



DOC



PUC 2018 **COMUNE DI BUGGERRU**

E

Piano Urbanistico Comunale
Legge regionale n. 45/1989 e s.m.i.

novembre 2018

Elaborato 37



Documento degli obiettivi

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Comune di Buggerru



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

Il Sindaco
Andrea PISANU

L'Assessore all'Urbanistica
Salvatore ORRÙ

Il Segretario Comunale
dott.ssa Gabriela PISCI

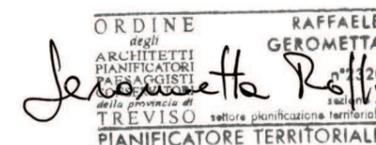
Il Responsabile Ufficio Urbanistica
ing. Giancarlo SCANU

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

urbanista Daniele RALLO

urbanista Raffaele GEROMETTA



Coordinamento operativo

urbanista Fabio VANIN

Contributi Specialistici

dott. geol. Teresa COSSU

dott. Demis Massimiliano MURGIA

urbanista Lisa DE GASPER

urbanista Francesco BONATO

urbanista Fabio FASAN

ingegnere Elettra LOWENTHAL

dott. amb. Lucia FOLTRAN

ingegnere Lino POLLASTRI

dott. for. Giovanni TRENTANOVI

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. L'APPROCCIO DEL NUOVO PIANO URBANISTICO DI BUGGERRU
	1.1 Inquadramento territoriale
	1.2 I principi del PUC
pag. 8	2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA
	2.1 Buggerru e l'area vasta
	2.2 Il Piano Paesaggistico Regionale
	2.3 Il Piano Urbanistico Provinciale
pag. 15	3. GLI OBIETTIVI DEL PUC
	3.1 La rigenerazione del centro storico
	3.2 Ricucire le fratture tra le porzioni del centro urbano
	3.3 L'analisi del PUC vigente
	3.4 Buggerru, paesaggio di paesaggi
	3.5 Costruire sul costruito
	3.6 L'ambiente ed il rapporto con il mare

Sono molteplici le motivazioni che portano alla necessità di un nuovo piano urbanistico e all'interno del presente Documento degli Obiettivi verranno ordinate ed illustrate nel dettaglio. L'occasione che si presenta di usare un nuovo approccio ai problemi urbanistici, in una realtà come quella di Buggerru, è rilevante. Con l'individuazione di sistemi, ambiti, interventi e materiali del suolo, il Documento degli Obiettivi offre una prima riflessione su ruoli, prestazioni, usi prevalenti e gradi di trasformabilità delle diverse parti del territorio. Su questi temi/sistemi il documento anticipa strumenti, strategie e tipologie operative che il piano dovrà successivamente fissare attraverso la costruzione di una visione condivisa dello sviluppo futuro con gli attori rilevanti delle politiche urbane locali e con il coinvolgimento dell'intera comunità locale.

L'approccio e la linea seguita per la stesura del documento nascono necessariamente da una lettura e da un confronto, metodologico e tecnico, con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), a cui il PUC deve adeguarsi. Tale scelta deriva dal fatto che i temi e gli indirizzi definiti dal PPR costituiscono fisicamente e idealmente i cardini che caratterizzano il territorio di Buggerru e allo stesso tempo divengono invarianti di un possibile progetto, capace di valorizzare la componente paesaggistica intrecciata a quella urbanistica.

1. L'APPROCCIO DEL NUOVO PIANO URBANISTICO DI BUGGERRU

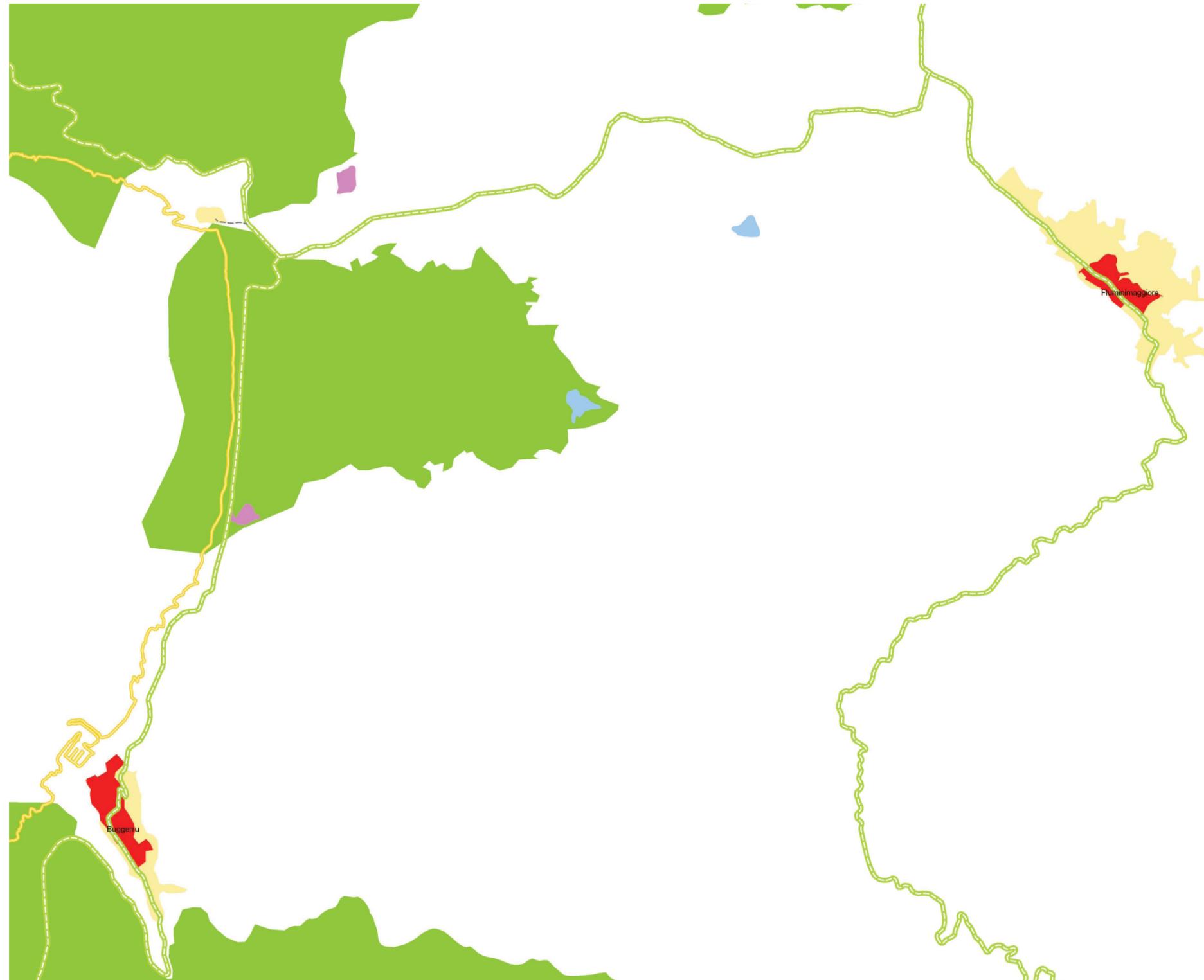
1.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

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.



IL CONTESTO TERRITORIALE, PAESAGGISTICO E AMBIENTALE

1.2 I PRINCIPI DEL PUC

Il nuovo PUC di Buggerru si pone come nuovo strumento che supera i limiti e le criticità proprie del vecchio piano urbanistico comunale, di tradizionale contenuto tecnico-regolamentare, con riferimento sia ai suoi contenuti e finalità, sia alla capacità di produrre effetti coerenti con la definizione degli obiettivi di salvaguardia del ricco patrimonio paesaggistico e storico-ambientale, sia infine al processo di piano, fondato sulla costruzione di processi partecipativi per la creazione di un'idea condivisa di città, dei valori che sostanziano la sua identità e il suo sviluppo. Ciò significa ripensare al ruolo del PUC, combinando opportunamente aspetti di impianto strategico propri della pianificazione strutturale e contenuti di carattere conformativo, propri della componente operativa della pianificazione. Il piano, infatti, non deve essere concepito solamente come lo strumento dello "zoning", bensì uno strumento strategico che individui, progetti e sostenga le politiche di sviluppo economico locali, salvaguardi e valorizzi le risorse naturalistico-ambientali e metta in rete i beni identitari e storico-architettonici del Centro Matrice. In questa logica, la duplice dimensione del PUC permette da un lato di individuare le invarianti di natura ambientale, paesaggistica e storico-culturale e, dall'altro, di definire le azioni possibili entro la "cornice" strutturale delineata dal piano.



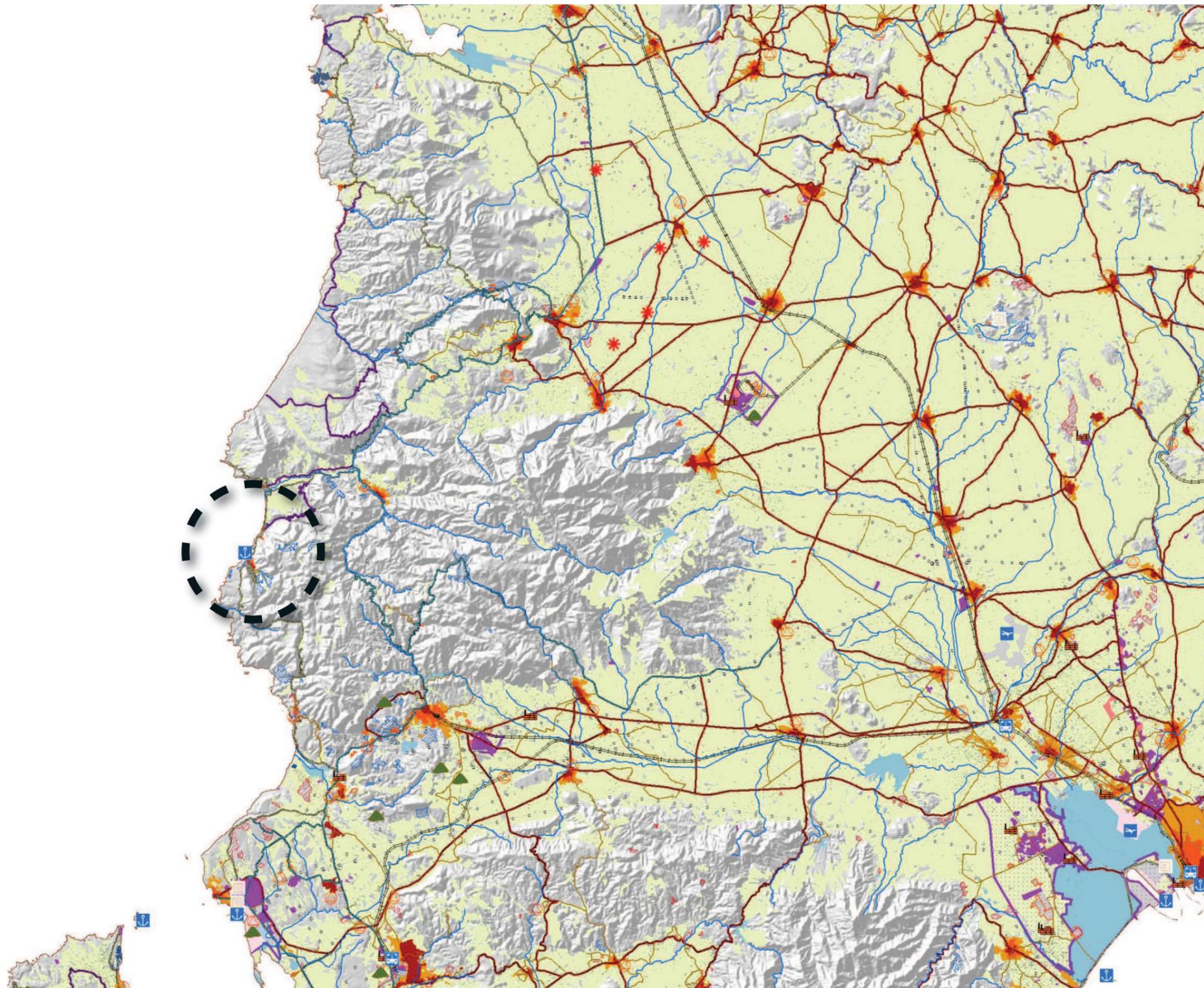
POLI TURISTICI E CONNESSIONI

2. LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

2.1 BUGGERRU E L'AREA VASTA

Costruire il nuovo PUC di Buggerru significa contestualizzare i caratteri peculiari propri del territorio comunale con la pluralità dei temi e delle dinamiche delle realtà amministrative contermini e di area vasta (Bacino Metallifero). Il territorio di Buggerru è caratterizzato da una pluralità di paesaggi (dal centro storico al sistema delle dune, dalla costa alle zone umide, etc.) e, quindi, non può prescindere, nell'ambito dei processi di trasformazione urbana e territoriale, dal confronto con il quadro territoriale più ampio in cui si trova inserito. In particolare, a scala territoriale, pare opportuno evidenziare i seguenti temi:

- (1) il riconoscimento del ruolo strategico di Buggerru nella direttrice di collegamento tra i centri abitati costieri e dell'entroterra;
- (2) la promozione della gestione integrata del sistema della costa e dei cordoni dunali litoranei, al fine di garantire forme di tutela che promuovano utilizzi produttivi e di fruizione compatibili con la qualità del paesaggio;
- (3) la qualificazione della struttura insediativa dei centri urbani originatisi a seguito dello sviluppo dell'attività estrattiva nei comuni ricompresi nell'ambito del Bacino Metallifero, rafforzando il sistema dei servizi e dei poli di eccellenza per la fruizione delle risorse territoriali, adottando nel contempo misure di contenimento del consumo di suolo. Si tratta quindi di selezionare i temi essenziali, ricercando le intese di fondo con i comuni contermini e la pianificazione sovraordinata.



