

PIANO URBANISTICO COMUNALE RELAZIONE

1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1.1 PREMESSA

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) i piani territoriali paesistici;

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 di 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.

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

1.5 PIANO URBANISTICO DELLA COMUNITÀ MONTANA

Le Comunità montane, in armonia e nel rispetto dei piani territoriali paesistici, delle direttive e dei vincoli di cui all'articolo 5 della L.R. N045/89 e della Pianificazione provinciale, possono dotarsi dei piani di cui alla legge 3 dicembre 1971, n. 1102.

Il comune di Sarroch appartiene alla 23^a Comunità montana e non, al momento, è interessata a detti piani.

1.6 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

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 del 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 con termini 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.

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 Assemini, 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: ciascun 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.

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

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. Cedam 1970

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

⁵ In origine, circa duemila anni fa, i Romani avevano lì un deposito di grano. Poi, nel tardo Medioevo, 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

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 agro-forestale 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



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 testimonia una fotografia del 1914 presa dalla villa Siotto (Allegato D), l'abitato era pressochè coincidente con

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

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

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 Lamarmora 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.

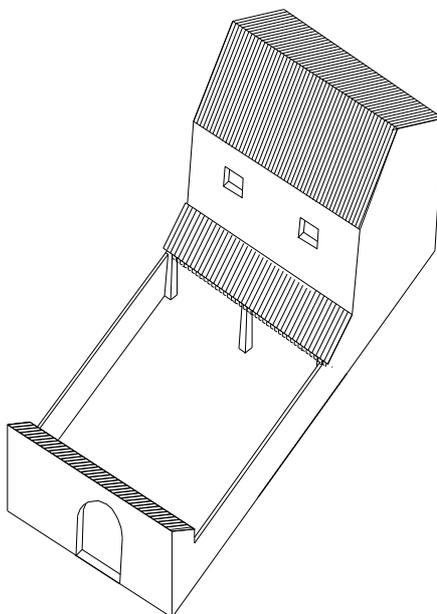
A1- LA CASA A CORTE ANTERIORE

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;

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

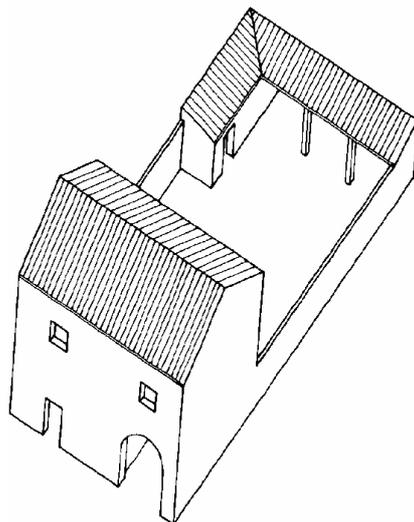


agricoltore facoltoso, presenta la corte retrostante munita di porta carraia. E' vita rurale e contemporaneamente cittadina. La dimora si adatta con ricchezza di molteplici possibilità, ma conserva sempre una propria inconfondibile individualità.

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 della 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 erano 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-aragonese 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: DEMOGRAFIA, FORZA LAVORO E STRUTTURA ECONOMICA

4.1 ANALISI DELLA POPOLAZIONE

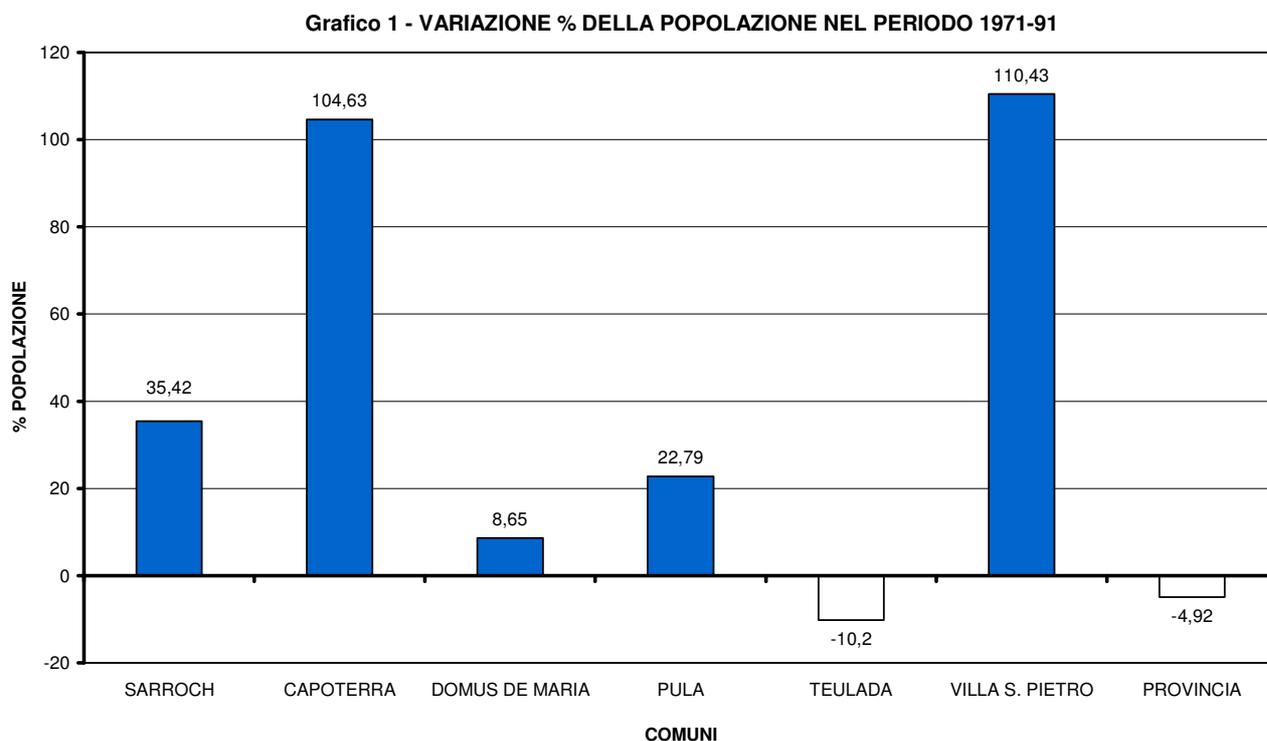
4.1.1 DINAMICA DELLA POPOLAZIONE

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	Variatz.% 71- 81	Variatz.% 81- 91	Variatz.% 71- 91
SARROCH	67,88	79	3.972	4.989	5.379	25,60	7,82	35,42
CAPOTERRA	68,25	241	8.028	12.208	16.428	52,07	34,57	104,63
DOMUS DE MARIA	96,78	15	1.329	1.392	1.444	4,74	3,74	8,65
PULA	138,79	42	4.770	5.371	5.857	12,60	9,05	22,79
TEULADA	245,59	19	5.236	5.090	4.702	-2,79	-7,62	-10,20
VILLA S. PIETRO	39,61	40	748	1.174	1.574	56,95	34,07	110,43
PROVINCIA	6.895,38	111	802.888	730.473	763.382	- 9,02	4,51	- 4,92

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.



4.1.2 – ISTRUZIONE

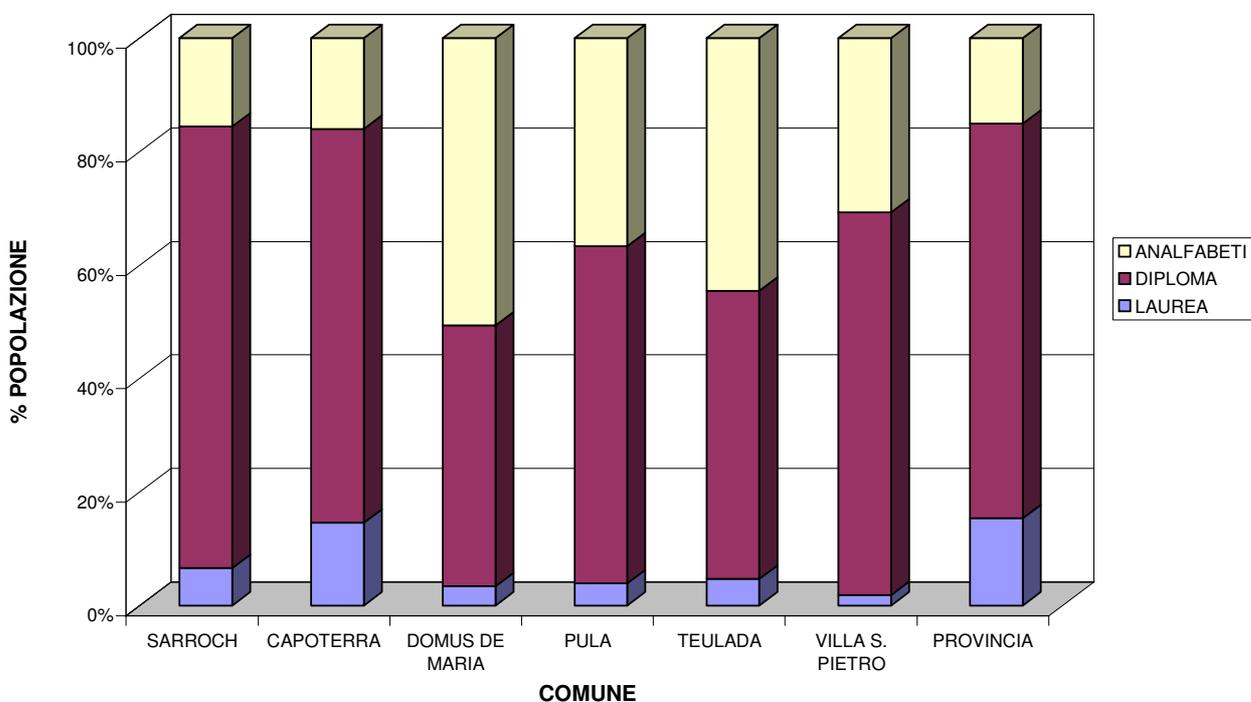
Dai dati riportati nella *tab. 2* si rileva che il comune di Sarroch ha il 2,13 % di analfabeti, valore inferiore alla media provinciale.

I laureati rappresentano lo 0,90 % e i diplomati il 10,64 % della popolazione residente, valori inferiori alle medie provinciali, ma in linea con i comuni della zona ad esclusione di Capoterra i cui valori sono riconducibili al gran numero di immigrati trasferitisi nei centri residenziali sorti nei suoi territori.

