

allegato

A

committente



COMUNE DI SARROCH

via Siotto 2 - 09018
protocollosarroch@pec.it

**PIANO PARTICOLAREGGIATO PER IL
CENTRO STORICO
in adeguamento al Piano Paesaggistico
Regionale**

Ufficio Tecnico Comunale - coordinamento:

ing. Gian Luca Lilliu

il Sindaco:

Salvatore Mattana

progetto



studio professionisti associati srl

piazza Garibaldi 4
09127 Cagliari
Italia

tel +39 070 655 732
fax +39 070 655 732
mobile +39 320 768 0044

studio@spacagliari.it
spacagliari@pec.it
www.spacagliari.it

scala

oggetto

Relazione generale

data: aprile 2016

file ua28_all. A_relazione generale.docx

layout

SOMMARIO

1 - PREMESSA.....4

2 - FINALITÀ6

3 - QUADRO METODOLOGICO8

4 - LO STATO DI FATTO12

5 - IL PROGETTO17

1 - PREMESSA

Il Comune di Sarroch ha approvato il Piano Urbanistico Comunale con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 21/12/2001, pubblicata sul BURAS n. 16 del 04/05/2002.

Il Comune di Sarroch è dotato di Piano Particolareggiato per il Centro Storico approvato dalla Regione Autonoma della Sardegna con Decreto Assessoriale n° 1047/U del 08/07/1988. Tale strumento si propone di disciplinare, congiuntamente alle norme del vigente Regolamento Edilizio, alle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti, *“tutte le opere edilizie soggette a concessione od autorizzazione comunale, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da realizzarsi all'interno delle classificate come zona A - Centro storico - d'interesse storico-artistico-ambientale, in relazione ai singoli specifici interventi”*.

Il Piano Particolareggiato per il Centro Storico di Sarroch individua appena cinque isolati a cui corrispondono aree del tessuto omogeneo per caratteri morfologici e tipologici, e per affinità di destinazione d'uso.

Il Comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della Regione Autonoma della Sardegna con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 del 05/12/2007. Tale perimetro individua 17 isolati componenti il centro di antica e prima formazione e ricomprende un'area molto più estesa rispetto a quella interessata dal Piano Particolareggiato del centro storico.

Al fine di una corretta programmazione urbanistica risulta prioritario per L'Amministrazione Comunale di Sarroch l'adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico allo stesso P.P.R., che sarà finalizzato all'esaltazione delle peculiarità e degli aspetti caratteristici del costruito storico del Comune di Sarroch consentendone contestualmente un utilizzo corretto e armonico.

L'obiettivo che la Amministrazione Comunale si prefigge è quello di dotarsi di un piano in sintonia con le indicazioni del PPR in funzione di una corretta gestione del patrimonio edilizio storico e del tessuto urbano, favorendo al contempo un utilizzo razionale delle risorse già presenti, contrastando l'abbandono e lo spopolamento del centro storico ed evitando di sfruttare il territorio circostante.



Ortofoto del centro abitato di Sarroch (fonte Sardegna Foto Aeree)

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione è lo strumento attuativo di iniziativa pubblica che ha la funzione di dare compimento alle previsioni dello strumento di pianificazione generale (piano urbanistico comunale). In particolare fa riferimento alle aree individuate in fase di copianificazione del centro matrice ai sensi dell'art. 52 del Piano Paesaggistico Regionale (zone omogenee classificate nella quasi totalità come zone A e per alcuni edifici come zone B dal P.U.C. vigente).

Il P.P.C.S. regola gli interventi realizzabili, coordinando e governando i processi di salvaguardia, valorizzazione e trasformazione del centro storico ed i suoi differenti usi, al fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinare il recupero, la riqualificazione, dove consentito, eventuali nuove edificazioni.

Duplici obiettivi del piano è quello di individuare e valorizzare le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto urbano ed i caratteri architettonici del centro storico, definendo norme ed indicazioni mirate al miglioramento della qualità ambientale, favorendo e incentivando le funzioni residenziali, le attività economiche e ricettive compatibili con la struttura urbanistica.

Nel grave processo di spopolamento che colpisce il centro storico, è obiettivo primario del piano, attraverso il miglioramento della qualità fisica e ambientale, l'attivazione di dinamiche capaci di favorire un processo di richiamo mirato ad un incremento della popolazione stabilmente residente e allo stesso tempo di quella turistica.

Nella sua redazione il P.P.C.S. è strutturato in coerenza con le prescrizioni dell'articolo 52 e agli indirizzi contenuti nell'articolo 53 del Piano Paesaggistico Regionale, in costante riferimento alle *Linee guida per la tutela del paesaggio nei centri di antica e prima formazione, gli edifici e gli spazi pubblici*, secondo le metodologie divulgate dall'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica col fascicolo *Verso il Piano Particolareggiato*.

Il Piano Particolareggiato definisce i singoli interventi attuabili nell'ambito del centro storico e si pone come riferimento tecnico normativo e di indirizzo dei caratteri tipologici e costruttivi per la stesura dei singoli progetti relativi alle aree in esso ricomprese.

I singoli interventi previsti dal Piano Particolareggiato non determineranno impatti significativi sul sistema ambientale in quanto sostanzialmente classificabili come interventi puntuali e di modesta entità, inseriti in un contesto già strutturalmente definito ed urbanizzato. Le previsioni di incremento volumetrico, limitate ai casi in cui parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, sono mirate a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. Il bilancio insediativo non comporta aggravio sostanziale del carico urbanistico.

Dati dimensionali:

Superficie di intervento:	25.000,00 mq
Volumetria stato di fatto	222.116,76 mc*
Volumetria prevista dal Piano in adeguamento al PPR	230.256,08 mc*

*valori arrotondati al centesimo

2 - FINALITÀ

Le azioni programmate all'interno del Piano particolareggiato nascono dalla consapevolezza del fatto che lo sviluppo del territorio comunale debba essere indissolubilmente legato alla valorizzazione del suo nucleo di antica e prima formazione, la parte più antica della struttura insediativa, la cui tutela e la cui valorizzazione sono fondamentali per il mantenimento dei valori e degli elementi identitari che devono essere preservati per le generazioni future e la cui valorizzazione è necessaria per mantenere l'attrattività ed evitare lo spopolamento, limitando nel contempo il consumo di risorse e del territorio circostante.

