



PUC 2018 **COMUNE DI BUGGERU**

Piano Urbanistico Comunale (PUC)

Legge Regionale n. 45/1989 e s.m.i

Relazione sull'assetto insediativo del PUC vigente

novembre 2018

C2

Elaborato 25

Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Buggerru

Legge Regionale n. 45 del 1989

RELAZIONE SULL'ASSETTO INSEDIATIVO DEL PUC VIGENTE



COMUNE DI BUGGERRU
Via Roma, 40
08020 Buggerru (SU)
Tel. +39 (0781) 54303

Il Sindaco

Laura CAPPELLI

Il Responsabile Area Tecnica

arch. Fabrizia PISTIS

Il Segretario Comunale

dott.ssa Giovanna Paola MASCIÀ



GRUPPO DI LAVORO

Progettisti

Coordinatore scientifico

Daniele RALLO, urbanista

Responsabile contrattuale

Raffaele GEROMETTA, urbanista

Coordinamento operativo

Fabio VANIN, urbanista

Contributi specialistici

dott. geol. Teresa COSSU

dott. Demis Massimiliano MURGIA

urb. Francesco BONATO

urb. Fabio FASAN

urb. Lisa DE GASPER

ing. Elettra LOWENTHAL

dott. in Scienze amb. Lucia FOLTRAN

ing. Lino POLLASTRI

dott. for. Giovanni TRENTANOVI

dott. Paolo TREVISANI

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

PREMESSA	5
1 PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE. ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO.....	6
2 PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE. ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE	13

PREMESSA

La presente relazione nasce dalla necessità di studiare le previsioni dello strumento urbanistico vigente elaborato alla scala 1: 2.000 (livello urbano) e alla scala 1:10000 (livello territoriale), al fine di comprendere il grado di saturazione delle aree di trasformazione e lo stato di attuazione delle aree a servizi.

L'elaborato del nuovo piano urbanistico di Buggerru non può esimersi, infatti, dall'analisi del Piano Urbanistico Comunale (PUC) 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.

L'obiettivo principale è di approfondire ogni singola sottozona urbanistica, analizzandone le criticità e le possibili soluzioni perseguibili con il nuovo Piano.

Nei paragrafi seguenti, sono descritte e rappresentate le previsioni dello strumento urbanistico vigente (PUC) relative all'ambito urbano (scala 1:2.000) e all'ambito territoriale (scala 1:10.000).

1 PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE. ZONIZZAZIONE CENTRO URBANO

Elaborato:

Elab. 23 Tav. C2.1 Piano Urbanistico Comunale vigente.
Zonizzazione centro urbano.

Base cartografica di riferimento:

Carta Tecnica Comunale alla scala 1.000

Altri riferimenti:

Carta Tecnica Comunale alla scala 10.000

Estensione territoriale ed inquadramento:

Contesto urbano del comune di Buggerru

Fonte:

Comune di Buggerru

Metodologia:

Analisi della pianificazione urbanistica comunale

Elementi geometrici prodotti: poligoni, linee, punti e testi

Scala di lavoro: scala 1: 2.000

Scala di restituzione: scala 1: 2.000

1.1 Modalità operative

L'elaborato inquadra il centro urbano del comune di Buggerru, illustrando le destinazioni d'uso indicate all'interno del Piano Urbanistico Comunale (PUC).

L'obiettivo principale è offrire una lettura chiara ed esaustiva del Piano Urbanistico Comunale, specificandone le caratteristiche per ogni zona e relativa regolamentazione alla quale sono soggette.

1.2 Descrizione dell'elaborato grafico

L'elaborato rappresenta graficamente la suddivisione del territorio urbano del comune di Buggerru, così come indicato nel Piano Urbanistico Comunale vigente.

