

COMUNE DI OLBIA



PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL PPR E AL PAI

OLBIA	FASE 2 - DALLA CONOSCENZA AL PROGETTO
R.2	BENI CULTURALI Relazione

COORDINATORE

Prof. Giuseppe Scanu

SINDACO

Dr. Settimo Nizzi

COLLABORATORI

Dott.ssa Paola Mancini - Archeologo

DIRIGENTE

Ing. Davide Molinari

CARTOGRAFIA



Ser.Pro. S.r.L.S.

Delibera di adozione n.

del

Delibera di approvazione n.

del

GIUGNO 2020

INDICE

1 Premessa	Pag	2
2 La normativa	“	2
3 I beni compresi nel repertorio dei beni paesaggistici e identitari del PPR	“	3
4 I beni non compresi nel repertorio dei beni paesaggistici e identitari del PPR	“	9

1. PREMESSA

La presente relazione costituisce la sintesi del lavoro svolto per la redazione dell'assetto storico culturale del Piano Urbanistico Comunale del comune di Olbia.

La scrivente si è occupata dell'analisi, dello studio, della mappatura, dell'individuazione e della rappresentazione dei perimetri dei beni compresi nel Repertorio dei Beni Paesaggistici del PPR e dei beni archeologici di nuova individuazione da parte del Comune. Per quel che concerne i beni oggetto di copianificazione, ha poi compilato il Database dei beni culturali (DBMosaico).

La sottoscritta ha condiviso gli esiti dell'analisi con il prof. Giuseppe Scanu, che ha curato la trasposizione cartografica dei dati e definito, insieme alla sottoscritta, il Comune, la RAS e la Soprintendenza, la disciplina paesaggistica e urbanistica dei beni individuati. Si sottolinea, inoltre, il costante confronto con il dott. Rubens D'Oriano, direttore archeologo della Soprintendenza Archeologia della Sardegna e funzionario di zona per il comune di Olbia.

2. LA NORMATIVA

I beni paesaggistici e identitari sono stati analizzati seguendo le indicazioni contenute nelle norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) approvato in via definitiva con deliberazione di Giunta Regionale n°36/7 del 5 settembre 2006. Successivamente con deliberazione della Giunta Regionale n°45/2 del 25 ottobre 2013 e con deliberazione della Giunta Regionale n°6/18 del 14 febbraio 2014 la Regione Sardegna ha proceduto a una revisione del PPR 2006; questa revisione è stata tuttavia oggetto di un annullamento parziale con deliberazione della Giunta Regionale n°10/20 del 28 marzo 2014. Sono tuttavia rimaste vigenti alcune parti, tra cui il Repertorio dei beni paesaggistici e identitari individuati e tipizzati dal PPR.

Il Volume 6/8 di tale repertorio (allegato m del PPR 2013), relativo alla Provincia di Olbia Tempio, riproponeva per il Comune di Olbia gli stessi beni compresi nel Repertorio del mosaico dei beni paesaggistici e identitari, pubblicato sul supplemento straordinario n°1 al BURAS parte I e II n°17 del 20 maggio 2008, sez. n°13/6: Provincia di Olbia Tempio (composto dai beni contenuti nella cartografia del PPR 2006). Con la Deliberazione della Giunta Regionale n°39/1 del 10 ottobre 2014, il repertorio 2008 è stato poi sostituito dal cosiddetto "Repertorio del Mosaico".

Il comitato tecnico composto da rappresentanti della Regione e del Ministero ha comunque stabilito che l'attività di copianificazione tra RAS, Comune e MiBACT di cui

all'art. 49 delle NTA del PPR riguarderà esclusivamente i beni contenuti nel Repertorio e nelle tavole del PPR 2006.

Gli altri beni dovranno comunque essere individuati dal Comune e ad essi si applicherà una disciplina "urbanistica".

Il lavoro è stato dunque svolto suddividendo i beni in due differenti categorie:

- i beni compresi nel Repertorio dei Beni Paesaggistici e Identitari del Piano Paesaggistico Regionale.
- i beni non compresi nel Repertorio dei Beni Paesaggistici e Identitari del Piano Paesaggistico Regionale.