Di conseguenza, le azioni di piano perseguono la volontà di migliorare la qualità urbana ed ambientale all'interno del centro storico promuovendo, in particolare, il riuso del patrimonio edilizio abbandonato e preservando l'identità culturale, del costruire e dell'abitare tradizionale.

D'accordo con le intenzioni dell'Amministrazione Comunale, il Piano Particolareggiato ha l'obiettivo di riqualificare e tutelare il patrimonio edilizio e l'identità dei luoghi, qualificando l'offerta dell'abitato e promuovendo l'economia locale.

In accordo con l'articolo 53 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, gli indirizzi previsti in fase di stesura del piano, in relazione alle specificità che il sistema insediativo storico di Sarroch presenta, sono:

- la conservazione e la valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- l'identificazione e la valorizzazione dei margini costituiti dal contesto geografico su cui il centro abitato si struttura;
- l'integrazione tra intervento pubblico e privato nell'ottica del recupero e del riuso finalizzato all'incentivo dell'articolazione tra funzioni diversificate, residenziali, commerciali, terziarie e produttive;
- la riqualificazione dell'aspetto ambientale, del paesaggio e del tessuto urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni, ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici.

Gli interventi sugli organismi edilizi che conservano tracce significative dell'assetto storico saranno esclusivamente mirati al recupero mediante gli interventi previsti dal Piano Paesaggistico Regionale. Nei casi in cui parti dei tessuti degli isolati e dei caratteri costruttivi e tipologici siano stati profondamente alterati o siano andati perduti, il piano si propone la finalità di individuare tutte le misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati, attraverso un complesso di regole insediative, abachi, e studi grafici più o meno estesi alla scala dell'isolato. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti e quindi privi di valore storico-architettonico, saranno previsti interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti tra pieno e vuoti, altezze, allineamenti e affacci siano coerenti con il tessuto storico e con le preesistenze.

L'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale del Piano Particolareggiato per il centro storico di Sarroch, mantiene sostanzialmente invariato il dato quantitativo rispetto allo stato di fatto attuale e limitandosi a proporre interventi di completamento o di sostituzione nei casi in cui la traccia storica del tessuto urbano sia stata gravemente compromessa.

Allo stesso tempo, integra i contenuti del Piano Particolareggiato vigente da un punto di vista dimensionale, adeguandosi alla perimetrazione del centro di antica e prima formazione, e qualitativo, facendo proprie tutte le indicazioni e le prescrizioni del PPR.

Le modifiche rispetto al Piano Particolareggiato vigente hanno essenzialmente riguardato i seguenti aspetti:

- integrazioni all'inquadramento territoriale (riferito specificamente alla geografia, alle funzioni, ai margini, alle polarità)
- integrazioni all'inquadramento urbano con l'individuazione di tessuti, tipi, analisi tipologiche urbane, spazi pubblici, polarità significative dal punto di vista storico.
- estensione del piano al perimetro del centro di antica e prima formazione.

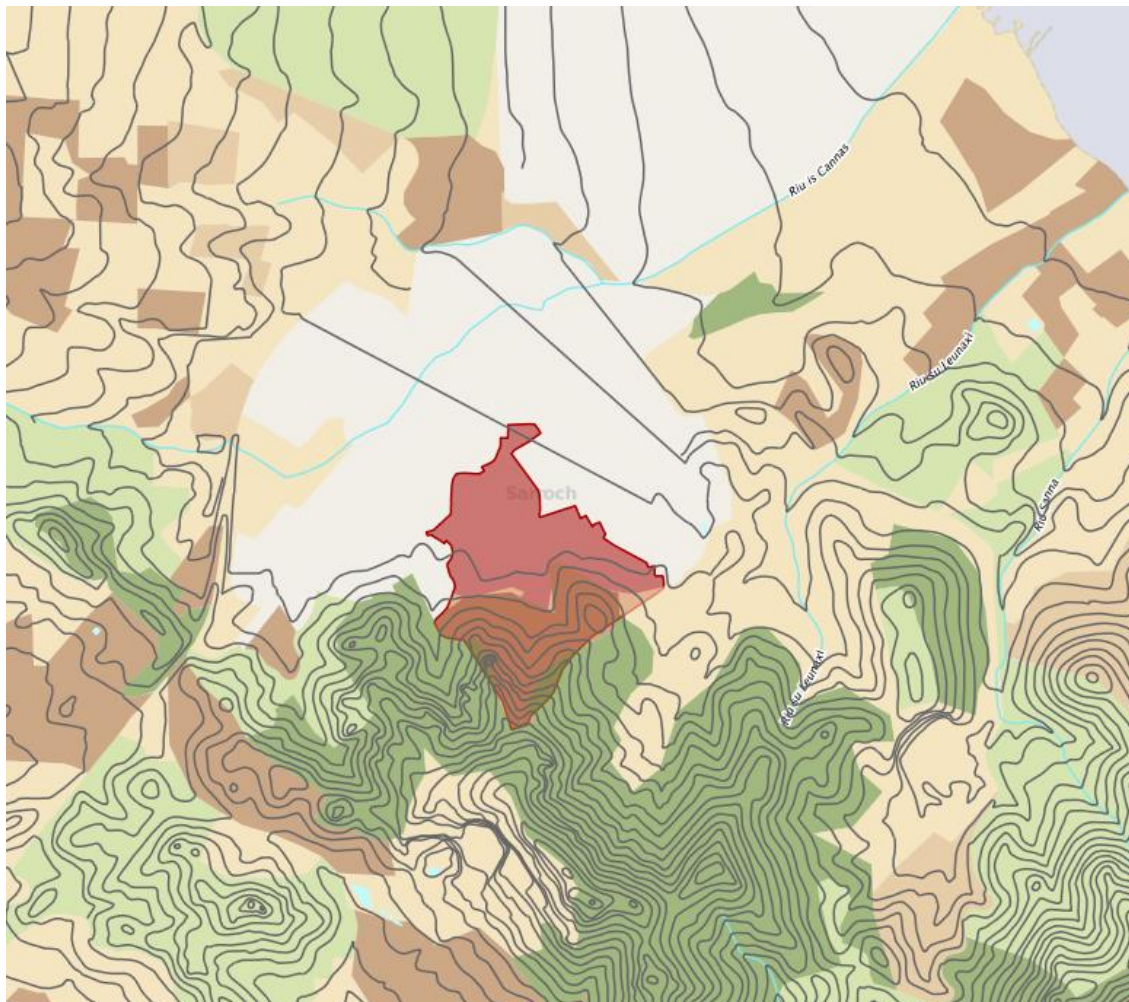
- individuazione delle tipologie edilizie.
- riconduzione della classificazione degli edifici ricadenti all'interno del centro storico e delle tipologie di intervento ammissibili alla luce degli indirizzi di salvaguardia e tutela dei centri matrice contenuti nel PPR.
- individuazione di eventuali ampliamenti e demolizioni limitati agli edifici privi di carattere compiuto o tipologicamente incompatibili con il contesto storico, valutati sulla base di simulazioni di prospetto estese alla scala dell'isolato e nel rispetto dei valori storici del tessuto urbanistico ed edilizio esistente.
- redazione di nuove schede dell'edificato con specifici dettagli (censimento riguardante i caratteri tipologici, materiali e tecniche costruttive; documentazione fotografica completa e aggiornata indirizzata anche alla lettura del rapporto dei singoli corpi di fabbrica col contesto, inquadramento su ortofoto e su foto a 45°; rilievi delle facciate con descrizione dello stato di conservazione; attribuzione del valore storico); ciascuna delle schede viene inoltre completata da una sezione di progetto che, integrata con la relativa tavola (di cui al punto successivo), completa il quadro degli interventi ammissibili su ciascuna delle unità.
- redazione per ciascuno degli isolati di nuovi elaborati di progetto, che, in base alla lettura del valore storico e dello stato di conservazione di ogni unità edilizia, definiscono le tipologie di intervento ammesse e individuano una proposta progettuale riassuntiva presentando, assieme allo stato di fatto, una planimetria di progetto, uno o più prospetti di progetto (a seconda degli affacci significativi di ogni isolato) ed uno studio progettuale fotografico esteso a tutto l'isolato in una logica di progettualità estesa al contesto di ogni singola unità.
- riscrittura delle Norme Tecniche di Attuazione con recepimento degli indirizzi di salvaguardia e tutela dei centri matrice contenuti nel PPR (riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari; disciplina degli interventi di restauro fino alle specifiche di materiali, tecniche costruttive e aspetti cromatici; disciplina degli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione, definizione di abachi, tipi edilizi, tecniche costruttive, elementi decorativi, materiali e arredo urbano; disciplina sul sistema infrastrutturale, strade, piazze, aree verdi, spazi collettivi, fino alla definizione di abachi su materiali e arredo urbano; disciplina finalizzata agli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano; previsione di aumenti di volumetrie su edifici da riqualificare o alterati)

