

allegato

E

committente



COMUNE DI SARROCH

via Siotto 2 - 09018
protocollosarroch@pec.it

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

Ufficio Tecnico Comunale - coordinamento:

ing. Gian Luca Lilliu

il Sindaco:

Salvatore Mattana

progetto



studio professionisti associati srl

piazza Garibaldi 4
09127 Cagliari
Italia

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

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

scala

oggetto

Relazione paesaggistica ai sensi del
DPCM 12 dicembre 2015

data: aprile 2016

file ua27_all. E_relazione paesaggistica.docx

layout

SOMMARIO

PRIMA PARTE - DOCUMENTAZIONE TECNICA	4
1 - ANALISI DELLO STATO ATTUALE	4
1.1 - Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento.....	4
1.2 - Indicazione e analisi dei livelli di tutela.....	12
2 - PROGETTO.....	27
2.1 - Obiettivi.....	27
2.2 - Pianificazione.....	27
2.3- Il progetto.....	28
SECONDA PARTE - ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÁ PAESAGGISTICA.....	31
3 - SIMULAZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO.....	31
4 - PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO	37

PRIMA PARTE - DOCUMENTAZIONE TECNICA

1 - ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.1 - Descrizione dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento

Sarroch sorge sulla costa occidentale del Golfo di Cagliari: dalla città-capoluogo dista circa 22 chilometri. Conta 5317 abitanti, 2710 maschi e 2607 femmine. Il paese si trova a 47 metri sul livello del mare.



Inquadramento del territorio comunale di Sarroch



Sezione schematica in corrispondenza del centro abitato

Il territorio comunale ha una superficie di 67,88 kmq e confina con i territori di Capoterra, Villa San Pietro, Assemini e Pula¹.

¹ Manlio Brigaglia (coordinamento), Caterina Nieddu, Dizionario storico – geografico dei comuni della Sardegna S – Z, Carlo Delfino editore, Sassari, 2009, pagg. 1988 e seguenti



Estratto dalla carta tecnica regionale del 1885

Il territorio comunale di Sarroch si trova nel sud della Sardegna, a cavallo tra il Campidano di Cagliari ed il massiccio del Sulcis; la corografia è influenzata dagli elementi naturali con un andamento digradante che porta dai monti del Sulcis (altitudine massima 450 m slm) alla costa. Il centro abitato si trova ad un'altitudine di 47 m slm ed è circondato da rilievi collinari come rocca Gravellus (100 m slm circa).

L'area montana è caratterizzata da gole e pareti impervie, con diversi corsi d'acqua (rio Monte Nieddu è il principale) che assumono carattere torrentizio durante il periodo delle precipitazioni invernali. La vegetazione è boschiva con foreste di sughere e di lecci, mentre, al ridursi della quota altimetrica, le aree pianeggianti sono interessate, per quanto non interessate dall'antropizzazione, da macchia mediterranea.



Estratto cartografico della planimetria catastale del De Candia

La lettura della carta catastale di primo impianto geometrico, risalente ai primi del novecento, mostra un centro abitato che, seppur già strutturato in base alla maglia viaria ancora oggi presente, si compone di piccoli agglomerati distinti più o meno slegati tra loro.

Il percorso matrice coincide con l' ed i percorsi di impianto si sviluppano nella parte più pianeggiante del territorio dell'insediamento, senza particolari vincoli di tipo fisico a determinarne l'andamento.

Il percorso matrice coincide, con l'antica strada romana proveniente dalla città di Nora e che, attraversato il centro abitato, tangente rispetto al centro con la piazza della chiesa di Santa Vittoria prosegue, in direzione Nord, verso Cagliari.

I percorsi di impianto hanno funzione di collegamento tra i singoli agglomerati di case, coincidenti con i nuclei familiari. La trama viaria intermedia è molto intricata e coincide con la necessità di dare accesso ai lotti più interni; alcuni vicoli visibili nella carta catastale storica con evidenti funzioni distributive, sono ancora presenti con le stesse caratteristiche.

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

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

[...]

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

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

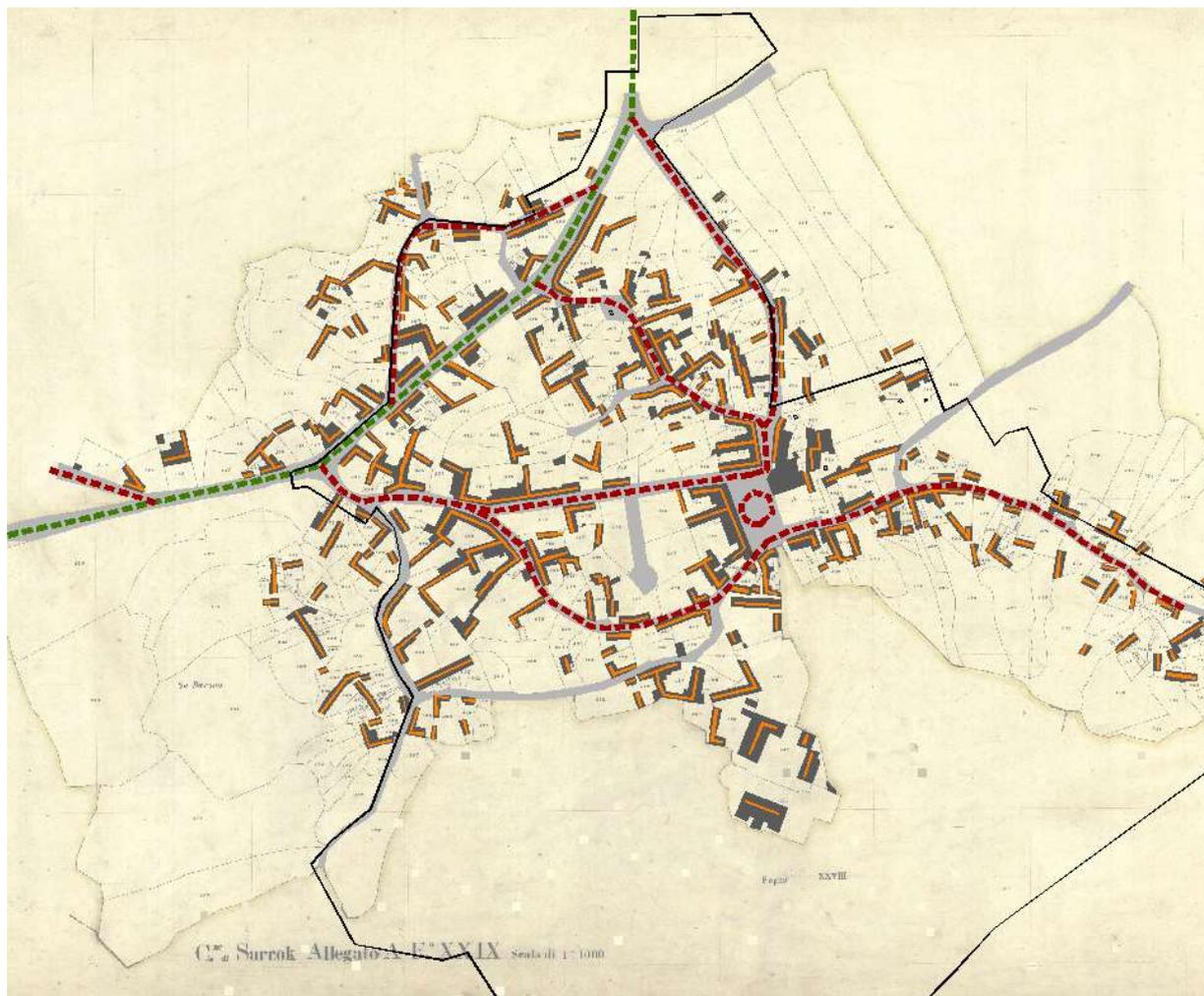
La dedicazione della chiesa del vicinato superiore a s. Georgio fu per una vittoria ottenuta da' sardi sopra gli africani nel medio evo. Per difetto di documenti non possiamo determinar l'epoca.

