



PPCM 2020  **COMUNE DI BUGGERU**

Piano Particolareggiato del Centro Matrice (PPCM)
Legge regionale n. 45/1989 e s.m.i.

dicembre 2019

DOC

5

Elaborato 81

Relazione Illustrativa

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
Comune di Buggerru



COMUNE DI BUGGERRU
Via Roma 59
09010 BUGGERRU (SU)
Tel. +39 (0784) 97452 - Fax. +39 (0784) 978200

Il Sindaco
Laura CAPPELLI

Il Responsabile Ufficio Tecnico
ing. Alessandro GIREI

Il Segretario Comunale
dott.ssa Giovanna Paola MASCIA

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

urbanista Daniele RALLO
urbanista Raffaele GEROMETTA

ORDINE RAFFAELE
degli ARCHITETTI GEROMETTA
PIANIFICATORI n° 320
PAESAGGISTI settore A
della provincia di TREVISIO settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE

Coordinamento operativo
urbanista Fabio VANIN

Contributi Specialistici

dott. geol. Teresa COSSU
dott. Demis Massimiliano MURGIA
urbanista Francesco BONATO
urbanista Fabio FASAN
urbanista Lisa DE GASPER
dott. in Scienze amb. Lucia FOLTRAN
ingegnere Elettra LOWENTHAL
ingegnere Lino POLLASTRI
dott. Ivan SIGNORILE
urbanista Nicola RICCIARDI GIANNONI

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it



Indice

- pag. 5 1. LA STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
1.1 Contenuti ed elenco elaborati
1.2 Coerenza con il PPR
- pag. 9 2. INQUADRAMENTI: IL QUADRO GEOGRAFICO
2.1 Inquadramento territoriale
2.2 Inquadramento urbano
- pag. 11 3. ANALISI DEI TESSUTI
3.1 Inquadramento storico: reti, poli urbani e morfologia del costruito
3.2 La trama del Centro Matrice
3.3 Il tessuto urbano e i caratteri dell'edificato
3.4 Le tipologie edilizie
3.5 Il perimetro del Centro Matrice
- pag. 18 4. ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO
4.1 Destinazione d'uso degli edifici
4.2 Numero di piani degli edifici
4.3 Classi di età degli edifici
4.4 Stato di conservazione fisico degli edifici
4.5 Valore storico-tipologico degli edifici
4.6 Edifici di valore storico: i segni della storia mineraria
- pag. 27 5. IL PROGETTO
5.1 Obiettivi del Piano Particolareggiato
5.2 La costruzione partecipata del Piano Particolareggiato
5.3 Individuazione degli isolati e delle Unità Minime di Intervento
5.4 La storia di Buggerru
5.5 La classificazione in tessuti urbani
5.6 I gradi di tutela del patrimonio edilizio
5.7 Le schede degli isolati e i profili regolatori
5.8 L'abaco delle tipologie edilizie
5.9 L'abaco degli elementi tipologici
5.10 Dimensionamento e Carta degli Interventi
-

Il Piano Particolareggiato si propone, interpretando i caratteri storici del centro di antica e prima formazione di Buggerru, di promuovere un sistema di regole fondate sulla comprensione dell'impianto urbanistico, delle morfologie del costruito e del sistema di relazioni con lo spazio pubblico.

L'obiettivo prioritario del piano è la tutela del tessuto urbanistico che ha mantenuto una propria riconoscibilità storica, ma anche la riqualificazione e la valorizzazione delle parti alterate, favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria.

Riqualificare il centro storico significa anche ripartire dallo spazio pubblico, che nel proprio impianto originario assume una particolare rilevanza in virtù del modello insediativo proprio di Buggerru, fondato sulla tipologia della casa a corte retrostante e del rapporto diretto che si viene ad instaurare con la strada. Infatti, a Buggerru proprio la strada diventa sede delle relazioni sociali, elemento caratterizzante la sua storia e, allo stesso tempo, elemento dominante per la sua riqualificazione. La relazione morfologica che intercorre tra spazi pubblici e privati, e che definisce la struttura dell'impianto urbanistico originario, si trasforma in "strada-casa-corte".

In particolare il piano definisce e precisa i gradi di tutela degli edifici, a cui associa le categorie di intervento del Testo Unico Edilizia (DPR n. 380 del 2001), precisando le linee guida per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio sotto il profilo tipologico e dei materiali costruttivi. L'elemento unificante del progetto è il ripensamento del ruolo dello spazio pubblico e di come questo possa essere percepito dai cittadini.

1. LA STRUTTURA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1.1 CONTENUTI ED ELENCO ELABORATI

Con la presente relazione si illustra il Piano Particolareggiato del Centro matrice di antica e prima formazione del Comune di Buggerru (SU), che ha come obiettivo principale la messa in essere di una strumentazione urbanistica ed operativa per tutta l'area perimetrata come da Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 29/09/2007 e dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica con determinazione del Direttore Generale n. 1449/D.G. del 12/12/2007.

Il Piano Particolareggiato è costituito dalle seguenti parti:

- **Mappe tematiche** (A. INQUADRAMENTO - B. ANALISI TESSUTI) coerenti con le direttive del Piano Paesaggistico Regionale per le aree caratterizzate da insediamenti storici, individuano e analizzano in modo puntuale i valori e l'evoluzione storica, i margini, gli assi e poli urbani, ed il Piano Urbanistico Comunale vigente;

- **Tavole di Analisi** (C. ISOLATI, UNITA' MINIME DI INTERVENTO ED EDIFICI) che studiano i complessi e gli agglomerati di carattere autonomo e funzionale e le relative aree di pertinenza, con definizione dei caratteri e dei valori storici-tipologici dell'edificato;

- **Progetto** (D. PROGETTO) che riporta i gradi di tutela assegnati agli edifici, ossia gli interventi ammessi per ciascun corpo di fabbrica, compresi gli ampliamenti, e l'individuazione dei lotti puntuali di nuova edificazione;

- **Schede delle Unità Edilizie** (E. SCHEDE ISOLATI) che individuano per ogni isolato, sia nelle planimetrie che nei prospetti lungo le vie stradali, le caratteristiche morfologiche, tipologiche ed architettoniche del tessuto edilizio. Nella tavola sono riportati graficamente i prospetti degli edifici lungo le strade e gli spazi pubblici principali, accompagnati dai rispettivi estratti delle tavole di analisi e di progetto. Ciò consente di leggere, in modo chiaro ed immediato, le caratteristiche degli edifici sui fronti strada, presi singolarmente e nel loro contesto;

- **Dimensionamento** (F. RELAZIONI, NORMATIVA E VALUTAZIONI) che riporta una sintesi delle quantità planivolumetriche del centro matrice, articolate per isolato ed unità minima di intervento. Il documento fornisce una indicazione progettuale individuando il nuovo volume da realizzare, specificatamente rivolto ad interventi di qualificazione dello spazio (pubblico e privato) verso forme che attingono al decoro architettonico ed alle tipologie tradizionali;

- **Norme Tecniche di Attuazione** (F. RELAZIONI, NORMATIVA E VALUTAZIONI), principale strumento di riferimento per la realizzazione degli interventi; attraverso le stesse si normano e spiegano nel dettaglio le varie categorie di intervento, i permessi ed i divieti, le destinazioni d'uso consentite, le modalità di intervento per la realizzazione delle opere e per la manutenzione e conservazione del tessuto edilizio in ogni suo aspetto;



Piano Particolareggiato del centro matrice di antica e prima formazione
Comune di Buggerru (SU)

Elenco elaborati
dicembre 2019

A. INQUADRAMENTO

1. Tav. A1.1	Inquadramento territoriale. Valori storici, ambientali e paesaggistici	scala 1:30.000
2. Tav. A1.2	Inquadramento urbano. Reti, poli urbani e morfologia del costruito	scala 1:20.000

B. ANALISI TESSUTI

3. Tav. B2.1	Analisi storica della struttura urbana. Perimetro centro matrice	scala 1:2.000
4. Tav. B2.2	Analisi storica della struttura urbana. Perimetro isolati	scala 1:2.000
5. Tav. B2.3	Analisi storica della struttura urbana. Perimetro unità urbanistiche	scala 1:2.000
6. Tav. B2.4	Pianificazione urbanistica vigente. Estratto PUC vigente e ortofoto	scala 1:2.000

C. ISOLATI, UNITÀ MINIME DI INTERVENTO ED EDIFICI

7. Tav. C3.1	Isolati e Unità Minime di Intervento	scala 1:1.000
8. Tav. C3.2	Destinazioni d'uso degli edifici	scala 1:1.000
9. Tav. C3.3	Edifici per numero di piani	scala 1:1.000
10. Tav. C3.4	Rilievo planivolumetrico tetti	scala 1:1.000
11. Tav. C3.5	Età degli edifici	scala 1:1.000
12. Tav. C3.6	Analisi storica dell'edificato. Stato di conservazione fisico	scala 1:1.000
13. Tav. C3.7	Tavola di sintesi dell'edificato. Valore storico-tipologico	scala 1:1.000

D. PROGETTO

14. Tav. D4.1	Progetto. Gradi di tutela	scala 1:1.000
15. Tav. D4.2	Progetto. Carta degli interventi	scala 1:1.000
16. Tav. D4.3	Progetto. Standard urbanistici	scala 1:1.000

E. SCHEDE ISOLATI

17. Tav. E5.1	Schede isolati. Isolato 1	scale varie
18. Tav. E5.2	Schede isolati. Isolato 2	scale varie
19. Tav. E5.3	Schede isolati. Isolato 3	scale varie
20. Tav. E5.4	Schede isolati. Isolato 4	scale varie
21. Tav. E5.5	Schede isolati. Isolato 5	scale varie
22. Tav. E5.6	Schede isolati. Isolato 6	scale varie
23. Tav. E5.7	Schede isolati. Isolato 7	scale varie
24. Tav. E5.8	Schede isolati. Isolato 8	scale varie
25. Tav. E5.9	Schede isolati. Isolato 9	scale varie
26. Tav. E5.10	Schede isolati. Isolato 10	scale varie
27. Tav. E5.11	Schede isolati. Isolato 11	scale varie
28. Tav. E5.12	Schede isolati. Isolato 12	scale varie
29. Tav. E5.13	Schede isolati. Isolato 13	scale varie
30. Tav. E5.14	Schede isolati. Isolato 14	scale varie
31. Tav. E5.15	Schede isolati. Isolato 15	scale varie
32. Tav. E5.16	Schede isolati. Isolato 16	scale varie
33. Tav. E5.17	Schede isolati. Isolato 17	scale varie
34. Tav. E5.18	Schede isolati. Isolato 18	scale varie
35. Tav. E5.19	Schede isolati. Isolato 19	scale varie
36. Tav. E5.20	Schede isolati. Isolato 20	scale varie
37. Tav. E5.21	Schede isolati. Isolato 21	scale varie
38. Tav. E5.22	Schede isolati. Isolato 22	scale varie
39. Tav. E5.23	Schede isolati. Isolato 23	scale varie
40. Tav. E5.24	Schede isolati. Isolato 24	scale varie

ESTRATTO ELENCO ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO



- **Abaco delle Tipologie Edilizie e Abaco degli Elementi Tipologici** (F. RELAZIONI, NORMATIVA E VALUTAZIONI), utili ed imprescindibili strumenti per l'immediata individuazione dei tipi edilizi di riferimento, degli elementi costruttivi, decorativi e di finitura originari dell'edilizia tradizionale locale; sono dispositivi capaci di completare efficacemente, nei diversi interventi specificati dalle Norme tecniche d'attuazione, le indicazioni in merito sia all'utilizzo di "modelli tradizionali" sia al recupero delle diverse componenti della architettura;

- **Relazione illustrativa** (F. RELAZIONI, NORMATIVA E VALUTAZIONI) nella quale vengono descritte le varie fasi che hanno caratterizzato la redazione del Piano, la metodologia utilizzata sia in fase di indagine conoscitiva sia di progettazione, i risultati di tutti gli aspetti dell'indagine preliminare, le finalità e i contenuti, i criteri che hanno ispirato le scelte;

- **Rapporto preliminare - Verifica di Assoggettabilità a VAS** (F. RELAZIONI, NORMATIVA E VALUTAZIONI) nel quale vengono descritti ed analizzati gli effetti del Piano sulle differenti componenti ambientali;

- **Tavole di sovrapposizione tre pericolosità idraulica e pericolosità geologica** (PERICOLOSITA' IDRAULICHE E GEOLOGICHE. COMPATIBILITA' PPCM/PAI) mediante le quali si mettono in relazione le classi di pericolosità idraulica e geologica con l'edificato del Centro Matrice.

41. Tav. E5.25	Schede isolati. Isolato 25	scale varie
42. Tav. E5.26	Schede isolati. Isolato 26	scale varie
43. Tav. E5.27	Schede isolati. Isolato 27	scale varie
44. Tav. E5.28	Schede isolati. Isolato 28	scale varie
45. Tav. E5.29	Schede isolati. Isolato 29	scale varie
46. Tav. E5.30	Schede isolati. Isolato 30	scale varie
47. Tav. E5.31	Schede isolati. Isolato 31	scale varie
48. Tav. E5.32	Schede isolati. Isolato 32	scale varie
49. Tav. E5.33	Schede isolati. Isolato 33	scale varie
50. Tav. E5.34	Schede isolati. Isolato 34	scale varie
51. Tav. E5.35	Schede isolati. Isolato 35	scale varie
52. Tav. E5.36	Schede isolati. Isolato 36	scale varie
53. Tav. E5.37	Schede isolati. Isolato 37	scale varie
54. Tav. E5.38	Schede isolati. Isolato 38	scale varie
55. Tav. E5.39	Schede isolati. Isolato 39	scale varie
56. Tav. E5.40	Schede isolati. Isolato 40	scale varie
57. Tav. E5.41	Schede isolati. Isolato 41	scale varie
58. Tav. E5.42	Schede isolati. Isolato 42	scale varie
59. Tav. E5.43	Schede isolati. Isolato 43	scale varie
60. Tav. E5.44	Schede isolati. Isolato 44	scale varie
61. Tav. E5.45	Schede isolati. Isolato 45	scale varie
62. Tav. E5.46	Schede isolati. Isolato 46	scale varie
63. Tav. E5.47	Schede isolati. Isolato 47	scale varie
64. Tav. E5.48	Schede isolati. Isolato 48	scale varie
65. Tav. E5.49.1	Schede isolati. Isolato 49	scale varie
66. Tav. E5.49.2	Schede isolati. Isolato 49	scale varie
67. Tav. E5.50	Schede isolati. Isolato 50	scale varie
68. Tav. E5.51	Schede isolati. Isolato 51	scale varie
69. Tav. E5.52	Schede isolati. Isolato 52	scale varie
70. Tav. E5.53	Schede isolati. Isolato 53	scale varie
71. Tav. E5.54	Schede isolati. Isolato 54	scale varie
72. Tav. E5.55.1	Schede isolati. Isolato 55	scale varie
73. Tav. E5.55.2	Schede isolati. Isolato 55	scale varie
74. Tav. E5.56	Schede isolati. Isolato 56	scale varie
75. Tav. E5.57	Schede isolati. Isolato 57	scale varie
76. Tav. E5.58	Schede isolati. Isolato 58	scale varie

F. RELAZIONI, NORMATIVA E VALUTAZIONI

77. Doc. 1	Dimensionamento
78. Doc. 2	Norme Tecniche di Attuazione
79. Doc. 3	Abaco delle tipologie edilizie
80. Doc. 4	Abaco degli elementi tipologici
81. Doc. 5	Relazione illustrativa
82. Doc. 6	Rapporto Preliminare - Verifica di Assoggettabilità a VAS

G. PERICOLOSITÀ IDRAULICHE E GEOLOGICHE (PAI). COMPATIBILITÀ PPCM/PAI

83. Tav. G.1	Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e PPCM	scala 1:1000
84. Tav. G.2	Sovrapposizione tra pericolosità geologica e PPCM	scala 1:1000

1.2 COERENZA CON IL PPR

Il Piano Paesaggistico Regionale definisce le analisi, gli indirizzi e le prescrizioni alle quali le Amministrazioni Comunali dell'Isola devono attenersi per adeguare i propri strumenti urbanistici alla Normativa Regionale.

Il Piano Paesaggistico Regionale disciplina i processi che attengono alla pianificazione ed alla attività di trasformazione edilizia ed urbanistica, secondo criteri di sostenibilità e compatibilità, **l'articolo 3** ne precisa i principi: *"I principi contenuti nel PPR, assunti a base delle azioni da attuare per il perseguimento dei fini di tutela paesaggistica, costituiscono il quadro di riferimento e coordinamento per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente, in coerenza con la Convenzione Europea del Paesaggio e con lo Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo"*, principi che l'Amministrazione Comunale di Buggerru condivide e si propone di attuare pienamente attraverso le proprie politiche urbanistiche.

All'articolo 51 del PPR vengono definite le aree caratterizzate da insediamenti storici, costituite "dalle matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica, ... in particolare: i nuclei di primo impianto e di antica formazione".

All'articolo 52 comma 1 del PPR sono indicate le prescrizioni alle quali sono soggetti gli interventi nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, tenuto conto delle perimetrazioni riportate nella cartografia del PPR. Al comma 2 dello stesso articolo si prescrive che *"i Comuni, nell'adeguamento degli*

strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal PPR, ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

- *Quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;*
- *Funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
- *Margini, eventualmente fortificati;*
- *Assi e poli urbani;*
- *Caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;*
- *Presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;*
- *Presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;*
- *Caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;*
- *Stato di conservazione del patrimonio storico; Criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.*

Lo stesso articolo 52 ai commi seguenti, prescrive quelli che sono i contenuti cui le Amministrazioni Comunali si devono attenere nella redazione degli strumenti urbanistici, al fine di attuare pienamente, rispetto alle aree caratterizzate da insediamenti storici, gli indirizzi del PPR, indirizzi che sono contenuti **all'articolo 53**.

