

# STUDIO D'ARCHITETTURA

ING. MARIO DAL MOLIN

UFFICI ITALIA, CAGLIARI  
VIA CANELLES, 4 - 09124  
TEL. +39 070 673131  
WWW.MARIODALMOLIN.COM  
INFO@MARIODALMOLIN.COM

*allegata alla richiesta di realizzazione di una struttura ricettiva mediante cambio destinazione d'uso del preesistente fabbricato (a destinazione direzionale ex Prefettura) ai sensi dell'art. 8 commi 5 e 6 del Piano Particolareggiato del Centro Storico previa verifica delle convenienze pubblico – private ai sensi della LR 16/94 con eliminazione dello standard As2 da effettuarsi nel compendio immobiliare meglio conosciuto come "Scala di Ferro", sito in Cagliari Viale Regina Margherita – via Torino. Giusta Delibera del C.C. n. 43/2019*



Cagliari lì, 26.07.2019

Il tecnico incaricato

**Ing. Mario Dal Molin**

I tecnico specialista

**Ing. Marcello Ligas**



## Sommario

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>STATO ATTUALE.....</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIZIONE DELLE FINALITÀ DEL RAPPORTO PRELIMINARE .....</b>	<b>4</b>
<b>QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....</b>	<b>5</b>
<b>FASI DEL PROCESSO DI VAS (ART. 11 D.LGS 152/06 E SS.MM.II.) .....</b>	<b>7</b>
<b>QUADRO DI RIFERIMENTO PROGRAMMATICO.....</b>	<b>8</b>
GENERALITÀ.....	8
COERENZA CON IL QUADRO NORMATIVO.....	8
STATO ED EVOLUZIONE DELLA PIANIFICAZIONE ATTINENTE AL PROGETTO .....	8
<i>Sistema dei vincoli e ambiti di tutela ambientale e naturalistica.....</i>	<i>9</i>
<i>Pianificazione a livello regionale .....</i>	<i>10</i>
<i>Pianificazione a livello Provinciale.....</i>	<i>15</i>
<i>Pianificazione a livello locale.....</i>	<i>17</i>
<b>INQUADRAMENTO TERRITORIALE GENERALE DELL’AREA DI PROGETTO.....</b>	<b>20</b>
<b>INQUADRAMENTO PROGETTUALE .....</b>	<b>21</b>
<b>INDIVIDUAZIONE DEI POSSIBILI EFFETTI SULL’AMBIENTE DERIVANTE DALLA VARIANTE .....</b>	<b>29</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>34</b>

## **Premessa**

Il presente documento è redatto con la finalità di richiedere, in relazione alla proposta di cambio destinazione d’uso in struttura ricettiva per il compendio immobiliare meglio conosciuto come “Scala di Ferro”, sito in Viale Regina Margherita, attualmente destinato a Servizi Pubblici (As2), la verifica dell’assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Direttiva 2001/42/CE che all’art 3 comma 3 recita: *“per i Piani e programmi di cui al paragrafo 2 che determinano l’uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei Piani e dei programmi di cui al paragrafo 2, la Valutazione Ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull’ambiente”*.

La valutazione che segue, in considerazione della ridotta estensione e portata del progetto (cambio destinazione d’uso in struttura ricettiva per il compendio immobiliare meglio conosciuto come “Scala di Ferro”), non limitandosi a verificare la sostenibilità di tale opzione progettuale, si sforzerà di considerare l’intervento nell’ambito del più vasto contesto ambientale e paesaggistico, ampliando la verifica di sostenibilità alla scelta di realizzare il progetto nel suddetto contesto.

## **Stato attuale**

Il complesso immobiliare "Scala di Ferro" (foglio 18 Particella 7886), originariamente destinato a struttura ricettiva, è stato utilizzato per 6 anni (2006-2012) come sede della Prefettura di Cagliari (fu infatti oggetto di recupero mediante atto di intesa tra il Comune di Cagliari e la Società Mambrini Costruzioni srl, con atto stipulato in data 29-07-1998), ed ora è, per la quasi totalità, sfitto da 6 anni. L'oggetto dell'atto di intesa fu quello di convertire l'ex albergo, ormai in stato fatiscente, nella sede della Prefettura di Cagliari, come più volte richiesto dal Ministero dell'Interno nelle varie manifestazioni di interesse; parallelamente alla modifica della destinazione urbanistica e d'uso, furono inoltre concordate le condizioni per le cessioni ed i benefit costituenti il beneficio pubblico. L'accordo siglato tra il Comune e la società proprietaria fu ovviamente oggetto di stima economica per la quantificazione del Beneficio Pubblico/Privato a cura del prof. Roscelli (pro-rettore del Politecnico di Torino); egli quantificò un beneficio pubblico pari ad un miliardo di lire (oltre alla cessione di 640 mq destinati a sede museale ed all'uso pubblico dei 4 livelli interrati di parcheggi). La stima del beneficio pubblico/privato, comprendeva inoltre l'alea dovuta alla possibile ipotesi di mancato rinnovo della locazione tra la Prefettura e la Società proprietaria (siglato nell'anno 2006 e risolto il 27.04.2012 per intervenute esigenze dello Stato).

