

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Le disposizioni che seguono costituiscono la parte normativa del piano Particolareggiato del Centro Storico dell'abitato di Castelsardo. In assenza di specifiche previsioni si applicheranno quelle contenute in altre disposizioni di natura regolamentare. Quelle contenute nel Piano Particolareggiato prevalgono su quelle dettate da altri strumenti urbanistico edilizi del Comune di Castelsardo.

ART.2 - DELIMITAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO

L'area interessata dal Piano Particolareggiato comprende aree destinate dal P.d.F. vigente a Zona A, Zona H e S₄ ed è delimitata nella Tav.3 del presente piano con puntinato di mm.1 di diametro e, mm.1 di intervallo; all'interno di essa valgono oltre alle prescrizioni della presente normativa le indicazioni cartografiche degli elaborati allegati.

ART.3 - DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE

Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici e nelle attrezzature comprese nel Piano Particolareggiato sono le seguenti:

- d₁ residenza e servizi connessi
- d₂ uffici pubblici e privati
- d₃ studi e attività professionali
- d₄ esercizi commerciali al minuto
- d₅ alberghi e pensioni, dimore collettive
- d₆ ristoranti, tavole calde, pizzerie, bar e simili
- d₇ circoli per lo svolgimento di attività sociali, educative, culturali, sportive, sale di esposizione
- d₈ locali di spettacolo
- d₉ strutture museali e per attività culturali pubbliche o di uso pubblico

- d₁₀ artigianato di servizio e tipico, con esclusione delle lavorazioni nocive e inquinanti o comunque incompatibili con la residenza;
- d₁₁ laboratori tecnico scientifici

Sono consentite trasformazioni parziali o totali delle destinazioni d'uso solo se compatibili con l'insieme dell'organismo edilizio.

ART.4 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Gli interventi edilizi consentiti nell'ambito del Piano Particolareggiato che si richiamano all'Art.31 della L.5.9.1978 n°457, sono i seguenti:

I_{MO} - MANUTENZIONE ORDINARIA

“Sono gli 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”.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

- gli intonaci e le coloriture interni; le riprese parziali di intonaco esterno con ripristino della coloritura preesistente;
- la riparazione e la parziale sostituzione del manto di copertura con elementi identici a quelli preesistenti;
- la riparazione, la riverniciatura e la eventuale sostituzione di parte degli infissi esterni con tipi identici a quelli preesistenti;
- la sostituzione dei pavimenti ed infissi interni, purché non si tratti di elementi di antica fattura e pregio.

Tali interventi di manutenzione ordinaria non devono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici, decorativi e strutturali degli edifici, e di essi deve essere data comunicazione scritta al Sindaco prima dell'inizio dei lavori, con allegata relazione redatta da un tecnico abilitato che asseveri le opere da eseguire.

I_{MS} - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

“Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e

tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso”.

Sono opere di manutenzione straordinaria:

- il rifacimento parziale o totale delle coperture dissestate e dei solai dissestati;
- il risanamento e il consolidamento delle murature esistenti che non comportino opere consistenti di demolizione e sostituzione;
- piccole modifiche dei prospetti, finalizzate al ripristino dell'assetto originario;
- installazione di servizi igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure e di aperture interne che non modifichi lo schema distributivo;
- costruzione di vespai;
- rifacimento o installazione di impianti tecnologici che non comportino alterazioni e modifiche esterne;
- rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- rifacimento di rivestimenti esterni;
- rifacimento di infissi esterni;
- rifacimento di pavimentazioni e sistemazioni esterne;
- rifacimento di manto di copertura.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici, decorativi e strutturali degli edifici, e sono subordinati a regolare autorizzazione da parte del sindaco.

IR - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

“Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare 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 accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”.

All'interno di questa categoria di intervento il Piano Particolareggiato individua due classi di intervento:

IR₁ - RESTAURO

Comprende gli interventi volti alla conservazione integrale dei monumenti e al ripristino delle loro caratteristiche originarie; in particolare:

- il ripristino dei fronti esterni e interni;
- il ripristino degli ambienti interni, con la conservazione dell'impianto distributivo originario;
- la ricostruzione filologica delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- il ripristino degli spazi liberi quali corti, giardini, chiostri, ecc. e delle pavimentazioni presenti;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificazione delle quote di imposta dei solai, delle volte, delle scale, del tetto, dei muri portanti sia esterni che interni;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario e gli ampliamenti non organici del medesimo;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e sanitari essenziali, compatibili con l'organismo originario.

Per gli edifici per i quali è prescritta la presente classe di intervento è obbligatorio il mantenimento della destinazione d'uso originaria, o in sostituzione è ammessa la destinazione d'uso d₉, di cui all'Art.3.