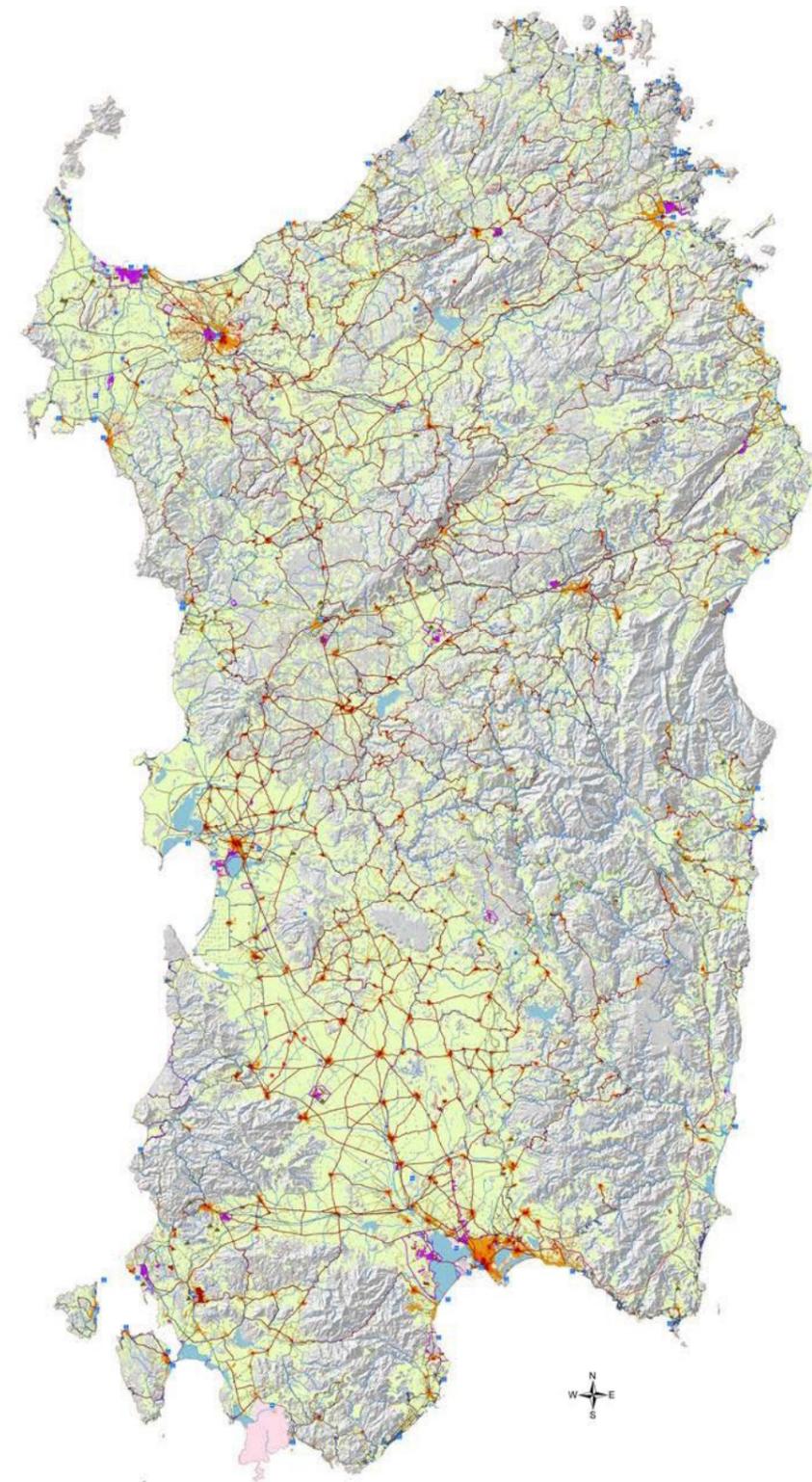


TAVOLA ASSETTO INSEDIATIVO DEL PPR DELLA SARDEGNA



La Relazione, la Normativa di Attuazione, le Schede degli isolati e delle Unità Edilizie, gli Abachi, i diversi contenuti del PP, integrati e coordinati dalla filosofia del PPR, consentono di individuare le azioni di recupero e riqualificazione per quelle parti di tessuto, puntuali o areali, che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, come previsto dal comma 3 art. 52 del PPR .

All'interno degli abachi sono stati catalogati e puntualmente descritti:

TESSUTO URBANISTICO; TIPOLOGIE EDILIZIE; MATERIALI; COPERTURE; FACCIATE; APERTURE; ELEMENTI TECNOLOGICI E ILLUMINAZIONE PUBBLICA.

In conformità all'articolo 52 delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi sul tessuto edilizio e urbano del Centro Matrice riguardano non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

Ciò consente di individuare con precisione quegli elementi del tessuto edilizio ed urbano, anche quando puntuali, che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, o che rappresentano esempi significativi del quadro locale, prescrivendo, in conformità ai commi 3 e 4 dell'art. 52 del PPR , i soli interventi rivolti alla riqualificazione ed al recupero.

All'interno del perimetro del Centro Matrice, parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi, sono stati alterati. Per questo sono state previste misure atte

ficati con un complesso di regole insediative, espresse mediante richiami al decoro architettonico dei caratteri tipologici e costruttivi, per favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, sono stati previsti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

EDIFICATO URBANO	<ul style="list-style-type: none"> CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE ESPANSIONI FINO AGLI ANNI 50 ESPANSIONI RECENTI EDIFICATO URBANO DIFFUSO
EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA	<ul style="list-style-type: none"> NUCLEI, CASE SPARSE E INSEDIAMENTI SPECIALIZZATI
INSEDIAMENTI TURISTICI	<ul style="list-style-type: none"> INSEDIAMENTI TURISTICI
INSEDIAMENTI TURISTICI	<p>INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE</p> <ul style="list-style-type: none"> GRANDI AREE INDUSTRIALI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI GRANDE DISTRIBUZIONE COMMERCIALE
AREE SPECIALI	<p>AREE ESTRATTIVE: CAVE E MINIERE</p> <ul style="list-style-type: none"> AREE ESTRATTIVE DI PRIMA CATEGORIA (MINIERE) AREE ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA (MINIERE) <p>AREE SPECIALI (GRANDI ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO PER ISTRUZIONE, SANITA', RICERCA E SPORT) E AREE MILITARI</p> <ul style="list-style-type: none">
TEMATISMI DI SFONDO	<ul style="list-style-type: none"> AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE AREE NATURALI E SUBNATURALI
SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	<p>INFRASTRUTTURE</p> <p>NODI DEI TRASPORTI</p> <ul style="list-style-type: none"> PORTO TURISTICO AEROPORTO PRINCIPALE STAZIONE FERROVIARIE <p>RETE DELLA VIABILITA'</p> <ul style="list-style-type: none"> STRADE DI IMPIANTO STRADE A SPECIFICA VALENZA PAESAGGISTICA E PANORAMICA STRADE DI FRUIZIONE TURISTICA STRADE DI IMPIANTO - A SPECIFICA VALENZA PAESAGGISTICA E PANORAMICA STRADE DI IMPIANTO - A SPECIFICA VALENZA PAESAGGISTICA E PANORAMICA - DI FRUIZIONE TURISTICA RETE STRADALE GENERALE FERROVIE DI IMPIANTO FERROVIE A SPECIFICA VALENZA PAESAGGISTICA E PANORAMICA <p>CICLO DEI RIFIUTI</p> <ul style="list-style-type: none"> DISCARICA IMPIANTO DI TRATTAMENTO E/O INCENERIMENTO RIFIUTI <p>CICLO DEI RIFIUTI</p> <ul style="list-style-type: none"> DEPURATORI <p>CICLO DELL'ENERGIA ELETTRICA</p> <ul style="list-style-type: none"> CENTRALE ELETTRICA RETE ELETTRICA <p>IMPIANTI EOLICI</p> <ul style="list-style-type: none"> IMPIANTI EOLICI IN REALIZZAZIONE IMPIANTI EOLICI REALIZZATI AREE INTERESSATE DA IMPIANTI EOLICI

2. INQUADRAMENTI: IL QUADRO GEOGRAFICO

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio di Buggerru, disposto nella fascia costiera sud-occidentale della Sardegna, appartiene al territorio della provincia del Sud Sardegna, ed è situato fra i comuni di Fluminimaggiore, a Nord e ad Est, il comune di Iglesias a Sud, ed il mare ad Ovest. Il comune di Buggerru è uno dei territori ricompresi all'interno del "Bacino Metallifero" dove, la presenza di attività estrattive minerarie, ormai completamente cessate, ha segnato la struttura del sistema insediativo del territorio.

Oltre alle testimonianze fortemente connesse alle attività minerarie come il porto, il centro storico ed alcuni manufatti di archeologia industriale, il territorio di Buggerru può vantare la presenza di elementi di valenza ambientale e paesaggistica di non comune bellezza. Il centro abitato di Buggerru è collegato all'abitato di Fluminimaggiore tramite la Strada Provinciale 83 (strada di impianto a valenza paesaggistica di fruizione turistica), mentre i collegamenti verso l'entroterra risultano poco agevoli a causa dell'assenza di una rete stradale adeguata. I paesaggi costieri assumono una rilevanza strategica per il territorio di Buggerru, sia in termini di valori paesaggistici che di marketing territoriale. A nord è presente il sito di interesse comunitario "Is Compinxius - Campo Dunale di Buggerru - Portixeddu", già dotato di un Piano di Gestione. A sud, il territorio comunale si caratterizza per la presenza del sito di interesse comunitario "Costa di Nebida", anch'esso dotato di Piano di gestione, che costituisce la propaggine settentrionale di un ambito naturalistico di area vasta che comprende anche i Comuni di Iglesias e Gonnese.



IL CONTESTO TERRITORIALE, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE, NOSTRA RIELABORAZIONE DEI DATI IN FORMATO SHAPEFILE DEL PPR

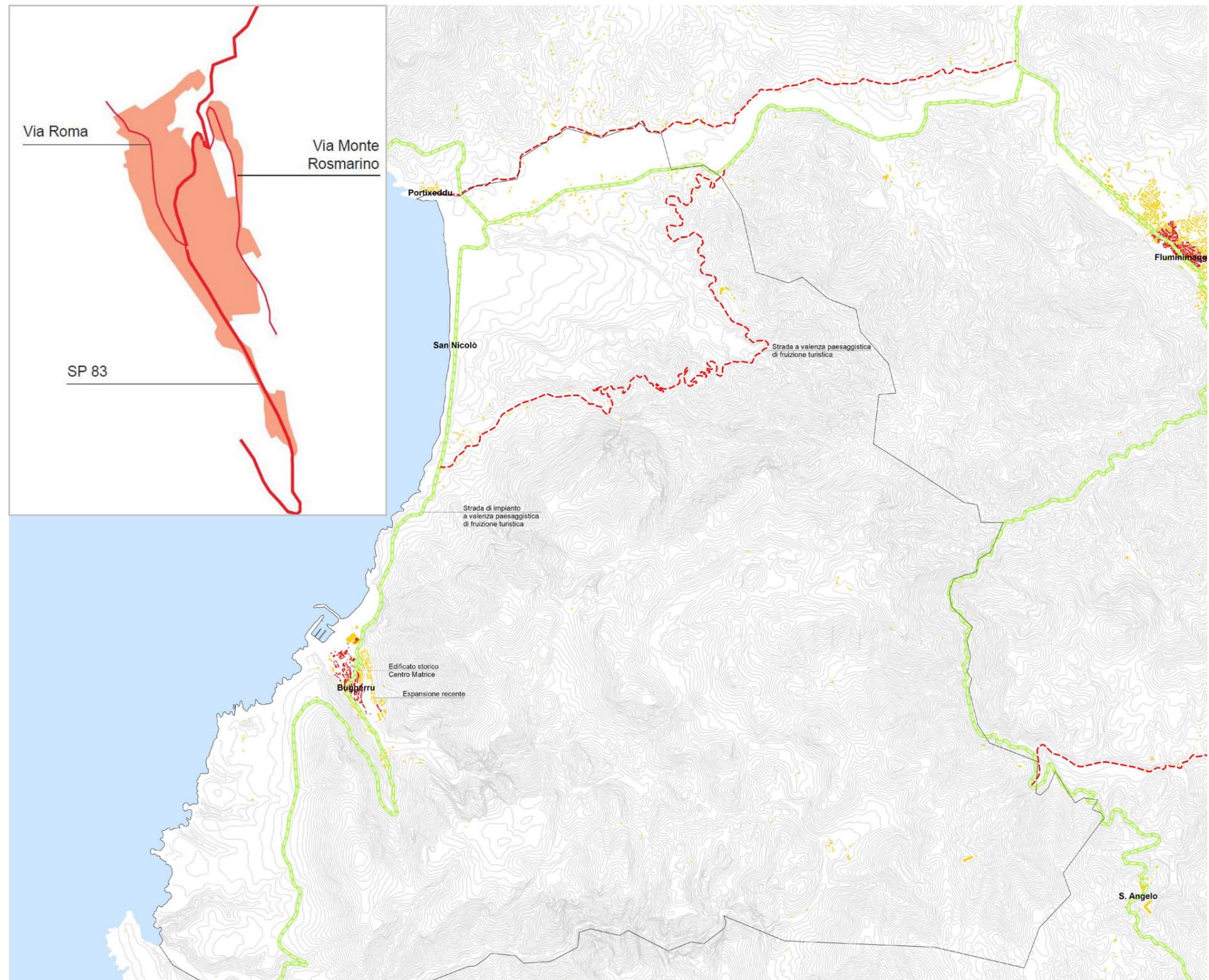
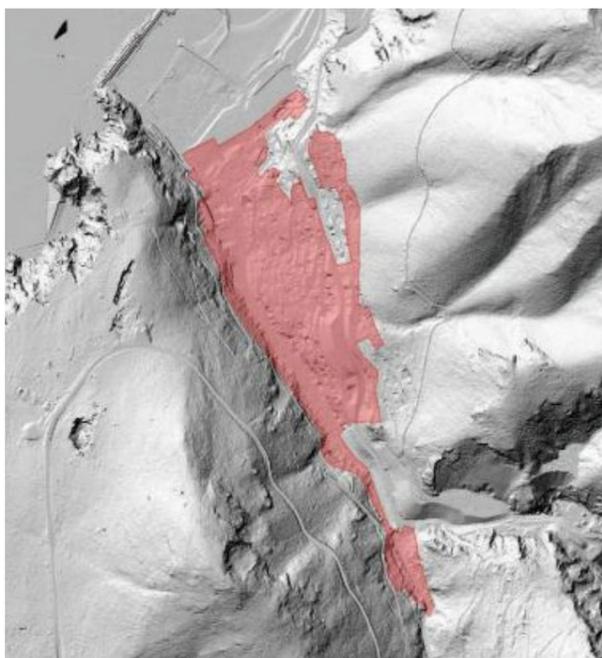
SISTEMA COSTIERO E AMBIENTE, NOSTRA RIELABORAZIONE DEI DATI IN FORMATO SHAPEFILE DEL PPR

2.2 INQUADRAMENTO URBANO

La formazione del nucleo urbano di Buggerru, nonché il suo successivo sviluppo, è stato fortemente legato all'attività mineraria e alla morfologia del territorio circostante. Infatti, a causa dei limiti fisici del territorio, il tessuto urbano si è sviluppato dalla costa verso l'entroterra attestandosi lungo la direttrice principale (Via Roma/SP 83).

A partire dagli anni Sessanta/Settanta il territorio ha vissuto un processo di urbanizzazione che è stato accompagnato dalla realizzazione dell'attuale Via Monte Rosmarino.

Negli anni Ottanta/Novanta, con la realizzazione/completamento della strada provinciale n. 83, che collega i centri di Gonnese e Fluminimaggiore, il territorio subì un'ulteriore edificazione diffusa lungo le arterie stradali, che contribuì al rafforzamento dei sistemi a pettine lungo Via Roma, Via Monte Rosmarino e la strada provinciale.



IL CONTESTO URBANO E LA MORFOLOGIA DEL TERRITORIO, NOSTRA RIELABORAZIONE DEI DATI IN FORMATO SHAPEFILE DEL PPR

3. ANALISI DEI TESSUTI

3.1 INQUADRAMENTO STORICO: RETI, POLI URBANI E MORFOLOGIA DEL COSTRUITO

Oltre alla morfologia del territorio quale elemento caratterizzante lo sviluppo del centro urbano di Buggerru, un ulteriore fattore che ha in quale modo influenzato l'evoluzione del tessuto urbano della città sono state le principali direttrici viarie che, già a fine '800, mettevano in collegamento Buggerru con i territori più a nord come Piscinas, Arbus e Guspini, mentre a sud con Nebida, Gonnese e più in generale con il territorio del Sulcis. L'analisi della mappa catastale di primo impianto risalente alla fine del XIX sec., consente una lettura dei tracciati di primo impianto che hanno assunto un ruolo nell'origine di Buggerru.

I tracciati matrice che probabilmente hanno segnato l'origine e lo sviluppo del centro storico di Buggerru sono rappresentati dalla direttrice Sud "Via Malfidano" (oggi Via Roma) che dal porto prosegue verso sud passando per il centro di Buggerru, e la direttrice Nord-Sud "Via Fluminimaggiore" (oggi SP 83). Su questi assi troviamo le testimonianze storiche dell'attività estrattiva che tra la seconda metà dell'800 ed i primi anni del '900 ha orientato lo sviluppo di Buggerru.

Dall'analisi in oggetto si evince che il centro urbano è privo di una gerarchia dei percorsi e poli urbani. La mobilità, oltre che dalle suddette direttrici infrastrutturali, è inoltre identificabile mediante la rete di distribuzione interna alle zone residenziali.



PERIMETRO DEL CENTRO MATRICE SU MAPPA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO (FINE '800) E SU CARTA TECNICA COMUNALE (2019)

3.2 LA TRAMA DEL CENTRO MATRICE

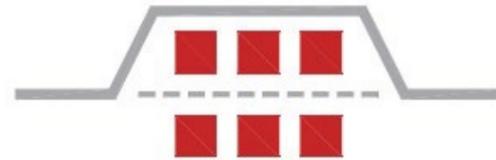
Il tessuto storico del centro matrice di Buggerru assume una caratteristica conformazione "lineare" ed è articolato da una trama urbanistica fortemente riconducibile alla direttrice Nord/Sud di Via Roma.

Da una approfondita lettura del centro storico, delle morfologie degli isolati e del sistema degli spazi aperti emerge che alcune porzioni della città antica hanno gli spazi pubblici difficilmente ordinati e finiti, tantomeno ri-finiti. Lo spazio pubblico è uno spazio di risulta che spesso assume un ruolo marginale nella qualificazione del centro matrice. Tipico lo spazio tra la fine carreggiata stradale e l'inizio delle murature di recinzione in mattoni di terra cruda. Le aree verdi, attrezzate e non, non paiono essere mai armonizzate in un progetto di verde complessivo ma spesso risultano come la sommatoria di "recinti".

In molti casi, gli spazi pubblici risultano mancanti di un qualsiasi elemento che li strutturi e ne attribuisca una funzione all'interno del tessuto urbano.

Il piano parte da questi interventi cercando di attribuire una maggior connessione e coerenza tra le parti del nucleo storico, che oggi paiono come una sequenza di episodi singoli. Il cuore del centro storico è rappresentato, oltre che dalla strada di impianto Via Roma, anche da alcuni manufatti industriali come la Laveria Malfidano ed il Museo del Minatore, testimonianze del ruolo assunto dalle attività estrattive nella storia di Buggerru.

INSEDIAMENTO NELL'INTERSEZIONE DI PIU' PERCORSI

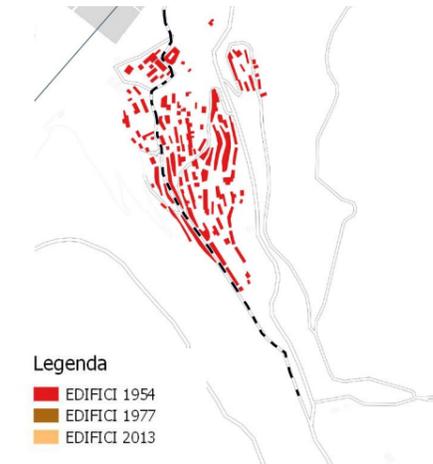


Aggregazione lungo il percorso e successiva privatizzazione del tratto prospiciente con deviazione del percorso oltre il retro delle corti

SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO AL 1954



MORFOLOGIE DEL COSTRUITO AL 1954



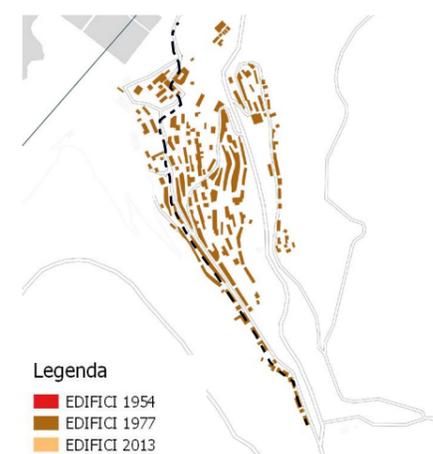
SCHEMI AGGREGATIVI

Impianto a sviluppo lineare con l'espansione che si atesta lungo la direttrice principale Via Roma

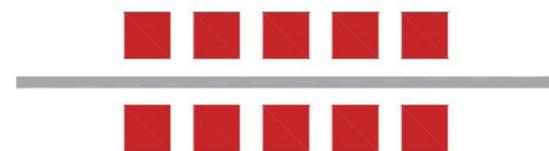
SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO AL 2013



MORFOLOGIE DEL COSTRUITO AL 2013

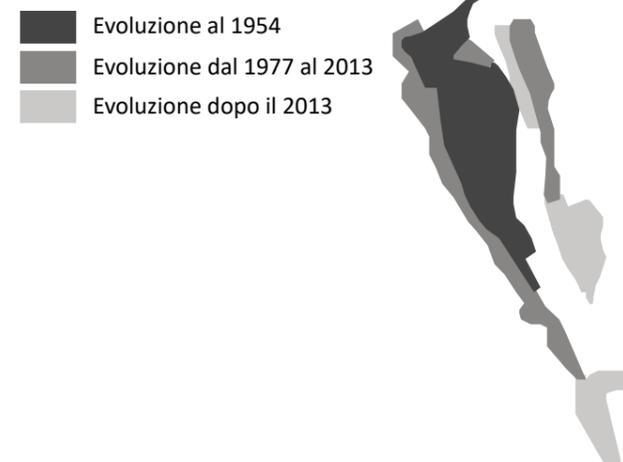


AGGREGAZIONE A SVILUPPO LINEARE LUNGO UN PERCORSO

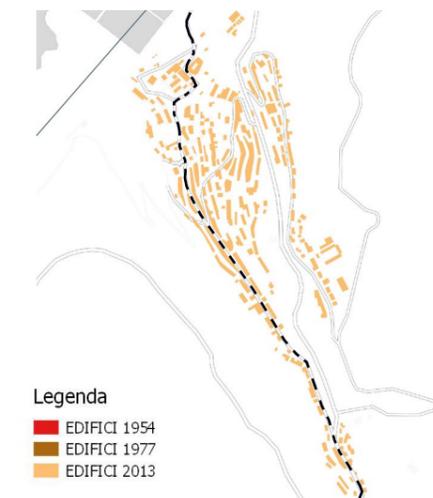


Aggregazione di cellule edilizie lungo il percorso con accesso diretto dalla strada e spazi di pertinenza sul retro variamente destinati.

SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO POST 2013



MORFOLOGIE DEL COSTRUITO POST 2013



3.3 IL TESSUTO URBANO E I CARATTERI DELL'EDIFICATO

Analizzando la mappa catastale di primo impianto risalente alla fine del XIX sec., si possono comprendere quelle che sono le regole di funzionamento del tessuto urbano di Buggerru.

Una prima considerazione riguarda l'orientamento dei lotti, i quali si attestano generalmente sul fronte strada per poi svilupparsi in profondità.

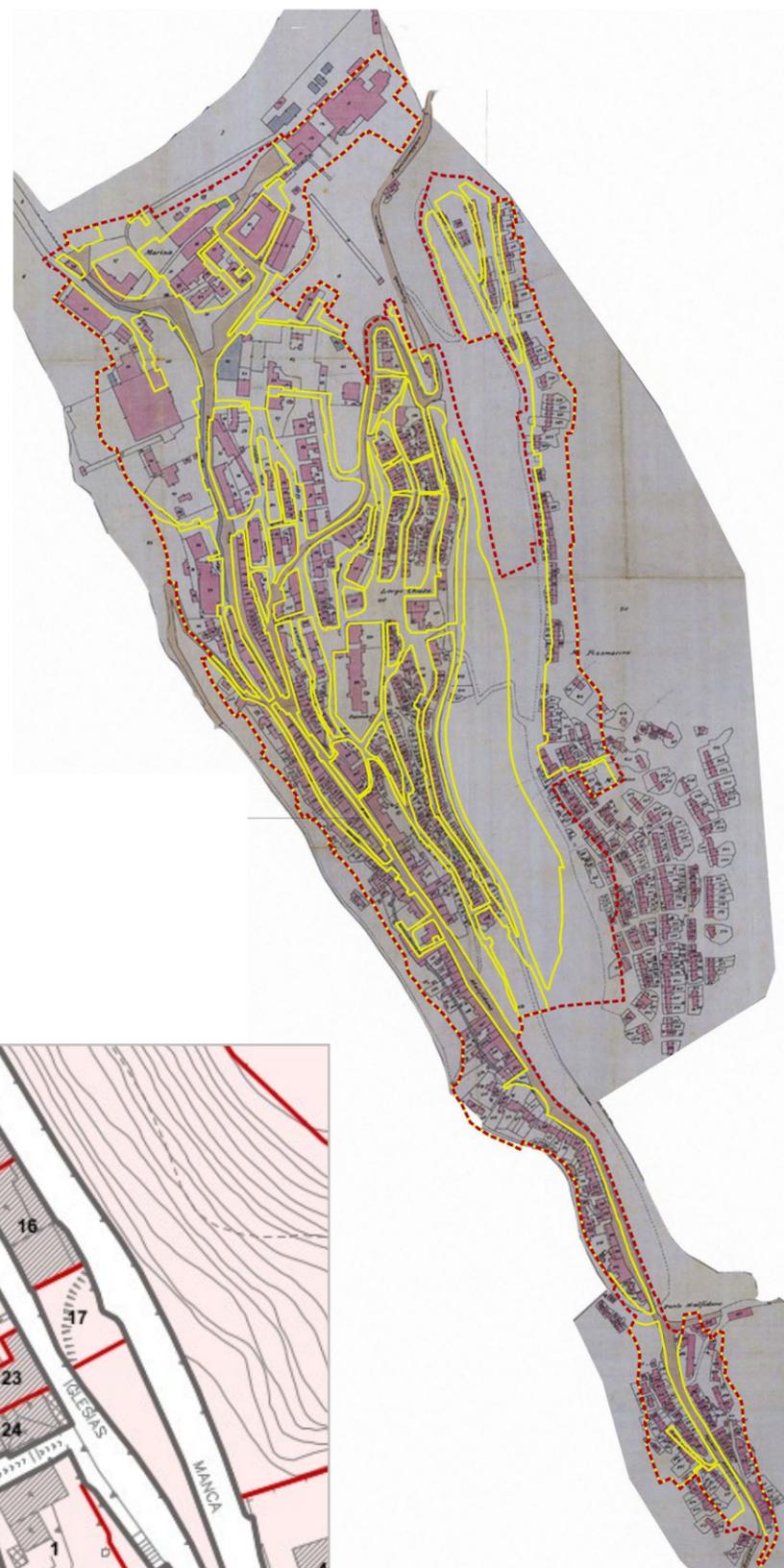
In questa struttura a pettine, formata da lotti stretti ed allungati, la casa, generalmente ad uno o due piani, si attesta lungo la strada creando un rapporto quasi diretto con lo spazio pubblico.

Da un confronto morfologico degli isolati e delle unità edilizie che li compongono, sembra evidente come l'impianto urbanistico sia rimasto pressoché immutato.

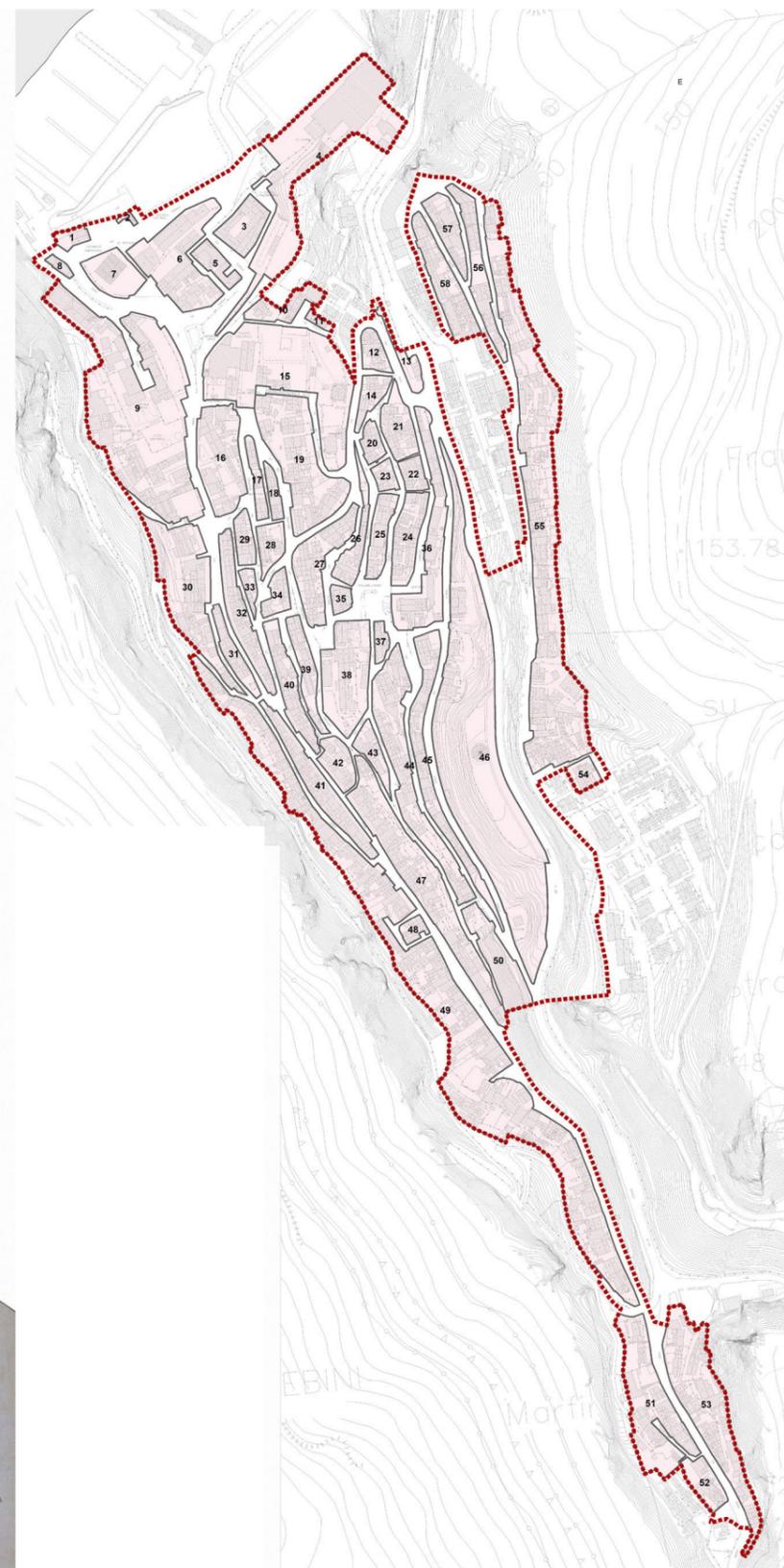
Vi sono alcuni casi dove l'originaria morfologia dell'isolato ha subito modifiche parziali per dare spazio ad interventi sulla viabilità.



EDIFICAZIONE ADIACENTE LA STRADA IN LOTTI ALLUNGATI E STRETTI



CONFRONTO DELLA MORFOLOGIA DEGLI ISOLATI DA FINE '800 AD OGGI

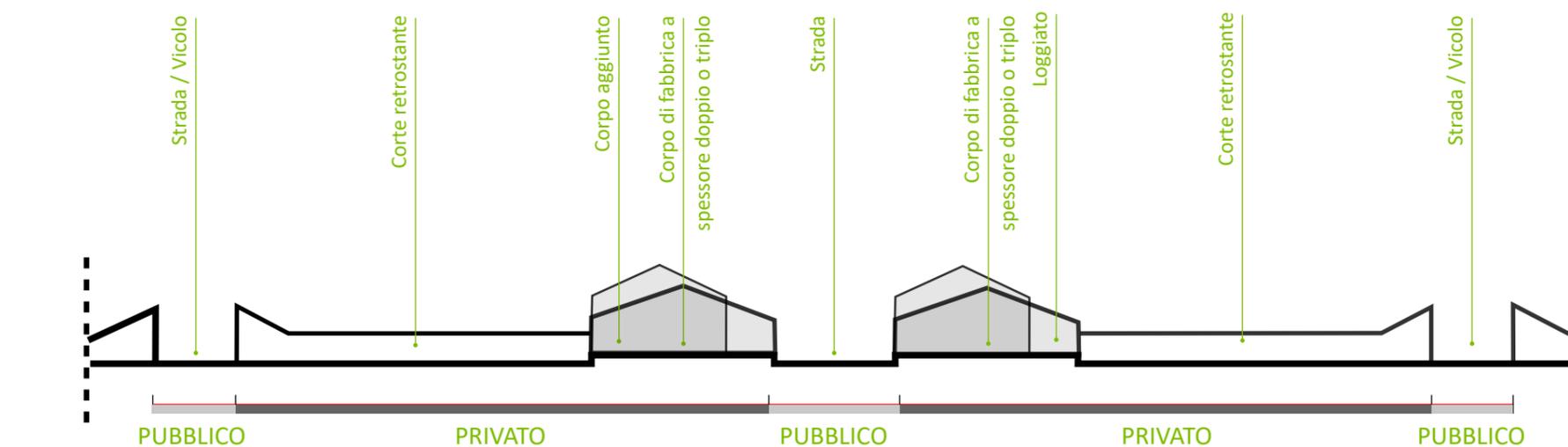


3.4 LE TIPOLOGIE EDILIZIE

L'evoluzione del tessuto urbano è comprensibile dall'analisi delle sue relazioni economiche e sociali, ma soprattutto dallo studio della morfologia dei tracciati e del costruito. I caratteri morfologici hanno avuto senza ombra di dubbio una grande influenza nella determinazione degli aspetti tipologici originari che hanno dato luogo a numerose varianti e a trasformazioni dei tipi edilizi. Il territorio di Buggerru è inserito nel più ampio compendio del Sulcis Iglesiente: si tratta di un sistema complesso, caratterizzato da una pluralità di paesaggi (dal centro storico al sistema delle dune, dalle aree palustri alla piana agricola, etc.).

Lo studio delle tipologie edilizie storiche del centro matrice di Buggerru è stato condotto identificando alcuni caratteri ricorrenti. I tipi illustrati in questo volume derivano da un'analisi approfondita del tessuto edilizio storico, del suo rapporto con gli isolati e, più in generale, con la morfologia dei tracciati. Dall'analisi del catasto di primo impianto e dal confronto con il patrimonio edilizio storico esistente emerge come la struttura urbana sia costituita da isolati di varie dimensioni, forme e caratteristiche, con indici esistenti mediamente elevati. Le categorie utilizzate riprendono quelle degli abachi dei tipi edilizi storico-tradizionali riportati nei Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna, ed in particolare al volume relativo a Il Sulcis e l'Iglesiente (l'edilizia diffusa e i paesi).

Gli insediamenti sparsi nel territorio sulcitano in alcuni contesti hanno raggiunto delle concentrazioni tali da trasformarsi, con il trascorrere del tempo, in centri abitati indipendenti. La loro morfologia riflette la loro genesi che consiste nella formazione di piccoli isolati



ANALISI DELLE RELAZIONI TRA SPAZI PUBBLICI E PRIVATI NEL CENTRO MATRICE DI BUGGERRU

monofamiliari, successivamente cresciuti adattandoli alle esigenze del clan e infine riconosciuti con i nuclei adiacenti.

Le strutture edilizie sono basate sulla ripetizione e giustapposizione della cellula edilizia elementare, raddoppiata in profondità, larghezza (in alcuni casi anche in altezza). In diverse circostanze, l'evoluzione dell'edificio porta alla creazione di una corte retrostante.

Il modello della casa a corte retrostante assume diverse articolazioni nel centro storico di Buggerru, a seconda della mutua relazione che si viene ad instaurare fra i tre elementi principali dei tessuti a corte, e cioè il fabbricato residenziale, la corte stessa e la strada, che definiscono congiuntamente le principali differenze nella distribuzione interna, nell'uso degli spazi aperti, nella consistenza, nella morfologia del costruito e nelle modalità di rapportarsi con lo spazio pubblico.

Per ognuna di queste casistiche, inoltre, si possono ulteriormente distinguere ulteriori articolazioni del tipo edilizio in funzione di alcuni significativi elementi riconducibili, in sintesi, all'articolazione distributiva dei corpi di fabbrica, al numero di piani, alla disposizione



Casa con corte retrostante

nel lotto e rispetto alla strade e, di conseguenza, alle modalità di accesso alla corte, alle proporzioni e alle caratteristiche del lotto.

Un'ipotetica sezione trasversale di un isolato del centro matrice di Buggerru presenta una sequenza morfologica propria dei centri con casa a corte retrostante: strada, casa a doppio o triplo spessore, corte, rustici, strada o vicolo. La compattezza dell'insediamento, la logica del recinto murato che ne definisce la pertinenza, il muro come esclusivo elemento strutturale, le coperture ad ordito ligneo con manto in tegole laterizie e un sistema di aperture che riducono i rapporti tra pubblico e privato, evidenziano i caratteri propri del centro storico.

Il primo e più immediato sviluppo avviene in profondità: il tetto a capanna viene semplicemente prolungato a coprire due o tre cellule, costituendo la variante tipologica più ricorrente nell'edilizia locale, quel corpo allungato ma di semplice spessore, articolato al suo interno in due o tre ambienti dai muri di spina, che ospita la cucina assieme ai vani per la notte.

Questo schema è predisposto per crescere indefinitamente lungo l'asse della casa, anche se oltre le 4 cellule in sequenza raggiunge un limite di efficienza distributiva che viene raramente superato; immediatamente dopo, comincia invece la crescita per giustapposizione laterale.

Il paesaggio costruito che ne deriva è quindi formato da sequenza in cui domina il prospetto laterale, con il profilo unificante della linea di gronda, e da quelle costituite dalla ripetizione dei frontoni dei tetti a capanna.

Ulteriore modalità di articolazione del sistema edilizio è costituita dallo sviluppo in altezza. Si tratta di una tendenza sempre più frequente se rapportata al paesaggio costruito di più

antica formazione, fatto di corpi bassi.

L'edilizia a 2 livelli si limita spesso a traslare di un piano verso l'alto il classico schema a capanna, con le linee di gronda formate dalle tegole poste a sporgere sul muro, ed i timpani in evidenza.

Talvolta il timpano sul prospetto principale viene occultato da un muro d'attico, che tende a riprodurre, negli spazi rurali dell'Iglesiente, il modello cittadino del palazzetto decoroso, nel quale viene disegnato un prospetto simmetrico e vagamente classicista, spesso anche con qualche cornice a sporgere sul piano facciata. All'estremo opposto, (massima ruralità) si collocano invece i loggiati, che non vedono quasi mai l'applicazione dell'arco in muratura, ed utilizzano invece supporti e traversi in legno o, al più, monoliti in pietra sommariamente sbazzata.



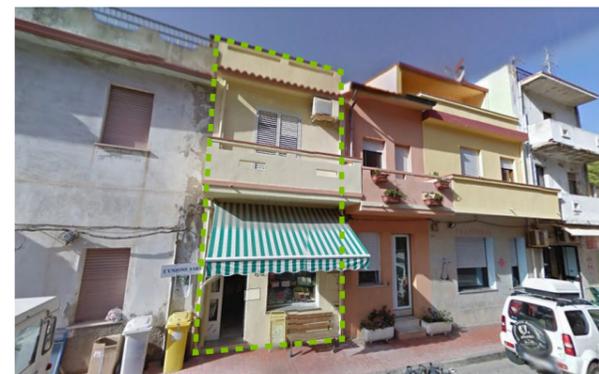
Casa padronale



TIPO BASE MONOCELLULARE AD UN LIVELLO



TIPO BASE BICELLULARE AD UN LIVELLO



TIPO BASE BICELLULARE IN PROFONDITA' ED IN ALTEZZA



RADDOPPIO IN LARGHEZZA DEL TIPO BASE



TIPO BASE TRICELLULARE IN PROFONDITA'



SVILUPPO IN ALTEZZA E RADDOPPIO IN ALTEZZA

La struttura urbana di Buggerru è influenzata da due elementi principali:

- l'andamento del terreno (curve di livello), essendo molto variabile tra i quattro punti cardinali del centro matrice, determina edifici caratterizzati spesso da una crescita su diversi livelli come in alcuni casi la corte retrostante che ha il suo ingresso a un piano più alto rispetto a quello principale;
- il periodo di edificazione, in quanto la maggior parte degli edifici su cui si può riscontrare una rilevanza dal punto di vista storico-architettonico sono situati nei pressi la costa, e in rari casi nelle zone più centrali. Al contrario la maggior parte del tessuto urbano circostante è molto influenzato dal periodo estrattivo, motivo per cui gli edifici sono molto recenti generalmente con caratteristiche tipologiche non riconducibili direttamente alla tradizione edilizia dell'Iglesiente.



