

COMUNE DI SARROCH

PIANO URBANISTICO COMUNALE

LEGGE REGIONALE DEL 22.12.1989 N. 45

A1

ADEGUAMENTO AL P.P.R. E AL PAI

RELAZIONE

MARZO 2011

Gruppo di lavoro:

Ing. Raffaele Sundas Progettista

Ing. Roberto Bordicchia consulente per la progettazione urbanistica- VAS

dott. Fausto Pani Geologo - VAS

dott. Roberta Sanna - Geologo

dott. Paolo Callioni - Agronomo

Arch. Mario Bordicchia Beni architettonici

dott. Fabio Nieddu Archeologo

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE

1. PREMESSA

Il presente Piano urbanistico comunale, in adeguamento al P.P.R., concorre a precisarne, in sede locale, i contenuti fornendo il suo contributo allo strumento di pianificazione a livello regionale.

Il presente lavoro illustra la suddivisione del territorio comunale secondo la zone omogenee attualmente disciplinate dalle direttive regionali urbanistiche (DA 2266/U/1983 e DPGR 228/2004) ed introduce una classificazione delle sottozone studiata sulla base della normativa del PPR. Nel contempo indica alcuni degli elementi principali della pianificazione comunale che tengono conto degli indirizzi e delle prescrizioni della pianificazione territoriale regionale.

La legenda proposta individua una griglia unica che risponde ad un'esigenza di uniformità dei formati dei dati finalizzata all'integrazione delle informazioni della pianificazione locale con la struttura dei dati del Sistema Informativo Territoriale Regionale

1.1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il Piano urbanistico comunale, strumento di pianificazione territoriale di livello comunale, è stato introdotto nella legislazione urbanistica regionale dall'articolo 19 della L.R. N° 45 del 22/12/1989.

Le competenze del P.U.C. si esauriscono nell'area del Comune nell'ambito del quale deve assicurare l'equilibrata espansione del centro abitato, delle frazioni, e dell'intero territorio.

1.2. IL QUADRO GENERALE DI RIFERIMENTO

Nella redazione del PUC necessariamente si devono assumere come base di riferimento le leggi nazionali (legge N°1150/1942 e successive integrazioni e modifiche) e quella regionale (L.R.45/89), in quanto la Regione, in virtù dell'art. 3 lettera F dello Statuto speciale, ha potestà legislativa sulla disciplina delle attività di uso e tutela del territorio regionale, in collaborazione e d'intesa con gli enti locali territoriali, nonché sulle disposizioni regionali settoriali che rivestono particolare rilevanza in materia urbanistica, come le direttive per le zone agricole, le attività di cave, le aree naturali protette, etc.

Le finalità che la pianificazione regionale si prefigge, come riportato nell'art.1 della L.45/89 sono:

- a) pianificare l'uso delle risorse territoriali e regolamentare gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio;
- b) coordinare la pianificazione dell'uso del territorio con gli indirizzi, gli obiettivi e gli atti della programmazione economica nazionale e regionale;
- c) assicurare la più rigorosa tutela delle risorse territoriali, con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale, artistico e culturale, ai fini della loro valorizzazione;
- d) verificare periodicamente e adeguare i piani e i programmi pubblici concernenti l'uso e la tutela del territorio ai diversi livelli.

I soggetti chiamati alla pianificazione territoriali sono:

- I. La Regione;
- II. Le Province;
- III. I Comuni singoli o associati.

Gli strumenti per l'uso e la tutela del territorio e i livelli della pianificazione territoriale sono:

- a livello regionale:
 - 1) il Piano paesagistico regionale P.P.R.;
 - 2) le direttive ed i vincoli, gli schemi di assetto territoriale. Le direttive ed i vincoli possono trovare espressione coordinata in piani o schemi di assetto relativi a determinati settori d'intervento e/o a determinate zone del territorio regionale. Il sistema di tali atti e piani costituisce il quadro regionale di coordinamento territoriale.
- a livello provinciale:
 - 3) i piani urbanistici provinciali o sub provinciali.
- a livello comunale:
 - 4) i piani urbanistici comunali;
 - 5) i piani urbanistici intercomunali.

La Regione, le Province, i Comuni singoli o associati e le Comunità montane ai sensi dell'articolo 7 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102, esercitano, negli ambiti delle rispettive competenze, definiti dalla legge 45/89, le funzioni relative alla pianificazione urbanistica concernenti la disciplina dell'uso del territorio e di salvaguardia ambientale.

In particolare:

- a) la Regione con le direttive e i vincoli e con gli schemi di assetto territoriale disciplina l'uso del territorio e detta norme per la predisposizione dei piani urbanistici delle Province, delle Comunità montane e dei Comuni singoli o associati; con i piani territoriali paesistici individua le zone di particolare pregio naturalistico e ambientale e ne detta le norme d'uso;
- b) la Provincia, con il piano urbanistico provinciale esteso all'intero territorio o diviso in più ambiti sempre compresi nella circoscrizione amministrativa, assicura, per le materie di cui alla L.45/89, la coerenza degli interventi alle direttive e vincoli regionali e ai piani territoriali paesistici;
- c) la Comunità montana, in coerenza con la pianificazione regionale e con il piano urbanistico provinciale, può redigere un piano urbanistico di cui all'articolo 7 della legge 3 dicembre 1971, N°1102;
- d) il Comune con il piano urbanistico comunale o intercomunale assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali; in conformità alle previsioni del piano urbanistico provinciale regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale-artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

1.3. LE DIRETTIVE E VINCOLI REGIONALI

Allo scopo di orientare e coordinare l'attività urbanistica, la Regione emana direttive per la formazione, l'adeguamento, la gestione degli strumenti urbanistici. Le direttive stabiliscono criteri e modalità per il dimensionamento dei piani.

Le direttive inoltre prevedono: i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché i rapporti massimi tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi da osservarsi all'atto della formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica. La regione non ha ancora erogato detta normativa lasciando ancora in vigore le norme di cui al decreto dell'Assessore regionale dell'urbanistica del 20 dicembre 1983, N° 2266/U.

La Regione stabilisce, in riferimento a determinate zone del territorio, particolari e specifici vincoli urbanistici necessari al conseguimento di obiettivi in materia di difesa del suolo, conservazione, tutela ed utilizzazione delle risorse naturali, ambientali e culturali, di localizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi di interesse generale.

È in facoltà della Regione dotarsi di uno o più schemi di assetto territoriale come espressione coordinata delle direttive e dei vincoli, per settori di intervento e per determinate zone del territorio regionale. Sinora la Regione ha emanato le direttive per le zone agricole di cui al DPGR N°228 del 3 Agosto 1994 "Direttive per le zone agricole"

Gli schemi di assetto territoriale potranno prevedere, tra l'altro: la determinazione del fabbisogno abitativo; la rete delle principali linee di comunicazione di interesse regionale; i criteri per la scelta delle aree da destinare ad insediamenti residenziali, produttivi, artigianali, commerciali e turistici o da tutelare sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

1.4. LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

La Provincia, con il piano urbanistico provinciale, redatto anche per settori di intervento, nel rispetto della pianificazione regionale, individua specifiche normative di coordinamento con riferimento ad ambiti territoriali omogenei:

- a) per l'uso del territorio agricolo e costiero;
- b) per la salvaguardia attiva dei beni ambientali e culturali;
- c) per l'individuazione e regolamentazione dell'uso delle zone destinate ad attività produttive industriali, artigianali e commerciali di interesse sovra comunale;
- d) per le attività ed i servizi che per norma regionale necessitano di coordinamento sovra comunale; e) per la viabilità di interesse provinciale;
- f) per le procedure relative alla determinazione della compatibilità ambientale dei progetti che prevedono trasformazioni del territorio.
- g) per le procedure relative alla determinazione della valutazione ambientale strategica.

La pianificazione provinciale è subordinata agli atti di pianificazione regionale in assenza dei quali non ha corso.

1.5. LE NORME SETTORIALI

Il Piano Urbanistico Comunale non può prescindere dalle numerose disposizioni settoriali che la Regione Sarda ha emanato in questi anni e cioè:

- a) DPGR N°228 del 3 agosto 1994 "Direttive per le zone agricole"
- b) N°30 del 7 giugno 1989 "Disciplina delle attività di cava" e successive integrazioni;
- c) N°31 del 7 giugno 1989 "Norme per l'attuazione e la gestione dei parchi,...";

1.4.1 Le zone agricole

- d) il DPGR 228/2004

Il P.U.C., in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, N°45, disciplina l'uso e l'edificazione del territorio agricolo del comune di Sarroch e persegue

le presenti finalità: a) Valorizzare le vocazioni produttive della zona agricola garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

La disciplina di questa parte del territorio devono sottostare alle direttive agricole emanate dalla Regione con DPGR N°228 del 3 agosto 1994

1.4.2 Le attività di cava

La Legge Regionale 7 Giugno 1989 N° 30 (B.U.R.A.S. n. 22 del 16.6.1989), dispone la disciplina delle attività di cava.

Nell'ambito delle competenze attribuite alla Regione dagli articoli 3 e 4 della legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3 - Statuto speciale per la Sardegna - la presente legge disciplina le attività di ricerca e di coltivazione dei materiali la cui lavorazione appartiene, ai sensi delle vigenti norme in materia di sostanze minerali, alla categoria delle cave e delle torbiere, al fine di garantire l'ordinato Utilizzo di tali risorse, lo sviluppo socioeconomico ed il rispetto dei beni culturali ed ambientali.