Tab. 2- POPOLAZIONE RESIDENTE IN ETA' DA 6 ANNI PER GRADO DI ISTRUZIONE
(Fonte: ISTAT)

COMUNE	FORNITI DI TITOLO DI STUDIO										ALFABETI SENZA TITOLO				ANALFABETI				TOT. GENE.
	TOT	%	LAUR. EA	%	DIPL. OMA	%	LIC. MED. INFE.	%	LIC. ELEM.	%	TOT	%	ETA' > 65	%	TOT	%	ETA' > 65	%	
SARROCH	4.062	80,95	45	0,90	534	10,64	1.822	36,31	1.661	33,10	849	16,92	189	3,77	107	2,13	70	1,39	5.018
CAPOTERRA	12.400	81,92	496	3,28	2.355	15,56	5.426	35,85	4.123	27,24	2.194	14,49	318	2,10	543	3,59	287	1,90	15.137
DOMUS DE MARIA	980	72,54	6	0,44	80	5,92	473	35,01	421	31,16	283	20,95	63	4,66	88	6,51	56	4,15	1.351
PULA	4.265	77,72	28	0,51	425	7,71	1.964	35,65	1.848	33,55	982	17,83	215	3,90	262	4,76	134	2,43	5.509
TEULADA	3.227	72,39	39	0,87	421	9,44	1.560	34,99	1.207	27,07	862	19,34	344	7,72	369	8,28	260	5,83	4.458
VILLA S. PIETRO	1.159	79,11	4	0,27	145	9,90	495	33,79	515	35,15	240	16,38	41	2,80	66	4,51	32	2,18	1.465
PROVINCIA	584381	81,95	25231	3,54	113792	15,96	242187	33,96	201171	28,21	106005	14,87	27139	3,81	24703	3,46	14025	1,97	713089

Grafico 2 - INDICATORI DEL LIVELLO D'ISTRUZIONE



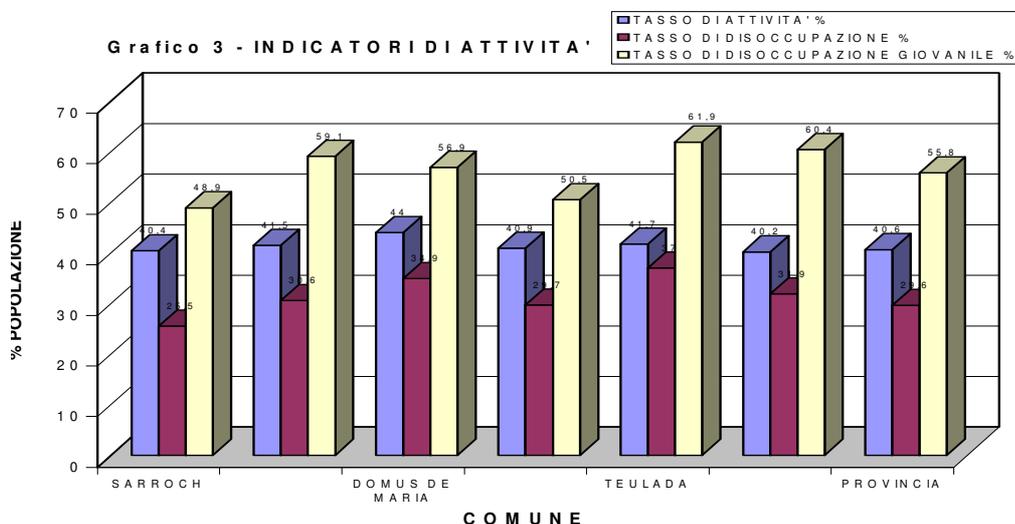
4.1.3 - OCCUPAZIONE

Altro indicatore determinante nelle problematiche di tipo economico-sociale è rappresentato dal *Tasso di attività e dal tasso di disoccupazione*, in particolare quello giovanile. I dati relativi al comune di Sarroch in raffronto ai comuni più significativi della zona e a quelli provinciali, sono riportati in *tab. 3*, relativa ai dati del censimento 1991.

Per il comune di Sarroch risulta un tasso di attività (misura la quota di popolazione che si colloca sul mercato di lavoro, non quella occupata) pari al 40,4 %, di poco inferiore alla media provinciale (40,6%) e comunque in linea con i comuni della zona (valori compresi tra 40,2 % di Villa S. Pietro e 44,00 % di Domus de Maria). Probabilmente questo dato risente anche del fatto che le donne occupate saltuariamente nel commercio, come collaboratrici familiari e in particolare nell'agricoltura, possono aver optato nel censimento a considerarsi casalinghe e quindi in condizione di non attività. L'indice *tasso di disoccupazione* (misura il numero di disoccupati in relazione a 100 persone attive), a Sarroch assume il valore del 25,5 %, inferiore alla media provinciale pari 29,6 % e minore di circa 7 punti agli altri comuni della zona. Mentre il tasso di disoccupazione giovanile, pur essendo molto alto (48,9 %), è comunque inferiore alla media provinciale pari a 55,8 % e a quello dei comuni della zona.

Tale tasso è certamente destinato a scendere tenuto conto che la realizzazione, nell'area di Sarroch, all'interno della raffineria, del nuovo impianto di gassificazione a ciclo combinato per l'autoproduzione di energia elettrica e termica. La messa in esercizio commerciale è prevista per i primi anni del 2000. Il mega progetto, interamente finanziato da un consorzio di banche internazionali di primaria importanza, porterà nella zona di Sarroch nuove opportunità di sviluppo e occupazione. Sono infatti previsti molti nuovi posti di lavoro: con l'incremento dell'occupazione medio di 500 unità per il periodo di costruzione dell'impianto, con punte di oltre 1000 nell'arco dei successivi sei mesi della messa in opera del cantiere.

Tab. 3 - INDICATORI DI ATTIVITÀ E DI DISOCCUPAZIONE				
(Fonte: ISTAT)				
COMUNE	Popolazione 1991	TASSO DI ATTIVITÀ %	TASSO DI DISOCCUPAZIONE %	TASSO DI DISOCCUPAZIONE GIOVANILE %
SARROCH	5.379	40,4	25,5	48,9
CAPOTERRA	16.428	41,5	30,6	59,1
DOMUS DE MARIA	1.444	44,0	34,9	56,9
PULA	5.857	40,9	29,7	50,5
TEULADA	4.702	41,7	37,0	61,9
VILLA S. PIETRO	1.574	40,2	31,9	60,4
PROVINCIA	763.382	40,6	29,6	55,8



4.2 - PREVISIONI DI EVOLUZIONE SINO AL 2015

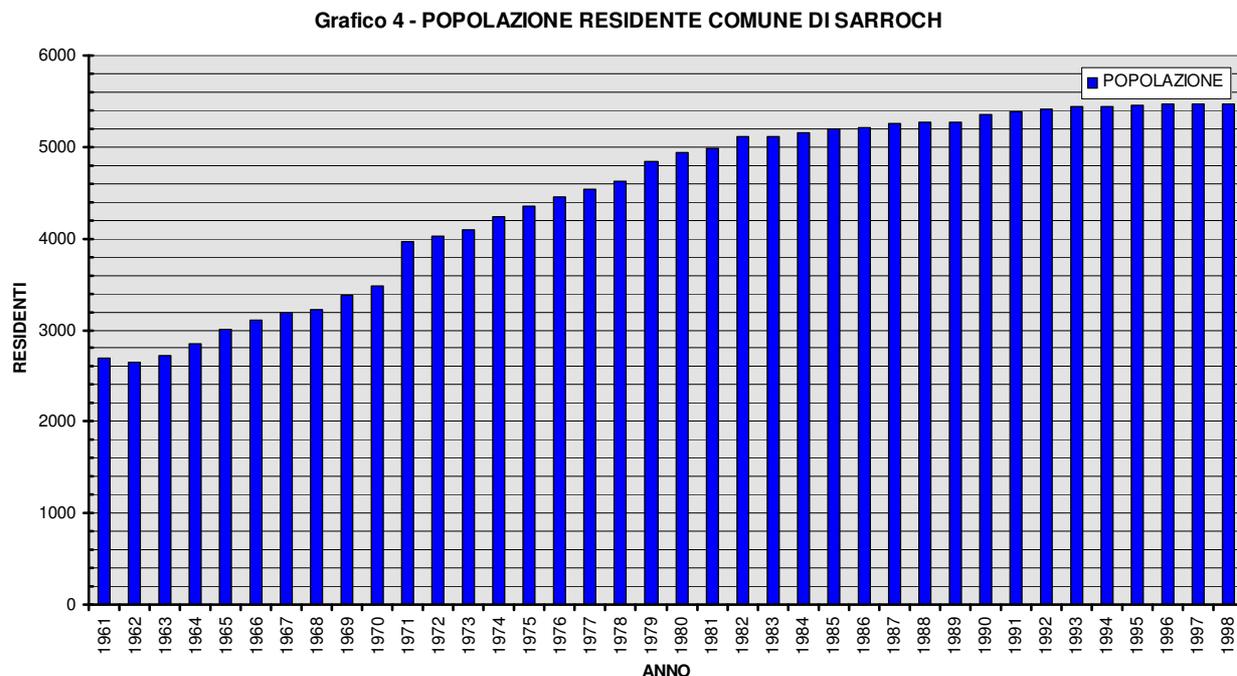
La previsione dell'evoluzione della popolazione del Comune di Sarroch è stata determinata con il metodo della regressione lineare che fornisce la retta che meglio interpola i dati della popolazione dall'anno x_1 all'anno x_2 . La retta è del tipo $y=ax-b$ dove x è l'anno e y è la popolazione residente a fine anno.

Se si considera il periodo 1961-1995 (vedi tab. 4), la retta presenta un coefficiente $b = 18,20$ ed una pendenza pari a $94,24$. Secondo questa retta la popolazione del 2015 dovrebbe essere pari a 7.887 unità.

Il dato ottenuto non sembra essere tuttavia attendibile, tenuto conto che la popolazione tende a stabilizzarsi intorno ai valori attuali. Pertanto si è considerato il periodo 1981-1995 che per quanto breve, sembra essere più significativo. Assumendo questo periodo, la retta ha un coefficiente $b = 5,68$ e una pendenza pari a $31,23$. Secondo questa retta la popolazione nel 2015 dovrebbe assumere il valore di 6113 unità, valore sufficientemente attendibile, tenuto conto che nell'immediato futuro su Sarroch si riverseranno considerevoli risorse finanziarie: 1.500 miliardi per la gasificazione, 250 miliardi dell'Enichem e 500 miliardi per la costruzione della diga.

Questo investimento di circa 2.250 miliardi provocherà una richiesta abitativa abnorme in breve tempo. Si può senz'altro sostenere che determinerà un ulteriore incremento della popolazione di circa 500 unità rispetto alle attuali e, conseguentemente, un significativo fabbisogno addizionale esogeno sulla domanda abitativa.

I dati numerici e grafici sulla popolazione e sul trend previsto sono riportati nei grafici 4 e 5 nelle tabelle 4 e 5.



Tab. 4 - POPOLAZIONE E TREND 1961-2015

(Fonte: ufficio anagrafe comunale)

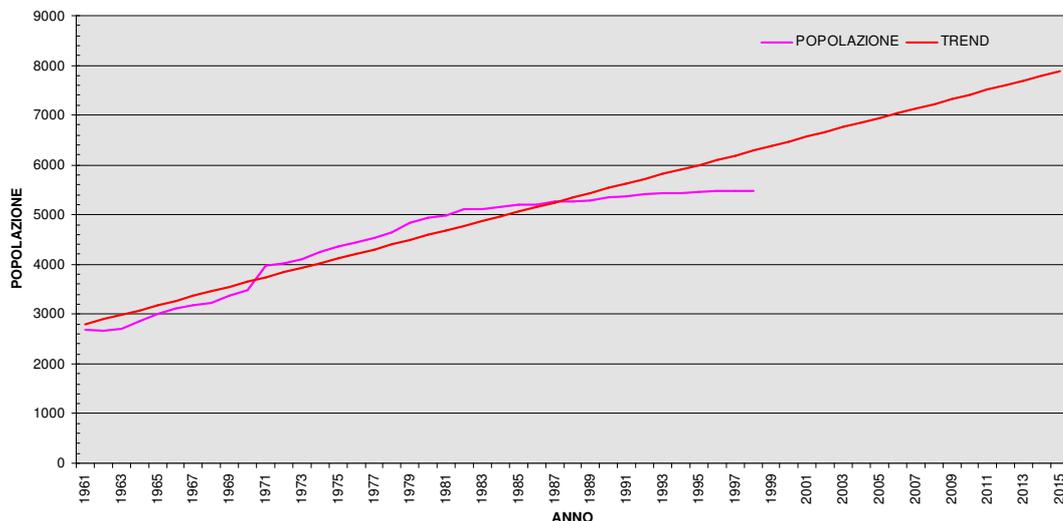
ANNO	POPOLAZIONE	TREND	INDICE DI CORRELAZIONE r	PENDENZA	COSTANTE
1961	2.694	2.798	0,95	94,2409	-182008,444
1962	2.654	2.892			
1963	2.717	2.987			
1964	2.848	3.081			
1965	3.012	3.175			
1966	3.104	3.269			
1967	3.187	3.363			
1968	3.225	3.458			
1969	3.377	3.552			
1970	3.486	3.646			
1971	3.972	3.740			
1972	4.026	3.835			
1973	4.100	3.929			
1974	4.243	4.023			
1975	4.360	4.117			
1976	4.457	4.212			
1977	4.537	4.306			
1978	4.632	4.400			
1979	4.838	4.494			
1980	4.939	4.589			
1981	4.989	4.683			
1982	5.114	4.777			
1983	5.118	4.871			
1984	5.151	4.966			
1985	5.191	5.060			
1986	5.206	5.154			
1987	5.255	5.248			
1988	5.268	5.343			
1989	5.274	5.437			
1990	5.357	5.531			
1991	5.379	5.625			
1992	5.413	5.720			
1993	5.436	5.814			
1994	5.444	5.908			
1995	5.452	6.002			
1996	5.469	6.096			
1997	5.476	6.191			
1998	5.477	6.285			
1999		6.379			
2000		6.473			
2001		6.568			
2002		6.662			
2003		6.756			
2004		6.850			
2005		6.945			
2006		7.039			
2007		7.133			
2008		7.227			
2009		7.322			
2010		7.416			
2011		7.510			
2012		7.604			
2013		7.699			
2014		7.793			
2015		7.887			

