



**Università
degli Studi
di Cagliari**

COMPLESSO UNIVERSITARIO DI MONSERRATO

PROPOSTA DI RIORDINO E ASSESTAMENTO DEL PIANO ITALPOSTE

RELAZIONE PAESAGGISTICA AI SENSI DEL DPCM 12/12/2005

1	ELABORATI DI 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	5
1.2.1	PIANIFICAZIONE DELL'AREA	5
1.2.2	IL PRG DEL COMUNE DI CAGLIARI.....	5
1.2.3	IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	7
1.3	RAPPRESENTAZIONE FOTO GRAFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO	10
2	ELABORATI DI PROGETTO	14

1 ELABORATI DI ANALISI DELLO STATO ATTUALE

1.1 DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI DEL CONTESTO E DELL'AREA DI INTERVENTO

Il complesso della Cittadella Universitaria di Monserrato occupa un'area dell'estensione di circa 48 ettari nel territorio comunale di Monserrato e si colloca oltre il margine nord del centro urbano, da cui è separato dal tracciato della SS554. I collegamenti principali con Monserrato sono garantiti dall'asse della SP 8 (via San Fulgenzio a Monserrato, ponte sulla 554 e via Monserrato a Sestu), e dalla linea della metropolitana di superficie che mette in comunicazione il policlinico universitario con la stazione di San Gottardo di Monserrato.

In un contesto relativamente pianeggiante, la Cittadella Universitaria sorge in posizione leggermente rilevata rispetto alla campagna circostante.

La realizzazione della Cittadella Universitaria ha caratterizzato profondamente il contesto paesaggistico; l'area interessata dall'intervento si definisce infatti come un campus completamente urbanizzato, con edifici, viabilità, servizi e parcheggi, che ha trasformato in modo deciso il territorio su cui sorge.

Quelle circostanti sono invece aree periferiche che hanno sostanzialmente mantenuto la propria vocazione agricola e che vedono l'alternarsi di campi coltivati, attività artigianali e frequenti terreni incolti e definiscono un contesto privo di elementi significativi dal punto di vista naturalistico, storico o del paesaggio agrario, non caratterizzato da tessiture territoriali storiche, né da elementi di valenza panoramica o simbolica.



1. Foto aerea della Cittadella Universitaria [da google maps]

1.2 INDICAZIONE E ANALISI DEI LIVELLI DI TUTELA

1.2.1 PIANIFICAZIONE DELL'AREA

La pianificazione dell'area ebbe avvio nel 1971 quando l'Università bandì un concorso di idee su scala nazionale per l'elaborazione di un piano urbanistico di sistemazione dell'area, ma il **Piano per la realizzazione di nuove strutture edilizie per la facoltà di medicina e chirurgia, scienze matematiche, fisiche e naturali, farmacia** fu elaborato solo nel 1984 sotto il coordinamento della Società Italposte, concessionaria delle opere per conto dell'Università, dagli architetti Tommaso Bevivino e Maurizio Costa, dal progettista strutturale ing. Vittorio de Benedetti e dal progettista impiantista ing. Angelo Trentadue.

Tra il 1980 ed il 1983, il Comune di Cagliari deliberava l'adozione della prima Variante Generale al Piano dei Servizi, che concluse i passaggi autorizzativi ed entrò in vigore il 20/04/1983

Dopo un lungo iter autorizzativo, In data 17 novembre 1984 Il Ministero dei LL.PP., con nota indirizzata alla Società Italposte a cui era stata affidata la realizzazione delle opere, attestava che, sentita la Competente Regione Sardegna, era stata accertata la conformità dell'opera alla normativa vigente. (art. 29 e 31 della L. n.1150/42).

In data 20 settembre 1984 la RAS, comunicava al Ministero dei LL.PP. ed agli altri interessati (Presidenza Giunta RAS, Commissario di Governo per la Sardegna, Università di Cagliari, Società Italposte, Comune di Cagliari) l'avvenuto accertamento di conformità delle nuove strutture edilizie per la Facoltà di Medicina e Chirurgia, Scienze MM.FF.NN., e Farmacia dell'Università degli Studi di Cagliari, alle prescrizioni e norme degli strumenti urbanistici vigenti.

La posa della prima pietra avvenne il 5 ottobre 1985, mentre l'inaugurazione fu celebrata l'8 ottobre del 1996.