La società Mambrini Costruzioni srl, ha assolto integralmente le condizioni economiche imposte dal Comune di Cagliari in sede d'intesa, con il pagamento delle somme dovute (si richiama la Delibera della Giunta Comunale n. 532 del 22.09.2005), nonché con la maggior superficie ceduta per la sede del museo e per l'allestimento dello stesso come richiesto dal Ministero per i Beni Culturali.

Ad oggi, il compendio immobiliare è utilizzato per la sola parte prospiciente la via Torino - Convitto Nazionale (inquilino recente), mentre la restante parte, su Viale Regina Margherita, è inutilizzata dal 2012 a causa della oggettiva difficoltà a reperire interlocutori pubblici con fondi sufficienti da destinare ad una locazione di un compendio immobiliare di queste dimensioni e che deve necessariamente mantenere una sua unitarietà funzionale.

L'attuale destinazione urbanistica del Compendio, lo penalizza infatti fortemente in un mercato molto depresso ed in crisi come quello attuale, dal momento che consente la localizzazione solo di attività a carattere prettamente pubblico (S2) per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.).

La difficile situazione economica e di crisi generale perdura da diversi anni, ed ha, nello specifico, imposto agli enti pubblici di privilegiare l'uso di immobili di proprietà L.191 del 23.12.2009 art.2 comma 222 "Spending review", e di fatto ha ridotto enormemente, il numero di potenziali interessati a prendere in locazione un compendio di notevoli dimensioni come quello in questione; inoltre i costi di mantenimento del complesso, quasi interamente vuoto, accollati integralmente dalla Sca.Fe. Srl, per evitare il deperimento

dei locali ed in attesa del trasferimento al Comune del Museo, oltre a quelli relativi alle imposte comunali (TASI e IMU), gravano da ormai 6 anni sui conti della Società proprietaria con cifre variabili dai 130 ai 150 mila euro all'anno.

### **Ultimi atti abilitativi inerenti il compendio “Scala di Ferro”**

Si elencano di seguito gli ultimi atti abilitativi inerenti il compendio immobiliare, per una migliore lettura delle parti interessate si rimanda agli allegati grafici inerenti lo stato attuale (Tavola 1):

1. Caseggiato su viale Regina Margherita, ex Prefettura con parcheggi e museo – Progetto approvato in Conferenza di Servizi il 10.02.1998 (aggiornamento del 15 maggio 2003); atto di intesa stipulato il 29.07.1998 ratificato con DCC 172 del 24.9.1998.
2. Caseggiato su Via Torino, ex Prefettura, ora destinato a Convitto - Progetto approvato con Determinazione del Dirigente del Servizio Attività Produttive n. 10821 del 4.11.2015
3. Fabbricato via Torino civv. 30/32 ex accesso albergo storico (sub.6) - Opere interne 22/05/2003 e Autorizzazione n.104/2004 del 4 febbraio 2004.

### **Descrizione delle finalità del rapporto preliminare**

Il presente Rapporto Preliminare, come sopra accennato, si prefigge lo scopo di esaminare i possibili impatti significativi sull’ambiente della proposta di cambio destinazione d’uso in struttura ricettiva per il compendio immobiliare meglio conosciuto come “Scala di Ferro”, ed è finalizzato ad uno screening, cioè ad una Verifica di Assoggettabilità del suddetto piano attuativo alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

La richiesta consiste come detto in premessa nella trasformazione della destinazione d’uso in struttura ricettiva per il compendio privato “Scala di Ferro” non acquisito al patrimonio comunale ed attualmente destinato a direzionale pubblico.

L’obiettivo generale della richiesta è quello di riportare il compendio storico, già albergo nei primi anni del 1900, all’originaria destinazione turistico-ricettiva, nel rispetto della conservazione del bene e della tutela dell’architettura e dei caratteri originari, nonché alla riqualificazione dell’ambiente urbano.

Tutto ciò in piena osservanza e rispondenza degli indirizzi previsti nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, la trasformazione da AS2 ad altra destinazione, non comprometterebbe infatti la dotazione di standard di spazi pubblici del Centro storico (S2) (dato riportato anche nella DCC n. 33/2016), in quanto a fronte dei 28.892 mq richiesti dalla normativa, sono disponibili ben 76.653 mq, con un surplus di mq 47.761 per le As1 e As2.

Inoltre a maggior dettaglio la verifica è stata effettuata anche in relazione al quartiere di appartenenza del compendio ossia La Marina ed in relazione al solo standard su cui si incide con la trasformazione.

Dal punto di vista metodologico, in via preliminare verrà effettuata una disamina dello stato dell'ambiente al fine di determinare le peculiarità del contesto nel quale si inseriscono le azioni della Proposta; per ciò che concerne la verifica degli obiettivi e delle compatibilità poi, ci si richiamerà prevalentemente al PUC in quanto strumento capace di fornire un quadro di riferimento delle conoscenze. Contestualmente si terranno in considerazione gli obiettivi e gli indirizzi di pianificazione degli altri piani e programmi gerarchicamente sovraordinati.

In ottemperanza con le indicazioni normative riguardanti i contenuti del Rapporto Preliminare quale documento di analisi, la presente relazione conterrà le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi della Proposta di cambio di destinazione d'uso, sulla salute e sul patrimonio socio - culturale sul quale insiste l'ipotesi di progetto.

Tale verifica verrà avviata dall'Amministrazione Comunale di Cagliari quale Autorità Procedente e si concluderà con la redazione di un provvedimento finale da parte dell' Amministrazione Provinciale della Città Metropolitana di Cagliari quale Autorità Competente.

