



COMUNE DI CAGLIARI

SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

UFFICIO TUTELA DEL PAESAGGIO

**Relazione tecnica istruttoria ex Art. 146, comma 7 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio
(D.Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii.)**

1) Dati del richiedente

Richiedente (cognome e nome)	ASL CAGLIARI – RUP: Gianluigi Oi			
Partita IVA / C.F.	02261430926			
Indirizzo	Via	Piero della Francesca, 1	Comune	Selargius

2) Dati dell'istanza

Pratica N.	30619N.27	Pervenuta il 19/07/2023, mediante PEC, acquisita al prot. con n. 215651 del 19/07/2023			
Oggetto	Realizzazione di una CASA DI COMUNITÀ c/o fabbricato "L" Cittadella della Salute				
Opera	pubblica	X	Committente	pubblico	X
	privata			privato	
Allegati di progetto	Relazione Paesaggistica, Relazione tecnica, n. 26 Elaborati Grafici				

3) Dati dell'intervento:

Comune	Cagliari							
Indirizzo	Via ROMAGNA							
Dati Catastali	Foglio	11	Mappale	63 - 545	Sub		Piano	
Zona urbanistica	SOTTOZONA GA1 - Attrezzature pubblico-private di 1° livello <i>Identifica gli ambiti di localizzazione preferenziale di specifiche funzioni territoriali, con particolare riferimento alla direzionalità regionale e sovracomunale ed alla promozione e sviluppo delle attività economiche.</i> <ul style="list-style-type: none">• attrezzature politico-istituzionali: direzionalità amministrativa regionale e sovracomunale; uffici decentrati dello Stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale;• attrezzature socio-sanitarie: ospedali, cliniche, day hospital, laboratori, centri di riabilitazione, centri sanitari specializzati, etc.;• locali per lo spettacolo e attrezzature culturali: cinema, teatri, centri congressuali, discoteche e simili, sedi per mostre ed esposizioni;• attrezzature fieristiche: centri culturali, strutture ricreative per il tempo libero, musei, biblioteche;• grandi uffici e direzionalità a forte concorso di pubblico e servizi per l'industria e la ricerca: attività direzionali di carattere pubblico, amministrative, finanziarie, assicurative e di rappresentanza di interesse generale, caratterizzate per un rapporto organico e continuativo con il pubblico, terziario avanzato e specializzato nella produzione di servizi reali alle imprese, attrezzature universitarie e per la ricerca, sedi per l'istruzione superiore, scuole di specializzazione;• ricettività alberghiera.							
Precedenti autorizzazioni /dinieghi paesaggistici					del			
Autorizzazioni altri Enti					Prot. n.		del	
					Scaduta il			

4) Vincolo paesaggistico/storico culturale

D.Lgs. 42/2004 parte II	
D.Lgs. 42/2004 parte III	
PPR	L'area ricade nella fascia costiera così come perimetrata nella cartografia del P.P.R.

5) Caratteristiche paesistiche del sito

Contesto paesaggistico	Naturale	
	Urbano	X
	Periurbano	
	Insediamiento diffuso	
	Insediamiento sparso	
Morfologia dei luoghi	costiero	
	di pianura	
	collinare	X
Descrizione stato attuale bene paesaggistico interessato	L'area di intervento è soggetta a vincolo in quanto compresa nella fascia costiera. Il fabbricato oggetto di intervento, denominato padiglione "L", è compreso nei fabbricati della "Cittadella della Salute" sito in via Romagna n°16 - Cagliari compreso nel "complesso ex manicomio di Monte Claro" individuato nell'allegato C del PUC. Confina con il Parco di Monteclaro, situato alle pendici del colle omonimo, tra i quartieri di Is Mirrionis, Fonsarda e la municipalità di Pirri. Con i suoi 25 ettari di superficie è uno degli spazi verdi più estesi del capoluogo, nonché uno dei più frequentati.	