1.2.2 IL PRG DEL COMUNE DI CAGLIARI

Essendo il Comune di Monserrato privo di piano urbanistico, lo strumento attuativo generale per il suo territorio è il PRG del Comune di Cagliari, di cui Monserrato è stato parte fino al 1991. L'area della Cittadella Universitaria è classificata come **zona G – Servizi Generali - sottozona G₂**

Le norme di attuazione della prima variante al PRG del Comune di Cagliari riportano per le zone G:

Art. 43

Zone G- - Servizi generali

Sottozone G₁/G₂

Queste zone omogenee sono destinate a servizi, impianti e attrezzature di interesse generale: uffici pubblici, o di interesse collettivo, edifici per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria, musei, parchi comunali, attrezzature sanitarie e per l'assistenza, infrastrutture per i trasporti pubblici, alberghi, impianti tecnologici, mercati generali, caserme, cimiteri ecc.

In tali zone sono vietati gli edifici per abitazione, a meno di quelli strettamente necessari per il personale di servizio. [...]

Le nuove costruzioni e gli ampliamenti si attuano attraverso piano particolareggiato di iniziativa comunale.

Potranno attuarsi con intervento diretto, subordinatamente all'approvazione preliminare da parte del Consiglio Comunale, della destinazione specifica e delle caratteristiche ed indici urbanistici della singola opera, che dovrà risultare correttamente inserita nel contesto urbano e non pregiudizievole per la soluzione urbanistica globale della zona.

Le costruzioni dovranno rispondere alle seguenti prescrizioni:

1) sottozona G₁[...]

2) sottozona G₂

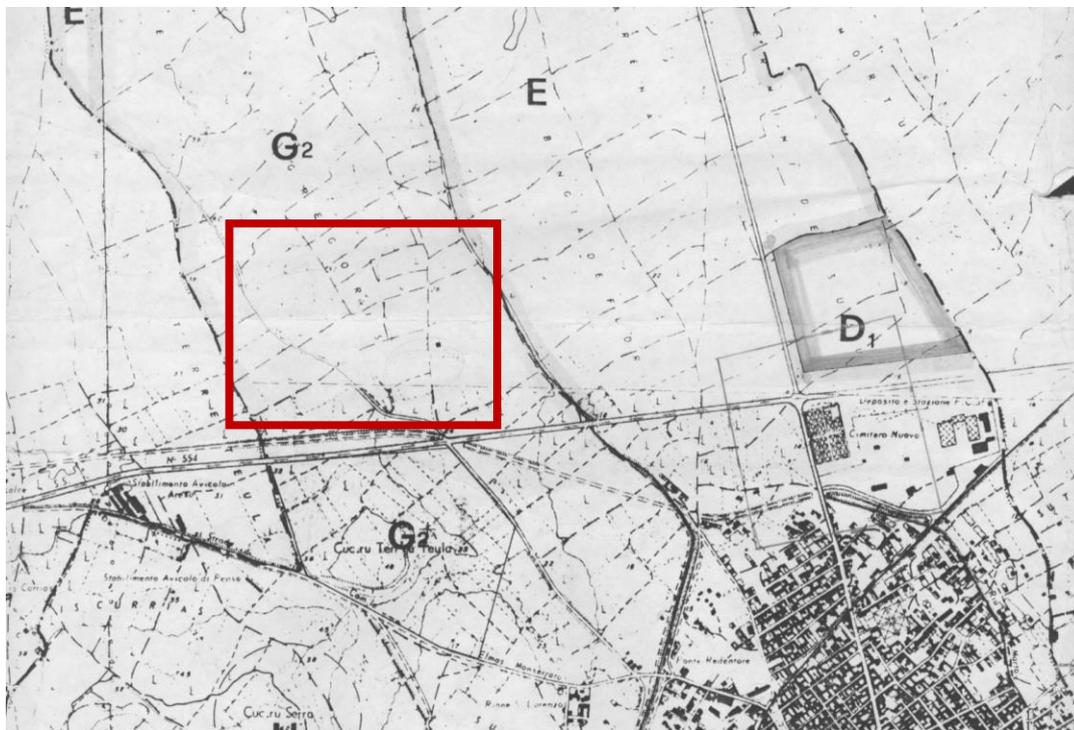
a) indice di densità fondiaria: 2 mc/mq;

b) rapporto fra area coperta e area del lotto non superiore al valore di 0,50;

c) gli edifici dovranno risultare in arretramento da tutti i confini di almeno ml. 8,00, salvo il rispetto di prescrizione particolare di legge o di regolamento relative alle singole opere;

3) per entrambe le sottozone i singoli insediamenti dovranno essere dotati di aree di parcheggio in misura adeguata alla destinazione degli immobili. In ogni caso, nelle nuove costruzioni con destinazioni commerciali e direzionali, dovrà essere assicurata una dotazione non inferiore all'80% della superficie lorda di pavimento degli edifici previsti;

4) le aree del lotto non occupate da costruzioni o attrezzature e non destinate alla viabilità o parcheggio dovranno essere sistemate e mantenute a giardino.[...]



