



# COMUNE DI MARACALAGONIS

Città Metropolitana di Cagliari

## PIANO URBANISTICO COMUNALE AMBITO EXTRAURBANO

### IL PROFESSIONISTA INCARICATO:

Ingegnere  
Giancarlo Banchiero

### L'AMMINISTRAZIONE:

Il Sindaco  
Francesca Fadda

Il Segretario Comunale  
Dott.ssa Maria Lucia Chessa

Responsabile Settore IV Pianificazione e Gestione del Territorio  
Geom. Cinzia Perra

## Relazione Generale\_Estratto

Data  
Ottobre 2025

Revisione n°

Data Revisione

Elaborato

A

Allegato alla Delibera C.C. n° ..... del .....

## **Introduzione**

Il Piano Urbanistico Comunale come conseguenza di una analisi rigorosa capace di fornire indicatori necessari ed utili per qualificare e quantificare le peculiarità territoriali come parametri guida finalizzati alla redazione di un piano non solo meramente urbanistico, ma un piano che si coniughi con l'aspetto economico dando a quest'ultimo valenza prioritaria.....

E' in questa visione che si vuole collocare il piano urbanistico di Maracalagonis, un Piano organico che mette in relazione tutte le variabili territoriali non solo in un'ottica urbanistico edilizia ma intimamente connessa con il contesto sociale, economico e produttivo nel rispetto dell'ambiente.....

## **IL PROGETTO – OBIETTIVI**

Una visione che muovendo da una conformazione del territorio geometricamente allungata che pone l'abitato e quindi il territorio urbano alle pendici di un ambito precollinare per poi svilupparsi in un ambito montano collinare ed infine degradare in un ambito marino costiero e quindi una morfologia del territorio fisicamente inteso evidenzia nella sua perimetrazione tre aspetti l'abitato, la collina, il mare.....

Dalla analisi dei dati agronomici, culturali, storici, archeologici, ambientali, naturalistici, si traggono iniziative progettuali che abbiano come obiettivo, partendo da una visione meccanicistica del piano nella sua configurazione attuale caratterizzata da forti elementi di cesura individuabili nelle zone H<sub>1</sub> di rispetto, giungere ad una visione olistico ed ecologica dell'intero territorio quindi il "ridisegno" delle funzioni territoriali interconnesse, con elementi che fungono da attrattori:

- le emergenze storiche archeologiche culturali
- il paesaggio boschivo paesaggistico
- il paesaggio dal punto di vista agronomico

### ***Dal paesaggio agricolo***

Quest'ultimo nelle sue declinazioni agronomico produttive, con il superamento di un regime vincolistico imposto dalle zone H<sub>1</sub> dal piano vigente, e quindi restituire

le funzioni attribuite al territorio dal tematismo agronomico, proponendo per queste la vocazione agricola di zona E come dallo studio della zonizzazione agricola (tematismo agronomico) di seguito sinteticamente riportato che suddivide le parti del territorio in:

- *E1. Aree caratterizzate da una produzione agricola e specializzata*
- *E2. Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni*
- *E3. Aree che caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli-produttivi e per scopi residenziali*
- *E5. Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.....*

### ***Dalle emergenze archeologiche***

La presenza di forti emergenze archeologiche classificate dal tematismo archeologico, i siti:

- *Torre de Su Fenugu - Torre costiera*
- *Nuraghe de Sottu - Nuraghe con villaggio*
- *Nuraghe Morettu - Nuraghe con villaggio*
- *Nuraghe BiddaBèccia - Nuraghe con villaggio*
- *Nuraghe Sa Guardia – Nuraghe*
- *Nuraghe Piccia – Nuraghe*
- *Nuraghe Lianu – Nuraghe*
- *Nuraghe S'Arridellarxiu – Nuraghe*
- *Nuraghe Sa Madrina - Nuraghe con villaggio*
- *Nuraghe Sant'Elena - Nuraghe con villaggio*
- *Nuraghe Su Reu - Nuraghe con villaggio*
- *Nuraghe S'Arrumbulada - Nuraghe con villaggio*
- *Nuraghe de S'Ascedu – Nuraghe*
- *Nuraghe Bedduzzu – Nuraghe*
- *Nuraghe Monte Fenugu – Nuraghe*
- *Nuraghe Baccu Pilleri – Nuraghe*