Tab. 5 - POPOLAZIONE E TREND 1981-2015

(Fonte: ufficio anagrafe comunale)

ANNO	POPOLAZIONE	TREND	INDICE DI CORRELAZIONE r	PENDENZA	COSTANTE
1981	4989	5051	0,95	31,2286	-56812,6
1982	5114	5082			
1983	5118	5114			
1984	5151	5145			
1985	5191	5176			
1986	5206	5207			
1987	5255	5239			
1988	5268	5270			
1989	5274	5301			
1990	5357	5332			
1991	5379	5363			
1992	5413	5395			
1993	5436	5426			
1994	5444	5457			
1995	5452	5488			
1996	5469	5520			
1997	5476	5551			
1998	5477	5582			
1999		5613			
2000		5645			
2001		5676			
2002		5707			
2003		5738			
2004		5769			
2005		5801			
2006		5832			
2007		5863			
2008		5894			
2009		5926			
2010		5957			
2011		5988			
2012		6019			
2013		6051			
2014		6082			
2015		6113			

GRAFICO 5 - TREND POPOLAZIONE DI SARROCH



4.3 - L'OCCUPAZIONE IN AGRICOLTURA, NELL'INDUSTRIA, NEL COMMERCIO E NEI SERVIZI

Nelle tabelle 6 e 7 e nelle tavole 5 e 6 vengono riportati i dati dei censimenti 1981 e 1991 relativi alla popolazione residente attiva suddivisa nei tre settori: agricoltura, industria e altre attività comprendente il commercio, i servizi etc.

Dalla tabella 7 che riporta le variazioni dei precedenti dati degli ultimi censimenti, risulta un leggero aumento degli occupati in agricoltura pari a + 2,08 %, in contro tendenza con la media provinciale pari a - 9,37 %, un piccolo incremento degli occupati nel settore dell'industria pari a + 3,63 % leggermente superiore alla media provinciale di + 2,06 % e un incremento consistente e generalizzato degli occupati nel settore del commercio e dei servizi pari al + 40,67 % contro il + 27,36 della media provinciale.

A Sarroch nel censimento del 1991 risultano attivi in agricoltura circa il 5,49 % (media prov. 7,28 %) del totale, valore leggermente inferiore al 1981; nell'industria la percentuale è del 54,37 % (media prov. 29,51 %), con una flessione rispetto ai valori del 1981 che consistevano in 60,74 %; nel terziario in generale, risulta una percentuale del 40,13 % (media prov. 63,21 %), contro il 33,03 % del 1981.

Nel complesso per i tre indicatori si è avuto un aumento del 15,77 %, al di sopra, seppur di poco, della media provinciale che è del 15,05 %.

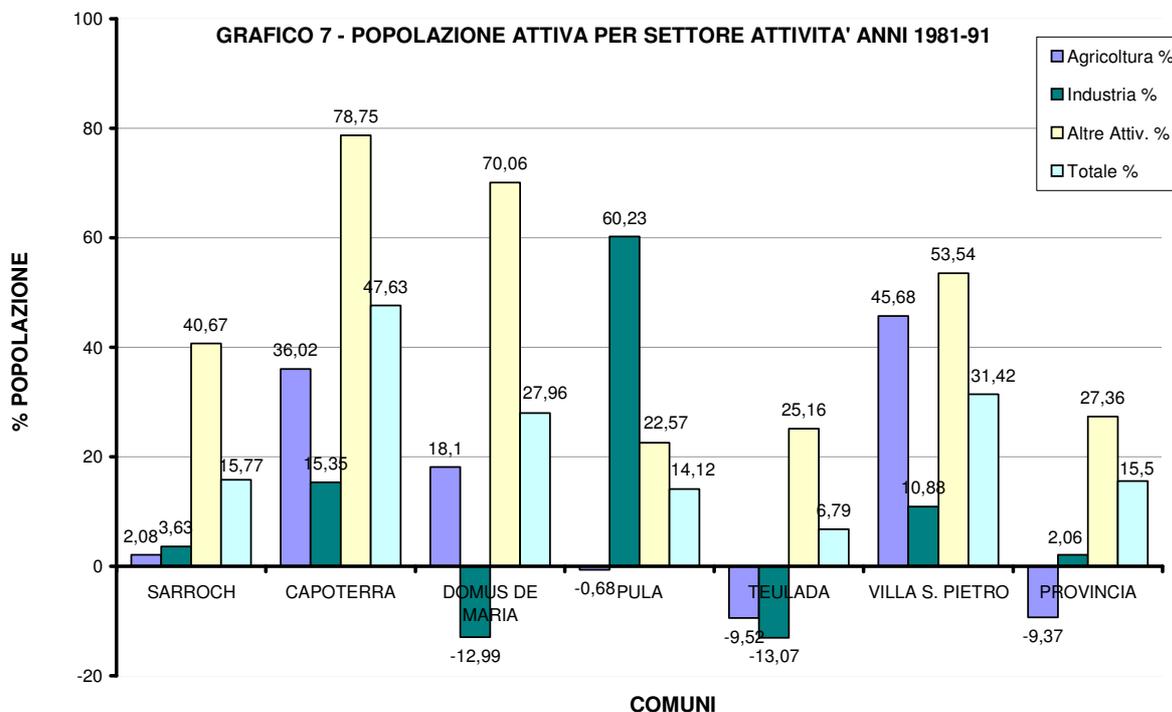
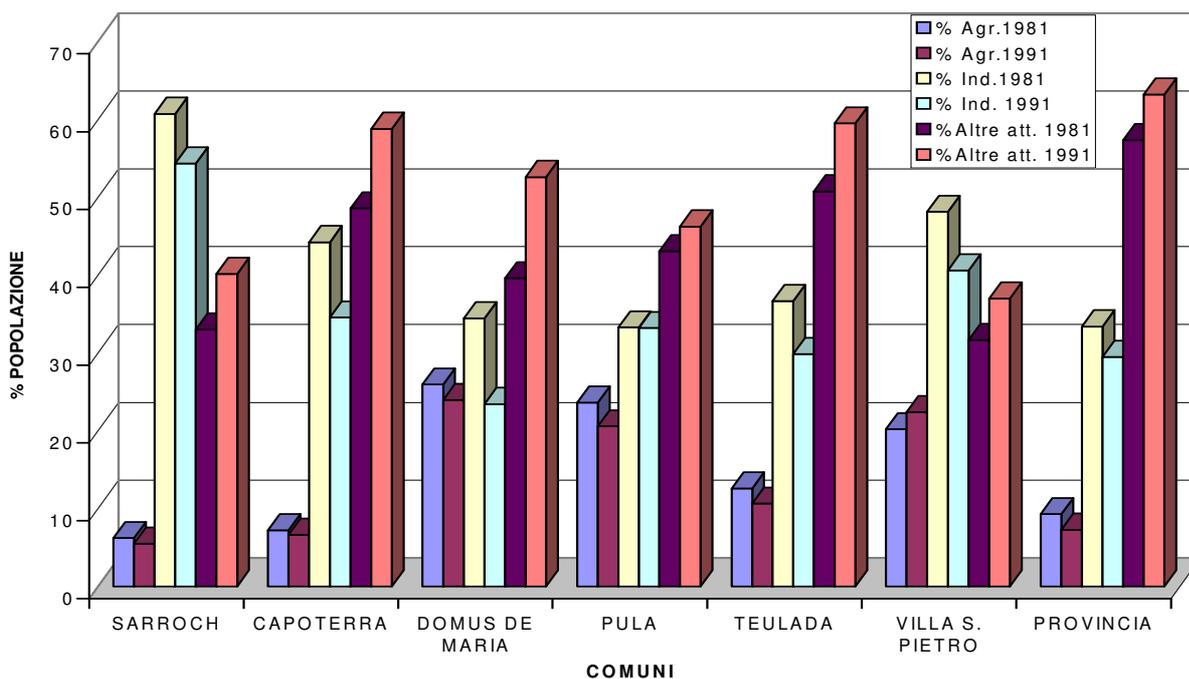
Tab.6 - POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA PER SETTORE DI ATTIVITA' ECONOMICA

COMUNE	DATI 1981 (Fonte ISTAT)				DATI 1991 (Fonte ISTAT)			
	Agricoltura	Industria	Altre attività	Totale	Agricoltura	Industria	Altre attività	Totale
SARROCH	96	936	509	1.541	98	970	716	1.784
CAPOTERRA	261	1.603	1.760	3.624	355	1.849	3.146	5.350
DOMUS DE MARIA	116	154	177	447	137	134	301	572
PULA	440	620	802	1.862	437	705	983	2.125
TEULADA	189	551	763	1.503	171	479	955	1.605
VILLA S. PIETRO	81	193	127	401	118	214	195	527
PROVINCIA	20.021	72.055	123.687	215.763	18.146	73.538	157.528	249.212

Tab.7 - VARIAZIONI DELLA POPOLAZIONE ATTIVA PER SETTORE DI ATTIVITA'

COMUNE	% Agricoltura		% Industria		% Altre attività		Differenze 1991-1981			
	% Agr. 1981	% Agr. 1991	% Ind. 1981	% Ind. 1991	%Altre att. 1981	%Altre att. 1991	Agricoltura %	Industria %	Altre Attiv. %	Totale %
SARROCH	6,23	5,49	60,74	54,37	33,03	40,13	2,08	3,63	40,67	15,77
CAPOTERRA	7,20	6,64	44,23	34,56	48,57	58,80	36,02	15,35	78,75	47,63
DOMUS DE MARIA	25,95	23,95	34,45	23,43	39,60	52,62	18,10	-12,99	70,06	27,96
PULA	23,63	20,56	33,30	33,18	43,07	46,26	-0,68	60,23	22,57	14,12
TEULADA	12,57	10,65	36,66	29,84	50,77	59,50	-9,52	-13,07	25,16	6,79
VILLA S. PIETRO	20,20	22,39	48,13	40,61	31,67	37,00	45,68	10,88	53,54	31,42
PROVINCIA	9,28	7,28	33,40	29,51	57,33	63,21	-9,37	2,06	27,36	15,50

GRAFICO 6 - POPOLAZIONE ATTIVA PER SETTORE ATTIVITA' ANNI 1981-91



5 - LE ABITAZIONI

Dall'esame dei dati del censimento ISTAT 1991, riportati nelle tabelle 8 e 9, e nelle tavole 7 e 8, emerge che il patrimonio abitativo di Sarroch presenta caratteristiche abbastanza positive:

- le abitazioni appaiono in numero adeguato in relazione al numero delle famiglie;
- il numero delle stanze supera largamente quello degli occupanti;
- le case recenti sono più numerose di quelle antiche.;
- quasi tutte le abitazioni sono godute in proprietà;
- Tutte le abitazioni sono fornite di servizi e di impianti domestici.