3 - QUADRO METODOLOGICO

Fase conoscitiva:

La fase della conoscenza del territorio, del centro urbano, delle tecniche costruttive e della storia è propedeutica allo sviluppo di qualsiasi azione pianificatoria. La fase della conoscenza è stata condotta attraverso interviste dirette, studio cartografico storico e delle fonti documentali (testuali, fotografiche, video) che hanno contribuito all'identificazione della matrice fondativa, delle linee di sviluppo dell'insediamento e delle dinamiche che, allo stato attuale, ne modificano o indeboliscono la struttura, nonché delle mutazioni che interessano il tessuto sociale della comunità modificandone le abitudini e le esigenze.

Il primo obiettivo è stato lo studio della geografia dei luoghi, l'individuazione dei segni, dei processi, delle relazioni e delle trasformazioni avvenute ed in atto di natura antropica e naturale: è stato fondamentale analizzare il rapporto tra gli elementi naturali (orografia, idrografia, giaciture), l'uomo, le funzioni e ruoli nelle reti territoriali.



Inquadramento territoriale con evidenziazione del centro matrice (fonte Sardegna Mappe PPR)

In particolare sono stati analizzati il contesto territoriale di riferimento (individuazione del quadro territoriale e dei segni naturali o antropici che si relazionano al suo interno), la semiologia naturale (studio dei segni caratteristici del territorio, letto attraverso l'individuazione delle forme maggiormente significative quali morfologia, corsi d'acqua, vegetazione), la semiologia antropica (studio dei segni derivanti dall'attività antropica sia di tipo urbano, come il tessuto del centro matrice, sia di tipo agricolo, come il tessuto seminativo, sia di tipo infrastrutturale, come strade e reti) ed i molteplici sistemi di relazioni che si generano all'interno del territorio (sociali, percettive, funzionali, temporali, referenziali).

In secondo luogo è stato studiato il sistema urbano, attraverso la semiologia della forma urbana che valuta i segni che determinano la forma dell'insediamento (margini, infrastrutture) e lo studio delle

dinamiche funzionali di sistema urbano: morfologia, spazio pubblico e spazio privato, pieni e vuoti, popolazione.

Il passo successivo ha riguardato lo studio del centro di antica e prima formazione, con l'individuazione della trama viaria e degli elementi connettivi che danno struttura alla matrice insediativa storica: margini geografici, limite dell'edificato storico, trama viaria, vuoti urbani, punti di riferimento.

L'individuazione e la caratterizzazione degli isolati è avvenuta attraverso lo studio del tessuto edilizio, della trama viaria, dei riferimenti storici e culturali, come segni più significativi.

L'individuazione e la caratterizzazione delle unità urbanistiche è stata condotta attraverso lo studio dei tipi edilizi, delle tecniche e dei caratteri costruttivi, ma anche nell'analisi delle proprietà, delle tipologie, degli usi, in modo da ricostruire lo schema aggregativo fisico e relazionale delle unità urbanistiche.