BUGGERRU E L'AREA VASTA

2.2 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Il comune di Buggerru ricade nell'ambito di paesaggio n. 7 "Bacino Metallifero" secondo il Piano Paesaggistico Regionale.

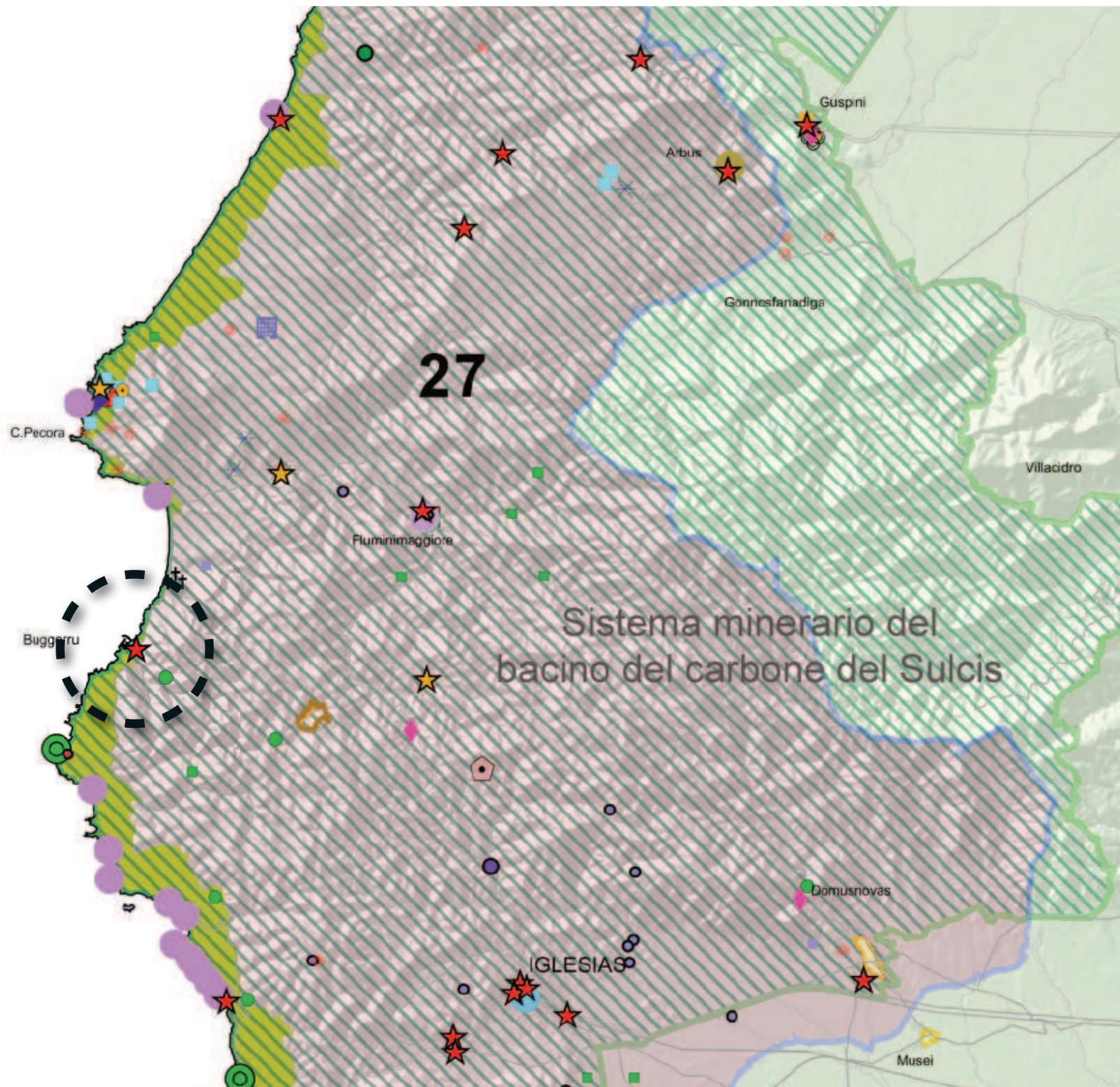
La struttura dell'Ambito di paesaggio è definita dal vasto sistema orografico che dal settore costiero occidentale di Buggerru, Nebida, Masua e dalla spiaggia di Funtamare, si estende al fluminese, ai rilievi di Gonnese ed alla sinclinale di Iglesias.

L'ampio sistema territoriale è stato da sempre fortemente legato all'attività estrattiva mineraria, ormai cessata, che ha interessato con continuità l'intero ambito dall'epoca protostorica sino ai giorni nostri, segnando in modo indelebile la struttura dei centri urbani sorti negli anni.

L'attività mineraria del territorio di Fluminimaggiore e Buggerru risale già all'età punica, di cui il tempio di Sid-Sardus Pater nella vallata di Antas è testimonianza.

In età romana si costituì il centro di Metalia, una stazione stradale, forse localizzabile a Grugua (Buggerru) connessa alle miniere principalmente di piombo argentifero, ma anche di galena e di ferro.

La linea di costa, prevalentemente alta e rocciosa, presenta agli estremi alcuni importanti sistemi sabbiosi: il sistema di spiaggia ed il campo dunale di Portixeddu-San Nicolò ed il sistema di spiaggia di Funtamare-Plag'e Mesu, che costituiscono rispettivamente i terminali della piana alluvionale recente del basso corso del Riu Mannu di Fluminimaggiore e della piana costiera di Gonnese.



L'ASSETTO STORICO DEL PPR. BUGGERRU E L'AMBITO DI PAESAGGIO DEL BACINO METALLIFERO



Il tratto di costa fra Buggerru a nord ed il porto di Nebida a sud comprende il sistema sabbioso di insenatura di Cala Domestica ed il settore costiero meridionale dell'esteso promontorio che culmina con il capo roccioso di Torre Domestica, che separa fisicamente il sistema costiero di Portixeddu-Buggerru da quello di Nebida-Funtanamare a sud.

Il settore di costa presenta uno scenario marino-litorale strettamente interconnesso a quello delle acque superficiali incanalate, che hanno dato luogo ad incisioni torrentizie, valli incassate in roccia, canyon e canali in cui gli acquiferi sotterranei rappresentano risorse importanti per l'estensione e la potenzialità, ma per le loro caratteristiche intrinseche risultano ad elevata vulnerabilità.

La parte più meridionale del tratto costiero è caratterizzata dalla presenza degli insediamenti portuali minerari dismessi di Porto Flavia, Porto Masua, Porto Corallo, Porto Ferro, Porto Nebida che, insieme allo scoglio di Pan di Zuccherò, delineano un tratto costiero tra i più singolari della Sardegna. Nel complesso, la presenza insediativa sulla fascia costiera, risulta limitata ad alcuni elementi localizzati in prossimità dei principali sistemi sabbiosi presso la spiaggia di Portixeddu, dove si trova il centro abitato di Buggerru.

Il progetto del paesaggio dell'Ambito, come definito dal PPR, assume l'integrazione tra la riqualificazione del sistema insediativo, la conservazione del massiccio orografico del Sulcis, la specificità dell'arco marino-li-

Sistema dei rilievi calcareo - dolomitici paleozoici dei giacimenti metalliferi dell'Iglesiente.

Miniera di Monteponi. Sale dell'elettrolisi fortemente degradate a causa delle lavorazioni inquinanti che si svolgevano all'interno.

Sistema dei rilievi dell'anello metallifero dell'Iglesiente.

1. Singolarità ambientale del sistema della costa alta fra Nebida e Masua, modellata sulle successioni sedimentarie paleozoiche della "formazione del Metallifero", dominata dall'affioramento dei calcari cambri del scoglio di Pan di Zuccherò.

AMBIENTE

2. Trama agraria del territorio di Iglesias, definita dalle coltivazioni estensive, legate all'attività zootecnica, e da aree seminaturali con vegetazione arbustiva spontanea a pascolo.

RURALE

IL SISTEMA STORICO-AMBIENTALE DEL BACINO METALLIFERO DELL'IGLESIENTE

Chiesa di San Severino fra Monte Agruxiau e Monteponi

Specificità dei fanghi rossi, residui delle lavorazioni minerarie.

Le specie erbacee spontanee si sviluppano nelle aree di cava abbandonate e negli spazi marginali tra gli edifici, permangono raggruppamenti di specie arbustive, residui delle formazioni di macchia rappresentativi della copertura vegetale naturale.

Sistema infrastrutturale viario e ferroviario del corridoio minerario del Sulcis.

3. Pozzo minerario di S. Barbara, detto "Sa Macchina Beccia", con l'inconsueto castello d'estrazione in forma neogotica, localizzato presso la miniera di San Giorgio, nel contesto del vasto sistema delle aree minerarie dell'Iglesiente.

STORIA

La struttura dell'Ambito di paesaggio è definita dal vasto sistema orografico che dal settore costiero occidentale di Buggerru, Nebida, Masua e della spiaggia di Funtanamare, si estende al fluminese, ai rilievi di Gonnessa ed alla sinclinale di Iglesias, fino a comprendere il sistema orografico meridionale della dorsale del Linas-Marganai. Questo vasto sistema territoriale è legato alle attività estrattive minerarie, ormai completamente cessate, che hanno interessato con continuità l'intero Ambito territoriale, dall'epoca protostorica sino ai giorni nostri, segnando in modo indelebile l'Ambito paesaggistico dell'anello metallifero e la struttura del sistema insediativo. L'area dell'Iglesiente conosce l'avvio delle coltivazioni minerarie sin dal periodo eneolitico, intorno al 3300 - 3000 a.C. e in età nuragica si registra un aumento rilevante delle attività minerarie e metallurgiche. L'attività estrattiva prosegue in età punica e romana, perdendosi con l'avvio dell'altomedioevo. La città di Iglesias venne fondata dai Pisani col nome di Villa di Chiesa dopo la caduta, nel 1258, del Giudicato di Cagliari. Con la fondazione pisana si ebbe uno sviluppo straordinario delle coltivazioni minerarie dell'Iglesiente, tanto da fare di Iglesias "La città dell'argento". L'attività mineraria del territorio di Fluminimaggiore e Buggerru risale ad età antica: rilevante è la testimonianza dello sfruttamento delle miniere già in periodo punico, cui si riconduce il tempio di Sid-Sardus Pater nella vallata di Antas. In età romana si costituì il centro di Metalla, una stazione stradale, forse localizzabile a Grugua (Buggerru), connessa alle miniere principalmente di piombo argentifero, ma anche di galena e di ferro. La costa, prevalentemente alta e rocciosa, presenta agli estremi alcuni importanti sistemi sabbiosi - il sistema di spiaggia ed il campo dunare di Portixeddu-San Nicolò e il sistema di spiaggia di Funtanamare - Plag'e Mesu, che costituiscono rispettivamente i terminali della piana alluvionale recente del basso corso del Riu Mannu di Fluminimaggiore e della piana costiera di Gonnessa. Il tratto di costa fra Buggerru a nord e il porto di Nebida a sud comprende il sistema sabbioso di insenatura di Cala Domestica ed il settore costiero meridionale dell'esteso promontorio che culmina con il capo roccioso di Torre Domestica, che separa fisicamente il sistema costiero di Portixeddu-Buggerru da quello di Nebida-Funtanamare a sud. Il settore di costa presenta uno scenario marino-litorale strettamente interconnesso a quello delle acque superficiali incanalate, che hanno dato luogo a incisioni torrentizie, valli incassate in roccia, canyon e canali, in cui gli acquiferi sotterranei rappresentano risorse importanti per l'estensione e la potenzialità, ma per le loro caratteristiche intrinseche risultano ad elevata vulnerabilità. L'estremità meridionale del tratto costiero è caratterizzata dalla presenza degli insediamenti portuali minerari dismessi di Porto Flavia, Porto di Masua, Porto Corallo, Porto Ferro, Porto Nebida che, insieme allo scoglio di Pan di Zuccherò, delineano un tratto costiero tra i più singolari della costa occidentale della Sardegna. Per il resto la presenza insediativa sulla fascia costiera, risulta limitata ad alcuni elementi localizzati in prossimità dei principali sistemi sabbiosi presso la spiaggia di Portixeddu, dove si trova il centro abitato di Buggerru, e presso Porto Paglia-Plag'e Mesu.

6. Organizzazione insediativa del nucleo storico di Iglesias ai piedi della dominante ambientale e storica religiosa di Nostra Signora di Buoncammino.