Oltre questo doveroso riconoscimento ai sacrifici di una generazione che grazie al suo lavoro ha praticamente rinnovato il modo di abitare, sembra opportuno approfondire le indagini e cogliere le ombre immancabili della situazione, per poter formulare le direttive necessarie per il loro superamento.

Verranno analizzati solo alcuni indicatori, ritenuti più significativi e cioè:

Indice dei vuoti	A	= stanze non utilizzate/totale stanze
Ampiezza delle abitazioni occupate	C	= totale stanze occupate/totale abitazioni occupate
Indice di affollamento reale	D1	= componenti famiglie occupanti/totale stanze occupate
Ampiezza (superficie) delle abitazioni occupate	G	= superficie abitaz. occupate/tot abitazioni occupate
Standard edilizio	H	= superficie abitaz. occupate/componenti famiglie occupanti
Indice di coabitazione	K	= famiglie occupanti/abitazioni occupate
Indice di vetustà	J	= stanze occupate costruite prima 1919/stanze costruite dopo il 1986

Tab. 8 - FAMIGLIE, OCCUPANTI, ABITAZIONI E STANZE

(Fonte ISTAT censimento 1991)

COMUNE	Famiglie	Componenti	componenti/famiglia	Abitaz. occupate	m ² abitaz. occup.	stanze destinate ad abitazione	stanze ad altro uso	totale stanze occupate	abitaz. non utilizzate	stanze non utilizzate	Totale stanze
SARROCH	1.595	5.357	3,36	1.589	172.112	7.447	117	7.564	80	337	11.651
CAPOTERRA	4.652	16.348	3,51	4.598	550.721	22.258	326	22.584	225	1.048	25.145
DOMUS DE MARIA	480	1.439	3,00	474	45.395	1.974	43	2.017	104	353	3.592
PULA	1.754	5.813	3,31	1.731	191.614	8.129	114	8.243	233	823	19.605
TEULADA	1.552	4.649	3,00	1.547	144.471	6.823	40	6.863	307	869	9.656
VILLA S. PIETRO	451	1.571	3,48	449	50.893	2.028	25	2.053	3	9	2.094
PROVINCIA	235.199	757.776	3,22	233.291	24.303.943	1.082.149	11.007	1.093.156	15.011	59.791	1.288.151

Tab. 9 – ABITAZIONI E STANZE PER MOTIVO DELLA NON OCCUPAZIONE

(Fonte ISTAT censimento 1991)

Comuni	Totale stanze	Totale abitazioni	Totale stanze occupate	Totale abitazioni occupate	Totale stanze non occupate	Totale abitazioni non occupate	Abitazioni non disponibili né alla vendita né all'affitto	Motivo della non occupazione							
								Utilizzate per vacanze		Utilizzate per lavoro e/o studio		Altri motivi		Non utilizzate	
								Stanze	Abitazioni	Stanze	Abitazioni	Stanze	Abitazioni	Stanze	Abitazioni
SARROCH	11.651	2.495	7.564	1.589	4.087	906	785	3.461	744	195	57	94	25	337	80
CAPOTERRA	25.145	5.142	22.584	4.598	2.561	544	403	1.230	257	163	38	120	24	1.048	225
DOMUS DE MARIA	3.592	933	2.017	474	1.575	459	324	770	216	244	74	208	65	353	104
PULA	19.605	4.573	8.243	1.731	11.362	2.842	2.390	10.157	2.507	251	70	131	32	823	233
TEULADA	9.656	2.548	6.863	1.547	2.793	1.001	828	1.190	356	489	234	245	104	869	307
VILLA S. PIETRO	2.094	460	2.053	449	41	11	9	32	8	0	0	0	0	9	3
PROVINCIA	1.288.151	283.510	1.093.156	233.291	194.995	50.219	36.867	105.776	27.412	16.844	4.592	12.584	3.204	59.791	15.011

Tab. 10 - INDICI SULLE ABITAZIONI

(Fonte ISTAT censimento 1991)

COMUNE	A indice dei vuoti %	C ampiezza abitazioni occupate	D1 indice di affollamento reale	G ampiezza (superficie) delle abitazioni.	H standard edilizio mq/abit	K indice di coabitazione	J indice di vetustà
SARROCH	2,89	4,76	0,71	108,31	32,13	1,00	0,77
CAPOTERRA	4,17	4,91	0,72	119,77	33,69	1,01	0,18
DOMUS DE MARIA	9,83	4,26	0,71	95,77	31,55	1,01	1,25
PULA	4,20	4,76	0,71	110,70	32,96	1,01	0,71
TEULADA	9,00	4,44	0,68	93,39	31,08	1,00	2,30
VILLA S. PIETRO	0,43	4,57	0,77	113,35	32,40	1,00	0,68
PROVINCIA	4,64	4,7	0,69	104,18	32,06	1,01	1,38

Tab. 11 - ABITAZIONI OCCUPATE PER EPOCA DI COSTRUZIONE

(Fonte: ISTAT)

COMUNE	Prima del 1919	%	1919-1945	%	1946-1960	%	1961-1971	%	1972-1981	%	1982-1986	%	Dopo il 1986	%	Prima del periodo 1919-1945	%	TOTALE
SARROCH	62	3,90	66	4,15	257	16,17	481	30,27	515	32,41	131	8,24	77	4,85	128	8,06	1.589
CAPOTERRA	116	2,52	225	4,89	560	12,18	719	15,64	1.797	39,08	612	13,31	569	12,37	341	7,42	4.598
DOMUS DE MARIA	30	6,33	44	9,28	102	21,52	90	18,99	116	24,47	70	14,77	22	4,64	74	15,61	474
PULA	80	4,62	85	4,91	319	18,43	424	24,49	553	31,95	157	9,07	113	6,53	165	9,53	1.731
TEULADA	239	15,45	208	13,45	336	21,72	287	18,55	268	17,32	117	7,56	92	5,95	447	28,89	1.547
VILLA S. PIETRO	37	8,24	11	2,45	33	7,35	78	17,37	194	43,21	54	12,03	42	9,35	48	10,69	449
PROVINCIA	20.690	8,87	25.302	10,85	43.497	18,64	51.445	22,05	55.604	23,83	22.019	9,44	14.734	6,32	45992	19,71	233.291

A - Indice dei vuoti

Mette in evidenza l'esistenza di abitazioni non occupate. Normalmente si tratta di case non abitabili nel centro storico che per essere utilizzate necessitano di consistenti ristrutturazioni. A Sarroch risulta un valore molto basso, pari a 2,89 abitazioni non occupate su 100 occupate, di molto inferiore al valore medio provinciale pari a 4.59. Pertanto Sarroch può contare solo in minima parte su queste abitazioni quale serbatoio di riserva.

C - Ampiezza delle abitazioni occupate

Rappresenta il numero medio di stanze per abitazione occupata. E' pari a 4,76 stanze/abitazione coincidente quindi con quello medio provinciale che è pari a 4.7 stanze/abitazione. Questo dimostra che il modus vivendi dei sarrochesi non si discosta da quello medio della provincia di Cagliari.

D1 - Affollamento reale

Mette in relazione il numero delle stanze adibite esclusivamente ad abitazione ed il numero dei componenti le famiglie che le occupano. Il valore di 0,71 seppur di poco è al di sopra della media provinciale. Valori alti si hanno nei comuni che risentono degli effetti di conurbazione dei grossi centri.

G - Ampiezza in superficie delle abitazioni

La superficie di 108,31 mq, leggermente superiore alla media provinciale, conferma quanto emerge dalla lettura dei parametri C e D1, ossia che, nei centri urbani come Sarroch, le abitazioni presentano un numero di stanze ed una superficie media simile a quelle di comuni con tipologia edilizia a schiera o a palazzina, tipica dei centri urbani di una certa dimensione e di quelli dell'hinterland, fortemente influenzati dall'effetto di conurbazione.

H - Standard edilizio

Esprime la superficie disponibile (residenziale) per abitante, a Sarroch è pari a 32,13 mq/abitante, coincidente con quello medio della Provincia pari a 32,06 mq/abitante. Le motivazioni di questi dati molto simili a quelli medi provinciali sono da ricercare sempre nella tipologia edilizia; del resto questo parametro è direttamente ricavabile dall'indice G, C e D1 dall'espressione: $H=G/(C*D1)$

K - Indice di coabitazione

Il parametro a Sarroch pari ad 1 sembra indicare che le abitazioni esistenti sono adeguate ai nuclei familiari, non esistendo alcuna coabitazione. In realtà, anche se in numero limitato esistono diversi casi di famiglie in coabitazione. Una motivazione sta nella definizione di famiglia operata dall'ISTAT "insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso Comune", e quindi dall'anagrafe, il che non coincide con la famiglia intesa ai fini civili. Ad esempio due nuclei familiari (figlio sposato e suoi genitori) che convivono nella stessa abitazione, per l'ISTAT costituiscono un'unica famiglia.

J - Indice di vetustà

È un parametro che misura l'anzianità delle abitazioni mettendo in rapporto le abitazioni costruite prima del 1919 con quelle costruite nell'ultimo decennio (dopo il 1986).

Il basso indice di vetustà delle abitazioni (0,77% contro 1,38% provinciale) è dovuto al fatto che nel periodo che va dal 1960 ai primi anni 70, con la messa in funzione degli impianti di raffinazione della Saras, Sarroch ha visto crescere sensibilmente il numero dei residenti e quindi delle abitazioni a loro necessarie. L'inconsistenza del Centro storico ha favorito inoltre la demolizione e la ricostruzione delle abitazioni vetuste generando un centro urbano nuovo

sia nei suoi abitanti che nelle sue costruzioni, come si può facilmente dedurre anche dalla *tab. 11*: abitazioni occupate suddivise per epoca di costruzione, dalla quale emerge che le abitazioni costruite prima del 1945 sono solo il 24,22 % del totale delle abitazioni attuali.

5.1 Dotazione mc/abitante

Dai parametri precedenti è possibile avere una indicazione sulla superficie globale, sui volumi edificati sino al 1991 e sulla dotazione metro cubo ad abitante. Risulta:

- Superfici utili delle abitazioni occupate⁷ 1.589x108,31 mq Suo = 172.105 mq
- Superfici utili delle abitazioni non occupate 906x108,31mq = Suno = 98.128 mq
- Totale Su = 270.233 mq
- Superficie coperta (Su+20% di murature) Sc = 324.280 mq
- Superficie coperta occupata (Suo*1,20) Sco = 206.526 mc
- Superfici per accessori, cantine, magazzini, garage, etc (40% Sc) Sca = 129.712 mq
- Totale (Sc+Sca) Sct1 = 453.992 mq
- Superfici per locali commerciali, uffici, servizi, etc⁸ ScCs = 89.500 mq
- Totale superficie coperta (Sct1+ScCs) Sct = 543.500 mq
- Totale superficie coperta occupata (Sco+Sca+ScCs) Scto = 425.700 mq
- Volume totale realizzato (Sctx3.50) Vtr = 1.900.000 mc
- Volume totale occupato Scto*3.50 Vto = 1.490.000 mc
- **Indice mc/abitante=1.490.000/5.138⁹ 290 mc/abit**

Quest'ultimo parametro è relativo alle zone omogenee A+B+C, urbanizzate al 1991. I valori riferiti alle sole zone A+B portano ad un parametro mc/ab maggiore. Infatti, come risulta dalla tabella sottoriportata, risulta una dotazione di 310 mc/ab per la zona A e circa 295 mc/ab per la zona B1.

zona	SUP mq	It mc/mq	If mc/mq	Volume mc	mc/ab	Abitanti
A	45.243		3,00	135.729	310	438
B1	136.874		2,40	328.497	295	1.114
B2 costruita	319.728		2,20	703.401	214	3.272
C*	40.873	1,00		40.873	130	314
Volume non disp.				281.520		-----
TOTALE				1.490.020	290	5.138

⁷ Vedi tabelle 8 e 10 del Capitolo 5

⁸ Dati arrotondati;

⁹ Popolazione presente nel centro abitato nel 1991

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, Assemini, 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.T.P. N° 11 DEL MARGANAI

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.T.P. 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,

Sono fatti salvi dalla disciplina del P.T.P.:

Le aree interessate da piani attuativi già convenzionati, purchè non scaduti alla data del 17.11.1989 e che abbiano avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla stessa data;

I Piani particolareggiati di iniziativa pubblica approvati alla data del 17.11.89;

I lotti interclusi derivanti da frazionamenti adottati dal C.C. prima del 2.12.1966 ed autorizzati entro il 1.1.1970, riguardanti una singola unità abitativa e semprechè siano stati recepiti, ove ricadenti nella fascia dei 300 metri dal mare, nello strumento urbanistico comunale;

Gli interventi in attuazione dei Piani di risanamento urbanistico di cui alla Legge regionale n. 23/85.