2. Stralcio del PRG del Comune di Cagliari con individuazione dell'area

L'insediamento universitario, pur attuato per fasi successive per ragioni di finanziamento, è da considerarsi un unico comparto, sia per coerenza funzionale, che per dotazione di infrastrutture e servizi comuni.

1.2.3 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

L'area è classificata dal piano Paesaggistico Regionale come Area Antropizzata – insediamenti turistici, produttivi e infrastrutture ed in particolare come Area speciale.

Tali aree sono definite dalle norme di attuazione del PPR all'articolo 99:

Art. 99 - Aree speciali. Definizione

1. Le aree speciali comprendono le grandi attrezzature di servizio pubblico per l'istruzione, la sanità, la ricerca (ospedali, università, parchi tecnologici, ecc.) addensate soprattutto in prossimità dei maggiori centri urbani e impianti sportivi e ricreativi.

Gli articoli seguenti dettano prescrizioni ed indirizzi per le Aree speciali ed in particolare l'articolo 101:

Art. 101 - Aree speciali. Indirizzi

1. Nelle aree speciali di cui all'art. 99 le Autorità competenti si conformano ai seguenti indirizzi:
 - a) migliorare gli insediamenti esistenti con piani orientati anche all'incremento dei servizi, dei collegamenti ed alla eventuale riqualificazione urbanistica e architettonica degli edifici nonché ambientale degli spazi aperti, in un'ottica di integrazione di questi insediamenti nel paesaggio;
 - b) incentivare il recupero di edifici periferici in disuso e la riqualificazione di aree periferiche e/o abbandonate attraverso progetti di nuove infrastrutture, nell'ottica di un decentramento, almeno nei maggiori centri urbani, dei servizi di istruzione superiore e di quelli sportivi;
 - c) privilegiare la realizzazione di strutture di basso impatto sia sulle risorse ambientali (consumi idrici, energetici, ecc.) che sul paesaggio.

La presente proposta di riordino e assestamento, che non prevede ampliamenti, incrementi volumetrici superiori rispetto a quanto previsto dagli strumenti pianificatori vigenti o realizzazione di nuovi insediamenti, persegue gli indirizzi sopra elencati.

L'area non è direttamente interessata dalla presenza al suo interno di beni paesaggistici o identitari censiti dal Piano Paesaggistico, ma vede la presenza, tangente al confine est, del corso del Riu Saliu, bene paesaggistico ex art. 143 (Assetto Ambientale).

Le disposizioni del Codice Urbani (D.Lgs 42/2004) in materia di tutela paesaggistica includono tra le “aree tutelate per legge” (art. 142 comma 1 lettera c) “i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 11/12/1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”.

La determinazione della specifica disciplina ordinata alla tutela e valorizzazione dei corsi d’acqua di cui sopra, è demandato alle Regioni che, nell’elaborazione del piano paesaggistico, procedono alla loro puntuale individuazione (art. 143 comma 1 lettera b)