3. I BENI COMPRESI NEL REPERTORIO DEI BENI PAESAGGISTICI E IDENTITARI DEL PPR

Nel Repertorio del Mosaico del PPR per quel che concerne il comune di Olbia sono presenti le seguenti categorie di beni:

- 1 bene vincolato con provvedimento amministrativo ai sensi della parte II del D.Lgs n°42/2004 e ss.m.ii. in quanto bene architettonico:

ID BURAS 5639: Villa Liberty Bardanzellu Putzu

Questo bene, rappresentato con una stella rossa nella cartografia del PPR 2006, non è oggetto di copianificazione, secondo quanto stabilito nel verbale n°8 del 8 luglio 2013 firmato da RAS e MiBACT; tale bene è comunque individuato e riportato negli elaborati del PUC.

- gli elementi dell'insediamento rurale sparso, nel nostro caso gli stazzi, che benché compresi nel Repertorio 2014, non sono oggetto di copianificazione in quanto non rientrano nei beni di cui alle lettere a) e b) del comma 1 dell'art. 48 delle NTA del PPR 2006, bensì tra quelli di cui all'art. 51, comma 1, lett. b). Questi beni sono tuttavia oggetto di verifica e perimetrazione da parte della Regione e del Comune.

Per l'analisi di questi beni si rimanda allo studio effettuato dal Comune dal prof. Giuseppe Scanu e dalla società S.S.A.S.T.

- i beni individuati e tipizzati nel Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'articolo 134, comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. che sono sottoposti al procedimento di copianificazione di cui all'art. 49, commi 2 e 4 delle NTA del PPR che vede coinvolti la RAS, il Comune di Olbia e il MiBACT.

Nel Repertorio 2014 sono stati riportati i seguenti beni così denominati:

I BENI COSÌ COME INDIVIDUATI NEL REPERTORIO 2014

Codice	Denominazione	Tipologia	Coordinate
BURAS			
144	Villaggio	Abitato/Villaggio	X: 1.533.625 Y: 4.531.143
206	Nuraghe Contras, tomba dei giganti	Insedimento	X: 1.537.438 Y: 4.532.045
207	Tomba dei giganti	Tomba dei giganti	X: 1.534.848 Y: 4.531.121
275	Mura, acquedotto, necropoli, cisterne, strutture	Insedimento	X: 1.541.970 Y: 4.530.822
378	Fortificazione di M. Castello	Fortificazione	X: 1.561.884 Y: 4.524.923
667	Chiesa di Santa Mariedda	Insedimento	X: 1.536.605 Y: 4.531.474
668	Torre de Sa Istrana	Insedimento	X: 1.539.183 Y: 4.532.408
670	Chiesa di Nostra Signora di Cabu Abbas	Chiesa	X: 1.538.979 Y: 4.534.938
671	Chiesa di San Vittore	Chiesa	X: 1.538.979 Y: 4.534.938
672	Chiesa dello Spirito Santo	Chiesa	X: 1.546.811 Y: 4.525.464
673	Chiesa di San Tommaso	Chiesa	X: 1.540.604 Y: 4.515.399
674	Chiesa di San Francesco	Chiesa	X: 1.538.765 Y: 4.514.970
3898	Nuraghe, Villaggio	Nuraghe	X: 1.536.599 Y: 4.531.467
3899	Nuraghe	Nuraghe	X: 1.537.438 Y: 4.532.045
3900	Nuraghe	Nuraghe	X: 1.540.730 Y: 4.532.957
3901	Nuraghe	Nuraghe	X: 1.535.113 Y: 4.530.622
3902	Nuraghe	Nuraghe	X: 1.539.180 Y: 4.533.823
3903	Nuraghe	Nuraghe	X: 1.540.835 Y: 4.529.191
4077	Nuraghe	Nuraghe	X: 1.540.393 Y: 4.515.202

5554	Cantoniera Padrongianus	Casa Cantoniera	X: 1544924 Y: 4528617
5555	Cantoniera Saraghinu	Casa Cantoniera	X: 1536486 Y: 4542771
5556	Cantoniera Cugnana	Casa Cantoniera	X: 1543000 Y: 4540966

Rispetto al Repertorio 2006 e a quello 2013 è stato derubricato e dunque non compare nell'elenco di cui sopra, in quanto duplicato dell'ID BURAS 378, il bene ID BURAS 669: Fortificazione M. Castello.

A seguito delle attività di analisi e verifica dei beni del Repertorio sopra elencati è stato possibile definirli con maggiore precisione, stabilire la sussistenza degli stessi, l'ubicazione, la perimetrazione, la cronologia ecc...

Ogni bene è stato individuato e corredato da una serie di informazioni, ricavate mediante un'attenta indagine bibliografica, effettuata preliminarmente rispetto alla ricerca sul terreno e riguardante tutte le fonti disponibili, comprese eventuali segnalazioni e un'analisi dei materiali cartografici esistenti, in particolare le carte del PPR. Successivamente è stata compiuta l'indagine diretta con un'attività di ricognizione di superficie per l'analisi del paesaggio archeologico e storico-artistico.