IR₂ - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Comprende gli interventi volti al riutilizzo di edifici di particolare rilevanza storico-architettonica, col mantenimento delle caratteristiche formali e tipologiche; in particolare:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni anche con soluzioni che tendano a raccordare le eventuali eterogeneità stilistiche ed a ricomporre una corretta ed ordinata unitarietà formale;
- il ripristino degli ambienti interni, con la conservazione dell'impianto distributivo originario;

- le modifiche all'impianto compositivo e distributivo sia in pianta che in alzato soltanto per le parti che si configurano sostanzialmente già alterate rispetto all'assetto originario;
- la ricostruzione delle parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, anche con soluzioni che tendano a raccordare le eventuali eterogeneità stilistiche ed a ricomporre una corretta ed ordinata unitarietà formale;
- il ripristino degli spazi liberi quali corti, giardini, chiostrini, ecc. e delle pavimentazioni presenti;
- gli interventi sulle parti strutturali nel rispetto di quelle parti o elementi che permangono dell'organismo originario, che dovranno essere accuratamente restaurati, consolidati e ricomposti nella tecnologia originaria;
- l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue dell'impianto originario;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e sanitari essenziali;
- le modifiche necessarie per l'eliminazione delle barriere architettoniche e la dotazione delle misure di sicurezza previste dalla legge.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo a fini abitativi sono soggetti ad autorizzazione edilizia, altrimenti sono soggetti a concessione edilizia onerosa.

IRE - RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Sono gli interventi 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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

IRE₁ - RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Comprende gli interventi volti alla riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari senza che siano alterati i volumi, anche con modifiche parziali agli elementi verticali e orizzontali, strutturali e non, con la conservazione dell'assetto prospettico e degli elementi distributivi generali dell'impianto, quali l'eventuale androne, il posizionamento dei vani scala, delle eventuali corti interne ed esterne.

Sono inoltre tassativamente proibite alterazioni volumetriche che non siano di eliminazione di superfetazioni. In particolare sono consentiti:

- le modifiche all'assetto distributivo interno, anche con variazione del numero delle singole unità abitative, purché vengano rispettati i caratteri generali dell'impianto;
- gli interventi sulle parti strutturali, anche con la parziale sostituzione di quelle originarie;
- l'inserimento degli impianti tecnologici e sanitari.

IRE₂ - RISTRUTTURAZIONE

Comprende gli interventi volti alla riorganizzazione funzionale interna dell'intero edificio con modifiche anche consistenti alle strutture sia orizzontali che verticali, nonché il riordino parziale delle volumetrie senza aumento della volumetria globale preesistente, fermi restando i caratteri tipologici degli edifici. In particolare sono consentiti:

- la parziale modifica dei prospetti, finalizzata al riordino compositivo e al ripristino e riproposizione degli elementi architettonici tradizionali (gronde, cornici, cornicioni, scale esterne, balconi);
- le modifiche all'assetto distributivo interno che comportino anche consistenti alterazioni dell'assetto complessivo originario;
- gli interventi sulle parti strutturali anche con la totale sostituzione delle medesime.

IRE₃ - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Comprende gli interventi volti alla ristrutturazione totale dell'edificio anche con operazioni di demolizione e ricostruzione, a parità di volume, finalizzate al raggiungimento di una nuova configurazione tipologicamente corretta e ben proporzionata, con soluzioni ed elementi architettonici accuratamente studiati, tenendo conto degli aspetti qualitativamente più rilevanti del contesto circostante. E' obbligatorio il rispetto delle indicazioni contenute nelle Tavv.36 (planimetria) e 37-41 (profili), in particolare per quanto riguarda gli allineamenti in gronda assegnati.

Tutti gli interventi di riqualificazione edilizia sono soggetti a Concessione Edilizia onerosa, salvo i casi espressamente previsti dalle leggi.

IS - SOPRAELEVAZIONE

Sono gli interventi che comportano il completamento degli edifici in senso verticale.

IS₁ - SOPRAELEVAZIONE

Comprende gli interventi di completamento volumetrico, con la conservazione delle caratteristiche formali e strutturali dell'edificio preesistente, a cui gli interventi stessi devono riferirsi in termini di organizzazione prospettica.

IS₂ - SOPRAELEVAZIONE E RICOSTRUZIONE

Comprende gli interventi volti alla ristrutturazione totale dell'edificio anche con operazioni di demolizione e ricostruzione, che prevedono il completamento dell'assetto volumetrico dell'unità edilizia in rapporto al riallineamento con le unità circostanti, finalizzate al raggiungimento di una nuova configurazione tipologicamente corretta e ben proporzionata, con soluzioni ed elementi architettonici accuratamente studiati, tenendo conto degli aspetti qualitativamente più rilevanti del contesto circostante. E' obbligatorio il rispetto degli ingombri e allineamenti in gronda indicati nelle Tavv.36 (planimetria) e 37-41 (profili). Tutti gli interventi di sopraelevazione sono soggetti a Concessione Edilizia onerosa.

ID - DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE

Sono gli interventi che tendono a eliminare o ridurre i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi. Tali interventi sono consentiti solo per le superfetazioni o edifici o parti di edificio di recente costruzione, avulse dal contesto.

ID₁- DEMOLIZIONE TOTALE

Sono gli interventi che tendono a eliminare i volumi di un edificio esistente senza successiva sostituzione dei medesimi, finalizzati alla riqualificazione di spazi pubblici ed al ripristino dell'assetto originario ed evidenziazione degli elementi architettonici di rilevante interesse storico.

Modifica apportata con Delibera del Consiglio Comunale n°26 del 30/06/2008.

IRA - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Gli interventi di riqualificazione ambientale sono quelli rivolti a restituire adeguati caratteri qualitativi al sistema articolato degli spazi aperti presenti all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, ricadenti in aree classificate, nel vigente P.d.F., zona A e zona H.