E, ai sensi dell'art. 10 della Legge 45 del 1989, gli interventi di razionalizzazione e

sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati;

Il territorio di Sarroch è stato suddiviso in 3 ambiti principali nei quali sono ammessi interventi di trasformazione:

NELL'AMBITO DI GRADO 1, deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi.

Negli ambiti di grado "1" sono consentiti gli usi elencati nell'allegata tabella alla lettera "A" ed alle lettere Ba; Ca, Cb, Cf; Da, Dd, De; Ea; Fa, Fb; La.

NELL'AMBITO DI GRADO 2 Sono contrassegnati con il numero "2" gli ambiti per i quali sono ammessi interventi di trasformazione che si articolano in cinque progressivi gradi di trasformabilità attribuiti ad aree distinte, come di seguito nominate e descritte:

- **2a** - comprende le aree nelle quali prevale l'esigenza di una tutela delle loro caratteristiche naturali e nelle quali, nel rispetto delle direttive per le zone agricole, sono possibili trasformazioni esclusivamente di carattere agricolo, silvo forestale, pascolativo, zootecnico, ittico, agrituristico, tecnologico ovvero estrattivo, quando espressamente consentito dal Piano Regionale delle Cave, oppure volte, in genere, ad altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi.

- **2b** - comprende le aree che, pur costituendo sistemi naturali o seminaturali di rilevante valore paesistico, ambientale, archeologico e scientifico, ammettono limitate modifiche dello stato dei luoghi, anche al fine di una loro migliore utilizzazione.

- **2d** - comprende le aree già antropizzate e compromesse, pur se caratterizzate dalla presenza di emergenze meritevoli di essere tutelate e preservate; in esse l'attività di trasformazione deve accompagnarsi a quella di recupero, restauro e riqualificazione.

Usi consentiti negli ambiti di tutela di grado "2a"

Negli ambiti di grado "2a", sono consentiti gli usi descritti nell'allegata tabella ai numeri: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba; Ca, Cb, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Ga, Gb, Gd; Ha, Hb, Hc, He, Hf, Hg; Ia, Ib; La.

Usi consentiti negli ambiti di tutela di grado "2b"

Negli ambiti di grado "2b" sono consentiti gli usi descritti nell'allegata tabella ai numeri: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba; Ca, Cb, Cc, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Ga, Gb, Gc, Gd; Ha, Hb, Hc, Hd, He, Hg; Ia, Ib; La.

Usi consentiti negli ambiti di tutela di grado "2d"

Negli ambiti di grado "2d", sono consentiti gli usi descritti nell'allegata tabella ai numeri: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba; Ca, Cb, Cc, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Ga, Gb, Gc, Gd; Ha, Hb, Hc, Hd, He, Hf; Hg, Ia, Ib, Ic; La, Lb, Lc, Ld.

NELL'AMBITO DI GRADO 3

Gli ambiti di grado "**3b**" individuano le aree caratterizzate da antropizzazione, nelle quali occorre procedere, oltre che al recupero ambientale e del patrimonio edilizio esistente (con possibilità di inserimento di volumetrie complementari e serventi), anche all'inserimento di nuove volumetrie destinate alla coerente ed organica riqualificazione urbanistica del territorio

Usi consentiti negli ambiti di restauro e recupero ambientale di grado "3b"

Negli ambiti di grado "3b", sono consentiti gli usi descritti nell'allegata tabella ai numeri: Aa, Ab, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Al; Ba; Ca, Cb, Cc, Cd, Ce, Cf, Cg; Da, Db, Dc, Dd, De; Ea, Eb, Ec, Ed; Fa, Fb, Fc, Fd, Fe, Ff; Gb; Ha, Hb, Hc, Hd, He, Hf, Hg; Ia, Ib; La, Lb, Lc, Ld.

6.1.3 TABELLA

A. USO DI AREA PROTETTA

E' la destinazione d'uso del territorio di cui si riconosce l'eccezionalità ambientale e la cui caratterizzazione naturalistica o storico culturale è tale da non ammettere alterazioni dello stato attuale.

A.a:attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;

A.b: fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri natura, segnaletica) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti, ecc.), aree belvedere e postazioni naturalistiche;

A.c: fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali i genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture leggere finalizzate alla conservazione del bene;

A.d: opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;

A.e: pesca, itticoltura e/o acquacoltura estensiva: utilizzazione dei corpi idrici superficiali per attività volte alla produzione ittica in generale, e a interventi necessari per la tutela, valorizzazione e recupero degli ambienti umidi;

A.f: il recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;

A.g: l'apertura e la sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;

A.h: l'installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;

A.i: interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;

interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico

A.l: interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico, quali:

opere stradali, aeroportuali e ferroviarie ;

opere portuali e strutture funzionali al loro esercizio ;

opere pubbliche connesse al soddisfacimento del fabbisogno idrico regionale ;

tutte le altre opere di urbanizzazione, di servizio pubblico o di preminente interesse pubblico. (per tali opere è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939)

B. USO RICREATIVO CULTURALE

Riguarda la utilizzazione del territorio a fini della fruizione ricreativa e culturale della risorsa

B.a opere di accesso al mare, di supporto alla balneazione, della nautica e delle attività sportive ; strutture leggere per le funzione di ristoro, di ricovero di attrezzature da spiaggia e nautiche ; posti di pronto soccorso e servizi igienici ; parchi gioco acquatici.

C. - USO SILVO FORESTALE:

E' l'utilizzazione del territorio boscato per le attività tese alla conservazione, miglioramento e taglio colturale dei boschi e ricostruzione boschiva.

La silvicoltura comprende le attività finalizzate alla valorizzazione dei popolamenti erbacei e arbustivi, attraverso la tutela della rinnovazione naturale, il controllo dei carichi zootecnici e la difesa dagli incendi.

C.a: interventi volti alla realizzazione di opere di bonifica e antincendio, forestale e ricostituzionr boschiva, ambientale naturale;

C.b: opere di rimboschimento d'iniziativa dei competenti Enti pubblici, o da loro autorizzati, semprechè effettuate col fine di ricostituire la copertura vegetale preesistente con essenze autoctone.

C.c: il disboscamento e il decespugliamento anche al fine di ampliare le aree da destinare a pascolo o a colture agricole;

C.d: interventi volti al taglio colturale per impianti arborei da legno, forestazione produttiva;
C.e: interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari;
C.f: opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali punti di riserva d'acqua per lo spegnimento di incendi.
C.g: le infrastrutture e le attrezzature finalizzate alla vigilanza e alla fruizione collettiva delle predette componenti;

D. - USO TECNOLOGICO:

E' l'utilizzazione del territorio per fini tecnologici e infrastrutturali.
D.a: opere anticendio e protezione civile.
D.b: impianti di depurazione, discariche controllate, inceneritori, fognature;
D.c: strade, ferrovie, impianti a rete;
D.d: traverse, dighe, sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua, acquedotti;
D.e: reti elettriche telefoniche, cabine e simili.

F. - USO PASCOLATIVO ZOOTECNICO

Consiste nella utilizzazione del territorio per attività pascolative, zootecnica e per attività finalizzate all'uso e miglioramento dei prati, delle praterie, dei pascoli e dei prati pascoli.
F.a: pascolamento controllato e non.
F.b: mantenimento e razionalizzazione dell'uso di superfici a foraggiere;
F.c: miglioramento di praterie e pascoli, attraverso opere di spietramento superficiale, decespugliamento e concimazione;
F.d: ammodernamento, razionalizzazione e costruzione di stalle e ovili;
F.e: interventi atti a migliorare e potenziare l'attività produttiva, diretti anche alla realizzazione di impianti e manufatti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti, a scala aziendale;
F.f: nuove edificazioni attinenti l'esercizio dell'attività zootecnica e residenze strettamente necessarie alla conduzione dell'azienda;

G. - USO ESTRATTIVO

E' l'utilizzazione del territorio per la coltivazione e la escavazione di minerali, sabbie, ghiaie ed altri materiali industrialmente utilizzabili
G.a: escavazione, lavorazione del materiale di cava, a norma delle vigenti leggi in materia, con l'obbligo del successivo ripristino ambientale;
G.b: stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti solidi e inquinamenti;
G.c: cave di prestito;
G.d: ricerche minerarie;

H. - USO TURISTICO

Consiste nella utilizzazione turistica del territorio per i suoi valori ambientali e storico culturali, per fini ricreativi, per il tempo libero e per fini scientifico-culturali.
H.a: infrastrutture di base, fruizione e servizio: percorsi attrezzati, attrezzature da rifugio, ristoro e soccorso, verde attrezzato e attrezzature all'aperto per il tempo libero, impianti sportivi;
H.b: infrastrutture di accesso, stazionamento e distribuzione;
H.c: recupero del patrimonio edilizio esistente;
H.d: strutture ricettive, quali alberghi, ostelli, residence e bungalow;
H.e: strutture ricettive all'aria aperta: campeggi, aree di sosta;
H.f: strutture residenziali stagionali
H.g: punti di ristoro di cui al D.A. 2266/U/83 e strutture a carattere turistico-ricettivo di limitatissima volumetria;

I. - USO PRODUTTIVO E DIVERSI

I.a: acquacoltura intensiva;

I.b: impianti artigianali;

I.c : impianti industriali ;

L. - USO INSEDIATIVO

Consiste nella utilizzazione del territori a fine residenziale, turistico e produttivo e comprende anche gli interventi di trasformazione antropica, per la realizzazione di strutture abitative, produttive e di servizio.

L.a: opere di demolizione di edifici e manufatti in contrasto col contesto paesistico-ambientale.

L.b: interventi di riqualificazione (sono gli interventi insediativi rivolti al completamento e trasformazione dei processi insediativi in atto, mediante interventi di riordino funzionale e formale);

L.c: interventi di integrazione (sono interventi di ampliamento dell'esistente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, produttivo e di servizio);

L.d: interventi a carattere residenziale e di attività terziarie e produttive legate alla residenza.

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

6.2.1.2- 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 PIANO REGOLATORE

Le vigenti norme urbanistiche sono disciplinate dal Piano Regolatore redatto nel 1978 e modificato in adeguamento al decreto Assessoriale EE.F.U. n° 2266/U del 1983.

Il predetto Piano prevedeva una popolazione superiore ai 20.000 abitanti, per cui Sarroch, ai sensi dell'art. 2 del Decreto "Floris" è stato considerato un Comune di I classe.