Lo scopo è consistito nell'individuazione della posizione esatta del bene mediante il rilievo delle coordinate geografiche attraverso un palmare con GPS integrato (Global Positioning System). In particolar modo, è stato delimitato il perimetro fisico dei singoli monumenti (primo perimetro o core zone); in una seconda fase, attraverso l'esame delle ortofoto e, in particolare, delle quinte sceniche del bene, è stato identificato e rappresentato l'areale di tutela paesaggistica (secondo perimetro o buffer zone). In questo modo di ogni singolo bene sono rispettati sia la struttura sia il contesto in cui questa è inserita, con l'obiettivo di tutelare in primo luogo il bene stesso, ma anche di considerare il territorio circostante con le modifiche e le stratificazioni che si sono susseguite nel tempo e dalle quali non si può prescindere.

Sono qui riportate le considerazioni sintetiche sui singoli beni, mentre si rimanda alle schede del DBMosaico per le informazioni di dettaglio. L'esame bibliografico e le attività di ricerca compiute hanno portato all'esatta localizzazione e alla corretta denominazione dei beni; è stato inoltre possibile individuare e definire quei beni che nel Repertorio 2014 non presentavano alcun nome. Ci si riferisce in particolare a quei beni la cui localizzazione è desumibile anche dal Repertorio 2013 dove era presente il campo "località": Codice Buras 275 "Mura, acquedotto, necropoli, cisterne, strutture" che

ricade nel centro abitato di Olbia, il Codice Buras 207 “Tomba dei giganti”, che prende il nome dalla località in cui è ubicata “St.zo Labia”; si segnala a questo proposito l'assenza del bene negli shp files del PPR 2006.

La stessa situazione si riscontra per il bene Buras 144 “Villaggio” che nel Repertorio 2013 era correttamente localizzato presso gli “St.zi Puttu Maiori” così come il Codice Buras 3898: Nuraghe, Villaggio ubicato in località Santa Mariedda. In altri casi nel Repertorio compariva solo la tipologia del bene “Nuraghe” e grazie allo studio effettuato è stato possibile attribuire l'esatta denominazione; si tratta dei seguenti casi:

Codice Buras 3899 Nuraghe Contrás e tomba di giganti (si tratta di un duplicato del

bene 206) Codice Buras 3900: Nuraghe Maronzu

Codice Buras 3901: Nuraghe Contra de Ozzastru

Codice Buras 3902: Nuraghe Chidonza

Codice Buras 3903: Nuraghe Amoras

Codice Buras 4077: Nuraghe (in questo caso le coordinate indicate collocavano il bene in località San Tommaso nell'isola amministrativa di Berchiddeddu; nelle fonti e sul terreno non ve ne è traccia).

<u>I BENI DEL REPERTORIO 2014 DOPO LA VERIFICA</u>				
Codice BURAS	Codice BP	Denominazione	Tipologia	Coordinate
206	1281	Insedimento nuragico di Contrás	Insedimento	X: 1537427 Y: 4532056
207	1282	Tomba dei giganti di Labia	Tomba dei giganti	X: 1534694 Y: 4530986
275	2065	Città antica di Olbia - Mura puniche Via Torino	Insedimento	X: 1541967 Y: 4530177
275	2065	Città antica di Olbia - Mura puniche Le piramidi	Mura	X: 1541964 Y: 4530264
275	2065	Città antica di Olbia - Chiesa di San Simplicio	Chiesa	X: 1541845 Y: 4530610
275	2065	Città antica di Olbia - Cimitero età medievale	Cimitero	X: 1542079 Y: 4530733
275	2065	Città antica di Olbia - Pilastro acquedotto romano	Acquedotto	X: 1542266 Y: 4530863
275	2065	Città antica di Olbia - Acquedotto romano Oltu Mannu	Acquedotto	X: 1542338 Y: 4530682
275	2065	Città antica di Olbia - Acquedotto e quartiere punico- romano Via Nanni	Acquedotto	X: 1542302 Y: 4530728

