



COMUNE DI ROMANA

PROVINCIA DI SASSARI



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E
PRIMA FORMAZIONE**

Progettista incaricato
Dott.ssa Pian. Manuela A. Sanna

Il Responsabile dell'area tecnica e R.U.P.
Dott. M. Ing. Guglielmo Campanile

Gruppo di lavoro
Ing. Massimiliano Carboni – Supporto R.U.P.
Pian. Eleonora Cappello – Supporto R.U.P.

Il Sindaco
Dott.ssa Lucia Catte

Il Vice Segretario Comunale
Dott.ssa Carmela Calaresu

PPCS NTA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE	2
Art. 2 - FINALITA'	3
Art. 3 - FORMAZIONE ADOZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE	4
Art. 4 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI ROMANA	5
Art. 5 - ISOLATI ED UNITÀ EDILIZIE	7
Art. 6 - CATEGORIE DI INTERVENTO	9
Art. 7 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI.....	13
Art. 8 - MODALITA' DI INTERVENTO	15
8.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE	15
8.2 PRESCRIZIONI DI CARATTERE TECNICO	16
Art. 9 - CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO.....	22

Art. 1 - OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (di seguito NTA) del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione, così come individuato negli elaborati grafici, costituiscono il complesso delle disposizioni normative attraverso le quali vengono disciplinate tutte le attività di conservazione, modificazione e trasformazione del patrimonio urbano ricadente in area di centro di antica e prima formazione del Comune di Romana.

L'ambito di applicazione delle NTA, così come individuato nella cartografia di piano, comprende interamente le parti del territorio comunale che ricadono all'interno della zona territoriale omogenea A e una piccola parte facente parte della zona territoriale omogenea B, così come da perimetrazione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 4/07/2007.

Per quanto non disciplinato o non contemplato in modo esplicito nelle presenti NTA, negli elaborati di PPCS, si rimanda al Regolamento Edilizio e agli elaborati del PUC nonché alle disposizioni di legge statali e regionali, ai regolamenti vigenti in materia urbanistica ed edilizia ed alle disposizioni del Codice Civile.

Art. 2 - FINALITA'

Attraverso le presenti NTA si definiscono, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente, le modalità di intervento attuabili per ogni singola unità edilizia presente all'interno dell'area individuata dal presente Piano Particolareggiato; in particolare tali interventi sono stati individuati in relazione alle seguenti finalità:

- ✓ tutela del centro storico quale bene paesaggistico d'insieme;
- ✓ valorizzazione del patrimonio urbano esistente con particolare attenzione ai caratteri tipologici originarie tradizionali dell'architettura del comune di Romana;
- ✓ riqualificazione del tessuto edilizio abitativo.

Art. 3 - FORMAZIONE ADOZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione è adottato con Delibera del Consiglio Comunale.

Entro 15 giorni dall'adozione, il Piano Particolareggiato è depositato per 30 giorni presso la segreteria del Comune a disposizione del pubblico; dell'avvenuto deposito viene data notizia mediante pubblicazione all'Albo del Comune, affissione di manifesti ed avviso su uno dei quotidiani a maggiore diffusione della Regione; la deliberazione del C.C e il Piano Particolareggiato sono trasmessi all'Ufficio Tutela del Paesaggio territorialmente competente per le opportune osservazioni.

Entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, chiunque può formulare osservazioni al Piano adottato.

Il Consiglio Comunale, con motivato parere, accoglie o respinge le osservazioni (sia dei cittadini che del competente Ufficio Tutela del Paesaggio) e, tenuto conto di esse, delibera l'approvazione del Piano.

La deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano e gli elaborati eventualmente modificati in seguito all'accoglimento delle osservazioni sono trasmessi all'Ufficio Tutela del Paesaggio territorialmente competente per il conseguimento del parere ai sensi dell'art. 9, comma 5 della L.R. n. 28/98.