### **Quadro normativo di riferimento**

Il Decreto Legislativo 03/04/2006, n. 152 e s.m.i. recante "Norme in materia ambientale" (S.O. n. 96 alla Gazzetta Ufficiale 14 aprile 2006, n. 88) disciplina, in attuazione della legge 15/12/2004 n. 308, nella parte seconda, le procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'Autorizzazione Ambientale Integrata (IPPC). Le norme di cui alla parte II del D.Lgs. 152/2006 costituiscono attuazione:

- a) della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente, con i seguenti obiettivi:
- 1) garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente;
  - 2) contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali nelle fasi di elaborazione, di adozione e di approvazione di determinati piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
  - 3) promuovere l'utilizzo della valutazione ambientale nella stesura dei piani e dei programmi statali, regionali e sovracomunali;
  - 4) assicurare che venga comunque effettuata la valutazione ambientale dei piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente;

- b) della direttiva 85/337/CEE del Consiglio del 27/06/1985, concernente la valutazione di impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati e della direttiva 96/61/CE del 24/09/1996 (recepita con il D.Lgs. n. 59 del 18/02/2005) in materia di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento, con i seguenti obiettivi:
- 1) garantire il pieno recepimento delle direttive comunitarie in materia di valutazione di impatto ambientale;
  - 2) semplificare, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 1 comma 2, della Legge 21/12/2001, n. 443, anche mediante l'emanazione di regolamenti, ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della Legge 23/08/1988, n. 400 le procedure di valutazione di impatto ambientale, che dovranno tenere conto del rapporto costi - benefici del progetto dal punto di vista ambientale, economico e sociale;
  - 3) anticipare le procedure di VIA alla prima configurazione sottoponibile ad un esame esauriente del progetto di intervento da valutare;
  - 4) introdurre un sistema di controlli idoneo ad accertare l'effettivo rispetto delle prescrizioni impartite in sede di rivalutazione;
  - 5) favorire la partecipazione del pubblico nell'elaborazione di piani e programmi in materia ambientale;
  - 6) garantire il completamento delle procedure in tempi certi;
  - 7) introdurre meccanismi di coordinamento tra la procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA) e quella di valutazione ambientale strategica (VAS);
  - 8) adottare misure di coordinamento tra le procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA) e quelle di prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento (IPPC), ovvero di autorizzazione integrata ambientale (AIA), nel caso di impianti sottoposti ad entrambe le procedure, al fine di evitare duplicazioni e sovrapposizioni.

Legge Regionale n. 6/2009 - artt. 47 e 48 - Competenze in materia di VAS a Regione e Province.

D.G.R. n. 34/33 del 07/08/2012 – Allegato C “Valutazione ambientale strategica di Piani e Programmi. Procedura di verifica e di valutazione”.

D.G.R. n. 44/51 del 14/12/2010 “Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei Piani Urbanistici Comunali”.

## **Fasi del processo di VAS (art. 11 D.Lgs 152/06 e ss.mm.ii.)**

Le fasi del processo di VAS sono elencate nell'art. 11 "Modalità di svolgimento" del D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale", di seguito riportato nei suoi primi 3 commi:

- 1) La valutazione ambientale strategica e' avviata dall'autorità precedente contestualmente al processo di formazione del piano o programma e comprende, secondo le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 18:
  - a. lo svolgimento di una verifica di assoggettabilità
  - b. l'elaborazione del rapporto ambientale;
  - c. lo svolgimento di consultazioni;
  - d. la valutazione del rapporto ambientale e gli esiti delle consultazioni;
  - e. la decisione;
  - f. l'informazione sulla decisione
  - g. il monitoraggio.
- 2) L'autorità competente, al fine di promuovere l'integrazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale nelle politiche settoriali e il rispetto degli obiettivi, dei piani e dei programmi ambientali, nazionali ed europei:
  - a. esprime il proprio parere sull'assoggettabilità delle proposte di piano o di programma alla valutazione ambientale strategica nei casi previsti dal comma 3 dell'articolo 6;
  - b. collabora con l'autorità proponente al fine di definire le forme ed i soggetti della consultazione pubblica, nonché l'impostazione ed i contenuti del Rapporto ambientale e le modalità di monitoraggio di cui all'articolo 18;
  - c. esprime, tenendo conto della consultazione pubblica, dei pareri dei soggetti competenti in materia ambientale, un proprio parere motivato sulla proposta di piano e di programma e sul rapporto ambientale nonché sull'adeguatezza del piano di monitoraggio e con riferimento alla sussistenza delle risorse finanziarie
- 3) La fase di valutazione e' effettuata durante la fase preparatoria del piano o del programma ed anteriormente alla sua approvazione o all'avvio della relativa procedura legislativa. Essa e' preordinata a garantire che gli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione di detti piani e programmi, siano presi in considerazione durante la loro elaborazione e prima della loro approvazione.

**Si precisa che nel caso in cui il provvedimento di assoggettabilità di cui al comma 1 lettera a) si concluda con un parere negativo, non è necessario procedere con la redazione e la valutazione del Rapporto Ambientale.**

## **Quadro di riferimento programmatico**

### **Generalità**

Il quadro programmatico analizza gli strumenti di pianificazione urbana e territoriale interessati dall’esplicarsi delle azioni della proposta di progetto in esame e la pianificazione di settore.