È possibile riconoscere le 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, che ricadono in buona parte all'interno del perimetro del centro di antica e prima formazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.29 del 29.09.2007 e dall'Assessorato Regionale Eni Locali, Finanze ed Urbanistica con determinazione del Direttore Generale n.1449/D.G. del 12/12/2007.



Perimetro del Centro Matrice su base ortofoto



Distribuzione delle zone B su base CTC



Alcuni edifici siti in zona B di completamento

- **Zona C** - Espansione residenziale. Esse sono ben distinguibili in due differenti sottozone:
 - 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;



Zona C1 di espansione sita in Via Monte Rosmarino



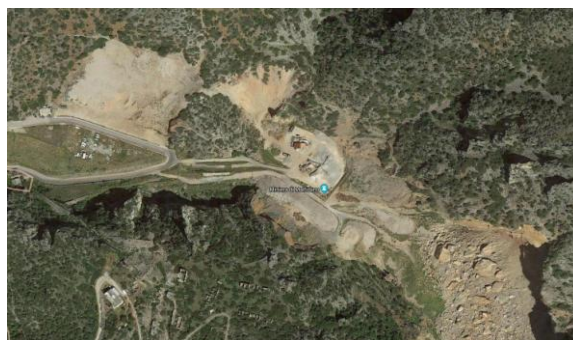
Zona C1 di espansione. Tipologia abitativa lungo Via Monte Rosmarino

- 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.

- **Zona D** - Industriale, artigianale e commerciale: comprende le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. 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, 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.



Zona D situata in prossimità dell'uscita del Comune verso la miniera di Malfidano

- **Zona G:** porzioni di territorio destinate a servizi urbani di carattere generale. 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 (l'area ricade all'esterno della cartografia riguardante il centro urbano).

- **Zona S:** 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.

1.3 Sintesi dei risultati

Da un'analisi delle informazioni illustrate all'interno dell'elaborato grafico, si evince che l'assetto del territorio urbano di Buggerru si compone di:

- **Zona B:** si estende per un totale di circa 13 ettari ed interessa le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate.

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 0,70 mc/mq.

In linea generale, nelle zone B 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.

- **Zona C:** si estende su una superficie di circa 44.000 mq. Gli strumenti di attuazione per le zone C 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 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:** si estende su una superficie totale di circa 8 ettari.

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 G:** esse 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 zona 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 "B" DI COMPLETAMENTO

Indirizzo	S. indotto	S. esposto	Volume	Indirizzo	S. indotto	S. esposto	Volume
1	4991,45	1526,55	9486,77	36	824,79	358,23	3979,19
2	1445,44	1194,27	4538,25	37	1374,27	816,99	4889,82
3	1153,23	399,37	2518,87	38	1603,35	764,74	3701,47
4	986,29	477,76	2796,79	39	528,47	289,49	1781,42
5	1775,23	548,47	3346,76	40	4897,12	4996,39	31341,17
6	198,56	91,23	397,44	41	187,21	188,6	944,21
7	491,23	275,98	1361,64	42	1352,6	471,92	2497,86
8	4114,69	2061,84	15287,2	43	491,2	342,8	2063,18
9	897,21	193,97	1369,56	44	416,95	289,09	839,84
10	1686,76	1071,88	6611,17	45	1384,39	489,97	2684,14
11	2846,98	1526,16	11183,42	46	919,95	423,7	2187,95
12	2011,24	1016,62	9461,06	47	1215,39	816,96	3661,47
13	336,31	143,83	945,6	48	1899,23	1021,92	8308,36
14	498,13	192,09	3297,37	49	429,13	845,27	2627,77
15	784,37	988,23	3917,77	50	1949,78	6949,66	43381,63
16	278,67	126,18	866,24	51	999,28	294,27	1032,19
17	439,93	255,83	1346,37	52	2216,32	1384,92	7461,89
18	497,17	213,63	1446,49	53	2977,09	1797,34	10312,19
19	2799,1	1777,09	10914,36	54	2707,28	1501,69	6768,79
20	411,45	388,97	3475,5	55	463,62	191,1	749,23
21	1119,09	893,56	5416,06	56	4612,88	868,63	4547,14
22	736,86	449,91	3996,43	57	449,28	234,84	1358,18
23	496,73	493,13	2844,67	58	1399,77	968,63	4768,95
24	413,63	337,19	2954,59	59	8897,65	2776,65	19492,17
25	454,31	366,56	1993,17	60	1524,99	3496,73	19167,38
26	312,09	319,17	2841,63	61	781,64	236,98	868,11
27	362,7	384,66	1971,19	62	463,62	278,61	2844,14
28	821,79	474,96	3484,39	63	823,29	597,69	4531,9
29	585,79	277,49	1625,61	64	1438,62	711,66	4169,61
30	2966,49	1126,31	1057,45	65	871,14	741,39	4871,97
31	443,29	264,31	1525,67	66	5297,4	2093,6	12296,82
32	1076,86	616,37	4646,48	67	1776,48	948,63	5103,93
33	1899,44	1135,29	6165,99	68	2911,17	221,48	1975,99
34	796,21	944,69	3915,66	TOT. ALL	129236,2	48766,49	279685,49
35	693,2	388,89	2135,68	TOT. AREA	129236	48387	279596