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

Non mancano in questo territorio i nuraghi, ma non possiamo darne né il numero né i nomi.²

Dell'abitato di san Giorgio non rimangono ad oggi tracce significative, eccezion fatta per l'antica chiesa seicentesca recentemente restaurata (2007), mentre, col superamento dei pericoli derivanti dal mare, ad assumere un ruolo predominante è stata la frazione di Santa Vittoria

² Angius, Casalis - Dizionario geografico-storico-statistico-commerciale degli Stati di S. M. il Re di Sardegna, vol. XX, 1850, Torino



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

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

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

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

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

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

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

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

La corte è monofamiliare e la casa, rispondendo alle esigenze di una società profondamente legata alla cultura e all'economia agro-pastorale, è luogo dell'abitare ma anche luogo del lavoro: vi si svolgono, infatti, gran parte delle attività di lavorazione e stoccaggio della produzione dei campi e vi si raduna il bestiame domestico. Di conseguenza la casa, dispone di una serie variamente specializzata di annessi rustici (cantine, frantoi, depositi di derrate alimentari, tettoie e ricoveri per gli animali) distribuiti all'interno delle corti, oltre che negli spazi prettamente residenziali.³

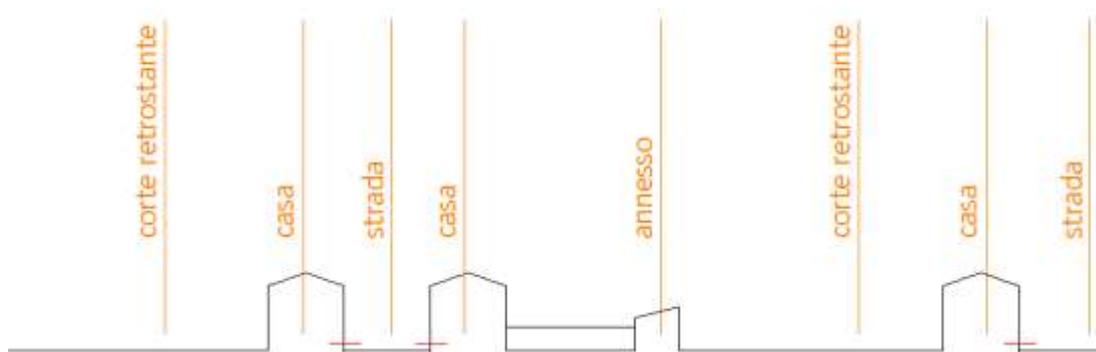
³ Regione Autonoma della Sardegna, I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna, architettura in pietra delle Barbagie, dell'Ogliastra, del Nuorese e delle Baronie, a cura di Antonello Sanna e Fausto Cuboni, Dei - Tipografia del Genio Civile, 2009, pag. 57.



case storiche di Sarroch

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

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



Sezione ricavata dalla cartografia storica di Sarroch

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

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

non corrisponde un incremento apprezzabile nelle dimensioni del centro almeno sino agli anni '60 del Novecento.

1.2 - Indicazione e analisi dei livelli di tutela

a) Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"

Il codice dei beni culturali e del paesaggio riporta al Titolo I – *Tutela e valorizzazione*, capo II - *Individuazione dei beni paesaggistici* all'articolo 136 – *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico*:

1. Sono soggetti alle disposizioni di questo Titolo per il loro notevole interesse pubblico:
 - a) le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;
 - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
 - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
 - d) le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

b) Piano Paesaggistico Regionale

Il PPR al Titolo II – *Assetto storico culturale*, definisce all'art. 47 – *Assetto storico culturale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari*:

1. L'assetto storico culturale è costituito dalle aree, dagli immobili siano essi edifici o manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata.
2. Rientrano nell'assetto territoriale storico culturale regionale le seguenti categorie di beni paesaggistici:
 - a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico tutelati ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni;
 - b) le zone di interesse archeologico tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m, del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni;
 - c) gli immobili e le aree tipizzati, individuati nella cartografia del P.P.R. di cui all'art. 5 e nell'Allegato 3, sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico, ai sensi dell'art. 143, comma 1, lett. i, del D.Lgs. 22.1.04, n. 42 e successive modificazioni e precisamente:
 1. Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale, così come elencati nel successivo art. 48 comma 1, lett. a.;
 2. Aree caratterizzate da insediamenti storici, di cui al successivo art. 51 [...]