Le zone omogenee individuate dal vigente II 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	45.243		3,00	135.729	310	438
B1	136.874		2,40	328.497	295	1.114
B2 costruita	319.728		2,20	703.401	214	3.272
B2 non costruita	56.000		2,20	123.200	200	616
C*	40.873	1,00		40.873	130	314
C1	619.114	1,00		619.114	100	6.191
ALTRE¹⁰						339
TOTALE	1.217.686			1.950.814		12.284
S	168.511					
S (zone C)	118.797					
Totale S	287.308					26 mq/ab

E' evidente che il vigente P.R.G. è sovradimensionato sia per gli attuali abitanti, sia per i 6113 previsti nel 2015.

Infatti, considerato che le zone A, B1 e la B2 interamente costruita ospitano con le lottizzazioni completate C*, l'intera attuale popolazione di Sarroch, è ancora possibile installare, teoricamente, altri 6.171 abitanti. Detraendo dalle 906 case non occupate¹¹ le 744 destinate alle vacanze, rimangono 162 abitazioni non disponibili né alla vendita né all'affitto. Ciò comporta una volumetria non disponibile, pur esistente, pari a mc $162 \times 108,31 \times 3,50 = 61.412$ mc. Considerando pari al 20% la volumetria rimanente che non verrà mai realizzata per motivi diversi ($123.200 + 619.114 - 61.412$) $\times 0,20 = 136.178$ mc, avremo:

$61.412/200 = 308$ abitanti

$136.178/100 = 1.362$ abitanti

Totale = 1.670 abitanti

Pertanto, $6.171 - 1.670 = 4.501$ abitanti sarebbero ancora insediabili.

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 interamente 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

¹⁰ Nuclei e case sparse in aree non residenziali in senso stretto.

¹¹ Dalla Tabella 10 del capitolo 5 "Abitazioni" mq 108,31 superficie media alloggio in Sarroch.

7. CONTENUTI DEL PIANO

7.1 OBIETTIVI DEL PIANO

L'obiettivo prioritario del Piano urbanistico comunale che si propone 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- la salvaguardia del vasto patrimonio naturalistico soprattutto montano, nonché di quello archeologico;
- 4- lo sviluppo della zona agricola;
- 5- la realizzazione di zone produttive artigianali al di fuori del Piano Casic;
- 6- la realizzazione di servizi generali extraurbani destinati al terziario, allo svago, allo sport;
- 7- Mantenere la destinazione edificatoria della parte più pregiata dell'attuale zona C di espansione, ancorché al momento non necessaria per il fabbisogno abitativo, per non compromettere future iniziative edificatorie.

Per promuovere nuovi posti di lavoro il P.U.C. consente la nascita di nuove iniziative che saranno favorite mediante l'individuazione di due zone artigianali al di fuori della perimetrazione Casic, superficie necessaria per far fronte alle domande degli artigiani che richiedono lotti edificabili, in quanto, tutte le aree, finora, sono state promosse dal Casic per medie e grandi industrie, non consentendo lo sviluppo d'iniziativa artigianali gestite direttamente dai privati o dall'Amministrazione comunale.

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.

Per lo sviluppo della zona agricola si tenta di valorizzare le 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. A tale scopo gli indici da applicare, ad uso edificatorio residenziale ed agricolo, sono stati incrementati in conformità del decreto Floris nelle aree effettivamente produttive.

7.2. SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Come abbiamo visto nei capitoli 4 e 5, il Comune di Sarroch presenta un incremento demografico tale da far supporre che nel 2015 la popolazione residente sarà pari a 6113 unità.

Le previsioni del PUC, per quanto attiene le superfici e le volumetrie residenziali sono quelle riportate nella Tabella 13:

TABELLA 13						
zona	SUP mq	It mc/mq	If mc/mq	Volume mc	mc/ab	Abit. teorici
A	45.243		3,00	135.729	310	438
B1	136.874		2,40	328.497	295	1.114
B2 costruita	319.728		2,20	703.401	214	3.272
B2 non costruita	56.000		2,20	123.200	200	616
B3	27.406		2,2	60.293	130	464
C*¹²	327.506	1,00		327.506	130	2.519
C1	231.660	1,00		231.660	100	2.317

¹² Zona C lottizzata e convenzionata allo stato attuale

ALTRE						339
TOTALE	1.139.716			1.910.286		11.089

Rispetto alle previsioni dell'attuale P.R.G. è stata prevista una riduzione di quasi 8 ettari di area edificabile con una riduzione della volumetria pari a 40.528 mc

Ripetendo il ragionamento fatto al capitolo 6.2.2., è possibile installare, teoricamente, altre 4.976 abitanti oltre alle 6.113 previste nel 2015. Detraendo dalle 906 case non occupate¹³ le 744 destinate alle vacanze rimangono 162 abitazioni non disponibili né alla vendita né all'affitto. Ciò comporta una volumetria non disponibile pari a mc $162 \times 108,31 \times 3,50 = 61.412$ mc.¹⁴ Considerando pari al 20% la volumetria rimanente che non verrà mai realizzata ($123.200 + 619.114 - 61.412$) $\times 0,20 = 136.178$ mc, avremo:

$61.412/200 = 308$ abitanti

$136.178/100 = 1.362$ abitanti

Totale = 1.670 abitanti

Pertanto, $4.976 - 1.670 = 3.306$ abitanti sarebbero ancora insediabili.

Per cui, il fabbisogno abitativo fino al 2015 è abbondantemente soddisfatto.

7.3 CENTRO URBANO

Come ho sopra evidenziato, la volumetria residenziale prevista dall'attuale P.R.G. è decisamente esuberante rispetto alle esigenze della popolazione presente e quella insediabile nei prossimi 15 anni.

Pertanto il PUC ha previsto una riduzione di quasi 8 ettari di area edificabile in zona C riportando in zona agricola una parte della zona di espansione di Monte Arrubieddu (presso il villaggio Moratti). Inoltre è stata destinata un'area di 4 ettari, originariamente zona di espansione, per destinarla a zona S verde sportivo nei pressi del Piano di zona n° 3 in località San Giorgio.

La rimanente volumetria in esubero, che sarebbe $3.306 \times 100 = 303.600$ mc, viene legittimata con trasferimento di parte della volumetria di metri cubi 343.419 provenienti dalla zona F¹⁵. La maggior parte di tali aree sono state individuate verso il versante ovest, e verso il vecchio centro di San Giorgio, località più favorevoli dal punto di vista ambientale.

Sono inoltre 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, numero massimo dei piani fuori terra: tre. L'altezza massima non potrà superare i m. 10,50 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.

¹³ Dalla Tabella 9 del capitolo 5 "Abitazioni e stanze suddivise per motivo della non occupazione"

¹⁴ Dalla Tabella 10 del capitolo 5 "Abitazioni" mq 108,31 superficie media alloggio in Sarroch.

¹⁵ In virtù dell'art. 32 della norme di attuazione del P.T.P. n° 11 è possibile un ampliamento delle volumetrie normalmente prevedibili nei centri urbani, limitatamente alle zone urbanistiche "B" e "C" ed alle restanti zone ubicate oltre i due chilometri dal mare, pari alla differenza fra la volumetria teorica ottenuta con il computo ordinario per le zone "F" e quella effettivamente calcolata per le stesse in base all'abbattimento sopradescritto.

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. Il numero massimo dei piani fuori terra sarà tre e l'altezza massima non potrà superare i m. 10,50 all'intradosso dell'ultimo solaio.

ZONA B3 DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE (EX ZONE C COMPLETATE): Comprende le aree delle vecchie lottizzazioni ormai interamente completate, urbanizzate e costruite.

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, altezza massima mt 10,50;

ZONA C: ESPANSIONE RESIDENZIALE- Comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali, che dovranno essere realizzati attraverso interventi coordinati nei modi previsti dalle norme di attuazione.

L'attuazione del P.U.C. nella zona C potrà essere disciplinata attraverso i PIANI PLURIANNALI DI ATTUAZIONE al fine di stabilire una scala di priorità degli interventi sulla base delle domande insediative e sulla fattibilità delle infrastrutture.

La zona C comprende due subzone:

SUBZONA C1: comprende le aree ancora da lottizzare. 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.

Sarà possibile lottizzare superfici inferiori ad un ettaro solo nel caso di un'area compromessa che non possa essere accorpata ad un'altra adiacente.

SUBZONA C*: comprende le aree inserite in lottizzazioni approvate e convenzionate al momento della redazione di questo Piano.

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. ¹⁶	Dotazione mq/abit. ¹⁷
S1 aree per l'istruzione	33.226	21.582	54.808	4,5	4,94
S2 aree per attrezzature di interesse comune	24.532	9.672	34.234	2,0	3,09
S3 aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	292.037	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

Rispetto al P.R.G. è stata individuata un'area di circa 4 ettari, originariamente zona di espansione, per destinarla a zona S verde sportivo nei pressi del Piano di zona n° 3 in località San Giorgio. In quest'area dovrebbe sorgere la nuova cittadella sportiva di Sarroch.

¹⁶ Valori minimi previsti dal Decreto "Floris" per comuni di 1^a e 2^a classe

¹⁷ Valori calcolati sulla popolazione teoricamente insediabile

7.5 – LA ZONA F

7.5.1. PREMESSA

Il vigente P.R.G. prevede una zona F di ampie dimensioni, che prevede 3 Piani di lottizzazione convenzionati (di cui 2 ricadenti nell'art. 3 ed 1 nell'art. 4 delle norme del P.T.P.), un Piano particolareggiato della zona portuale già urbanizzato, un'area perimetrata per P.R.U., tre aree interessate da interventi autorizzati dalla Giunta regionale ai sensi dell'art.13 della L.R.45/89, localizzati oltre i 300 metri dalla battigia, mai attuati, un agglomerato sorto antecedentemente alla *Legge Ponte*, e altre vaste aree non ancora lottizzate. Le volumetrie attualmente previste sono superiori a quanto previsto dall'art. 32 delle norme del P.T.P.

7.5.2. ADEGUAMENTO AL P.T.P.

Il dimensionamento delle volumetrie degli insediamenti turistici ammissibili è stato rideterminato nel rispetto dell'art.32 delle norme di attuazione del P.T.P. "Il dimensionamento delle volumetrie degli insediamenti turistici ammissibili nelle zone "F" sarà determinato in sede di adeguamento del P.U.C. in misura tale che le volumetrie realizzabili - ivi comprese quelle realizzate e quelle fatte salve ai sensi del precedente art.3 - non siano superiori al 50% di quelle consentite con l'applicazione dei parametri massimi stabiliti per le zone "F" dal D.A. n.2266/U/83."

DIMENSIONAMENTO

La costa del Comune di Sarroch comprende:

ml 2.780 spiaggia tra 30 e 50
ml 2.390 roccia
ml 9.050 spiaggia inferiore a 30 metri.

Per cui, in termini volumetrici, si ha:

2.780x1,5= 4.170 ab.
2.290x0,5= 1.195 ab.
9.050x0,5= 9.050 ab.
Totale 14.415 ab.

Pertanto, ai sensi dell'art. 4 del decreto Ass. 2266/U/83, il volume insediabile sarebbe:
 $V = 14.415 \text{ ab.} \times 60 \text{ mc/ab.} = 864.900 \text{ mc}$ e quindi, per il P.T.P., le volumetrie previste per gli interventi edificatori ai fini turistici non dovranno superare il 50% di 864.900 mc, ossia

Va= 432.450 mc

Nell'allegata tabella 15 sono evidenziati i volumi legittimati dal P.T.P. che ammontano complessivamente a quanto previsto dall'art. 32 delle norme di attuazione del P.T.P. :

Infatti, gli interventi fatti salvi dalla disciplina del Piano Territoriale Paesistico, in quanto ricadenti nell'art. 3 delle norme del P.T.P., hanno una cubatura di mc 246.126 come risulta dalla seguente tabella:

F1	PORTO COLUMBU	mc	232.663
F1	LOTTIZZ. PIREDDA	mc	13.463
F2	Totale Piani attuativi (art. 3 P.T.P.)	mc	246.126

Gli interventi programmati eseguibili, di cui all'art. 4 delle norme del P.T.P., ammontano a 121.280 mc (F2 nella tabella).