Le singole unità urbanistiche sono state rilevate e individuate in relazione alla loro consistenza edilizia, alla valutazione dello stato di conservazione, al contesto e al loro ruolo visto in relazione con gli obiettivi di piano. Per ciascuna delle unità urbanistiche sono stati individuati i dati di localizzazione (indirizzo, cartografia, foglio, mappale), una scheda descrittiva (destinazione d'uso, numero di piani, proprietà, utilizzo), una scheda di analisi tecnico – costruttiva (che analizza lo stato di fatto, con l'individuazione degli elementi costruttivi e dello stato di conservazione e degrado) ed una scheda tecnica/urbanistica (con i dati urbanistici dell'unità).

Sulla base delle schede è stata valutata la congruenza delle unità urbanistiche rispetto al contesto storico e la classificazione degli organismi architettonici rispetto all'epoca di impianto, allo stato di conservazione e di consistenza materiale e formale e alle trasformazioni eventualmente subite.



Estratto del Piano dei terreni ademprivili del Comune di Sarroch, 1864 (fonte Archivio di Stato).

Fase progettuale:

La fase progettuale è stata fortemente condizionata dai risultati ottenuti nella fase conoscitiva.

Le scelte di piano si pongono lo scopo di definire le regole orientate all'attuazione degli obiettivi del piano. In questo modo sono stati identificati nella loro autenticità non soltanto i manufatti, ma anche le relazioni fisiche, percettive e dimensionali tra le diverse componenti. Il piano si pone come obiettivo quello di tutelare il patrimonio edilizio e l'identità dei luoghi, qualificando l'offerta dell'abitato nell'ottica del rilancio dell'economia locale.

Il piano particolareggiato suddivide il territorio oggetto di intervento in isolati; all'interno di ogni isolato sono state individuate le unità di intervento, ovvero gli ambiti minimi di progettazione unitaria per gli interventi edilizi ammessi.

Per ciascuna delle unità di intervento, il Piano definisce una classe di rilievo dell'esistente, riferita a ciascun corpo di fabbrica, ovvero una classificazione dell'esistente basata sul valore storico dell'edificato e sul suo stato di conservazione, alla quale corrispondono le classi di trasformabilità, che definiscono il grado di modificabilità o di trasformabilità dell'esistente.

In alcuni casi, il Piano Particolareggiato prevede l'eventuale inserimento di nuovi corpi di fabbrica e fornisce le prescrizioni per la loro realizzazione (allineamenti, altezze, etc.)

Per ciascun isolato, il Piano prevede una tavola grafica all'interno della quale sono riportati i seguenti contenuti:

- planimetria dell'interno isolato, riferita allo stato di fatto e allo stato di progetto con definizione delle classi di rilievo dell'esistente e delle corrispondenti classi di trasformabilità.
- prospetti relativi agli affacci sulle vie principali, riferiti allo stato di fatto e allo stato di progetto
- simulazione fotografica sui prospetti maggiormente significativi, estesa all'intero isolato. (Le indicazioni della simulazione fotografica dovranno ritenersi puramente indicative; in caso di difformità, i prospetti prevarranno sulla simulazione).

Per ciascuna unità di intervento il Piano prevede inoltre una scheda, nella quale sono riportate in dettaglio le caratteristiche riferite allo stato di fatto e le prescrizioni relative allo stato di progetto, corredate di apposite tabelle parametriche contenenti i dati essenziali di contabilità urbanistica. Nel caso di difformità grafiche tra lo stato indicativo rappresentato nelle schede e quello rappresentato nelle tavole grafiche corrispondenti, queste ultime prevarranno)

Le Norme di Attuazione (allegato B) e gli Abachi e prescrizioni sui caratteri tipologici e costruttivi (allegato C) completano, attraverso norme testuali e grafiche, il quadro disciplinare volto ad orientare le attività di progetto sulle singole unità di intervento.

Per l'attuazione degli interventi consentiti, si dovrà sempre fare riferimento ad abachi e prescrizioni contenuti nell'allegato C che definiscono, in relazione ad un'analisi storica e di rilievo dei principali caratteri architettonici dell'edificato tradizionale, le specifiche per la progettazione dei singoli dettagli costruttivi.