Il Piano Particolareggiato entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

Art. 4 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE DEL COMUNE DI ROMANA

Il Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Romana è formato da una serie di elaborati sia di natura testuale che grafica:

- PPCS R.G. Relazione Generale
- PPCS NTA Norme Tecniche di Attuazione
- PPCS AT Abachi Tipologici
- PPCS PCS Planimetria Catastale Storica
- PPCS SCHEDE TECNICHE Unità Edilizie

- PPCS 1 Inquadramento Generale
- PPCS 2 Stralcio PUC
- PPCS 3 Stralcio Planimetria Catastale
- PPCS 4 Carta dell'edificato urbano: il centro di antica e prima
formazione
- PPCS 5 Isolati ed Unità Edilizie
- PPCS 6 Carta delle Coperture
- PPCS 7 Carta della Consistenza Edilizia
- PPCS 8 Tipologie Edilizie
- PPCS 9 Carta degli Spazi pubblici, Pavimentazioni e arredo
urbano
- PPCS 10 Planimetria di progetto delle Unità Edilizie
- PPCS 11 Carta degli spazi pubblici, pavimentazioni in progetto
- PPCS A Profili Isolato A
- PPCS B Profili Isolato B
- PPCS C Profili Isolato C
- PPCS D Profili Isolato D
- PPCS E Profili Isolato E
- PPCS F Profili Isolato F
- PPCS G Profili Isolato G
- PPCS H Profili Isolato H
- PPCS I Profili Isolato I
- PPCS J Profili Isolato J
- PPCS K Profili Isolato K

- PPCS L Profili Isolato L
- PPCS M Profili Isolato M
- PPCS N Profili Isolato N
- PPCS O Profili Isolato O
- PPCS P Profili Isolato P
- PPCS Q Profili Isolato Q
- PPCS R Profili Isolato R
- PPCS S Profili Isolato S
- PPCS T Profili Isolato T
- PPCS U Profili Isolato U
- PPCS V Profili Isolato V
- PPCS W-X Profili Isolati W-X
- PPCS Y-Z Profili Isolato Y-Z

Art. 5 - ISOLATI ED UNITÀ EDILIZIE

L'area ricadente all'interno del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Romana è stato suddiviso in isolati, corrispondenti agli isolati urbani, così come definiti dalla viabilità esistente, al cui interno sono state individuate le singole unità edilizie, per ognuna delle quali è stata redatta apposita scheda con indicazione della tipologia di intervento prevista e dei rispettivi parametri urbanistico-edilizi.

L'individuazione delle unità edilizie, è stata fatta sia sulla base delle proprietà che della delle caratteristiche tipologiche, morfologiche e costruttive riscontrate.

Per quanto attiene ai dati planovolumetrici e catastali specificati nelle singole schede, questi sono stati desunti dal rilievo aerofotogrammetrico e dalle planimetrie catastali e sono pertanto da considerarsi come valori di riferimento utilizzati per il dimensionamento del Piano: questi dati, all'atto della richiesta dell'atto autorizzativo l'intervento, dovranno essere singolarmente riscontrati e verificati dal professionista incaricato presso i competenti uffici; l'elaborazione progettuale dovrà essere predisposta con riferimento a detti ultimi valori.

Le presti NTA si applicano esclusivamente a quei volumi legittimamente realizzati; tutti i volumi esistenti, qualora realizzati in assenza di regolare concessione edilizia e pertanto abusivi, andranno demoliti.

Nel caso in cui, unità edilizie contigue vengano acquisite da uno stesso proprietario, è consentita la riorganizzazione funzionale degli edifici e dei corpi di fabbrica, ottenuta anche attraverso l'accorpamento, al fine di garantire la fruibilità delle stesse, conservando, ad esclusione degli edifici incongrui, l'individualità tipologica relativa alle differenti unità edilizie.

L'Ufficio Tecnico, qualora ne riscontrasse l'esigenza, ha facoltà, in sede di richiesta di titolo abilitativo, di richiedere che la progettazione edilizia sia estesa a più unità edilizie contigue.

È ammessa, qualora le metrature e le norme di settore lo consentano, la divisione di una singola unità edilizia. Nel caso si tratti di edifici tradizionali è sempre però obbligatorio conservare i caratteri formali e dimensionali dei prospetti dell'unità

edilizia sulla pubblica via ed è fatto divieto assoluto di realizzare qualsiasi forma di collegamento (corpi scala, vani ascensori, etc.) esterna agli edifici.

Art. 6 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi prescritti nelle presenti NTA vengono definiti nel rispetto di quanto stabilito dalle vigenti norme in materia urbanistica e paesaggistica.

Gli interventi previsti sono così classificati¹:

1. Interventi di recupero

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e di risanamento conservativo

2. Ristrutturazione edilizia

3. Nuova costruzione

4. Demolizione con ricostruzione

5. Demolizione senza ricostruzione

1. Interventi di recupero

- a) **manutenzione ordinaria**: interventi che “riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”

- b) **manutenzione straordinaria**: interventi necessari “per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”
Nell'ambito dei suddetti interventi sono ricompresi anche “*quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso*” a condizione che vengano conservati i caratteri formali e dimensionali dei prospetti dell'unità edilizia sulla pubblica via e che venga vietata qualsiasi forma di collegamento esterno (corpi scala, vani ascensori, etc.).

