianificatore Dr.<sup>ssa</sup> M. Manuela Sanna, ha recepito, nel Piano in approvazione, le prescrizioni anzidette di cui ai punti dall' 1) al 4);
- che questo Ente acquisirà, prima dell' approvazione definitiva, il provvedimento di cui al punto 5) delle prescrizioni provinciali;

#### **Accertato**

- che il Responsabile dell' Area Urbanistica ha effettuato l' istruttoria sulla proposta di Piano Particolareggiato, che si è conclusa favorevolmente, come risulta dal parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell' art. 49 del D.lgs. 267/2000;

#### **Ritenuto**

- di poter procedere alla preventiva approvazione per 'adozione, da parte del Consiglio Comunale, del Piano particolareggiato di "Adeguamento all' art. 52 delle norme tecniche di attuazione del P.P.R. del piano particolareggiato della zona interna al perimetro del centro matrice", nel rispetto della procedura di cui agli artt. 20 e 21 della L.R. n.45/1989;

#### **Acquisito**

- il parere Favorevole di cui agli art.li 49 comma 1 e 147 bis del D.lgs 267/2000 espresso dal Responsabile dell' Area Tecnica relativamente alla regolarità tecnica "dando atto che non necessita il parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta aumento di spesa né diminuzione d'entrata". Nonché parere Favorevole rispetto alle procedure di approvazione, fatte salve le scelte dell'Amministrazione";

#### **Richiamati**

- Il Piano Paesaggistico Regionale e le relative Norme Tecniche di Attuazione, approvate con deliberazione di G.R. 36/7 del 05.09.2006, e l'adozione in via preliminare, ai sensi dell' art.11 della L.R. 4/2009, dell' aggiornamento e della revisione del medesimo con Delibera di Giunta Regionale n. 45/2 del 25 ottobre 2013;
- la L.R. n. 28/1998 e ss.mm.ii;
- la L.R. n. 45/1989 artt. 20 e 21 e ss.mm.ii.;
- la legge 17 agosto 1942, n° 1150 e successive modifiche e integrazioni;

#### **Preso atto**

- che la Giunta di questo Ente, con Deliberazione n. 21 del 13 aprile 2017, ha approvato, per la successiva trasmissione a questo Consiglio, il Piano Particolareggiato del Centro di prima ed antica formazione (Centro Matrice) del Comune di Romana in adeguamento al P.P.R., apportando alle seguenti tavole Isolato L e Profilo L, che presentavano un carenza di indicazione, dovuta a semplice dimenticanza, le seguenti integrazioni: Nella tavola "Isolato L", Unità Edilizia 19, tra gli interventi ammissibili si inserisce la seguente frase: "è ammessa la demolizione senza ricostruzione ex art. 5, comma 6 delle NTA". Nel Profilo L, unità edilizia 19, si inserisce il simbolo relativo alla modifica della scheda sopra indicata. Sul punto il Responsabile dell' Area Tecnica ha espresso il Parere favorevole in ordine alla REGOLARITÀ TECNICA.
- Che il progettista ha apportato le modifiche richieste, dando atto che le tavole "Isolato L" e "Profilo L", allegate alla presente Deliberazione sono esattamente quelle contenenti le modifiche richieste dalla Giunta comunale;

#### **Visti**

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, recante Testo Unico delle leggi sull' ordinamento degli Enti Locali e successive modificazioni e integrazioni;

- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- gli elaborati tecnici costituenti il Piano Particolareggiato esteso a tutto il centro Matrice, oggetto della presente approvazione, sopra riportati;
- il vigente piano urbanistico comunale, nonché il PUC adottato in adeguamento al piano paesaggistico regionale ed al piano per l'assetto idrogeologico, giusta delibera di consiglio comunale n. 25 del 23 luglio 2015.
- Verificato che a presente proposta di Piano Particolareggiato del Piano Particolareggiato del Centro di prima ed antica formazione (Centro Matrice) non contrasta con le previsioni del Piano Regolatore Generale vigente approvato con delibera di consiglio comunale n. 25 del 23 luglio 2015.