Le aree caratterizzate da insediamenti storici sono quindi incluse all'interno dell'assetto territoriale storico culturale regionale.

In merito l'articolo 51 – *Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione* dello stesso PPR riporta:

1. Le aree caratterizzate da insediamenti storici, così come individuati nella Tavola 3, sono costituite da:
 - a) le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica, comprensivi

anche dei centri di fondazione moderni e contemporanei, i nuclei specializzati del lavoro e l'insediamento sparso e comprendono in particolare:

- 1. i nuclei di primo impianto e di antica formazione*
- 2. il sistema delle sette città regie,*
- 3. i centri rurali,*
- 4. i centri di fondazione sabauda,*
- 5. le città e i centri di fondazione degli anni '30 del '900, 6. i centri specializzati del lavoro: - villaggi minerari e industriali, - villaggi delle bonifiche e delle riforme agrarie dell'800 e del '900;*
- b) gli elementi dell'insediamento rurale sparso: stazzzi, medaus, furriadroxius, boddens, bacili, cuiles.*

In questo articolo i nuclei di primo impianto ed antica formazione vengono ricompresi tra le aree caratterizzate da insediamenti storici.

L'articolo 52 *Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni* riporta in merito:

1. Fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R., nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, tenuto conto delle perimetrazioni riportate nella cartografia del P.P.R., sono consentiti

- a. per i Comuni non dotati di piano particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna;*
- b. per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei successivi commi del presente articolo.*

2. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:

- a) quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;*
- b) funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
- c) margini, eventualmente fortificati;*
- d) assi e poli urbani;*
- e) caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;*
- f) presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;*
- g) presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;*
- h) caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;*
- i) stato di conservazione del patrimonio storico;*
- j) criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.*

3. Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria*
- b) restauro e risanamento conservativo,*
- c) ristrutturazione edilizia interna.*

4. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di

pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

5. Qualora in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si dimostri che, nei perimetri storicamente identificati, parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

6. Oltre al recupero, il piano urbanistico comunale deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.

7. Al fine di realizzare le finalità di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico comunale:
a) prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesso alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
b) incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.

8. Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.

9. In caso di ricostruzione, l'approvazione dei progetti edilizi deve privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica.

10. Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

11. Per l'insediamento sparso (stazzi medaus, furriadroxius, cuiles) i Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R, provvedono a censire e perimetrare il tessuto dei nuclei sparsi presenti sul proprio territorio.

12. Gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale dei nuclei sparsi, secondo i seguenti principi:
a) la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;
b) la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;
c) la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;

- d) l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;
- e) la continuità dei volumi con i recinti; f) l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".

13. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale definiscono opportune fasce di rispetto inedificabili, disposte attorno ai centri rurali, finalizzate a preservarne la natura di insediamenti non accentrati e gli specifici caratteri morfologici in rapporto al territorio circostante.

14. Nei villaggi minerari e industriali a matrice storica, la cui peculiarità della genesi, la dinamica morfologica e tipologica che ne ha caratterizzato il processo formativo e la eventuale precarietà strutturale connessa all'edificazione stratificata nel tempo, nel rispetto dell'impianto morfologico, del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale, sono possibili:

- a. interventi di recupero, di riqualificazione e di ristrutturazione dei siti, anche con modificazione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici;
- b. demolizioni di corpi di fabbrica la cui genesi sia marginale rispetto all'impianto principale;
- c. demolizione e ricostruzione, anche non strettamente filologica, di fabbricati le cui condizioni statiche ne impediscano il recupero e il cui impianto strutturale non sia compatibile con le nuove destinazioni d'uso.

15. Gli interventi di cui al comma 14 sono consentiti previa approvazione di piano particolareggiato, o bando pubblico di progettazione e trasformazione esteso all'intero comparto, che analizzi la genesi storica del sito, le sue condizioni strutturali, lo stato di inquinamento dei luoghi, i relativi interventi di bonifica e che sia corredato da un piano socioeconomico che motivi il recupero e le ristrutturazioni proposte. Il piano particolareggiato o il bando pubblico dovranno prevedere idonee soluzioni architettoniche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale.

In questo articolo vengono dettate le prescrizioni e le linee di indirizzo che stanno alla base dell'adeguamento al PPR del Piano Particolareggiato per il centro storico.

Gli indirizzi sono precisati all'articolo seguente, il 53 - *Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi:*

- 1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, si conformano ai seguenti indirizzi:
 - a) conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
 - b) conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
 - c) riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
 - d) evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
 - e) promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;
 - f) favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
 - g) individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

2. Mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica locale, ed altresì attraverso opportuna programmazione e gestione degli interventi negli ambiti urbani storici e nelle loro immediate adiacenze, anche con il concorso finanziario regionale, sono incentivate le politiche di qualità con particolare riferimento:

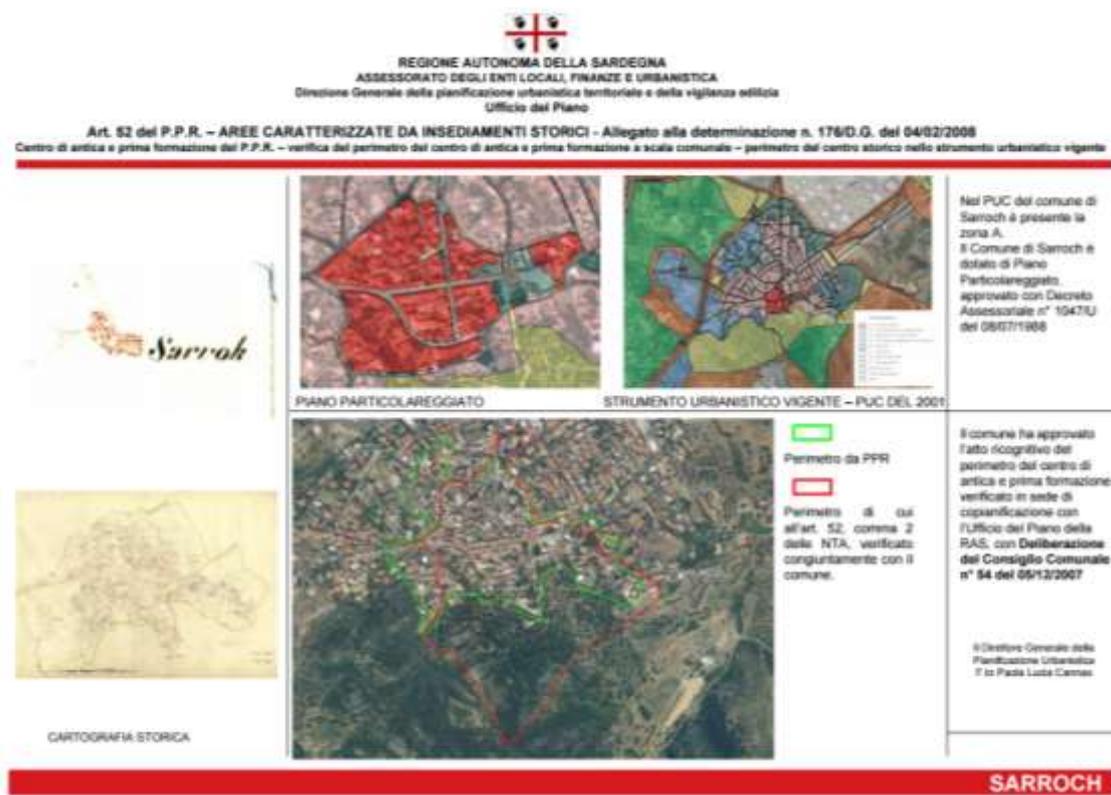
- a) alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale*
- b) all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie*
- c) all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici*
- d) al ricorso diffuso e obbligatorio alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi*
- e) al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale*

3. I Piani urbanistici comunali possono prevedere operazioni di demolizione parziale o totale, con o senza ricostruzione, per gli interventi edilizi incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle preesistenze storiche, o per quelli che ostruiscano visuali determinanti per la stessa fruizione del bene e ne snaturino l'identità.

4. Il regolamento edilizio disciplina compiutamente gli spazi privati di pertinenza storica-mente e tipologicamente riscontrabili, quali corti e porticati, determinando opportune misure di salvaguardia.

In attuazione dell'articolo 52, comma 2 del PPR sopra riportato, il Comune di Sarroch ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio del Piano della Regione Autonoma della Sardegna con deliberazione del Consiglio Comunale n. n. 54 del 05/12/2007.

La Regione Sardegna ha preso atto della nuova delimitazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Sarroch nei termini della deliberazione consiliare di cui sopra con la determinazione n. 176/DG del 04/02/2008 della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia (*Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Sarroch*).



La perimetrazione del centro di antica e prima formazione del comune di Sarroch ricomprende totalmente le aree classificate come zona omogenea A del Piano Urbanistico Comunale, inglobando inoltre porzioni classificate dal PUC con differenti destinazioni urbanistiche (zone B e zone S).

Il Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione è lo strumento attuativo di iniziativa pubblica che ha la funzione di dare compimento alle previsioni dello strumento di pianificazione generale (piano urbanistico comunale). In particolare fa riferimento alle aree individuate in fase di copianificazione del centro matrice ai sensi dell'art. 52 del Piano Paesaggistico Regionale.

c) beni paesaggistici individuati dal PPR

Il PPR definisce al *Titolo II - Assetto storico culturale* delle Norme di Attuazione, *articolo 47 - Assetto storico culturale*. *Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari* i beni paesaggistici

facenti parte dell'assetto territoriale storico culturale regionale e tra essi al comma 2, lettera c) riporta 2. *Aree caratterizzate da insediamenti storici, di cui al successivo articolo 51.*

L'articolo 51 delle NTA del PPR riporta:

Art. 51 – Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione

1. *Le aree caratterizzate da insediamenti storici, così come individuati nella Tavola 3, sono costituite da:*
a) le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione, letti dalla cartografia storica, comprensivi anche dei centri di fondazione moderni e contemporanei, i nuclei specializzati del lavoro e l'insediamento sparso e comprendono in particolare:

1. *i nuclei di primo impianto e di antica formazione*
 2. *il sistema delle sette città regie,*
 3. *i centri rurali,*
 4. *i centri di fondazione sabauda,*
 5. *le città e i centri di fondazione degli anni '30 del '900,*
 6. *i centri specializzati del lavoro:*
 - *villaggi minerari e industriali,*
 - *villaggi delle bonifiche e delle riforme agrarie dell'800 e del '900;*
- b) gli elementi dell'insediamento rurale sparso: stazzi, medaus, furriadroxius, boddeus, bacili, cuiles.*

Il PPR individua quindi i centri di primo impianto e di antica formazione come beni paesaggistici facenti parte dell'assetto storico culturale regionale. Agli articoli seguenti, sono definite prescrizioni e indirizzi per le aree caratterizzate da insediamenti storici

Art. 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

1. *Fino all'adeguamento dei piani urbanistici comunali al P.P.R., nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, tenuto conto delle perimetrazioni riportate nella cartografia del P.P.R., sono consentiti*

- a. per i Comuni non dotati di piano particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo ai sensi dell'art 3 D.P.R n 380/2001, nonché di ristrutturazione edilizia interna; .*
 - b. per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato, possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti, previa verifica di conformità con quanto previsto nei successivi commi del presente articolo.*
2. *I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:*
- a) quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;*
 - b) funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;*
 - c) margini, eventualmente fortificati;*
 - d) assi e poli urbani;*
 - e) caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;*
 - f) presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;*
 - g) presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;*
 - h) caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;*
 - i) stato di conservazione del patrimonio storico;*
 - j) criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.*
3. *Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:*

a) manutenzione ordinaria e straordinaria

b) restauro e risanamento conservativo,

c) ristrutturazione edilizia interna

4. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

5. Qualora in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si dimostri che, nei perimetri storicamente identificati, parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.

6. Oltre al recupero, il piano urbanistico comunale deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.

7. Al fine di realizzare le finalità di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico comunale:

a) prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;

b) incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.

8. Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.

9. In caso di ricostruzione, l'approvazione dei progetti edilizi deve privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica.

10. Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.

11. Per l'insediamento sparso (stazzi medaus, furriadroxius, cuiles) i Comuni, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., provvedono a censire e perimetrare il tessuto dei nuclei sparsi presenti sul proprio territorio.

12. Gli interventi di recupero e di modificazione devono essere realizzati considerando il carattere di grande essenzialità e sobrietà dell'architettura rurale dei nuclei sparsi, secondo i seguenti principi:

a) la costruzione per cellule edilizie chiuse ed elementari, prive di articolazioni interne e di sbalzi o aggetti sia nel sistema delle chiusure murarie sia negli orizzontamenti di copertura;

b) la giustapposizione dei corpi di fabbrica per successivi raddoppi in sequenza lineare, che evitano costantemente i corpi complessi e frastagliati;

c) la capacità di utilizzare le stesse cellule edilizie, i fabbricati accessori quali porticati e depositi e naturalmente i recinti a secco per costituire aggregazioni più ampie di corti rurali;

d) l'aderenza al paesaggio, con la prevalenza di corpi bassi e ad unico piano (al più con semplice raddoppio) e la disposizione a seguire le pendenze con corpi sfalsati;

e) la continuità dei volumi con i recinti;

f) l'utilizzo prevalente o esclusivo di materiali "locali" e "naturali".

13. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunale definiscono opportune fasce di rispetto inedificabili, disposte attorno ai centri rurali, finalizzate a preservarne la natura di insediamenti non accentrati e gli specifici caratteri morfologici in rapporto al territorio circostante.

14. Nei villaggi minerari e industriali a matrice storica, la cui peculiarità della genesi, la dinamica morfologica e tipologica che ne ha caratterizzato il processo formativo e la eventuale precarietà strutturale connessa all'edificazione stratificata nel tempo, nel rispetto dell'impianto morfologico, del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale, sono possibili:

- a. interventi di recupero, di riqualificazione e di ristrutturazione dei siti, anche con modificazione delle destinazioni d'uso dei singoli edifici;
- b. demolizioni di corpi di fabbrica la cui genesi sia marginale rispetto all'impianto principale;
- c. demolizione e ricostruzione, anche non strettamente filologica, di fabbricati le cui condizioni statiche ne impediscano il recupero e il cui impianto strutturale non sia compatibile con le nuove destinazioni d'uso.

15. Gli interventi di cui al comma 14 sono consentiti previa approvazione di piano particolareggiato, o bando pubblico di progettazione e trasformazione esteso all'intero comparto, che analizzi la genesi storica del sito, le sue condizioni strutturali, lo stato di inquinamento dei luoghi, i relativi interventi di bonifica e che sia corredato da un piano socioeconomico che motivi il recupero e le ristrutturazioni proposte. Il piano particolareggiato o il bando pubblico dovranno prevedere idonee soluzioni architettoniche per i fabbricati di cui non si propone la conservazione, la ricostruzione filologica o la demolizione e deve garantire il rispetto dell'impianto morfologico e del rapporto volumetrico e percettivo con il contesto naturale.

Art. 53 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, si conformano ai seguenti indirizzi:

- a) conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- b) conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- c) riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
- d) evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- e) promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;
- f) favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- g) individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

2. Mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica locale, ed altresì attraverso opportuna programmazione e gestione degli interventi negli ambiti urbani storici e nelle loro immediate adiacenze, anche con il concorso finanziario regionale, sono incentivate le politiche di qualità con particolare riferimento:

- a) alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale
- b) all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie
- c) all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici

d) al ricorso diffuso e obbligatorio alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi

e) al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale

3. I Piani urbanistici comunali possono prevedere operazioni di demolizione parziale o totale, con o senza ricostruzione, per gli interventi edilizi incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle presistenze storiche, o per quelli che ostruiscano visuali determinanti per la stessa fruizione del bene e ne snaturino l'identità.

4. Il regolamento edilizio disciplina compiutamente gli spazi privati di pertinenza storica-mente e tipologicamente riscontrabili, quali corti e porticati, determinando opportune misure di salvaguardia.

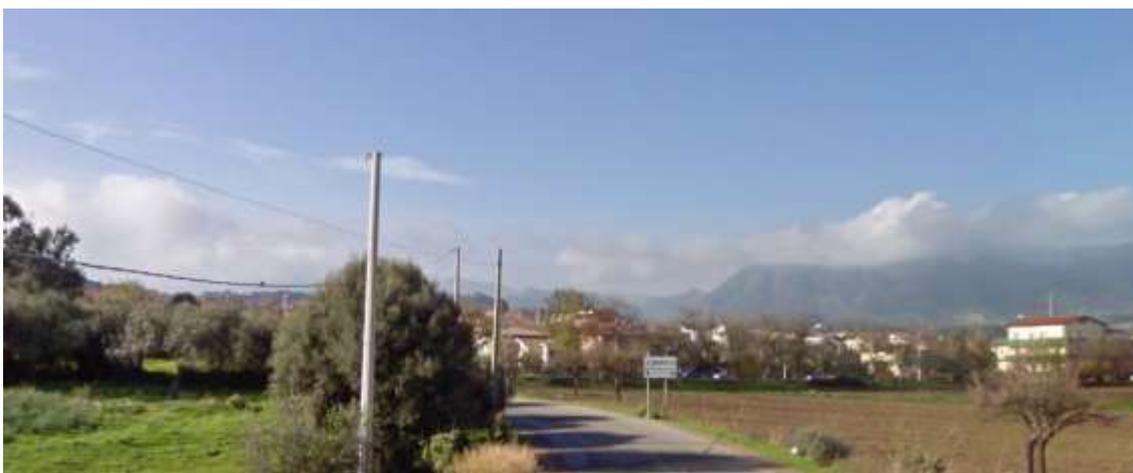
Le prescrizioni e gli indirizzi sopra riportati hanno costituito il riferimento all'interno del quale si è sviluppata la progettazione del Piano Particolareggiato.

All'interno del perimetro del centro matrice di Sarroch, il PPR non individua alcun bene paesaggistico, identitario, culturale architettonico, beni culturale archeologici o ulteriori elementi puntuali.