6) Descrizione proposta di intervento

L'intervento in progetto consiste nella riqualificazione strutturale e al fine di consentire la rifunzionalizzazione del fabbricato e la sua utilizzazione come struttura sanitaria e casa di comunità. Gli interventi previsti riguardano principalmente:

- il consolidamento delle murature mediante realizzazione rinforzi trasversali, intonaco armato e cordolo in sommità
- la ricostruzione/ripristino di copertura orizzontale in latero cementizi e inclinata lignea, di impalcato di terra, di solaio areato con tecnica iglu;
- la realizzazione di una controparete in muratura portante a ridosso del muro esistente controterra;
- il riconfigurazione di alcuni setti murari;
- l'apertura di nuovi vani o ampliamento di vani esistenti e la realizzazione di cerchiature metalliche, dove necessario, al fine di ripristinare la rigidità dei maschi murari ante operam;
- la rimozione delle superfetazioni, in particolare la rimozione di alcuni copri scale esterni e di alcuni volumi posti in copertura contenenti lastre in eternit, consentendo il recupero della conformazione originaria;
- l'innalzamento della quota di imposta della copertura del corpo nord ortogonale al corpo principale così da raggiungere l'altezza interna netta di 2,70 m;
- la costruzione ad un'unica quota del solaio di terra, così da eliminare le barriere architettoniche e, conseguentemente, del solaio di copertura del corpo principale (si riporta che nello stato ante operam è presente un dislivello di circa 40 cm tra i due impalcati), consegue, nel prospetto ovest, lo spostamento verso l'alto di circa 40 cm di n° 3 vani finestra così da allinearli ai restanti vani presenti sulla medesima facciata;
- l'ubicazione dei principali macchinari esterni impiantistici in copertura, si dichiara che gli stessi risultano in posizione non visibili da terra in quanto parzialmente schermati dal muro parapetto presente in copertura che nella parte centrale ha un'altezza di circa 1,20 - 1,30 m, protetti e ulteriormente nascosti da una tettoia in legno compresa nella sagoma del muro parapetto;
- sulla copertura è previsto il posizionamento di pannelli fotovoltaici.

7) Inquadramento dell'intervento rispetto al PPR

Ambito	N.	1
	Denominazione	Golfo di Cagliari
Assetto	Ambientale	
	Storico culturale	
	Insediativo	X
Componenti di paesaggio	Espansioni recenti - espansione fino agli anni '50 Fascia costiera così come perimetrata nella cartografia del P.P.R.	
Indirizzi scheda d'Ambito	La riqualificazione del sistema dei rilievi quale particolare elemento di un paesaggio costiero unico e generatore di una morfologia insediativa specifica, attraverso la riconferma del giusto valore storico-culturale e strategico che hanno assunto nel tempo, la conservazione dell'importante ruolo svolto nella geografia del luogo e nel sistema ambientale, tra i quali: Sant'Elia, Forte Sant'Ignazio, Monte Mixi, Monte Urpinu, Colle di Bonaria, Tuvixeddu,	

	Tuvumannu, Colle di San Michele, Monte Claro.
Norme di attuazione PPR	L'art. 15 delle NTA del PPR prevede negli ambiti di paesaggio costieri, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., consente l'attività edilizia e la relativa realizzazione delle opere di urbanizzazione nelle zone A e B dei centri abitati e delle frazioni individuate dai comuni ai sensi dell'art.9 della Legge 24 dicembre 1954 n°1228, purché delimitate ed indicate come tali negli strumenti urbanistici comunali.

8) Compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo ed alle finalità di tutela

Il tecnico dichiara che: *"Il progetto non comporta sostanziali modifiche alla morfologia del terreno rispetto allo stato attuale e non genera nuovi ostacoli alle visuali panoramiche in quanto la volumetria del fabbricato esistente resterà invariata e i lavori non modificheranno la morfologia del terreno".*

9) Opere di mitigazione paesaggistica e compensazioni in progetto

Il progettista afferma che: *"Sono previste opere di inerbimento e sistemazione urbana intorno alla struttura tramite l'inserimento di ulteriori cespugliature/alberature tipiche dei luoghi con lo scopo di ripristinare il connettivo verde esistente di collegamento tra il fabbricato L e gli altri edifici della Cittadella della Salute, un filtro ambientale che garantisce allo stesso tempo arredo urbano e benessere psico-fisico della comunità..."*.

