



# COMUNE DI BADESI

*Provincia di Olbia - Tempio*

## PIANO URBANISTICO COMUNALE

IL SINDACO

Per. Agr. Anton Pietro Stangoni

### UFFICIO DEL PIANO COMUNALE

Dott.Ing. Alessia Vargiu (Coordinatore)

Dott.Ing. Romina Secci

Dott.Ing. Antonio Giovanni Mannu

Geom. Giovanni Maria Stangoni

### GRUPPO DI LAVORO

Dott.Ing. Giovanni Antonetti (Pianificatore)

Dott. Agr. Giulia Roberta Urracci (Agronomo)

Dott. Geol. Pietro A. Pileri (Geologo)

Dott.sa. Paola Mancini (Archeologo)

ELABORATO

# 15

## Norme Beni Identitari e Paesaggistici

Maggio 2011

## NORME BENI IDENTITARI E PAESAGGISTICI

### **01) Chiesa del Sacro Cuore di Gesù**

La chiesa attuale è una nuova costruzione risalente al 1959, costruita dopo aver demolito la chiesa precedente. Si tratta di una costruzione moderna di forma rettangolare con campanile sulla fronte e due accessi contrapposti.

Il primo perimetro corrisponde al perimetro fisico dell'edificio.

Il secondo perimetro comprende il sagrato della chiesa e si restringe sino a chiudersi mano a mano che, perdendosi tra le viuzze la strada che conduce alla chiesa, si perde la percezione della stessa. Quest'ultima resta così racchiusa nel suo spazio vitale, caratterizzato in particolare da una serie di edifici che seguono da ambo i lati la sagoma della chiesa. L'edificio ricade nel centro matrice, pertanto il secondo perimetro si uniforma a quest'ultimo.

#### Perimetro a tutela integrale: disciplina

- sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo;
- è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
- sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione ed il godimento dei beni di cui sopra;
- nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità ed all'uso di materiali ed essenze locali;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria;
- ogni intervento edificatorio o che comporti modifiche dovrà comunque essere autorizzato dalla Soprintendenza.

### **02) Chiesa S. Giovanni Battista**

Si tratta di una chiesetta costruita sullo stile delle chiese campestri: un solo corpo di fabbrica rettilineo, un'unica navata centrale, il tetto ad unica falda e l'accesso frontale.

Il primo perimetro corrisponde al perimetro fisico dell'edificio

Il secondo perimetro racchiude la chiesa con una sorta di cortile che ha come limiti i lati di una strada asfaltata che conduce sia alla chiesa sia alle case di civile abitazione poste nelle immediate vicinanze.

#### Perimetro a tutela integrale: disciplina

- sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo;
- è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;

- sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione ed il godimento dei beni di cui sopra;
- nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità ed all'uso di materiali ed essenze locali;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.

Perimetro a tutela condizionata: disciplina

- negli spazi pubblici e privati che configurano il perimetro dell'area a tutela condizionata, al fine di assicurare la percezione del bene tutelato, sono consentiti:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e strutture pubbliche e private, del verde pubblico e privato;
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e dei giardini esistenti;
  - utilizzo di colori e finiture degli edifici prospicienti, tali da non sovrastare l'architettura tutelata;
- è fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

**03) Cimitero**

La struttura si presenta nella consueta tipologia rettangolare con ingresso con cancello di ferro e timpano coronato da una croce.

Il primo perimetro corrisponde al perimetro fisico dell'attuale cimitero.

Non essendo presenti evidenti barriere visive, si è chiuso il secondo perimetro tenendo conto dei confini catastali dei terreni limitrofi, che sono stati acquisiti dall'Amministrazione Comunale per l'ampliamento dell'area cimiteriale; inoltre il secondo perimetro racchiude anche l'area di sosta posta all'ingresso del cimitero.

Perimetro a tutela integrale: disciplina

Si prescrive il recupero delle sue recinzioni con un approccio filologico e la riqualificazione del verde dello spazio interno.

Perimetro a tutela condizionata: disciplina

Come specificato sopra, il secondo perimetro tiene conto dei confini catastali dei terreni limitrofi, che sono stati acquisiti dall'Amministrazione Comunale per l'ampliamento dell'area cimiteriale.

**04) Stazzi Zilvara**

Si tratta di un tipico esempio di "stazzi raggruppati in vario numero" di cui parla nell'Ottocento lo storico V. Angius; pertanto sono, infatti, due edifici ad andamento lineare con copertura in travi lignee sorrette al centro dal caratteristico architrave ricurvo. Sebbene rappresentino due entità distinte, sono considerati in questa sede insieme.