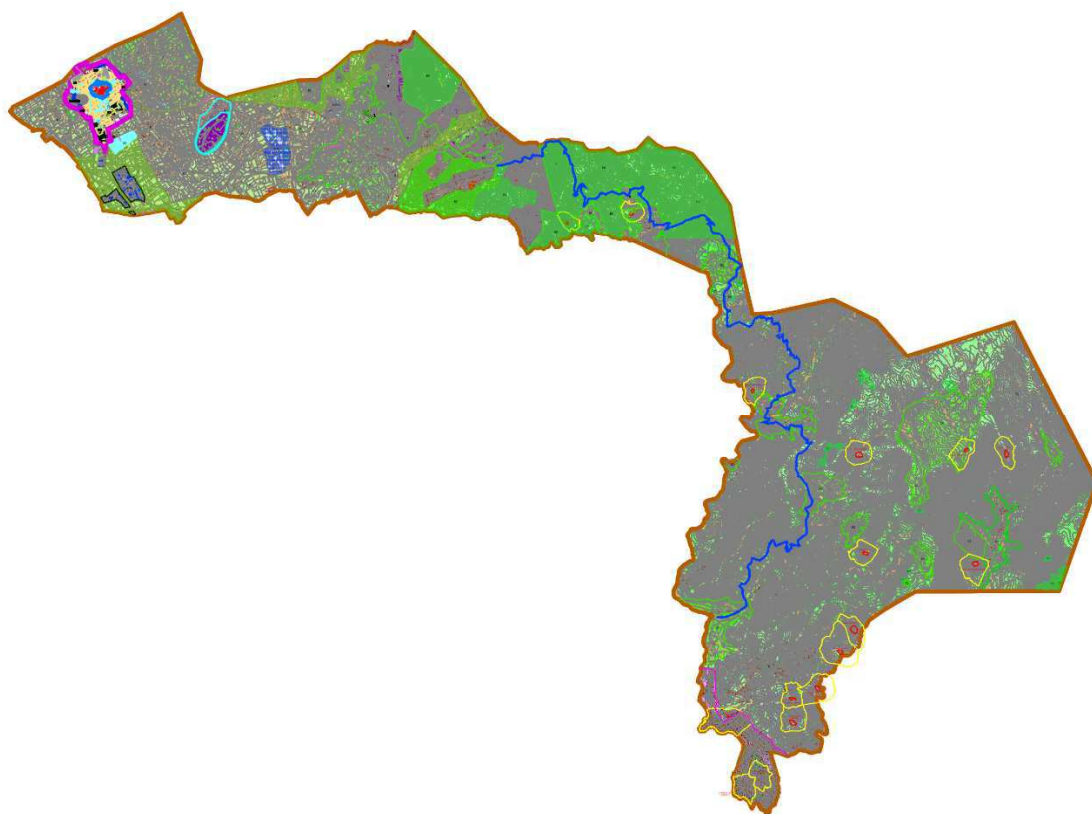
### ***Dalle emergenze paesaggistiche e naturalistiche***

Le risorse ambientali presenti nella parte mediana del territorio con significativi valori paesaggistici e naturalistici che dalle pendici della catena montuosa dei "Sette Fratelli" in proseguo collinare si completa proseguendo in arrivo al mare, con le località di "Baccu Mandara" e "Torre delle Stelle".