TABELLA DEGLI STANDARDS

Numero	Sup. (mq)	Numero	Sup. (mq)
81	281	5361	289
82	281	3388	448
83	281	7461	187
84	281	466	312
85	281	398	436
86	281	466	180
87	281	176	120
88	281	618	216
89	281	798	4706

COMUNE DI BUGGERU
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

C:\puc\buggeru\PUC\di\buggeru.jpg

INSEDIAMENTO ANTROPICO
PIANIFICAZIONE

AMBITO URBANO:
- STATO DI ATTUALITÀ DELLA DISCIPLINA URBANISTICA
- STATO DELLA STRUTTURA E DELLA PRINCIPALITÀ DEI
- STATI DI ORGANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

ALLEGATO 1.1
1.1 **5**

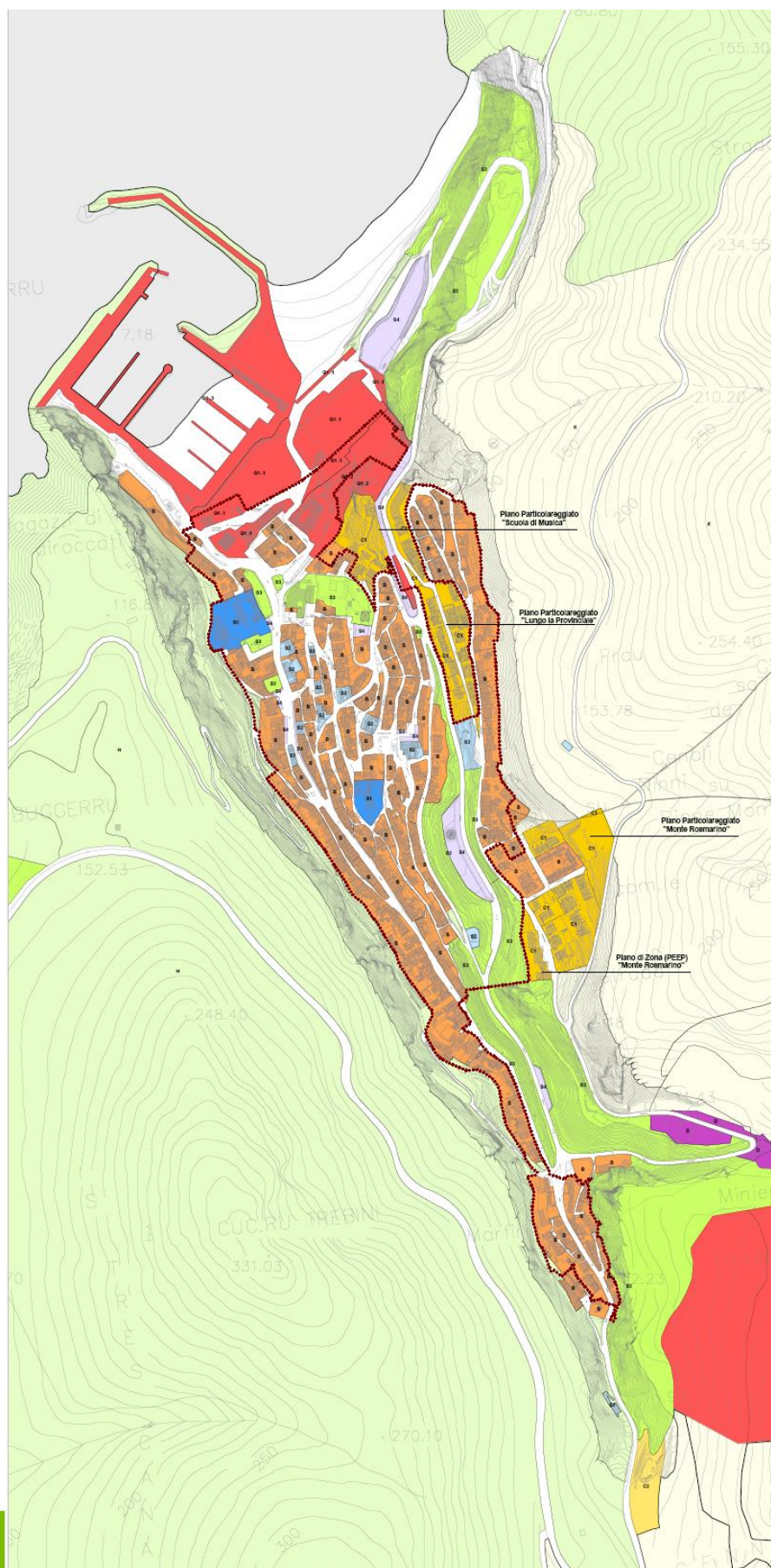
MARZO 2000
SETTEMBRE 2000

L. 50/00
(Reg. 6. 4/00)

GRUPPO DI LAVORO
Dott. Giancarlo Orsi
Dott. Federico Bonanni
Dott. Aurelio Fabbri
Dott. Renato Casale

Estratto cartografico originale del Piano Urbanistico Comunale vigente

- Legenda**
- Limiti amministrativi Comune di Buggerru**
 - Perimetro Piano Particolareggiato Centro Storico (PPCS)**
(Determinazione del 12/05/2008 n. 10/12280)
 - ZONE TERRITORIALI DIVERSE**
 - Zona B: di espansione residenziale**
 - Zona C: di espansione residenziale**
 - Zona D: di espansione**
 - Zona E: di espansione**
 - Zona F: servizi generali**