Essi si riferiscono principalmente a:

- aree verdi circostanti la città fortificata, compreso le aree a mare;
- spalti di Manganella e sistema dei percorsi sulle mura;
- spazi verdi interni al borgo;

e si suddividono in :

IRA₁ - RIQUALIFICAZIONE AREE VERDI CIRCOSTANTI

Sono gli interventi che prevedono la conservazione dell'andamento orografico e la piantumazione di essenze fra quelle date nell'elenco allegato;

per le aree rivolte a mare inoltre è previsto:

- il recupero dei percorsi acciottolati esistenti e il ripristino con materiale dello stesso tipo;
- la formazione di sentieri naturali che integrano e completano quelli esistenti, suddivisi in: a) agevoli o di media difficoltà, lungo la parte costiera; b) percorsi da trekking, che superano le formazioni rocciose esistenti;
- realizzazione di spazi di sosta panoramica e di ristoro con possibilità di inserimento di attrezzature leggere stagionali, tipo chiosco in legno o ferro verniciato e vetro di ingombro massimo in pianta contenibile in una circonferenza di m.5 di diametro.

Sentieri e spazi di sosta dovranno essere realizzati con Glorit (stabilizzazione con compattamento del terreno naturale miscelato a catalizzatore ecologico) o utilizzando pietrame presente in loco, a scaglie o in pezzatura.

E' obbligatorio l'impianto di essenze vegetali indicate nel gruppo A dell'elenco allegato.

IRA₂ - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPALTI

Sono gli interventi che prevedono la realizzazione di un percorso continuo che a partire dal Castello si snoda lungo le fortificazioni sino alla cinta a mare, il mantenimento e la sistemazione a verde di tutti gli spazi attualmente degradati presenti lungo il percorso con piantumazione di essenze fra quelle date nell'elenco allegato.

I percorsi seguiranno il tracciato delle mura con l'inserimento di scalinate in trachite per il superamento dei dislivelli esistenti; in particolare si prevede l'utilizzo della costruzione facente parte del complesso chiesastico di S.Maria, legato al percorso delle mura, anche per il superamento al suo interno del salto di quota esistente fra il piazzale della Chiesa e lo spazio verde a valle.

Nell'area indicata nella Tav.42 con rigatura obliqua è consentita la localizzazione di serbatoi di accumulo per l'alimentazione dell'impianto a gas a servizio del borgo.

IRA₃ - RIQUALIFICAZIONE SPAZI VERDI INTERNI

Sono gli interventi che prevedono il recupero di due spazi interni al borgo, con sistemazione a verde ed inserimento in un *continuum* di percorsi.

Si prevede l'utilizzo di piante secondo l'elenco allegato, la realizzazione di scalinate in trachite e la riproposizione di acciottolato tradizionale come pavimentazione.

E' obbligatorio l'impianto di essenze vegetali indicate nel gruppo B dell'elenco allegato.

ART.5 - INTERVENTI AMMESSI

Nella Tav.36 (Progetto - Planimetria) sono specificati gli interventi di massima trasformabilità consentiti per ogni singola unità edilizia.

Nella tabella seguente sono indicati gli ulteriori interventi ammessi, in rapporto all'intervento indicato nella suddetta planimetria.

INTERVENTI DI MASSIMA TRASFORMABILITA'		ULTERIORI INTERVENTI AMMESSI									
		IMO	IMS	IR ₁	IR ₂	IRE ₁	IRE ₂	IRE ₃	IS ₁	IS ₂	ID
IMO	MANUTENZIONE ORDINARIA	•									•
IMS	MANUTENZIONE STRAORDIN.	•	•								•
IR ₁	RESTAURO	•		•							•
IR ₂	RESTAURO E RIS.CONSERVAT.	•			•						•
IRE ₁	RISTRUTTURAZIONE INTERNA	•	•			•					•
IRE ₂	RISTRUTTURAZIONE	•	•			•	•				•
IRE ₃	DEMOLIZIONE E RICOSTRUZ.	•	•				•	•			•
IS ₁	SOPRAELEVAZIONE	•	•			•	•		•		•
IS ₂	SOPRAELEVAZIONE E RICOSTR.	•	•				•	•	•	•	•
ID	DEMOLIZIONE TOTALE O PARZ.	•	•								•
ID ₁	DEMOLIZIONE TOTALE										•

Modifica apportata con Delibera del Consiglio Comunale n°26 del 30/06/2008.

ART.6 - MODALITA' DI INTERVENTO

Nella esecuzione dei diversi tipi di intervento è obbligatorio il rispetto delle seguenti modalità:

M1 COPERTURE - Nella riparazione ovvero nel rifacimento delle coperture come pure nel riordino e nel miglioramento delle medesime è prescritta la conservazione ovvero la realizzazione della tradizionale copertura a tetto con tegole in cotto a coppo e canale, avendo cura di recuperare ove possibile il materiale esistente di vecchia fabbricazione ancora in buono stato.

- Non è consentita la realizzazione di coperture a terrazza né di terrazze a tasca; riguardo a quelle esistenti, in caso di rifacimento o di riordino delle coperture, si dovrà procedere al loro inserimento in un contesto dove prevalga il ripristino dell'andamento a tetto; è consentito il mantenimento della copertura a terrazza per una superficie non superiore al 25% di quella complessiva.

- Non sono consentite falde di copertura aggettanti rispetto al filo della facciata; è consentita la realizzazione di cornicioni, purché aventi sporgenza non superiore a cm.40, e con disegno tradizionale che si riferisca all'abaco dei particolari architettonici di cui alla Tav.n°43.

