

COMUNE DI CAGLIARI

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione *ordinaria*. Convocazione *1^a*. Seduta *pubblica*.

Oggi *venti* del mese di *dicembre* dell'anno *duemilaundici* in Cagliari nella sala delle adunanze del Consiglio, convocato a termini dell'art.3 del Regolamento del C.C., si é riunito il Consiglio di questo Comune e sono intervenuti i Signori:

N. 73 All.: 1

OGGETTO:

Progetto di riqualificazione del vecchio Ospedale Marino - Variante al PUC vigente.

COMUNE DI CAGLIARI

<i>Sindaco:</i>	PRES.	ASS.	<i>... Consiglieri:</i>	PRES.	ASS.
Zedda Massimo	X		Lecis Cocco Ortu Matteo	X	
<i>Consiglieri:</i>			Lobina Enrico	X	
Andreozzi Giuseppe	X		Mannino Pierluigi	X	
Ballero Francesco		X	Marcello Fabrizio Salvatore	X	
Carta Davide	X		Marongiu Gaetano		X
Carta Paolo	X		Mascia Sergio	X	
Casu Paolo	X		Meloni Pier Giorgio	X	
Chessa Giovanni		X	Mereu Alessio	X	
Chessa Maurizio	X		Murgia Marco	X	
Cugusi Claudio		X	Perra Raimondo	X	
Cugusi Giorgio		X	Petrucci Filippo	X	
Depau Goffredo	X		Piras Anselmo	X	
Depau Marisa	X		Porcelli Maurizio	X	
Dessi Sebastiano	X		Porrà Roberto	X	
Dore Giovanni	X		Portoghese Guido	X	
Fantola Massimo		X	Rodin Fabrizio	X	
Farris Giuseppe	X		Scano Andrea	X	
Floris Antonello	X		Schirru Stefano	X	
Fuoco Gennaro		X	Secchi Ferdinando	X	
Ghirra Francesca	X		Tocco Edoardo	X	
Lai Aurelio		X	Vargiu Sandro	X	
Presenti: 33			Assenti: 8		

Presiede il Presidente del Consiglio Goffredo Depau

con l'assistenza del Segretario Generale Renzo Serra

OGGETTO: Progetto di riqualificazione del vecchio Ospedale Marino - Variante al PUC vigente.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che la Regione Autonoma della Sardegna, con nota del 05/01/2011 ed allegato progetto, ha proposto un'istanza per la ristrutturazione ed ampliamento del compendio noto come "Ex Ospedale Marino", ricadente in un'area classificata dal PUC come zona urbanistica GA1, quella relativa al sedime del fabbricato dell'ex ospedale e tutte le aree al contorno in zona urbanistica H;
- che l'istanza suddetta è stata preceduta da un iter preliminare complesso, tra il Comune e la Regione Autonoma della Sardegna, a seguito del quale si è determinata la volontà del Comune di Cagliari, vista l'importanza dell'intervento diretto al recupero del compendio, di approvare una variante urbanistica necessaria per l'approvazione del progetto presentato;

Atteso:

- che la Regione Autonoma della Sardegna, con deliberazione della Giunta Regionale n. 12/10 del 28/03/2006, ha dettato le direttive per la valorizzazione dell'immobile noto come "Ex Ospedale Marino";
- che in attuazione della sopracitata deliberazione, il Servizio Centrale Demanio e Patrimonio della R.A.S., con determinazione n. 1206/D del 12/07/2006, ha indetto specifico bando di gara, invitando gli operatori economici per la presentazione di proposte di valorizzazione;
- che, con determinazione n. 1261 del 16/06/2010, il Direttore del Servizio Centrale Demanio e Patrimonio ha, tra l'altro, proclamato l'aggiudicazione provvisoria della gara sopracitata e, di conseguenza, indetto apposita Conferenza di servizi, ai sensi della L. 241/90, per sottoporre la proposta tecnica all'acquisizione dei pareri preliminari delle Amministrazioni coinvolte nel procedimento amministrativo;

Dato atto:

- che alla sopracitata Conferenza di servizi, in rappresentanza del Comune di Cagliari, ha partecipato un delegato del Servizio Edilizia Privata che ha espresso preliminare parere favorevole, *"rappresentando l'esigenza di trasmettere il progetto preliminare, sul quale si è espressa la Conferenza di servizi, al Comune di Cagliari perché adottati, in deroga, la variante allo strumento urbanistico, in quanto si tratta di un intervento pubblico su un bene immobile pubblico costituente pertinenza demaniale a termini dell'art. 29 del Codice della Navigazione, in ordine al quale deve essere adeguata la destinazione urbanistica considerato che attualmente l'infrastruttura è configurata come sanitaria, il cui fabbricato principale è classificato in zona GA1, mentre l'area di pertinenza è classificata in zona H"*;
- che la Conferenza di servizi sopraddetta, nel concludersi con preliminare parere favorevole rileva che viene *"ritenuto indispensabile, ai fini dell'iter istruttorio*

propedeutico all'aggiudicazione definitiva ed alla conseguente redazione del progetto definitivo, acquisire, come evidenziato dal Comune di Cagliari, la variante allo strumento urbanistico, presupposto di ogni ulteriore atto procedimentale"

- che, con determinazione n. 2897 del 31/12/2010, il Direttore del Servizio Centrale Demanio e Patrimonio, preso atto delle risultanze della Conferenza di servizi sopraddetta, ha, tra l'altro, determinato *"di trasmettere al Comune di Cagliari il progetto preliminare, ... omissis..., perché adottati in deroga, la variante allo strumento urbanistico considerato che si tratta di un intervento pubblico su un bene immobile pubblico costituente pertinenza demaniale a termini dell'art. 29 del Codice della Navigazione, in ordine al quale deve essere adeguata la destinazione urbanistica considerato che attualmente l'infrastruttura è configurata come sanitaria, il cui fabbricato principale è classificato in zona GA1, mentre l'area di pertinenza è classificata in zona H"*;

Rilevato:

- che le aree oggetto della proposta ricadono, secondo il PUC vigente, parte in zona urbanistica GA1, quella relativa al sedime del fabbricato dell'Ex Ospedale Marino, e in zona urbanistica H tutte le aree pertinenziali al contorno;
- che l'Amministrazione Comunale condivide, come peraltro espresso in sede di Conferenza di servizi, l'intervento di valorizzazione e riqualificazione del compendio dell'"Ex Ospedale Marino" e la rinaturalizzazione delle adiacenti aree in zona H attualmente occupate dal fatiscente edificio utilizzato in precedenza come pronto soccorso;
- che la soluzione progettuale consiste nella realizzazione di un centro di Riabilitazione di Alta Specialità nel quale si prevede:
 - Riabilitazione intensiva ed estensiva;
 - Sezione di eccellenza per ricovero Riabilitativo cod. 75;
 - Centro Domotica e formazione al lavoro del disabile;
 - Riabilitazione Sportiva e Riatletizzazione;
 - Foresteria;
 - ed un Centro benessere - Healt Farm - Termale Talasso-elioterapico che prevede:
 - Turismo di benessere e terapeutico;
 - Sezione Antiaging (con annessa sezione di dietologia e intolleranza alimentare);
 - Sezione Benessere.

Considerato:

- che il Progetto di valorizzazione presentato dalla R.A.S. per l'immobile in argomento propone interventi non coerenti con le destinazioni urbanistiche del PUC vigente per le aree interessate e che, pertanto, si rende necessario, per l'attuazione dello stesso, adottare una variante urbanistica che modifichi l'attuale classificazione;
- che in concreto l'attuazione del Progetto di cui trattasi comporta la necessità della

modifica delle attuali destinazioni urbanistiche, in particolare le aree oggetto dell'intervento, dovranno essere riclassificate in zona G con l'introduzione di una nuova specifica sottozona contrassegnata con la sigla G_{OM};

- che la R.A.S. dovrà impegnarsi ad attuare la rinaturalizzazione delle adiacenti aree, ricadenti in zona H, occupate dal fatiscente edificio, utilizzato in precedenza come pronto soccorso, strutture non più necessarie alla nuove attività previste oggetto della riqualificazione dell'"Ex Ospedale Marino";
- che, al fine di assicurare una adeguata dotazione di parcheggi e verde sia per le nuove attività previste con l'intervento in oggetto, che per quelle già esistenti al Poetto, con l'intento particolare di dare continuità verso le aree del "Parco Naturale Regionale Molentargius Saline" mediante percorsi pedonali e ciclabili, le aree ubicate lungo il canale delle saline tra i confini dell'ippodromo ed il Nuovo Ospedale Marino, attualmente classificate come zona H, vengono riclassificate in zona S sottozone S3 ed S4;
- che, pertanto, si rende necessario integrare l'art. 29 delle Norme di Attuazione del PUC vigente con un ulteriore comma, come di seguito riportato:

SOTTOZONA G_{OM} - Ex Ospedale Marino

In tale sottozona gli interventi sono volti al recupero funzionale dell'edificio storico esistente da destinarsi ad attrezzature socio sanitarie così come definite alla categoria "E" dell'art. 10 delle presenti norme. Sono sempre ammessi gli interventi definiti ai punti a), b), c) e d)) dell'art. 13.