 - Zona G: servizi generali**
 - Zona H: servizi generali**
 - Zona I: servizi generali**
 - Zona J: servizi generali**
 - Zona K: servizi generali**
 - Zona L: servizi generali**
 - Zona M: servizi generali**



Legenda

Estratto elaborato 23 – Piano Urbanistico Comunale vigente. Zonizzazione centro urbano

2 PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE. ZONIZZAZIONE INTERO TERRITORIO COMUNALE

Elaborato:

Elab. 24 Tav. C2.2 Piano Urbanistico Comunale vigente.
Zonizzazione intero territorio comunale

Base cartografica di riferimento:

Carta Tecnica Comunale alla scala 10.000

Altri riferimenti:

Carta Tecnica Regionale alla scala 10.000

Estensione territoriale ed inquadramento:

Intero territorio comunale

Fonte:

Comune di Buggerru

Metodologia:

Analisi della pianificazione urbanistica comunale

Elementi geometrici prodotti: poligoni, linee, punti e testi

Scala di lavoro: scala 1: 10.000

Scala di restituzione: scala 1: 10.000

2.1 Modalità operative

L'elaborato inquadra l'intero territorio comunale di Buggerru, e ne suddivide il territorio in zone omogenee così come indicato nel Piano Urbanistico Comunale vigente.