Classifica i materiali di cava e torbiera nei seguenti gruppi, in base alla loro destinazione d'uso:

- a) rocce ornamentali destinate alla produzione di blocchi, lastre e affini, quali marmi, graniti, alabastri, ardesie, calcari, travertini, trachiti, basalti, porfidi;
- b) materiali per usi industriali, quali marne, calcari, dolomie, farine fossili, sabbie silicee, terre coloranti, argille, torbe;
- c) materiali per costruzioni ed opere civili, quali sabbie, ghiaie, granulati, pezzami, conci, blocchetti.

1.4.3 2.5.3 Le aree di interesse naturalistico

In attuazione del D.M. 21/09/1984 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico dei terreni costieri, dei territori contermini ai laghi, dei fiumi, dei torrenti, dei corsi d'acqua, delle montagne, dei ghiacciai, dei parchi delle riserve, dei boschi, delle foreste, delle aree assegnate alle Università agrarie e della zona gravate da usi civici", la sovrintendenza ai beni ambientali, architettonici, artistici e storici per le Province di Cagliari e Oristano, ha comunicato al Comune di Sarroch le zone interessate dal vincolo di cui all'art.1 D.M. citato.

1.7 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE

La legge regionale N°45/89 ha stabilito con l'art.19 i contenuti del Piano Urbanistico Comunale che deve prevedere:

- a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa;

- g) l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
- h) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale, anche non vincolati dalla legge 10 giugno 1939, N°2089, e dalla legge 29 giugno 1939, N°1497;
- i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale ed il regolamento edilizio.

Il piano deve considerare l'intero territorio comunale e può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

Inoltre deve recepire la normativa contenuta nel Piano paesagistico regionale (P.P.R.)

Il Piano è sottoposto a valutazione ambientale strategica (VAS)

2. IL TERRITORIO

Il territorio comunale di Sarroch, di ampiezza pari a 67.88 Km² fa parte della Comunità montana n° 23. Confina al Nord con il Comuni di Capoterra, e con una frazione del Comune di Assemmini, al Sud con i Comuni di Villa San Pietro e Pula.

L'orografia è alquanto variegata essendo in parte pianeggiante, in parte subcollinare e collinare nella zona di Monte Arrubiu dove le rocce vulcaniche raggiungono i 350 metri circa.

Nel territorio son presenti diversi corsi d'acqua come il rio di Monte Nieddu, per cui prevale un regime igrometrico discontinuo, visto che risultano asciutti nei mesi più caldi, mentre nei mesi autunnali ed invernali assumono carattere torrentizio. Ciò discende dalle caratteristiche morfologiche e ambientali dell'area montana, che presenta numerose gole e pareti impervie che con la loro splendida macchia mediterranea costituiscono un unico ed incomparabile scenario.

Sono inoltre presenti boschi luminosi ed aperti, ricchi di specie della macchia alternate a formazioni più chiuse dove domina la foresta sempreverde a prevalenza leccio, con sughera, olivastro, carrubo, accompagnate dal ginepro, dal cisto, dal lentischio, dal mirto, dall'Erica arborea e dalle altre vegetazioni tipiche della zona.

La zona collinare di Sarroch, che in buona parte sarà sommersa dall'invaso artificiale di Monte Nieddu, è certamente la parte del territorio comunale più pregiata dal punto di vista naturalistico.

La zona costiera che da Villa d'Orri arriva fino all'insediamento turistico di Porto Columbu, è anch'essa assai variegata:

Inizialmente è pianeggiante con vegetazione agraria finalizzata alla produzione;

Successivamente è costituita dal paesaggio vagamente lunare dell'insediamento petrolchimico;

Poi diventa rocciosa in corrispondenza della Punta Zavorra;

Ed infine, ritorna ad essere pianeggiante nella zona di Perd'e Sali;

Il territorio di Sarroch è interamente attraversato dalla strada statale 195 che congiunge Cagliari al Sulcis. Questa strada, che è stata recentemente spostata dalla sua sede originaria e resa a scorrimento veloce, costituisce uno sbarramento artificiale sopraelevato rispetto al terreno naturale e condiziona pesantemente l'agevole percorrenza dell'area agricola.

3. NOTE SULLE ORIGINI E LO SVILUPPO DELL'ABITATO DI SARROCH

3.1- ORIGINI

Il territorio dell'attuale Comune di Sarroch¹ fu abitato sin dal periodo nuragico come testimonia la presenza dei nuraghi Motti, De is Baccas, e Sa Domu 'e s'Orcu, Antigori.

La zona fu sicuramente abitata durante la dominazione punica e poi durante quella romana. Risalgono al periodo romano i ruderi di un antico fabbricato in località Antigori.

Nel 1874, durante la realizzazione di una strada, furono rinvenute numerose sepolture con diverse urne ossee, balsamentari di terracotta, monete ed oggetti del tempo degli Antonini. Inoltre, sempre nel XIX secolo, all'interno di Villa d'Orri fu scoperta una colonna miliare, ora al Museo di Cagliari, che segnava l'XI miglio romano lungo la strada che da Nora portava a Cagliari lungo la costa.

Risalgono invece al medioevo alcuni reperti che testimoniano la presenza di una popolazione cristiana con parrocchia. E' certo che nel medioevo il centro abitato di Sarroch appartenne allo Stato sovrano di Cagliari e, successivamente, entrò in possesso della famiglia pisana dei Donoratico della Gherardesca assieme al territorio circostante. Doveva essere una zona piuttosto fertile se nei documenti dell'epoca si scriveva a proposito delle rendite pisane nel Giudicato di Cagliari *"la punta più alta è toccata però dalle contribuzioni dovute nelle ville di Sorrocho, Petra di Sale, Carabione, Chuco, situate nella Curatoria di Nuras: ciascuno possessore di gioghi di posta deve infatti versare al fisco 17 starelli di grano e 15 di orzo"*.²

Nel 1324, con la sconfitta dei pisani, il territorio di Sarroch passava agli Aragonesi e lo stesso re di Aragona, Pietro IV il Cerimonioso, confiscando nel 1355 le ville di Sarroch, Pedra de sal, Carabione, Cuchi e la villa di Santa Maria Maddalena a Gherardo dei Donoratico, la concedeva in feudo a Francesco Roig in cambio di duemila fiorini³.

Durante il periodo Aragonese è certo che la zona produceva sale. Risulta che negli anni 1362-63 l'esportazione di sale proveniente da Sarroch, effettuata dai mercanti esportatori ammontava a 180 quartini⁴.

In seguito Sarroch, inclusa nella baronia di Capoterra, passava alla famiglia Zapata che la tenne in feudo fino al 1839.

L'abitato antico era probabilmente assai vicino alla costa, tant'è che nel corso del 1400 venne progressivamente abbandonato dai suoi abitanti per via delle frequenti incursioni barbaresche.

Nella seconda metà del XVII secolo, dopo la costruzione lungo il litorale di tre torri di avvistamento (Antigori, Diavolo e Savorra), furono ricostruiti due distinti insediamenti: il vicinato di San Giorgio (baraccas de susu) sorto per primo a 1 miglio e $\frac{3}{4}$ dalla costa, ed il vicinato di Santa Vittoria (baraccas de basciu) a $\frac{5}{8}$ di miglio dalla riva.

Successivamente il rione di San Giorgio, all'inizio il più popoloso, fu lentamente abbandonato ed andò in rovina, tant'è che di esso oggi sono rimasti solo pochi ruderi.

¹ Secondo il Canonico Giovanni Spano Sarroch o Sarrok deriverebbe dalla parola fenicia SHARAK che vuol dire grappolo d'uva. Secondo Teresa Tinti, viceversa, deriverebbe dal catalano antico S'ARROCH (la roccia). In effetti la presenza delle circostanti colline rocciose accrediterebbe questa ipotesi, se non fosse per un documento del 1260 (ben prima dell'avvento degli aragonesi) dove si parla di SORROCHO (da scirocco, vento assai frequente lungo le coste). Anche il Fara nel 1584 scrive di oppidum SIROCHI. che "Franciscus Rubens habebat".

² Francesco Artizzu: Rendite pisane nel Giudicato di Cagliari nella seconda metà del secolo XIII.

³ Luisa D'Arienzo: Carte reali diplomatiche di Pietro IV il Cerimonioso, re di Aragona, riguardanti l'Italia. Cedita 1970

⁴ Ciro Manca: Aspetti dell'espansione economica catalano-aragonese nel Mediterraneo occidentale.

Il quartiere di Santa Vittoria, viceversa, si è sviluppato e nelle sue adiacenze sorge l'attuale abitato di Sarroch.

Un altro insediamento di grande importanza sia dal punto di vista storico, sia per la particolarità di essere stato fondato all'interno di un'azienda privata, è quello costruito sul finire del XVIII secolo, nell'azienda denominata Villa d'Orri, dal marchese di Villahermosa che ne derivò il titolo marchionale per il secondogenito. Nato inizialmente come cascina e come residenza per brevi periodi nei mesi invernali e primaverili⁵, assunse successivamente un'importanza strategica nel territorio, tanto da diventare una località di riferimento per le vie uscenti da Cagliari e per tutte le terre vicine. Nei primi anni del 1800 arrivò ad ospitare ben 70 persone. In tale periodo si andava formando a Villa d'Orri (Sarroch) la grande azienda agroforestale di don Stefano Manca di Villahermosa che proprio qui realizzò il primo stabilimento di orticoltura dove si vendevano ben 935 specie o varietà di piante agricole o di ornamento.