ASSETTO FISICO

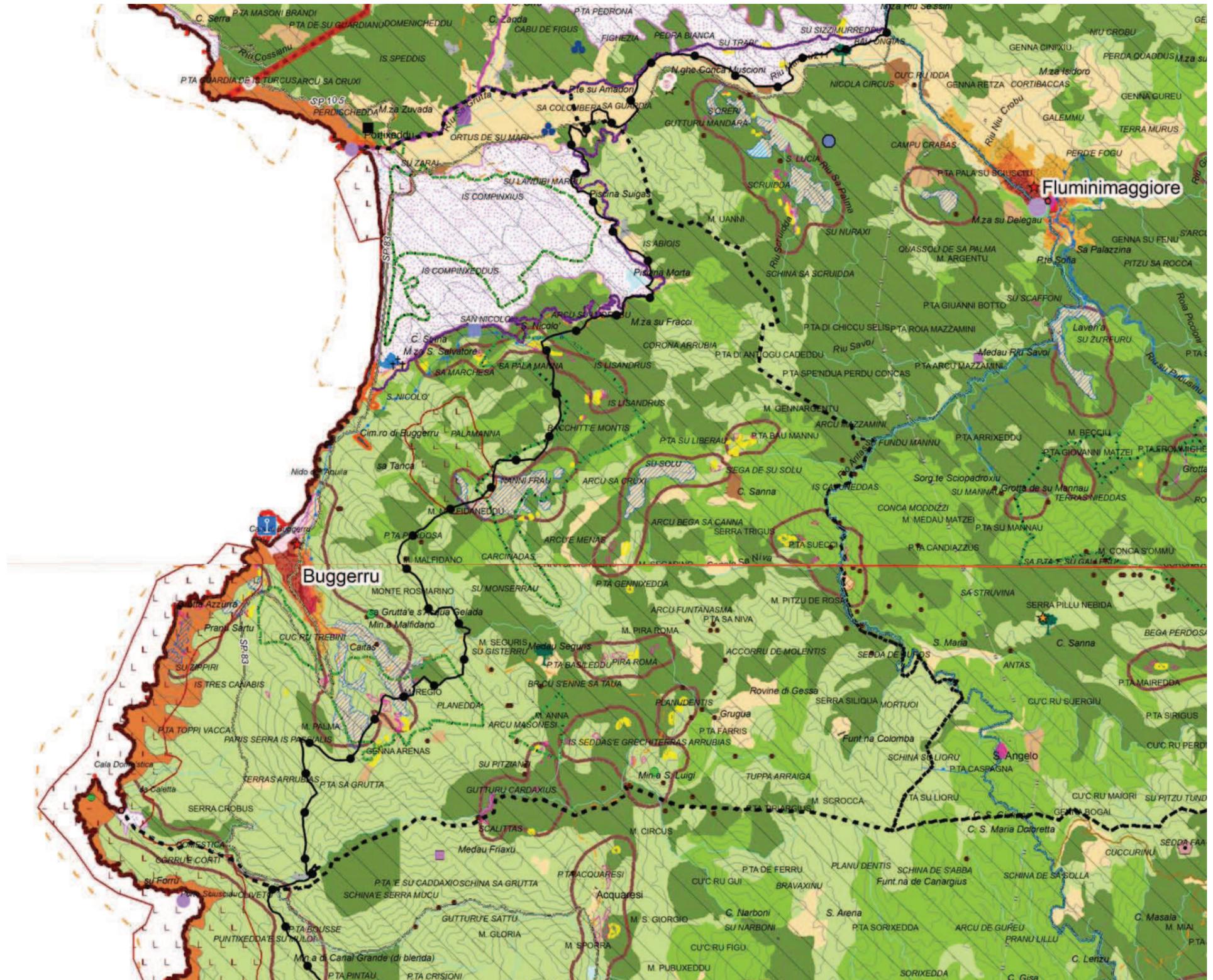
5. Edificio duecentesco di Santa Chiara a Iglesias, divenuta residenza dei vescovi sulitani dal XIV secolo e dal 1503 elevata a Cattedrale. La chiesa è inserita nel compatto tessuto edilizio dell'antico quartiere di Santa Chiara, ricco di testimonianze storico-architettoniche.

INSEDIAMENTO

4. Specificità del sistema insediativo di Buggerru, in origine borgo di pescatori, poi importante centro minerario, è localizzato lungo il compendio formato dal sistema montano di monte Malfidano e di Cuccuru Trebbini fino al mare, dove recentemente è stato costruito il nuovo porto turistico.

INSEDIAMENTO

toraneo e la presenza storico-culturale dei presidi insediativi antichi sulla costa, come guida per la riqualificazione ambientale delle attività e degli insediamenti.



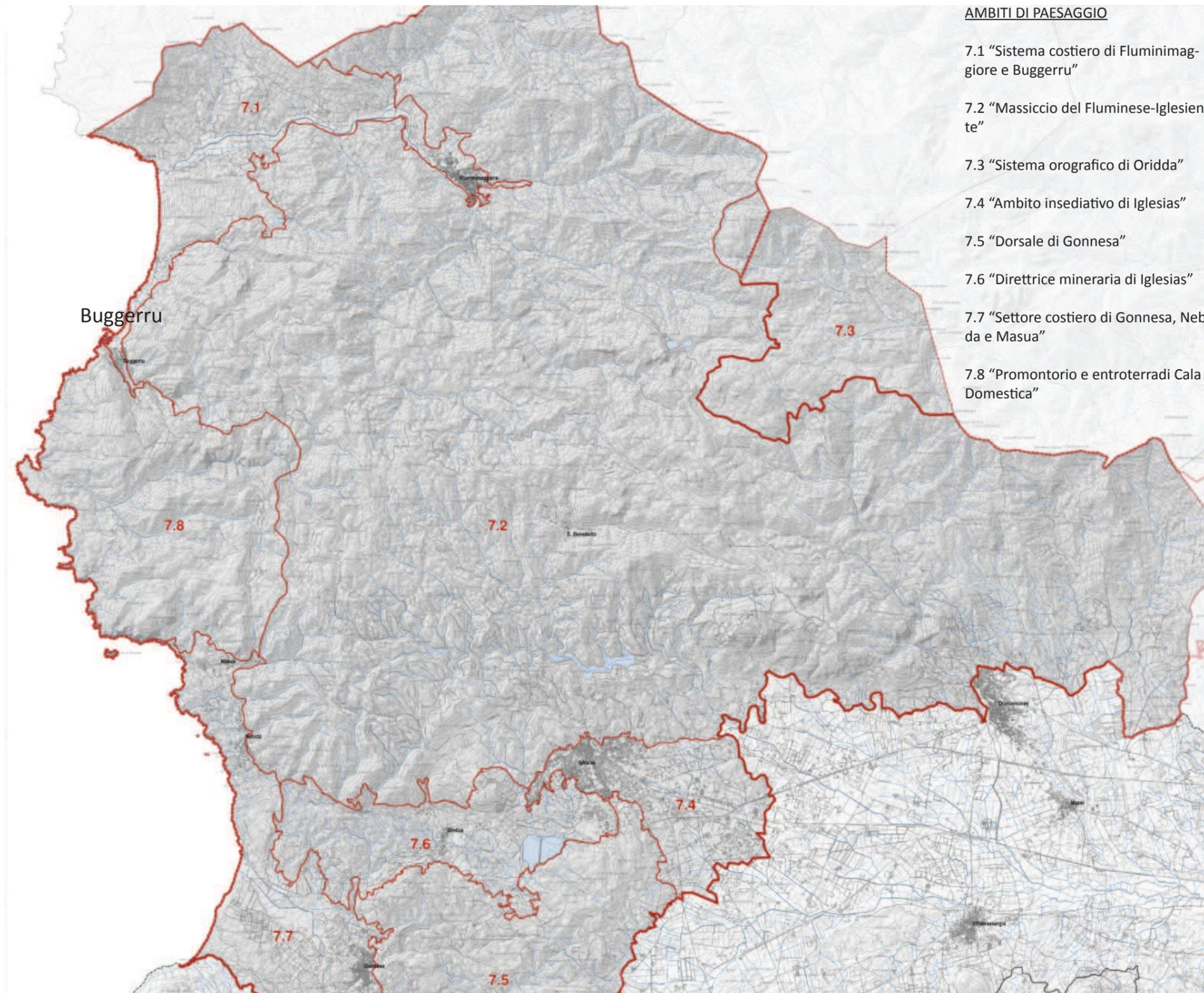
L'ASSETTO INSEDIATIVO DEL PPR. BUGGERRU E IL SUO CONTESTO TERRITORIALE

2.3 IL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP) del Sud Sardegna, coerentemente con le indicazioni del PPR, identifica gli Ambiti di paesaggio di rilievo sovralocale, aree territoriali entro cui si riconoscono caratteri paesaggistici specifici, che costituiscono una sottoarticolazione spaziale degli Ambiti di paesaggio identificati dal PPR.

Il comune di Buggerru rientra prevalentemente in tre ambiti di paesaggio di rilievo sovralocale, ovvero l'ambito 7.1 "Sistema costiero di Fluminimaggiore e Buggerru", l'ambito 7.2 "Massiccio del Fluminese-Iglesiente" e l'ambito 7.8 "Promontorio e entroterra di Cala Domestica".

L'Ambito n. 7.1 individua il settore compreso tra l'importante sistema costiero compreso tra il promontorio granitico di Capo Pecora e la profonda insenatura di Cala Domestica a sud caratterizzato dagli importanti sistemi di spiaggia sommersa ed emersa di Buggerru e di Portixeddu e dalla fascia costiera rocciosa di S. Nicolò, protetta a Nord dai versanti scistosi di Dominicheddu e dalla Dorsale di Punta Perdamois, fino al settore pedemontano di Fluminimaggiore verso la parte più orientale dell'ambito, che sottende il vasto sistema del bacino idrografico del Fluminese. L'ambito si colloca all'interno di un vasto sistema territoriale legato principalmente alla attività estrattiva e mineraria, ormai completamente cessata. Tale attività ha connotato la storia insediativa dell'intero territorio, inducendo processi insediativi, di infrastrutturazione territoria-



AMBITI DI PAESAGGIO

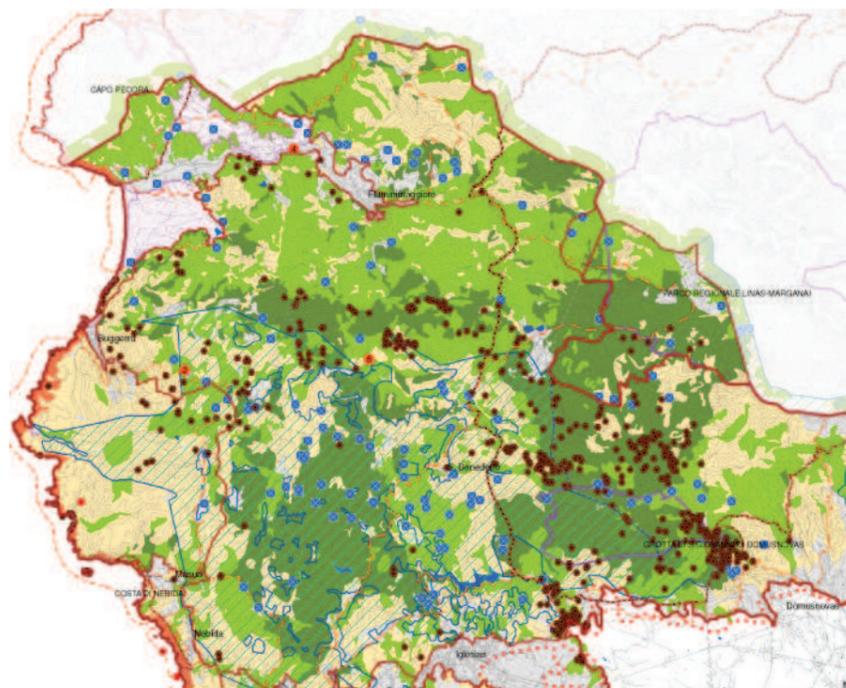
- 7.1 "Sistema costiero di Fluminimaggiore e Buggerru"
- 7.2 "Massiccio del Fluminese-Iglesiente"
- 7.3 "Sistema orografico di Oridda"
- 7.4 "Ambito insediativo di Iglesias"
- 7.5 "Dorsale di Gonnese"
- 7.6 "Diretrice mineraria di Iglesias"
- 7.7 "Settore costiero di Gonnese, Nebida e Masua"
- 7.8 "Promontorio e entroterra di Cala Domestica"

GLI AMBITI DI PAESAGGIO DEL PUP

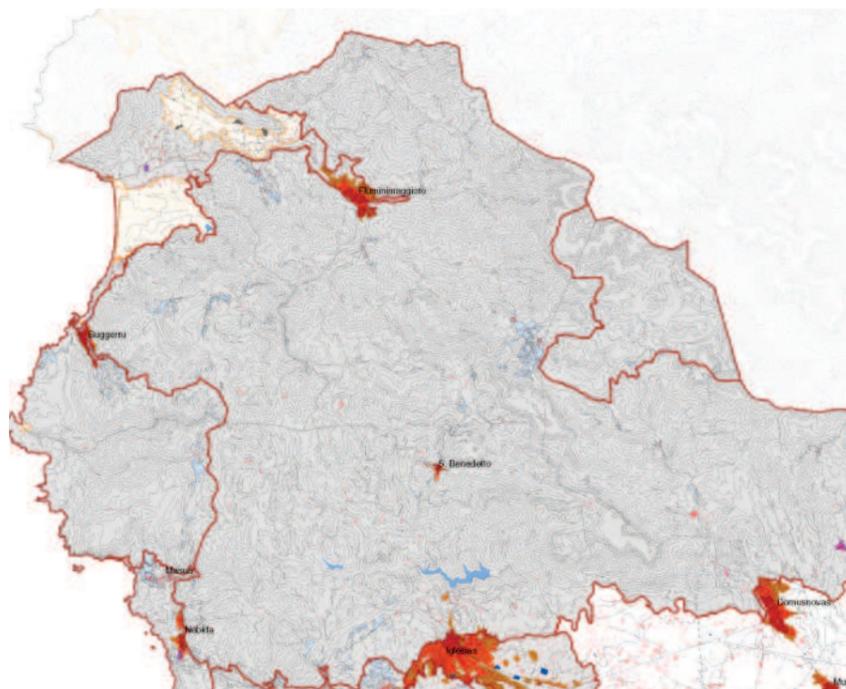
le e modificazioni morfologiche anche rilevanti, attraverso la realizzazione di scavi, pozzi, voragini, depositi di sterili, manufatti edilizi, infrastrutture, determinando problematiche e criticità ambientali connesse alla stabilità dei depositi di sterili di scarto, spesso ricchi di metalli pesanti, soggetti a fenomeni di movimento in massa e di dilavamento superficiale da parte delle acque meteoriche, che comporta inoltre abbondante polverosità, in particolare presso il centro abitato di Buggerru e la fascia costiera. I principali processi ambientali che interessano l'ambito sono sostanzialmente riconducibili alle dinamiche marino-litorali che caratterizzano l'evoluzione del sistema costiero e ai processi legati al sistema delle acque superficiali incanalate che trovano la principale espressione nel reticolo idrografico afferente al Rio Mannu.