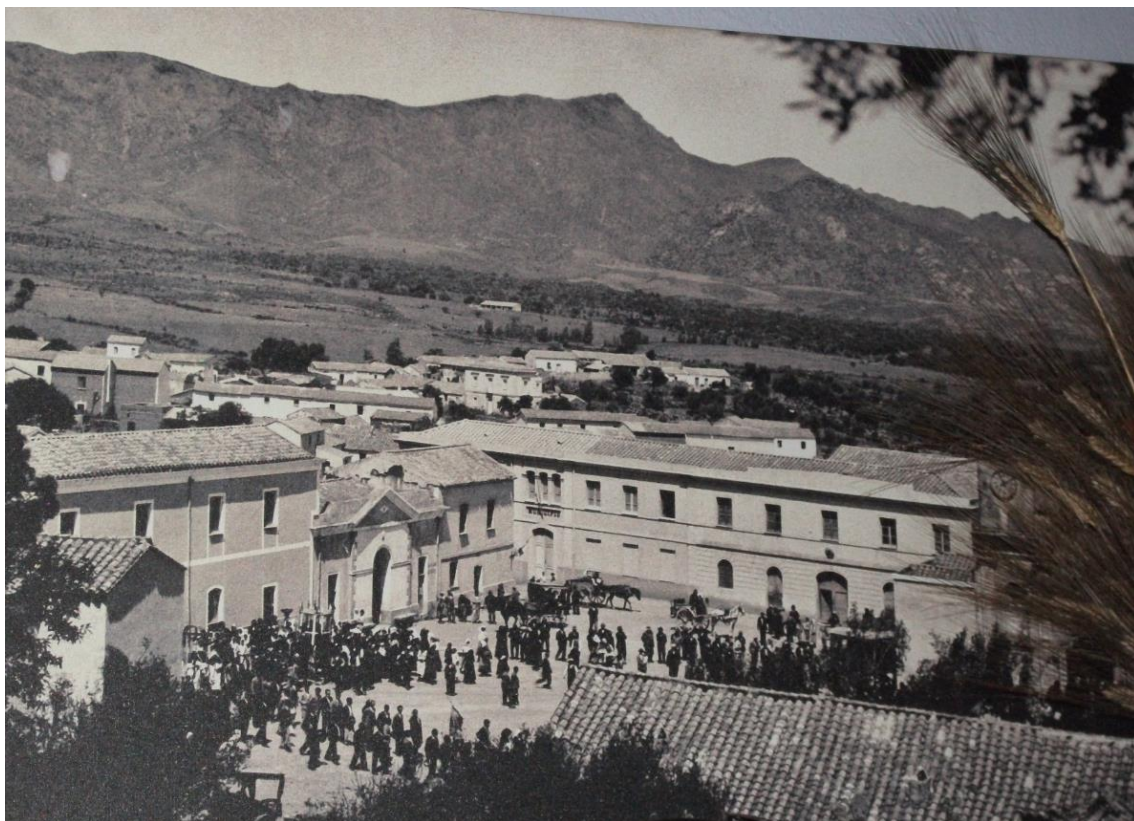


Foto Storica del centro di Sarroch

4 - LO STATO DI FATTO

Storia

Per quanto, sulla base di ritrovamenti nella zona di Pula, sia lecito ritenere che fosse abitato e frequentato sin dai tempi della cultura di Ozieri (3300-2900 a.C.), le prime tracce dirette che testimoniano l'insediamento umano nel territorio di Sarroch vanno fatti risalire alla cultura di Monte Claro (2500 / 2000 a.C.). Risalgono infatti a tale epoca i ritrovamenti di una sepoltura in località Sa Crux'e Marmuri (1974) e di oggetti ceramici nel Villaggio Moratti.

La documentazione più ampia è quella risalente al periodo nuragico, che vide la fascia costiera del territorio di Sarroch presidiata da un gran numero di nuraghi, collocati nei punti di maggiore rilievo strategico per il controllo del territorio. Le tipologie di nuraghe sono abbastanza varie, con molte piccole strutture afferenti probabilmente a complessi più importanti come quella del nuraghe Mereu. La presenza umana in età nuragica è inoltre testimoniata dalla presenza di numerose tombe di giganti, spesso poste in correlazione con un nuraghe di riferimento, mentre testimonianze orali, riferiscono della presenza di due pozzi sacri a scala di discesa completamente interrati.

I nuraghi di maggiore importanza sono sicuramente il Nuraghe Sa Domu 'e S'Orku e il Nuraghe Antigori. Il primo, sul massiccio collinare che da Monte Arrubiu digrada verso il golfo di Cagliari, e il cui scavo fu avviato nel 1924 dal Taramelli, costituito da due torri a pianta circolare sull'asse E-NE / O-SO collegate da due bracci rettilinei divergenti a tenaglia che delimitano un cortile interno scoperto. Il secondo è un insediamento fortificato scoperto nel 1980 sulla sommità dell'omonimo

rilievo costituito da un complesso sistema di torri circolari e cortine murarie rettilinee di raccordo disposte su vari livelli.

In epoca romana la storia del territorio di Sarroch è strettamente legata a quella di Nora, di cui visse sostanzialmente di riflesso. Il sito di maggiore interesse per il periodo romano è probabilmente quello di Antigori, testimone di una continuità di insediamento rispetto alle epoche precedenti, anche se la scarsità di ritrovamenti diretti non consente di documentare con grande precisione la storia locale legata a tale periodo.

Allo stesso modo è difficile reperire notizie precise del periodo medievale fino alle prime fonti documentali che, risalenti al 1355 riportano della nomina di un cittadino di Sarroch, Bartolo D'Iba come procuratore per il braccio reale e l'acquisto, avvenuto nello stesso anno, dei diritti feudali sulla Villa di Sarroch da parte di Francisco Roig.

Nel 1580 il Fara inserisce Sarroch nell'elenco dei centri disabitati, mentre duecento anni dopo, nel 1763 il villaggio è di nuovo abitato, come testimoniato dalla causa tra Donna Maria Rita Vico ed il Regio Fisco per i diritti feudali sul territorio.

A ricostruire un quadro del paese nel XIX è la testimonianza riportata dall'Angius nel *Dizionario geografico-storico-statistico-commerciale degli Stati di S. M. il Re di Sardegna*, nella parte dedicata all'isola di Sardegna, che curò percorrendo ogni singolo villaggio sardo tra il 1832 e il 1848.

Sarrocco, villaggio della Sardegna nella provincia di Cagliari, compreso nel mandamento di pula della Prefettura di Cagliari, e nell'antico dipartimento di Nora, del regno o giudicato di Cagliari. La sua situazione geografica è nella latitudine 39°4' e nella longitudine occid. Del meridiano di Cagliari 0°6'30''.

Queste determinazioni valgono però per quella parte del paese che dicesi vicinato di S. Vittoria, non per l'altra che dista da questa poco men d'un miglio e trovasi un poco sopra il ponente.

Il vicinato di S. Vittoria trovasi a 5/8 di miglio dalla riva del mare, dove comincia un gruppo di di piccole colline che stendesi verso austro e più verso sirocco formando il promontorio della Savorra nel golfo di Cagliari.

Il vicinato di S. Giorgio, distante dal primo verso ponente quanto abbiamo già accennato, e dal mare miglia 1 ¼ giace al piede del monte Sa Pianedda contro il sirocco ed è riparato a levante e a tramontana da due piccole eminenze.

I paesani appellano il rione di s. Vittoria Barraccas de baxiu (baracche di giù) e quello di s. Giorgio Barraccas de susu (baracche di sopra), perché le prime abitazioni che si piantarono non furono altro che capanne, simili a quelle de' pastori, quando ne' tempi più prossimi a noi fu ristaurata la popolazione in questo luogo, già da gran tempo deserto, perché frequentissimamente infestato dagli africani, che saccheggiavano le case e portavansi via gli abitanti, che potean sorprendere, alla schiavitù.

L'aspetto di questi due rioni fa intendere a' passeggeri quali uomini sieno gli abitanti, che poco migliorarono da quelli, che furono i ristauratori di questa popolazione, gente collettizia, pastori e banditi montanari. Parrebbe di vedere una scena di paesi molto lontani dall'Europa, un gruppo di capanne di uomini selvaggi.