VILLA D'ORRI

Un'altra splendida villa è quella iniziata alla fine dell'800 da Giuseppe Siotto ed ultimata agli inizi del secolo. Inserita in un parco di 20 ettari, nel pieno centro storico di Sarroch, la villa è un importante punto di riferimento della storia dell'ultimo secolo di Sarroch. Nell'azienda agricola, dove esistono ancora oggi le stalle, l'oleificio, i saloni e le camere, hanno lavorato per decenni numerosi abitanti del paese. Oggi è sede della fondazione Siotto.

VILLA SIOTTO



⁵ In origine, circa duemila anni fa, su questo sito, un tempio medievale, vi si insediarono i monaci trappisti. Ma nel 1780 i ruderi ecclesiastici vennero inglobati in un nuovo edificio, appena fatto costruire da don Giacomo Manca di Thiesi. Nasceva così Villa D'Orri, la splendida casa padronale distante pochi chilometri da Sarroch. Fu il figlio di Don Giacomo, Don Stefano, tra il 1799 e il 1806, a trasformare quella che fino ad allora era solo una tenuta di caccia, in casa reale e fattoria modello

L'abitato di Sarroch ebbe una sua vita autonoma rispetto a Villa d'Orri e si sviluppò lentamente ma costantemente. Nel 1728 il paese contava 451 abitanti divisi in 145 famiglie; nel 1823 arrivarono a 642 unità e nel 1844 a 895. Originariamente la sua popolazione era in prevalenza dedita alla pastorizia e, in minor misura all'agricoltura. I pastori essendo originariamente preponderanti erano altresì audacissimi tant'è che, opponendosi alla Legge sulle chiudende, distruggevano i muri appena sorti *"in una sola notte distrussero quello con cui il cav. D. Giuseppe Siotto chiudeva un suo terreno"*⁶.

Dal rione di S.Vittoria, dunque, ha origine la moderna Sarroch. La sua non fu una crescita rapida tant'è che fino all'inizio del XX secolo raggiungeva 1142 abitanti e, come testimonianza una fotografia del 1914 presa dalla villa Siotto (Allegato D), l'abitato era pressochè coincidente con quello deducibile dall'antico Catasto "De Candia" (Allegato A) e dal vecchio successivo Catasto (Allegato B): un agglomerato raggruppato attorno alla sua chiesa e alla villa Siotto che la limitava ad Est sull'attuale via Trento. L'attuale via Roma la collegava a Cagliari arrivando fino alla chiesa di Santa Vittoria. Sulla via Donizetti a Nord e la via Lammora a Sud si affacciavano le ultime case del villaggio.

Fino all'insediamento petrolchimico della Saras, l'abitato annoverava appena 2.761 abitanti e non aveva subito ancora sensibili modificazioni, sia nel tessuto viario, ad eccezione dei due sventramenti costituiti dalla via Siotto e dalla via Martiri, sia nelle tipologie.

3.2. TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO E TECNICHE COSTRUTTIVE

Le tipologie abitative tradizionali erano quelle tipiche del Campidano di Cagliari, normalmente articolate su più livelli per via della pendenza. La casa, attestata sulla strada, aveva sempre il cortile, talvolta coltivato a orto, al quale si accedeva direttamente attraverso l'ampio portale d'ingresso a tutto sesto. Il piano terra aveva il portico, «sa lolla», sul quale si affacciavano tutte le stanze. Gli elementi costruttivi portanti erano murati con fango e costituiti da pietre locali generalmente in blocchi non squadri e posti in opera con la faccia più regolare verso l'esterno del muro mentre all'interno gli interstizi sono riempiti con malta di fango e scaglie di pietrame.

Gli edifici presenti nel Centro storico di Sarroch, sono sostanzialmente riconducibili a due tipologie fondamentali:

A- TIPOLOGIA A CORTE, a sua volta classificabile nelle due sotto tipologie :

A1- A CORTE ANTERIORE

A2- A CORTE POSTERIORE

B-TIPOLOGIA A SCHIERA

A- LA CASA A CORTE

Tale tipo edilizio, tipico del Campidano di Cagliari, è sempre caratterizzato dall'ampia corte acciottolata di forma spesso composita, generalmente munita di idoneo pozzo, spesso in comune con le proprietà adiacenti; la corte è sempre separata dalla strada da un alto muro di pietra non intonacato, variamente interrotto da passi carrai realizzati con il tipico portale sormontato dalla legnaia e coperti da tetto ad unico spiovente.

Si possono individuare due sotto tipologie a seconda che la corte sia ubicata anteriormente, direttamente sull'ingresso, ovvero posteriormente, sul retro del lotto.

A1- LA CASA A CORTE ANTERIORE

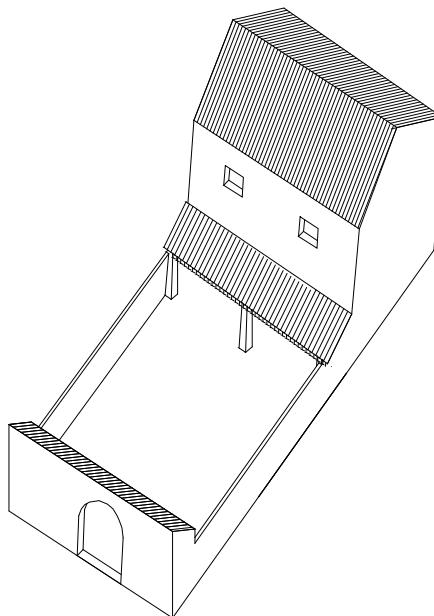
Di tale tipologia sono ormai rimasti pochi esempi. La casa, in questa versione che è la più antica (caduta in disuso già agli inizi del '900) era posta in fondo alla corte ed era caratterizzata dal loggiato antistante che distribuiva gli ambienti in linea, accessibili direttamente per suo tramite;

⁶ Goffredo Casalis: Dizionario Geografico Storico-artistico-commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna vol. XIX.

Frequentissimo era poi l'affiancamento ai muri laterali di confine delle stalle, depositi, tettoie etc., che costituivano gli ambienti più direttamente legati all'attività lavorativa del proprietario.

A2- LA CASA A CORTE POSTERIORE

Negli esempi più recenti (e ormai di più frequente riscontro) il tipo di casa, inizialmente di agricoltore facoltoso, presenta la corte retrostante munita di porta carraia. E' vita rurale

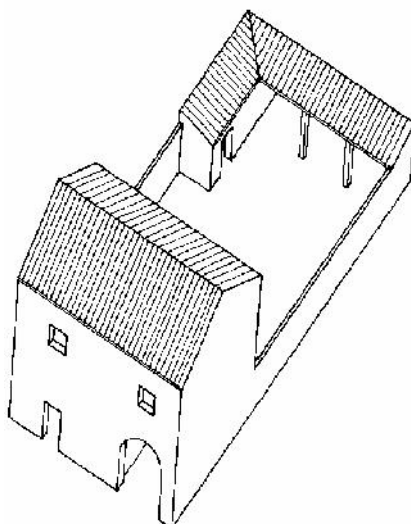


e contemporaneamente cittadina. La dimora si adatta con ricchezza di molteplici possibilità, ma conserva sempre una propria inconfondibile individualità.

L'abitazione risulta in genere fornita anche di un ingresso alla strada collegato col primo attraverso un corridoio che disimpegna quattro stanze, una delle quali comunicante con la cucina. In entrambi i casi il piano superiore, che inizialmente aveva la funzione di silos casalingo per conservare foraggi e granaglie, comincia ad un certo punto ad essere utilizzato anche per abitazione. Ad esso si accede con scala di legno dal corridoio o dalla sala d'ingresso, talvolta dalla cucina. Le sopraelevazioni con funzione residenziale furono avviate a seguito dalla consistente crescita economica e demografica del XIX secolo, al fine di sfruttare in modo più idoneo la superficie del lotto. Il piano alto in genere non interessa tutto l'edificio, essendo limitato alle singole esigenze del nucleo familiare e si realizza un diversificato gioco di tetti che produce un singolare squilibrio di masse e infrange la linearità propria del tipo con risultati compositivi spesso interessanti.

La casa a corte retrostante senza loggiato, anch'essa abbastanza diffusa, è un tipo edilizio ancora più recente, realizzato duplicando al piano superiore la serie longitudinale delle stanze del piano terreno e avente in genere la porta carraia inclusa nella facciata o al suo fianco.

Questo tipo edilizio nei cui esempi più antichi il vano d'ingresso è la cucina, incontrò nel '900 molto favore per i minori costi rispetto al tipo precedente e per l'aspetto più "cittadino" che lo caratterizzava (ad esempio le finestre aperte sulla strada e la possibilità di far accedere l'ospite senza passare dai locali rustici della corte retrostante).



B-TIPOLOGIA IN LUNGHEZZA O A SCHIERA

A queste fondamentali varianti del tipo a corte deve aggiungersi, benchè molto meno utilizzato, un tipo che potremmo definire non del tutto propriamente a "schiera".

Tale casa, molto povera, è destinata in genere ai ceti meno abbienti. Essa è il risultato di una minuta parcellizzazione delle proprietà e corrisponde al nucleo centrale dell'abitato o anche a frange periferiche utilizzate presumibilmente come "lottizzazioni" novecentesche o alla situazione a mezza costa lungo la fascia settentrionale dell'abitato.