275	2065	Città antica di Olbia - Mura puniche Via Escrivà	Mura	X: 1542469 Y: 4530819
275	2065	Città antica di Olbia - Tomba a refrigerium Su Cuguttu	Tomba	X: 1542448 Y: 4530611
275	2065	Città antica di Olbia - Foro romano	Foro	X: 1542543 Y: 4530383
275	2065	Città antica di Olbia – Villa Tamponi	Villa	X: 1542555 Y: 4530549
275	2065	Città antica di Olbia - Acquedotto romano Solladas	Acquedotto	X: 1542239 Y: 4531205
275	2065	Città antica di Olbia - Acquedotto romano di Sa Rughitta	Acquedotto	X: 1542482 Y: 4531742
275	2065	Città antica di Olbia - Calidarium delle terme "Ex arena	Terme	X: 1542390 Y: 4530546
378	1288	Fortificazione di Monte Castello	Fortificazione	X: 1561883 Y: 4524928
667	1286	Chiesa di Santa Mariedda	Insediamiento	X: 1536603 Y: 4531475
668	1289	Complesso monumentale de Sa Istrana	Insediamiento	X: 1539181 Y: 4532414
670	1292	Chiesa di Nostra Signora di Cabu Abbas	Chiesa	X: 1542952 Y: 4533694
671	1293	Chiesa di San Vittore	Chiesa	X: 1538978 Y: 4534939
672	1294	Chiesa dello Spirito Santo	Chiesa	X: 1546810 Y: 4525463
673	1291	Chiesa di San Tommaso	Chiesa	X: 1540604 Y: 4515399
3900	1283	Nuraghe Maronzu	Nuraghe	X: 1541334 Y: 4532959
3901	1285	Nuraghe Contra de Ozzastru	Nuraghe	X: 1535058 Y: 4530543
3902	2188	Nuraghe Chidonza	Nuraghe	X: 1539181 Y: 4533765
5555	2063	Cantoniera di Saraghino	Casa Cantoniera	X: 1536486 Y: 4542771
5556	2064	Cantoniera di Cugnana	Casa Cantoniera	X: 1543000 Y: 4540966

Per alcuni beni contenuti nel Repertorio, a seguito delle verifiche e delle ricognizioni effettuate, è stata appurata l'insussistenza del vincolo paesaggistico e ne è stata proposta la derubricazione; nelle tabelle che seguono sono enumerati i beni e indicate le diverse motivazioni che hanno indotto a proporre la suddetta derubricazione

da Bene Paesaggistico:

- beni non più rintracciabili sul terreno ma caratterizzati da dispersione in superficie di materiale archeologico (per lo più fittile) per i quali è stata comunque individuata nel PUC un'area di attenzione archeologica:

Codice BURAS	Denominazione	Tipologia	Coordinate
144	Villaggio Stazzi Puttu Maiori	Abitato/Villaggio	X: 1533593 Y: 4531141
3903	Insediamento romano di Amoras	Insediamento	X: 1540750 Y: 4529252

- beni che non presentano le caratteristiche di Bene Paesaggistico:

Codice BURAS	Denominazione	Tipologia	Coordinate
674	Chiesa di San Francesco	Chiesa	X: 1538765 Y: 4514970

-beni che costituiscono duplicati di beni già presenti nel Repertorio:

Codice BURAS	Denominazione	Tipologia	Coordinate
3899	Insediamento nuragico di Contras	Insediamento	X: 1537427 Y: 4532056

- beni non più rintracciabili sul terreno:

Codice BURAS	Denominazione	Tipologia	Coordinate
3898	Nuraghe, Villaggio di Santa Mariedda	Nuraghe	X: 1536599 Y: 4531467
5554	Cantoniera Padrongianus	Casa Cantoniera	X: 1544924 Y: 4528617

- beni di cui non si hanno notizie da fonti né si trovano le tracce sul terreno dell'eventuale esistenza:

Codice	Denominazione	Tipologia	Coordinate
BURAS 4077	Nuraghe	Nuraghe	X: 1540393 Y: 4515202

4. I BENI NON COMPRESI NEL REPERTORIO DEI BENI PAESAGGISTICI E IDENTITARI DEL PPR

Durante le attività di censimento, catalogazione e ricognizione sono stati individuati ulteriori 43 beni archeologici e un'area di attenzione archeologica, che pur non essendo oggetto di copianificazione, sono stati inseriti dal Comune nelle cartografie del PUC ed è stato curato dalla scrivente un catalogo in cui sono riportate le singole schede con tutte le informazioni fondamentali sui beni stessi. Per questi ultimi sono state predisposte norme di salvaguardia e una disciplina di tipo urbanistico che garantisca la tutela sia del bene sia del contesto in cui esso è inserito.