In tale quadro viene effettuata una valutazione della rispondenza con la normativa vigente sia di settore sia ambientale per la definizione della coerenza tra la proposta di progetto e i vincoli ambientali e paesaggistici; viene effettuata inoltre una valutazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale che fanno riferimento al territorio in esame.

### **Coerenza con il quadro normativo**

Il cambio di destinazione d’uso di un immobile è un mutamento della destinazione urbanistica impressa dai titoli abilitativi che hanno accompagnato la realizzazione dell’immobile stesso.

La disciplina è regolata dal D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo unico dell’edilizia), ed in particolare dall’art. 23-ter, in combinato disposto con l’art. 3 relativo alla definizione degli interventi edilizi ed agli artt. 6, 10, 22 e 23 relativi ai titoli abilitativi necessari per realizzare i vari interventi. Sulla materia è intervenuto l’art. 65-bis del D.L. 24/04/2017, n. 50 (convertito in legge dalla L. L. 21/06/2017, n. 96), il quale ha modificato l’art. 3 del D.P.R. 380/2001 in materia di definizione degli interventi edilizi di restauro e di risanamento conservativo, al fine di prevedere che tali interventi possono consentire anche il mutamento della destinazione d’uso.

La proposta di cambio di destinazione d’uso esaminata nel presente lavoro è stata predisposta nella piena coerenza con le disposizioni e gli obiettivi che normano la disciplina urbanistica di competenza.

### **Stato ed evoluzione della pianificazione attinente al progetto**

La proposta di progetto oggetto del presente lavoro, relativa ad un areale ridotto, si inserisce in un contesto urbanistico di livello essenzialmente comunale. A livello comunale e sovracomunale, l’indotto generato dalla realizzazione delle azioni di Progetto, innesca un volano di natura socio-economica che oltre a rafforzare le imprese esistenti e operanti nel territorio produce certamente un beneficio che si riflette nell’innalzamento della qualità della vita della comunità locale.

Nel seguito verranno esaminati gli strumenti di pianificazione ambientale e urbanistica e la normativa facenti riferimento al territorio in esame, suddivisi per ambiti di competenza.

### **Sistema dei vincoli e ambiti di tutela ambientale e naturalistica**

Di seguito si fornisce un quadro d'insieme quanto più possibile esaustivo dei vincoli di natura paesaggistico ambientale che a vario titolo sussistono nell'area vasta interessata dal progetto e sui quali è stata effettuata una verifica accurata.

- Aree naturali protette, di cui alla L. 06.12.1991, n. 394; **la verifica effettuata ha evidenziato che l'area di studio non ricade in territori sottoposti ai regimi di tutela di cui alla succitata norma.**
- Fasce di rispetto dai corsi d'acqua, dai laghi e dalla costa marina, ai sensi della L. 431/85; "Tutela zone di interesse ambientale", ora D.Lgs. 29.10.1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 08.10.1997, n. 352); **la verifica effettuata ha evidenziato che una piccola porzione sud occidentale dell'area di studio ricade nella fascia di rispetto di 300 m dalla costa.**
- Boschi tutelati ai sensi della L. 431/85 "Tutela zone di interesse ambientale", ora D.Lgs. 29.10.1999, n. 490 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'art. 1 della L. 08.10.1997, n. 352); **la verifica effettuata ha evidenziato che l'area di studio non ricade in territori sottoposti ai regimi di tutela di cui alla succitata norma.**
- Zone con presenza di specie d'interesse prioritario ai sensi della Direttiva 92/43/CEE e del D.P.R. 08.09.1997, n. 357; **la verifica effettuata ha evidenziato che l'area di studio non ricade in territori sottoposti ai regimi di tutela di cui alla succitata norma.**
- Zone di vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/23 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e territori montani (vincoli idrogeologici); **la verifica effettuata ha evidenziato che l'area di studio ricade in territori sottoposti ai regimi di tutela di cui alla succitata norma.**
- Fasce di rispetto di sorgenti o captazioni idriche; **la verifica effettuata ha evidenziato che l'area di studio non ricade in territori sottoposti ai regimi di tutela di cui alla succitata norma.**

- Zone vincolate ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"; **la verifica effettuata ha evidenziato che l'area di studio non ricade in territori sottoposti ai regimi di tutela di cui alla succitata norma.**
- Zone vincolate agli usi militari; **la verifica effettuata ha evidenziato che l'area di studio non ricade in territori sottoposti ai regimi di tutela di cui alla succitata norma.**
- Zone di rispetto d'infrastrutture (strade, oleodotti, cimiteri, etc.); la verifica effettuata ha evidenziato **che l'area di studio non ricade in territori sottoposti ai regimi di tutela di cui alla succitata norma.**
- Zone classificate "H" (di rispetto paesaggistico, ambientale, morfologico, etc.) dagli strumenti urbanistici comunali; **la verifica effettuata ha evidenziato che l'area di studio non ricade in territori sottoposti ai regimi di tutela di cui alla succitata norma.**

### ***Pianificazione a livello regionale***

#### ***Piano Paesaggistico Regionale***

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), costituisce il principale strumento della pianificazione territoriale e contiene il quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale ed assume i contenuti di cui all'art. 143 del D.Lgs n. 42/2004.