Nel rione di s. Vittoria godesi un bellissimo orizzonte da tramontana a levante, avendosi in prospettiva le colline con la città di Cagliari, e poi la catena delle montagne, che finiscono nel capo Carbonara e tutto il golfo.

[...]

Popolazione. Hanno i due rioni di Sarrocco anime 822, distinte in maggiori di anni 20, maschi 242, femmine 238, e in minori maschi 168, femmine 182, distribuite in famiglie 223. Nascono ordinariamente all'anno 25, muojono 16, e si celebrano 5 matrimoni.

I sarrocchesi sono gente robusta, ma non molto laboriosa, e poco pure da lodare nella parte morale, la ragione della qual condizione devesi riconoscere nella quasi nulla istruzione religiosa, e nella pochissima attenzione del governo sopra di essi, che si sono sempre lasciati a loro stessi. Il giudice di mandamento, che ha sua residenza in Pula, poche volte all'anno si disagia per venire in questo paese a render ragione a quelli che la domandano e non possono andare a trovarlo; e dopo questo non si è mai pensato a collocarvi una piccola stazione.

I delitti sono perciò frequenti in questo territorio, ma è caso raro che sian provati e che si puniscano i delinquenti. Alla negligenza de' curiali aggiungesi che non si possono trovare testimonii né pure di quei crimini, che si perpetrarono nel cospetto di tutti, in mezzo al popolo nella piazza della danza. Se si voglia costringerli col giuramento essi non avranno scrupolo di spergiurare, tanto più, che credono lecito lo spergiuro che sia per difesa propria o in favore altrui.

Siccome questa immoralità del popolo dipende dal difetto d'istruzione religiosa, dalla negligenza della giustizia, e dal difetto di forza pubblica; così bisogna provvedere con mandarvi sacerdoti zelanti e idonei, con obbligare il giurisdicente a più frequenti visite, a maggior diligenza in ricercare i violatori della legge, e a tenervi alcuni soldati per il buon ordine.

Se non porgansi questi rimedi il male non si spegnerà, e si avrà l'onta di veder in una provincia italiana uomini semiselvaggi.

[...]

Religione. Sarrocco è compreso nella diocesi di Cagliari, ed ha per la cura delle anime due preti, il primo de' quali ha il titolo di vicario. La chiesa principale è sotto l'invocazione di santa Vittoria, l'altra è intitolata di s. Georgio, una ed altra sufficientemente capevoli in proporzione del popolo, che vi può concorrere, ma sacrilegamente indecenti, e più quella di s. Georgio, la quale minaccia rovina ed è una vera spelonca di ladri.

Antichità. Nel sito detto s. Antigori, che di sopra abbiamo indicato, trovasi i ruderi di vasto e solido fabbricato antico, ed enormi massi di marmo con molte antiche monete. Nessuna persona d'arte avendo ancora fatta osservazione su quel luogo non si può dire ciò che sia stato.

La dedicazione della chiesa del vicinato superiore a s. Georgio fu per una vittoria ottenuta da' sardi sopra gli africani nel medio evo. Per difetto di documenti non possiam determinar l'epoca.

Il luogo di Sarrocco era già da gran tempo spopolato, quando scrisse il Fara la sua Corografia intorno a 1580, e restò ancora deserto per gran tempo. Il primo rione che popolossi fu quello di s. Georgio, dove gli abitanti pericolarono meno, perché propinqui meno alla spiaggia e più alla montagna.

Non mancano in questo territorio i nuraghi, ma non possiamo darne né il numero né i nomi.¹

Caratteri dell'insediamento

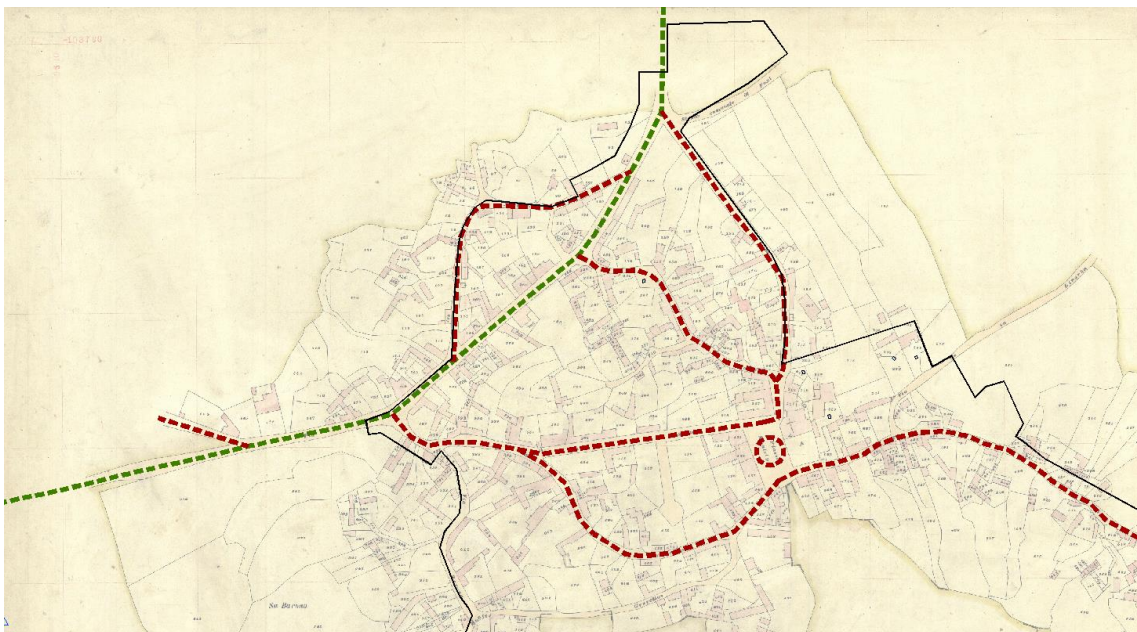
Il territorio su cui sorge il centro abitato attuale è dunque sostanzialmente pianeggiante, circondato dalla corona di rilievi costituita dal rilievo del Sulcis ad ovest e da Monte Arrubiu a sud. In direzione est, invece la pianura digrada leggermente fino alla costa, che dista dal centro abitato appena 1,5 km.