L'Ambito n. 7.2 individua un vasto settore impostato su un basamento litologicamente assai eterogeneo, prevalentemente costituito da formazioni scistose appartenenti al complesso sedimentario cambro-ordoviciano, autoctono, dell'Iglesiente nonché dalle formazioni metaarenacee e subordinatamente meta-pelitiche, dell' "Unità dell'Arburese", costituente una falda di ricoprimento tettonicamente sovrascorsa sulla sequenza stratigrafica autoctona, durante le fasi plicative e dislocative dell'Orogenesi Ercinica. La dorsale che rappresenta lo spartiacque tra il bacino del Rio Mannu di Fluminimaggiore da quello del Cixerri individua i due principali settori orografici appartenenti all'ambito, quello

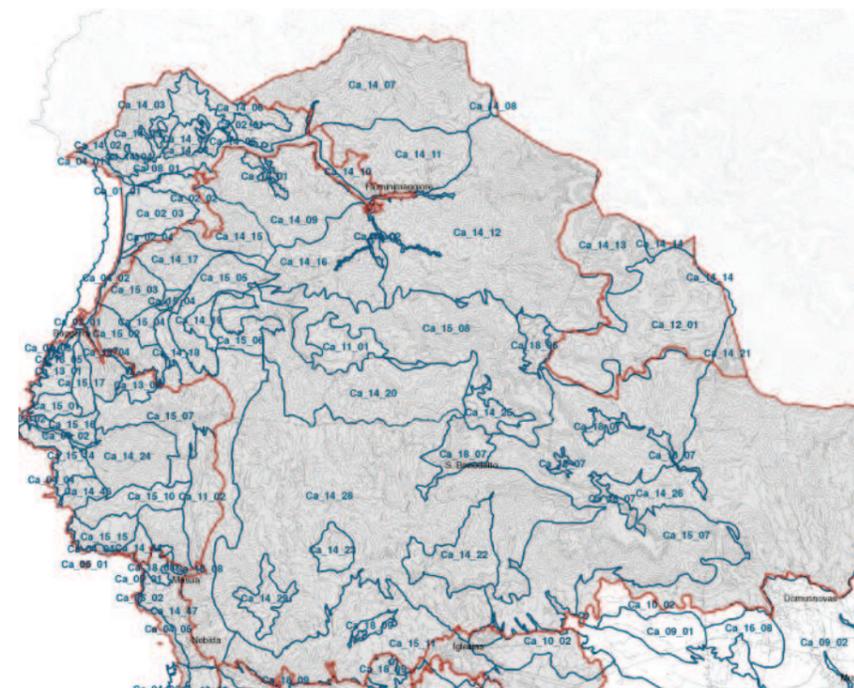
Valenze Ambientali



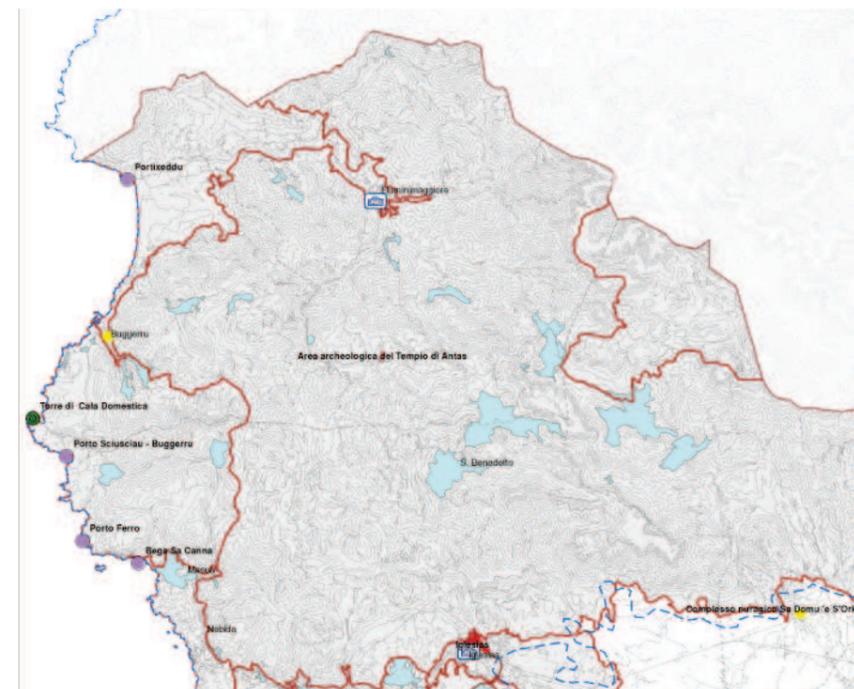
Morfologie insediative



Componenti geoambientali



Reti dei beni storico-culturali



setentrionale idrograficamente afferente al sistema di Buggerru-Portixeddu e quello meridionale idiograficamente afferente principalmente alla Piana del Cixerri.

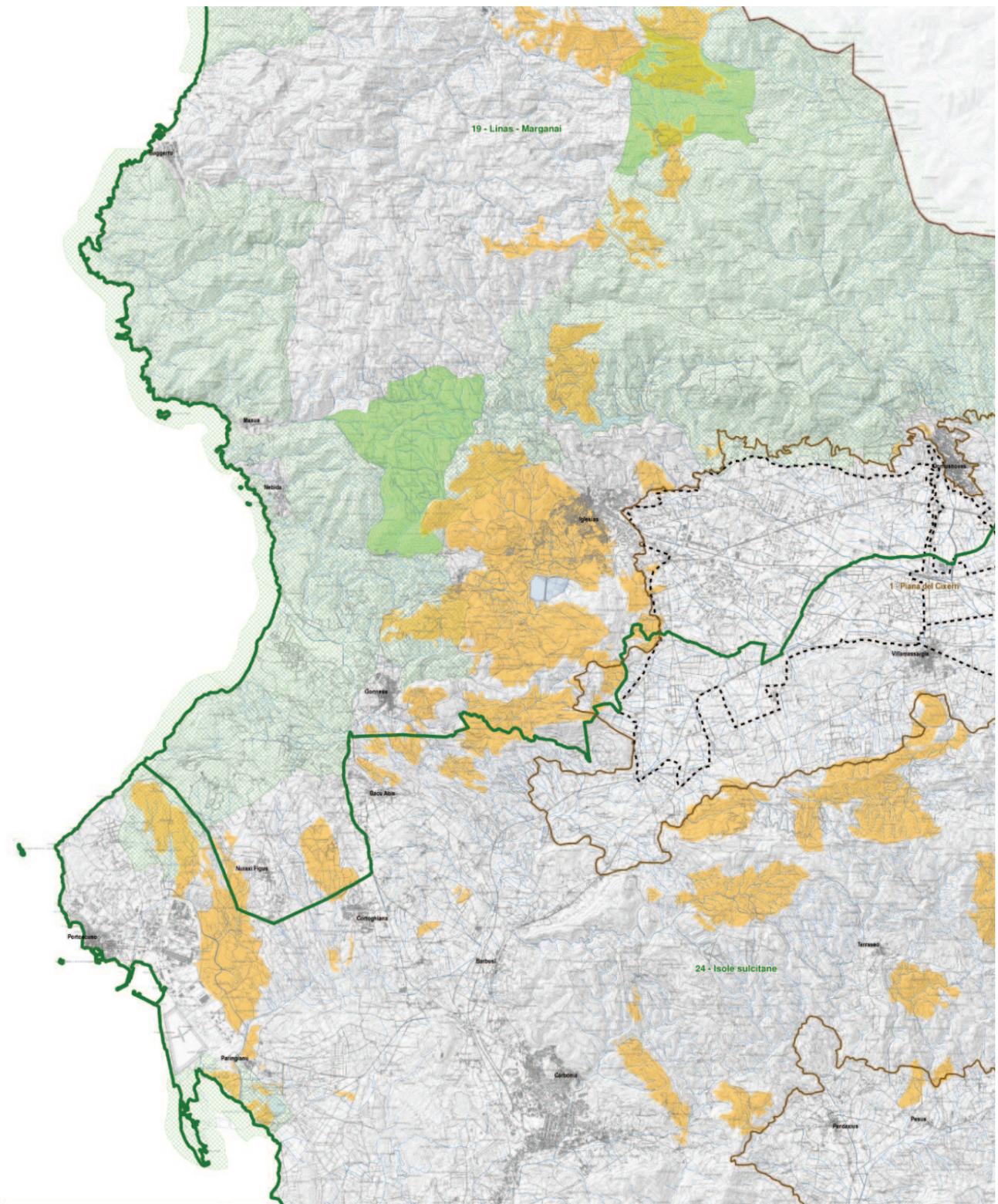
I principali lineamenti morfo-strutturali sono riconducibili alle deformazioni tettoniche delle fasi erciniche, impresse sul substrato geologico, che hanno localizzato i litotipi scistosi della Formazione di Nebida al nucleo di una anticlinale complessa, alle quali corrisponde in affioramento la vasta culminazione orografica nel settore di M.te S.Pietro, morfologicamente strutturata secondo una tipologia a domo. In tale contesto l'affioramento dell'unità carbonatica, rappresentata prevalentemente dalle dolomie e dai calcari della Formazione di Gonnesa è parte integrante dell'impalcatura strutturale, costituendo i fianchi della piega anticlinale.

L'Ambito si colloca all'interno di un vasto sistema territoriale legato principalmente alla attività estrattiva e mineraria (miniere di Gutturu Pala e Arenas, Baueddu e Malacalza, Genna Movexi e Perda S'Oliu, Su Zurfuru e Gutturu Pala, S'Acqua Bona), ormai completamente cessata. In questo settore l'allevamento zootecnico rappresenta la principale attività, che ha spesso indotto processi di degrado ed erosione dei suoli per la necessità di trovare aree da utilizzare a pascolo, infatti le attività produttive agricole sono localizzate prevalentemente in relazione alle alluvioni recenti del tratto terminale del corso del Riu Mannu.

L'unità fisiografica comprende il settore costiero settentrionale del più ampio pro-

montorio che culmina con la propaggine rocciosa di Torre Domestica, impostato prevalentemente sulle litologie carboatiche della Formazione di Gonnesa. Questo ambito si estende dalla profonda insenatura di Cala Domestica a sud, fino al capo roccioso che organizza il sistema insediativo del porto di Buggerru. Il territorio presenta una notevole omogeneità litologica essendo rappresentato quasi esclusivamente dal complesso carbonatico cambriano.

Le suddivisioni interne sono individuate da elementi fisici, come rotture di pendio, margini di scarpate rocciose e spartiacque idrologici che circoscrivono dei subambiti geomorfologicamente differenti tra loro ma accomunati per la manifestazione di processi riconducibili sostanzialmente alle dinamiche marino-litorali e carsico-fluviali, con la prevalenza dell'una o dell'altra ma tra loro interagenti, tali da determinare reciproche interdipendenze nella tendenza evolutiva dell'intero sistema individuato. L'ambito si estende all'interno fino al Bacino del "Canale sa Susuia" caratterizzato da una valle con sviluppo trasversale alla linea di costa e privo di un vero e proprio bacino idrografico, che sottende l'importante valle strutturale di Acquaresi (Ambito 7.2).



ASSETTO AGRO-FORESTALE DEL PIANO URBANISTICO PROVINCIALE

3. GLI OBIETTIVI DEL PUC

3.1 LA RIGENERAZIONE DEL CENTRO STORICO

Il tessuto storico del centro matrice di Buggerru assume una caratteristica conformazione “lineare” ed è articolato da una trama urbanistica riconducibile alla Strada Provinciale 83, definita dal PPR “strada di impianto a valenza paesaggistica di fruizione turistica”.

Il PUC ed il Piano Particolareggiato (PP) del Centro Matrice dovranno, da un lato riconoscere l’unicità di tale impianto e, dall’altro, dovranno restituire un sistema di regole funzionali a consentire il recupero “controllato” del patrimonio edilizio, che nel tempo ha subito alcuni interventi di trasformazione (ampliamenti, sopraelevazioni e sostituzioni). 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 complessiva pari a 25 ettari, è articolato in una sessantina di isolati che hanno una superficie coperta complessiva di circa 80mila mq e un volume esistente di 400mila mc. La densità media è pari a 1,6 mc/mq.

Il Piano Particolareggiato non si limiterà a lavorare sul costruito, ma prevederà anche la riqualificazione dello spazio pubblico (e la sua riappropriazione da parte dei cittadini) e del patrimonio edilizio all’interno di una strategia di marketing territoriale. Ciò significa promuovere il miglioramento della



IL CENTRO STORICO LUNGO VIA MONTE ROSMARINO



PERIMETRAZIONE DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE (deliberazione del Consiglio Comunale n°29 del 29/09/2007)

3.2 RICUCIRE LE FRATTURE TRA LE PORZIONI DEL CENTRO URBANO

Da una lettura sull'evoluzione del sistema insediativo (vedi schemi a lato) si evince come la sua conformazione sia strettamente legata alla morfologia del terreno nonchè alle vicende legate all'attività mineraria.