L'obiettivo principale è offrire una lettura chiara ed esaustiva dell'assetto territoriale del comune di Buggerru; specificando, per ogni zona individuata, caratteristiche e regolamentazione vigente.

2.2 Descrizione dell'elaborato grafico

L'elaborato suddivide il territorio del comune di Buggerru in una serie di macro zone.

Le zone omogenee illustrate all'interno dell'elaborato sono:

- **Zona E** – Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca e alla valorizzazione dei loro prodotti (DA 2266/U/83).
Le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno (DPGR 228/94).
- **Zona F** – Turistiche; le parti di territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.
- **Zona H** – Salvaguardia; comprende le parti del territorio non classificabili secondo criteri definiti per le altre zone e che rivestono particolare pregio naturalistico, geomorfologico, speleologico o di particolare interesse per la collettività.

2.3 Sintesi dei risultati

All'intero del territorio comunale di Buggerru, le zone elencate in precedenza, si distribuiscono sul territorio sulla base di specifiche peculiarità e vocazioni.

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 ricupero 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.

Le **zone F** 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.

Le **zone H** sono suddivise in sette sub-zone:

- H1 che comprende tutta la fascia costiera, ad eccezione della parte interessata dal porto turistico.

La norma del PUC tende alla conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici e morfologici, ammettendo unicamente interventi volti alla conservazione, ripristino e fruizione della risorsa ambientale, ed in particolare:

- nella sottozona H1.1, costituita dai tratti di costa sabbiosa, attività con finalità ricreative ed eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (opere di accesso

al mare, e di supporto alla balneazione, della nautica e dello sport, etc), di strutture leggere (spogliatoi, punti di ristoro, di ricovero per attrezzature da spiaggia, di pronto soccorso, servizi igienici) limitatamente agli arenili con profondità maggiore di 50 metri dalla battigia, e secondo un piano particolareggiato delle attrezzature di spiaggia, per ogni comparto di intervento;

- nella sottozona H1.2, costituita dalla parte rocciosa della costa, attività di fruizione dell'ambiente (sentieri, aree belvedere, etc.) ed eventualmente il ricupero di edifici esistenti con funzioni di ristoro, ed interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e di ricostruzione dell'ambiente naturale.

- nella sottozona H1.3 (costituita da un'area in località S. Nicolò situata tra la fascia costiera, sia sabbiosa che rocciosa, e la strada provinciale, nella quale sono presenti alcuni fabbricati destinati ad abitazione e a servizi connessi alle abitazioni) attività di manutenzione straordinaria ed ordinaria senza aumenti di volumetria.

- 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.