M2 ABBAINI - Non è consentita la realizzazione di abbaini; è tuttavia ammessa l'apertura di lucernari a raso di dimensioni contenute, ad eccezione che per gli interventi di tipo IR.

M3 COMIGNOLI - Nel rifacimento ovvero nella realizzazione di teste di camino non sono ammessi manufatti prefabbricati e si dovranno adottare tipi tradizionali; dovranno altresì essere restaurate le teste di camino di vecchia e pregevole fattura .

- M4 LINEA DI GRONDA - In generale non sono consentite alterazioni della quota della gronda; limitatamente agli interventi IRE₂ ed IRE₃ sono ammessi modesti ritocchi alla quota di gronda, sia in più che in meno, finalizzati esclusivamente a risolvere incongruità e discontinuità antiestetiche.
- M5 CORNICIONI,CANALI DI GRONDA E PLUVIALI - E' prescritta la conservazione o il ripristino della cornice di gronda originaria, con soprastante lastra di finitura in pietra; è consentito in sostituzione di questa l'uso di quadrelle di cotto o di copertina in rame, mentre non è ammesso l'uso di tegole. Non è consentita in presenza di cornice la realizzazione di gronde esterne. Negli altri casi la gronda deve essere in rame e di sezione circolare; devono essere altresì realizzati in rame i pluviali esterni, che devono essere armonicamente inseriti nel prospetto.
- M6 PROSPETTI - Non è consentita alcuna modifica di prospetto per quanto concerne posizione, forma e dimensioni delle aperture, se non per gli interventi per i quali è espressamente specificato nell'Art.4. In ogni caso le nuove aperture devono riproporre moduli e dimensioni di quelle tradizionali.
- M7 BALCONI E AGGETTI - E' in assoluto vietata la realizzazione di parti aggettanti dell'edificio sia sulla pubblica via che sui fronti interni. E' altresì vietata la realizzazione di balconi; per gli interventi IR₂;IR₃;IS è consentita la realizzazione di balconi di proporzioni analoghe a quelle tradizionali, con profondità massima di cm.60, e nel numero massimo di due per ogni edificio; dovranno essere realizzati con mensolature in pietra o ferro e ringhiere in ferro con disegno tradizionale, avente come riferimento l'abaco dei particolari architettonici di cui alla Tav.43. E' altresì obbligatoria la eliminazione dei parapetti pieni esistenti e l'adeguamento ai tipi sopradescritti. E' vietata la realizzazione di balconi a nastro. E' obbligatoria la conservazione delle mensole e dei parapetti in ferro battuto originari.

- M8 INTONACI - E' obbligatoria la conservazione, mediante pulitura e fissatura degli intonaci di malta di calce esistenti; le eventuali integrazioni andranno realizzate con materiali e tecniche analoghe. Qualora non sia possibile il recupero degli intonaci esistenti, questi dovranno essere rifatti con le stesse tecniche e materiali della tradizione. E' fatto divieto di utilizzare malte cementizie, di realizzare intonaci plastici e di impiegare rivestimenti di qualsiasi genere. Non è consentito l'uso di intonaco rustico, bucciato o graffiato; è ammesso l'uso di intonaco del tipo "terranova".
- M9 TINTEGGIATURE E COLORI - E' obbligatorio l'uso di tinte a base di calce e terre coloranti. In alternativa è consentito l'uso di tinte inorganiche e non pellicolanti ai silicati. Entro sei mesi dalla adozione del presente Piano Particolareggiato l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre il Piano del Colore; nelle more di tale elaborazione è consentito l'uso di colori scelti nella gamma del beige, del giallo, del grigio e del rosa, e comunque in tonalità pastello; non sono consentite coloriture in contrasto con l'insieme della facciata.
- M10 FINITURA DI FACCIATA - E' obbligatoria la conservazione di partiture ed elementi architettonici e decorativi delle facciate (cornici, lesene, stucchi, decorazioni scultoree a rilievo, paramenti, ecc.) e di ogni altro elemento di rilievo esistente, che dovranno essere evidenziati con l'uso di dicromia, fatta eccezione per gli elementi in pietra. Salvo il caso di ripristino del paramento originario non è consentito ridurre a faccia vista edifici che si presentino attualmente intonacati. Non è consentita la finitura di spalle di finestre e porte, e il rivestimento di gradini esterni, realizzati in cemento, con marmo in lastre, con granito, con laterizio o materiale ceramico, non congrui rispetto al complesso dell'edificio e - nelle operazioni di restauro e riqualificazione - devono essere rimossi quelli esistenti. E' vietato l'uso di rivestimenti e zoccolatura sia in marmo che in altro materiale. Non è consentita la realizzazione di pensiline a

protezione di ingressi o balconi, nonché la copertura di terrazzi anche se realizzata con materiale precario. Non è consentita la realizzazione di canne fumarie esterne.