¹ La classificazione degli interventi edilizi è stata fatta sulla base dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

- c) **restauro e risanamento conservativo:** interventi “rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”

2. Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli “rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”

Nell'ambito degli interventi di cui al comma sopraindicato sono ricompresi anche “quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”.

3. Nuova Costruzione

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica non rientranti nelle categorie definite ai punti precedenti.

Ai fini del presente Piano Particolareggiato, gli interventi di seguito elencati sono considerati di nuova costruzione:

- a) “costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente”;

b) “realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato”;

c) “installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione”;

d) “installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere che siano utilizzate come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee”

e) “interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell’edificio principale” o dell’unità immobiliare interessata;

4. Demolizione con ricostruzione

In tutti i casi di edifici incompatibili legittimamente realizzati, così come individuati nella carta PPCS 8 “Tipologie edilizie”, è possibile la demolizione totale e/o parziale e la contestuale ricostruzione al fine di migliorare la qualità architettonica d’insieme dell’edificio di intervento.

Gli interventi di ricostruzione dovranno rispettare le prescrizioni di carattere generale e tecnico delle presenti NTA.

Al fine di agevolare la riqualificazione del tessuto urbanistico attraverso tali interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili definiti incompatibili, si prevede un aumento volumetrico in fase di ricostruzione pari al 20 % di quanto effettivamente demolito e comunque non superiore a mc 70.

Il bonus volumetrico previsto dal presente comma non è cumulabile con eventuali aumenti volumetrici previsti da norme regionale e/o nazionali.

L’intervento di ricostruzione deve rispettare le presenti NTA e si configura come una Nuova Costruzione.

5. Demolizione senza ricostruzione

Nel caso di edifici in condizioni precarie, individuati nella tavola PPCS 10 “Planimetria di progetto delle unità edilizie”, qualora i proprietari non fossero in grado di

operare attraverso interventi di restauro e ristrutturazione edilizia, ravvisata la necessità di intervenire al fine di salvaguardare l'incolumità pubblica, è possibile su istanza del proprietario, assentire alla demolizione di tutto l'edificio o di una sua parte.

L'area di sedime potrà essere destinata a spazio per finalità di pubblico interesse, ex. C. 8 dell'art. 52 del PPR; in tali casi, per la ricostruzione eventuale, da parte della committenza pubblica, si applica il comma 9 dell'art. 52 del PPR.

Art. 7 - DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella data dalla categoria funzionale qualificante e prevalente in termini di superficie utile, ancorché presenti altre funzioni compatibili che integrano o rendono possibile la destinazione principale.

Le destinazioni d'uso ammesse in centro storico sono costituite dalle seguenti categorie funzionali:

a) residenziale, ivi compresi i servizi strettamente connessi alla residenza

b) turistico-ricettiva

c) artigianale di servizio (cura della persona, manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici) e artistico (lavorazioni artistiche e tradizionali) purché non comportante attività di produzione seriale ed automatica ovvero attività rumorose, inquinanti o comunque moleste

d) direzionale, commerciale di vicinato (superficie di vendita non superiore a 250 m²) e socio-sanitaria purché compatibile in relazione agli impatti prodotti sul centro storico con particolare riferimento alle infrastrutture, alla mobilità ed alla sosta

Eventuali categorie funzionali non direttamente riconducibili a quelle di cui al precedente comma sono classificate per analogia di funzione e di effetti indotti in termini di carico urbanistico.

L'uso ad autorimessa di uno stabile o di parte di esso può costituire una destinazione d'uso autonoma, utile a garantire spazi per la sosta per le diverse funzioni presenti nell'ambito urbano interessato.

Il mutamento della destinazione d'uso tra categorie funzionali può avvenire:

a) senza alcuna esecuzione di opere nel qual caso si ha un mutamento definito meramente "funzionale";

b) con esecuzione di opere rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo ovvero della ristrutturazione edilizia, nel qual caso è soggetto al titolo abilitativo previsto per l'intervento al quale è connesso.

La modifica della destinazione tra funzioni appartenenti alla medesima categoria è sempre ammessa purché il nuovo uso sia compatibile con la tutela dei centri storici, sia conforme alle norme vigenti in materia di igiene, sicurezza, inquinamento ambientale, superamento barriere architettoniche ed a tutta la normativa correlata al nuovo uso.