1.3 - Rappresentazione foto grafica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico



Vista del centro abitato dalla strada per Porto Foxi



vista del centro abitato dalla strada comunale Perd'e Sali



Accesso al centro abitato da via Cagliari



Vista del centro abitato

Via Vittorio Emanuele



Via Siotto



Via Indipendenza



Piazza Repubblica



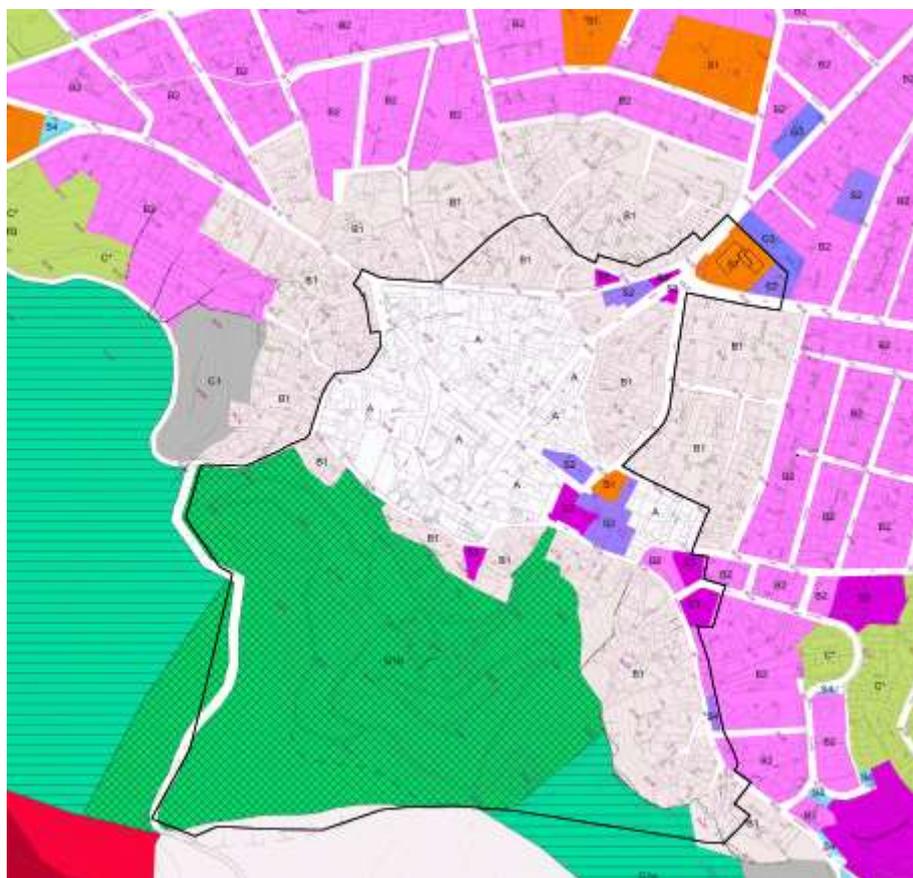
Chiesa di Santa Vittoria



Via Martiri del Tripoli



Via Lamarmora



Planimetria di inquadramento sul PUC con indicazione del perimetro del centro matrice

2 - PROGETTO

2.1 - Obiettivi

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

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

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

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

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

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

2.2 - Pianificazione

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

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

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

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

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

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

2.3- Il progetto

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

A preservare parzialmente il carattere complessivo dell'impianto ed una certa qualità ambientale, ha tuttavia contribuito in maniera decisiva la conformazione centro abitato che, con la sua struttura relativamente definita, ha consentito in alcuni casi poche variazioni al modello insediativo, obbligando gli interventi recenti a conformarsi alla forma dei luoghi, senza possibilità di variarne eccessivamente le caratteristiche. Nei casi in cui la conformazione territoriale e la struttura viaria meno densa lo hanno invece consentito, i caratteri dell'insediamento tradizionale si sono completamente persi facendo sì che, soprattutto in coincidenza dei margini del centro urbano, la

forma dell'insediamento e soprattutto i suoi caratteri architettonici abbiano perso qualsiasi riferimento e legame con il tessuto e le tipologie edilizie storiche.



Casa tradizionale in via Lamarmora

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

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

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

Se da un lato, come descritto, la tendenza del passato è stata quella di disconoscere il valore del patrimonio storico in ragione di un più immediato interesse economico e quindi di è assistito alla

progressiva disgregazione del patrimonio architettonico di rilevanza storica, tale tendenza sembra aver subito una inversione negli anni più recenti, con una nuova presa di coscienza della strettissima connessione tra qualità del patrimonio architettonico, qualità ambientale e qualità della vita.

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

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

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

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

Dati dimensionali:

Superficie di intervento:	25.000,00 mq
Volumetria stato di fatto	222.116,764 mc
Volumetria prevista dal Piano in adeguamento al PPR	230256,084 mc

SECONDA PARTE - ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

3 - SIMULAZIONE DETTAGLIATA DELLO STATO DEI LUOGHI A SEGUITO DELLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO

Come già descritto, per ciascuno degli isolati componenti il centro matrice di Sarroch è stata sviluppata una proposta progettuale estesa alla scala dell'isolato; oltre alla planimetria e ai prospetti, tale proposta è stata rappresentata con una simulazione fotografica di progetto montata sui prospetti e confrontata con lo stato di fatto, al fine di verificarne la compatibilità paesaggistica e l'impatto sul sistema paesaggistico.

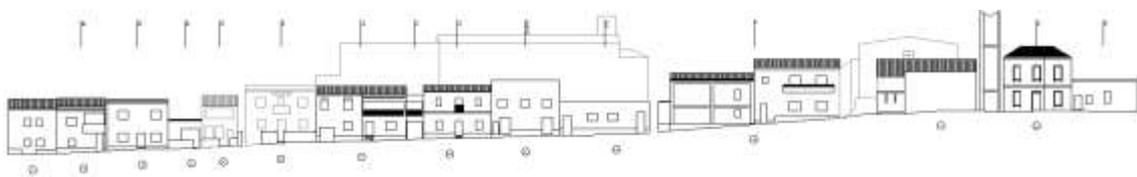
Di seguito viene riportato, a titolo esemplificativo il progetto riferito ad un isolato campione.