Casa elementare

Allo scopo di riconoscere e descrivere come è fatta la casa e la struttura dei tessuti edilizi dei villaggi del Iglesiente si è indagato su tessuti estremamente differenziati, nei quali fondamentalmente le soluzioni tipologiche si basano su due casistiche:

- la casa padronale;
- la casa elementare (cellula-base);
- la casa con corte retrostante

La presenza di questi tre tipi base (e loro varianti) è legata a numerosi fattori, tra i quali spicca il ruolo che gioca la struttura urbana con le sue gerarchie.

Nelle grandi case padronali la densità appaiono estremamente contenute, e gli spazi assai dilatati, mentre nelle case dei medi - piccoli proprietari l'articolazione spaziale appare molto più contenuta e densa; progressivamente, però, i processi di divisione e intasamento hanno investito anche le unità più grandi, generando uno spazio molto parcellizzato e addensato, anche se in maniera non regolare, con vuoti che improvvisamente si aprono nel tessuto compatto dei fronti strada costruiti.

Naturalmente occorre riconoscere che questo processo ha comportato anche una profonda modificazione delle regole formative di tipo originario:

- divisione fondiaria spinta sino a definire una pseudo schiera sul fronte strada;
- successivi raddoppi dello spessore del corpo di fabbrica, con altezze di 2 e anche 3 piani;
- in diversi casi, sostituzione tipologica con forme a palazzina.



GIUSTAPPOSIZIONE IN DIREZIONE ASSIALE DI UNA CELLULA CON ACCESSO INDIPENDENTE



GIUSTAPPOSIZIONE DI UN CORPO A DUE LIVELLI CON ACCESSO INDIPENDENTE



AGGIUNTA IN PROFONDITA' DI UN CORPO TRICELLULARE E A 2 LIVELLI

Si possono rilevare significative **caratteristiche comuni**:

- l'edificio si attesta, generalmente, sul filo strada;
- le cellule abitative fungono da filtro tra spazio-corte retrostante e spazio pubblico della strada o della piazza, quindi la tipologia è permeabile;
- le unità non sono introverse, ma tendono a rivolgersi all'esterno, come dimostra la cura dei prospetti nella ricerca delle simmetrie, nei ritmi, nelle aperture, ecc.;
- molte di queste unità edilizie, pur conservando il carattere originario di case rurali, risentono di modelli più urbani, evolvendo verso il tipo a palazzo;
- le case si sviluppano in genere su uno o due piani;
- lo sviluppo in profondità non supera le due o tre cellule;
- sul fronte strada si presentano al massimo quattro cellule;

Per quanto concerne i diversi modi di crescita delle case per giustapposizione si ha la seguente casistica:

- l'abitazione si attesta su tutto il fronte strada, raddoppiando profondità, se esiste la possibilità di accedere al cortile dal retro;
- cresce lungo il fronte strada in profondità e in altezza;
- cresce solo sul fronte strada lasciando libero un passaggio;
- cresce in altezza ed in profondità;
- nasce come blocco di più cellule.

Il risultato finale di queste crescite può dare origine ad una corte, in un certo senso come esito finale e non come struttura intrinseca della casa.

3.5 IL PERIMETRO DEL CENTRO MATRICE

Il Piano Particolareggiato disciplina le linee guida per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione del centro matrice, il cui perimetro è stato delimitato in sede di copianificazione con la Regione ai sensi dell'articolo 52, comma 2 delle norme tecniche di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

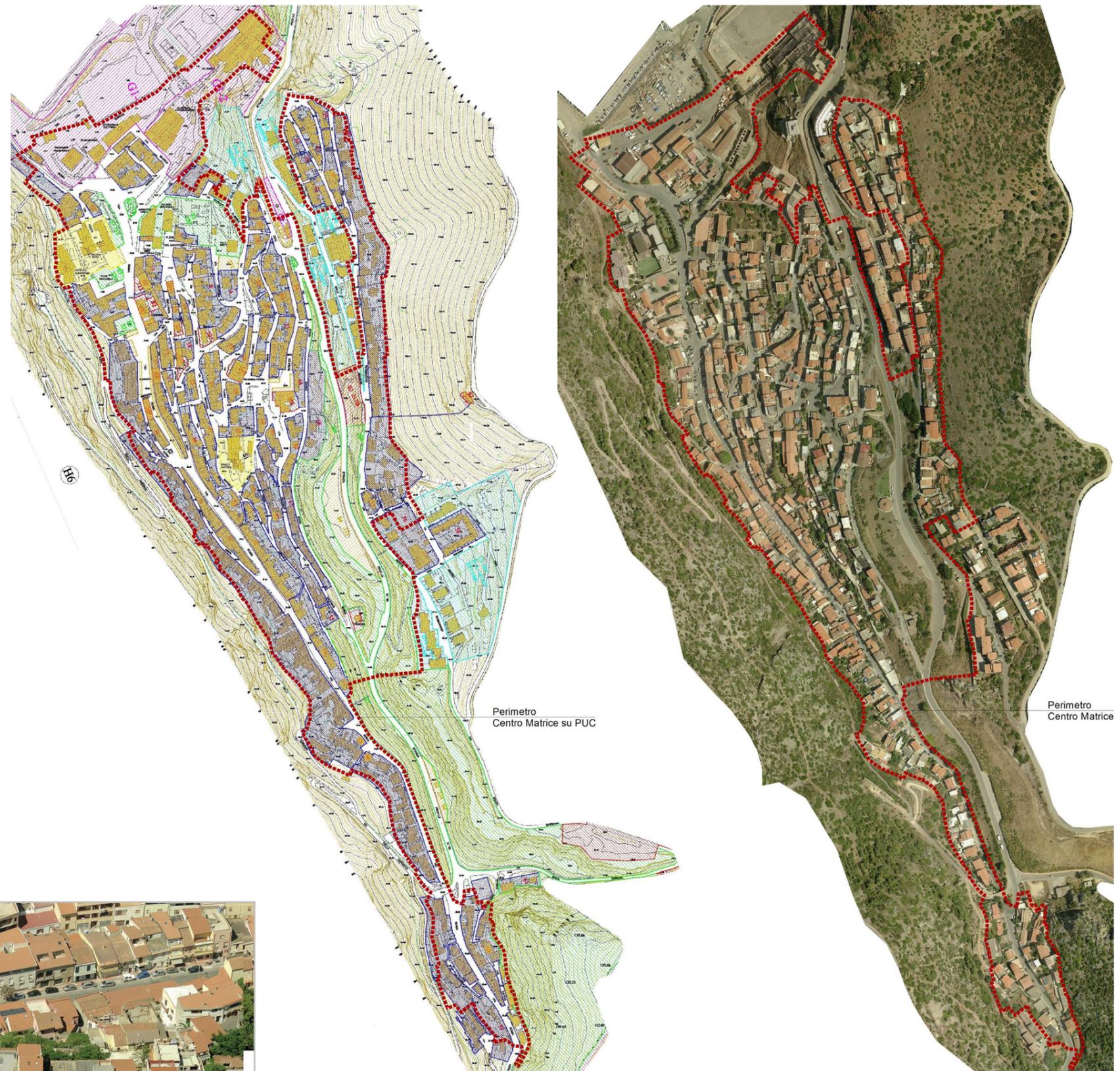
La delimitazione del centro di antica e prima formazione è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 29/09/2007 e dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica con determinazione del Direttore Generale n. 1449/D.G. del 12/12/2007.

Il centro matrice, di superficie territoriale complessiva pari a 25 ettari, è articolato in una sessantina di isolati che hanno una superficie coperta complessiva di circa 78mila mq e un volume esistente di oltre 500mila mc. La densità fondiaria media esistente è pari a 3,5 mc/mq.

Sotto il profilo urbanistico il comune di Buggerru è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con atto del CO.RE.CO. n.3321/1 del 17/10/2001 e pubblicato sul BURAS n. 45 del 13 dicembre 2001. Successivamente è stata redatta una sola variante al PUC riguardante l'adeguamento alle direttive sulle zone agricole, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 9 luglio 2003.



ISOLATO 49 - VIA ROMA



PERIMETRO DEL CENTRO MATRICE SU PUC VIGENTE E SU ORTOFOTO

4. ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO

4.1 DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

L'analisi delle destinazioni d'uso dei corpi di fabbrica degli edifici ricompresi all'interno del centro matrice conferma che la funzione prevalente è quella residenziale. L'uso commerciale, ricettivo e turistico è ripartito in alcune unità edilizie, quelle localizzate prevalentemente lungo Via Roma, il principale asse storico del paese.

Vi sono poi alcune destinazioni d'uso pubblico o di interesse collettivo, quali ad esempio:
 la stazione di comando dei carabinieri;
 il municipio;
 le scuole elementari e medie;
 la chiesa di San Giovanni Battista.



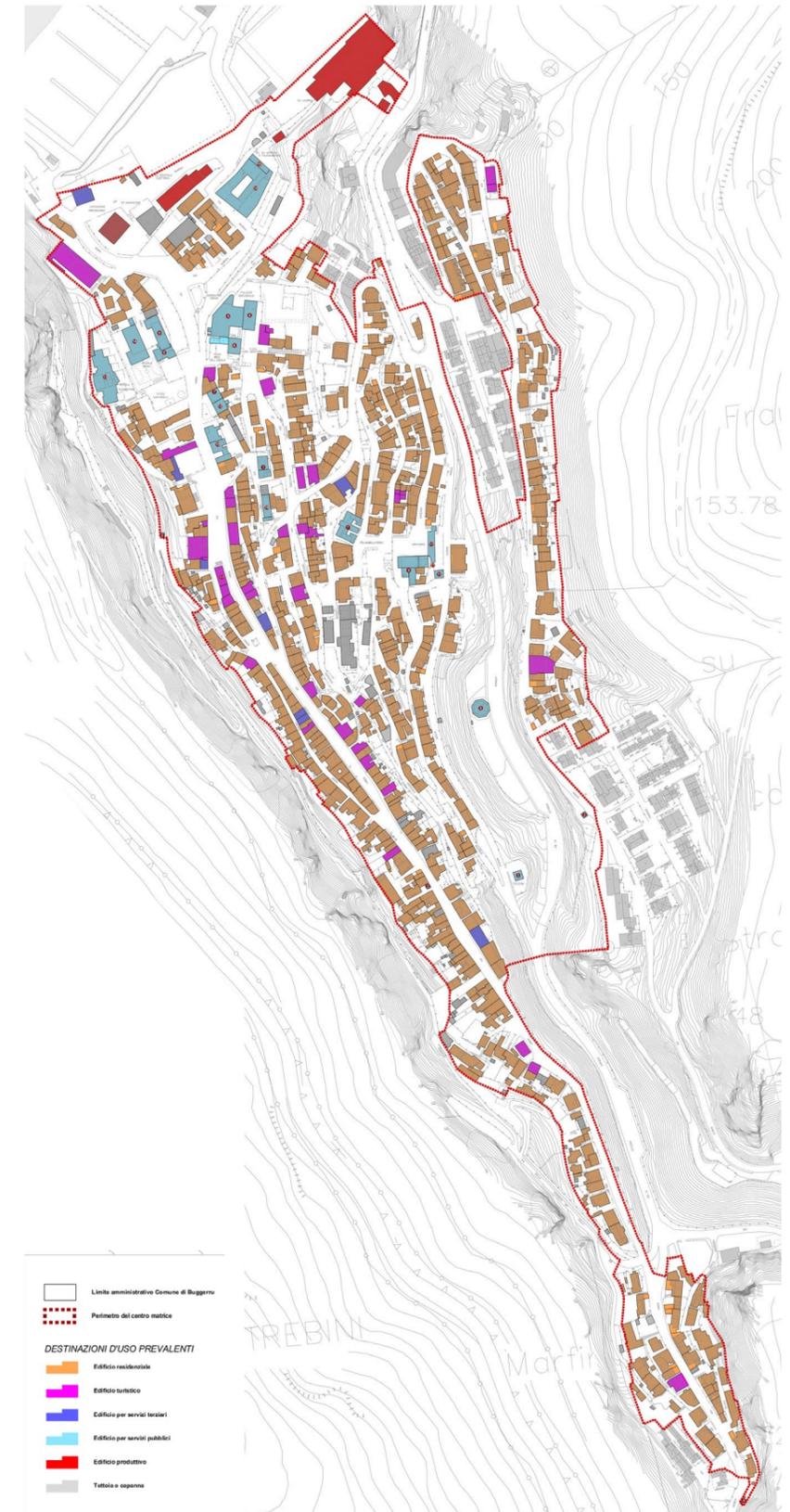
MUNICIPIO E SCUOLE



CHIESA SAN GIOVANNI BATTISTA



DESTINAZIONE D'USO PREVALENTI DEGLI EDIFICI



4.2 NUMERO DI PIANI DEGLI EDIFICI

L'analisi del numero di piani e delle altezze dei corpi di fabbrica è finalizzata a comprendere i tipi edilizi prevalenti e le regole insediative che hanno determinato la trasformazione del centro urbano.

L'attività è utile anche per comprendere la consistenza volumetrica e di superficie coperta riferita alle singole unità edilizie e, più in generale, agli isolati caratterizzanti il centro urbano.

I dati altimetrici sono stati acquisiti dalla ripresa aerea del 23 gennaio 2018 eseguita dall'azienda COMPUCART.

Per tutti quegli edifici non rilevati dalla ripresa aerea, in quanto successivi alla data di realizzazione, le altezze sono state acquisite mediante fotointerpretazione.

Attraverso un'interrogazione spaziale è stato possibile classificare gli edifici del Centro Matrice in 3 classi, con intervalli di 3 metri.

Il tipo edilizio prevalente è quello della casa a uno o due piani fuori terra (0-3m e 3-6m), inserita su un lotto generalmente lungo e stretto, con corte spesso retrostante e porzione edificata ubicata sul fronte strada.

Le considerazioni sull'altezza degli edifici sono riprese nelle Schede degli isolati, nelle quali si fa sintesi delle informazioni elaborate nelle analisi e si definiscono i profili regolatori a cui dovranno adeguarsi gli interventi sui fabbricati.



ALTEZZA DEGLI EDIFICI



TIPOLOGIE EDILIZIE PREVALENTI DI VIA ROMA



TIPOLOGIE EDILIZIE PREVALENTI DI VIA MONTE ROSMARINO



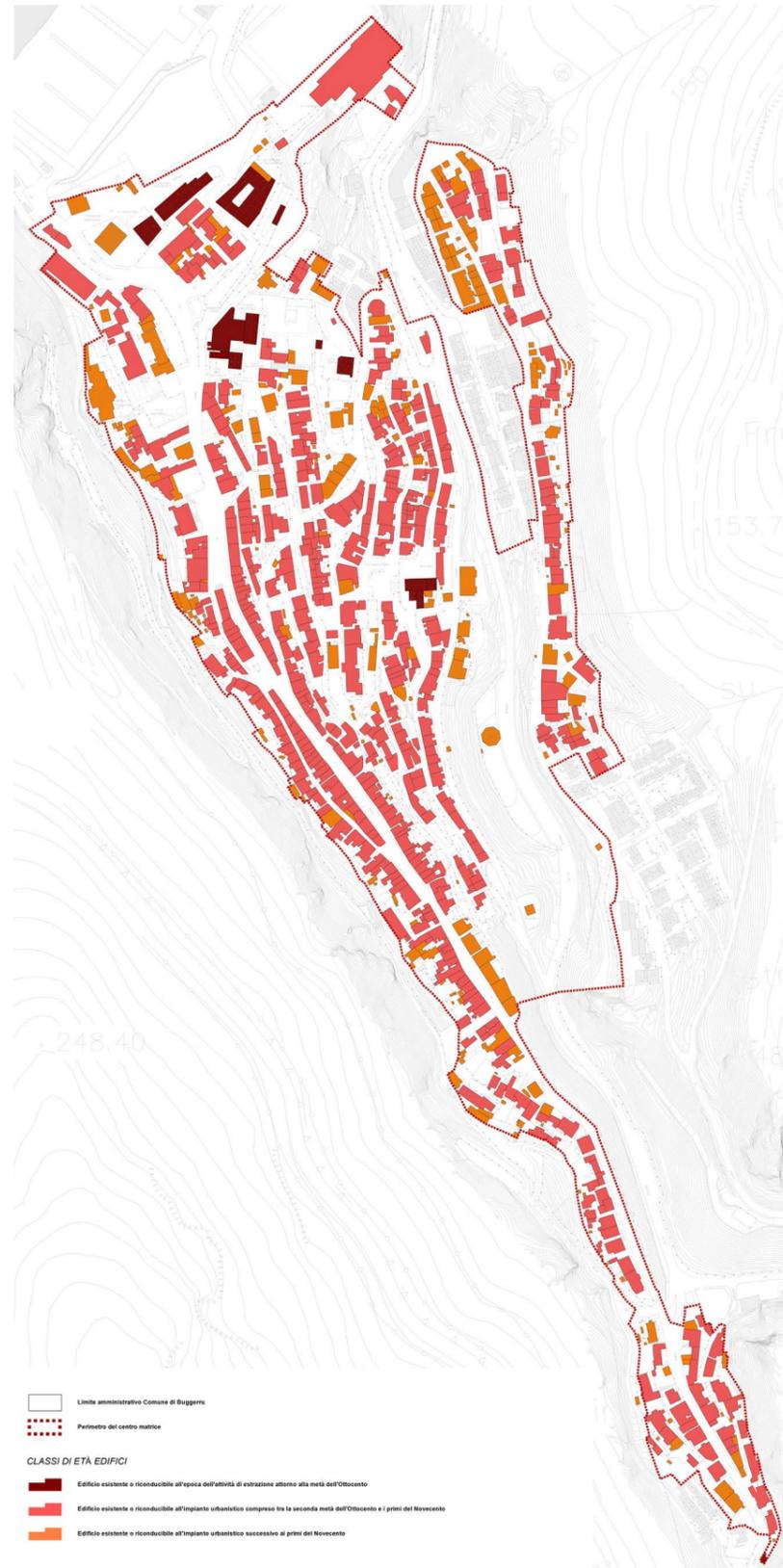
TIPOLOGIE EDILIZIE PREVALENTI DI VIA DIAZ

4.3 CLASSI DI ETÀ DEGLI EDIFICI

L'analisi del tessuto urbanistico attraverso il confronto tra le cartografie storiche, lo stato attuale e l'informazione d'archivio ha consentito una lettura diacronica finalizzata all'acquisizione dei dati relativi alla datazione dell'edificio.

Sulla base delle mappe catastali di primo impianto della fine dell'Ottocento e primi anni del Novecento, è stato possibile distinguere tre periodi storici per gli edifici:

- edificio esistente o riconducibile all'epoca dell'attività di estrazione, attorno alla metà dell'Ottocento;
- edificio esistente o riconducibile all'impianto urbanistico compreso tra la seconda metà dell'Ottocento e i primi anni del Novecento;
- edificio esistente o riconducibile all'impianto urbanistico successivo ai primi del Novecento.