Gli eventuali ampliamenti volumetrici di cui al punto g) del sopracitato art. 13, sono consentiti quando rivolti al miglioramento qualitativo e funzionale dell'edificato esistente.

Tali volumi, anche interrati, potranno essere realizzati nel corpo di fabbrica dell'Ex Ospedale Marino o nelle immediate adiacenze dello stesso, previa demolizione di tutte le strutture non riconosciute di valore storico (pronto soccorso, ecc) ed unicamente nei casi seguenti:

- all'ultimo livello a condizione che la superficie coperta sia limitata al 60% dell'attuale superficie dell'intero piano, siano rispettati gli attuali allineamenti sul fronte strada e sui fronti laterali e sia previsto un distacco dal filo della facciata fronte mare non inferiore a m 4,00;
- nell'area pertinenziale compresa tra il fabbricato e la strada è ammessa la realizzazione di volumi in ampliamento da destinarsi esclusivamente a servizi complementari alla struttura principale. Tali volumi potranno emergere, rispetto al piano di campagna, non oltre la quota di mt 3,40 rispetto al piano stradale e l'incremento della superficie coperta dovrà essere contenuto entro l'80% di quella del fabbricato principale.
- nelle restanti aree adiacenti l'edificio storico potranno essere dislocate strutture di facile rimozione a servizio delle nuove destinazioni dell'edificio storico. Dette aree potranno essere utilizzate per la localizzazione di attrezzature funzionali all'esercizio delle attività consentite. A sistemazione compiuta, tutte

le aree risultanti libere dovranno essere rinaturalizzate.

Prescrizioni Integrative:

- Sono ammessi parcheggi di uso pubblico limitatamente alla fascia adiacente la strada. Ulteriori superfici a parcheggio pubblico eventualmente necessarie in relazione all'ampliamento volumetrico e alla destinazione d'uso della struttura possono essere individuate in aree S4 rese disponibili sull'altro lato della strada lungo il canale in adiacenza all'ippodromo.
 - Nei complessi edilizi realizzati in conformità all'intervento di recupero sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e di ristrutturazione edilizia, con esclusione di aumenti di volume e di superficie lorda di pavimento, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.
- che, altresì, si rende necessario integrare e/o modificare gli articoli 62 e 63 riguardanti l'Unità Cartografica n° 8 del Quadro Normativo n° 14, indicando con ~~barrato doppio~~ le parti da abolire e con caratteri **evidenziati** le nuove parti da adottare:

ART. 62 SISTEMA TERRITORIALE: POETTO, SANT'ELIA, SU SICCU
GENERALITÀ

Il PUC individua le diverse componenti del sistema inserendole due quadri normativi articolati nelle seguenti unità cartografiche:

- QN14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca:
 - unità cartografiche 1,1a,1b, 1c,1d,1e..... sottozone HG,GM*,GA2,GS,GT;
 - unità cartografiche 2, 2a, 4 sottozone B7R2,GT,S1,S2,S3;
 - unità cartografiche 3a, 3b sottozona S3;
 - unità cartografica 5, 5b sottozone B7R1, S3;
 - unità cartografica 6 sottozona GP1;
 - unità cartografica 7 sottozone GA1;
 - unità cartografica 8 sottozone ~~GA1~~ GOM, S3/S4, H;
 - unità cartografica 9 sottozone GA1;
 - **omissis**

ART. 63 QN14 POETTO, CAPO SANT'ELIA, CALA MOSCA

UNITÀ CARTOGRAFICA 8
SOTTOZONE GA1 GOM- Ex Ospedale Marino - S3/S4

L'unità cartografica individua le aree riguardanti l'Ex Ospedale Marino, del quale si prevede la riconversione a fini socio-sanitari e le aree comprese tra il canale e l'ippodromo da sistemare a parcheggi pubblici a supporto delle nuove funzioni.