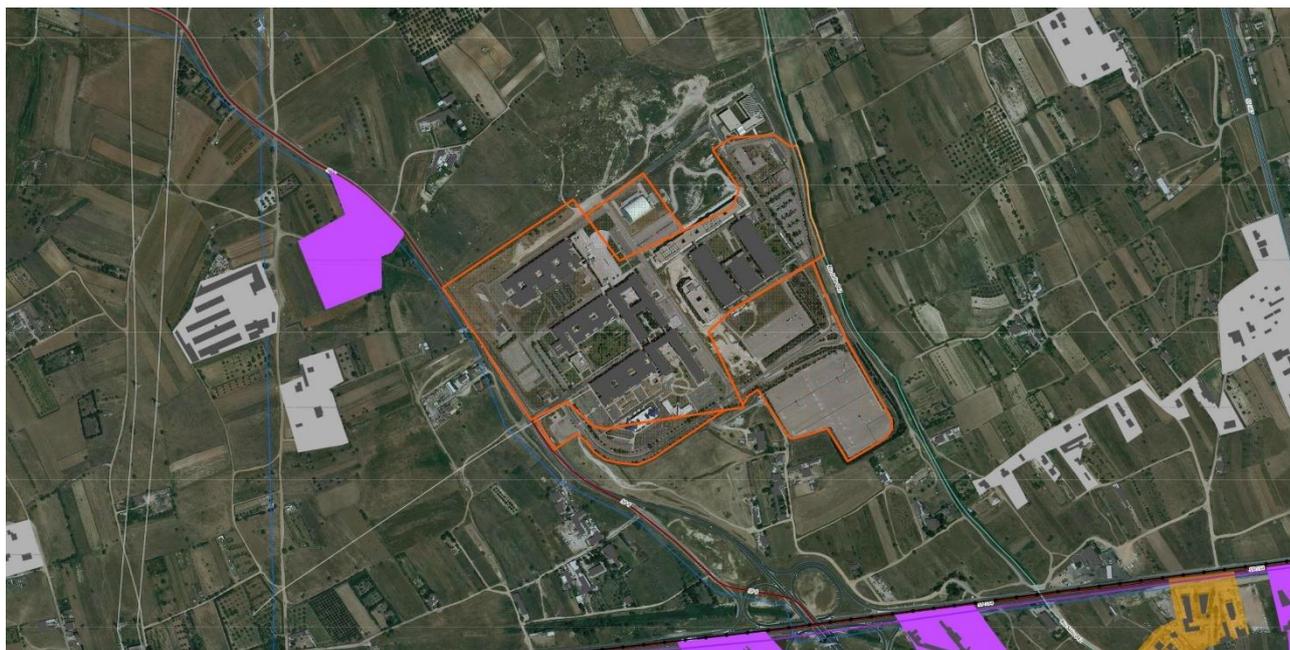
In merito alla tutela dei corsi d’acqua, Il piano paesaggistico della Sardegna recepisce le disposizioni del Codice Urbani e stabilisce, all’art. 17, comma 3, lettera h delle NTA, che fiumi, torrenti e corsi d’acqua del territorio regionale, con le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, sono una “categoria di beni paesaggistici” del PPR.

Tale definizione estende la tutela degli elementi idrografici iscritti negli elenchi di cui al RD 11/12/1933, n. 1775, ai corsi d’acqua individuati negli allegati cartografici del PPR.

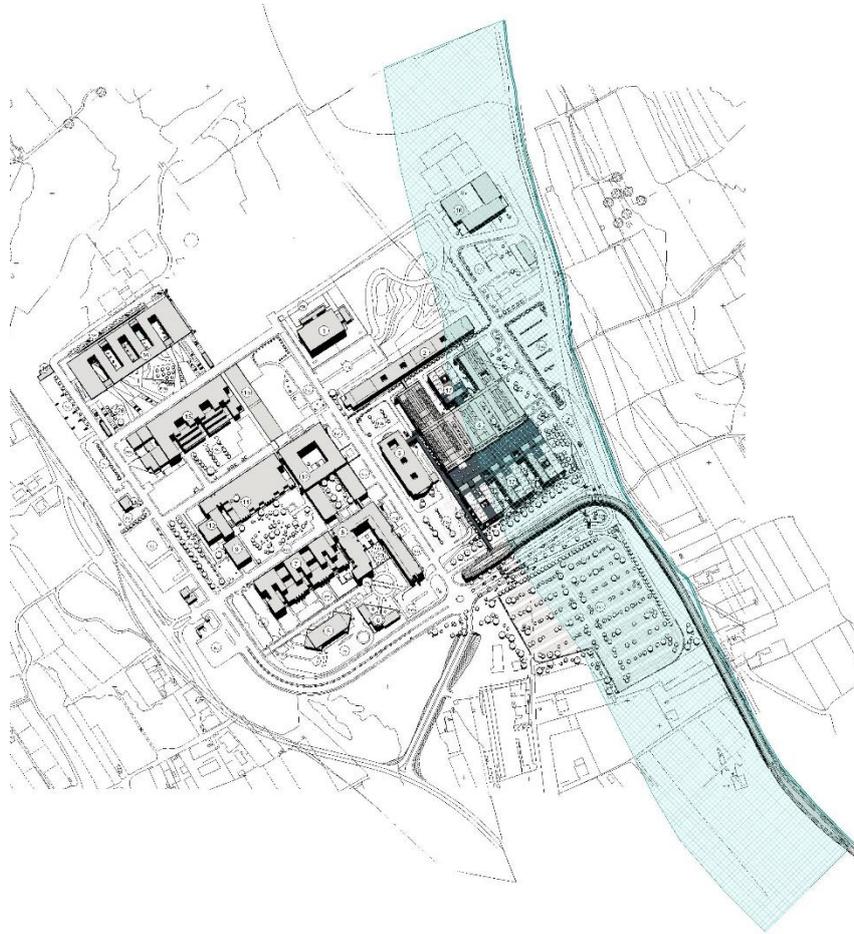
L’ art. 142 comma 3 del Codice Urbani, come recentemente modificato dal D.Lgs. n. 63 del 26 marzo 2008, attribuisce alla Regione la possibilità di individuare, tra i fiumi, i torrenti e i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. n. 1775/1933, quelli che, in tutto o in parte, abbiano perso i caratteri connotativi dell’interesse paesaggistico e vadano dichiarati irrilevanti dal punto di vista paesaggistico.