CLASSI DI ETÀ DEGLI EDIFICI



EDIFICIO STORICO RICONDUCEBILE ALL'EPOCA DELL'ATTIVITÀ DI ESTRAZIONE (METÀ DELL'OTTOCENTO)



EDIFICIO STORICO RICONDUCEBILE ALL'IMPIANTO URBANISTICO COMPRESO TRA LA SECONDA METÀ DELL'OTTOCENTO E I PRIMI DEL NOVECENTO



EDIFICIO STORICO RICONDUCEBILE ALL'IMPIANTO URBANISTICO SUCCESSIVO AI PRIMI DEL NOVECENTO

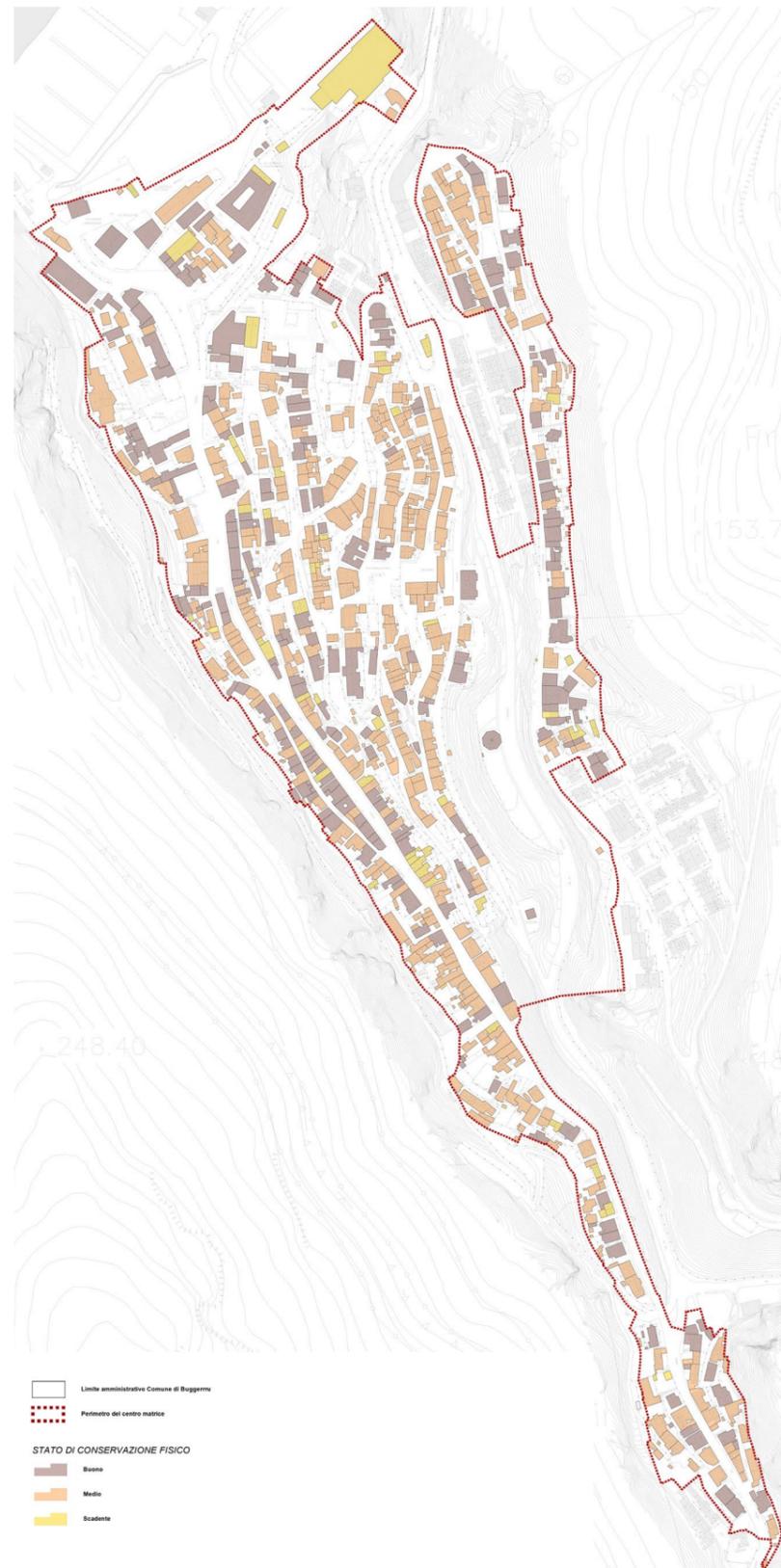
4.4 STATO DI CONSERVAZIONE FISICO DEGLI EDIFICI

La valutazione dello stato di conservazione fisico è basata sui dati dell'indagine conoscitiva diretta e sulle foto oblique messe a disposizione dalla Regione Sardegna.

Sono state identificate tre categorie di edifici (o corpi di fabbrica) in funzione del grado di conservazione dello stato di fatto:

- Stato di conservazione BUONO. Comprendono gli edifici che, grazie ad interventi di recupero, di restauro, di ristrutturazione o di nuova edificazione, presentano un buono stato fisico di conservazione.
- Stato di conservazione MEDIO. Comprendono gli edifici caratterizzati dalla presenza di lievi situazioni di degrado, riconducibili principalmente ad un deterioramento degli elementi esterni e dei prospetti del corpo di fabbrica.
- Stato di conservazione SCADENTE. Rientrano nella categoria gli edifici che presentano situazioni di degrado generalizzato sia degli elementi esterni che dei prospetti.

In linea generale, nel perimetro del centro matrice il patrimonio edilizio esistente è caratterizzato da un medio e buono stato di conservazione fisico. Sono presenti sporadici casi in cui gli edifici si configurano in stato di conservazione scadente.



STATO DI CONSERVAZIONE FISICO DEGLI EDIFICI



EDIFICIO CON STATO DI CONSERVAZIONE BUONO



EDIFICIO CON STATO DI CONSERVAZIONE MEDIO



EDIFICIO CON STATO DI CONSERVAZIONE SCADENTE

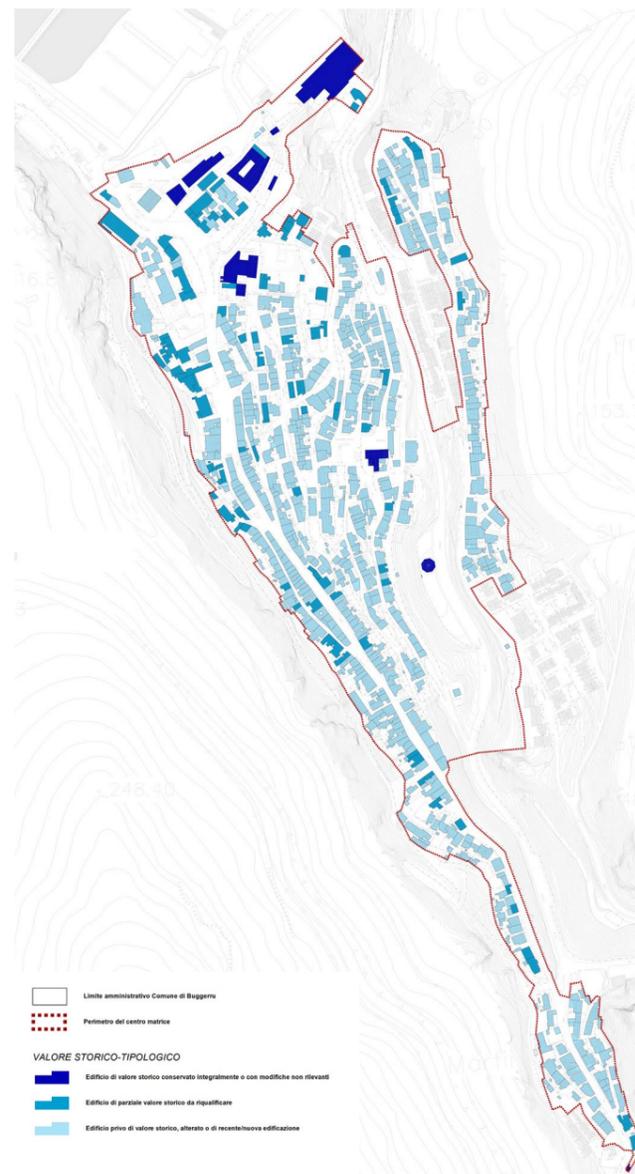
4.5 VALORE STORICO-TIPOLOGICO DEGLI EDIFICI

L'analisi del valore storico-tipologico degli edifici, effettuata sulla base dei dati dell'indagine conoscitiva diretta e grazie alle foto oblique messe a disposizione dalla Regione Sardegna, ha permesso di individuare tre categorie riconducibili al differente valore storico dei manufatti:

- **Edifici di valore storico conservati integralmente o con modifiche non rilevanti.** Comprendono gli edifici storici che si sono conservati integralmente nell'impianto, nei corpi di fabbrica e negli elementi costruttivi, che possono presentare sostituzioni minime.
- **Edifici di parziale valore storico da riqualificare.** Rientrano nella categoria gli edifici storici che hanno subito trasformazioni reversibili, compatibili e non, e che con modesti interventi sono riconducibili a organismi coerenti con l'edificato storico.
- **Edifici privi di valore storico, alterati o di recente/nuova edificazione.** Comprendono gli edifici che hanno subito trasformazioni irreversibili coerenti con il contesto o non coerenti, nonché gli edifici sostituiti o di nuova costruzione incoerenti nell'impianto e nei materiali con l'edilizia tradizionale.

Quota maggioritaria del patrimonio edilizio è classificabile come edificato privo di valore storico, alterato o di nuova edificazione. Edifici caratterizzati da valore storico-tipologico sono localizzati quasi esclusivamente in adiacenza all'area portuale.

Nei limiti delle criticità in atto legate al sito, quali l'alta densità edilizia esistente, il compluvio sul quale si sviluppa il centro abitato e le curve di livello, i manufatti che non presentano valori storici-tipologici dovranno essere recuperati mediante complessivi interventi di sostituzione edilizia che consentano di proporre tipi edilizi conformi e coerenti con la tradizione locale, secondo i criteri forniti negli abachi.



EDIFICIO DI VALORE STORICO CONSERVATO INTEGRALMENTE O CON MODIFICHE NON RILEVANTI



EDIFICIO DI PARZIALE VALORE STORICO



EDIFICIO PRIVO DI VALORE STORICO

4.6 EDIFICI DI VALORE STORICO: I SEGNI DELLA STORIA MINERARIA

Il comune di Buggerru è ricompreso all'interno del "Bacino Metallifero" dove, la presenza di attività estrattive e minerarie, ormai completamente cessate, ha segnato la struttura del sistema insediativo del territorio.

Molteplici sono gli edifici di valore storico riconducibili alle attività minerarie. Tra i principali si citano l'ex Centrale elettrica, l'ex Bà, l'ex Casa del Direttore, l'ex Villa degli Ospiti e la Laveria Malfidano. Quest'ultima, e la sua pertinenza, è vincolata con decreto ministeriale n. 26 del 26 novembre 2002 e n. 67 dell'8 ottobre 2009.

Nelle pagine che seguono vengono illustrati gli edifici caratterizzati da un significativo valore storico.

Museo del Minatore (ex officina meccanica e falegnameria)

Il Museo del Minatore, situato in prossimità del porto, si sviluppa all'interno di un edificio che in passato era destinato ad officina meccanica e falegnameria. Il manufatto è stato restaurato e ha mantenuto intatta l'antica struttura con torni e fresatrici nella posizione originale. All'interno degli spazi museali, oltre ad essere ospitati i macchinari dell'epoca, è allestita una mostra permanente inerente la storia del territorio di Buggerru.

Sala convegni (ex centrale elettrica)

L'edificio che un tempo era adibito a centrale elettrica, ad oggi presenta intatta la sua struttura, ed i suoi spazi sono utilizzati per convegni. L'edificio è collocato in adiacenza al porto di Buggerru.



MUSEO DEL MINATORE



GLI SPAZI INTERNI DELL'EX CENTRALE ELETTRICA



SALA CONVEGNI, EX CENTRALE ELETTRICA



SALA ESPOSITIVA DEL MUSEO DEL MINATORE



Ex Villa degli Ospiti o Palazzina Beni Beni

Fu edificata nei primi anni del 1900 per ospitare i dirigenti e gli ospiti della società mineraria. Chiamata anche Palazzina Beni Beni, era arredata in stile Liberty e composta da due piani. Dopo anni di abbandono nel 2010 fu restaurata e riaperta al pubblico.

Ex casa del Direttore

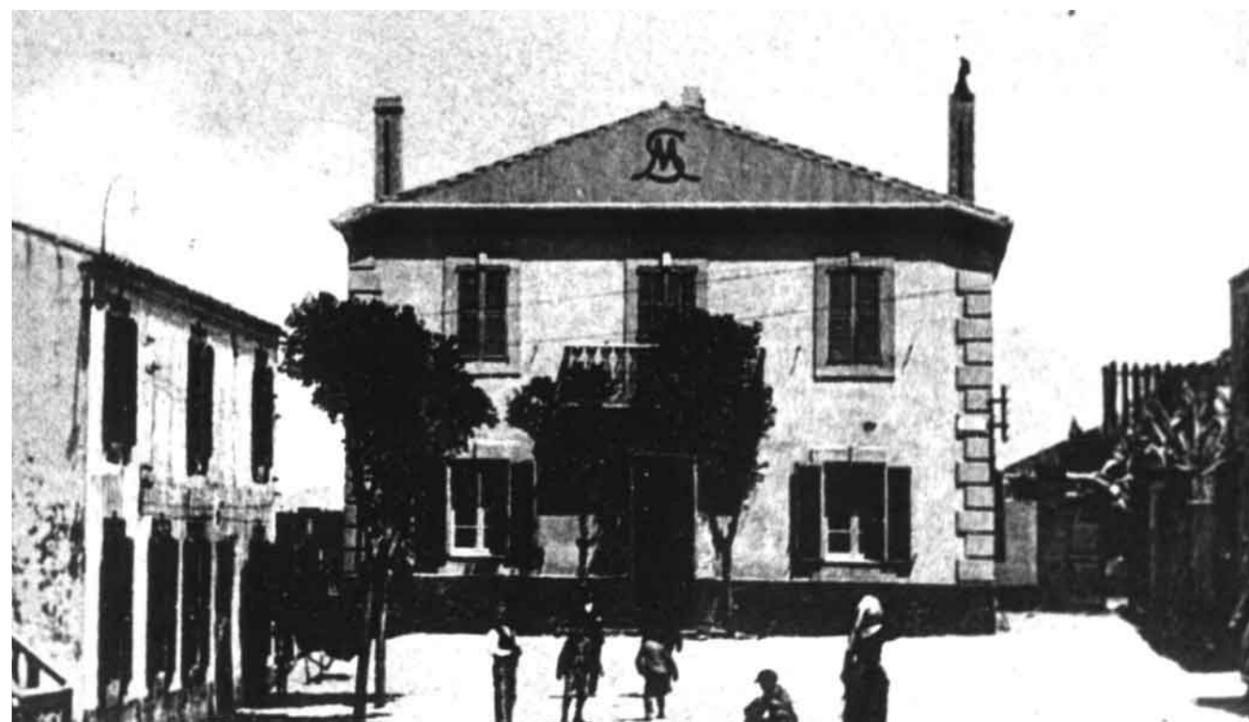
L'edificio fu costruito tra il 1884 e il 1885 per ospitare il direttore delle miniere. Al piano terra ospitava gli uffici minerari, mentre al primo piano ospitava il direttore in carica delle miniere.



EX CASA DEL DIRETTORE, VISTA ATTUALE



EX PALAZZINA OSPITI



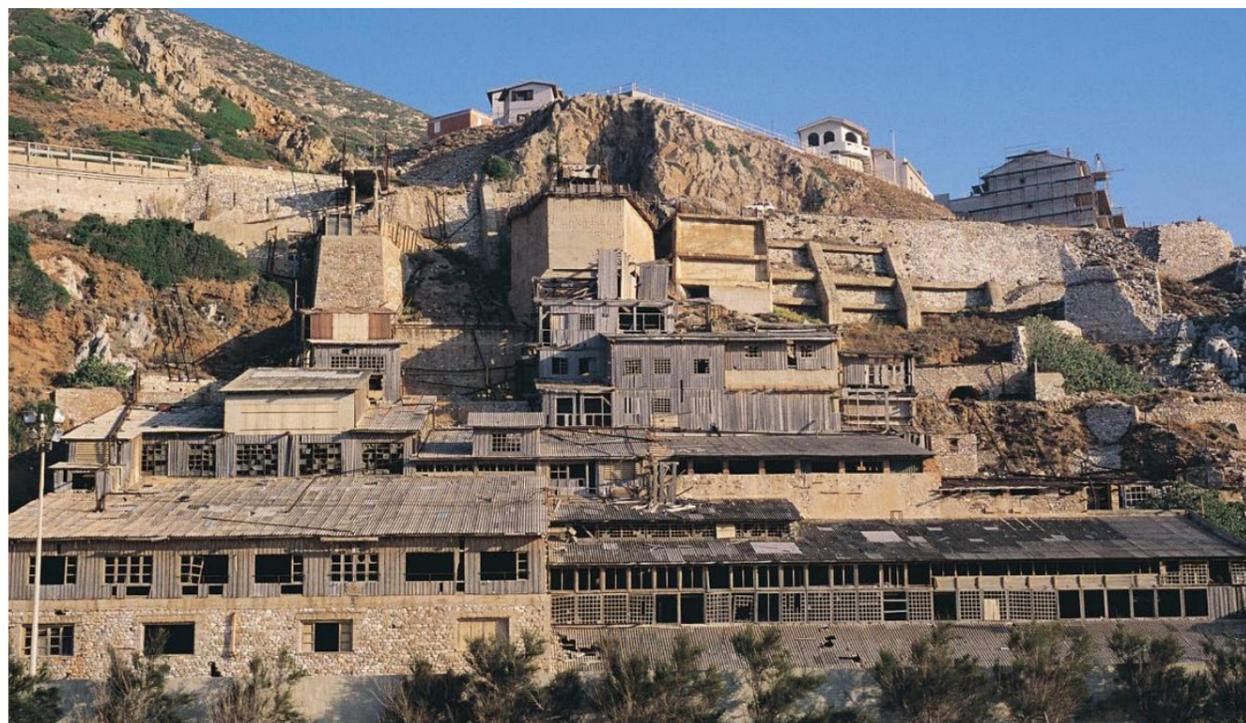
EX CASA DEL DIRETTORE, IMMAGINE STORICA

Ex Laveria Malfidano

L'ex Laveria Malfidano rappresenta una delle testimonianze più significative dell'attività mineraria. Fu eretta nel 1890 ed all'interno dei suoi locali si trattavano i materiali minerali. La sua posizione permetteva il diretto accesso all'arenile, nel quale si svolgevano le operazioni di carico del minerale su imbarcazioni dirette al porto di Carloforte.

La struttura fu abbandonata nel 1979 a seguito della cessazione dell'attività estrattiva.

Il complesso costituisce un esempio significativo di archeologia industriale. Per tale motivo la struttura e la relativa area di pertinenza è vincolata con decreto ministeriale n. 26 del 26 novembre 2002 e n. 67 dell'8 ottobre 2009.