La casa si estende in profondità, su lotti aventi un piccolo affaccio su strada o più spesso un cortiletto antistante che la separa da questa. A volte i cortili (o gli orti) sono due e quello interno confina con l'altro, relativo all'abitazione posta sulla via parallela. Gli ambienti interni, molto piccoli e in numero di due o tre al massimo, sono talvolta duplicati al primo piano per far fronte alle notevoli esigenze di uno spazio fortemente limitato dalle scarse superfici libere esterne.

C- VILLA D'ORRI

E' presente nel territorio di Sarroch un insediamento rurale pressochè unico in Sardegna, costruito sul finire del XVIII secolo nell'azienda denominata Villa d'Orri dal marchese di Villahermosa. Nato inizialmente come cascina e come residenza per brevi periodi nei mesi invernali e primaverili, assunse successivamente un'importanza strategica nel territorio, tanto da diventare una località di riferimento per le vie uscenti da Cagliari e per tutte le terre vicine. Nei primi anni del 1800 assunse grande importanza economica, tanto che arrivò ad ospitare ben 70 persone. Le residenze del borgo agricolo sono in buona parte in rovina, ma l'importanza del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti di importanza storico artistica vincolati dalla L.1089/39, è indispensabile il recupero.

3.3 – SVILUPPO RECENTE

Per concludere, si può affermare che la morfologia dell'abitato più antico è caratterizzata in modo preminente dall'originale e variata aggregazione a corte nelle diverse varianti descritte che sono tipiche del Campidano Meridionale e Settentrionale. A Sarroch, che non dimentichiamo fu per secoli nell'orbita feudale prima ed economica poi di Cagliari, si è avuta una trasformazione inizialmente lenta e via via più veloce nella seconda metà del XX Secolo.

La forte immigrazione dovuta alla realizzazione del centro petrolchimico ha comportato, in tempi più recenti, una svolta decisiva per la realtà socio-economica di Sarroch accompagnato da un radicale cambiamento delle abitudini e dei comportamenti sociali degli abitanti. I nuovi arrivati, quasi tutti di età compresa tra i 25 e i 45 anni, di provenienza prevalentemente cittadina, hanno dovuto risolvere velocemente il problema della casa. I loro modelli edilizi e-

rano diversi, quasi sempre di tipo condominiale. Ciò ha comportato, nell'abitato, un trapianto veloce, violento ed irrazionale dovuto ad una cultura nuova, giovane ma non ancora matura. La stessa popolazione originaria, in conseguenza della nuova ed improvvisa disponibilità economica, ha operato un profondo mutamento nel proprio modo di vita, avvicinandosi a modelli tipici di una società industrializzata. Le scelte urbanistiche operate dalle Amministrazioni di allora sono state ugualmente veloci e, probabilmente, non all'altezza: si è saturato lo spazio tra il vecchio centro di Santa Vittoria e la Saras con tipologie che non sono più le originarie case a corte monofamiliari, e non sono nemmeno i condomini cagliaritari: si sono costruite villette, piccoli condomini, case a schiera, tipologie da new towns inglesi senza adeguati servizi di pubblica utilità.

Il paesaggio è totalmente diverso rispetto a trent'anni fa e a quello dei comuni limitrofi. La sua costa è in buona parte occupata dagli impianti di raffinazione petrolchimici mentre depositi ed altri impianti hanno avanzato rapidamente sostituendosi alla macchia mediterranea. Recentemente una discarica a cielo aperto realizzata dal Casic ha deturpato una delle zone più belle, la nuova strada statale ha creato una barriera sul territorio dividendolo in due, come del resto fece l'Anas realizzando la vecchia strada statale che separò l'abitato sorto intorno al vecchio quartiere di Santa Vittoria con l'antico villaggio di San Giorgio. Insomma, proprio gli Enti pubblici preposti al pubblico servizio: (ANAS, CASIC, etc.) hanno violentato con colpevole noncuranza il territorio di Sarroch. Fortunatamente la parte più pregiata, quella montana interna, è finora rimasta intatta e, nonostante l'invaso di Monte Nieddu, costituisce un habitat di eccezionale valore naturalistico.

3.4 BIBLIOGRAFIA

Archivio di Stato Goffredo Casalis	Catasto De Candia, Vecchio Catasto. Dizionario Geografico Storico-artistico-commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna vol. XIX
Fara J. F.	De Chorografia Sardiniae
Tinti Teresa	Guida del Comune di Sarroch
Terrosu Asole	Atlante della Sardegna
La Marmora	Itinerario dell'Isola di Sardegna
Osvaldo Baldacci	La casa rurale in Sardegna
Provincia di Cagliari	I Comuni
Ciro Manca	Aspetti dell'espansione economica catalano-aragonesa nel Mediterraneo occidentale
Francesco Artizzu	Rendite pisane nel Giudicato di Cagliari nella seconda metà del secolo XIII
Luisa D'Arienzo	Carte reali diplomatiche di Pietro IV il Cerimonioso, re di Aragona, riguardanti l'Italia. Cedam 1970
Deliberazione n° 45 del 5.10.1998 del C.C. di Sarroch	"Approvazione Gonfalone comunale"

4. POPOLAZIONE:

4.1 ANALISI DELLA POPOLAZIONE

Dallo studio della dinamica della popolazione emerge un discreto incremento demografico dal 1971 con la tendenza a stabilizzarsi intorno ai valori attuali.

A Sarroch si registra, nel ventennio 1971-91, un incremento della popolazione residente, pari a 1407 unità corrispondente ad un incremento medio di + 35.42 %, valore percentuale notevolmente superiore alla media della Provincia di Cagliari. Tuttavia, mentre nel decennio 1971-1981 l'incremento assoluto è stato di 1017 unità, pari ad un incremento percentuale del + 25,60 %, nel decennio 1981-1991 si registra un incremento di appena 390 unità, con un tasso di espansione pari al + 7,82 %, unità. I dati menzionati sono riportati in tab. 1.

Tab. 1- VARIAZIONE DELLA POPOLAZIONE E DENSITÀ							
(Fonte: ISTAT)							
COMUNE	Superficie [Km ²]	Densita' 1991 [ab/Km ²]	Popolaz. Res. 1971	Popolaz. Res. 1981	Popolaz. Res. 1991	Popolaz. Res. 2001	Popolaz. Res. 2010
SARROCH	67,88	79	3.972	4.989	5.379	5.245	5.273

Variaz.% 71- 81	Variaz.% 81- 91	Variaz.% 91- 01
25,60	7,82	-2,49

La dinamica riscontrata nel corso dei tre decenni presi in considerazione è la risultante di diversi fenomeni, tra cui la tendenza, oramai generalizzata, alla diminuzione degli indici di natalità, che per Sarroch ha determinato coefficienti netti d'incremento naturale della popolazione solo appena positivi, e la tendenza all'affievolimento degli indici di emigrazione in tutti i singoli comuni, che compensano in parte la tendenza alla diminuzione della prima categoria di indici.

Tab. 2 - POPOLAZIONE E FAMIGLIE TREND 1981-2020

(Fonte: ufficio anagrafe comunale)

ANNO	POPOLAZIONE	Incremento abitanti	FAMIGLIE	Incremento famiglie	indice fa- miglia me- dia
1961	2.694				
1962	2.654				
1963	2.717				
1964	2.848				
1965	3.012				
1966	3.104				
1967	3.187				
1968	3.225				
1969	3.377				
1970	3.486				
1971	3.972				
1972	4.026				
1973	4.100				
1974	4.243				
1975	4.360				
1976	4.457				
1977	4.537				
1978	4.632				
1979	4.838				
1980	4.939				
1981	4.989				
1982	5.114				
1983	5.118				
1984	5.151				
1985	5.191				
1986	5.206				
1987	5.255				
1988	5.268				
1989	5.274				
1990	5.357				
1991	5.379				
1992	5.413				
1993	5.436				
1994	5.444				
1995	5.452				
1996	5.469				
1997	5.435				
1998	5.385	-	50	1630	3,30
1999	5.349	-	36	1647	17 3,25
2000	5.324	-	25	1667	20 3,19
2001	5.246	-	78	1692	25 3,10
2002	5.284	-	38	1749	57 3,02
2003	5.276	-	8	1776	27 2,97
2004	5.277		1	1820	44 2,90
2005	5.257	-	20	1876	56 2,80
2006	5.296		39	1921	45 2,76

2007	5.317		21	1975	54	2,69
2008	5.348		31	2022	47	2,64
2009	5.237	-	111	2037	15	2,57
2010	5.273		36	2079	42	2,54
2011	5.267	-	6	2116	37	2,49
2012	5.252			2154		2,44
2013	5.242			2191		2,39
2014	5.231			2229		2,35
2014	5.221			2266		2,30
2015	5.211			2303		2,26
2016	5.201			2341		2,22
2017	5.190			2378		2,18
2018	5.180			2416		2,14
2019	5.170			2453		2,11
2020	5.159			2490		2,07