Il Riu Saliu è ricompreso nell’elenco dei corsi d’acqua irrilevanti dal punto di vista paesaggistico (deliberazione n. 35/11 del 24/06/2008 *individuazione dei corsi d’acqua irrilevanti sotto il profilo paesaggistico, ai sensi dell’art. 142, comma 3, del D.lgs n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni*) esclusivamente per il tratto compreso tra la S.S. 554 ed il ponte sulla via Italia nei pressi della Cantina Sociale di Monserrato, in una porzione non significativa per il piano in oggetto e dunque ininfluente ai suoi fini.

Deve quindi essere considerato il vincolo di tutela per una fascia di 150 m su ciascuna sponda del corso idrico, che interessa una parte dell’area oggetto del presente piano.



3. Stralcio del PPR



4. *Planimetria con indicazione della fascia di tutela di 150 m relativa al Riu Saliu*

1.3 RAPPRESENTAZIONE FOTO GRAFICA DELLO STATO ATTUALE DELL'AREA DI INTERVENTO E DEL CONTESTO PAESAGGISTICO



5. Foto 1



6. Foto 2



7. Foto 3



8. Foto 4



9. Foto aerea a 45 gradi dello stato di fatto dell'area interessata dal vincolo del riu Salin

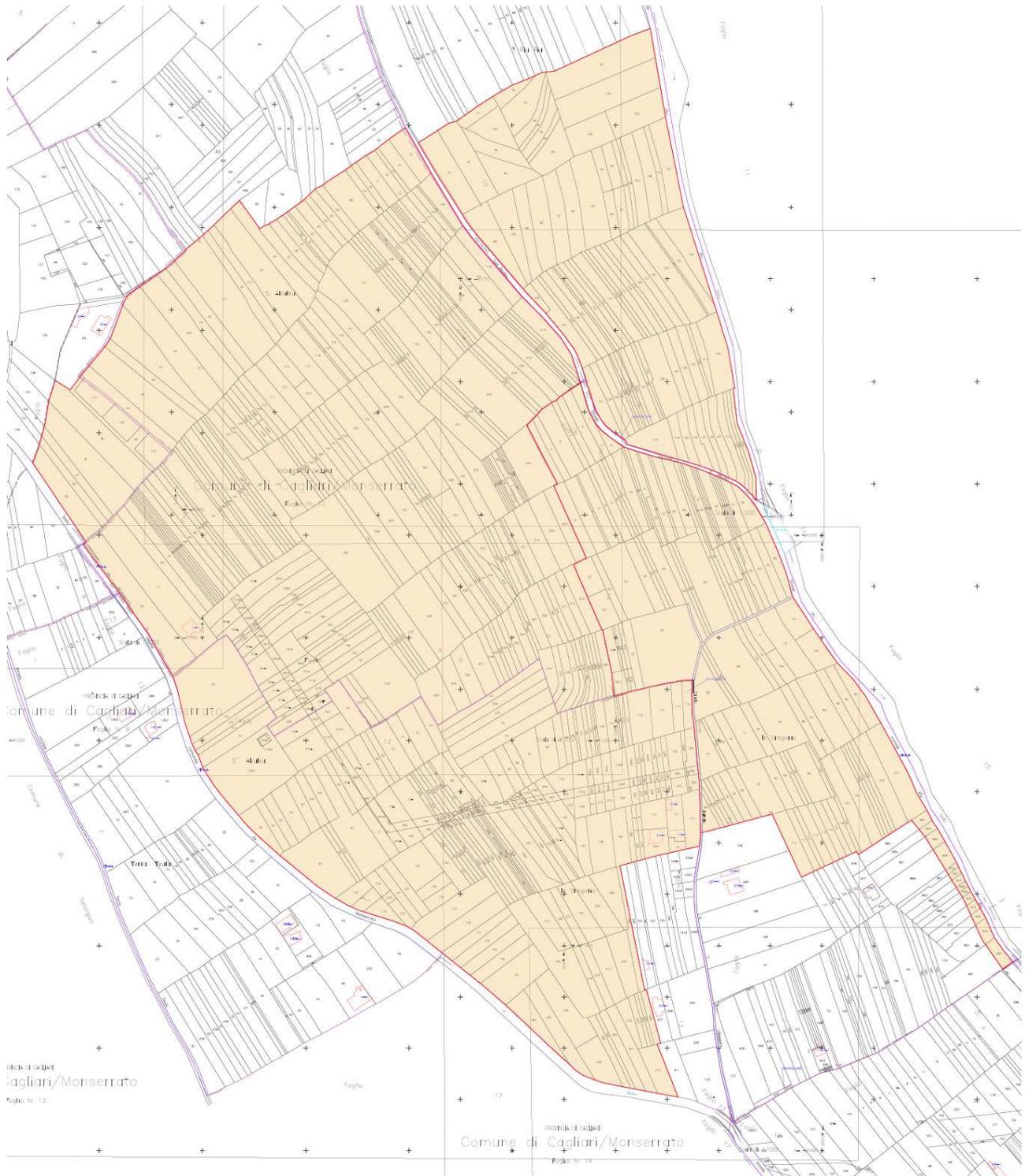


10. Planimetria di inquadramento degli scatti fotografici

COMPLESSO UNIVERSITARIO DI MONSERRATO

PROPOSTA DI RIORDINO E ASSESTAMENTO DEL PIANO ITALPOSTE

2 ELABORATI DI PROGETTO



11. Planimetria di inquadramento catastale dell'area di intervento



12. 3

Planimetria stato di progetto

L'Azienda Ospedaliera Universitaria i Cagliari, in ragione dell'esecuzione del piano di riordino logistico ed organizzativo delle proprie strutture e nell'ottica della possibile sopraelevazione degli edifici esistenti e di prossima realizzazione del Policlinico Universitario Duilio Casula, ha avviato uno studio di pianificazione urbanistica sull'area, finalizzato alla verifica della fattibilità degli ampliamenti programmati e della loro compatibilità con il contesto pianificatorio dell'intero complesso.