¹ Angius, Casalis - Dizionario geografico-storico-statistico-commerciale degli Stati di S. M. il Re di Sardegna, vol. XX, 1850, Torino

La genesi dell'insediamento, sviluppatosi in corrispondenza della frazione storica di Santa Vittoria, è stata influenzata dalla via romana di collegamento fra Nora e Cagliari (oggi via Cagliari), che coincide con il percorso matrice. Attorno alla piazza della chiesa di Santa Vittoria, la struttura del primo insediamento era determinata da singoli nuclei introversi, coincidenti per lo più coi nuclei familiari.

Dal raffronto del materiale cartografico storico disponibile, a partire dalla carta degli ademprivi del 1864, è possibile individuare come la struttura di fondazione dell'insediamento si sia mantenuta sostanzialmente leggibile attraverso lo sviluppo del centro abitato. I percorsi di impianto coincidono con le vie di collegamento residuali tra i *cluster* degli isolati. In alcuni casi, la penetrazione all'interno degli isolati era garantita da brevi tratti ciechi, tutt'ora esistenti (ad esempio via Venezia e vico Trieste).

La struttura attuale è determinata anche da intenzioni pianificatorie risalenti al primo '900 quando furono aperti due nuovi assi stradali, al fine di migliorare l'accessibilità e la percorribilità del centro. Il primo (capitolato del 1878), coincidente con l'attuale via Siotto, si sviluppa in direzione est-ovest a partire dalla chiesa di Santa Vittoria ed è già leggibile sulla carta catastale d'impianto, il secondo, in direzione nord-sud, coincide con l'attuale via Martiri del Tripoli e fu aperto successivamente attraverso la demolizione di parte di un isolato.



Studio dei caratteri dell'insediamento e identificazione di percorsi matrice e d'impianto

Il centro di antica e prima formazione del Comune di Sarroch interessa un'ampia porzione dell'intero edificato del paese; con la sua superficie di 25 ha costituisce circa il 25 % dei suoi 108 ha di estensione.

La tipologia di riferimento è la casa a corte, caratteristica degli insediamenti delle pianure centro meridionali della Sardegna. L'abitare negli insediamenti accentrati di queste aree si identifica con tale tipo, che comporta forme urbane a bassa densità edilizia in cui il vuoto prevale sul pieno, governate da una rete labirintica di percorsi, la cui organizzazione gerarchica non sempre è di immediata lettura.

Le regole dell'insediamento sono piuttosto semplici e si possono riassumere nella ricerca degli allineamenti preferenziali, con l'orientamento a sud dei corpi residenziali e la necessità di limitare l'affaccio sulle proprietà confinanti. Nel caso specifico di Sarroch, la bassissima densità dell'insediamento storico è coincisa con un'applicazione piuttosto libera e poco rigorosa di queste regole. Se infatti l'orientamento a sud dei corpi residenziali è percepibile dalla lettura del tessuto urbano storico, manca certamente il rigore della maglia urbana immediatamente individuabile nei contesti più densi e strutturati dei centri maggiori.

I Manuali del recupero dei Centri storici della Sardegna descrivono così la genesi delle case a corte:

Lo spazio pubblico e quello privato sono netta opposizione e separati senza eccezione dall'impiego del muro che, insieme ai fabbricati residenziali e strumentali delimita il perimetro delle corti.

La corte è monofamiliare e la casa, rispondendo alle esigenze di una società profondamente legata alla cultura e all'economia agro-pastorale, è luogo dell'abitare ma anche luogo del lavoro: vi si svolgono, infatti, gran parte delle attività di lavorazione e stoccaggio della produzione dei campi e vi si raduna il bestiame domestico. Di conseguenza la casa, dispone di una serie variamente specializzata di annessi rustici (cantine, frantoi, depositi di derrate alimentari, tettoie e ricoveri per gli animali) distribuiti all'interno delle corti, oltre che negli spazi prettamente residenziali.²

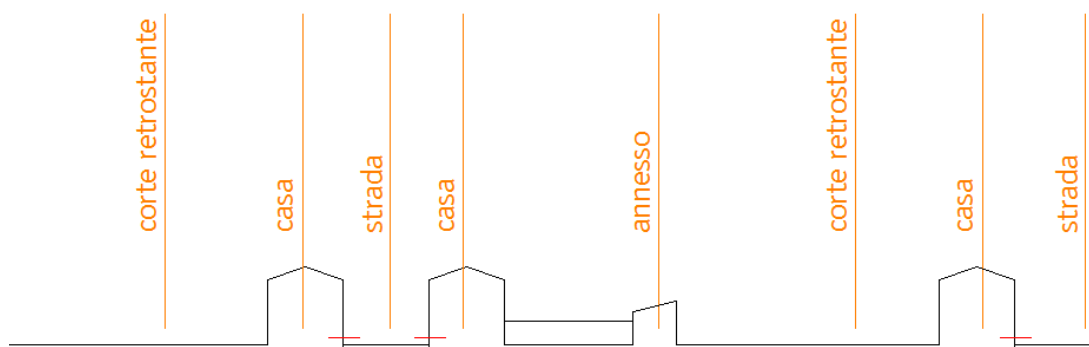


case storiche di Sarroch

² Regione Autonoma della Sardegna, I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna, architettura in terra cruda dei Campidani, del Cixerri e del Sarrabus, a cura di Antonello Sanna e Carlo Atzeni, Dei - Tipografia del Genio Civile, 2009.

Fra le varie tipologie di case a corte campidanesi, da una lettura della cartografia storica, confrontata con lo stato attuale, si può affermare che nel centro storica di Sarroch convivano le tipologie a corte retrostante e quelle a corte antistante e a corte doppia, soprattutto negli ambiti meno densi, con una prevalenza delle prime sulle altre. Elementi comuni a tutte le tipologie sono: la compattezza dell'insediamento, la logica del recinto, il muro come esclusivo elemento strutturale, le coperture ad ordito ligneo con manto in tegole laterizie e un sistema di aperture minime che riducono i rapporti fra lo spazio privato e quello pubblico, evidenziando i caratteri introversi dell'insediamento.

La densificazione del tessuto urbano e l'introduzione di tipologie edilizie distanti da quelle della tradizione hanno notevolmente complicato una lettura univoca delle tipologie del centro storico, soprattutto in riferimento alla sua configurazione attuale.