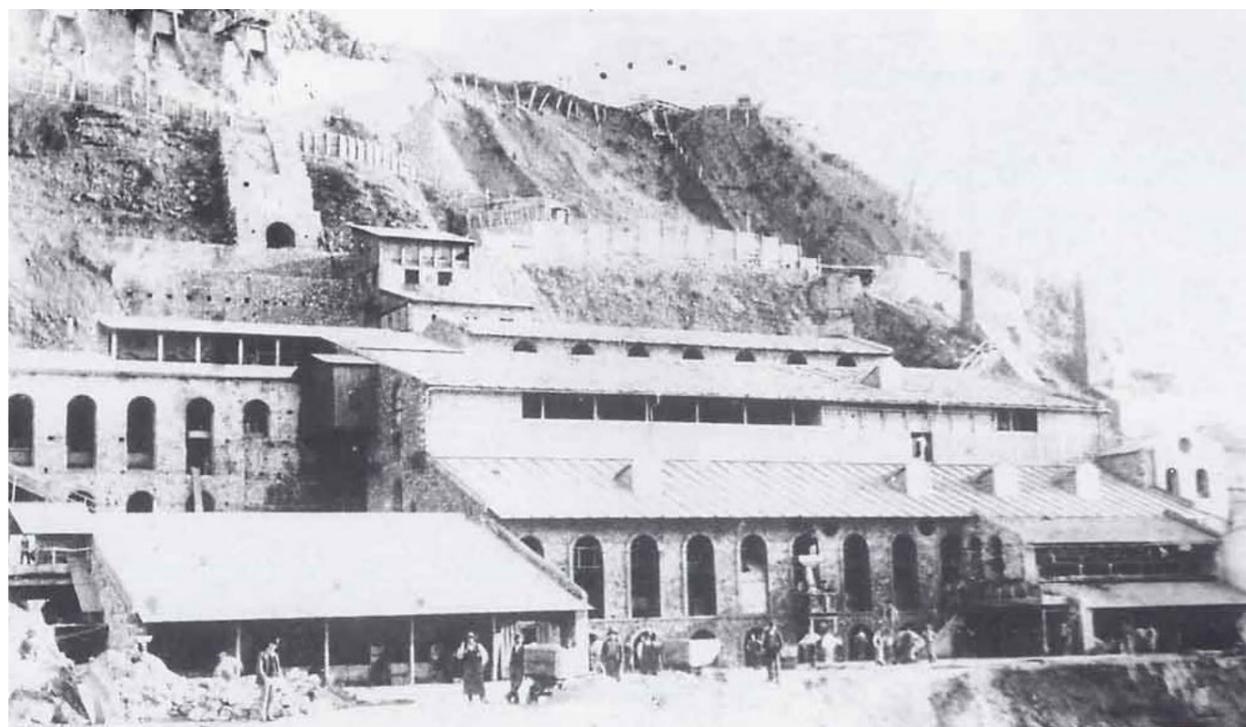
LAVERIA MALFIDANO, VISTA ATTUALE



LA LAVERIA VISTA DAL CAMPO DA CALCIO



LA LAVERIA VISTA DAL MARE



LAVERIA MALFIDANO, IMMAGINE STORICA



PARTICOLARE COSTRUTTIVO DELLA LAVERIA

Centro sociale (ex Bà)

L'edificio era utilizzato come bacino per l'approvvigionamento dell'acqua necessaria per lo svolgimento delle lavorazioni delle officine minerarie. Le origini del manufatto risalgono all'ultimo decennio del XVIII secolo. Ad oggi, a seguito di interventi di ristrutturazione, rappresenta un raro esempio di architettura mineraria ed è adibito a centro di aggregazione sociale.



EX BACINO BA', OGGI CENTRO SOCIALE



TEATRO PERRIER, VISTA ATTUALE



TEATRO PERRIER, IMMAGINE STORICA



EX BACINO BA', OGGI CENTRO DI AGGREGAZIONE SOCIALE



CHIESA DI SAN GIOVANNI BATTISTA



EX MAGAZZINO



BIBLIOTECA COMUNALE, EX UFFICIO TECNICO MINERARIO

5. IL PROGETTO

5.1 OBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato si applica nelle parti di territorio compreso nel perimetro del Centro di antica e prima formazione di Buggerru, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 29/09/2007 e dall'Assessorato Regionale Enti Locali, Finanze ed Urbanistica con determinazione del Direttore Generale n. 1449/D.G. del 12/12/2007.

Nello specifico il piano analizza e disciplina gli interventi in 58 isolati comprendenti quasi 600 unità minime di intervento. La superficie territoriale del centro matrice è pari a 25 ettari e quella fondiaria è di 15 ettari. Il volume esistente supera i 500mila metri cubi e l'indice fondiario esistente medio è di 3,5 mc/mq.

Come strumento urbanistico attuativo, il Piano Particolareggiato è teso ad evidenziare le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto urbanistico del nucleo antico al fine di tutelare i valori storico-architettonici ed urbanistici del patrimonio edilizio esistente e di disciplinare gli interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione degli immobili e/o aree degradate. A partire da questo principio gli obiettivi del piano sono riconducibili a:

- conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi e della morfologia del costruito e dei singoli insiemi urbani che lo compongono, in coerenza con il processo di formazione urbana;
- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione del centro matrice e di ogni

struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale;

- rendere possibile la migliore fruizione individuale e collettiva degli insediamenti di carattere storico, recuperando il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente che sia abbandonato, degradato o utilizzato in modo contrastante con la sua destinazione naturale e favorendo al tempo stesso il mantenimento delle funzioni tradizionali, affievolite o minacciate, prima fra queste la residenza della popolazione originaria;
- riqualificare gli assi viari originari e le relazioni tra le porzioni della città storica, migliorando la percezione e la continuità dello spazio pubblico.



VISTA DELLA CHIESA DI SAN GIOVANNI BATTISTA E VIA CHIESA



VISTA DELL'EX AREA PRODUTTIVA DI ESTRAZIONE MINERARIA. VIA ROMA

5.2 LA COSTRUZIONE PARTECIPATA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato è stato elaborato nella massima trasparenza con i cittadini e i portatori di interessi diffusi sul territorio. L'obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale è stato quello di promuovere processi di partecipazione al fine di attivare politiche urbane di qualità, in recepimento peraltro di quanto stabilito dalla Convenzione Europea del Paesaggio (articolo 5).

FASE 1 DI COSTRUZIONE DELLA CONOSCENZA

Tra i mesi di dicembre 2018 ed aprile 2019, la società incaricata (MATE Engineering) ha svolto un lavoro preliminare di approfondita conoscenza delle strutture insediative, del tessuto edilizio e della trama viaria. In sintesi, le indagini conoscitive svolte ed i sopralluoghi virtuali hanno consentito la lettura e l'interpretazione del centro matrice, con riferimento a:

1) la costruzione della conoscenza di sfondo sul centro di antica e prima formazione riferita ai suoi caratteri storici, geografici, urbani, architettonici e sociali. Il riferimento di base della procedura messa in atto è il comma 2 dell'articolo 52 delle NTA del PPR che prevede la messa a punto di una serie articolata di analisi di scala territoriale e urbana (desumibile dal punto "A" dell'elenco elaborati: INQUADRAMENTO).

2) La ricognizione storico morfologica dei tessuti ricompresi nel perimetro del centro matrice, che ha consentito l'individuazione degli isolati e delle unità urbanistiche. È stata inoltre effettuata una verifica della pianificazione vigente, che attualmente ricomprende il centro di antica e prima formazione in zona territoria-

le omogenea "B". È in corso di elaborazione/perfezionamento il PUC in adeguamento al PPR e al PAI, che dovrà recepire la nuova zonizzazione urbanistica. Le cartografie prodotte sono desumibili dal punto "B" dell'elenco elaborati: ANALISI TESSUTI.

3) La costruzione della conoscenza puntuale sul costruito storico o contemporaneo incluso nel perimetro del centro matrice. È stata condotta una ricognizione puntuale del patrimonio edilizio, partendo da un'analisi dello stato di fatto: destinazioni d'uso, numero di piani, rilievo planivolumetrico dei tetti. L'analisi storica e dello stato di conservazione fisico dell'edificato hanno infine consentito l'elaborazione di una tavola di sintesi dei valori storico-tipologici. Le tavole di riferimento sono quelle del punto "C" dell'elenco elaborati: ISOLATI, UNITÀ MINIME DI INTERVENTO ED EDIFICI.

FASE 2 DI ELABORAZIONE DELLA BOZZA DI PROGETTO

Tra i mesi di aprile e ottobre 2019 è stata elaborata e perfezionata la bozza tecnica di progetto di Piano Particolareggiato, costruita partendo dalle risultanze della fase 1 e dagli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

La tavola principale è quella dei gradi di tutela, che assegna ad ogni corpo di fabbrica un livello di modificabilità a cui corrisponde una specifica categoria di intervento. La bozza di progetto è affiancata da una ricognizione puntuale, sino al limite del riconoscimento e della valutazione di ciascun corpo di fabbrica. Per ogni isolato è stata impostata una scheda riferita a ciascuna unità minima di intervento ed al suo interno ad ogni edificio e corpo di fabbrica, attraverso la quale sono indicate le modalità di recupero, accompagnate e documentate attraverso la ri-

COMUNE DI BUGGERRU

Piano particolareggiato del centro matrice

Incontro pubblico di presentazione
Ex Centrale - mercoledì 23 ottobre h 17,00

WWW.COMUNE.BUGGERRU.CI.IT



levazione fotografica. La schedatura analizza le condizioni d'insieme dell'organismo edilizio, ma anche i singoli elementi di fabbrica con l'individuazione dei profili regolatori.

FASE 3 DI COSTRUZIONE DEL PIANO PARTECIPATO

Il 23 ottobre 2019 presso l'ex centrale di Buggerru si è tenuta un'assemblea pubblica di presentazione del lavoro svolto nelle prime due fasi (vedi locandina riportata a pagina precedente). Sono stati illustrati i risultati dei rilievi e delle indagini sul territorio, nonché l'impostazione metodologica della bozza di progetto, con le indicazioni riguardanti i gradi di tutela assegnati agli edifici e le modalità di recupero del patrimonio edilizio.

Successivamente, il 28 ottobre 2019, sul sito internet del Comune è stata pubblicata la bozza del Piano particolareggiato del Centro Matrice al fine di raccogliere eventuali richieste, istanze e/o segnalazioni per addivenire al perfezionamento del Piano da portare in Consiglio Comunale.

Oltre ad alcune indicazioni fornite dall'amministrazione comunale, sono pervenute circa 30 richieste preventive da parte dei cittadini e dei tecnici locali. Tali manifestazioni di interessi sono state valutate dai tecnici incaricati e recepite nello strumento urbanistico.

Il Piano Particolareggiato, condiviso con i cittadini ed i portatori di interessi diffusi sul territorio, è stato quindi elaborato per l'adozione in consiglio comunale.

Gli elaborati di progetto sono quelli desumibili dai punti "D" PROGETTO, "E" SCHEDE ISOLATI, "F" RELAZIONI, NORMATIVA E VALUTAZIONI, "G" PERICOLOSITÀ IDRAULICHE E GEOLOGICHE (PAI). COMPATIBILITÀ PPCM/PAI.

COMUNE DI BUGGERRU

Provincia del Sud Sardegna

Homepage
Buggerru informa ▾
Vivere Buggerru ▾
Cittadino
Imprese
Professionisti

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE - BOZZA

Pubblicata il 28/10/2019

Al fine di addivenire ad un piano quanto più possibile rispondente alle esigenze del cittadino, in allegato si pubblica una bozza del P.P.C.M.. Tutti coloro i quali volessero trasmettere quesiti e/o osservazioni preliminari, possono farlo compilando il modulo allegato da trasmettere entro il 23/11/2019 esclusivamente ad entrambe le mail: lavoripubblicibuggerru@gmail.com e vanin@mateng.it.

<https://egov.halleysardegna.com/buggeru/zf/index.php/trasparenza/index/index/categoria/203>

Allegati

NOME	DIMENSIONE
01_Modulo_richieste.doc	147.5 KB
01_Modulo_richieste.pdf	75.97 KB

AVVISO PER LA FORMULAZIONE DI PROPOSTE DA INSERIRE NEL PIANO PARTICOLAREGGIATO - 28 OTTOBRE 2019

Buggerru informa ▾
Vivere Buggerru ▾
Cittadino
Imprese
Professionisti
Extranet

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MATRICE - BOZZA

DESCRIZIONE	FILE	DATA INSERIMENTO	ULTIMA MODIFICA
Schede isolati 03	03 - 58 SCHEDE PROGETTO_03.zip (20.64 MB)	29/10/2019	29/10/2019
Schede isolati 03	03 - 58 SCHEDE PROGETTO_03.zip (20.64 MB)	29/10/2019	29/10/2019
Schede isolati 02	03 - 58 SCHEDE PROGETTO_02.zip (41.17 MB)	29/10/2019	29/10/2019
Schede isolati 01	03 - 58 SCHEDE PROGETTO_01.zip (38.76 MB)	29/10/2019	29/10/2019
Tavole di Progetto	02 - 2 TAVOLE PROGETTO.zip (6.92 MB)	29/10/2019	29/10/2019
Tavole di Analisi	01 - 12 TAVOLE ANALISI.zip (33.05 MB)	29/10/2019	29/10/2019
Abaco elementi	Elab_78_AbacoElemTipologici_.pdf (2.7 MB)	29/10/2019	29/10/2019
Abaco Tipi	Elab_77_AbacoTipiEdilizi_.pdf (2.07 MB)	29/10/2019	29/10/2019
Dimensionamento	Elab_75_Dimensionamento_.pdf (0.51 MB)	29/10/2019	29/10/2019
Relazione illustrativa	Elab_79_RelazioneIllustrativa_.pdf (4.47 MB)	29/10/2019	29/10/2019

« Prima < Precedente 1 2 > Successiva » Ultima

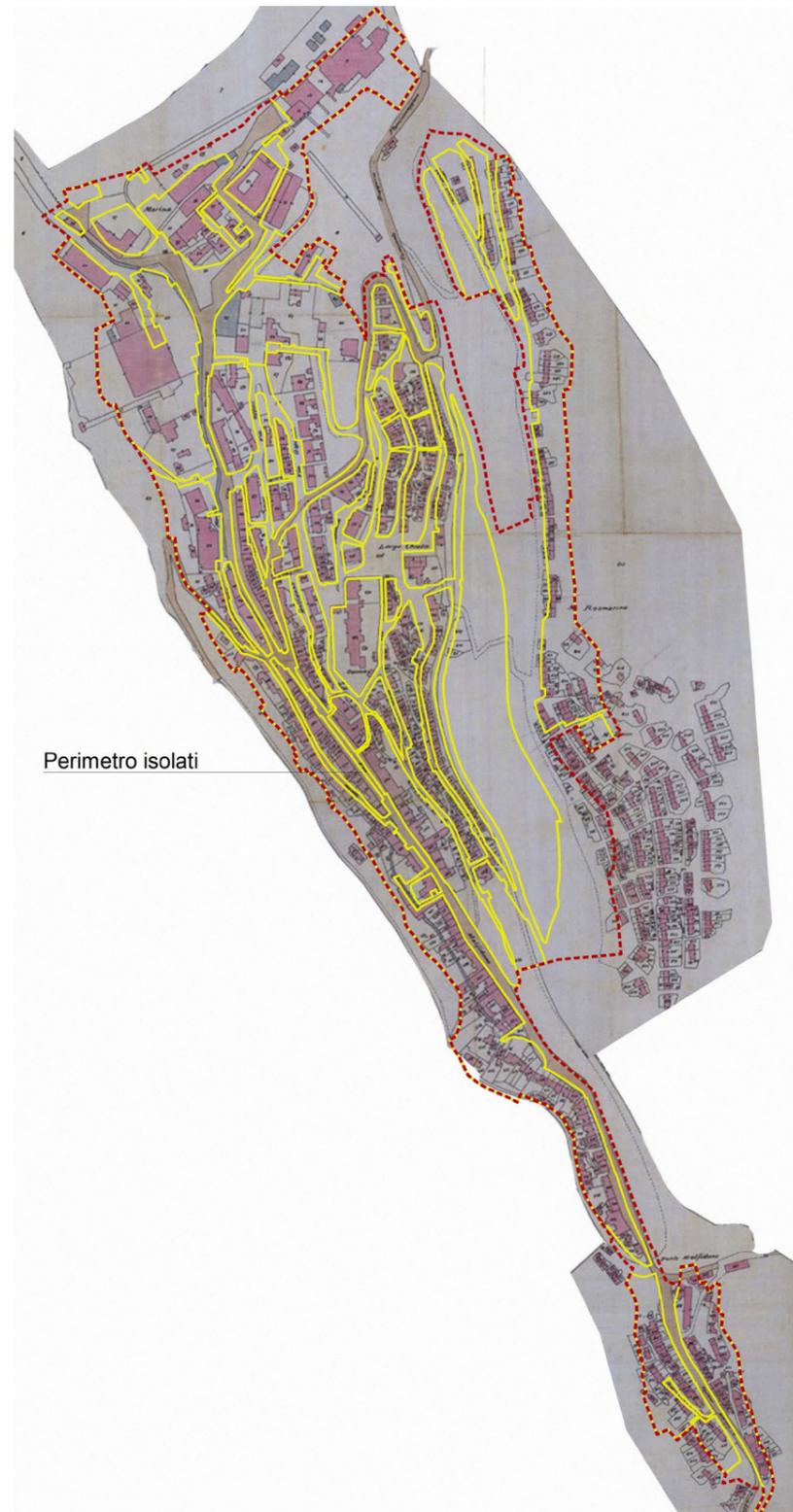
5.3 INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI E DELLE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

Il Piano Particolareggiato del centro matrice di Buggerru, ispirandosi ad un principio di recupero e valorizzazione del tessuto urbanistico, predispone una serie di azioni finalizzate ad attribuire una migliore coerenza, rinoscibilità e fruibilità del paese, restituendo un disegno unitario del piano e di realistica attuazione.

L'elaborazione del Piano ha presupposto una prima fase conoscitiva di indagine del territorio, volta alla comprensione dei caratteri del patrimonio edilizio, nonché dei processi, delle relazioni e trasformazioni avvenute nell'organismo urbano.

La complessità dello spazio storico edificato può essere ricondotta ad uno schema fatto di insiemi gerarchicamente ordinati. Il Centro di antica e prima formazione si suddivide in isolati e unità minime di intervento (UMI). All'interno della UMI edificata si distinguono i corpi di fabbrica e le aree cortilizie di pertinenza; nelle UMI non edificate si riconoscono, invece, le aree libere.

Inizialmente è stato riconosciuto il perimetro degli **isolati**, che definiscono il rapporto con la strada e con gli spazi pubblici, sia in relazione alla localizzazione dei corpi di fabbrica al loro interno. L'attività è stata condotta mediante una approfondita indagine storico morfologica. All'interno di ogni isolato sono state quindi individuate le **Unità Minime di Intervento (UMI)**, corrispondenti al complesso di spazi aperti e di edifici, tipologicamente e costruttivamente omogenei nell'originario impianto morfologico rappresentando un'unità funzionale del tessuto edilizio. Si tratta del perimetro delimitato



INDIVIDUAZIONE DEGLI ISOLATI SULLA MAPPA CATASTALE DI PRIMO IMPIANO, XIX-XX SEC.

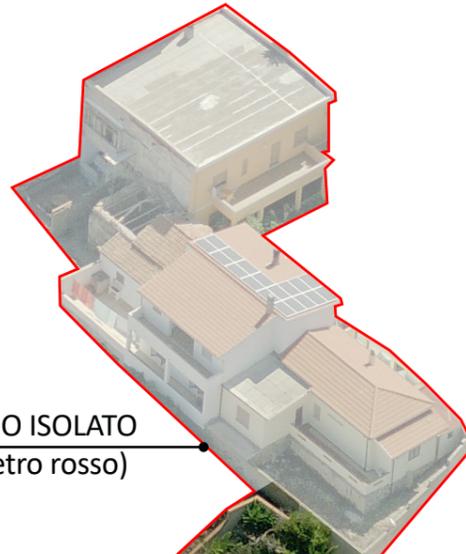


PERIMETRO E NUMERAZIONE DEGLI ISOLATI



dall'edificato e dalle eventuali pertinenze collocate nel lotto. Questo generalmente coincide con una o più unità catastali, riconoscibili grazie ai segni fisici della carta tecnica comunale, che riporta sia i corpi di fabbrica degli edifici sia le recinzioni in muratura che identificano le pertinenze dei fabbricati.

-  Perimetro isolato
-  Numero progressivo isolato
-  Perimetro Unità Minima di Intervento (UMI)
-  Numero progressivo UMI



PERIMETRO E NUMERAZIONE DELLE UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

Per ogni Unità Minima di Intervento (UMI), il Piano prevede uno studio approfondito in scala 1:1.000 della consistenza e delle caratteristiche degli edifici e dei corpi di fabbrica, con particolare riferimento a:

- le destinazioni d'uso degli edifici;
- l'altezza e il numero di piani degli edifici;
- le classi di età degli edifici;
- lo stato di conservazione fisico degli edifici.

A partire da questi elementi conoscitivi è stata costruita una carta di sintesi dei valori storico-tipologici dell'edificato, articolata nelle seguenti classi di edifici:

- edificio di valore storico conservato integralmente o con modifiche non rilevanti;
- edificio di parziale valore storico da riquilicare;
- edificio di valore storico, alterato o di recente/nuova edificazione.

Questa tavola di sintesi ha consentito l'attribuzione di uno specifico grado di tutela ai singoli corpi di fabbrica, ossia il grado di conservazione o di modificazione, in rapporto alla compatibilità di ciascuno con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.