Al fine di favorire il recupero e la rivitalizzazione del centro storico, è sempre consentito:

a) il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettiva nel rispetto della normativa vigente che disciplina l'attività edilizia e gli aspetti igienico-sanitari nonché delle prescrizioni particolari previste dalle presenti NTA

b) l'utilizzo di un locale a destinazione commerciale per svolgere attività artigianali non moleste, non pericolose e non inquinanti.

Art. 8 - MODALITA' DI INTERVENTO

8.1 PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il presente Piano definisce, per quanto riguarda l'ambito della edilizia privata e pubblica, i criteri cui deve rispondere la progettazione e l'esecuzione degli interventi:

- a) mediante il disegno planimetrico;
- b) mediante la definizione degli ingombri e delle altezze definiti nelle tavole dei profili;
- c) mediante le presenti NTA;

Questi criteri, ed i corrispondenti elaborati di piano, costituiscono elementi di orientamento delle scelte progettuali per i singoli interventi, e sono finalizzati a conseguire l'obiettivo di una metodologia di intervento omogenea, che si proponga il rispetto e la riqualificazione dei caratteri tradizionali del centro.

L'unità minima di intervento alla quale si applica la presente normativa, coincide con l'unità edilizia, al fine di conservare l'identità delle singole unità edilizie.

Sulla base dei principi di sostenibilità ambientale, si raccomanda di applicare, per tutti quegli interventi che lo consentono, 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.), oltre che l'utilizzo di fonti di approvvigionamento energetico sostenibile e di materiali e tecniche di costruzione finalizzate alla realizzazione di strutture a basso consumo energetico.

Si raccomanda inoltre:

- di porre in atto opportune di mitigazione in luogo di interventi che comportino la produzione di polveri e di inerti da demolizione, nonché il recupero, quando possibile, del materiale dismesso;

- Di rimuovere/movimentare elementi in amianto attraverso ditte specializzate così come previsto dal D.M. 06/09/94;
- Di garantire il non inquinamento del suolo attraverso opportuni sistemi di prevenzione e di controllo da possibili sversamenti, abbandono di imballaggi con residui di sostanze, smaltimento di residui da lavorazione;
- Garantire una riduzione dei consumi energetici attraverso l'adozione di adeguate tecniche di isolamento termico degli edifici e l'adozione di dispositivi in grado di contribuire al fabbisogno energetico;
- Garantire una diminuzione dei consumi idrici attraverso misure di raccolta e recupero delle acque piovane e di acque grigie da destinare a usi compatibili come l'irrigazione del verde;
- Garantire un minore consumo di risorse attraverso processi di riutilizzo degli elementi smontati, l'impiego di materiali locali e la riduzione delle demolizioni a fronte di interventi di recupero.

8.2 PRESCRIZIONI DI CARATTERE TECNICO

Altezze

Nei casi di nuova costruzione o sopraelevazione nonché nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti deve essere prevista l'altezza utile di ml 2,70.

Per i corpi di fabbrica al piano terra è prevista un'altezza massima alla linea di gronda di ml 3,00; per i corpi di fabbrica su due livelli tale altezza si intende raddoppiata.

Valori differenti possono essere accettati in relazione ad altezze derivanti da stati di fatto esistenti o da allineamento a corpi di fabbrica in aderenza.

In ogni caso l'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici circostanti.

Ove gli interventi di nuova costruzione comportino la realizzazione di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, l'altezza massima degli stessi può andare in deroga a quanto sopra specificato previa apposita deliberazione del Consiglio Comunale.

Murature

Le murature esterne dovranno sempre essere interamente intonacate; ogni intervento da eseguirsi sulle facciate dovrà privilegiare la conservazione dei tradizionali intonaci a base di malta di calce.

È sempre e comunque vietato l'uso di malta cementizia o di miscele a prevalente contenuto di cemento così come la realizzazione di intonaci plastici di qualsiasi genere, nonché le finiture a spruzzo, a bucciato o graffiato.

Non è ammessa la rimozione di parte di intonaco per evidenziare o mettere in vista paramenti murari o elementi strutturali che non fossero originariamente a vista.

In caso di degrado degli intonaci esistenti è prescritto il loro ripristino. È prescritto il ripristino dell'intonaco anche su edifici che, originariamente intonacati, siano stati impropriamente ridotti a faccia vista.