Il PPR ai sensi della legge regionale n. 8 del 25 novembre 2004 è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione del 7 settembre 2006, n. 82: "Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale - Primo ambito omogeneo - Deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 5 settembre 2006".

Con l'adozione dello schema di Piano Paesaggistico Regionale, la Regione Sardegna, prima in Italia, ottempera all'obbligo di dotarsi di tale strumento, così come sancito dal D. Lgs. 22.1.2004, n. 42 ("Codice Urbani"), e ribadito, nei suoi contenuti generali dalla legge regionale n. 8/2004.

La Normativa del Piano definisce le *"misure per la conservazione dei caratteri connotativi e dei criteri di gestione degli interventi di valorizzazione paesaggistica degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico e delle aree tutelate per legge"*.

Tali misure fanno riferimento a 27 ambiti territoriali, denominati Ambiti di Paesaggio; l’area interessata dall’intervento ricade nell’ambito n. 1 “Golfo di Cagliari”.

Secondo il Piano, il paesaggio dovrà permeare di valori e contenuti il territorio oggetto della pianificazione urbanistica, la quale non potrà quindi limitarsi alla definizione delle destinazioni d’uso dei suoli, ma dovrà determinare una qualità urbanistica e una compatibilità delle trasformazioni ammesse.

L’adeguamento di tutti gli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale ai suddetti principi, consentirà di lasciare alle norme urbanistiche il mero compito tecnico di regolamentare gli usi dei suoli in rapporto alle invarianti fissate in precedenza.

Il PPR regola precipuamente la pianificazione degli ambiti individuati, e contiene l’analisi delle caratteristiche ambientali, storico-culturali e insediative dell’intero territorio regionale.

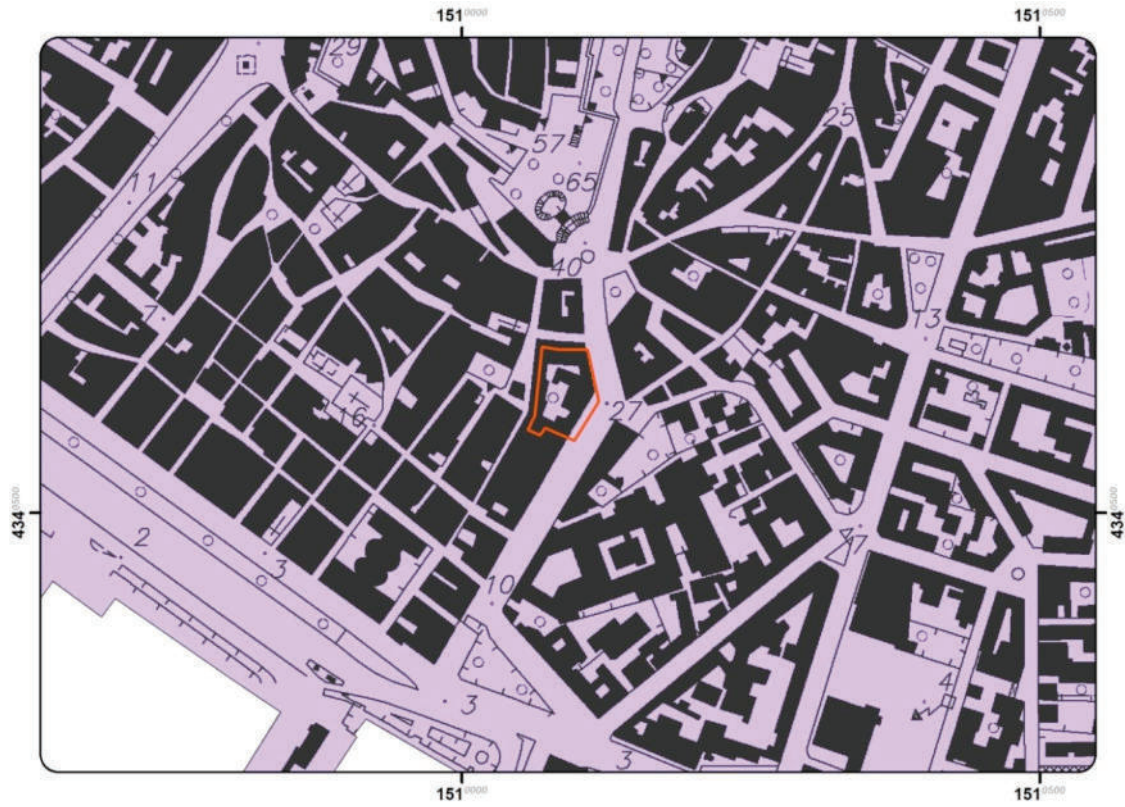
Il PPR prevede che la disciplina paesaggistica in esso contenuta venga recepita nei Piani Urbanistici Comunale e Provinciali, pertanto i Comuni e le Province, nell’adeguare i propri strumenti urbanistici al PPR si conformano ai seguenti indirizzi (Art.90 comma 1 lett. b):

massimizzare la qualità urbanistica e architettonica degli insediamenti finalizzata anche all’offerta turistico ricettiva, tramite piani di riqualificazione, di iniziativa pubblica o privata orientati ai seguenti criteri:

- riprogettare gli insediamenti, anche per parti, e lo “spazio pubblico” e incrementare i servizi necessari per elevare la qualità dell’offerta turistica e favorire l’allargamento della stagionalità;

Per quanto concerne gli ambiti, assetti e componenti di paesaggio, nell’assetto ambientale la zona in esame ricade in aree dove vengono rappresentati i perimetri delle aree tutelate quali la Fascia Costiera e nell’assetto insediativo essa ricade nella componente *Centri di antica e prima formazione*.