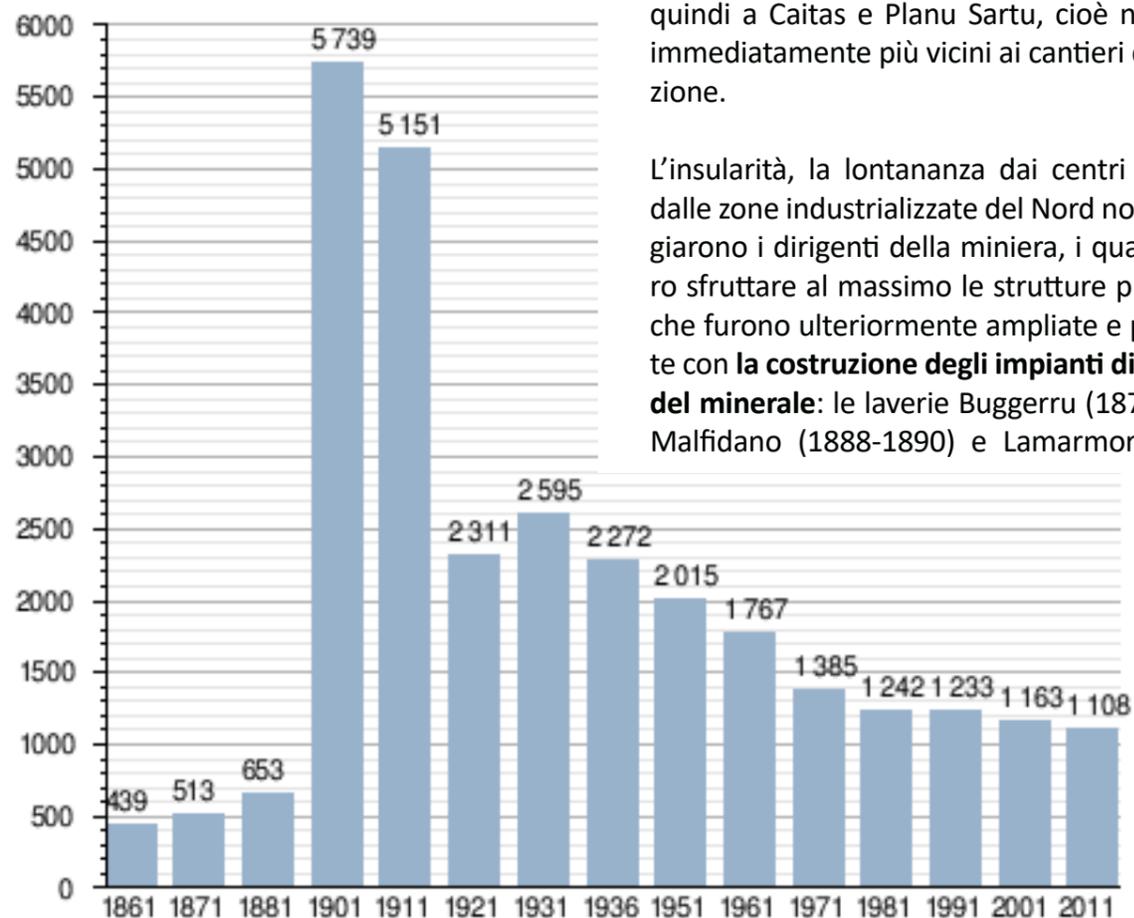
 Perimetro UMI

ESEMPIO INDIVIDUAZIONE UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO

5.4 LA STORIA DI BUGGERRU

La nascita di Buggerru, a cavallo tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento, è **legata alle vicende minerarie** della Sardegna sud-occidentale. Solo nel 1848 con l'estensione alla Sardegna della legislazione mineraria vigente nel Piemonte fu promosso un vero e proprio sviluppo di questa attività con connotazioni tipicamente industriali moderne.

Guardando l'evoluzione demografica del paese si può notare come, **agli inizi del XX secolo, la popolazione di Buggerru fosse cinque volte quella di inizio XXI secolo**; questo perché in quegli anni la cittadina viveva il periodo più flo-



DINAMICHE DEMOGRAFICHE DI BUGGERRU TRA IL 1891 E IL 2001 (Fonte: censimenti ISTAT)

rido delle sue miniere. In quel periodo il paese veniva chiamato «petit Paris» ovvero «piccola Parigi» in quanto i dirigenti minerari che si erano trasferiti nel borgo minerario con le rispettive famiglie avevano ricreato un certo ambiente culturale.

La figura del minatore specializzato era inesistente in Sardegna, pertanto al minatore piemontese, bergamasco, lombardo, toscano e ligure si affiancavano i sardi addetti ai lavori più pesanti e meno remunerati. La maggior parte dei lavoratori sardi proveniva dal Campidano e dal Nuorese. **Gli operai sardi ed i minatori continentali trovarono le prime sistemazioni nella cala di Buggerru e nel sobborgo "Spignau",** quindi a Caitas e Planu Sartu, cioè nei luoghi immediatamente più vicini ai cantieri di lavorazione.

L'insularità, la lontananza dai centri abitati e dalle zone industrializzate del Nord non scoraggiarono i dirigenti della miniera, i quali seppero sfruttare al massimo le strutture produttive che furono ulteriormente ampliate e potenziate con **la costruzione degli impianti di lavaggio del minerale**: le laverie Buggerru (1878-1880), Malfidano (1888-1890) e Lamarmora (1900-

1901). L'ultima non entrò mai in funzione per un veto del demanio marittimo. Furono costruite le strade da Buggerru a Caitas, Planedda, Planu Sartu e Cala Domestica, furono realizzate le ferrovie che collegavano i cantieri minerari con gli opifici, fu costruito il porto per l'imbarco del minerale.

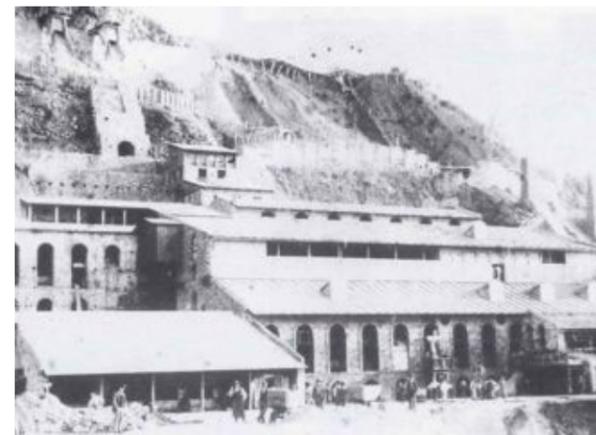


FOTO STORICA DELLA LAVERIA MALFIDANO

La struttura abitativa del paese sembra che abbia seguito **due direzioni di sviluppo**, una per i dirigenti della società mineraria, che trovò la sua collocazione nell'area attorno alla villa degli amministratori e alla casa del direttore ed una

di tipo abitativo che si sviluppò lungo l'attuale via Marina, Via Roma e successivamente nel quartiere attorno alla chiesa.

In meno di trent'anni il villaggio minerario assunse le caratteristiche di una vera e propria cittadina dotata di energia elettrica, con case a più piani, ospedale, scuole, negozi vari, il teatro, il cinema, la banda musicale. I tecnici francesi portarono anche il loro modo di vivere, singolare per la Sardegna dell'epoca, e questo fece attribuire al paese l'appellativo "la piccola Parigi". Buggerru progredisce e già ai primi del 900 conta più di 8.000 abitanti distribuiti tra il centro abitato e i villaggi satelliti di Caitas, Monte Beccu e Planu Sartu.

Durante la prima guerra mondiale l'attività mineraria entrò in crisi e tutti i cantieri della zona furono chiusi. Nel 1930, dopo la crisi del 1929, per la seconda volta, tutti i lavori di estrazione si fermarono e molti minatori tornarono nei loro paesi d'origine.



L'ECCIDIO DI BUGGERRU NEL 1904

5.5 LA CLASSIFICAZIONE IN TESSUTI URBANI

Il tessuto urbano del Centro Matrice di Buggerru è il risultato della lunga stratificazione di segni avvenuta nel corso dei secoli, dalla fondazione alla data odierna. Il Piano ha riconosciuto due tipologie di tessuti, che presentano caratteristiche storico morfologiche differenti.

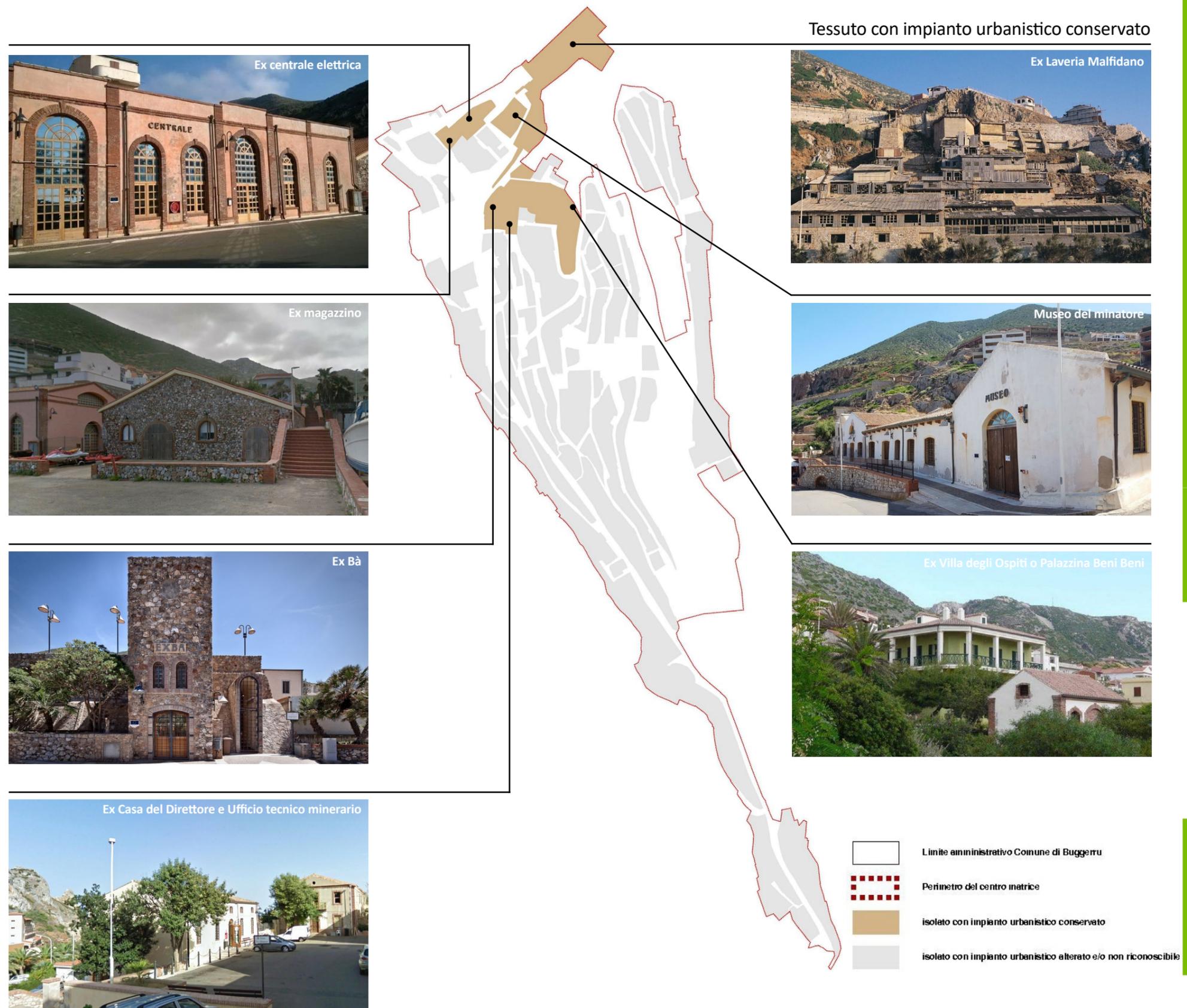
1) TESSUTO CON IMPIANTO URBANISTICO CONSERVATO

Comprende le parti del territorio caratterizzate da tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto urbanistico, riconoscibile nel complesso di spazi aperti ed edifici, tipologicamente e costruttivamente omogenei, primi segni tangibili dell'attività mineraria.

Per questi ambiti il Piano prevede la massima conservazione dei caratteri tipologici, strutturali e formali originari. Non è previsto alcun intervento di sostituzione edilizia, di ampliamento o di sopraelevazione, bensì la salvaguardia e la valorizzazione dell'edificato e delle aree di pertinenza, l'unitarietà e la coerenza degli spazi pubblici o di uso pubblico, garantendone una migliore fruizione collettiva.

2) TESSUTO CON IMPIANTO URBANISTICO ALTERATO E/O NON RICONOSCIBILE

Comprende le parti del territorio alterate e/o non riconoscibili nell'impianto urbanistico-edilizio. Si tratta del villaggio minerario sorto lungo una valle detta Canale Malfidano, caratterizzato da spazi edificati privi di particolare valore storico che conservano in parte la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito rilevanti modifiche compresi ampliamenti e sopraelevazioni. Il Piano ne prevede il recupero e la riqualificazione.



5.6 I GRADI DI TUTELA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per ogni Unità Minima di Intervento il piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica, definisce i gradi di tutela, ossia i gradi di modificabilità, in relazione al valore storico-tipologico e alla compatibilità con i caratteri originari dell'insediamento.

Grado di tutela 1 - Restauro e risanamento conservativo

Comprendono gli edifici di valore storico che hanno complessivamente conservato i caratteri tipologici, strutturali e formali originari, di cui interessa la conservazione integrale di ogni loro parte interna ed esterna.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali con destinazione d'uso uguale o analoga a quella originale e comunque compatibile con le caratteristiche tipologiche e morfologiche dell'edificio.

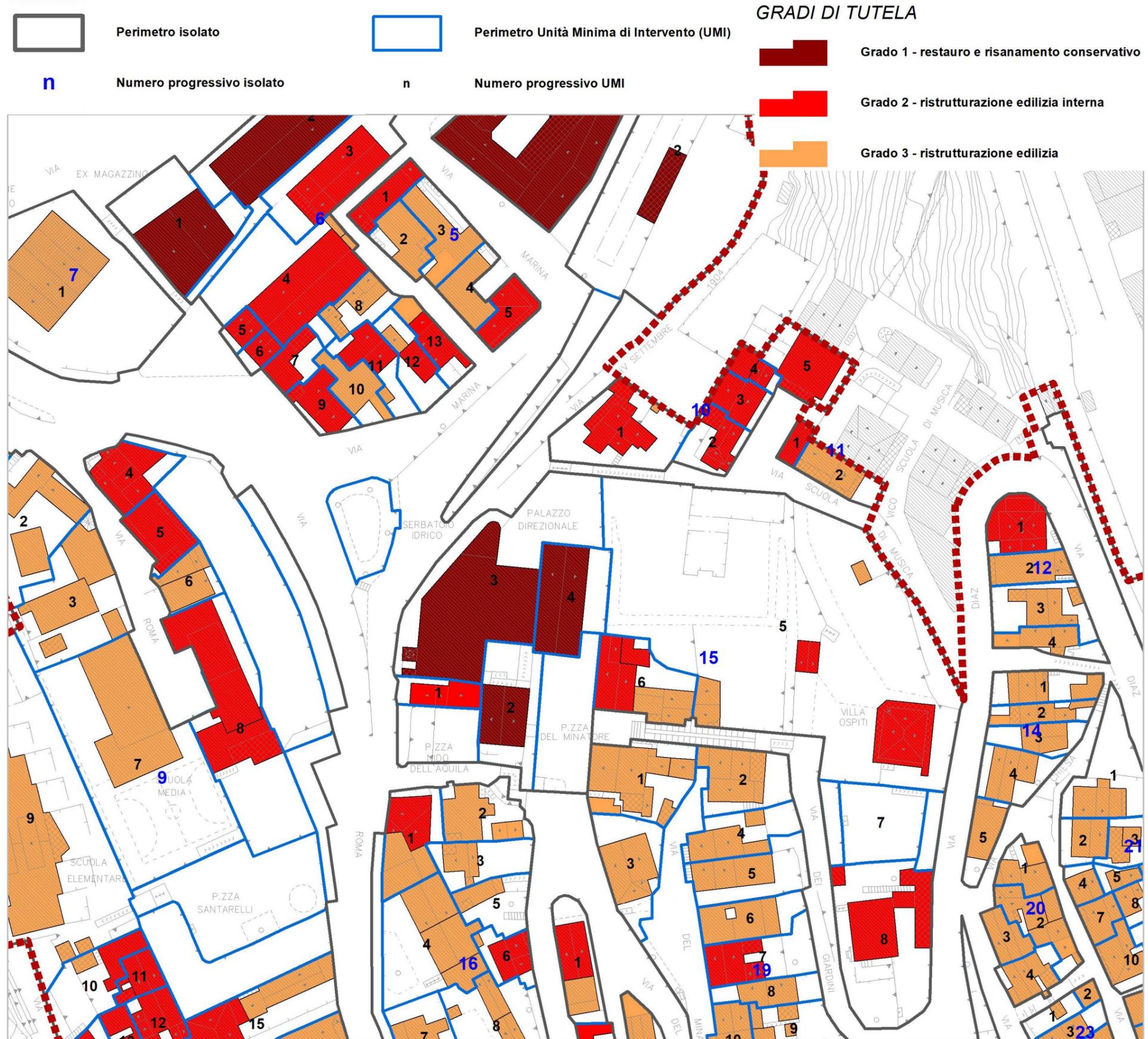
Per gli edifici individuati sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.

Grado di tutela 2 - Ristrutturazione edilizia interna

Comprendono gli edifici di valore storico che hanno subito limitate e/o reversibili modificazioni su alcuni corpi di fabbrica, pur presentando elementi tipologici e morfologici ancora conservati, almeno in parte, nella loro configurazione originaria.

L'intervento deve tendere alla conservazione delle parti superstiti della morfologia, delle caratteristiche distributive e degli altri elementi di valore dell'edificio.

Oltre alle categorie di intervento previste per il grado di tutela 1, per gli edifici riconosciu



PERIMETRO E NUMERAZIONE DELLE UNITÀ MINIMA DI INTERVENTO GRADI DI TUTELA DEGLI EDIFICI

ti con grado 2 è consentita anche la ristrutturazione edilizia interna, che presuppone la conservazione tipologica del corpo di fabbrica, con possibilità di modificare gli ambienti interni, anche mediante una diversa organizzazione funzionale dell'edificio e articolazione dei locali. Qualora previsti dalle singole schede progettuali, sono consentiti anche gli interventi di ampliamento volumetrico e sostituzione edilizia. In tal caso, gli interventi dovranno essere accompagnati da una relazione che, attraverso un'adeguata documentazione fotografica e storica, dimostri la conformità delle trasformazioni richieste con il grado di tutela dell'edificio. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dei materiali e delle tecnologie tradizionali locali. Quando sul lotto limitrofo esista un edificio a confine, è consentita la costruzione in aderenza. Sono comunque sempre fatti salvi i diritti di terzi.



ESEMPIO EDIFICIO CON GRADO DI TUTELA 1 (MUSEO DEL MINATORE)



ESEMPIO EDIFICIO CON GRADO DI TUTELA 2 (LATO CHIESA)

Grado di tutela 3 - Ristrutturazione edilizia

Comprendono gli edifici privi di particolare valore storico-architettonico o testimoniale che conservano in parte la propria consistenza formale e tipologica, ma hanno subito rilevanti modifiche compresi ampliamenti e sopraelevazioni.

L'intervento deve tendere al recupero dell'edificio e al miglioramento della compatibilità dei suoi caratteri formali e tipologici con il contesto storico in cui si colloca, anche mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Oltre agli interventi previsti per i gradi maggiori (1 e 2), è consentita anche la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento, secondo i criteri e le modalità stabiliti dalle schede e dal dimensionamento.