In totale, le volumetrie suddette contano 376.985 mc.

Oltre ai volumi sopra menzionati, sono presenti, nell'ambito delle zone costiere, altre volumetrie d'insediamenti nati al di fuori di una programmazione urbanistica (F3 nella tabella 15):

- Agglomerato di Perd'e Sali (antecedente alla Legge Ponte);
Questi insediamenti hanno una volumetria pari a 56.000 metri cubi circa.

In conclusione, La volumetria ammissibile nella zona F di Sarroch è la seguente:

TABELLA 15

F1	Piani attuativi (art. 3 P.T.P.)	mc	246.126
F2	Piani attuativi (art. 4 P.T.P.)	mc	121.280
	Agglomerati esistenti	mc	56.000
	Nuovi Insediamenti compatibili	mc	9.044
	TOTALE	mc	432.450

La volumetria residua, pari a 432.450 mc (50% del totale), sarà spostata oltre i 2 km dal mare a ridosso dell'abitato per legittimare la volumetria della zona C non ancora lottizzata pari a 228.579 mc.

In conclusione, il quadro normativo delle zone F, dopo la verifica imposta dall'art. 32 delle norme di attuazione del P.T.P., è la seguente:

1. SOTTOZONA F1: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN ZONA F E PIANI ATTUATIVI IN GENERE (ART. 3 P.T.P.)

Vi sono compresi tutti gli interventi che ricadono nell'art. 3 delle Norme di attuazione del P.T.P.. Valgono le norme di attuazione previste dal Piano attuativo.

2. SOTTOZONA F2: LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE IN ZONA F (ART. 4 P.T.P.)

Vi sono compresi tutti gli interventi che ricadono nell'art. 4 delle Norme di attuazione del P.T.P., ossia le aree di Cala Zavorra, lottizzazione convenzionata alla data del 30.04.1993, i cui interventi edilizi sono localizzati oltre i 300 metri dalla battigia. Valgono le norme di attuazione previste dal Piano attuativo convenzionato.

3. SOTTOZONA F3- SOTTOZONA F3 PERD'E SALI

Comprende le aree dell'agglomerato di Perd'e Sali.

INTERVENTI POSSIBILI:

- **INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE E SISTEMAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA DEI PREESISTENTI AGGLOMERATI IN ZONA F.**

Ogni edificazione, che dovrà avere esclusiva destinazione per servizi per la balneazione, bar, ristoranti, negozi, spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato, gioco e sport e per parcheggi, è subordinata all'approvazione di un Piano attuativo d'iniziativa pubblica che, tra l'altro, dovrà individuare i necessari accessi pubblici al mare mediante opportuni tracciati viari e pedonali. La volumetria massima del predetto Piano sarà quella indicata negli elaborati del presente PUC.

- **REALIZZAZIONE DI NUOVI INTERVENTI TURISTICO-RESIDENZIALI**

Per residenza oltre i trecento metri dal mare (Il 20% per servizi).

La volumetria complessiva prevista in zona F3 è di 9.044 mc

Ogni nuovo intervento è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo d'iniziativa pubblica che dovrà prevedere le tipologie edilizie in conformità all'art. 55 delle norme di attuazione.

7.6 - ZONA G

Vi sono comprese le parti di territorio riservate a servizi d'interesse generale.

Al fine di consentire la nascita di nuove iniziative commerciali, direzionali, di supporto al turismo, al tempo libero, allo sport, il PUC propone un ampliamento della predetta zona intorno al nucleo originale costituito dalla discoteca-ristorante l'Aquilone, al programmato Acquafan e alle altre iniziative da tempo sorte lungo la strada statale presso Villa San Pietro. Un'altra nuova zona G è stata prevista nei pressi di Villa d'Orri, dove, su iniziativa dei privati dovrebbe nascere una discoteca.

Tutte le nuove zone G ricadono in aree poste al di fuori degli ambiti di efficacia vincolante del P.T.P.. Più precisamente, ricadono in ambito di grado 2d ad ovest, e 2a ad est. Pertanto, ai sensi dell'art. 9 delle norme di attuazione del P.T.P. il comune di Sarroch non ha l'obbligo di predisporre lo studio di compatibilità paesistico-ambientale da allegarsi al P.U.C. in adeguamento.

Rispetto a quanto previsto nella precedente stesura, la zona G comprende anche il porto di Pred'e Sali. Pertanto, la zona G si suddivide in 13 subzone:

1 - SOTTOZONA G1

interessa i parchi urbani ed è suddivisa in ulteriori due sottozone:

G1a "PARCHI URBANI IN AREA PROTETTA"

In questo ambito sono consentiti gli usi elencati nella tabella allegata normativa di attuazione del Piano Territoriale Paesistico n. 11 del Marganai alla lettera "A" ed alle lettere Ba; Ca, Cb, Cf; Da, Dd, De; Ea; Fa, Fb; La.

G1b "PARCO DI VILLA SIOTTO"

In tale sottozona, al fine di non superare l'indice territoriale esistente, saranno possibili sole opere di riordino e ristrutturazione, anche con cambio di destinazione delle strutture edilizie esistenti ai fini della realizzazione di impianti di carattere sportivo, culturale, ricreativo, su progetti approvati con formale deliberazione del Consiglio Comunale, sentito il preliminare parere della Soprintendenza ai Monumenti e Gallerie.

2 - SOTTOZONA G2 – PORTUALE (interna alla perimetrazione C.A.S.I.C.)

riguarda depositi commerciali e portuali, uffici, fabbricati commerciali di rappresentanza, sedi di servizi pubblici, attrezzature di servizio ed aree di parcheggio.

3- SOTTOZONA G3

La sottozona riguarda tutte le aree nelle quali sono ubicati o previsti impianti di carattere generale per la collettività (edifici pubblici, sanitari, musei, biblioteche, ecc.)

4 - SOTTOZONA G4

Nella sottozona G4 è consentita la realizzazione d'edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati destinati ad attività sportive e ricreative.

L'indice territoriale massimo è di 0,10 mc/mq previa predisposizione di apposito piano attuativo esteso ad almeno 2 ettari.

5 - SOTTOZONA G5

è consentita la realizzazione di edifici di carattere funerario.

6 - SOTTOZONA G6

La sottozona G6 è destinata a discarica degli inerti Nella zona G6 opera attualmente una discarica per inerti regolarmente autorizzata dall'Assessorato all'ambiente con D.A.D.A. n° 4935 del 2.04.1997.

. Non è ammessa alcuna ulteriore edificazione trovandosi in ambito di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico

7 - SOTTOZONA G7

Vi ricade la DISCARICA CASIC e pertanto è disciplinata dal Piano Casic autorizzata anteriormente al 1989.

8 - SOTTOZONA G8

Nella sottozona G8 sono ubicati i due depuratori di Sarroch. Trattandosi di opere di urbanizzazione che svolgono un fondamentale servizio pubblico, è possibile l'ampliamento per le quali è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497/1939).

9 - SOTTOZONA G9 ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO

Sono consentiti le costruzioni e gli impianti aventi funzione di supporto agli Agglomerati industriali ed alle attrezzature portuali, secondo le prescrizioni del Piano Regolatore CASIC.

10 - SOTTOZONA G10– SPAZIO PER MODULI ABITATIVI IN CASO DI EMERGENZA

Si tratta di un'area destinata per l'insediamento provvisorio, ma di lunga durata, di moduli abitativi e di moduli sociali, prevista dalla ministeriale Presidenza del Consiglio dei ministri in data 19.10.1997 avente oggetto "Pianificazione di emergenza individuazione di aree per l'ammassamento di forze e risorse e per l'installazione di moduli abitativi e di moduli sociali in caso di emergenza".

11- SOTTOZONA G11– AREE DI SERVIZIO DESTINATE AL RIFORNIMENTO ED AL RISTORO DEGLI UTENTI (ART. 24 CODICE DELLA STRADA)

Si tratta di aree destinate alle "pertinenze di servizio le aree di servizio", con i relativi manufatti per il rifornimento ed il ristoro degli utenti, le aree di parcheggio, le aree ed i fabbricati per la manutenzione delle strade o comunque destinati in modo permanente ed esclusivo al servizio della strada e dei suoi utenti. L'indice fondiario massimo è stabilito in 0.20 mc/mq.

12- SOTTOZONA G12 – DISCOTECA ALL'APERTO

Vi potrà essere realizzata una discoteca all'aperto e i relativi parcheggi. Non è prevista la realizzazione di volumi stabili ma, come da richiesta del proprietario dell'area, verranno utilizzati vagoni ferroviari che non costituiscono volumi suscettibili di esercitare un rilevante impatto paesistico ambientale.

13- SOTTOZONA G13 – PORTO PERD'E SALI

Si tratta di una zona per servizi portuali. L'edificazione sarà disciplinate dalle norme di attuazione previste dal Piano attuativo vigente.

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 agricola-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 c)¹⁸ dovranno essere realizzati su un unico piano avente altezza non superiore a metri 5,00. Altezze maggiori potranno essere concesse solo alla presenza 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

¹⁸ 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);

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'itticoltura, 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, purchè 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

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti.

E' stata suddivisa in 5 sottozone:

1- SUBZONA D1: INDUSTRIALE

Comprende le aree destinate ad industria di gran dimensione dal Piano regolatore territoriale del CASIC.

Dovranno, pertanto, essere rispettate le norme del predetto Piano.

2- SUBZONA D2: PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE.

Comprende le aree destinate a piccole e medie industrie dal Piano regolatore territoriale del CASIC.

3- SUBZONA D3: ARTIGIANALE

Interessa aree immediatamente attigue all'aggregato urbano e prevalentemente disposte lungo le direttrici principali di penetrazione all'abitato.

Per promuovere nuovi posti di lavoro il P.U.C. consente la nascita di nuove iniziative che saranno favorite mediante l'individuazione di due zone artigianali al di fuori della perimetrazione Casic, superficie necessaria per far fronte alle domande degli artigiani che richiedono lotti edificabili, in quanto, tutte le aree, finora, sono state promosse dal Casic per medie e grandi industrie, non consentendo lo sviluppo d'iniziativa artigianali gestite direttamente dai privati o dall'Amministrazione comunale.

4- SUBZONA D4: ARTIGIANALE CASIC

L'area è attualmente disciplinata dal Piano C.A.S.I.C. che le attribuisce destinazione artigianale. Poiché finora l'area in questione non è stata inserita in alcun programma edificatorio, l'Amministrazione comunale ha richiesto al Consorzio che nella Variante al Piano territoriale, attualmente in itinere, tale area venga esclusa dalla perimetrazione degli agglomerati industriali di Sarroch per consentire ai proprietari di lottizzare i terreni. Poiché il CASIC ha manifestato l'intenzione di accogliere la richiesta del Comune, le Norme d'attuazione prevedono che per tale zona, una volta che sarà approvata la variante, varranno le stesse norme stabilite per la subzona D3.

Nel frattempo, dovranno essere rispettate le norme del predetto Piano.

5- SUBZONA D5: CAVA E IMPIANTI DI BETONAGGIO

Si tratta di un'area classificata di grado "1" dal P.T.P. n° 13, soggetta a preesistente attività di cava. Vi è presente, inoltre, un impianto di betonaggio.

A carico dei titolari dell'attività di cava, riconosciuta ai sensi dell'art.42, comma 1, della L.R.7.5.89, n.30, è posto l'obbligo inderogabile di minimizzare i negativi impatti sul territorio in ogni stadio di avanzamento dei lavori di cavazione, nonché di provvedere idoneamente a fine attività alla dovuta sistemazione dello stato dei luoghi.

Inoltre, ogni stadio d'avanzamento del programma di cavazione dovrà essere autorizzato ai sensi della L.1497/39.