Il primo perimetro corrisponde al perimetro fisico degli edifici.

Il secondo perimetro ricalca fedelmente i catastali storici; sebbene la denominazione stazzi Zilvara lasci intendere che si tratti di un unico stazzo, in realtà si è in presenza di due realtà distinte, come testimoniato dagli archivi del catasto.

#### Perimetro a tutela integrale: disciplina

- per gli interventi di recupero dei ruderi esistenti si rimanda ad una progettazione di dettaglio da concordarsi fin dalle prime fasi (precedenti la progettazione preliminare) con gli organi preposti alla tutela del bene e del paesaggio, ricorrendo alla conferenza di servizi. Nei restanti casi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione edilizia interna nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio.
- è sempre ammessa:
  - l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico;
  - il cambio di destinazioni d'uso compatibili con la residenza, l'attività alberghiera e/o agrituristica e i servizi alle persone, nonché attività artigianali e commerciali, purché compatibili con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio;
- è fatto divieto di:
  - inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui ai punti precedenti;
  - inserire elementi tecnologici visibili sui prospetti prospicienti la piazza e la viabilità;
  - apporre cartellonistica pubblicitaria.
- nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità e all'uso preferibilmente di materiali ed essenze locali;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.

#### Perimetro a tutela condizionata: disciplina

- è consentito l'uso del suolo per pascolo o agricolo;
- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni secondo i parametri urbanistico-edilizi previsti nelle Norme Tecniche di Attuazione per le zone territoriali omogenee E.
- nella nuova edificazione non è consentito superare l'altezza massima degli edifici storici tutelati, computata senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni posteriori all'epoca di impianto dell'edificio;
- è fatto divieto di:
  - realizzare le nuove costruzioni in aderenza a quelle originarie;
  - inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui ai punti precedenti;
  - inserire elementi tecnologici visibili sui prospetti sui prospetti prospicienti gli edifici contenuti entro il perimetro di tutela integrale;
  - apporre cartellonistica pubblicitaria;
- i colori degli edifici non devono sovrastare gli edifici tutelati;

- gli interventi di adeguamento igienico sanitario devono caratterizzarsi per la minimizzazione degli impatti sull'insieme dei valori storico ambientali riconosciuti;
- le recinzioni e altri sistemi di delimitazione dei fondi, di proprietà privata o pubblica, aventi caratteristiche storico-tradizionali e/o naturali, devono essere accuratamente conservati.

### **05) Nuraghe Muntiggioni**

Si tratta di una tipica costruzione di età nuragica gallurese: una struttura ad andamento irregolarmente circolare con la presumibile funzione di torre d'avvistamento e una serie di murature a doppio paramento che partono da essa.

Il primo perimetro coincide con l'area in cui sono evidenti le strutture archeologiche ed i crolli di queste ultime, sia sulla base di evidenti testimonianze, sia tenendo conto della presumibile presenza di strutture sulla base di contesti analoghi.

Il secondo perimetro è stato delimitato tenendo conto del contesto in cui il bene è inserito, racchiudendolo in un ideale e vasta area che ne rispetti la monumentalità. Non essendo presenti evidenti barriere visive, in quanto lo sguardo spazia sino al mare si è chiuso il perimetro tenendo conto di una curva di livello, che sul versante est/sud est, è stata chiusa nel punto in cui il terreno declina velocemente e poi risale rapidamente; la percezione del bene, quindi, diminuisce radicalmente.

#### Perimetro a tutela integrale: disciplina

- divieto assoluto di edificabilità, anche precaria;
- divieto assoluto di arature di qualsiasi genere sia profonde che superficiali;
- divieto di taglio e dicioccamento della vegetazione;
- divieto di attività di qualunque genere che comportino manomissione dello stato attuale dei terreni;
- sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

#### Perimetro a tutela condizionata: disciplina

- inedificabilità totale;
- è consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purchè l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore ai 30 cm sia notificato alle competenti autorità preposte alla tutela archeologica (e paesaggistica). Con esse si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione, affinché l'operazione possa svolgersi sotto stretta sorveglianza e si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti nel sottosuolo.