Sezione ricavata dalla cartografia storica di Sarroch

Il fenomeno di densificazione dei tessuti urbani è del resto caratteristico dei villaggi della terra cruda; ancora i manuali del recupero dei centri storici riportano:

Una delle peculiarità delle case a corte è la capacità che esse hanno di adattarsi al mutare delle esigenze del nucleo familiare, sia attraverso i processi di sviluppo e accrescimento diacronici per addizione e giustapposizione di nuovi vani, sia mediante il frazionamento legato alle successioni ereditarie.[...] È proprio in virtù di tale fenomeno che nei centri sardi di pianura e di collina aumenta la densità del costruito di generazione in generazione senza che si modifichino, entro certi limiti, i margini dell'abitato. In altri termini, come si può facilmente riscontrare comparando cartografie catastali storiche riferite ad anni differenti, l'aumento progressivo del numero di abitazioni è questione interna all'abitato e ad esso non corrisponde un incremento apprezzabile nelle dimensioni del centro almeno sino agli anni '60 del Novecento.

5 - IL PROGETTO

Lo stato di conservazione del centro storico di Sarroch è piuttosto precario; si riscontra infatti come la gran parte degli edifici di interesse storico versino in stato di abbandono o siano ridotti allo stato di rudere, mentre un'edilizia recente poco rispettosa dei caratteri tradizionali del centro storico ha assunto un ruolo preminente, inglobando al suo interno se non sostituendo completamente gli edifici preesistenti.

A preservare parzialmente il carattere complessivo dell'impianto ed una certa qualità ambientale, ha tuttavia contribuito in maniera decisiva la conformazione centro abitato che, con la sua struttura

relativamente definita, ha consentito in alcuni casi poche variazioni al modello insediativo, obbligando gli interventi recenti a conformarsi alla forma dei luoghi, senza possibilità di variarne eccessivamente le caratteristiche. Nei casi in cui la conformazione territoriale e la struttura viaria meno densa lo hanno invece consentito, i caratteri dell'insediamento tradizionale si sono completamente persi facendo sì che, soprattutto in coincidenza dei margini del centro urbano, la forma dell'insediamento e soprattutto i suoi caratteri architettonici abbiano perso qualsiasi riferimento e legame con il tessuto e le tipologie edilizie storiche.



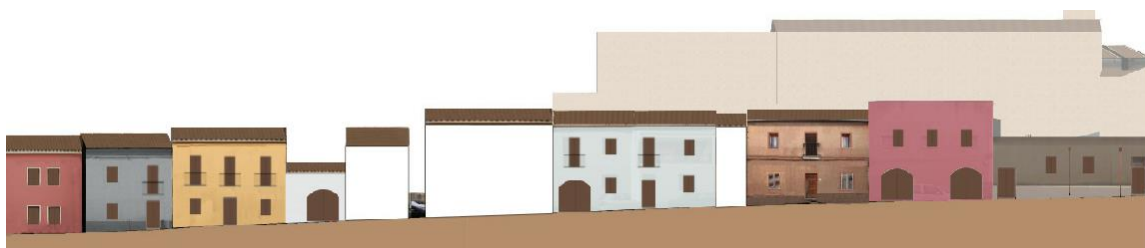
Casa tradizionale in via Lamarmora

In questo senso, se il Piano interviene nell'individuare gli edifici che ancora conservano intatti (in pochissimi casi) o con limitate modificazioni i caratteri dell'architettura tradizionale e nel proporre gli strumenti atti a garantirne la conservazione e la valorizzazione nell'ottica di un futuro riutilizzo, la sfida maggiore consiste forse nel definire le regole capaci di riqualificare la gran parte del patrimonio edilizio che completamente cancellato ogni traccia dei suddetti caratteri.

Per questo il Piano mira a definire una normativa agile e di facile interpretazione, composta da elaborati grafici attenti alla contestualizzazione degli interventi (le tavole di progetto sono estese come minimo alla scala dell'isolato) e norme semplici correlate di abachi grafici e fotografici.



Prospetto fotografico di un isolato - stato di fatto



Prospetto fotografico di un isolato - stato di progetto

Il Piano particolareggiato pone inoltre attenzione alla riqualificazione dello spazio pubblico. La maggior parte delle vie del centro storico è già interessata da interventi di riqualificazione il cui carattere è compatibile con le tipologie ed i materiali adatti ad una corretta valorizzazione del centro storico, tuttavia l'utilizzo di elementi di arredo urbano e di illuminazione pubblica eterogenei e poco adeguati e coerenti con il contesto ha portato alla necessità di definire, anche a titolo indicativo, le linee guida per gli interventi sugli spazi pubblici.

Se da un lato, come descritto, la tendenza del passato è stata quella di disconoscere il valore del patrimonio storico in ragione di un più immediato interesse economico e quindi di è assistito alla progressiva disgregazione del patrimonio architettonico di rilevanza storica, tale tendenza sembra aver subito una inversione negli anni più recenti, con una nuova presa di coscienza della strettissima connessione tra qualità del patrimonio architettonico, qualità ambientale e qualità della vita.

Grazie a questo fatto sono sempre più frequenti gli interventi di recupero dell'edificato storico nell'ottica di un riuso residenziale contemporaneo.

In accordo con le intenzioni dell'Amministrazione, uno degli obiettivi del Piano è quello di costituire un inquadramento normativo che sia propedeutico al rafforzamento di questa dinamica virtuosa.

Per ottenere questo risultato si è considerata come imprescindibile l'obiettivo di trattenere il più possibile la popolazione all'interno del centro storico, evitando la dispersione ed il consumo di territorio e garantendo, al contempo, standard elevati di qualità ambientale e insediativa.

L'Amministrazione Comunale di Sarroch si pone come obiettivo quello di individuare gli strumenti amministrativi necessari a favorire le dinamiche sopra descritte.

Dati dimensionali:

Superficie di intervento:	25.000,00 mq
Volumetria stato di fatto	222.116,76 mc*
Volumetria prevista dal Piano in adeguamento al PPR	230.256,08 mc*

*valori arrotondati al centesimo