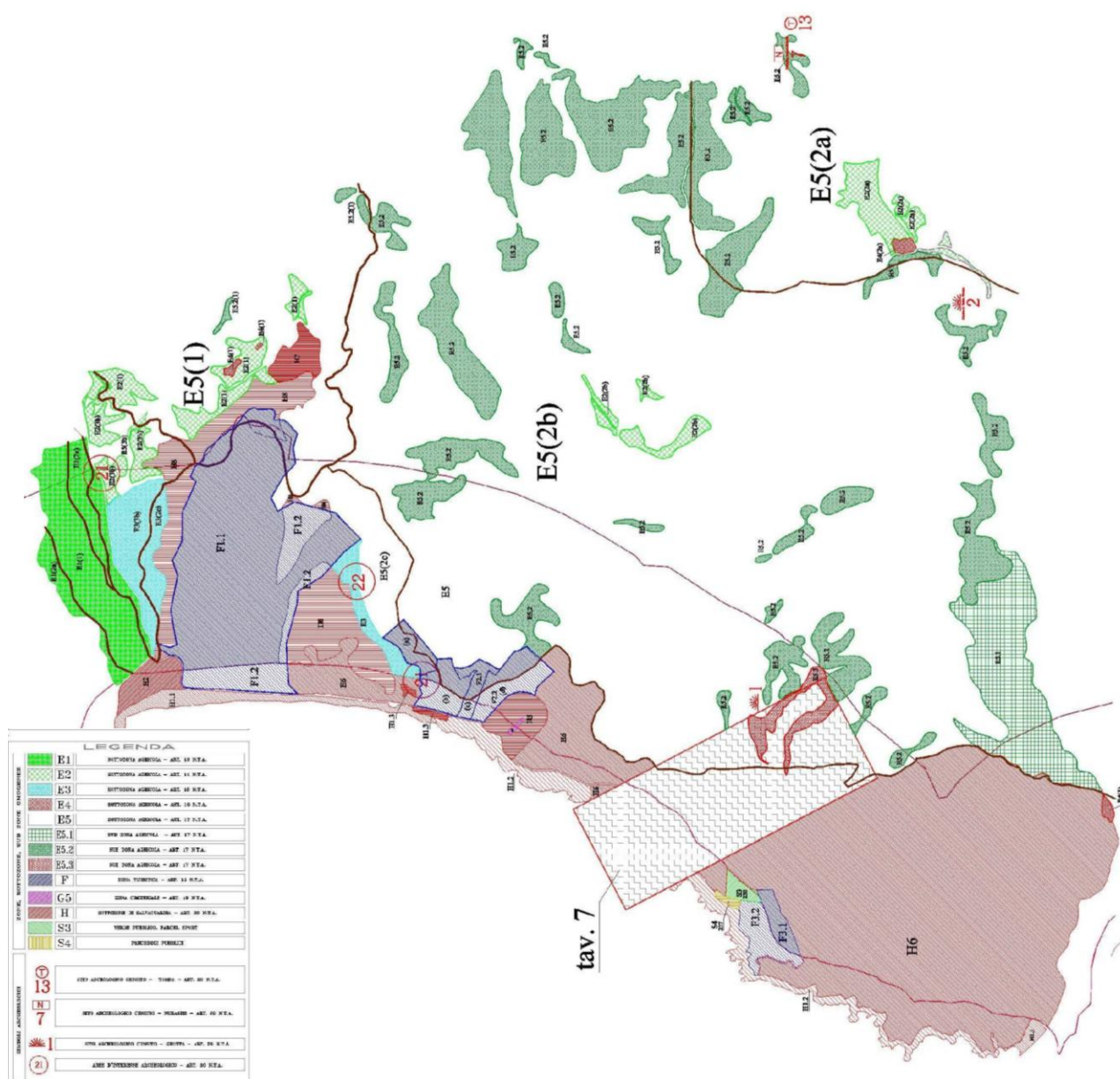
- H3, che comprende i quattro siti di interesse archeologico censiti dalla Soprintendenza Archeologica per le Province di Cagliari e Oristano, individuati nella Tavola 4 dell'Allegato A "Carta mineraria e delle emergenze archeologiche", e che, ai sensi della legge ex 1497/39, sono sottoposti a vincolo 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.