### **06) Nuraghe Lu Naragu**

Si tratta della tipica costruzione di età nuragica gallurese: una struttura a doppio paramento murario ad andamento circolare che si posa su uno sperone di roccia naturale, parzialmente inserita nell'edificio. Il bene è stato parzialmente demolito a causa dello sventramento della roccia naturale su cui si posa. Il contesto paesaggistico è stato irrimediabilmente compromesso dalla posa del deposito idrico sottostante.

Il primo perimetro segue il profilo del paramento murario residuo della torre nuragica e i crolli di quest'ultima sul lato in cui è ancora conservato il paramento murario.

Il secondo perimetro racchiude il contesto in cui è inserita la struttura, dal punto più alto della collina in cui si trova la torre al pianoro sottostante, sino al punto in cui il bene non è più percepibile. Lo stato in cui versa il monumento (parzialmente demolito per la posa di un deposito), benchè ne debba essere salvaguardata la tutela, rende sufficiente una perimetrazione e quindi un vincolo di discrete ma non eccessive dimensioni.

Perimetro a tutela integrale: disciplina

- divieto assoluto di edificabilità, anche precaria;
- divieto assoluto di arature di qualsiasi genere sia profonde che superficiali;
- divieto di taglio e dicioccamento della vegetazione;
- divieto di attività di qualunque genere che comportino manomissione dello stato attuale dei terreni;
- sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Perimetro a tutela condizionata: disciplina

- inedificabilità totale;
- è consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purchè l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore ai 30 cm sia notificato alle competenti autorità preposte alla tutela archeologica (e paesaggistica). Con esse si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione, affinché l'operazione possa svolgersi sotto stretta sorveglianza e si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti nel sottosuolo.

**07) Rinvenimento di materiali**

Si ha notizia del rinvenimento di materiale archeologico nell'area individuata con il toponimo *Tamarigaggiu*, ma nessun altro dato e nessun ulteriore indizio sono attualmente reperibili, pertanto non è possibile perimetrare e sottoporre a vincolo nessun contesto certo.

**08) Chiavica**

Si tratta di una chiavica, il tipico edificio realizzato per la bonifica dei campi insalubri durante il periodo fascista.

Il primo perimetro corrisponde al perimetro fisico dell'edificio.

Il secondo perimetro è una sorta di quadrato i cui limiti sono rappresentati per due lati da una strada comunale asfaltata, il terzo da una rete metallica che delimita un'altra proprietà ed il quarto, quello posteriore, dall'alveo del fiume.

Perimetro a tutela integrale: disciplina

- sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo;

- è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
- sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione ed il godimento dei beni di cui sopra;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.

Perimetro a tutela condizionata: disciplina

- negli spazi pubblici e privati che configurano il perimetro dell'area a tutela condizionata, al fine di assicurare la percezione del bene tutelato, sono consentiti:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e strutture pubbliche e private, del verde pubblico e privato;
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e dei giardini esistenti;
  - utilizzo di colori e finiture degli edifici prospicienti, tali da non sovrastare l'architettura tutelata;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

**09) Chiesa San Francesco**

Si tratta di una chiesa moderna che alterna una facciata intonacata a in righe color pastello a rivestimento in pietra locale. Un campanile finestrato si erge sul fianco.

Il primo perimetro corrisponde al perimetro fisico dell'edificio.

Il secondo perimetro racchiude la chiesa con il sagrato e coincide su due lati proprio con l'ingombro di quest'ultimo, dal lato posteriore con la strada provinciale che lo lambisce, mentre sul lato più esposto, quello che declina velocemente in uno strapiombo naturale si estende sino ad inglobare parte della macchia mediterranea presente, in modo da preservare completamente il contesto attuale.

Perimetro a tutela integrale: disciplina

- sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo;
- è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
- sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione ed il godimento dei beni di cui sopra;
- nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità ed all'uso di materiali ed essenze locali;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.

Perimetro a tutela condizionata: disciplina

- negli spazi pubblici e privati che configurano il perimetro dell'area a tutela condizionata, al fine di assicurare la percezione del bene tutelato, sono consentiti:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e strutture pubbliche e private, del verde pubblico e privato;

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e dei giardini esistenti;
- utilizzo di colori e finiture degli edifici prospicienti, tali da non sovrastare l'architettura tutelata;
- è fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria.

### ***10) Edificio via De Gasperi***

Si tratta di un edificio costruito nei primi anni del Novecento, con intonaco arancio e portale di ingresso. Dal retro si accede alla cantina. In origine isolato e con grande cortile intorno, col tempo ai suoi muri laterali si sono addossati altri edifici.