Eventuali rinnovi dell'autorizzazione all'esercizio di tali cave oltre il termine della normale scadenza o del programma di cavazione, sono obbligatoriamente subordinati alla presentazione dello studio di compatibilità paesistico-ambientale.

E' vietata ogni ulteriore volumetria.

7.8 – ZONA H

Comprende le parti del territorio che rivestono un particolare valore 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.

Il PUC prevede 5 sottozone:

1 - SOTTOZONA H1: PAESAGGISTICA

Comprende le parti del territorio di maggior pregio ambientale.

In questo ambito sono consentiti gli usi elencati nella tabella allegata normativa di attuazione del Piano Territoriale Paesistico n. 11 del Marganai alla lettera "A" ed alle lettere Ba; Ca, Cb, Cf; Da, Dd, De; Ea; Fa, Fb; La.

Sono ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, nei terreni attualmente coltivati, che non comportino aratura profonda, la conservazione dei boschi e alberature esistenti o la realizzazione di nuove piantumazioni costituite da essenze indigene, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti ed il completamento degli impianti e opere pubbliche esistenti.

E' vietato il taglio della macchia mediterranea che non sia funzionale alla valorizzazione ed al miglioramento vegetativo delle essenze arboree pregiate.

E' altresì vietato lo spietramento nei terreni attualmente non coltivati.

Nei terreni attualmente utilizzati per l'agricoltura è vietato qualunque miglioramento fondiario che preveda la modifica dell'orografia dei terreni.

Qualunque proposta di modificazione dell'ambiente, nelle aree ricadenti in zona H1, ancorchè rientrante nella fattispecie di cui al comma 1 del presente articolo, dovrà essere comunque autorizzato.

2- SOTTOZONA H2: RISPETTO CIMITERIALE -

Costituisce una fascia di rispetto cimiteriale di profondità non inferiore ai metri 50,00 in seguito alla deliberazione del C.C. di Sarroch n° 2 del 28.01.1967 approvata con decreto del Medico provinciale di Cagliari prot. N° 559/III/465 in data 31.03.1967 ratificata dall'Assessorato agli Enti Locali delle R.A.S.

Nella sottozona H1 è consentita solo l'ampliamento dell'area cimiteriale.

Sarà possibile realizzare aree destinate a parcheggio al servizio cimiteriale.

Gli altri spazi liberi interni e quelli esterni di minimo limite per la zona H devono essere considerati soggetti a verde permanente.

3 - ZONA H3 – RISPETTO STRADALE

Interessa le parti di territorio che costituiscono la fascia lungo le strade statali, provinciali e comunali il cui spessore è determinato dal Codice della strada.

In questo ambito la costruzione sarà disciplinata dalle norme contenute dal predetto Codice.

4 - SOTTO ZONA H4 - VINCOLO ARCHEOLOGICO-

Ai fini della salvaguardia e della tutela archeologica nella sottozona H2 tutte le località d'interesse archeologico note ricadenti in aree esterne alla zona edificata o edificabile sono sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta nella fascia dei metri 150 dalle emergenze archeologiche.

5 - SOTTOZONA H5 – FASCIA DI VERDE FILTRO DELL'INDUSTRIA

Vi sono comprese le aree adiacenti lo stabilimento petrolchimico, per cui, è vietato qualsiasi intervento edificatorio

8 - LA RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il territorio di Sarroch è sufficientemente dotato delle infrastrutture. Nelle tavole B1, B2 e B3 è stato indicata l'ubicazione e la superficie delle infrastrutture e dei servizi esistenti e previsti.

9 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE

Nel territorio comunale di Sarroch sono obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale tutti gli interventi che ricadono negli ambiti di efficacia vincolante del Piano Territoriale Paesistico. In ogni caso, dovranno obbligatoriamente sottoposti a studio di compatibilità paesistico-ambientale le seguenti categorie di opere:

- a) Gli strumenti urbanistici attuativi del P.U.C. ;
- b) Tutti gli interventi previsti nelle sottozone H1.
- c) gli interventi in attuazione dei piani di risanamento urbanistico di cui alla legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche;
- d) gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio-urbanistica dei preesistenti agglomerati in zona F;
- e) villaggi di vacanza e complessi alberghieri;
- f) le seguenti opere agricole :
 1. infrastrutture idrauliche agricole di rilevante entità;
 2. impianti di allevamenti zootecnici intensivi;
 3. opere di canalizzazione e regolazione dei corsi d'acqua;
 4. movimenti di terra che comportino sbancamenti o creazione di rilevati di altezza superiore a metri 2.
- g) f) le seguenti opere d'infrastrutturazione urbana:
 - a) impianti di eliminazione di rifiuti industriali e domestici;
 - b) impianti di depurazione;
 - c) depositi di fanghi;
 - d) stoccaggio di rottami di ferro;
 - e) piste permanenti per corse e prove di automobili e motociclette.

ELENCO ELABORATI DEL P.U.C.

ALL. 0.1	RELAZIONE	
ALL. 0.2	NORME DI ATTUAZIONE	
ALL. 0.3	REGOLAMENTO EDILIZIO	
ALL. 0.4	TABELLA PARAMETRICA	
ALL. 0.5	STUDIO AGRONOMOICO, AMBIENTALE E TERRITORIALE	
ALL. 0.6	RELAZIONE GEOLOGICA-AMBIENTALE E GEOTECNICA	
TAV. A0	P.T.P. 1:10.000	
TAV. A1	CARTE TEMATICHE: ACCLIVITA'	1:10.000
TAV. A2	CARTE TEMATICHE: GEOLOGICA	1:10.000
TAV. A3	CARTE TEMATICHE: IDROGEOLOGICA	1:10.000
TAV. A4	CARTE TEMATICHE: USO DEL SUOLO E COPERTURA VEGETALE	1:10.000
TAV. A5	CARTE TEMATICHE: UNITA' DI PAESAGGIO E DEI SUOLI	1:10.000
TAV. A6	CARTE TEMATICHE: CAPACITA' D'USO DEI SUOLI	1:10.000
TAV. A7	CARTE TEMATICHE: SUSCETTIVITA' DEI SUOLI ALL'USO AGRICOLO	1:10.000
TAV. A8	CARTE TEMATICHE: SUSCETTIVITA' DEI SUOLI ALL'USO PASCOLATIVO	1:10.000
TAV. A9	MANUFATTI D'IMPORTANZA STORICO – ARTISTICA E VINCOLI GRAVANTI SUL TERRITORIO	1:10.000
TAV. A10	TRATTI DI COSTA DI CUI AL D.A. 2266/U DEL 1983	1:10.000
TAV. B1a/b	ZONIZZAZIONE TERRITORIO COMUNALE	1:10.000
TAV. B2a/b	ZONIZZAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE CON INDICAZIONE DEGLI AMBITI SPAZIALI DI TUTELA	1:10.000
TAV. B3	ZONIZZAZIONE 1:6.000	1: 6.000
TAV. B4	ZONIZZAZIONE 1:4.000	1: 4.000
TAV. B5	ZONIZZAZIONE CENTRO ABITATO	1: 2.000
TAV. B6	SUPERFICI DELLE ZONE	1: 2.000
TAV. B7	PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE	1: 2.000
TAV. B8	RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE: TERRITORIO	1: 10.000

INDICE

1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO	1
1.1 PREMESSA	1
1.2 IL QUADRO GENERALE DI RIFERIMENTO.....	1
1.3 LE DIRETTIVE E VINCOLI REGIONALI	2
1.4 LA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE	2
1.5 PIANO URBANISTICO DELLA COMUNITÀ MONTANA	3
1.6 LE NORME SETTORIALI	3
1.7 LA PIANIFICAZIONE COMUNALE	4
2. IL TERRITORIO	5
3. NOTE SULLE ORIGINI E LO SVILUPPO DELL'ABITATO DI SARROCH	6
3.1- ORIGINI	6
3.2. TIPOLOGIE EDILIZIE DEL CENTRO STORICO E TECNICHE COSTRUTTIVE	8
3.3 – SVILUPPO RECENTE	10
3.4 BIBLIOGRAFIA	10
4. POPOLAZIONE: DEMOGRAFIA, FORZA LAVORO E STRUTTURA ECONOMICA	11
4.1 ANALISI DELLA POPOLAZIONE	11
4.1.1 DINAMICA DELLA POPOLAZIONE.....	11
4.2 - PREVISIONI DI EVOLUZIONE SINO AL 2015	14
4.3 - L'OCCUPAZIONE IN AGRICOLTURA, NELL'INDUSTRIA, NEL COMMERCIO E NEI SERVIZI	16
4.3 - L'OCCUPAZIONE IN AGRICOLTURA, NELL'INDUSTRIA, NEL COMMERCIO E NEI SERVIZI	17
5 - LE ABITAZIONI	18
5 - LE ABITAZIONI	19
5.1 Dotazione mc/abitante	22
6 - PIANIFICAZIONE OPERANTE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SARROCH	23
6.1 PIANI DI LIVELLO SUPERIORE	23
6.1.1 PIANO REGOLATORE DEL CASIC (CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI CAGLIARI).....	23
6.1.2 - P.T.P. N° 11 DEL MARGANAI.....	23
6.1.3 TABELLA.....	25
6.2 PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	27
6.2.1 CRONISTORIA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA.....	27
6.2.2 DISCIPLINA URBANISTICA DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE.....	28
7. CONTENUTI DEL PIANO	29
7.1 OBIETTIVI DEL PIANO	29
7.2. SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO	29
7.3 CENTRO URBANO	30
7.4 SERVIZI DI QUARTIERE	31
7.5 – LA ZONA F	32
7.5.1. PREMESSA.....	32
7.5.2. ADEGUAMENTO AL P.T.P.....	32
7.6 - ZONA G	34
1 - SOTTOZONA G1.....	34
2 - SOTTOZONA G2 – PORTUALE (interna alla perimetrazione C.A.S.I.C.).....	34
3- SOTTOZONA G3.....	34
4 - SOTTOZONA G4.....	34
5 - SOTTOZONA G5.....	34

6 - SOTTOZONA G6.....	34
7 - SOTTOZONA G7.....	34
8 - SOTTOZONA G8.....	35
9 - SOTTOZONA G9 ATTREZZATURE CONSORTILI E VERDE ATTREZZATO.....	35
10 - SOTTOZONA G10– SPAZIO PER MODULI ABITATIVI IN CASO DI EMERGENZA.....	35
11- SOTTOZONA G11– AREE DI SERVIZIO DESTINATE AL RIFORNIMENTO ED AL RISTORO DEGLI UTENTI (ART. 24 CODICE DELLA STRADA).....	35
12- SOTTOZONA G12 – DISCOTECA ALL’APERTO	35
13- SOTTOZONA G13 – PORTO PERD’E SALI	35
7.7 - ZONA E AGRICOLA:.....	35
7.7.1 Agriturismo.....	38
7.7.2 Punti di ristoro	38
7.8 - ZONA D ARTIGIANALE, COMMERCIALE E INDUSTRIALE	38
1- SUBZONA D1: INDUSTRIALE	38
2- SUBZONA D2: PICCOLE E MEDIE INDUSTRIE.	38
3- SUBZONA D3: ARTIGIANALE	38
4- SUBZONA D4: ARTIGIANALE CASIC	39
5- SUBZONA D5: CAVA E IMPIANTI DI BETONAGGIO.....	39
7.8 – ZONA H	39
1 - SOTTOZONA H1: PAESAGGISTICA	39
2- SOTTOZONA H2: RISPETTO CIMITERIALE -	39
3 - ZONA H3 – RISPETTO STRADALE	40
4 - SOTTO ZONA H4 - VINCOLO ARCHEOLOGICO-	40
5 - SOTTOZONA H5 – FASCIA DI VERDE FILTRO DELL’INDUSTRIA	40
8 - LA RETE DELLE INFRASTRUTTURE E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	40
9 - STUDIO DI COMPATIBILITÀ PAESISTICO-AMBIENTALE	40