GRAFICO ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE

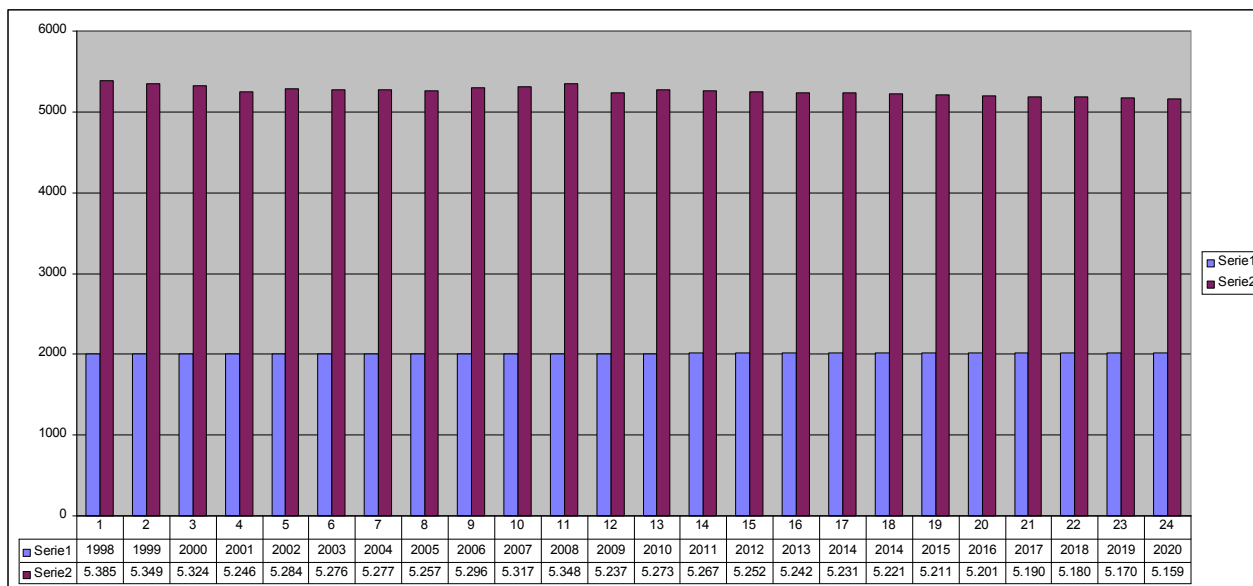
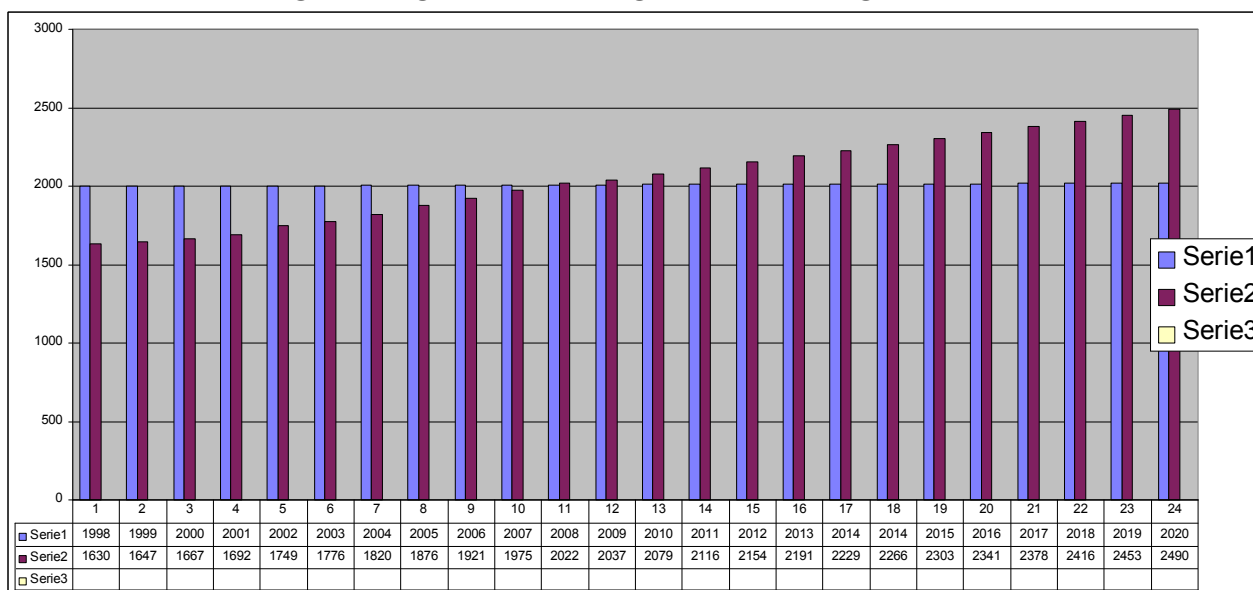


GRAFICO ANDAMENTO DELLE FAMIGLIE



6 - PIANIFICAZIONE OPERANTE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SARROCH

6.1 PIANI DI LIVELLO SUPERIORE

Il Comune di Sarroch ricade nell'ambito territoriale interessato dal Piano Regolatore del **CASIC (CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI)**.

E' inoltre soggetto, in ambito portuale, alle norme contenute nel **PIANO REGOLATORE DEL PORTO DI CAGLIARI**.

Ed Infine rientra nel **PIANO TERRITORIALE PAESISTICO N° 11 DEL MARGANAI**.

6.1.1 PIANO REGOLATORE DEL CASIC (CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI).

Il Piano Regolatore dell'Area di sviluppo industriale di Cagliari interessa l'intero Comprensorio formato dai territori dei comuni di: Cagliari, Assemmini, Capoterra, Decimomannu, Decimoputzu, Dolianova, Elmas, Maracalagonis, Monastir, Nuraminis, Quartu Sant'Elena, Quartucciu, San Sperate, Sarroch, Selargius, Serdiana, Serramanna, Sestu, Settimo San Pietro, Sinnai, Ussana, Uta, Villasor, Villaspeciosa.

In virtù dell'articolo 146, sesto comma, del T.U. 30 giugno 1967, n. 1523, sostituito dall'articolo 51 del T.U. 6 marzo 1978, n. 218, il Piano Regolatore dell'Area di sviluppo industriale produce gli stessi effetti giuridici del piano territoriale di coordinamento di cui alla legge 17 agosto 1942, n. 1150.

I Comuni sopra elencati devono uniformare al Piano Regolatore dell'Area i rispettivi strumenti urbanistici generali, nonché gli eventuali piani regolatori intercomunali, secondo quanto prescritto nell'articolo 6 della legge 17.8.1942, n. 1150.

6.1.2 - P.P.R. AMBITO

Il Piano Territoriale Paesistico ha efficacia vincolante nell'intera fascia territoriale costiera di due Km dalla linea di battigia, nonché sugli ambiti territoriali interni alla perimetrazione cartografica di piano, vincolati ai sensi delle leggi 29.6.1939, n.1497 e 8.8.1985, n.431, ancorché non tutti individuati o esattamente delimitati all'interno di detta perimetrazione di piano.

Per le restanti aree, il P.P.R. costituisce un quadro di riferimento territoriale al quale i Comuni non sono tenuti a far proprie le analisi e le scelte.

Tuttavia, riconosce come congrua e normalmente applicabile, ai fini della tutela dei valori paesistico ed ambientali, la disciplina delle zone omogenee "A", "B" e "D", nonché quella delle zone "C" e "G" limitrofe agli abitati,

6.2 PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

6.2.1 CRONISTORIA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

6.2.1.1- PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE

- 1- Il primo Piano urbanistico di Sarroch fu il Programma di fabbricazione adottato con deliberazione del C.C. n° 1 del 10.03.1969 e definitivamente approvato con decreto del P.G.R. n° 3708/852 del 10.04.1970.

- 2- Una prima variante fu adottata con deliberazioni del C.C. n° 25 del 18.04.1972 e n° 5 del 30.01.1973 ed approvata con decreto del P.G.R. n° 52 del 4/04/1973.
- 3- Una seconda variante fu adottata con deliberazione C.C. n° 1 del 21.01.1974 ed approvata con decreto del P.G.R. n° 7999/1244 del 1/08/1974 e n° 266 del 5.12.1974.
- 4- IL primo PIANO REGOLATORE di Sarroch, redatto dall'ing. Giuseppe Casciu, fu adottato con deliberazione del C.C. n° 2 del 3.03.1978 ed approvato con decreti assessoriali n° 1037/U del 10.08.1981 e n° 480/U del 23.04.1982. Con questo Piano venivano recepite le norme del Decreto dell'Assessore agli Enti locali, Finanze ed Urbanistica n° 9743-271 del 1.08.1977 (Decreto Soddu).
- 5- Una prima variante fu adottata con deliberazioni del C.C. n° ed approvata con decreto dell'Assessore agli Enti locali, Finanze ed Urbanistica n° 475/U del 7.04.1987
- 6- Il primo P.U.C. ai sensi della Legge n. 45/1989, in adeguamento al P.T.P. n. 11 del Marganai fu adottato definitivamente con deliberazione n. 48 del 21.dicembre 2001 (Atto di coerenza Co.Re.Co. N. 13/1 del 03/04/2002)

6.2.1.2- PIANIFICAZIONE URBANISTICA DI ATTUAZIONE

La normativa di attuazione interessa :

ZONA C di espansione:

- Piano di lottizzazione Monte Arrubiu;
- Piano di lottizzazione Frau;
- Piano di lottizzazione Masidda;
- Piano di lottizzazione Su Cramu;
- Piano di lottizzazione Genniauri 1;
- Piano di lottizzazione Genniauri 2;
- Piano di lottizzazione Porta d'oro;
- Piano di lottizzazione Guardia Santali;
- Piano per l'edilizia economica e popolare n° 1 loc.
- Piano per l'edilizia economica e popolare n° 2 loc. Sant'Anna
- Piano per l'edilizia economica e popolare n° 3 loc. San Giorgio;

ZONA F Turistica:

- Piano delle zone F;
- Piano di lottizzazione Porto Columbu;
- Piano di lottizzazione Piredda;
- Piano di lottizzazione Cala Zavorra;

ZONA D Industriale:

- Piani attuativi industriali approvati secondo le norme del Piano Casic

6.2.2 DISCIPLINA URBANISTICA DEL VIGENTE P.U.C.

Le vigenti norme urbanistiche sono disciplinate dal Piano Urbanistico comunale definitivamente approvato nel 2001 in adeguamento al P.T.P. n° 11 del Marganai.