SOTTOZONA GA1-GOM

~~L'edificio è destinato ad accogliere ricettività alberghiera, o comunque funzioni e servizi finalizzati allo sviluppo turistico ed allo svago (casinò, aquarium, discoteca, ristorante,).~~

~~Per gli usi suddetti, sono ammessi gli interventi a), b), c), d), i) di cui all'art. 13.~~

~~Per gli usi e destinazioni attuali sono ammessi gli interventi a), b), c) dell'art. 13.~~

In tale sottozona gli interventi sono volti al recupero funzionale dell'edificio storico esistente da destinarsi ad attrezzature socio sanitarie così come definite alla categoria "E" dell'art.10 delle presenti norme e come specificamente disciplinate all'art.29 nella sottozona GOM.

SOTTOZONA S3/S4

In tale sottozona sono consentiti esclusivamente spazi pubblici destinati a percorsi pedonali e ciclabili di connessione con il "Parco Naturale Regionale Molentargius Saline", verde attrezzato e parcheggio con relativi spazi di manovra.

La trasformazione di tali aree dovrà obbligatoriamente prevedere l'uso di materiali compatibili con la naturalità e con i valori paesaggistici del luogo, evitando, in ogni caso, una eccessiva riduzione della permeabilità del terreno.

ZONA H

In tale sottozona è prevista la rinaturalizzazione delle aree con la demolizione del fatiscente edificio, utilizzato in precedenza come pronto soccorso.

Vista la deliberazione G.C. n. 252 del 01.12.2011 avente per oggetto: "Progetto di riqualificazione del vecchio Ospedale Marino - Variante al PUC vigente - proposta al Consiglio Comunale";

Visto il parere espresso, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, sulla proposta di delibera n° 252 adottata dalla G.C. in data 01.12.2011 e che qui si intende integralmente riportato e trascritto: "si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica", firmato Ing. Riccardo Castrignano;

Considerato che in data 13.12.2011 è stato espresso parere favorevole dalla Commissione Consiliare Permanente Urbanistica e Ambiente;

Udito il dibattito riportato nel resoconto integrale di seduta;

Visto il risultato favorevole della votazione, espressa con sistema di votazione elettronico: presenti 32, votanti 31, voti favorevoli 31, voti contrari nessuno, astenuti 1 (Depau G.);

Visto, altresì, il risultato favorevole della votazione per l'immediata eseguibilità, espressa con sistema di votazione elettronico: presenti 33 (ed entra il Cons. Chessa M.), votanti 32, voti favorevoli 31, voti contrari 1 (Andreozzi), astenuti 1 (Depau G.);

D E L I B E R A

Di adottare, per i motivi indicati in premessa, la Variante al PUC vigente relativa al compendio ubicato in viale Poetto comprendente l'ex Ospedale Marino attualmente classificato come sottozona GA1 e le adiacenti aree classificate come sottozona H, per effetto della quale verrà classificato come sottozona G_{OM} - Ex Ospedale Marino e sottozone S3 e S4. L'adozione della variante comporta l'integrazione dell'art. 29 delle Norme di Attuazione del PUC vigente con un ulteriore comma, l'integrazione e/o modificazione degli articoli 62 e 63 riguardanti l'Unità Cartografica n° 8 del Quadro Normativo n° 14 e la relativa modifica cartografica allegata, come di seguito riportato; la variante viene indicata per le parti abolite con ~~barrato doppio~~, con caratteri **evidenziati** per le nuove parti adottate:

ART. 29 LE ZONE G in ambiti di trasformazione:

**SOTTOZONA GA1, GA2, GIT, GH, GP1, GS, GS/IC, GI, GI/S, GT, GT*,
GTS, GM, GM*, GOM**

...omissis...

SOTTOZONA G_{OM} - Ex Ospedale Marino

In tale sottozona gli interventi sono volti al recupero funzionale dell'edificio storico esistente da destinarsi ad attrezzature socio sanitarie così come definite alla categoria "E" dell'art.10 delle presenti norme. Sono sempre ammessi gli interventi definiti ai punti a), b), c) e d)) dell'art. 13.

Gli eventuali ampliamenti volumetrici di cui al punto g) del sopracitato art. 13, sono consentiti quando rivolti al miglioramento qualitativo e funzionale dell'edificio esistente.