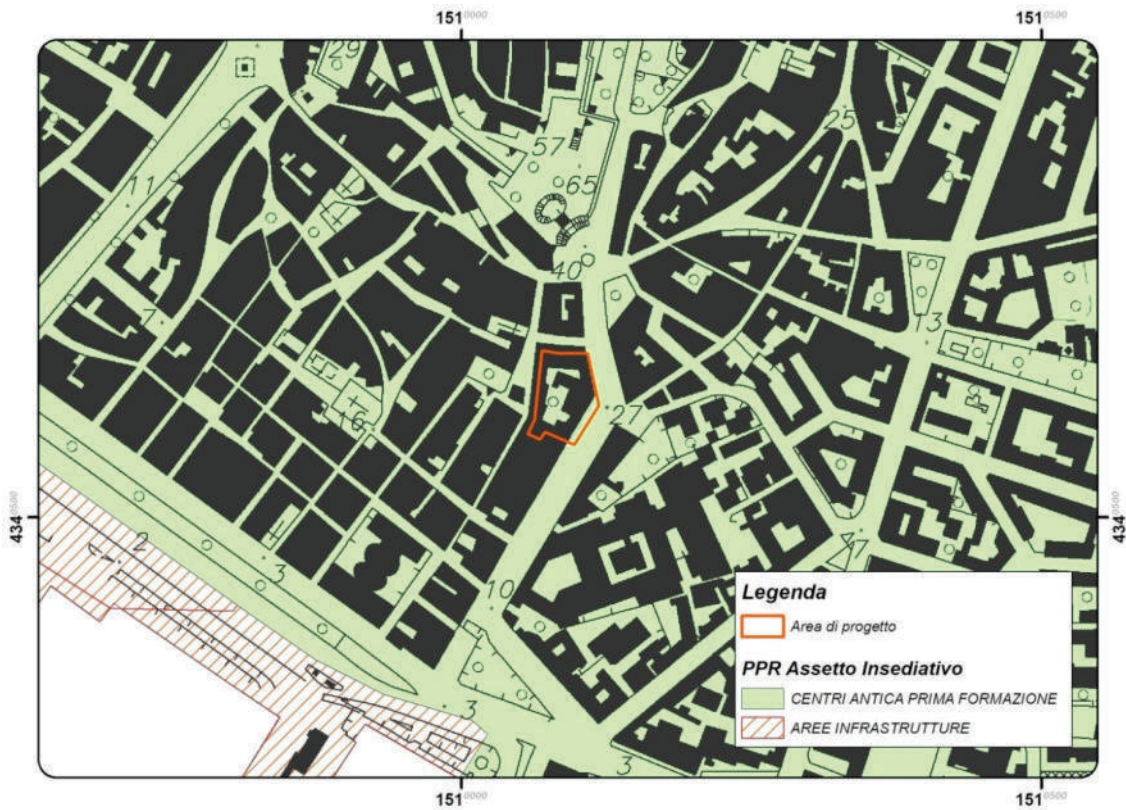
Di seguito vengono mostrate le immagini relative all’area presa in esame e individuata per la proposta di cambio di destinazione d’uso inserite nelle aree sottoposte a regime di tutela sopra descritti.