M11 INFISSI - E' obbligatoria la conservazione e il recupero degli infissi esistenti (finestre e portoni); qualora ciò non fosse possibile i nuovi infissi dovranno riprendere il disegno di quelli preesistenti, se originali, o riferirsi all'abaco dei particolari architettonici di cui alla Tav.44. E' obbligatoria la conservazione e il recupero dei sopraluce di porta originari. E' vietato l'uso di infissi in alluminio o altro materiale diverso dal legno. E' consentito l'uso di persiane e portelloni in legno; è vietato l'uso di avvolgibili o altri sistemi di chiusura ad eccezione, limitatamente ai piani terra e seminterrati, di grate in ferro con disegno tradizionale (vedi Tav.43). Non è consentito l'uso di serrande metalliche a chiusura di magazzini, garages o esercizi commerciali.

M12 INSEGNE E VETRINE - Le insegne di attività commerciali o pubblicitarie in genere dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, pietra, metallo verniciato, non in contrasto con l'insieme della facciata; non è consentito l'uso di insegne luminose in materiale plastico. L'uso di insegne a bandiera è consentito solo se realizzate in ferro battuto, con disegno tradizionale e sporgenza massima di cm.60. Non è consentita la realizzazione di vetrine sporgenti rispetto al filo della facciata; esse dovranno essere realizzate in legno o metallo verniciato. E' obbligatorio il rilascio di autorizzazione da parte del Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia.

M13 NUOVI INSERIMENTI - La realizzazione degli interventi del tipo IRE₃; IS deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche formali degli edifici preesistenti e circostanti; in particolare le nuove aperture dovranno avere dimensioni e cadenze analoghe a quelle tradizionali. Non sono consentiti arretramenti rispetto all'allineamento stradale predominante, dell'intero edificio o di parte di esso.

- M14 PAVIMENTAZIONI - E' obbligatoria la conservazione ed il ripristino delle pavimentazioni originarie, ivi incluse quelle degli spazi aperti sia interni che di pertinenza, quali pavimentazioni di portici, androni, corti, scale, giardini, ecc. Qualora ciò non sia possibile le pavimentazioni devono essere realizzate con i materiali tradizionali, quali pietre, graniglie, cotto, legno. Per quanto concerne le pavimentazioni stradali è prescritto il restauro delle pavimentazioni esistenti in lastricato o in acciottolato; in caso di rifacimento, si dovrà operare riutilizzando i materiali rimossi, eventualmente integrati con altri di identica fattura e qualità, adottando le medesime tecniche tradizionali e le originarie disposizioni.
- M15 SOLAI - E' obbligatoria la conservazione dei solai originari in legno o il loro ripristino quando siano in vista da strade e spazi pubblici (archivolti) anche in caso di intervento del tipo IRE o IS. E' consentita la sostituzione dei solai interni in legno solo quando motivata da seri problemi statici.
- M16 AREE LIBERE - Le aree libere a corredo degli edifici devono essere mantenute a verde e piantumate con essenze scelte tra quelle dell'elenco allegato alla presente normativa (Allegato B).
- M17 CHIOSCHI E EDICOLE - La realizzazione di chioschi ed edicole è subordinata alla predisposizione di un piano dell'arredo urbano. E' consentita l'apposizione di tende o ombrelloni che non comportino la realizzazione di elementi fissi limitatamente al periodo estivo.
- M18 PARTICOLARI ARCHITETTONICI - Nelle Tavv. 37÷41 sono indicati alcuni degli elementi e particolari architettonici da eliminare o sostituire, di cui all'allegato A della presente normativa. Durante l'esecuzione degli interventi è obbligatorio l'adeguamento dell'organismo edilizio per quanto riguarda i particolari architettonici, ai criteri espressi nelle precedenti modalità.

ART.7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per gli edifici per i quali è previsto l'intervento di tipo ID, nelle more della predisposizione di tale provvedimento, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (IMO) e manutenzione straordinaria (IMS). *Per gli edifici per i quali è previsto l'intervento ID1 non è consentito altro tipo di intervento.* Sarà comunque cura dell'Amministrazione Comunale indennizzare l'avvenuta demolizione a termini di legge o comunque offrendo ai proprietari una valida alternativa all'interno del Piano stesso.

Modifica apportata con Delibera del Consiglio Comunale n°26 del 30/06/2008.

ART.8 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI INTERVENTO

Per tutti i progetti di intervento ivi inclusi quelli di manutenzione straordinaria, si richiede la seguente documentazione:

- 1) Rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 (piante, prospetti, sezioni) con le quote dei vari piani, copertura e sotterranei compresi, con indicazione delle destinazioni d'uso e delle orditure strutturali, corredato da prospetto dell'intero edificio allargato agli edifici limitrofi in scala 1:100, da eventuali particolari costruttivi in scala 1:20.
- 2) Documentazione fotografica dello stato di fatto dell'esterno, delle strutture e dei particolari architettonici esteso all'intorno.
- 3) Progetto in scala 1:50 (piante,prospetti,sezioni) con le quote dei vari piani, copertura e sotterranei compresi, con le indicazioni relative alle destinazioni d'uso ed alle orditure strutturali, corredato da prospetto dell'intero edificio inserito nel contesto circostante in scala 1:100 e da eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala 1:20.
- 4) Sovrapposizione rilievo/progetto in scala 1:50 (piante, prospetti,sezioni) con evidenziate (giallo/rosso) le operazioni di trasformazione.
- 5) Relazione accurata sullo stato di fatto, sulle condizioni e sulle caratteristiche dell'immobile completa delle indicazioni sulle operazioni che si intendono eseguire con la precisazione delle rifiniture, degli intonaci, degli infissi, delle coperture, delle tinteggiature, ecc.