Tali volumi, anche interrati, potranno essere realizzati nel corpo di fabbrica dell'Ex Ospedale marino o nelle immediate adiacenze dello stesso, previa demolizione di tutte le strutture non riconosciute di valore storico (pronto soccorso, ecc) ed unicamente nei casi seguenti:

- all'ultimo livello a condizione che la superficie coperta sia limitata al 60% dell'attuale superficie dell'intero piano; siano rispettati gli attuali allineamenti sul fronte strada e sui fronti laterali e sia previsto un distacco dal filo della facciata fronte mare non inferiore a m 4,00;
- nell'area pertinenziale compresa tra il fabbricato e la strada è ammessa la realizzazione di volumi in ampliamento da destinarsi esclusivamente a servizi complementari alla struttura principale. Tali volumi potranno emergere, rispetto al piano di campagna, non oltre la quota di mt 3,40 rispetto al piano stradale e l'incremento della superficie coperta dovrà essere contenuto entro l'80% di quella del fabbricato principale.

Nelle restanti aree adiacenti l'edificio storico potranno essere dislocate strutture di facile rimozione a servizio delle nuove destinazioni dell'edificio storico. Dette aree potranno essere utilizzate per la localizzazione di attrezzature funzionali all'esercizio delle attività consentite. A sistemazione compiuta, tutte le aree risultanti libere dovranno essere rinaturalizzate.

PRESCRIZIONI INTEGRATIVE

- sono ammessi parcheggi di uso pubblico limitatamente alla fascia adiacente la strada. Ulteriori superfici a parcheggio pubblico eventualmente necessarie in relazione all'ampliamento volumetrico e alla destinazione d'uso della struttura possono essere individuate in aree S4 rese disponibili sull'altro lato della strada lungo il canale in adiacenza all'ippodromo.
- Nei complessi edilizi realizzati in conformità all'intervento di recupero sono successivamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, restauro e di ristrutturazione edilizia, con esclusione di aumenti di volume e di superficie lorda di pavimento, ampliamenti e di modifica delle destinazioni d'uso.

ART. 62 SISTEMA TERRITORIALE: POETTO, SANT'ELIA, SU SICCU

GENERALITÀ

Il PUC individua le diverse componenti del sistema inserendole due quadri normativi articolati nelle seguenti unità cartografiche:

□ QN14 - Poetto, Capo Sant'Elia, Calamosca:

unità cartografiche 1,1a,1b, 1c,1d,1e	sottozone HG,GM*,GA2,GS,GT;
unità cartografiche 2, 2a, 4	sottozone B7R2,GT,S1,S2,S3;
unità cartografiche 3a, 3b	sottozona S3;
unità cartografica 5, 5b	sottozone B7R1, S3;
unità cartografica 6	sottozona GP1;
unità cartografica 7	sottozone GA1;
unità cartografica 8	sottozone GA1 GOM, S3/S4, H;
unità cartografica 9	sottozone GA1;
- omissis	

ART. 63 QN14 POETTO, CAPO SANT'ELIA, CALA MOSCA

UNITÀ CARTOGRAFICA 8

SOTTOZONE ~~GA1~~ GOM - Ex Ospedale Marino - S3/S4 - H

L'unità cartografica individua le aree riguardanti l'Ex Ospedale Marino, del quale si prevede la riconversione a fini socio-sanitari e le aree comprese tra il canale e

l'ippodromo da sistemare a parcheggi pubblici a supporto delle nuove funzioni.

SOTTOZONA ~~GA1~~GOM

~~L'edificio è destinato ad accogliere ricettività alberghiera, o comunque funzioni e servizi finalizzati allo sviluppo turistico ed allo svago (casinò, aquarium, discoteca, ristorante,).~~

~~Per gli usi suddetti, sono ammessi gli interventi a), b), c), d), i) di cui all'art. 13.~~

~~Per gli usi e destinazioni attuali sono ammessi gli interventi a), b), c) dell'art. 13.~~

In tale sottozona gli interventi sono volti al recupero funzionale dell'edificio storico esistente da destinarsi ad attrezzature socio sanitarie così come definite alla categoria "E" dell'art.10 delle presenti norme e come specificamente disciplinate all'art.29 nella sottozona GOM.

SOTTOZONA S3/S4

In tale sottozona sono consentiti esclusivamente spazi pubblici destinati a percorsi pedonali e ciclabili di connessione con il "Parco Naturale Regionale Molentargius Saline", verde attrezzato e parcheggio con relativi spazi di manovra.