Nell'ottica del riordino dello stato di fatto, nella valutazione delle interazioni tra la propria programmazione e quella dell'Azienda Ospedaliera, l'Università di Cagliari ritiene necessario avviare un processo di riordino e assestamento del Piano Italposte coerente con le ipotesi di sviluppo e programmazione dell'Università di Cagliari. Al fine di sviluppare uno strumento coerente con le esigenze di sviluppo e di ammodernamento del polo universitario, il riordino svilupperà una pianificazione attuativa della Cittadella Universitaria di Monserrato a partire da un censimento delle quantità urbanistiche realizzate e realizzabili, e valutando le azioni di pianificazione necessarie al fine di verificare e dimostrare la coerenza dello stato di fatto e degli interventi già programmati con la normativa vigente.

Il presente progetto mira alla rimodulazione del piano Italposte, in modo da renderlo più chiaramente leggibile e conseguente attuabile, in accordo con le attuali esigenze di carattere funzionale, gestionale, organizzativo e strutturale e da superare eventuali criticità che siano emerse nel corso del tempo.

La rimodulazione proposta deve:

- Prevedere il ridisegno dell'assetto planimetrico, che verrebbe reso completamente coerente con la rappresentazione dello stato di fatto e con l'evoluzione che il complesso universitario ha affrontato;
- Mantenere le previsioni della consistenza urbanistica attualmente vigente, verificando, come già anticipato dalla presente relazione, la coerenza della situazione di fatto e degli eventuali progetti, nonché monitorando lo stato di attuazione dell'intero comparto.
- Verificare il rispetto dei parametri previsti dal Decreto Floris (DA 2266/U del 22/12/1983, art. 8) per quanto riguarda le dotazioni di spazi pubblici, d'uso pubblico e di parcheggi:

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone C, D, G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici pervisti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.