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 compito difficile del PUC dovrà essere quello di ricercare una coerenza tra storia e modernità, ricomponendo le fratture, riordinando i bordi del costruito, ridefinendo il limite tra il territorio urbanizzato e l'agro, ristabilendo un rapporto coerente tra vuoti e pieni, riqualificando il sistema degli accessi e migliorando la dotazione di verde e di aree attrezzate.

Queste operazioni di "ricucitura" e di "rigenerazione" dovranno necessariamente essere accompagnate dalla rivisitazione delle gerarchie della rete viaria, con l'obiettivo di superare il traffico di attraversamento territoriale da quello locale e degli spostamenti interni al centro urbano.

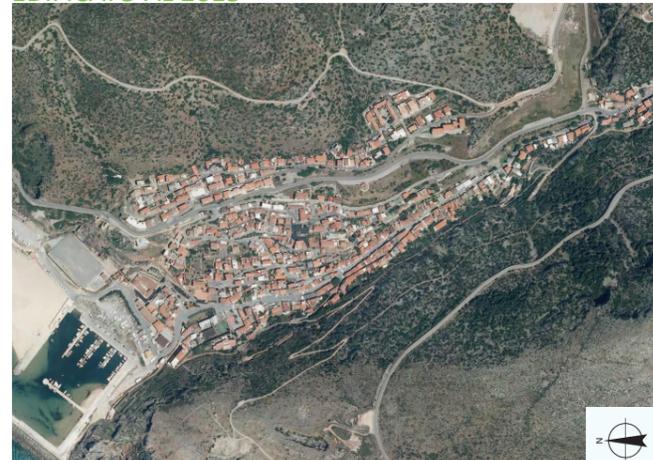
EDIFICATO AL 1954



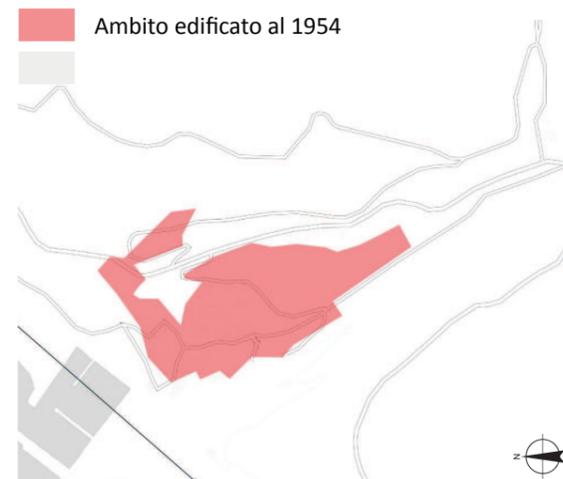
EDIFICATO AL 1977



EDIFICATO AL 2013



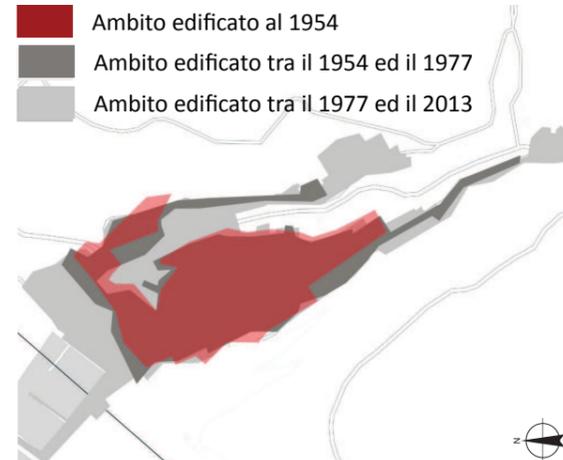
SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO AL 1954



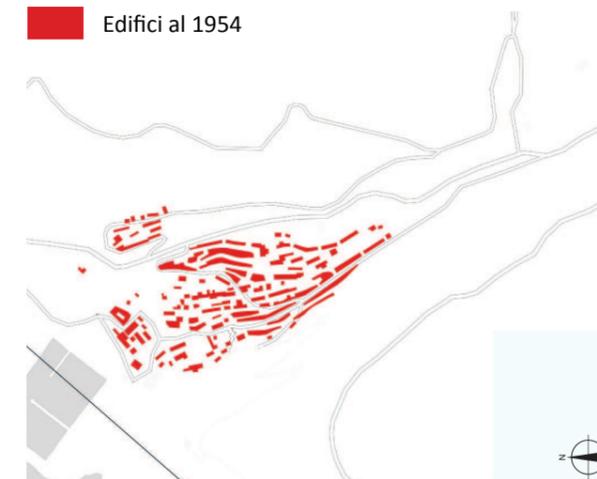
SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO AL 1977



SCHEMA INTERPRETATIVO SISTEMA INSEDIATIVO AL 2015



MORFOLOGIE DEL COSTRUITO AL 1968



MORFOLOGIE DEL COSTRUITO AL 2006



MORFOLOGIE DEL COSTRUITO AL 2015



3.3 RECUPERO DELLA MEMORIA STORICA E NUOVA STRUTTURA URBANA

Il Piano, dovrà focalizzarsi sul recupero del centro urbano e delle sue aree contermini in quanto rappresentative di un assetto socio-economico legato ad attività estrattive ormai cessate e perciò non più riproponibile, adeguando la nuova struttura urbana ad un assetto economico orientato al turismo.

In sostanza, si tratta di valorizzare un patrimonio abitativo singolare, conseguenza di un assetto socio-economico dettato dalle attività estrattive di questi territori. Il centro urbano dovrà divenire, allo stesso tempo, contenitore per attività economiche nuove, compatibile con le strutture di archeologia industriale ed in connessione con il porto turistico, senza modificarne gli assetti e permettendo così una corretta lettura della "testimonianza urbana" da conservare.

In questo nuovo contesto urbano troveranno spazio attività ricettivo-turistiche, artigianali, cantieristica nautica, e più in generale tutte quelle attività ed iniziative che possano concorrere a creare un polo turistico integrato del turismo.

La riconversione economica comporterà un mutamento negli stili di vita della popolazione, sia sul piano individuale che su quello collettivo; con un conseguente cambiamento nelle destinazioni e negli usi delle varie parti dell'abitato, nonché degli spazi pubblici.

Il passaggio da un'economia mineraria ad un'economia più "ecosostenibile" come quella turistica, dovrà avvenire ponendo

l'accento sul recupero della memoria storica della miniera, con la consapevolezza che in tutto il bacino mediterraneo questa realtà urbana è quasi unica ed irripetibile.



3.3 L'ANALISI DEL PUC VIGENTE

Da un'analisi della pianificazione urbanistica comunale, 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.

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

Zona "B" completamento residenziale

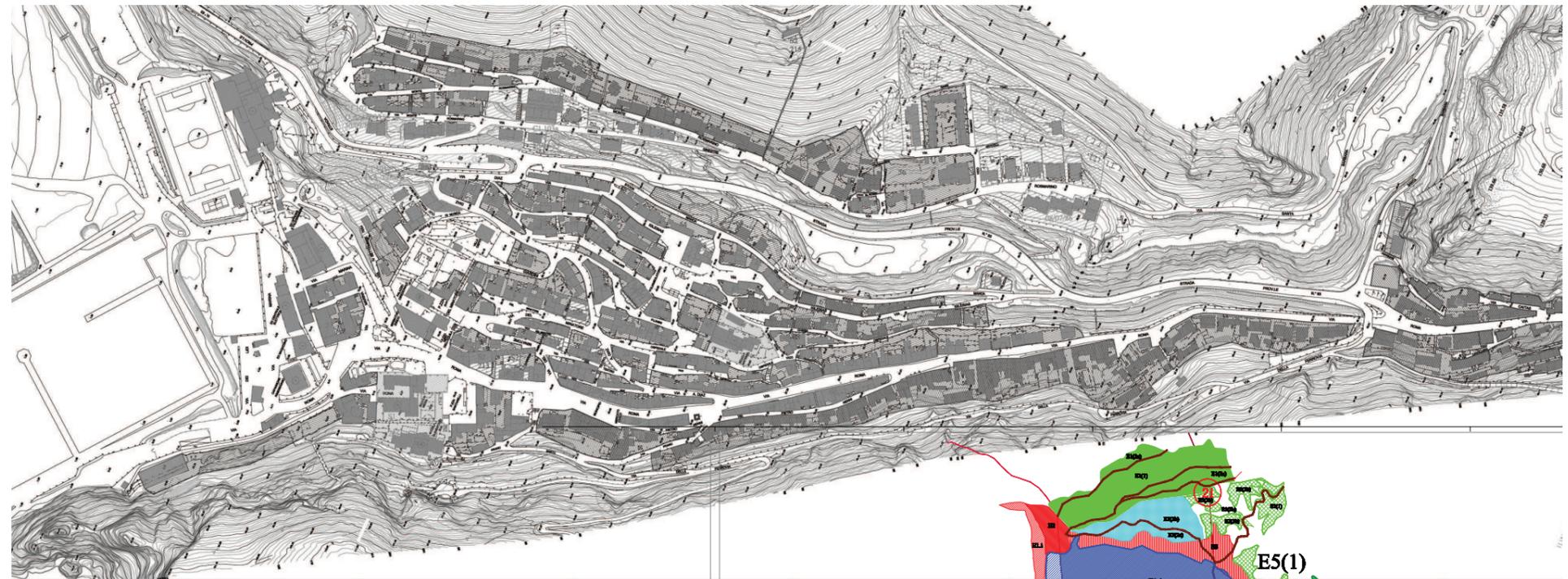
Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e quindi con preesistenze edilizie tradizionali e recenti, munite dei requisiti di cui al secondo comma dell'art. 3 del D.A. 2266/U/83.

Le zone "B" si attuano attraverso i seguenti strumenti d'intervento: interventi diretti, piani attuativi, comparti edificatori.

In regime di intervento diretto, o di piano attuativo, o di comparto edificatorio, l'indice fondiario massimo è di 3.00 mc/mq

così ripartito:

- Per le abitazioni collettive e le attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero, l'indice fondiario massimo è di 2,30 mc/mq;
- Per i servizi strettamente connessi con la residenza l'indice fondiario minimo è di



COMUNE DI BUGGERRU
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

C:\progetti\buggerru\PUC\X-rt\Barche02.jpg

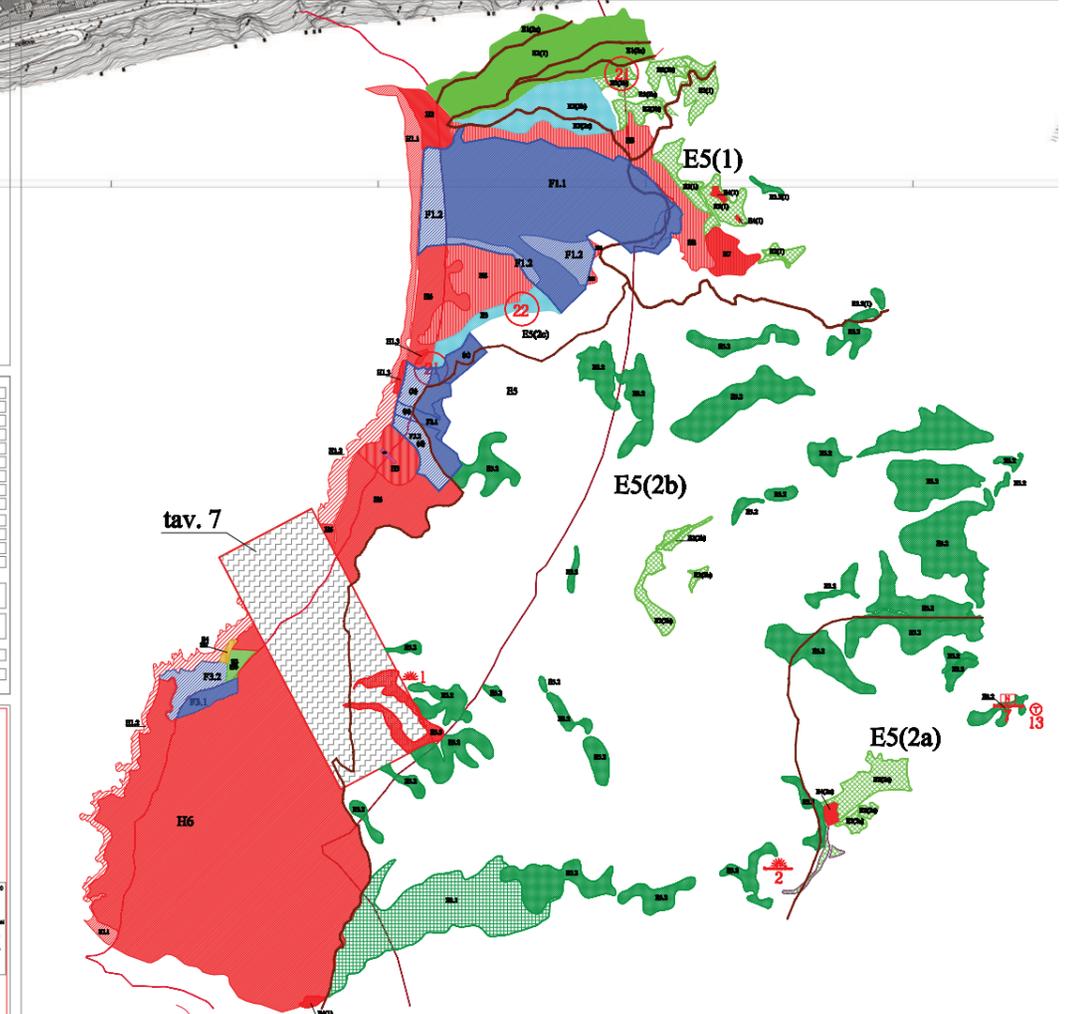
INSEDIAMENTO ANTROPICO PIANIFICAZIONE		GRUPPO DI LAVORO	
<p>AMBITO URBANO: - STATO DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA (art. 18 lettera d) comma 1 L.R. 45/89)</p>			
ALLERATO	TAVOLA	SCALE	DATE
1.1	5	1:10.000	MARZO 2000 AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2000
L. SINDACO (Sig. G. Aligi)		I PROFESSIONISTI (Ing. G. Orrù) (Ing. Federico Boraschi)	

COMUNE DI BUGGERRU
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

C:\progetti\buggerru\PUC\X-rt\Barche02.jpg

PROGETTO URBANISTICO		GRUPPO DI LAVORO	
<p>REDAZIONE AMBITO ESTERMINARIO</p>			
1.2	6	SCALE	DATE
		1:10.000	MARZO 2000 AGGIORNAMENTO SETTEMBRE 2000
L. SINDACO (Sig. G. Aligi)		I PROFESSIONISTI (Ing. G. Orrù) (Ing. Federico Boraschi)	



PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

0,70 mc/mq.