Gli interventi di manutenzione e ripristino degli intonaci di facciata dovranno essere estesi a tutte le parti visibili dalla pubblica via, compresi i comignoli, le canne fumarie, le porzioni emergenti dalla copertura ed in genere tutte le parti visibili che siano state concepite per essere intonacate.

Sono vietati i rivestimenti in materiale ceramico e in materiale lapideo non locale.

Coperture

Le nuove coperture dovranno essere realizzate a falde inclinate con pendenza non superiore al 25%. È ammessa a nuova realizzazione del tetto a una sola falda inclinata per edifici minori; tale soluzione è comunque da valutare in relazione alle proporzioni dell'intervento da realizzare e del contesto.

È consentita la realizzazione di terrazze a tasca di modeste dimensioni purché collocate nelle falde non visibili da pubbliche vie; è sempre consentita l'apertura di finestre in linea con l'inclinazione della falda, mentre non è ammessa la realizzazione di abbaini.

Il manto di copertura dovrà essere realizzato con tegole curve in laterizio tipo coppo sardo.

In linea generale è prescritto il mantenimento delle coperture originarie esistenti ed è vietato sostituirle con altre di diversa conformazione o geometria. Qualora risulti necessario procedere al rifacimento della copertura, questa dovrà essere ricostruita nella stessa conformazione e geometria, mantenendone il carattere tradizionale (coppi).

Nel caso di rimaneggiamento di manti di copertura originari è obbligatoria la riutilizzazione degli elementi smontati. Nel caso in cui parte del manto risulti degradato e non riutilizzabile, la reintegrazione del medesimo dovrà avvenire:

- ✓ con materiale di recupero dello stesso tipo e cromia di quello non reimpiegabile;
- ✓ mediante l'inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi elementi dello stesso tipo e pezzatura di quelli non recuperabili.

Nel caso di manti già parzialmente modificati con materiale incongruo, o di quelli realizzati a seguito di precedenti ristrutturazioni o sopraelevazioni, sono ammesse le modifiche necessarie a ripristinare la conformazione originaria o comunque a conseguire una nuova conformazione della copertura più consona ai caratteri architettonici dell'edificio e del contesto.

Tipi di bucatore e rapporto pieni-vuoti sulla facciata

La formazione di nuove aperture in facciata, la chiusura o la modifica di quelle esistenti, nonché la realizzazione di balconi è ammessa sia per tutti gli edifici già oggetto di visibili modifiche che nel caso di sopraelevazioni e/o ampliamenti, coerentemente con le architetture del centro storico di Romana.

Quando la facciata sia stata interessata da modifiche ed alterazioni incompatibili sono sempre ammessi gli interventi finalizzati a ripristinarne la veste architettonica originaria

Nei casi di nuove costruzioni non sono mai ammesse rientranze di nessun genere in facciata, né per la realizzazione di ingressi né per la realizzazione di logge.

Nel caso di sopraelevazione le bucatore di nuova realizzazione dovranno conformarsi a quelle esistenti sia come dimensione che come allineamento.

La modifica delle aperture di edifici originari è ammessa nei soli casi in cui si riscontri l'effettiva esigenza di modifica in relazione alla destinazione d'uso prevista al fine di rendere vivibile l'immobile oggetto di intervento.

In ogni caso, qualsiasi nuova apertura all'interno del prospetto dovrà riprendere i caratteri di simmetria e allineamento che caratterizzano gli immobili dei centri storici.

Canali di gronda e pluviali

I discendenti pluviali e i canali di gronda dovranno generalmente essere realizzati in rame. Potrà essere ammesso l'impiego della lamiera solo quando questa sia verniciata in armonia con il contesto cromatico dell'intero edificio.

Il posizionamento e l'andamento dei discendenti pluviali deve essere rispettoso dei caratteri architettonici e compositivi della facciata e coerente con i medesimi. In linea generale, i discendenti pluviali dovranno essere posizionati secondo una linea verticale alle estremità della facciata, se possibile favorendone l'uso da parte di due edifici contigui. Quando il loro posizionamento alle sole estremità della facciata non sia possibile, o risulti insufficiente allo smaltimento delle acque piovane, potrà essere ammessa la collocazione di discendenti pluviali in posizioni intermedie a condizione che i medesimi s'inseriscano nel disegno della facciata senza apportare alterazioni pregiudizievoli e non occludano alla vista particolari architettonici o decorativi.

Nel caso di edifici che presentano coperture a smaltimento diretto delle acque, prive di dispositivi di raccolta delle acque meteoriche, si prescrive la conservazione di tale soluzione.