La trasformazione di tali aree dovrà obbligatoriamente prevedere l'uso di materiali compatibili con la naturalità e con i valori paesaggistici del luogo, evitando, in ogni caso, una eccessiva riduzione della permeabilità del terreno.

ZONA H

In tale sottozona è prevista la rinaturalizzazione delle aree con la demolizione del fatiscente edificio, utilizzato in precedenza come pronto soccorso.

- Tavola Unica - Piano Urbanistico Comunale - Variante - Zona Ex Ospedale Marino;

Di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrate;

Di dare alla presente IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

SEGUONO LE FIRME

Certifico che la presente deliberazione si trova in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune per quindici giorni consecutivi dal **22/12/2011** al **05/01/2012**.

Estratto conforme ad uso amministrativo

Il Funzionario Amm.vo in P.O.
(Luciano Damiazzì)

COMUNE DI CAGLIARI



Assessorato All'Ambiente e Urbanistica
Servizio Pianificazione del Territorio

Piano Urbanistico Comunale

VARIANTE

Zona Ex Ospedale Marino

PROGETTAZIONE

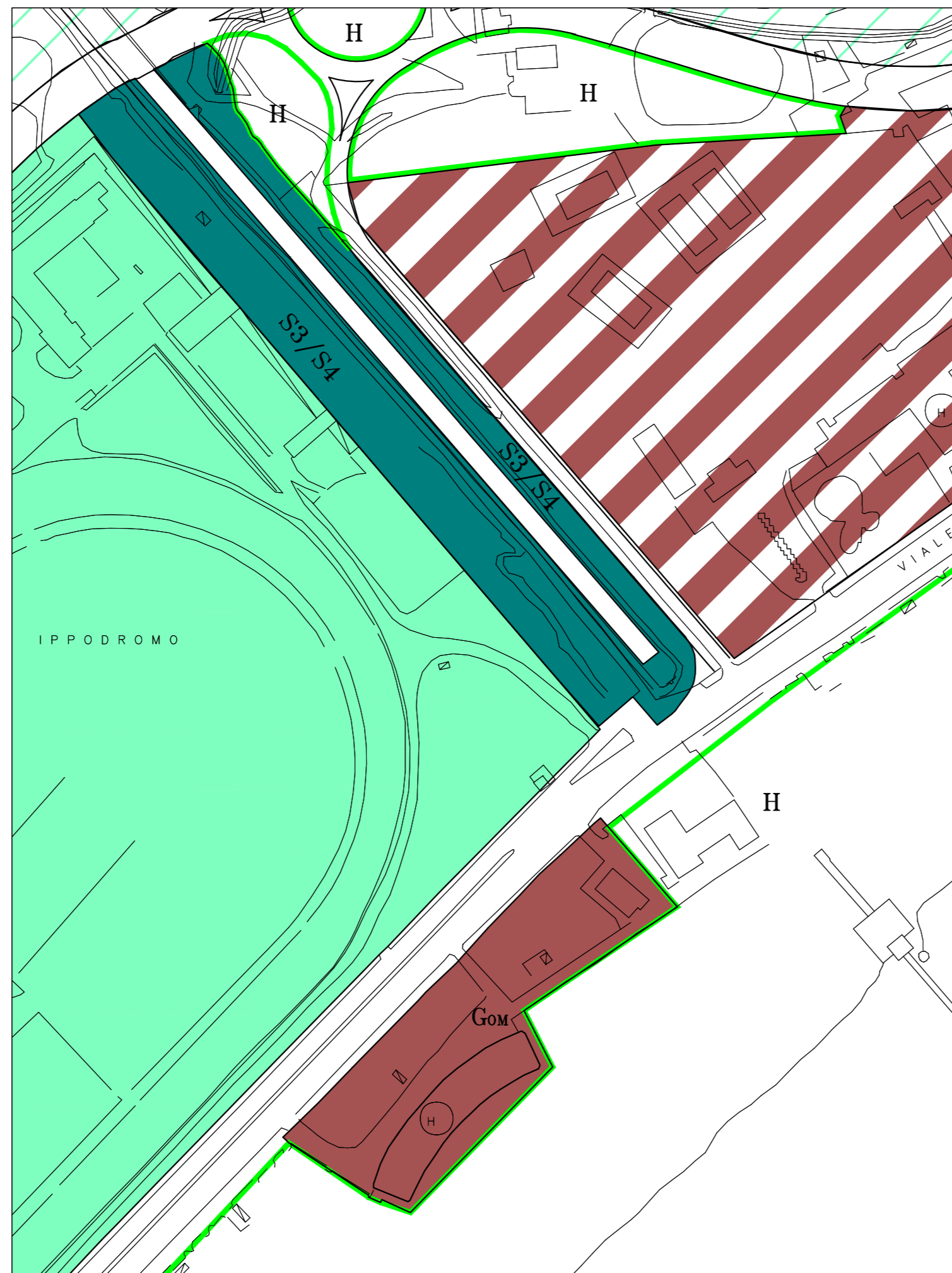
A CURA DEL SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Data: Novembre 2011