È consentita la edificazione in quei soli lotti ove non è stato raggiunto un indice di 3.00 mc/mq e sino al raggiungimento di tale limite.

Zone "C" espansione residenziale

Le zone omogenee "C" sono quelle destinate all'espansione urbana.

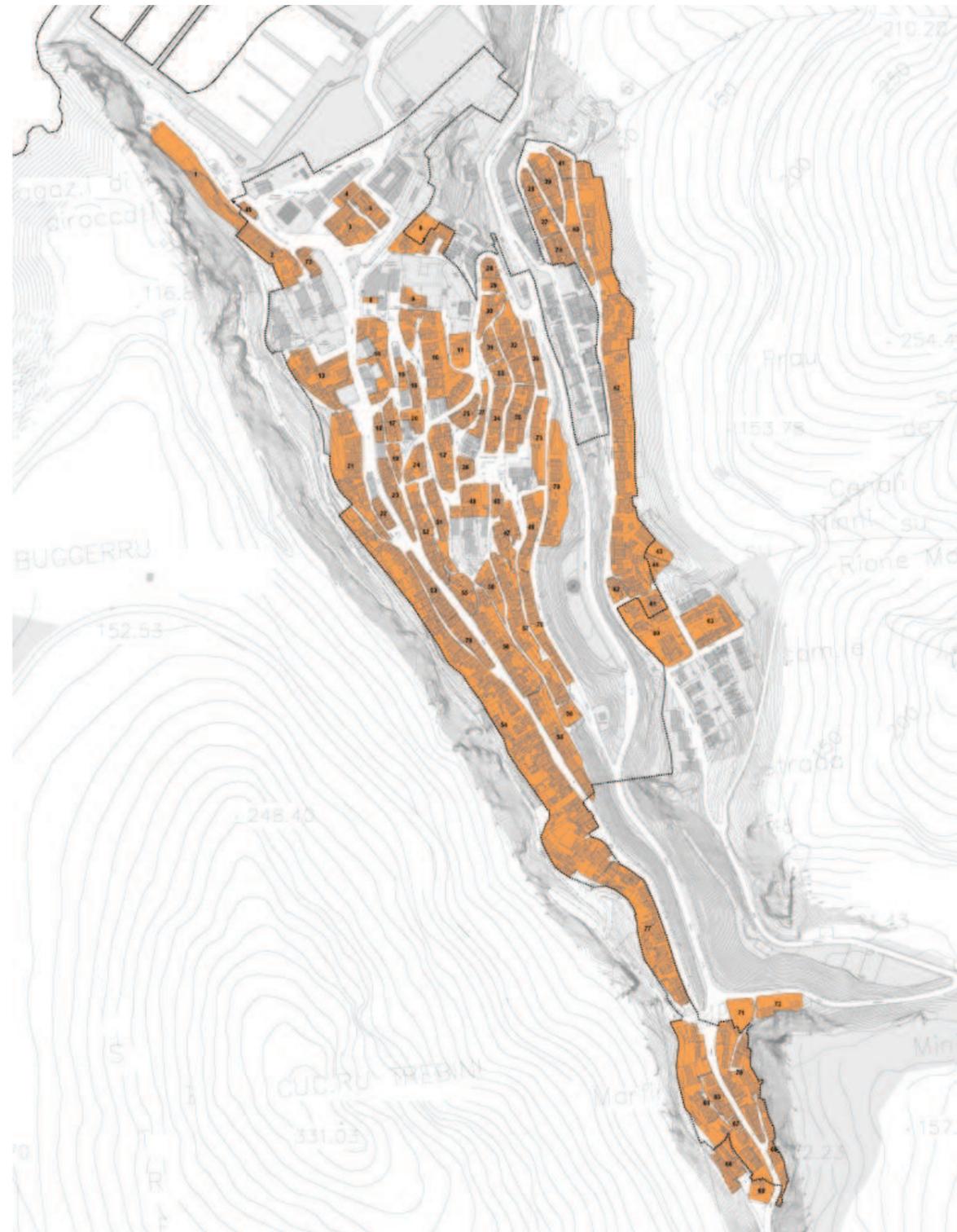
Esse sono ben distinguibili in due differenti sotto zone:

a) Sottozona C1 - comprendono ambiti individuati dalla previgente disciplina urbanistica che, assoggettati a pianificazione attuativa attraverso gli strumenti convenzionali, hanno avuto completa o parziale definizione anche dal punto di vista edificatorio. Sono riconoscibili nei seguenti comparti edificatori:

- P.P. SCUOLA DI MUSICA: approvato con D.A. 30/09/1985 n.1288/U;
- P.P. LUNGO LA PROVINCIALE: approvato con D.A. 30/09/1985 n.1286/U;
- P.P. MONTE ROSMARINO: approvato con D.A. 29/11/1989 n. 1416/U;
- PIANO DI ZONA MONTE ROSMARINO: approvato con D.A. 08/07/1986 n. 671/U;

b) Sottozona C2 - si tratta di una nuova area posta sulla direttrice per Masua, di superficie pari a circa 0,5 ettari, da attuarsi mediante piano attuativo.

Gli strumenti di attuazione per le zone C sono: piani attuativi d'iniziativa pubblica



ANALISI INDICI ESISTENTI DELLE ZTO B DEL PUC VIGENTE

Numero proprietà ZTO B

TIPO DI SOTTIZONA	INDICAZIONE	A	B	C	B + C (A + B)
1	1	2.126	0,0	0	2.126
2	2	2.360	0,0	11.467	13.827
3	3	1.508	0,0	4.122	5.630
4	4	386	0,0	1.034	1.420
5	5	864	0,0	2.474	3.338
6	6	270	0,0	0	270
7	7	1.238	0,0	3.550	4.788
8	8	36	0,0	236	272
9	9	1.211	0,0	2.786	3.997
10	10	421	0,0	14.263	14.684
11	11	940	0,0	1.026	1.966
12	12	1.131	0,0	1.452	2.583
13	13	1.809	0,0	16.263	18.072
14	14	1.869	0,0	5.054	6.923
15	15	386	0,0	170	556
16	16	498	0,0	2.028	2.526
17	17	267	0,0	3.442	3.709
18	18	332	0,0	1.188	1.520
19	19	436	0,0	1.128	1.564
20	20	505	0,0	1.503	2.008
21	21	2.811	0,0	4.473	7.284
22	22	428	0,0	2.533	2.961
23	23	1.126	0,0	4.188	5.314
24	24	170	0,0	1.460	1.630
25	25	367	0,0	3.057	3.424
26	26	428	0,0	2.543	2.971
27	27	611	0,0	1.073	1.684
28	28	288	0,0	2.180	2.468
29	29	386	0,0	966	1.352
30	30	121	0,0	2.188	2.309
31	31	367	0,0	2.188	2.555
32	32	1.131	0,0	3.381	4.512
33	33	428	0,0	1.103	1.531
34	34	1.126	0,0	1.573	2.699
35	35	1.138	0,0	3.034	4.172
36	36	623	0,0	3.924	4.547
37	37	678	0,0	2.287	2.965
38	38	633	0,0	3.418	4.051
39	39	1.467	0,0	5.073	6.540
40	40	1.441	0,0	4.452	5.893
41	41	505	0,0	2.178	2.683
42	42	14.342	0,0	28.303	42.645
43	43	410	0,0	0	410
44	44	367	0,0	0	367
45	45	160	0,0	0	160
46	46	1.238	0,0	3.036	4.274
47	47	1.238	0,0	4.126	5.364
48	48	486	0,0	1.454	1.940
49	49	1.131	0,0	1.152	2.283
50	50	811	0,0	1.994	2.805
51	51	1.236	0,0	4.082	5.318
52	52	1.596	0,0	1.022	2.618
53	53	879	0,0	3.023	3.902
54	54	46.718	0,0	46.872	93.590
55	55	940	0,0	3.418	4.358
56	56	2.211	0,0	3.036	5.247
57	57	1.341	0,0	1.262	2.603
58	58	1.428	0,0	1.352	2.780
59	59	678	0,0	266	944
60	60	3.211	0,0	3.112	6.323
61	61	634	0,0	2.089	2.723
62	62	428	0,0	1.188	1.616
63	63	3.414	0,0	4.573	7.987
64	64	5.588	0,0	16.107	21.695
65	65	810	0,0	3.226	4.036
66	66	1.174	0,0	4.023	5.197
67	67	160	0,0	1.303	1.463
68	68	596	0,0	1.511	2.107
69	69	1.138	0,0	2.447	3.585
70	70	2.526	0,0	3.014	5.540
71	71	864	0,0	0	864
72	72	1.869	0,0	1.011	2.880
73	73	428	0,0	1.811	2.239
74	74	852	0,0	4.173	5.025
75	75	1.251	0,0	3.126	4.377
76	76	910	0,0	3.073	3.983
77	77	4.126	0,0	11.817	15.943
78	78	1.428	0,0	3.418	4.846
79	79	1.411	0,0	3.033	4.444
TOTALE		634.858		284.681	919.539

ANALISI DEGLI INDICI ESISTENTI NELLE ZTO "B" DEL PUC VIGENTE

o privata, programmi integrati di iniziativa pubblica o privata, da realizzarsi in regime di Comparto secondo quanto previsto nella zonizzazione del PUC.

I parametri urbanistici previsti dal PUC vigente per le zone C sono i seguenti:

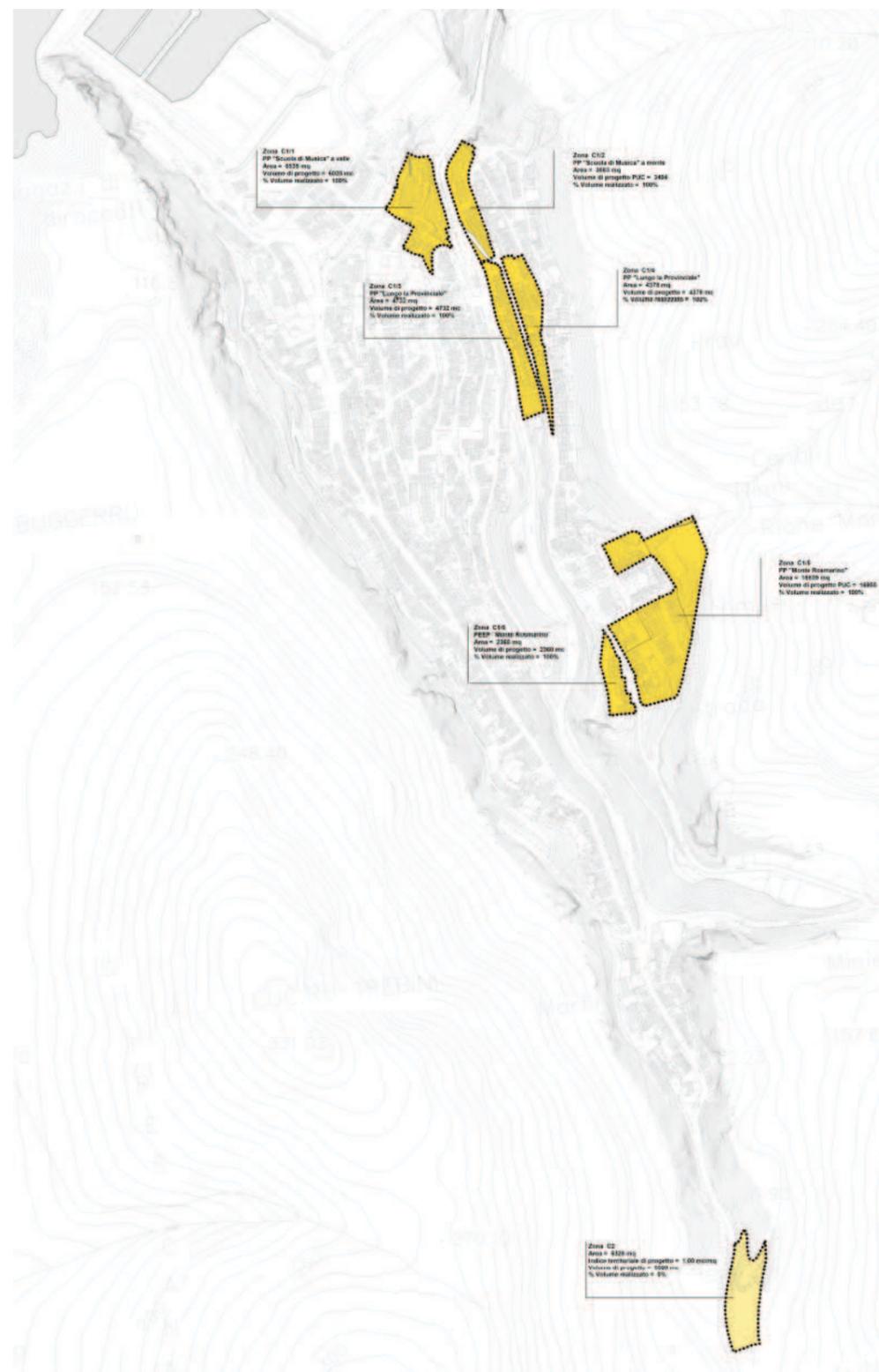
- indice territoriale massimo è di 1,00 mc/mq;
- altezza massima degli edifici 9,00 m;
- distacchi dai confini non minori di 5,00 m;
- distacchi tra edifici non minori di 10,00 m;
- cessioni per servizi, verde e parcheggi, con esclusione delle sedi viarie, 20% commisurato alla superficie territoriale.