ESEMPIO EDIFICIO CON GRADO DI TUTELA 1 (EX CASA DEL DIRETTORE)



ESEMPIO EDIFICIO CON GRADO DI TUTELA 3 (FRONTE CHIESA)

5.7 LE SCHEDE DEGLI ISOLATI E I PROFILI REGOLATORI

Ogni isolato è stato studiato in maniera approfondita mediante la predisposizione di una scheda di progetto, suddivisa in quattro grandi famiglie o tematismi:

- suddivisione dell'isolato in Unità Minime di Intervento (UMI) e unità edilizie (o corpi di fabbrica) intese come la porzione di edificio che per caratteri architettonici e distributivi può essere considerata a sé stante;
- attribuzione al singolo corpo di fabbrica di uno specifico grado di tutela, a cui corrisponde una categoria di intervento (o grado di modificabilità/trasformabilità).
- inserimento planivolumetrico sulla foto obliqua messa a disposizione dalla Regione Sardegna, con l'individuazione dei profili regolatori, ossia i limiti di inviluppo massimo per l'ampliamento o la sopraelevazione;
- simulazione progettuale e inserimento sul modello in 3D, con l'individuazione della sagoma degli edifici, compresi gli ampliamenti.

Gli edifici con grado di tutela 1 sono quelli maggiormente conservati, quelli con grado 2 presentano elementi tipologici e morfologici ancora conservati, almeno in parte, nella loro configurazione originaria. Infine, il grado 3 comprende gli edifici parzialmente o totalmente compromessi, per i quali sono consentiti interventi di riqualificazione e riordino con ricomposizione volumetrica. In particolare, è consentita la demolizione degli edifici con gra-

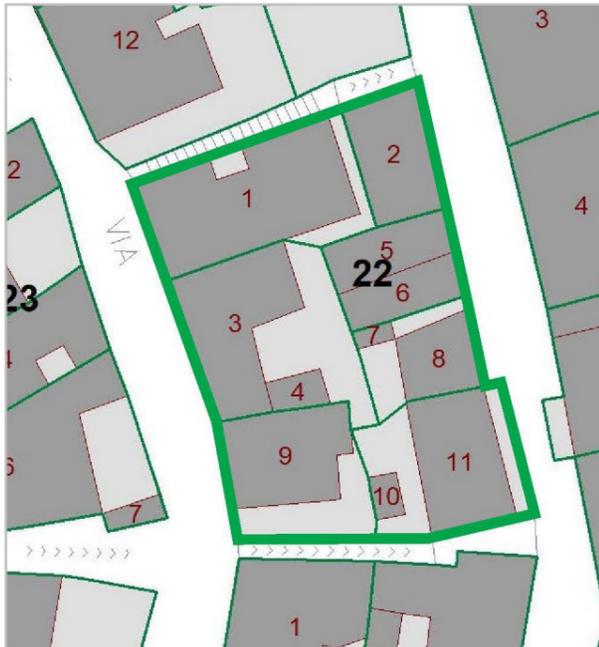


Profilo regolatore esistente

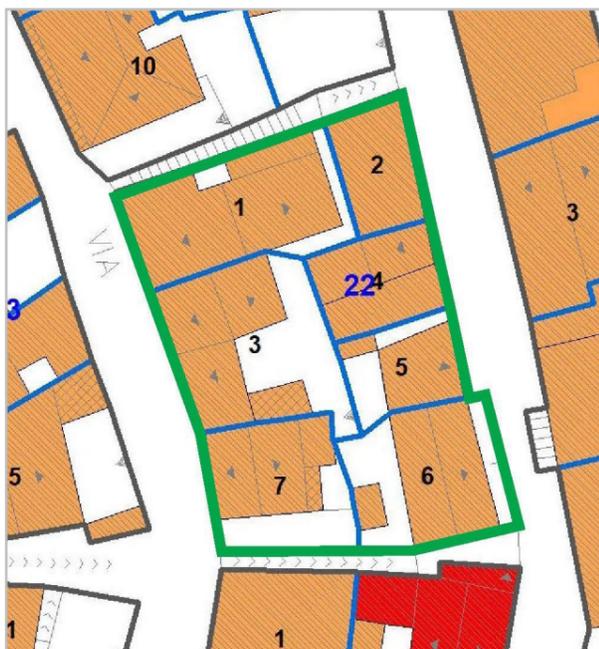


Profilo regolatore di progetto

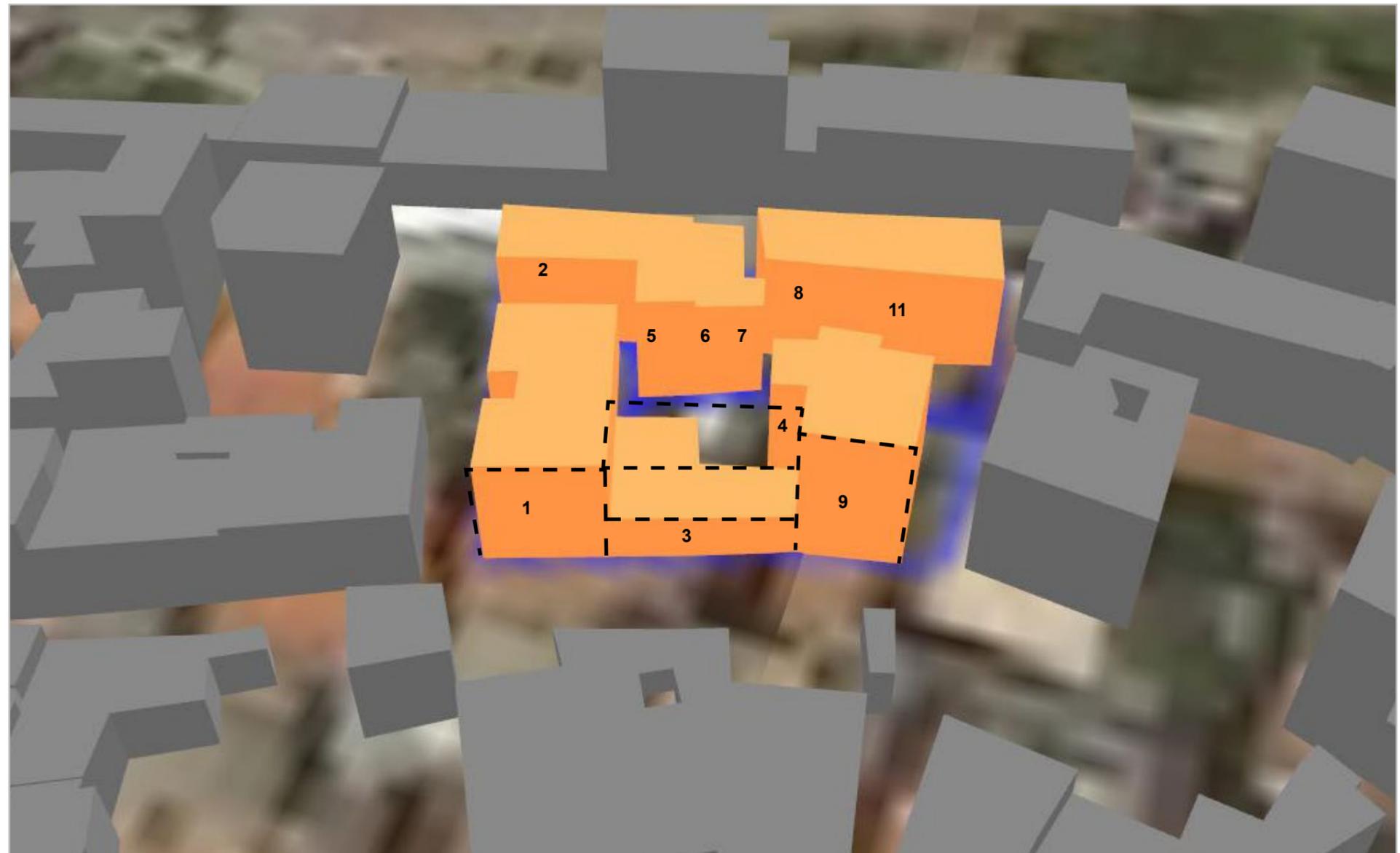
do di protezione 3: il volume demolito potrà essere ricostruito nel rispetto dei tipi edilizi e dei materiali costruttivi tradizionali.



INDIVIDUAZIONE UMI E UNITÀ EDILIZIE



ATTRIBUZIONE DEI GRADI DI TUTELA



GRADI DI TUTELA

-  Grado 1 - restauro e risanamento conservativo
-  Grado 2 - ristrutturazione edilizia interna
-  Grado 3 - ristrutturazione edilizia
- n** Numero progressivo edificio

PRESCRIZIONI

-  Profilo regolatore di progetto

SCHEDA ISOLATO 22. SIMULAZIONE MODELLO IN 3D

5.8 L'ABACO DELLE TIPOLOGIE EDILIZIE

Oltre alle singole schedature degli isolati, il Piano predispone un abaco delle tipologie edilizie, volto a fornire una serie di linee guida per gli interventi di ripristino tipologico.

L'abaco regola le tecniche e le modalità relative agli interventi di recupero e restauro conservativo possibili, secondo le prescrizioni dettate nello specifico dalle norme di attuazione, che consentiranno di salvaguardare i caratteri costruttivi e tipologici dell'unità edilizia.

L'abaco, in quanto strumento operativo sia per la progettazione che per la valutazione dei progetti, ha il compito di evidenziare una molteplicità di casi rappresentativi riferiti alle tipologie storiche presenti nel centro urbano.

Per la salvaguardia delle caratteristiche tipologiche del centro matrice sono state proposte ulteriori specificazioni, in seguito a una rilevazione e interpretazione puntuale delle modalità di recupero di ciascuna situazione presente nel centro matrice di Buggerru.

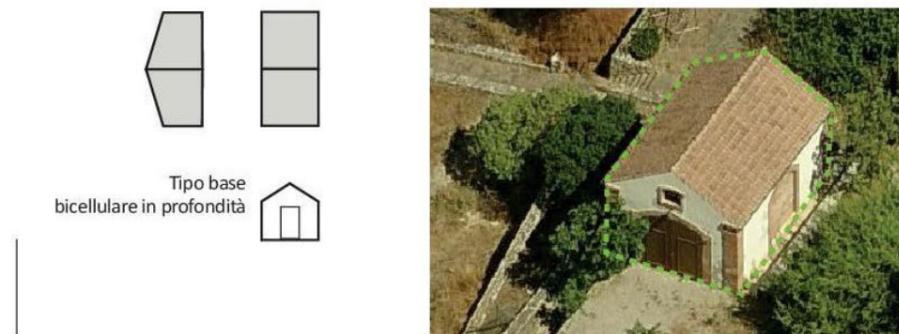
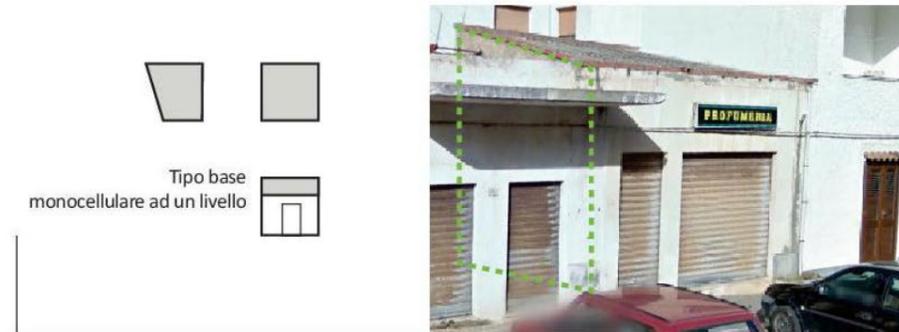
Le opere di trasformazione edilizia previste dall'abaco riguardano principalmente il recupero "controllato" dei corpi di fabbrica esistenti, nonché l'eventuale incremento di volume di parte di edifici o ampliamento di questi, qualora previsti dalle schede progettuali.

L'abaco indaga le situazioni tipologiche presenti nel centro matrice di Buggerru, riconoscendo le seguenti casistiche:

- la casa padronale;
- la casa elementare (cellula-base);
- la casa con corte retrostante.

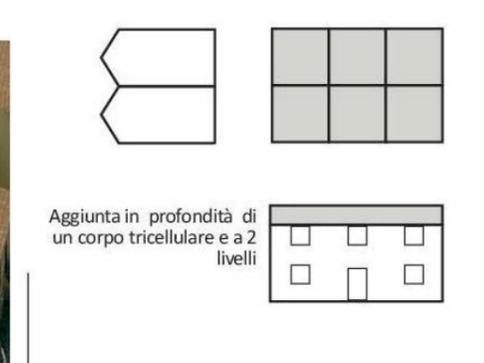
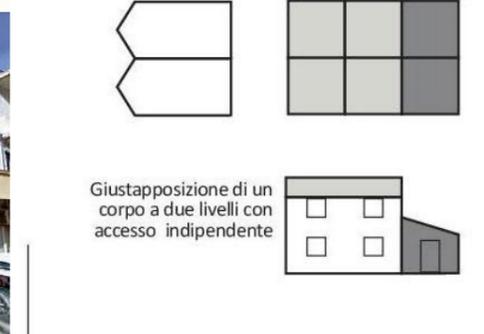
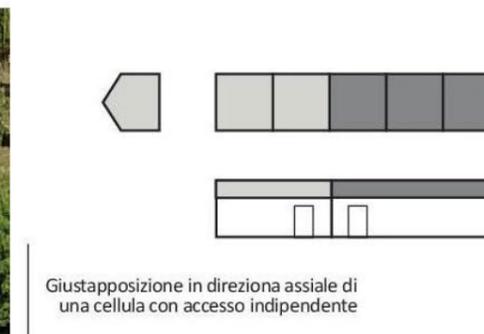
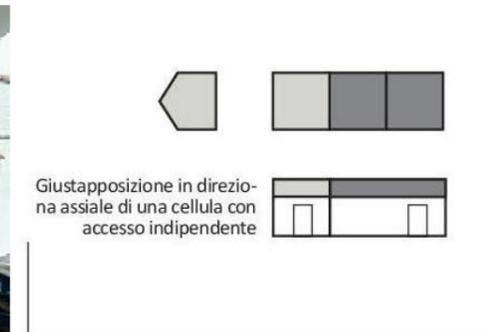
La presenza di questi tre tipi base (e loro varianti) è legata a numerosi fattori, tra i quali spicca il ruolo che gioca la struttura urbana con le sue gerarchie.

LA CELLULA ELEMENTARE: sviluppo in profondità



LA CELLULA ELEMENTARE:

sviluppo in lunghezza



5.9 L'ABACO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI

I caratteri costruttivi delle unità edilizie sono stati catalogati ed inventariati secondo le differenti tipologie riportate nell'Abaco degli elementi tipologici.

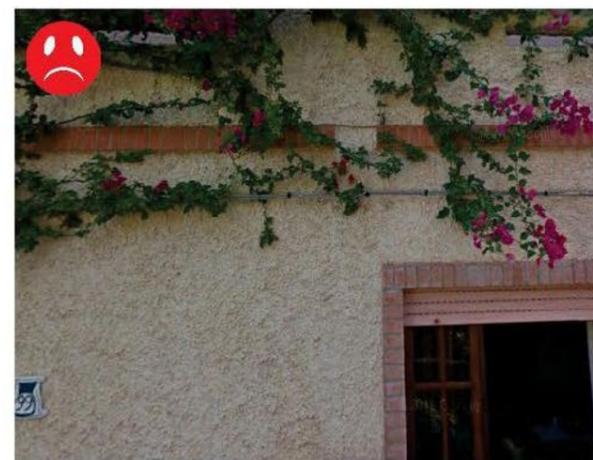
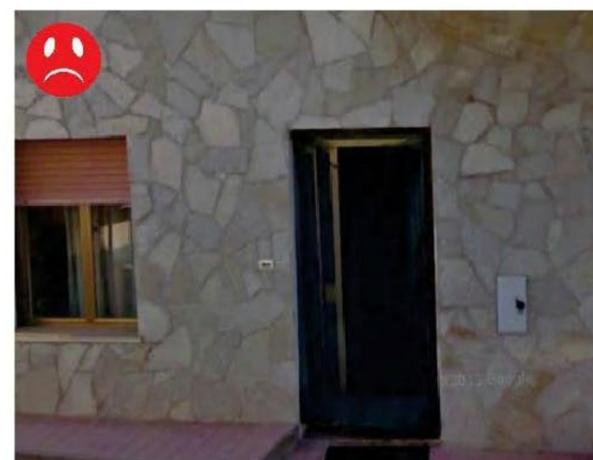
L'obiettivo dell'abaco è quello di fornire delle linee guida ai tecnici e ai cittadini per gli interventi edilizi da realizzarsi nel centro matrice di Buggerru. Tali linee guida si configurano come possibili soluzioni delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, mantenendo una coerenza con la storia, tutelando e valorizzando i caratteri storico-architettonici e paesaggistici del costruito.

Nel centro matrice di Buggerru buona parte del tessuto urbano è stata sostituita e modificata negli ultimi cinquant'anni con edifici e materiali appartenenti all'edilizia moderna (strutture in cemento armato, murature in laterizio, infissi metallici). Sono rimasti pressochè conservati alcuni esempi di architettura legati alla storia mineraria (es. ex centrale, museo del minatore, ex Bà, etc.).

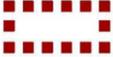
Le tipologie utilizzate sono quelle ricorrenti nel centro matrice di Buggerru.

Il documento le distingue tra interventi coerenti e interventi non coerenti con la tipologia storica tradizionale, distinguendo le seguenti casistiche:

- 1) MATERIALI;
- 2) TESSITURE MURARIE;
- 3) FACCIATE E APERTURE (porte, finestre, balconi, infissi);
- 4) TETTI (manti copertura, solai, cornicioni, gronde);
- 5) ELEMENTI TECNOLOGICI;
- 6) ILLUMINAZIONE PUBBLICA.



ESTRATTO DELL'ABACO DEGLI ELEMENTI TIPOLOGICI

	Perimetro del centro matrice		Perimetro Unità Minima di Intervento (UMI)		Ln	Lotto puntuale di nuova edificazione e/o ampliamento
	Perimetro isolato		Edificio con mantenimento del volume esistente	e		Mantenimento del numero di piani esistenti
n	Numero progressivo isolato		Edificio con ampliamento per sopraelevazione	+n		Aumento del numero di piani

5.10 DIMENSIONAMENTO E CARTA DEGLI INTERVENTI

A fronte di un volume esistente di circa 515mila metri cubi, che insiste su una superficie totale delle UMI di 15 ettari, la densità fondiaria media esistente è di 3,46 mc/mq. Il volume aggiuntivo previsto dal PPCM è molto modesto, pari a circa il 10% di quello esistente.

Ogni isolato è dimensionato in maniera approfondita mediante una specifica tabella che riporta le quantità previste per ciascuna UMI, indicando:

- la superficie fondiaria;
- la superficie coperta esistente;
- il volume esistente;
- il volume di progetto, derivante dal possibile ampliamento e/o nuova costruzione.

Il dimensionamento è corredato da una specifica Carta degli Interventi, che stabilisce per ogni UMI gli interventi consentiti sugli edifici esistenti, compresi gli ampliamenti, e individua i lotti puntuali di nuova edificazione nelle aree interstiziali ricomprese nel centro matrice:

- l'ampliamento può avvenire per sopraelevazione o per accrescimento planimetrico del corpo esistente all'interno delle aree libere di pertinenza, secondo quanto previsto dalla Tav. D4.2 "Progetto. Carta degli interventi" e nel rispetto dei profili regolatori indicati nelle schede progettuali degli isolati e/o di eventuali allineamenti esistenti;
- la nuova edificazione è ammessa esclusivamente all'interno dei lotti liberi individuati nella Tav. D4.2 "Progetto. Carta degli interventi" e nelle specifiche schede progettuali degli isolati, nel rispetto di un indice di edificabilità fondiario massimo di 3,00 mc/mq.



ESTRATTO DELLA CARTA DEGLI INTERVENTI