Il primo perimetro corrisponde al perimetro fisico dell'edificio

L'edificio ricade nel centro matrice, pertanto il secondo perimetro si uniforma a quest'ultimo.

#### *Perimetro a tutela integrale: disciplina*

- sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo;
- è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;
- sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione ed il godimento dei beni di cui sopra;
- nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità ed all'uso di materiali ed essenze locali;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica;
- ogni intervento edificatorio o che comporti modifiche dovrà comunque essere autorizzato dalla Soprintendenza.

### ***11) Edificio via Verdi***

Si tratta di un edificio a due piani costruito nei primi anni del Novecento, su un architrave di un portale di accesso è riportata la data 1907; all'edificio si accede dal cortile di pertinenza, posto sul lato opposto rispetto alla via Verdi.

Il primo perimetro corrisponde al perimetro fisico dell'edificio.

Il secondo perimetro racchiude completamente l'edificio e la sua area di pertinenza. Essendo inglobato nel tessuto urbano, si ritiene sufficiente tutelare la struttura senza includere ulteriori edifici.

#### *Perimetro a tutela integrale: disciplina*

- sono permessi unicamente la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria ed il restauro conservativo;
- è fatto divieto di inserire nuovi elementi o volumetrie che comportino trasformazioni diverse da quelle di cui al punto precedente;



- sono altresì consentiti gli interventi volti alla tutela e conservazione di tutti gli elementi di verde che migliorano la fruizione ed il godimento dei beni di cui sopra;
- nuove sistemazioni a verde e soluzioni di pavimentazioni e arredo urbano devono essere ispirati alla semplicità, razionalità ed all'uso di materiali ed essenze locali;
- devono essere accuratamente conservate le recinzioni storiche che delimitano la proprietà privata o pubblica.

Perimetro a tutela condizionata: disciplina

- negli spazi pubblici e privati che configurano il perimetro dell'area a tutela condizionata, al fine di assicurare la percezione del bene tutelato, sono consentiti:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e strutture pubbliche e private, del verde pubblico e privato;
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e dei giardini esistenti;
  - utilizzo di colori e finiture degli edifici prospicienti, tali da non sovrastare l'architettura tutelata;
- è fatto divieto di introdurre elementi tecnologici che risultino visibili sui prospetti prospicienti la viabilità;
- è fatto divieto di apposizione di cartellonistica pubblicitaria;
- ogni intervento edificatorio o che comporti modifiche dovrà comunque essere autorizzato dalla Soprintendenza.

**12) *Altura fortificata Azzagulta***

Si tratta di una tipica costruzione di età nuragica gallurese: una struttura ad andamento irregolarmente circolare con la presumibile funzione di altura fortificata con la funzione di controllo delle risorse disponibili.

Il primo perimetro coincide con l'area in cui sono evidenti le strutture archeologiche ed i crolli di queste ultime, sia sulla base di evidenti testimonianze sia tenendo conto della presumibile presenza di strutture sulla base di contesti analoghi.

Il secondo perimetro è stato delimitato tenendo conto del contesto in cui il bene è inserito, racchiudendolo in un'ideale e vasta area che ne rispetti la struttura, seppure di modeste dimensioni. Non essendo presenti evidenti barriere visive, si è chiuso il perimetro a valle utilizzando come delimitazione una curva di livello, mentre a monte il terreno si innalza, per cui il perimetro è stato chiuso racchiudendo al suo interno una fascia in cui la vegetazione si presenta più fitta.

Perimetro a tutela integrale: disciplina

- divieto assoluto di edificabilità, anche precaria;
- divieto assoluto di arature di qualsiasi genere sia profonde che superficiali;
- divieto di taglio e dicioccamento della vegetazione;
- divieto di attività di qualunque genere che comportino manomissione dello stato attuale dei terreni;
- sono sempre ammesse attività di studio, ricerca, scavo e restauro, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera degli enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Perimetro a tutela condizionata: disciplina

- inedificabilità totale;
- è consentito l'uso del suolo agricolo o per pascolo, purchè l'eventuale scasso con mezzi meccanici a una profondità superiore ai 30 cm sia notificato alle competenti autorità preposte alla tutela archeologica (e paesaggistica). Con esse si concordano tempi e modi con cui mettere in atto le adeguate misure di cautela e prevenzione, affinché l'operazione possa svolgersi sotto stretta sorveglianza e si possano monitorare tempestivamente eventuali ritrovamenti nel sottosuolo.