Zona "D" artigianale

Sono le aree ubicate in prossimità dell'uscita del Comune verso la miniera di Malfidano, destinate a nuovi insediamenti artigianali, attività produttive e commerciali e ad attrezzature in genere.

Tali aree sono fortemente interessate da rilevanti incisioni residue dalla cessata attività mineraria e di cava.

Sebbene il fondo di tali siti sia costituito da materiali pietrosi dalle discrete caratteristiche meccaniche e manifestino buoni requisiti di stabilità è tuttavia fatto obbligo, da parte del proponente, di eseguire l'accurata indagine geognostica del sito, i cui risultati saranno presentati all'Amministrazione Comunale a corredo del progetto esecutivo,



UNITA' AMMINISTRATIVE COMUNALI E BUDGETO

AREE URBANISTICAMENTE DESTINATE AL PUC VIGENTE

STATO IV.470 (ART. 101 E 117) C. 470 (ART. 101) DEL PUC VIGENTE

Zone C di espansione non abitato

Zone C di espansione abitato

TIPO DI SOTTOZONA	COLATO	Superficie (mq)	Volume di progetto PUC vigente (mc)	Volume realizzato (mc)	Volume da realizzare (mc)
C1	1.00 "Viale di Malfida" a valle	8.530	8.530	8.530	0
C1	2.00 "Viale di Malfida" a monte	3.900	3.900	3.900	0
C1	3.00 "Lungo la Provinciale"	4.730	4.730	4.730	0
C1	4.00 "Lungo la Provinciale"	4.370	4.370	4.370	0
C1	5.00 "Monte Malfidano"	16.820	16.820	16.820	0
C1	6.00 "Monte Malfidano"	3.980	3.980	3.980	0
C2		9.320	9.320	0	9.320
TOTALE		60.550	43.270	19.660	9.320

ANALISI SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE ZTO "C" DEL PUC VIGENTE

al fine di stabilire l'esatta compatibilità del progetto coi parametri geotecnici accertati e le misure tecniche da adottare per escludere qualsiasi rischio di instabilità.

Gli strumenti di attuazione sono: piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata, programmi integrati di iniziativa pubblica o privata, da realizzarsi in regime di comparto secondo quanto previsto nella zonizzazione del PUC.

I parametri edilizi ed urbanistici sono:

- rapporto di copertura nei lotti edificabili 1/3;
- arretramento minimo dai confini con la viabilità locale 5,00 m;
- distacco minimo dai confini 3,00 m;
- lotto minimo 1000 mq.

ZONA "E" agricola

La presente normativa è definita in conformità con le indicazioni del D.P.G.R. 03/08/1994, n. 228, "Direttive per le zone agricole" con riferimento all'art. 8 della L.R. 22/12/1989 n. 45, concernente "Norme per l'uso del territorio regionale" e disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del Comune di Buggerru perseguendo le seguenti finalità:

- Valorizzare la vocazione di sviluppo economico delle zone agricole
- Individuare e porre in atto misure di tutela del suolo
- Favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano



STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE A SERVIZI ZTO "S" DEL PUC VIGENTE

esistente, con particolare riferimento all'utilizzo aziendale

- Tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale
- Orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro
- Valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, ecc.

Nelle zone E agricole, in siti contigui alla viabilità primaria, in punti non ricompresi entro 1000 m. dalle zone B, C, sono ammessi punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con un indice fondiario di 0.01 mc/mq incrementabile, con delibera del Consiglio Comunale, sino a 0.10 mc/mq.

La distanza minima tra due punti di ristoro è di 1000 m.

Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di punti di ristoro è di 3 ettari.

In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ettari vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima relativa al fondo agricolo.

Nel PUC il territorio extraurbano o spazio rurale è classificato come segue:

a) sottozona E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

Parametri di sottozona:

- indice fondiario massimo per le sole zone di ambito 2a e 3b e per le seguenti opere connesse con l'esercizio di attività agricole e di stretta pertinenza aziendale: magazzini, capannoni e rimesse, 0.01 mc/mq, con un volume massimo consentito di 180 mc;
- l'estensione del lotto agricolo minimo è di 1 ettaro.

b) sottozona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

Parametri di sotto zona:

- indice fondiario massimo, ad esclusione delle zone di ambito 1, per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0,1 mc/mq, comprensivo dell'indice per le residenze;
- indice fondiario massimo, ad esclusione delle zone di ambito 1, per strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti, ed in genere del disagio sociale 0,10 mc./mq;
- l'estensione del lotto agricolo minimo è di 1.00 ha.

Per le residenze connesse con l'attività del fondo:

- il lotto minimo è di 1,00 ettaro;
 - l'indice fondiario è di 0,03 mc/mq.;
 - il volume massimo consentito non può superare comunque i 300 mc.
- c) sottozona E3: aree caratterizzate da un

elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per attività ricreative residenziali.

Parametri di sottozona:

- Indice fondiario massimo per la residenza connessa e non connessa con l'attività agricola 0,03 mc/mq;
- Indice fondiario massimo per le opere connesse all'esercizio di attività agricole di stretta pertinenza aziendale, magazzini, capannoni e rimesse 0,05 mc/mq;
- L'estensione del lotto agricolo minimo è di 1 ettaro.

d) sottozona E4: aree che, caratterizzate da preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

Parametri di sotto zona:

- indice fondiario massimo, escluse le aree di ambito 1, per la residenza agricola 0,03 mc/mq;
- indice fondiario massimo, escluse le aree di ambito 1, per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, magazzini,
- silos, capannoni e rimesse 0.2 mc/mq;
- L'estensione del lotto agricolo minimo è di 3 ha.

e) sottozona E5: aree marginali per l'attività agricola nelle quali è ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Parametri di sottozona:

- Indice fondiario massimo, esclusa l'area

di ambito 1, per la residenza agricola 0,01 mc/mq;

- Indice fondiario massimo, esclusa l'area di ambito 1, per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale, magazzini, silos, capannoni e rimesse 0,1 mc/mq;
- Indice fondiario massimo, esclusa l'area di ambito 1, per strutture per il recupero dei disabili, dei tossicodipendenti ed in generale del disagio sociale 0,10 mc/mq;
- L'estensione del lotto agricolo minimo è di 10 ettari.

Zone "F" turistica

Hanno destinazione turistica e comprendono tre aree territoriali ubicate rispettivamente in località Portixeddu, in località San Nicolò, nella quale, sia pur parzialmente, si è dato avvio alla fase attuativa, ed, infine, in località Planu Sartu.

Il PUC prevede l'articolazione in tre comparti attuativi:

- F1 per l'area di Portixeddu: posta a nord del territorio comunale di Buggerru in corrispondenza della Pineta di Is Compinxius;
- F2 per l'area di San Nicolò: posta a nord dell'abitato di Buggerru, lungo la Strada Provinciale 83;
- F3 per l'area di Planu Sartu: posta a sud dell'abitato di Buggerru.

Il comparto F1 è rimasto inalterato rispetto allo studio di disciplina di cui al D.A. n°1080/U del 20.06.83.

Il comparto F2, rispetto allo stesso decreto, è ridotto al sub-comparto "a" (limitato al terreno distinto in catasto al F.7 mappale 159 di 59.050 mq. di proprietà del Comune di Buggerru), al sub-comparto "b" (campeggio comunale), ed ai due sub-comparti "c" e "d" così come definiti dal suddetto D.A. I tre comparti sono stati suddivisi ciascuno in due subzone per meglio identificare i diversi ambiti di tutela:

- Subzone F1.2, F2.2, F3.2: comprese nella fascia dei 300 metri dalla battigia e in areali nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici storico-morfologici e dei rispettivi insiemi;
- Subzone F1.1, F2.1, F3.1: comprese nella fascia oltre i 300 m. dalla battigia.

Zone "S" per servizi pubblici

Sono rappresentate dalle aree a standard previste dal Decreto Floris e suddivise in:

- Zone "S1" aree per l'istruzione;
- Zone "S2" aree per attrezzature di interesse comune;
- Zone "S3" aree per spazi pubblici attrezzati a parco;
- Zone "S4" aree per parcheggi pubblici.

Zona "G" servizi generali

Tali aree hanno caratteristiche intrinseche tra loro assai differenziate e, sono assoggettate a specifiche norme di attuazione.

a) Zona G1 per servizi portuali

E' costituita dalle aree prospicienti il porto turistico, in via di completamento. Trattasi inoltre delle aree ubicate nell'area urbana a monte del porto turistico, nelle quali si rileva la presenza di alcuni fabbricati minerari dismessi, alcuni dei quali già recuperati.

b) Zona G3

E' l'area posta all'ingresso dell'abitato sulla direttrice per Portixeddu, interessata dalla presenza di un distributore per carburanti.

c) Zona G4 di Caitas.

E' un'area interessata da ruderi, impianti urbanistici ed edifici, che, inseriti all'interno dei siti minerari dismessi, per il loro valore storico ed architettonico, meritano di essere recuperati per un utilizzo di supporto per il turismo nei settori del tempo libero, della cultura e ricreativo in genere.

d) Zona G5 cimiteriale

E' un ristretto ambito in località San Nicolò adibito a sede cimiteriale.

Le zone G si attuano attraverso la predisposizione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata in regime di comparto minimo.

La sottozona G1 si attua in regime di comparto minimo così come stabilito nella zonizzazione del PUC, attraverso uno studio unitario preliminare a cui seguiranno i piani attuativi dei sub comparti G1.1 (zona del porto), G1.2 (che comprende l'impianto sportivo e la Laveria Malfidano) e G1.3 (l'area a ridosso della spiaggia).

Viene previsto un indice territoriale di utilizzazione massimo non superiore a 3 mc/

mq.

Per la sottozona G3 l'indice edilizio massimo consentito è di 1 mc/mq mentre, nelle zone G4, essendo consentiti solamente interventi di recupero funzionale degli edifici esistenti, non si definiscono limiti di densità edilizia di zona. Gli interventi dovranno comunque essere preceduti dalla approvazione di un piano di recupero, così come stabilito nella zonizzazione del PUC.

Nella sottozona G5 è previsto un ampliamento verso Sud, atto a dare riscontro alla attuale carenza di aree. L'indice edilizio massimo previsto è di 1 mc/mq.

Zona "H" di salvaguardia

Si tratta delle aree che, per ragioni differenti, devono essere tutelate, e nel PUC sono suddivise in sette sub-zone:

- H1 che comprende tutta la fascia costiera, ad eccezione della parte interessata dal porto turistico.
- H2, che comprende la zona della foce sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 1 della ex legge 431/85 e soggetta al vincolo integrale dell'ambito 1 del vecchio PTP n°11.
- H3, che comprende i quattro siti di interesse archeologico censiti dalla Soprintendenza Archeologica per le Province di Cagliari e Oristano, individuati nella Tavola 4 dell'Allegato A "Carta mineraria e delle emergenze archeologiche", e che, ai sensi della legge ex 1497/39, sono sottoposti a vincolo paesaggistico;

- H4, che comprende tre aree, costituite da una superficie di raggio 150 metri dal punto individuato di interesse archeologico, delle quali una in località Sa Colombera e due in località S. Nicolò, identificate nella Tavola 4 dell'Allegato A, soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della legge ex 1497/39 e per le quali qualunque trasformazione consentita dalla normativa vigente e dalle presenti norme deve essere preventivamente assentita dalla Soprintendenza Archeologica per le Province di Cagliari e Oristano.

- H5, che comprende la zona di rispetto cimiteriale, costituita da una fascia di 150 metri dal confine del cimitero sul versante Sud e di 200 metri sugli altri versanti, ubicata in località San Nicolò, ed identificata dalla zonizzazione del PUC soggetta al vincolo integrale di ambito 1.

- H6, che comprende la zona che si estende, entro la fascia dei 2 Km dalla battigia, dalla zona cimiteriale verso l'abitato sino al perimetro urbano, e da quest'ultimo sino al confine comunale in località Cala Domestica, e per la quale sono consentiti gli usi previsti dall'ambito 1 del vecchio PTP n°11.