ART.9 - DISPOSIZIONI FINALI

Sono fatte salve le autorizzazioni e le concessioni edilizie rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Piano Particolareggiato anche se in contrasto con esso. Il Sindaco avrà comunque la facoltà di richiedere tempestivamente che gli interventi vengano realizzati secondo le modalità di cui all'Art.6 della presente normativa, sempre che il rispetto delle medesime non comprometta la realizzabilità dell'intervento autorizzato o concesso.

ART.10 -ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico di Castelsardo è costituito dai seguenti elaborati:

ELENCO ELABORATI

A	-	RELAZIONE - PIANO ESPROPRIAZIONI - PIANO FINANZIARIO	
B	-	NORME DI ATTUAZIONE	
TAV.1	-	STRALCIO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE	1:2000
TAV.2	-	PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO GENERALE	1:25000
TAV.3	-	AEROFOTOGRAMMETRIA CON INDIVIDUAZIONE LIMITI PIANO PARTICOLAREGGIATO	1:2000
TAV.4	-	FOTO AEREA DEL CENTRO STORICO	
TAV.5	-	INDIVIDUAZIONE DELLA STRATIFICAZIONE STORICA	1:1000
TAV.6	-	PLANIMETRIA CATASTALE	1:500
TAV.7	-	DESTINAZIONI D'USO DEI PIANI TERRA E PROPRIETA' CIVILI E RELIGIOSE	1:500
TAV.8	-	COPERTURA DEGLI EDIFICI	1:500
TAV.9	-	CONSISTENZA EDILIZIA	1:500
TAV.10	-	PROFILI STRADALI - STATO DI FATTO Via Porta a Bassu - Via al Bastione	1:200

	Via Marconi - Via Lamarmora - Via Vittorio Emanuele	
TAV.11 -	PROFILI STRADALI - STATO DI FATTO	1:200
	Vic. del Giardino - Via Mazzini Vic. Auria - Isolato Via Auria Vic. Orsini - Vic. S.Maria - Via Cavour - Via R. Margherita	
TAV.12 -	PROFILI STRADALI - STATO DI FATTO	1:200
	Piazza la Rosa - Vic. D'Azzone Via Garibaldi - Vic. La Rena Vic. Genovesi - Vic. La Bicocca Via Solferino	
TAV.13 -	PROFILI STRADALI - STATO DI FATTO	1:200
	Via al Seminario - Via Mentana Via Manganella - Via Maddalena Isolato Via Maddalena	
TAV.14 -	PROFILI STRADALI - STATO DI FATTO	1:200
	Vic. Manconiana - Vic. dell'Orto Vic. dei Vandali - Vic. Luna Vic. Atene - Via Aquilone Vic. Doria - Isolato Vic.Doria Via al Duomo - Vic. Aragona Vic. del Purgatorio	
TAV.15 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI FINITURA DELLE FACCIATE	1:500
	Via Porta a Bassu - Via al Bastione Via Marconi - Via Lamarmora Via Vittorio Emanuele Vic. del Giardino - Via Mazzini Vic. Auria - Isolato Via Auria Vic. Orsini - Vic. S.Maria	
TAV.16 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI	

	FINITURA DELLE FACCIATE	1:500
	Via Cavour - Via R. Margherita	
	Piazza la Rosa - Vic. D'Azzone	
	Via Garibaldi - Vic. La Rena	
	Vic. Genovesi - Vic. La Bicocca	
	Via Solferino - Via al Seminario	
TAV.17 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI	
	FINITURA DELLE FACCIATE	1:500
	Via Mentana - Via Manganella -	
	Via Maddalena - Isolato Via Maddalena	
	Vic. Manconiana - Vic. dell'Orto	
	Vic. dei Vandali - Vic. Luna	
TAV.18 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI	
	FINITURA DELLE FACCIATE	1:500
	Vic. Atene - Via Aquilone	
	Vic. Doria - Isolato Vic. Doria	
	Via al Duomo - Vic. Aragona	
	Vic. del Purgatorio	
TAV.19 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI	
	COLORE DELLE FACCIATE	1:500
	Via Porta a Bassu - Via al Bastione	
	Via Marconi - Via Lamarmora	
	Via Vittorio Emanuele	
	Vic. del Giardino - Via Mazzini	
	Vic. Auria - Isolato Via Auria	
	Vic. Orsini - Vic. S. Maria	
TAV.20 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI	
	COLORE DELLE FACCIATE	1:500
	Via Cavour - Via R. Margherita	
	Piazza la Rosa - Vic. D'Azzone	
	Via Garibaldi - Vic. La Rena	
	Vic. Genovesi - Vic. La Bicocca	

Via Solferino - Via al Seminario

TAV.21 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI COLORE DELLE FACCIATE	1:500
	Via Mentana - Via Manganella - Via Maddalena - Isolato Via Maddalena Vic. Manconiana - Vic. dell'Orto Vic. dei Vandali - Vic. Luna	
TAV.22 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI COLORE DELLE FACCIATE	1:500
	Vic. Atene - Via Aquilone Vic. Doria - Isolato Vic. Doria Via al Duomo - Vic. Aragona Vic. del Purgatorio	
TAV.23 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI INFISSI	1:500
	Via Porta a Bassu - Via al Bastione Via Marconi - Via Lamarmora Via Vittorio Emanuele Vic. del Giardino - Via Mazzini Vic. Auria - Isolato Via Auria Vic. Orsini - Vic. S. Maria -	
TAV.24 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI INFISSI	1:500
	Via Cavour - Via R. Margherita Piazza la Rosa - Vic. D'Azzone Via Garibaldi - Vic. La Rena Vic. Genovesi - Vic. La Bicocca Via Solferino - Via al Seminario	
TAV.25 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI INFISSI	1:500