*Dalle peculiarità appena citate il PUC in adeguamento al PPR declina anche in un Metaprogetto Economico che dalla fase teorica, intesa come raccolta di dati e analisi, trasla nella fase realizzativa nel progetto del Piano e quindi la individuazione di elementi guida, che qualificano la struttura del Piano stesso nella fase progettuale, con elementi di connessione tra i quali anche non i termini esaustivi.....*

*infrastrutture, e reti stradali di basso impatto integrative di quelle esistenti..... che si rivelano connettive per la fruizione del territorio, l'abitato, il compendio montano collinare e quello marino costiero in termini complessivi ed integrati.*

### **Figura 1 (dorsale di connessione)**



In sostanza una dorsale di connessione (fig.1) dalla quale diramano percorsi di avvicinamento alle peculiarità più sopra accennate:

- le emergenze archeologiche
- le emergenze naturalistiche
- le realtà produttive
- .....

*capaci di innescare un processo economico che generi ricchezza e crescita sociale con la consapevolezza di vivere in un territorio visto non più in modo statico, ma dinamico liberandolo da limiti vincolistici eccessivi, per la gestione delle risorse territoriali, delle loro vocazioni, dell'ambiente naturale compatibile con il proprio uso assegnando ed esse le vocazioni proprie e quindi anche agricole produttive.....*

*..... per il superamento di una visione del piano in essere estremamente cautelativa financo a limitare la vocazione agricola – agronomica del territorio, condizionando, fatalmente, se non addirittura porsi in negativo dall'intraprendere attività economiche produttive connesse con le attività agricole e la realizzazione di opere e strutture ad esse pertinenti, limitate se non negate in forza dell'attuale destinazione urbanistica di zona H1 .....*

## **STRATEGIE E FINALITA'**

Valorizzare stimolare uno sviluppo turistico totalizzante individuando e integrando percorsi di avvicinamento fisico al patrimonio storico culturale ambientale che connette l'intero territorio dove ogni comparto con propria genetica ( in sintesi l'ambito urbano, quello montano collinare e quello costiero balneare) seppur ciascuno funzione propria, permeandosi costituiscano un unicum di espansione e accrescimento quantitativo e qualitativo delle attività umane e con esse stimolo di crescita economica.....

*... in una logica di tutela, conservazione, e trasformazione razionale e controllata del "bene" territorio essendo questo un "bene" soggetto ad esaurimento....*

*..... dare continuità fisica al territorio rafforzando la percorribilità e l'accesso al già citato patrimonio a tutte le sue peculiarità.*

per ricucire il territorio con una sorta di cordone ombelicale, posto ad attenuare anche spinte frazionistiche, quella conformazione morfologica geometricamente allungata, che pone l'abitato e quindi il territorio urbano alle pendici di un ambito precollinare per poi svilupparsi su un ambito montano collinare ed infine degradare in un ambito marino costiero.

Sviluppo turistico capace di innescare un processo economico che generi ricchezza e crescita sociale con la consapevolezza di vivere in un territorio visto non più in modo statico, ma dinamico liberandolo da limiti di destinazione ed uso, come dal tema legato ad attività turistico esperienziali concentrate sulla esperienza dell'individuo privilegiando lo sviluppo di un turismo GLAMPING, in pratica quella forma di turismo che combina l'esperienza a contatto con la natura che si rivela sostenibile e compatibile con l'uso cautelativo del territorio.

Un turismo che mette il fruitore in relazione con la cultura del luogo in una sorta di osmosi che coinvolge gli attori rendendoli protagonisti e quindi concretizzare l'influenza reciproca culturale, ideale, comportamentale, scambievole.....

## **ABITANTI INSEDIABILI E DIMENSIONAMENTO ZONE F COSTIERE**

Infine, la zona turistica delle zone F con la presenza di due strutture ricettive e di un turismo costiero legato in prevalenza alle seconde case che hanno avuto genesi alla fine degli anni sessanta e settanta del secolo scorso saturando la capacità insediativa massima come imposto dalla normativa di settore.

### **Il progettista incaricato**

Ing. Giancarlo Banchiero