10) Simulazioni dettagliate dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto

Viene allegata la simulazione fotografica all'interno della relazione paesaggistica.

11) Proposta di provvedimento ed eventuali criticità

Atteso che l'intervento in progetto consiste nella riqualificazione strutturale e al fine di consentire la rifunzionalizzazione del fabbricato e la sua utilizzazione come struttura sanitaria e casa di comunità. Gli interventi previsti riguardano principalmente:

- il consolidamento delle murature mediante realizzazione rinforzi trasversali, intonaco armato e cordolo in sommità
- la ricostruzione/ripristino di copertura orizzontale in latero cementizi e inclinata lignea, di impalcato di terra, di solaio areato con tecnica iglu;
- la realizzazione di una controparete in muratura portante a ridosso del muro esistente controterra;
- il riconfigurazione di alcuni setti murari;
- l'apertura di nuovi vani o ampliamento di vani esistenti e la realizzazione di cerchiature metalliche, dove necessario, al fine di ripristinare la rigidezza dei maschi murari ante operam;
- la rimozione delle superfetazioni, in particolare la rimozione di alcuni copri scale esterni e di alcuni volumi posti in copertura contenenti lastre in eternit, consentendo il recupero della conformazione originaria;
- l'innalzamento della quota di imposta della copertura del corpo nord ortogonale al corpo principale così da raggiungere l'altezza interna netta di 2,70 m;
- la costruzione ad un'unica quota del solaio di terra, così da eliminare le barriere architettoniche e, conseguentemente, del solaio di copertura del corpo principale (si riporta che nello stato ante operam è presente un dislivello di circa 40 cm tra i due impalcati), consegue, nel prospetto ovest, lo spostamento verso l'alto di circa 40 cm di n° 3 vani finestra così da allinearli ai restanti vani presenti sulla medesima facciata;
- l'ubicazione dei principali macchinari esterni impiantistici in copertura, si dichiara che gli stessi risultano in posizione non visibili da terra in quanto parzialmente schermati dal muro parapetto presente in copertura che nella parte centrale ha un'altezza di circa 1,20 – 1,30 m, protetti e ulteriormente nascosti da una tettoia in legno compresa nella sagoma del muro parapetto;
- sulla copertura è previsto il posizionamento di pannelli fotovoltaici.

Preso atto del grave stato di abbandono e della improrogabile necessità di un intervento di restauro e risanamento, che riqualifichi l'edificio in funzione dell'utilizzo a cui sarà destinato;

Tenuto conto dell'importanza socio-sanitaria e dei benefici che la realizzazione dell'opera può produrre per la collettività e che risulta necessario e indispensabile dotare l'edificio di reti e apparecchiature tecnologiche adeguate alla destinazione d'uso del bene e alla relativa normativa di settore;

Osservato, dagli elaborati documentali, che le modifiche in progetto che riguardano essenzialmente l'allineamento delle bucatore e il posizionamento di impianti tecnologici sono tali da non creare discordanza percettiva dell'edificio sotto l'aspetto morfologico e compositivo rispetto allo stato ante operam.

Tutto ciò premesso, **si ritiene che per l'intervento in progetto possa essere proposto alla Soprintendenza ABAP il parere favorevole** al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., a condizione che i macchinari impiantistici posti in copertura siano ubicati in posizione più defilata possibile e tale da essere il più possibile schermati dagli elementi architettonici presenti sulla copertura affinché risultino poco/nulla visibili da spazi

pubblici.

Considerato che l'immobile è stato edificato più di 70 anni fa, nelle more che lo stesso sia sottoposto alla verifica dell'interesse culturale, è necessario acquisire il Nulla Osta da parte della SABAP ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. N°42/2004.

Il Responsabile dell'UTP Ing. Robertino Meloni	Il Dirigente Ing. Salvatore Farci

Il Tecnico Istruttore

Geom. Carlo Murgia