Il Presidente invita il Responsabile dell' Area Tecnica, Ing. Guglielmo Campanile ad illustrare la proposta;

Segue l'ampio intervento illustrativo del Pianificatore Dr.<sup>ssa</sup> M. Manuela Sanna ed i chiarimenti da questa forniti alle domande dei presenti;

Dopo discussione sull'argomento,

con votazione unanime favorevole dei presenti

#### **DELIBERA**

1. **DI APPROVARE** la premessa narrativa dichiarandola parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente atto deliberativo.
2. **DI ADOTTARE**, per le ragioni indicate nella premessa del presente atto, e con le integrazioni di cui al punto 2), il Piano Particolareggiato del Centro di prima ed antica formazione (Centro Matrice) del Comune di Romana in adeguamento al P.P.R., come definito nella perimetrazione approvata con Delibera del Consiglio di questo Ente 16 del 4 luglio 2007, predisposto dal Pianificatore Dr.<sup>ssa</sup> M. Manuela Sanna e composto dai seguenti elaborati grafici, allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale:
  1. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
  2. RELAZIONE GENERALE
  3. PLANIMETRIA CATASTALE STORICA
  4. ABACO ELEMENTI TIPOLOGICI
  5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE
  6. STRALCIO PUC
  7. PLANIMETRIA CATASTALE
  8. EDIFICATO URBANO
  9. ISOLATI E UNITÀ EDILIZIE 2.1
  10. PIANTA COPERTURE
  11. CONSISTENZA EDILIZIA
  12. TIPOLOGIE EDILIZIE
  13. PAVIMENTAZIONI
  14. PLANIMETRIA DI PROGETTO
  15. PAVIMENTAZIONI DI PROGETTO
  16. PROFILI A
  17. PROFILI B
  18. PROFILI C
  19. PROFILI D
  20. PROFILI E
  21. PROFILI F
  22. PROFILI G
  23. PROFILI H
  24. PROFILI I
  25. PROFILI J
  26. PROFILI K
  27. PROFILI L

28. PROFILI M
29. PROFILI N
30. PROFILI O
31. PROFILI P
32. PROFILI Q
33. PROFILI R
34. PROFILI S
35. PROFILI T
36. PROFILI U
37. PROFILI V
38. PROFILI W-X
39. PROFILI Y-Z
40. ISOLATO A
41. ISOLATO B
42. ISOLATO C
43. ISOLATO D
44. ISOLATO E
45. ISOLATO F
46. ISOLATO G
47. ISOLATO H
48. ISOLATO I
49. ISOLATO J
50. ISOLATO K
51. ISOLATO L
52. ISOLATO M
53. ISOLATO N
54. ISOLATO O
55. ISOLATO P
56. ISOLATO Q
57. ISOLATO R
58. ISOLATO S
59. ISOLATO T
60. ISOLATO U
61. ISOLATO V
62. ISOLATO W
63. ISOLATO X
64. ISOLATO Y
65. ISOLATO Z

3. **DI DARE ATTO** che il Piano Particolareggiato del Centro di prima ed antica formazione (Centro Matrice) costituisce atto di adeguamento al P.P.R.;
4. **DI DARE ATTO** inoltre che la presente proposta non comporta variazioni di bilancio né in aumento né in diminuzione.

Con separata ed unanime votazione favorevole dei presenti,

### **DELIBERA, INOLTRE**

**Di dichiarare** la presente deliberazione urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, al fine di dare attuazione immediata alle statuizioni discendenti dal presente atto.

Parere FAVOREVOLE  
in ordine alla sola regolarità tecnica  
(art. 49, comma 1 D.LGS 267 del 18.08.2000 T.U. ordin. EE.LL.)

Il Responsabile del Servizio  
F.to ING. CAMPANILE GUGLIELMO

Parere  
in ordine alla sola regolarità contabile  
(art. 49, comma 1 D.LGS 267 del 18.08.2000 T.U. ordin. EE.LL.)

Il Responsabile del Servizio  
F.to

---

Letto e approvato, il presente verbale viene come in appresso sottoscritto

Il Presidente  
F.to *D.SSA CATTE LUCIA*

Il Vice Segretario Comunale  
F.to *D.SSA CALARESU CARMELA*

---

### **CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Certifico che copia della presente deliberazione è stata pubblicata nel sito web istituzionale di questo Comune in data 04/05/2017 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi fino al 19/05/2017 ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000 - T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali.

Contestualmente all'affissione all'Albo Pretorio la presente deliberazione è stata trasmessa in elenco ai Capigruppo Consiliari(art. 125 T.U.).

Il Vice Segretario Comunale  
F.to *D.SSA CALARESU CARMELA*

---

### **CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Certifico che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. n° 267 del 18.08.2000, T.U. delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali:

in data \_\_\_\_\_ decorsi 10 giorni consecutivi dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (art. 134 c. 3 T.U.);

perchè dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134 c. 4 T.U.)

Il Vice Segretario Comunale  
F.to *D.SSA CALARESU CARMELA*

ROMANA li 04/05/2017

---

La presente copia è conforme all'originale depositato agli atti presso l'ufficio competente.

Il Vice Segretario Comunale

ROMANA li 04/05/2017