Via Mentana -Via Manganella
Via Maddalena - Isolato Via Maddalena
Vic. Manconiana - Vic. dell'Orto
Vic. dei Vandali - Vic. Luna

TAV.26 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI INFISSI	1:500
	Vic. Atene - Via Aquilone Vic. Doria - Isolato Vic.Doria Via Duomo - Vic. Aragona Vic. del Purgatorio	
TAV.27 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI STATO DI CONSERVAZIONE	1:500
	Via Porta a Bassu - Via al Bastione Via Marconi - Via Lamarmora - Via Vittorio Emanuele - Vic. del Giardino - Via Mazzini Vic. Auria - Isolato Via Auria Vic. Orsini - Vic. S.Maria -	
TAV.28 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI STATO DI CONSERVAZIONE	1:500
	Via Cavour - Via R. Margherita Piazza la Rosa - Vic. D'Azzone Via Garibaldi - Vic. La Rena Vic. Genovesi - Vic. La Bicocca Via Solferino - Via al Seminario	
TAV.29 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI STATO DI CONSERVAZIONE	1:500
	Via Mentana -Via Manganella -	

Via Maddalena - Isolato Via Maddalena

Vic. Manconiana - Vic. dell'Orto

Vic. dei Vandali - Vic. Luna

TAV.30 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI STATO DI CONSERVAZIONE	1:500
	Vic. Atene - Via Aquilone	
	Vic. Doria - Isolato Vic.Doria	
	Via al Duomo - Vic. Aragona	
	Vic. del Purgatorio	
TAV.31 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI VALORE ARCHITETTONICO	1:500
	Via Porta a Bassu - Via al Bastione	
	Via Marconi - Via Lamarmora	
	Via Vittorio Emanuele	
	Vic. del Giardino - Via Mazzini	
	Vic. Auria - Isolato Via Auria	
	Vic. Orsini - Vic. S.Maria -	
TAV.32 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI VALORE ARCHITETTONICO	1:500
	Via Cavour - Via R. Margherita	
	Piazza la Rosa - Vic. D'Azzone	
	Via Garibaldi - Vic. La Rena	
	Vic. Genovesi - Vic. La Bicocca	
	Via Solferino - Via al Seminario	
TAV.33 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI VALORE ARCHITETTONICO	1:500
	Via Mentana - Via Manganella	
	Via Maddalena - Isolato Via Maddalena	
	Vic. Manconiana - Vic. dell'Orto	
	Vic. dei Vandali - Vic. Luna	
TAV.34 -	ANALISI DELLO STATO DEGLI EDIFICI VALORE ARCHITETTONICO	1:500
	Vic. Atene - Via Aquilone	
	Vic. Doria - Isolato Vic.Doria	
	Via al Duomo - Vic. Aragona	

	Vic. del Purgatorio	
TAV.35 -	TIPOLOGIE EDILIZIE	1:500
TAV.36 -	PROGETTO: PLANIMETRIA	1:500
TAV.37 -	PROFILI STRADALI - PROGETTO	1:200
	Via Porta a Bassu - Via al Bastione	
	Via Marconi - Via Lamarmora -	
	Via Vittorio Emanuele	
TAV.38 -	PROFILI STRADALI - PROGETTO	1:200
	Vic. del Giardino - Via Mazzini	
	Vic. Auria - Isolato Via Auria	
	Vic. Orsini - Vic. S.Maria -	
	Via Cavour - Via R. Margherita	
TAV.39 -	PROFILI STRADALI - PROGETTO	1:200
	Piazza la Rosa - Vic. D'Azzone	
	Via Garibaldi - Vic. La Rena	
	Vic. Genovesi - Vic. La Bicocca	
	Via Solferino	
TAV.40 -	PROFILI STRADALI - PROGETTO	1:200
	Via al Seminario - Via Mentana	
	Via Manganella - Via Maddalena	
	Isolato Via Maddalena	
TAV.41 -	PROFILI STRADALI - PROGETTO	1:200
	Vic. Manconiana - Vic. dell'Orto	
	Vic. dei Vandali - Vic. Luna	
	Vic. Atene - Via Aquilone	
	Vic. Doria - Isolato Vic.Doria	
	Via al Duomo - Vic. Aragona	
	Vic. del Purgatorio	
TAV.42 -	PROGETTO: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	1:1000
TAV.43 -	PROGETTO: ABACO DEI PARTICOLARI ACRITETTONICI	

TAV.44 - PROGETTO: RETI TECNOLOGICHE

1:1000

Hanno valore prescrittivo oltre alle presenti norme, le Tavv. 36,37,38,39,40,41,42; ha valore indicativo ed esemplificativo la Tav. 43 (abaco); hanno valore documentario tutti gli altri elaborati.