I BENI ARCHEOLOGICI DI NUOVA INDIVIDUAZIONE

N.	Denominazione	Tipologia	Coordinate X – Y
1	Tafoni di Monte Majore (Porto Rotondo)	Tafone	X: 1546218 Y: 4541334
2	Torre d'avvistamento di Punta Nuraghe	Torre d'avvistamento	X: 154446 Y: 4542059
3	Pozzo Coscicani	Fonte	X: 1542298 Y: 4540473
4	Nuraghe Culatolzu	Nuraghe	X: 1540826 Y: 4535287
5	Nuraghe Nuragadena	Nuraghe	X: 1541631 Y: 4534871
6	Nuraghe Criscula	Nuraghe	X: 1542244 Y: 4533987
7	Nuraghe Belveghile	Nuraghe	X: 1542320 Y: 4533299
8	Altura fortificata di Sa Tumba	Nuraghe	X: 1543434 Y: 4533586
9	Nuraghe Riu Mulinu	Nuraghe	X: 1543860 Y: 4533964
10	Pozzo sacro di Sa Testa	Pozzo sacro	X: 1545993 Y: 4531644
11	Cava Romana Isola Gabbia	Cava	X: 1544369 Y: 4531227
12	Area di rinvenimenti di Isola Lepre	Area di rinvenimenti	X: 1542687 Y: 4529319
13	Nuraghe Paulelada o Crabilazzu	Nuraghe	X: 1536982 Y: 4530699
14	Fonte di Li Fitteddi	Fonte	X: 1537364 Y: 4528773

15	Complesso di Sa Paulazza o Monte a Telti	Complesso	X: 1537243 Y: 4528575
16	Sito pluristratificato di Serra Elveghe	Sito	X:1539209 Y:4527582
17	Insediamento romano di Grisciurus	Insediamento	X:1540549 Y:4527824
18	Tafoni di Monte Alvu	Tafone	X: 1535797 Y: 4525069
19	Nuraghe Siana o Siala	Nuraghe	X:1536100 Y:4524383
20	Nuraghe Nuragheddu de Siana (Siala)	Nuraghe	X:1536182 Y:4523833
21	Nuraghe Nurattolu de Siana (Siala)	Nuraghe	X:1537046 Y:4523638
22	Tomba di giganti di Su Trambuccone	Tomba di giganti	X:1538783 Y:4523739
23	Tomba di giganti di Lu Faagghju	Tomba di giganti	X: 1538380 Y:4523063
24	Nuraghe Naracheddu	Nuraghe	X:1538668 Y:4523103
25	Pozzo di Su Trambuccone - Fontanazza	Pozzo	X:1539231 Y:4524708
26	Nuraghe Casteddu	Nuraghe	X:1540851 Y:4525587
27	Tomba di giganti di Su Monte 'e S'Abe o S'Ape	Tomba di giganti	X:1540816 Y:4525071
28	Castello di Pedres	Fortificazione	X:1541087 Y:4525172
29	Villa di S'Imbalconadu	Fattoria	X:1542589 Y:4526350
30	Nuraghe Lu Muntigghju Longu	Nuraghe	X:1542472 Y:4524969
31	Nuraghe Sa Mola	Nuraghe	X: 1544493 Y:4525717
32	Nuraghe Torra	Nuraghe	X: 1544276 Y:4527448
33	Fortificazione di Chidade	Fortificazione	X: 1545781 Y: 4527459
34	Nuraghe Lu Casteddu	Nuraghe	X:1540042 Y:4519246
35	Dolmen di Santu Larentu – Vena d'Idda	Dolmen	X: 1539258 Y: 4517246
36	Chiesa di San Ponziano (I. Molara)	Chiesa	X: 15608417 Y:4525003
37	Insediamento di Spalmatore di Terra (I. Tavolara)	Insediamento	X: 1557049 Y:4527079
38	Grotta del Papa (I. Tavolara)	Grotta	X:1562334 Y:4529170
39	Strutture romane di San Nicola	Struttura di incerta definizione	X: 1541193 Y:4531941
40	Nuraghe Pedra Niedda	Nuraghe	X: 1542129 Y: 4532634

41	Sito di Aratena	Capanna	X: 1539971 Y: 4541892
42	Chiesa di Sant'Angelo	Chiesa	X: 1545583 Y: 4526325
43	Insedimento di Monte Diana	Capanna	X: 1533333 Y: 4541073

AREA A RISCHIO ARCHEOLOGICO

N.	Denominazione	Tipologia
1	Struttura di incerta definizione di San Nicola	Struttura di incerta definizione

Dott.ssa Paola Mancini

Paola Mancini