Le zone omogenee individuate dal vigente Il P.R.G. sono riportate nella seguente tabella:

TABELLA 12						
zona	SUP mq	It mc/mq	If mc/mq	Volume mc	mc/ab	Abitanti
A	45.245		3,00	135.729	310	438
B1	139.424		2,40	328.497	295	1.114
B2	375.785		2.20			
C1	256733	1,00		256733	130	314
C3	338564	1,00		338564	100	6.191
TOTALE	1.217.686			1.950.814		12.284
S	168.511					
S (zone C)	118.797					
Totale S	287.308					26 mq/ab

In zona A è vigente il P.P. del centro storico ;

La zona C è stata finora attuata tramite 3 Piani per l'edilizia economica e popolare e 4 Piani di lottizzazione convenzionata;

La zona D di Sarroch ricade quasi per intero nella perimetrazione degli agglomerati industriali di Sarroch disciplinati dal Piano C.A.S.I.C.

Nella zona F è stato a suo tempo approvato il Piano di disciplina delle zone F e tre lottizzazioni convenzionate

7. CONTENUTI DEL PIANO

7.1 OBIETTIVI DEL PIANO

L'obiettivo prioritario del Piano urbanistico comunale è quello di assicurare un corretto sviluppo edilizio di Sarroch e di consentire nel territorio la promozione di iniziative di sviluppo economico da parte dei privati, nel rispetto dell'ambiente, e del patrimonio edilizio ed archeologico.

In particolare, si considerano prioritari:

- 1- l'occupazione
- 2- la razionalizzazione e riqualificazione urbana;
- 3- Disciplinare la realizzazione di tipologie minialloggio;
- 4- Incentivare l'edilizia sociale specie favorendo le giovani copie tramite accordi tra il Comune e gli Imprenditori.
- 5- la salvaguardia del vasto patrimonio naturalistico soprattutto montano;
- 6- Incrementare il verde pubblico filtro tra l'abitato e l'industria.
- 7- Realizzare nuove rotatorie per l'accesso all'abitato
- 8- Disciplinare la salvaguardia dei beni identitari archeologici ed architettonici ;
- 9- Valorizzazione del Centro storico riprogettato secondo il Centro matrice;
- 10- La realizzazione di zone produttive artigianali al di fuori del Piano Casic con conseguente promozione di nuovi posti di lavoro. Iniziativa necessaria per far fronte alle domande degli artigiani che richiedono lotti edificabili.
- 11- La realizzazione di servizi generali extraurbani destinati al terziario, allo svago, allo sport;
- 12- Mantenere la destinazione edificatoria della parte più pregiata dell'attuale zona C di espansione per non compromettere future iniziative edificatorie.

- 13- La salvaguardia del patrimonio edilizio originario, del patrimonio archeologico, e di quello naturalistico deve intendersi obiettivo prioritario di questo Piano, non soltanto per l'aspetto culturale della salvaguardia, ma perché occasione per l'occupazione sia nel settore edilizio che in quello turistico.
- 14- Lo sviluppo della zona agricola mediante la valorizzazione delle vocazioni produttive delle aziende agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio, nonché incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali. In particolare saranno preservate le caratteristiche del territorio agricolo montano anche evitando le costruzioni a macchia di leopardo e stabilendo interventi per la residenza in superfici non inferiori ad 1,5 ha
- 15- Valorizzare il territorio del vecchio agglomerato di S.Giorgio mediante la previsione di un agglomerato turistico non costiero (l'agglomerato è ad oltre 2 Km dal mare).
- 16- Disciplinare la realizzazione di generatori micro e mini eolici, nonché gli impianti fotovoltaici.

7.2. SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Il dimensionamento del piano è stato costruito prendendo in considerazione la variabile popolazione e famiglie mettendola in relazione alla produzione edilizia media. La previsione demografica permette di individuare la domanda abitativa. Questa è stata trasformata in volumetria equivalente e in superficie aree di trasformazione. L'ipotesi dimensionale è stata quindi raffrontata con domanda e offerta di standard.

popolazione e famiglie

La popolazione residente a Sarroch si è attestata nell'ultimo decennio attorno alle 5275 unità. Dal 1998 al 2010 si assiste ad una costante flessione da 5.385 si passa a 5.273. Nello stesso periodo però le famiglie hanno un andamento di segno opposto. Mentre la popolazione diminuisce le famiglie aumentano. Dal 1998 al 2010 il numero delle famiglie passa da 1.630 a 2.079 con un incremento in valore assoluto di 449 famiglie in 12 anni. Mentre la popolazione ha un decremento medio annuale attorno allo "zero" negativo le famiglie si incrementano tra il 1998 e il 2010 ben del 27,55%. L'indice di incremento medio annuo (i.i.m.a.) delle famiglie è pari a 2,54. Parallelamente la popolazione ha un i.i.m.a. pari ai valori negativi di -8,08.

Questo andamento che si riscontra a livello regionale e nazionale è il risultato dei cambiamenti socio-economici della popolazione italiana. La famiglia media è in continua diminuzione. Si incrementano le famiglie formate da un solo componente, i cd single. In genere si tratta di persone anziane che alla morte del coniuge rimangono a vivere da sole. In misura minore si tratta di coppie giovani separate o di persone giovani che decidono di andare a vivere da sole.

Anche Nuoro risente di questi fenomeni, anche se in misura minore di altre città capoluogo, soprattutto del settentrione. La famiglia media del 1998 era pari 3,30. La famiglia media odierna (2010) è pari a 2,54. Si tratta di valori ancora elevati rispetto la media nazionale e dell'Italia settentrionale ma delineano comunque la linea di tendenza. Il fenomeno è semplicemente spostato avanti negli anni.

La variabile famiglia diventa però il riferimento obbligato per determinare la domanda abitativa. Ad ogni famiglia deve corrispondere infatti un alloggio equivalente.

Lo scenario al 2020

Partendo dall'indice medio dell'incremento delle famiglie si è prospettato il seguente più probabile scenario:

L'ipotesi prende l'i.i.m.a. medio del periodo censito e lo proietta, con una equazione lineare, al periodo futuro.

Nel 2020, continuando questi trend, la popolazione sarà pari a **5.159** residenti e le famiglie saranno **2.490** ca. A fronte di una diminuzione di popolazione pari di **114** unità si assiste ad un incremento del numero delle famiglie pari a **+411** unità.

La famiglia media con questi andamenti passerebbe da **2,54** del 2010 **2,07** del 2020.

La domanda abitativa

La domanda abitativa è stata quindi rapportata all'incremento delle famiglie e messo in relazione a tre ipotesi di volume medio per alloggio: 400 mc, 500mc, 600mc. Il volume medio preso in considerazione è quello prettamente abitativo, comprensivo dei vani servizi, garage ecc, ma anche della quota parte di spazi condominiali e di quella quota parte di altre destinazioni (il 20% per il decreto 2266/U del 1983) che rappresentano gli spazi connessi con la residenza e servizi pubblici (circa il 10% per il decreto 2266/U del 1983)

Con questi dati la domanda di volume abitativo varia da 996.000⁷ mc (ipotesi min) a 1.500.000⁸ mc ca (ipotesi max) che rappresenta il volume prettamente abitativo.

Dall'allegata tabella si deduce che il Volume disponibile nel Piano è pari a 1.420.000 circa

Da questi valori bisogna detrarre il volume previsto dal PUC vigente il volume già utilizzato in passato ma che tende ad essere abbandonato in quanto adiacente allo stabilimento industriale della Saras . Si ritiene che questa volumetria "in trasferimento" si possa valutare pari a 115.700 mc

Pertanto, il volume a disposizione nel presente PUC, destinato a residenza è pari a **1.304.784 mc**

Volume disponibile nel PUC					
Zona	Superficie	indice mc/mq	mc	riduzione 30% per non utilizzo mc	
A2,1	45.245	2	90.490	90.491	
B1.1	139.424	2,4	334.618	334.618	
B2.1	375.785	2,2	826.727	578.709	
C1.1	256.733	1	256.733	179.713	
C3.1	338.564	1	338.564	236.995	
Volume volume in abbandono					1.420.526
			- 165.345	-	115.742
Rimane					1.304.784

Pari ad un valore 524 mc per alloggio medio.

⁷ 400x2490

⁸ 600x2490

7.3 CENTRO URBANO

Come ho sopra evidenziato, la volumetria residenziale prevista dall'attuale P.R.G. è sufficiente rispetto alle esigenze della popolazione presente e quella insediabile nei prossimi 10 anni.

Pertanto il PUC non ha previsto nessuna nuova zona residenziale

Sono previste importanti innovazioni nel sistema viario:

1. Una nuova strada di accesso all'abitato, a partire dalla nuova viabilità del Casic, nonché una adeguata viabilità in corrispondenza del Parco pubblico che sarà servito da un consistente parcheggio.
2. E' prevista, altresì, l'eliminazione della barriera costituita dalla vecchia strada S.S, resasi ormai superflua per via del nuovo tracciato. Verrà pertanto eliminata una violenza perpetrata dall'Anas in passato con la separazione fisica dei due nuclei storici di Santa Vittoria e San Giorgio.