La presente proposta di assestamento valuta il complesso universitario nella sua interezza, includendo nel computo delle quantità anche quelle per cui è stato già attivato un iter progettuale e quelle di futura progettazione. A tal fine sono considerate le quantità urbanistiche correlate allo sviluppo della massima volumetria ammissibile in una configurazione planimetrica coerente con lo stato di attuazione passato e presente del complesso universitario.

COMPLESSO UNIVERSITARIO DI MONSERRATO

PROPOSTA DI RIORDINO E ASSESTAMENTO DEL PIANO ITALPOSTE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
superficie lotto	473.354,00 mq	
indice di densità fondiaria max	2,00 mc/mq	
rapporto di copertura max	0,50 mq/mq	
altezza massima edifici	25,00 m	
distanza minima dai confini	8,00 m	
sup. min uso pubblico	80,00%	di SLP
di cui sup. min parcheggi	40,00%	di SLP

La configurazione finale del complesso universitario, complessiva delle volumetrie in progetto e di futura realizzazione, è rappresentata dalla tabella seguente:

COMPUTO DEI VOLUMI E DELLE SUPERFICI (progetto)		
superficie lotto	473.354,00 mq	
volumetria totale		946.545,33 mc
volumetria massima		946.708,00 mc
volumetria residua		162,67 mc
indice densità fondiaria	1,9997 mc/mq	
indice densità fondiaria max	2,00 mc/mq	
rapporto di copertura	18,30%	
rapporto di copertura max	50,00%	
SLP		251.324,89 mq
sup. parcheggi misurata		= 100.830,01 mq (valore misurato)
sup. min parcheggi	40,00%	di SLP = 100.529,96 mq
sup. parcheggi esistenti		66.033,64 mq
sup. parcheggi aggiuntivi		34.796,37 mq
sup. uso pubblico misurata (non parcheggi)		= 100.836,04 mq (valore misurato)
sup. min. uso pubblico	40,00%	di SLP = 100.529,96 mq

Le quantità riferite agli edifici sono quelle di seguito riportate:

COMPLESSO UNIVERSITARIO DI MONSERRATO

PROPOSTA DI RIORDINO E ASSESTAMENTO DEL PIANO ITALPOSTE

Le superfici di parcheggio sono:

PARCHEGGI	
N.	SUPERFICIE
P1	2.009,88 mq
P2	574,78 mq
P3	3.285,59 mq
P4	1.469,20 mq
P5	1.414,25 mq
P6	3.341,31 mq
P7	535,65 mq
P8	228,39 mq
P9	3.798,85 mq
P10	1.407,27 mq
P11	586,43 mq
P12	354,58 mq
P13	604,29 mq
P14	533,40 mq
P15	932,27 mq
P16	2.790,23 mq
P17	1.429,02 mq
P18	3.028,61 mq
P19	24.098,84 mq
P20	6.394,00 mq
P21	578,98 mq
P22	2.540,23 mq
P23	418,24 mq
P26	338,04 mq
TOTALE	66.033,64 mq

Le superfici di parcheggio aggiuntive, necessarie a garantire gli standard minimi da norma, sono state localizzate in corrispondenza di aree libere da edificazione, come riportato nella tabella seguente:

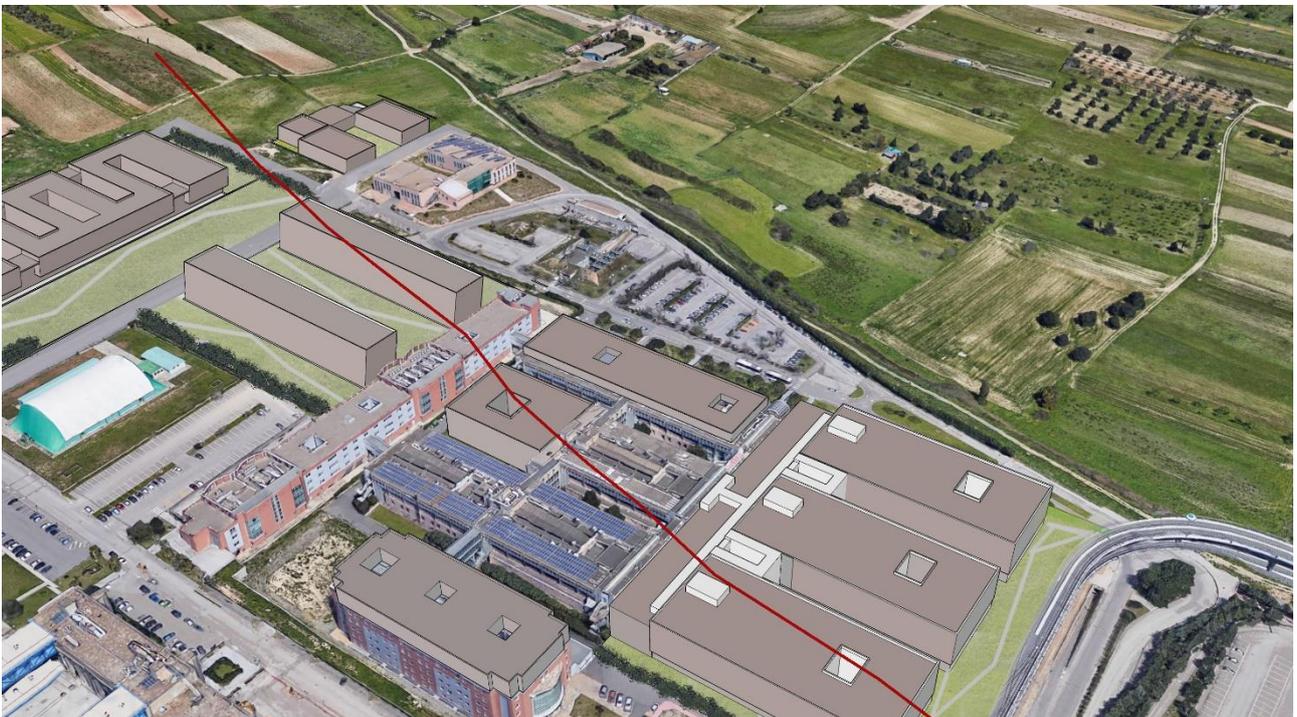
PARCHEGGI AGGIUNTIVI	
N.	SUPERFICIE
A1	22.389,81 mq
A2	8.022,80 mq
A3	3.092,60 mq
A4	1.291,16 mq
TOTALE	34.796,37 mq

Le superfici di uso pubblico sono quelle riportate di seguito:

SUPERFICI USO PUBBLICO	
N.	SUPERFICIE
V1	4.119,00 mq
V2	2.898,80 mq
V3	1.574,91 mq
V4	2.681,00 mq
V5	7.792,71 mq
V6	3.054,40 mq
V7	519,39 mq
V8	149,25 mq
V9	291,37 mq
V10	433,82 mq
V11	1.396,13 mq
V12	2.840,67 mq
V13	12.742,32 mq
V14	804,29 mq
V15	449,47 mq
V16	1.315,33 mq
V17	3.513,02 mq
V18	14.271,74 mq
V19	7.504,19 mq
V20	2.658,05 mq
V21	19.504,99 mq
V22	8.810,73 mq
V23	1.510,46 mq
tot.	100.836,04 mq



13. Foto a 45 gradi dell'area interessata dal vincolo di riu Salin



14. Fotoinserimento schematico dei volumi in progetto, per l'area interessata dal vincolo del riu Salin

3 CONCLUSIONI

In base a quanto esposto nei capitoli precedenti, in ragione del fatto che:

- la pianificazione in oggetto interessa un'area già completamente urbanizzata e trasformata e che gli interventi in essa prevista non alterano significativamente la percezione interna ed esterna del complesso universitario esistente, di cui costituiscono il completamento;
- è inserita in un contesto paesaggistico, privo di elementi significativi dal punto di vista naturalistico, storico o del paesaggio agrario, non caratterizzato da tessiture territoriali storiche, né da elementi di valenza panoramica o simbolica;
- non prevede ampliamenti, incrementi volumetrici superiori rispetto a quanto previsto dagli strumenti pianificatori vigenti o realizzazione di nuovi insediamenti;
- Persegue gli indirizzi individuati dal PPR per le aree speciali;

si ritiene che il presente piano sia compatibile con la normativa paesaggistica di riferimento.

In merito agli edifici esistenti ricadenti all'interno della fascia di tutela paesaggistica ex art. 142, comma 1 lett. C) del D. Lgs 42/04 – Riu Saliu, soggetti ad autorizzazione paesaggistica, il relativo apporto volumetrico è in ogni caso confermato in sede di piano attuativo anche qualora non sia verificabile la liceità edilizia, urbanistica, o paesaggistica.