Ambito Paesaggistico n.1 Golfo di Cagliari – Foglio 557 III

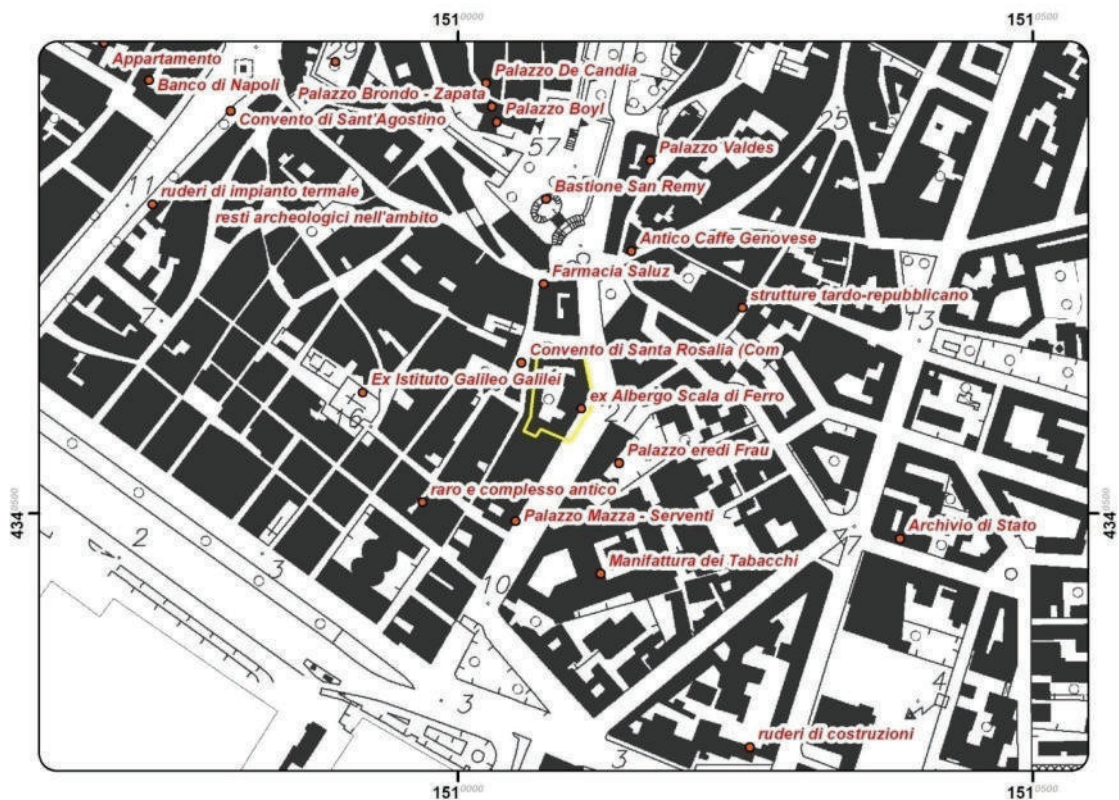


PPR Assetto Ambientale – Fascia di rispetto di 300 m dalla costa

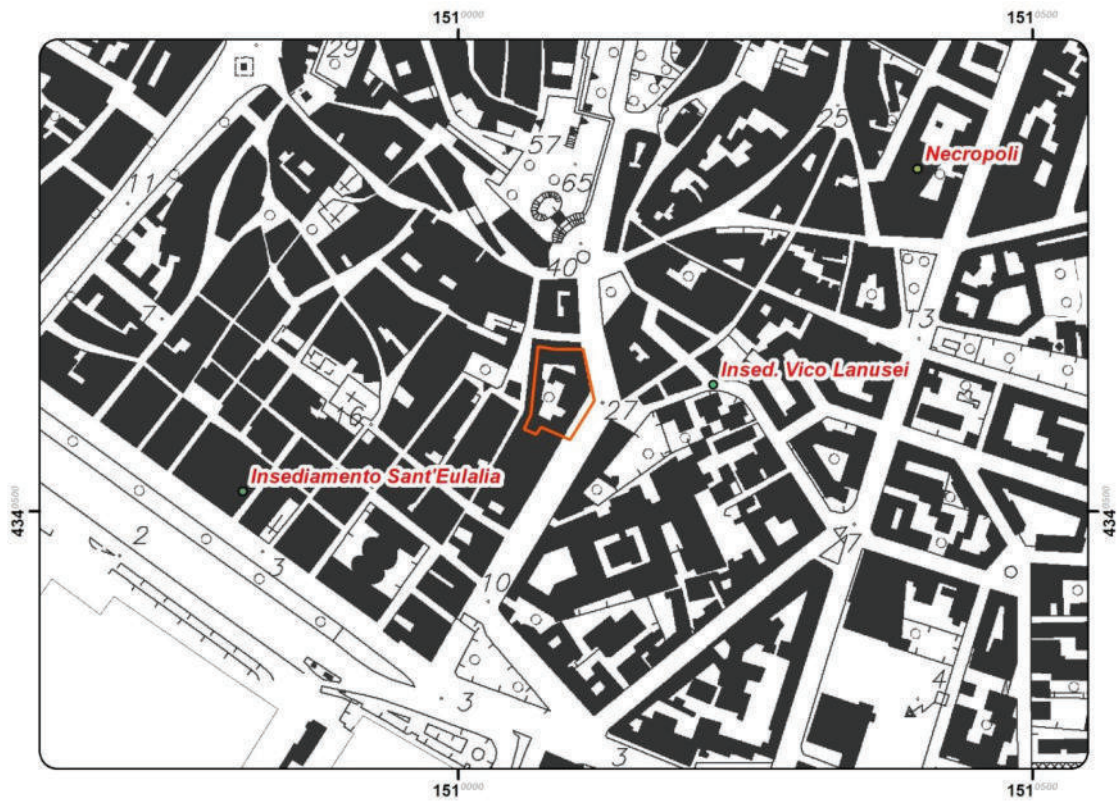


PPR Assetto Insediativo – Componenti Insediative

Nell’assetto storico culturale, infine, **non si rileva che la Proposta di progetto interferisca con i regimi di tutela delle aree di insediamento produttivo e/o di interesse storico culturale.**



PPR Assetto Storico culturale – Beni paesaggistici ex art 136 PTS



PPR Assetto Storico culturale – Beni paesaggistici ex art 143 PTS

**Piano Stralcio di Bacino per l’Assetto Idrogeologico**

Il Piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico denominato Piano di Assetto Idrogeologico è redatto, adottato e approvato ai sensi della legge 18.5.1989, n. 183, “Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo”, ed in particolare dei suoi articoli 3, 17, 18, 20, 21 e 22; è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 54/33 del 30/12/2004.

Il Piano stralcio di bacino per l’assetto idrogeologico del bacino unico della Regione Sardegna (PAI) ha le finalità di (art.1, comma 3, lettera a delle Norme di Attuazione) “garantire nel territorio della Regione Sardegna adeguati livelli di sicurezza di fronte al verificarsi di eventi idrogeologici e tutelare quindi le attività umane, i beni economici ed il patrimonio ambientale e culturale esposti a potenziali danni”.