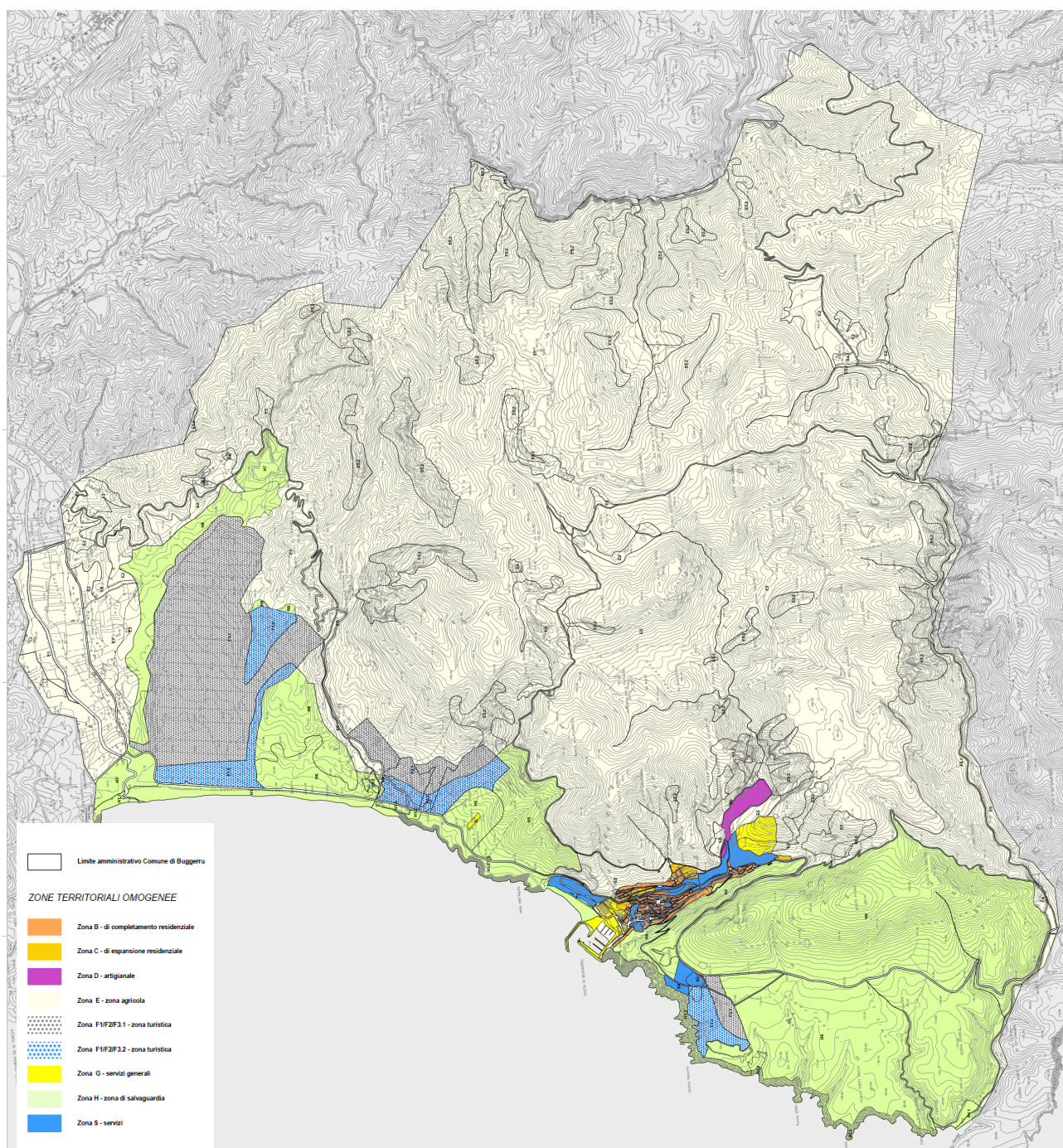
- H5, che comprende la zona di rispetto cimiteriale, costituita da una fascia di 150 metri dal confine del cimitero sul versante Sud e di 200 metri sugli altri versanti, ubicata in località San Nicolò, ed identificata dalla zonizzazione del PUC soggetta al vincolo integrale di ambito 1.

- 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



Estratto cartografico originale del Piano Urbanistico Comunale vigente (intero territorio comunale)



Estratto elaborato 24 – Piano Urbanistico Comunale vigente. Zonizzazione intero territorio comunale