- H7, che comprende l'area del bacino naturale di Piscina Morta

3.4 BUGGERRU, PAESAGGIO DI PAESAGGI

Il complesso dunale di Portixeddu (a nord), le falesie di Cala Domestica (a sud) e i relativi contesti territoriali, riconosciuti come siti di interesse comunitario (SIC), si caratterizzano per un ampio sistema di relazioni (ecologiche, paesaggistiche, storico-culturali) con l'entroterra di Buggerru, che il PUC dovrà valorizzare e mettere "a sistema". Rispetto a questo tema le azioni del PUC possono essere organizzate, dal punto di vista territoriale, su due livelli:

(1) di singolo ambito (es. il centro storico di Buggerru, i sistemi costieri, il porticciolo turistico, il sistema delle laverie e delle miniere, in primis quella di Malfidano), finalizzato alla salvaguardia e valorizzazione della loro specificità e riconoscibilità;

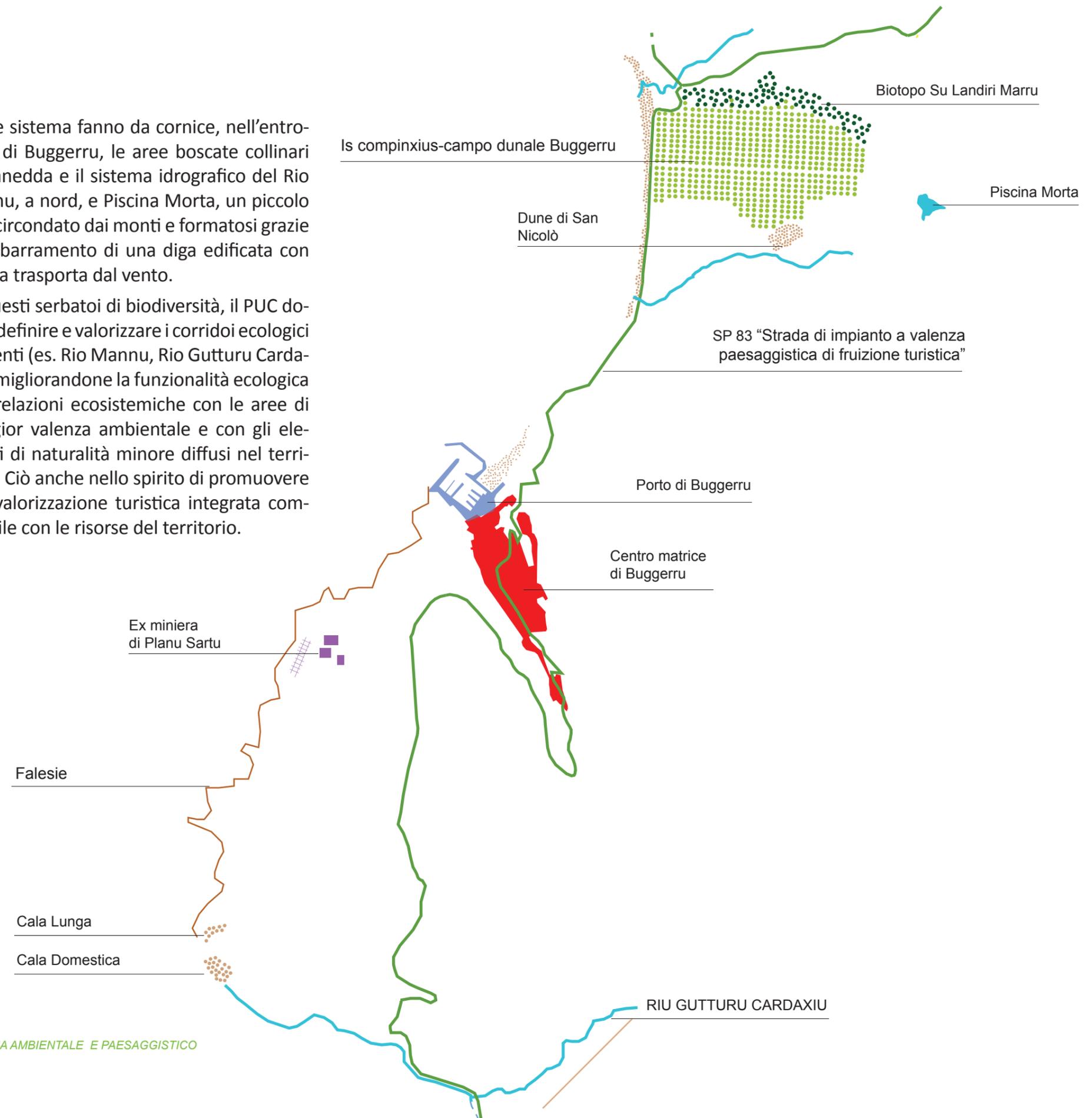
(2) di sistema, finalizzato al rafforzamento e completamento della rete ecologica che collega i principali ambiti attraverso nodi e corridoi di diversa dimensione e tipologia (corsi d'acqua, superfici boscate, siepi, percorsi e sentieri) che attraversano il territorio.

Da una prima lettura delle forme del territorio si evince una struttura ambientale fortemente caratterizzata dalla presenza dell'acqua e dall'eterogeneità del paesaggio costiero: il mare, le spiagge di Portixeddu, San Nicolò e Cala Domestica, gli ambiti dei siti minerari dismessi (Malfidano, Planu Sartu, Nanni Frau, Su Sollu, San Luigi, etc.) che, con le curve di livello dei principali rilievi (Monte Palma, Monte Rosmarino, Monte Malfidano, Monte Pitzu De Rosa) formano un inscindibile valore paesaggistico.

A tale sistema fanno da cornice, nell'entroterra di Buggerru, le aree boscate collinari di Planedda e il sistema idrografico del Rio Mannu, a nord, e Piscina Morta, un piccolo lago circondato dai monti e formatosi grazie allo sbarramento di una diga edificata con sabbia trasportata dal vento.

Su questi serbatoi di biodiversità, il PUC dovrà ridefinire e valorizzare i corridoi ecologici esistenti (es. Rio Mannu, Rio Gutturu Cardaxiu), migliorandone la funzionalità ecologica e le relazioni ecosistemiche con le aree di maggior valenza ambientale e con gli elementi di naturalità minore diffusi nel territorio. Ciò anche nello spirito di promuovere una valorizzazione turistica integrata compatibile con le risorse del territorio.

SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO



3.5 COSTRUIRE SUL COSTRUITO

Le riflessioni contemporanee sul territorio hanno, con sempre maggior frequenza, indicato la necessità di affrontare il futuro considerando che, in termini di edificazione, occupazione del suolo, infrastrutturazione, ciò che è stato realizzato negli ultimi decenni è superiore a quanto fatto nei secoli precedenti.

Tali riflessioni consegnano ai piani urbanistici la necessità di affrontare il tema dello sviluppo non più nei termini espansivi della crescita, quanto in quelli contenitivi della riqualificazione. In questa direzione intende muoversi anche il PUC di Buggerru, sposando la filosofia del “consumo zero” e “costruire sul costruito”. Ciò presuppone una riflessione sulla conformazione del centro di Buggerru, con l’obiettivo principale di individuare parti specifiche diverse tra loro per ruolo (es. piani particolareggiati di “Monte Rosmarino”, “Lungo la provinciale” e “Scuola di musica”), funzione (zone residenziali di completamento, comparti turistici di Portixeddu, San Nicolò e Planu Sartu) e materiali urbani, ma soprattutto di identificare le varie correlazioni, connessioni ed interdipendenze desiderabili od esistenti tra gli spazi pubblici (il porticciolo turistico, piazza del Minatore, piazza antistante la chiesa di S. Giovanni Battista) che potranno anche essere implementati all’interno di un organico progetto del suolo pubblico.

Il centro di Buggerru, riconoscibile nella sua

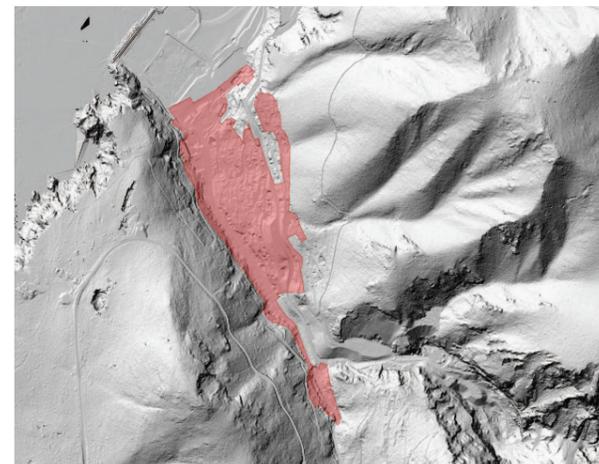


ANALISI MORFOLOGICA DEL TESSUTO URBANO

struttura a pettine impernata sulle principali direttrici (Via Roma / Via del Minatore / Via Ospedale / Via Iglesias / Via Monte Rosmarino), si presenta pressochè compatto e affacciato sulla viabilità pubblica.

La morfologia degli isolati è rettangolare, con il lato lungo prospiciente la strada. Gli insediamenti si presentano sotto la forma di aggregazioni edilizie lungo il percorso matrice, con accesso diretto dalla strada e spazi di pertinenza sul retro variamente destinati.

Le azioni che il PUC potrà attivare vertono



CENTRO MATRICE E MODELLO DIGITALE DEL TERRENO

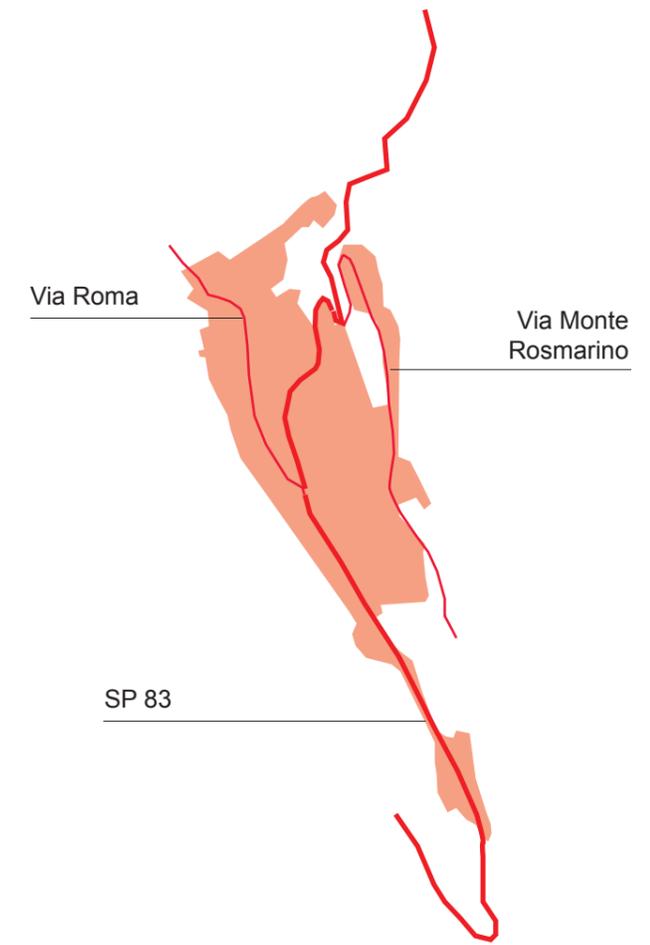


VISTA PANORAMICA DEL CENTRO URBANO DI BUGGERRU

per lo più sul recupero e rinnovo del tessuto esistente, intervenendo sulla ricalibratura del “baricentro urbano”, sulla ridefinizione degli spazi interstiziali liberi e sulla ricucitura dei bordi urbani, con l’obiettivo di attribuire una nuova identità (e dignità) al paese.

Ciò potrà essere accompagnato da un’unitaria ridefinizione dello spazio pubblico in termini di ruoli, prestazioni prevalenti e materiali urbani.

Il PUC dovrà conservare l’impianto urbanistico e i suoi elementi ordinatori, rappre-



CENTRO MATRICE E PRINCIPALI DIRETTRICI DI SVILUPPO

sentati in primis dalle curve di livello che ne hanno condizionato la conformazione, ma anche dai percorsi “matrice” (Via Roma è il principale) che hanno determinato lo sviluppo degli insediamenti. Le azioni che il PUC potrà attivare riguardano anzitutto la conservazione di tale impianto. In secondo luogo il piano potrà (e dovrà) agire sugli spazi collettivi, restituendo un disegno unitario degli spazi per i cittadini, in grado di coniugare usi prevalenti del suolo e materiali urbani.

3.6 L' AMBIENTE ED IL RAPPORTO CON IL MARE

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.

Oltre alla salvaguardia delle risorse di interesse ambientale e paesaggistico, in coerenza con i Piani di Gestione dei siti della Rete Natura 2000, il PUC/PUL potrà attivare un insieme di azioni in grado di valorizzarne le specificità anche in chiave turistica.

Il binomio natura / attività umane ha infatti da sempre contraddistinto l'area sia nel passato (attività minerarie) che in tempi moderni (turismo). Le attività dell'uomo infatti tendono, a seconda dei casi, a modificare e/o conservare l'ambiente e la morfologia degli spazi aperti.

Negli ultimi anni poi il territorio, rappresenta una opportunità per lo sviluppo sostenibile, in quanto meta ideale per gli amanti degli

sport acquatici all'aria aperta (surf e windsurf), grazie alla sua esposizione costante ai venti e per le caratteristiche della superficie dell'acqua, e di altre attività outdoor quali trekking, escursioni a cavallo e mountain-bike, attività quest'ultime particolarmente legate alla presenza di siti di valore naturalistico e storico-archeologico.