Infissi

Dovranno essere preferibilmente in legno e dovranno, per quanto possibile, essere riutilizzati quelli originari esistenti. Nei casi di edifici già visibilmente modificati è ammesso l'utilizzo di infissi in pvc o alluminio finto legno.

È assolutamente vietata l'installazione di infissi in alluminio naturale, anodizzato o laccato bianco. È altresì vietato l'utilizzo di avvolgibili di qualsiasi materiale e forma.

I sistemi oscuranti dovranno rifarsi a quelli della tradizione locale caratterizzati da persiane esterne o scurini interni.

Recinzioni e spazi non edificati

Sono fatte salve le recinzioni in pietra naturale esistenti; le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura intonacata, muratura intonacata e soprastante ringhiera in ferro battuto, e avere un'altezza non superiore a ml. 1,80.

Non sono ammesse coperture di nessun genere nei cancelli d'ingresso.

Le corti esistenti devono essere salvaguardate e destinate a giardini.

Impianti tecnologici

Le antenne e parabole debbono essere collocate in linea generale sul retro degli edifici; quando ciò non sia possibile è possibile la collocazione sul tetto. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura.

Possono invece essere ammesse collocazioni alternative, in giardini o cortili su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine interne all'edificio, quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

Non è consentito installare impianti tecnologici a vista, quali pannelli solari, pompe di calore, unità motocondensanti e simili.

Tutti gli impianti tecnologici devono essere collocati in aree non direttamente visibili da pubbliche vie; quando ciò non sia possibile si prescrive l'utilizzo di tecnologie prive di motori esterni.

I contatori posizionati in facciata devono essere trattati in modo da non risultare elementi estranei alla composizione della facciata. Si prescrive pertanto che gli sportelli, qualora non delocalizzabili vengano tinteggiati del colore della facciata.

Pensiline di copertura

È vietata l'installazione di pensiline di copertura sia di materiale metallico che plastico negli ingressi delle facciate delle unità edilizie.

Tinteggiatura

Tutte le parti esterne degli edifici che siano intonacate, quali facciate, prospetti interni, parti emergenti dalla copertura, canne fumarie ed altro, devono essere tinteggiate.

Sono ammesse le sole pitture a tinta unita nelle cromie delle terre naturali e dei materiali lapidei.

Non sono consentite pitture in spugnato, spatolato, tamponato, graffiato e tutte le pitture di tipo plastico.

Le tinteggiature incongrue devono essere rimosse e sostituite con tinteggiature di tipo tradizionale.

Negli edifici che conservano elementi architettonici e decorativi della facciata come lesene modanature e cornici, dovrà essere prevista una lieve diversificazione cromatica per tali elementi architettonico-decorativi così da farli risaltare rispetto al contesto.

Gli sportelli dei contatori presenti nelle facciate esterne devono essere tinteggiati in modo da avere un impatto visivo minimale.

Art. 9 - CONTENUTI E REDAZIONE DEGLI ELABORATI TECNICI DI PROGETTO

L'inoltro della domanda di concessione (o di autorizzazione) dovrà essere corredato anche dai seguenti elaborati:

- a) Stralcio della planimetria catastale storica;
- b) Stralcio del PUC vigente;
- c) Planimetria catastale aggiornata, comprendente i lotti confinanti e quelli antistanti sui fronti stradali, per un adeguato intorno;
- d) Relazione storico-tecnica, contenente le informazioni disponibili sulla formazione e trasformazione dell'Organismo edilizio, desunte dai confronti catastali, da foto d'epoca e attuali, dall'analisi delle strutture edilizie e da quant'altro contribuisca ad evidenziare l'origine, la storia e la consistenza edilizia degli elementi architettonici tradizionali riscontrati;
- e) Relazione paesaggistica, quando richiesta dalla normativa vigente;
- f) Rilievo sommario dello stato di fatto al contorno, con rappresentazione dei corpi di fabbrica contigui al lotto interessato in scala non inferiore ad 1:200, in planimetria ed alzato, e relativa documentazione fotografica;
- g) Rilievo architettonico in scala non inferiore ad 1:100 dell'intero lotto interessato, completo di piante prospetti e sezioni, recante l'indicazione dei fabbricati (o delle porzioni di fabbricati o elementi costruttivi) che risultino costruiti secondo forme e materiali originari/storico-tradizionali, dei relativi elementi costruttivi, e della corrispondente documentazione fotografica.