ALLEGATO A : PARTICOLARI ARCHITETTONICI DA ELIMINARE O SOSTITUIRE

- 1) Copertura in eternit o altro materiale incongruo
- 2) Superfettazioni e serbatoi in vista
- 3) Gronde e pluviali in PVC
- 4) Finitura dei cornicioni con tegole
- 5) Tubazioni di scarico a vista, comignoli e canne fumarie
- 6) Elementi in alluminio: infissi e controinfissi
- 7) Elementi in alluminio: balaustre e ringhiere
- 8) Avvolgibili
- 9) Serrande metalliche
- 10) Parapetti e pareti in grigliato di laterizio o di foggia incongrua
- 11) Parapetti di balcone in muratura piena o di foggia incongrua
- 12) Stipiti in lastre di trani, marmo, granito o altro materiale incongruo
- 13) Soglie in cotto o materiale lapideo incongruo
- 14) Tettoie e pensiline
- 15) Gradini esterni in granito, marmo, cotto o altro materiale incongruo
- 16) Pavimentazioni esterne in ceramica, klinker o altro materiale incongruo
- 17) Intonaco o rivestimento di facciata
- 18) Coloritura della facciata
- 19) Paramento di facciata a vista
- 20) Elementi architettonici in laterizio o altro materiale a vista
- 21) Insegne e vetrine
- 22) Apparecchiature tecnologiche in vista

ALLEGATO B : ELENCO ESSENZE VEGETALI CONSENTITE

GRUPPO A

SIEPI E FRANGIVENTO:

- *Opuntia Ficus-Indica* (Fico d'India)
- *Pistacia Lentiscus* (Lentisco)
- *Tamarix Gallica* (Tamerice)
- *Juniperus Oxycedrus ssp. Macrocarpa* (Ginepro coccolone)
- *Juniperus Oxycedrus ssp. Oxycedrus* (Ginepro rosso)
- *Juniperus Phoenicea* (Ginepro)

PIANTE A FOGLIAME GLAUCO O GRIGIO (TOMENTOSO):

- *Anthyllis Barba-Jovis* (Barba di Giove)
- *Ruta Graveolens* (Ruta)
- *Senecio Maritima* (Senecio)
- *Santolina Incana* (Santolina sardo-corsa)
- *Teucrium fruticans*

PIANTE A FOGLIAME VERDE

- *Euphorbia Dendroides* (Euforbia)
- *Mesembryanthemum Acinaciforme* (Mesembriantemo)
- *Myrtus Communis* (Mirto)
- *Phillyrea Angustifolia* (Fillirea)
- *Vitex Agnus-Castus* (Agnocasto)

PIANTE DA FIORE

- *Armeria Maritima*
- *Calycotome Villosa* (Ginestra spinosa)
- *Cytisus Monspessulanus* (Citiso)
- *Genista Corsica* (Ginestra)
- *Halimium Halimifolium*
- *Lavatera Olbia*
- *Lavandula Stoechas* (Lavanda Steca)
- *Rosmarinus officinalis* (Rosmarino)
- *Spartium Junceum* (Ginestra)

PALME

- *Chamaerops Humilis* (palma nana)

GRUPPO B

SIEPI

- *Eleagnus x Ebbingei* (Eleagnus)
- *Myrtus tarentinus* (Mirto tarentino)
- *Pittosporum Tobira nano* (Pittosporo nano)

PIANTE A FOGLIAME GRIGIO E DA FIORE

- *Lavandula Officinalis* (Lavanda)
- *Santolina Chamaecyparissus* (Santolina)

PIANTE A FOGLIAME VERDE E DA FIORE

- *Agatheae Coelestis* (Agatea)
- *Hebe Speciosa* (Veronica)
- *Polygala Myrtifolia* (Poligala)

SUCCULENTE

- *Aloe Arborescens* (aloe)
- *Kniphofia*

INDICE

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	Errore. Il segnalibro non è definito.
ART.2 - DELIMITAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO E VALIDITA' DEL REGOLAMENTO	1
ART.3 - DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI E DELLE ATTREZZATURE.....	1
ART.4 - CATEGORIE DI INTERVENTO	2
I _{MO} - MANUTENZIONE ORDINARIA	2
I _{MS} - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	2
IR - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	3
IR ₁ - RESTAURO	4
IR ₂ - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	4
IRE - RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA	5
IRE ₁ - RISTRUTTURAZIONE INTERNA	5
IRE ₂ - RISTRUTTURAZIONE	6
IRE ₃ - DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE	6
IS - SOPRAELEVAZIONE	7
IS ₁ - SOPRAELEVAZIONE	7
IS ₂ - SOPRAELEVAZIONE E RICOSTRUZIONE	7
ID - DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE	7
IRA - RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE.....	8
IRA ₁ - RIQUALIFICAZIONE AREE VERDI CIRCOSTANTI.....	8
IRA ₂ - RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPALTI.....	9
IRA ₃ - RIQUALIFICAZIONE SPAZI VERDI INTERNI	9
ART.5 - INTERVENTI AMMESSI	10
ART.6 - MODALITA' DI INTERVENTO.....	11
ART.7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	16

ART.8 - DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLE DOMANDE DI INTERVENTO	16
ART.9 - DISPOSIZIONI FINALI.....	17
ART.10 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	17
ALLEGATO A : PARTICOLARI ARCHITETTONICI DA ELIMINARE O SOSTITUIRE.....	26
ALLEGATO B : ELENCO ESSENZE VEGETALI CONSENTITE.....	27
GRUPPO A.....	27
GRUPPO B.....	28