Inoltre, intorno all'abitato, in corrispondenza della Saras , è stata ubicata un'ampia fascia di verde di rispetto, nell'ambito del quale sarà realizzata una pista ciclabile.

Sul versante Ovest è previsto l'ampliamento del verde da destinare a Parco urbano che si estenderà fino al vicino nuraghe.

Oltre al centro storico, la cui perimetrazione è stata confermata rispetto al vigente P.R.G., è prevista la suddivisione in tre sottozone della zona di completamento;

LA SOTTOZONA B1, comprende la zona residenziale di prima espansione dell'abitato. Costituisce il primo anello intorno al nucleo originario.

L'Indice fondiario massimo è mc/mq 2,4 rapporto di copertura di 0,45 mq/mq,. L'altezza massima non potrà superare i m. 8,50 all'intradosso dell'ultimo solaio.

LA SOTTOZONA B2 che comprende la zona residenziale più recente dell'abitato e costituisce il secondo anello intorno al nucleo centrale.

L'Indice fondiario massimo: mc/mq 2,2 rapporto di copertura di 0,35 mq/mq, lotto minimo mq 400, salvo impossibilità di accorpate due lotti adiacenti. L'altezza massima non potrà superare i m. 8,50 all'intradosso dell'ultimo solaio.

ZONA C1: comprende le aree comprese in piani di lottizzazione attuati. Si rimanda alle norme del Piano di lottizzazione.

ZONA C3 : comprende le aree di espansione programmate ma non ancora convenzionate.

L'intervento minimo, al fine di garantire una soluzione unitaria, deve interessare una superficie di terreno non inferiore a 2 ettari, senza compromettere l'assetto dell'intera zona, specie per quanto attiene la viabilità ed i servizi primari.

Ogni intervento coordinato deve inoltre indicare le aree destinate ai lotti residenziali, al verde pubblico, ai servizi e alla sosta pubblica, alla viabilità, secondo i parametri indicati nell'Art. 14.

7.4 SERVIZI DI QUARTIERE

In base al vigente P.R.G. il Comune di Sarroch è di 1^a classe ai sensi dell'art. 2 del decreto 2266/U del 1983, per cui i servizi sono stati dimensionati con il parametro minimo di 18 mq/abitante.

E' da rilevare, inoltre, la notevole quantità di verde attrezzato prevista nel vecchio Piano, confermata dal nuovo. Per la maggior parte si tratta di cessioni gratuite fatte dalla Saras al Comune di Sarroch per migliorare la qualità della vita in prossimità dell' stabilimento petrolchimico.

Il nuovo Piano pur classificando Sarroch di 3^a classe, prevede, per un principio di omogeneità, che venga mantenuta in 18 mq/abitante la dotazione di spazi pubblici, considerato che ormai tutte le lottizzazioni convenzionate hanno quello standard.

La successiva tabella n° 14 riassume le superfici per spazi pubblici e le dotazioni ad abitante:

TABELLA 14 – SPAZI PUBBLICI					
Spazi pubblici	ZONE A-B mq	P. Attuat. mq	Totale mq	Dotazione mq/abit. ⁹	Dotazione mq/abit. ¹⁰
S1 aree per l'istruzione	32.807	21.582	54.808	4,5	4,94
S2 aree per attrezzature di interesse comune	24.801	9.672	34.234	2,0	3,09
S3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	296.101	43.524	335.561	9	30.26
S4 aree per parcheggi pubblici	24.700	12.091	36.791	2	3.31
TOTALE	374.495	86.869	461.394	18	41.60

⁹ Valori minimi previsti dal Decreto “Floris” per comuni di 1^a e 2^a classe

¹⁰ Valori calcolati sulla popolazione teoricamente insediabile

7.5 – LA ZONA F

7.5.1. PREMESSA

All'interno delle zone F sono state individuate le seguenti sottozone:

F1 Insedimenti turistici pianificati

Rientrano in questa sottozona gli insediamenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva e realizzati sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionati approvati dal Comune che a seguito di semplici planovolumetrici approvati prima dell'entrata in vigore della cosiddetta "legge ponte" (Legge 06.08.1967 n. 765). Tali insediamenti, di solito realizzati in gran parte, potranno ove necessario essere oggetto di interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi nonché di riconversione all'utilizzo ricettivo (art. 89—90 delle Norme del P.P.R.)

Vi sono comprese tutte le lottizzazioni convenzionate :

Porto Columbu;

Lottizzazione Piredda;

Cala Zavorra.

F2 Insedimenti turistici spontanei (interventi ante "legge ponte")

Rientrano in questa sottozona gli insediamenti realizzati a Perd'e Sali al di fuori di una programmazione urbanistica, prima della "Legge ponte" Tali insediamenti dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e *la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.*

Ogni nuovo intervento è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo d'iniziativa pubblica che dovrà prevedere l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi, i necessari accessi pubblici al mare mediante opportuni tracciati viari e pedonali

F4 Nuove aree turistiche

Le nuove aree destinate agli insediamenti turistici sono state individuate presso il centro abitato di Sarroch, presso l'agglomerato di San Giorgio.

I nuovi insediamenti consentiti, dovranno interessare la totalità del comparto e l'indice territoriale massimo previsto nelle tavole progettuali del PUC. L'indice fondiario massimo non potrà superare 0,75 mc/mq. Inoltre, il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.

Gli interventi urbanistici dovranno garantire il rispetto dell'ambiente naturale tutelando la vegetazione esistente e la zona di contatto con il mare che dovrà restare pubblica ed agibile attraverso la viabilità pubblica anche pedonale.

Il rapporto di copertura non potrà superare 0,20;

L'altezza massima non potrà superare m 7,50 e la minima m 3,50;

Il distacco dai confini non dovrà essere inferiore a metri 5,00;

È ammessa la realizzazione di patii con superficie minima mq 30,00 e lato non inferiore a metri 5,00;

Le recinzioni, di altezza massima 2,00 metri, potranno essere a parete piena per un'altezza non superiore ai metri 0,60;

E' obbligatoria la copertura a tetto con pendenza inferiore al 35% con manto superiore in tegole curve;

I colori delle facciate dovranno essere quelli delle terre;

7.6 - ZONA G

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale, pubblici e privati, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Ai sensi della Legge Regionale n. 20 del 01/07/1991, per l'edificazione nella zona omogenea G è obbligatoria la predisposizione del piano attuativo.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale che dovessero sorgere nella zona G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento dovrà essere corrisposta la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggio.

All'interno delle zone G si individuano le seguenti sottozone:

G 1 Attrezzature di servizio

Comprendono le strutture per l'istruzione superiore (scuola secondaria superiore, università, ...), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche, ...), per la cultura (musei, padiglioni per mostre, ...), direzionali (credito, comunicazioni, uffici, ...). Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. Il PUC indica i principali assi di collegamento al sistema viario e le sistemazioni ambientali.

G2 Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero

Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.

G4 Infrastrutture a livello di area vasta

Rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche, ...)

7.7 - ZONA E AGRICOLA:

La zona agricola è stata suddivisa in quattro sottozone:

E1, E2, E4, E5

E1- Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata. E' prevista l'ulteriore divisione in sub sottozone E1a e E1b: la prima ricade in aree dove il P.T.P. ammette interventi di trasformazione. La seconda, viceversa, ricade in aree nelle quali il P.T.P. prevede la conservazione integrale e gli usi consentiti negli ambiti di grado 1, ovvero è sottoposta a vincolo idrogeologico.

E2- aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E4- aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;

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

La ripartizione in sottozone agricole è stata fatta mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale.

In particolare alla sottozona E5, a ridosso della zona H montana e quindi particolarmente panoramica, è stata offerta la possibilità di una maggiore volumetria per la residenza, per favorire l'agriturismo, vincolato però ad una superficie d'intervento.

In zona agricola sarà possibile realizzare:

a) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, all'orticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con esclusione degli impianti classificabili come industriali;

b) fabbricati per agriturismo,

c) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

d) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossico-dipendenti e per il recupero del disagio sociale.

Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:

per le sottozone E1a, E2, E5: - 0,10 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. a) del precedente comma;

- 0,02 mc/mq per le residenze per le sottozone E1a ed E2; 0,03 mc/mq per la sottozona E5

- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui alla lett. c) del precedente comma;

- fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui alla lett. d) del precedente comma.

Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in ha 1,00, salvo per quanto riguarda gli impianti serricoli per i quali saranno sufficienti ha 0,50.

Per le residenze, la superficie minima di intervento è di ha 1,50 per la sottozona E1a, 3 ha per la sottozona E2, 10 ha per la sottozona E5.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale, l'indice di cui al punto a del presente articolo potrà essere elevato fino a:

- **0.10 mc/mq** oltre che per i **punti di ristoro**, anche per attrezzature ed impianti di carattere particolare, che, per la loro natura, non possono essere localizzati in altre zone omogenee;

- **1.00 mc/mq** per impianti d'interesse pubblico, quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale l'indice di cui al punto b- potrà essere elevato fino a **0.50 mc/mq** in presenza di particolari esigenze, purchè le opere siano ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di m. 500.

Per interventi con indici superiori a quelli sopra indicati o, comunque, con volumi superiori a 3000 mc, o con numero di addetti superiori a 20 unità, o con numero di capi bovini superiori a 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie), la realizzazione dell'intervento è subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio Comunale, al parere favorevole dell'Assessorato Regionale EE.LL., sentita la Commissione Urbanistica Regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.