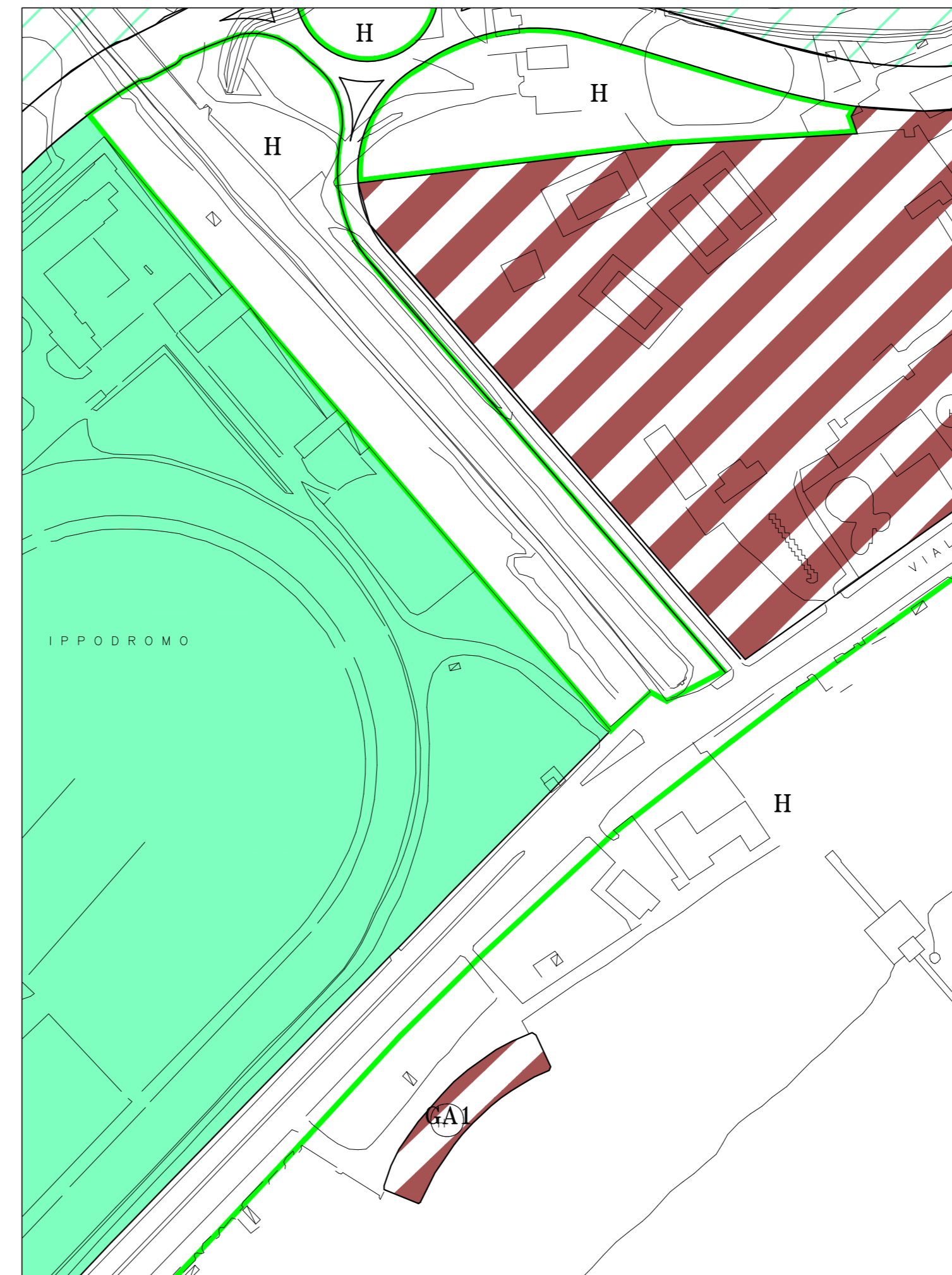
TAVOLA
UNICA

Scala: 1:2.000 / 1:4.000

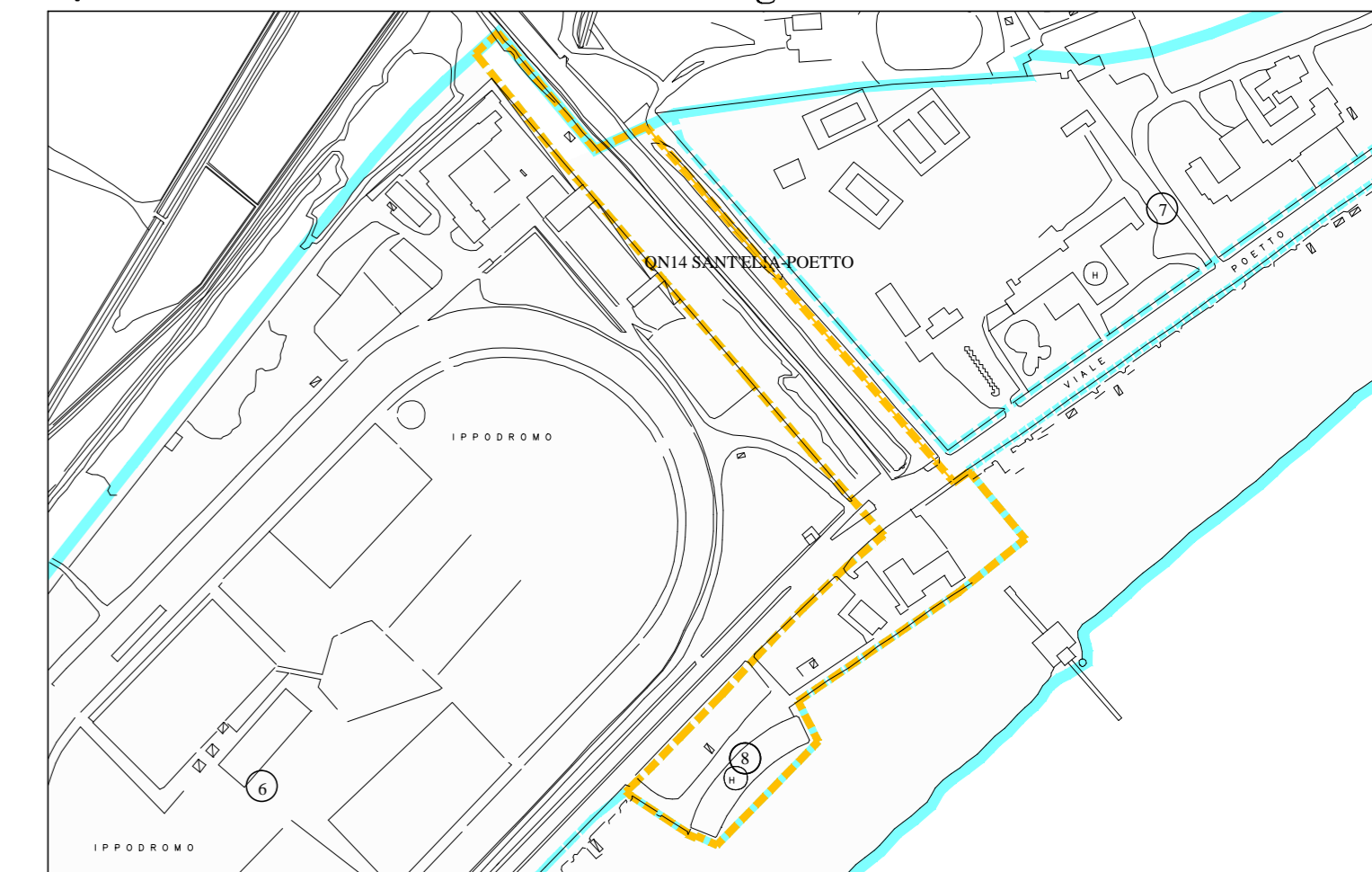
PUC - VARIANTE 2011



PUC - SITUAZIONE ATTUALE



Quadro Norm. 14 Unità Cartog. 8 - VARIANTE 2011



Quadro Norm. 14 Unità Cartog. 8 - SITUAZIONE ATTUALE