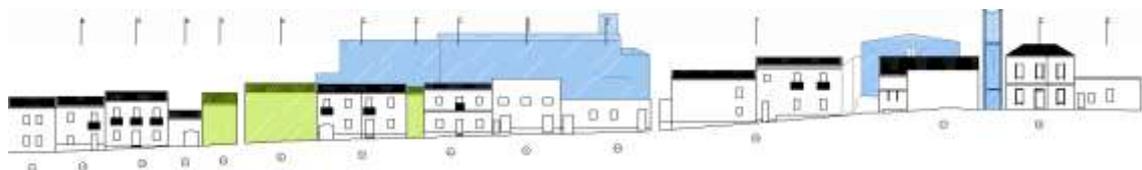
Planimetria stato di fatto dell'isolato 1



Planimetria stato di progetto dell'isolato 1



Prospetto stato di fatto dell'isolato 1



Prospetto stato di progetto dell'isolato 1

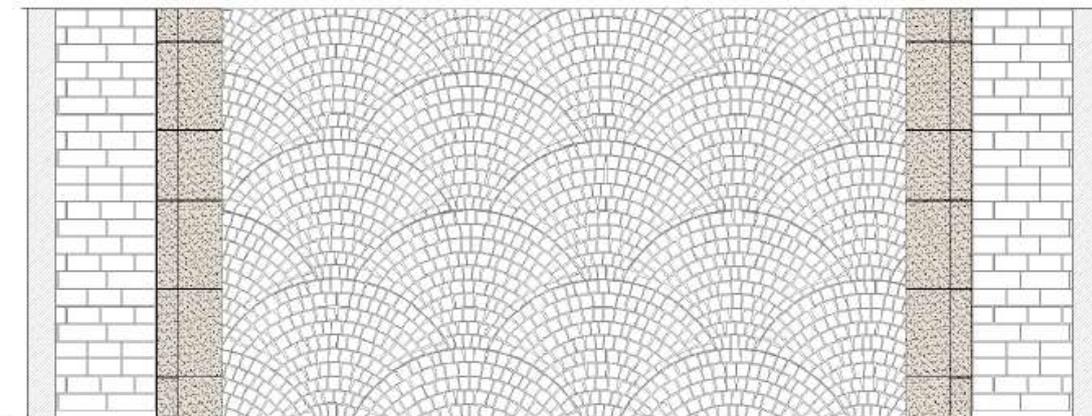


Simulazione fotografica estesa all'intero prospetto - stato di fatto

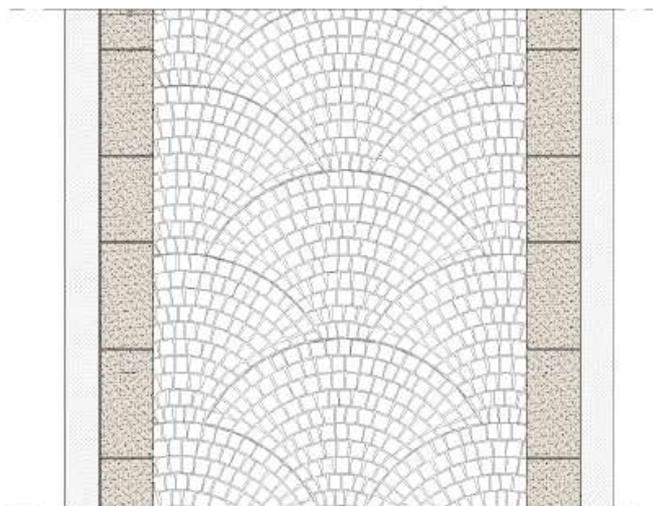


Simulazione fotografica estesa all'intero prospetto - stato di progetto

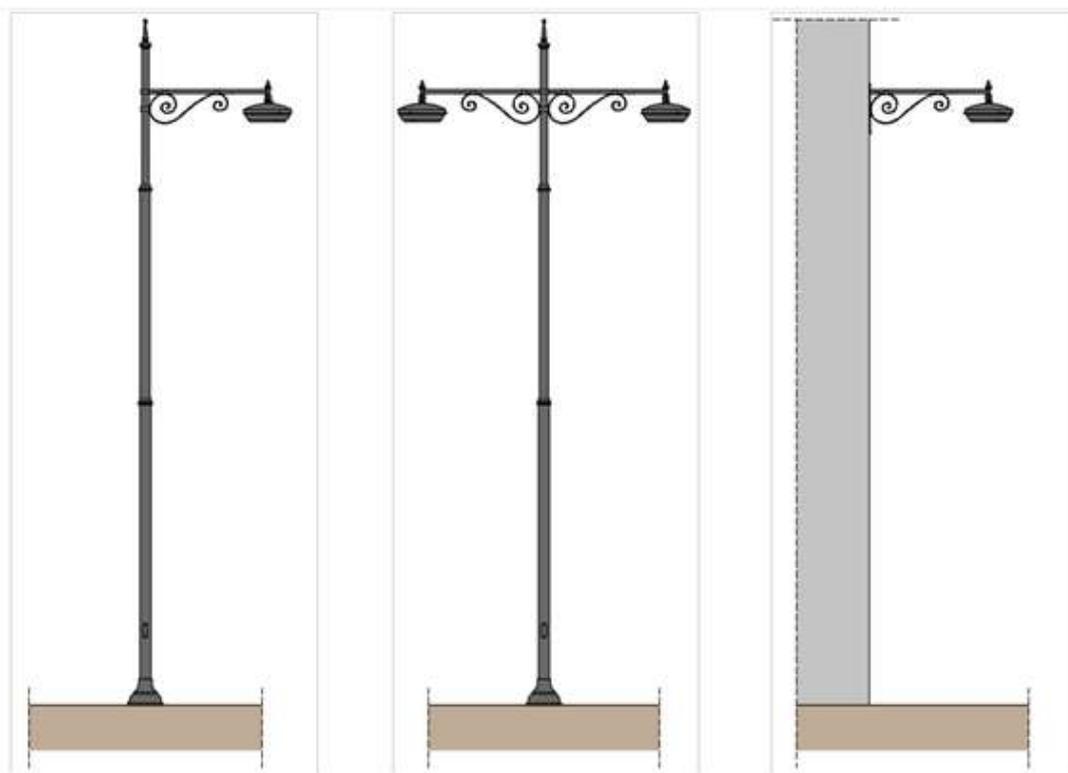
Per quanto riguarda gli spazi pubblici, il Piano Particolareggiato individua, in relazione alle tipologie degli spazi pubblici, soluzioni progettuali riferite alle pavimentazioni, e d ai principali elementi di illuminazione pubblica e di arredo urbano:



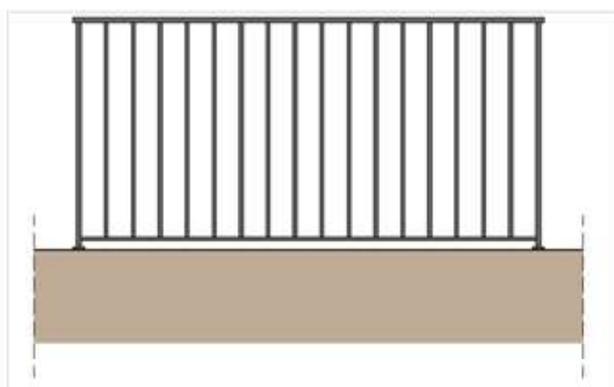
1- vie principali, con presenza di marciapiede; caratterizzate da sede stradale più ampia e da contemporanea presenza di traffico carrabile e pedonale. La pavimentazione è



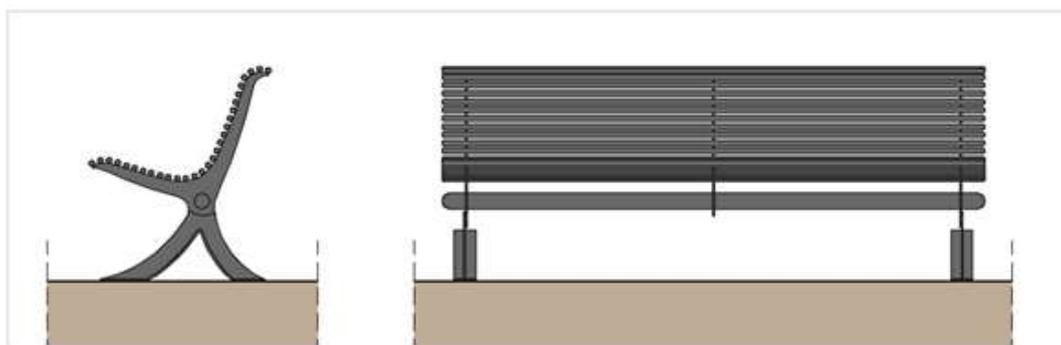
2- vie secondarie, in cui la larghezza della carreggiata è ridotta rispetto alle principali; il traffico pedonale è prevalente rispetto a quello carrabile.



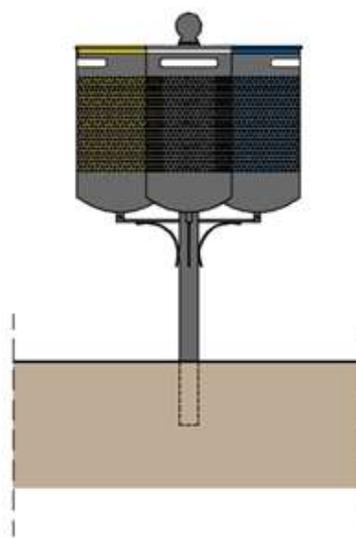
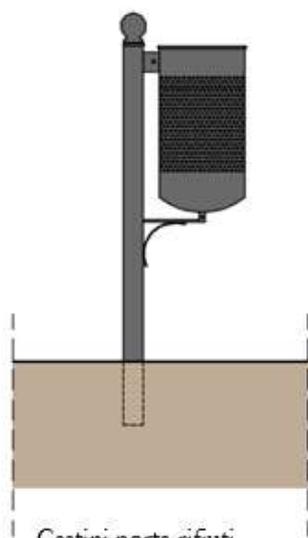
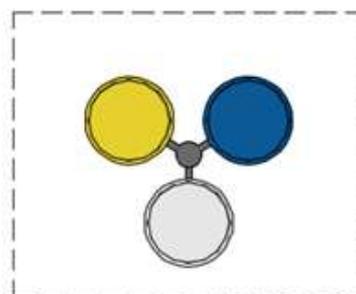
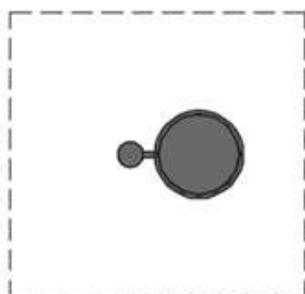
Apparecchi illuminanti: su palo singolo, su palo doppio, a parete



Parapetti e ringhiere



Panchine



Cestini porta rifiuti

4 - PREVISIONE DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO

Il Piano Particolareggiato è perfettamente integrato con le considerazioni paesaggistiche in quanto si pone esso stesso come strumento di tutela e salvaguardia del territorio ed inoltre promuove lo sviluppo sostenibile con particolare riferimento alla tutela della risorsa paesaggistica ed alla qualità della vita. In particolare il Piano Particolareggiato persegue gli indirizzi:

- conservare la stratificazione storica
- favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici
- individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.

L'oggetto del Piano Particolareggiato è il centro matrice, il cui valore culturale è riconosciuto e tutelato dal PPR; considerato che la finalità dell'adeguamento del Piano è quella di renderlo uno strumento capace di recepire, rendendole efficaci, le prescrizioni del PPR, gli impatti generati dall'attuazione del piano stesso non possono fare altro che diminuire la vulnerabilità dell'area interessata. Gli interventi ricompresi nel Piano, non modificano in maniera significativa i parametri quantitativi del Piano Particolareggiato vigente, intervenendo tuttavia nel migliorarne gli aspetti qualitativi in accordo con le prescrizioni del PPR.

Il Piano Particolareggiato non prevede azioni che possano far sorgere problematiche paesaggistiche. Il Piano non prevede trasformazioni significative di aree o manufatti di interesse storico – artistico, ma ne prevede la valorizzazione e la salvaguardia.