Ai fini del computo della volumetria è ammissibile utilizzare anche appezzamenti non contigui ma che siano al servizio dell'azienda.

Tali volumetrie possono essere concentrate in lotti di almeno **5.000 mq** compresi nella fascia di km. 1.00 intorno all'abitato solo se oltre il 50% della superficie dei terreni interessati è compresa in tale fascia di km. 1.00

I terreni produttori tali volumi dovranno essere assoggettati, mediante pubblico atto, ad appropriate servitù.

Le serre non sono soggette a concessione, ma solo ad autorizzazione. Conseguentemente non deve essere corrisposto alcun contributo di concessione.

I fabbricati di cui ai commi a e c¹¹ dovranno essere realizzati su un unico piano avente altezza non superiore a metri 5,00. Altezze maggiori potranno essere concesse solo alla pre-

¹¹ fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica del fondo, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, ovvero fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali (forestazione produttiva);

senza di dimostrate esigenze aziendali. I volumi residenziali potranno essere distribuiti su 2 piani per un'altezza massima di metri 7.50.- E' concessa la possibilità di realizzare porticati e tettoie aperte. In tal caso la superficie lorda dei loggiati e tettoie non potrà superare il 20% della superficie coperta dei fabbricati principali.

Qualora il richiedente la concessione intenda realizzare sia fabbricati per la residenza, sia fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e/o zootecnica del fondo, l'edificazione è sottoposta alle seguenti regole:

Le volumetrie ad uso residenziale dovranno essere realizzate, in un unico fabbricato, separato dagli altri a destinazione aziendale, nel rispetto delle distanze previste dalle norme.

Per i fabbricati non residenziali è vietato l'uso di locali scantinati e sottotetti praticabili.

Per tutti i fabbricati è obbligatoria la copertura a tetto.

La zona E4 è costituita da 2 sub sottozone: E4a e E4b.

SUB SOTTOZONA E4a:

comprende le aree caratterizzate da preesistenze insediative (trattasi del Borgo vecchio della Villa D'Orri) per le quali si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti di importanza storico artistica vincolati dalla L.1089/'39.

Sono ammessi, nel rispetto delle tipologie edilizie, delle tradizioni costruttive locali e delle destinazioni d'uso originarie, interventi di:

1. Manutenzione ordinaria,
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro e risanamento conservativo;
4. Demolizioni e/o ricostruzioni purché documentate da mappe storiche, mappe catastali, fotografie sempre nei limiti di quanto consentito dalla L. 1089/1939, L. 1497/~39.
5. Non è consentito alcun incremento di volume ad eccezione di quello necessario a ricostruzioni documentate da mappe storiche, mappe catastali, fotografie sempre nei limiti di quanto consentito dalla L. 1089/1939, L. 1497/~39.
6. Oltre all'esercizio delle attività consone all'agricoltura, alla pastorizia, all'orticoltura, alla conservazione e trasformazione dei prodotti, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno, sono ammessi, utilizzando le volumetrie esistenti o ricostruibili di cui al precedente comma 3:

- L'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica, ai sensi dell'art. del D.P.G.R. n°228 del 3.8.1994.

- Punti di ristoro, indipendenti dall'azienda agricola, ai sensi dell'art.10 del D.P.G.R. n°228 del 3.3.1994 e dell'art. 4 del D.A. 2266/U '83.

- Sono compatibili, per quei volumi e spazi non più funzionali alla conduzione del fondo, l'esercizio di attività a carattere sociale, culturale e ricreativo (quali: recupero terapeutico, centro anziani, strutture religiose, sale polifunzionali, biblioteche tematiche, musei, servizi connessi alla residenza, opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, arene stagionali, etc.).

Essendo possibili i soli interventi di recupero, le tipologie e le caratteristiche costruttive degli edifici preesistenti, saranno quelli della casa a corte preesistenti.

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt dai confini di proprietà. Detti fabbricati debbono distare altresì 1000 mt se trattasi di allevamento per suini, 300 mt per avicunicoli e pure 300 mt per bovini, ovicaprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A,B,C,F,G.

Le serre fisse, caratterizzate da strutture murarie fuori terra, nonché gli impianti di acquacoltura e per agricoltura specializzata, sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura del 50% del fondo in cui insistono, senza limiti, al contempo, di volumetria.

Ogni serra purché volta alla protezione o forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1939, n° 1497.

SUB SOTTOZONA E4b:

Trattasi di un insediamento edilizio, realizzato in parte abusivamente, sanato ai sensi della Legge R. n° 23 del 1985.

L'indice massimo è stabilito in 0,03 mc/mq per le residenze. L'indice fondiario, per fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola, è stabilito in 0,07 mc/mq.

7.7.1 Agriturismo

E' consentito, nelle zone E, l'esercizio dell'agriturismo, quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica. Qualora venga richiesta la concessione edilizia per la realizzazione di nuove strutture aziendali comprendenti l'attività agrituristica, sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto con destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica. La superficie minima del fondo non deve essere inferiore a ha 3,00.

7.7.2 Punti di ristoro

Per punti di ristoro devono intendersi i bar, i ristoranti e le tavole calde, cui possono essere annesse, purché di dimensioni limitate, altre strutture di servizio relative ai posti letto nel numero massimo di venti ed altre attività sportive e ricreative.

La realizzazione dei punti di ristoro è ammessa quando siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a m: 500.

1- Sono ammessi anche punti di ristoro indipendenti da un'azienda agricola, dotati di non più di venti posti letto, con indice fondiario di 0,01 mc/mq incrementabile con delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq.

2- Il lotto minimo vincolato per la realizzazione di nuovi punti di ristoro isolati deve essere di ha 3,00.

3- In tal caso, quando il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di ha 3,00 vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di ha 3,00 relativa al fondo agricolo.

7.8 - ZONA D ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE

All'interno delle zone D si individuano le seguenti sottozone:

D1 Grandi aree industriali

Sono identificabili con le aree ASI, NI e ZIR. è prioritaria l'azione di concentrazione di attività produttive nelle aree già esistenti, diminuendo l'impatto ambientale e visuale degli impianti e completando il sistema delle infrastrutture e dei servizi ove necessario (art. 93).

D2 insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali

Sono tutte le aree di limitata estensione con valenza solitamente limitata al singolo Comune e caratterizzate da attività per lo più artigianali (art. 93). La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

D3 Grandi centri commerciali

Sono i centri commerciali così come identificati dalla normativa regionale in materia di commercio.

D4 Aree estrattive di prima categoria

Individuano le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di I A Categoria (miniere) ove è prioritario l'obbligo di mitigare gli impatti durante l'esercizio delle attività e di riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione (art. 97—98).

D5 Aree estrattive di seconda categoria

Individuano le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di 2A categoria (cave),

7.8 – ZONA H SALVAGUARDIA

Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.

Gli interventi ammessi nelle zone H sono volti principalmente alla valorizzazione ed alla tutela dei beni, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole, nei casi nei quali sono ammesse, alla autorizzazione paesaggistica.

In linea generale i principi cui attenersi per le trasformazioni sono:

Minima visibilità intesa come ubicazione lungo le direttrici di minore visuale.

Contenimento dei volumi, ovvero dimensionamento limitato alle strette necessità funzionali.

Utilizzo di materiali tipici e tipi edilizi improntati all'edilizia locale.

Per gli edifici esistenti fuori contesto e di scarso valore storico e architettonico: gli interventi dovranno essere orientati agli obiettivi dei punti precedenti.

La zona di tutela integrale e quella di tutela condizionata sono riportate nelle schede del Mosaico dei beni paesaggistici ed identitari

SOTTOZONE

All'interno delle zone H si individuano le seguenti sottozone:

H 1 Zona archeologica

Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

H2 Zona di pregio paesaggistico

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

H3 Zona di salvaguardia ambientale

Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.)

Area di rispetto 1 - archeologica

Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Area di rispetto 2- paesaggistica

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 3- paesaggistica

Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 4 — beni identitari

Sono le aree limitrofe ai beni identitari. In tali aree è consentita l'edificazione subordinata-

mente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 5- cimiteriale

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 6- stradale

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss. mm. ii). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

INDICE

1. PREMESSA	1
1.1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	1
1.2. IL QUADRO GENERALE DI RIFERIMENTO	1
1.3. LE DIRETTIVE E VINCOLI REGIONALI	2
1.4. LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE	3
1.5. LE NORME SETTORIALI.....	3
1.7 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE	4
2. IL TERRITORIO	6
3. NOTE SULLE ORIGINI E LO SVILUPPO DELL'ABITATO DI SARROCH.....	7
3.1- ORIGINI	7
3.2. TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO E TECNICHE COSTRUTTIVE	9
3.3 – SVILUPPO RECENTE	11
3.4 BIBLIOGRAFIA.....	12
4. POPOLAZIONE:	13
4.1 ANALISI DELLA POPOLAZIONE	13
6 - PIANIFICAZIONE OPERANTE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SARROCH.....	16
6.1 PIANI DI LIVELLO SUPERIORE	16
6.2 PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	16
7. CONTENUTI DEL PIANO.....	18
7.1 OBIETTIVI DEL PIANO.....	18
7.2. SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO	19
7.3 CENTRO URBANO	21
7.4 SERVIZI DI QUARTIERE	21
7.5 – LA ZONA F.....	23
7.6 - ZONA G.....	24
7.7 - ZONA E AGRICOLA:.....	24
7.8 - ZONA D ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE	27
7.8 – ZONA H SALVAGUARDIA.....	28