**La verifica effettuata ha evidenziato che per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica, l’area interessata dalle opere in progetto ricade in aree classificate come a pericolosità *nulla* (Hg0).**

**Per ciò che concerne invece la pericolosità idraulica, l’intervento in progetto non ricade in aree sottoposte a tale regime di tutela.**

### ***Piano Stralcio di Bacino per le fasce Fluviali (PSFF)***

Il Piano Stralcio per le Fasce Fluviali è redatto ai sensi dell’art. 17 comma 6 della L.183/89, quale piano stralcio del Piano di Bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dal comma 3 del medesimo articolo.

Il Piano Stralcio per le Fasce Fluviali costituisce un approfondimento ed integrazione del PAI in quanto è lo strumento per la delimitazione delle regioni fluviali, funzionale a consentire il conseguimento di un assetto fisico dei corsi d’acqua compatibile con la sicurezza idraulica.

Questo strumento è stato approvato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino con Deliberazione n. 1 del 31/03/2011, attualmente in fase di pubblicazione su BURAS. **La verifica effettuata ha evidenziato che l’area di progetto non ricade in territori sottoposti ai regimi di tutela di cui alla succitata norma.**

### ***Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti***

La Giunta regionale con la deliberazione n. 69/15 del 23.12.2016 ha approvato l’aggiornamento del Piano regionale di gestione dei rifiuti – Sezione rifiuti urbani alla luce delle prescrizioni della direttiva 2008/98/CE e del Settimo programma d’azione per l’ambiente comunitario. Il Piano si incentra sul concetto di gestione integrata dei rifiuti, in accordo con i principi di sostenibilità ambientale espressi dalle direttive comunitarie e dal VI programma di azione comunitario per l’ambiente, recepiti dalla norma nazionale prima col D.Lgs. n. 22/1997 e confermate dal recente D. Lgs. n. 152/2006.

**In considerazione della natura delle opere previste dalla proposta di progetto si può affermare che esso non interferisce significativamente con nessuna delle attività connesse alla gestione del ciclo dei rifiuti.**

### ***Pianificazione a livello Provinciale***

#### ***Il Piano Urbanistico Provinciale***

Ai sensi della L.R. 45/89 al livello provinciale di pianificazione corrispondono i Piani Urbanistici Provinciali, (PUP), che assicurano la coerenza degli interventi in proposta alle direttive. Con i PUP le amministrazioni coordinano in riferimento ad ambiti territoriali omogenei:

- l'uso del territorio agricolo e costiero;
- la salvaguardia ambientale e culturale;
- le attività produttive industriali, artigianali e commerciali di interesse sovracomunale;
- la viabilità;

- le trasformazioni del territorio e i servizi di carattere sovracomunale. La pianificazione provinciale è subordinata agli atti di pianificazione regionale e non ha corso in assenza di essi.

Il Piano urbanistico provinciale rappresenta il quadro di riferimento per l’elaborazione ed il coordinamento della pianificazione comunale. Tale pianificazione dovrà tenere conto dei valori ambientali, sociali e culturali espressi nei contenuti del PUP/PTC.

I requisiti che dovranno essere utilizzati come riferimenti per la progettazione nonché come criteri per la valutazione dei nuovi progetti sono:

Contestualizzazione: intesa come capacità del progetto di collocarsi in un contesto territoriale e di definirsi in termini di rispetto o di rapporto con le caratteristiche della situazione ambientale, culturale, sociale ed economica locale;

Cooperazione: capacità del progetto di introdurre ed attivare processi sociali di comunicazione e di interazione fra soggetti sociali ed economici per la soluzione di problemi comuni al fine del miglioramento delle condizioni locali, anche nell’ottica di un processo di “apprendimento e miglioramento collettivo continuo”;

Equità Territoriale: intesa come la capacità del progetto di formulare azioni permeate di un’etica che mira ad un equo accesso alle risorse territoriali (fisiche, economiche, sociali) sia nel breve ma anche, e soprattutto, nel lungo periodo;

Innovazione: ossia la capacità del progetto di introdurre elementi di cambiamento elaborando culture, saperi, forme, e risorse in modo inedito;

Integrazione: la capacità del progetto di costruire relazioni fra soggetti, settori tematici, o ambiti territoriali in modo da garantire adeguata gestione delle risorse secondo condizioni di efficienza ed equità territoriale;

Processualità: intesa come la capacità del progetto di porsi in modo dinamico, tale da attivare o favorire i processi e le potenzialità del territorio e non produrre sul territorio alterazioni non reversibili dei valori di lunga durata o come capacità di un sistema ambientale/urbanistico di ritornare in uno stato tale da aprire nuove possibilità rispetto a quelle che, praticate nel passato, hanno prodotto stasi territoriale o involuzione di processi ambientali significativi;

Realizzabilità: capacità del nuovo progetto - sia fisica che gestionale - di essere, oltretutto innovativo, coerente equo ed ambientalmente compatibile, anche fattibile economicamente, tecnologicamente e sotto l’aspetto operativo-gestionale;

Sostenibilità: sottende principi generali che possono essere esplicitati attraverso i requisiti di: Contestualizzazione, Cooperazione, Equità Territoriale, Innovazione, Integrazione, Processualità, Realizzabilità.

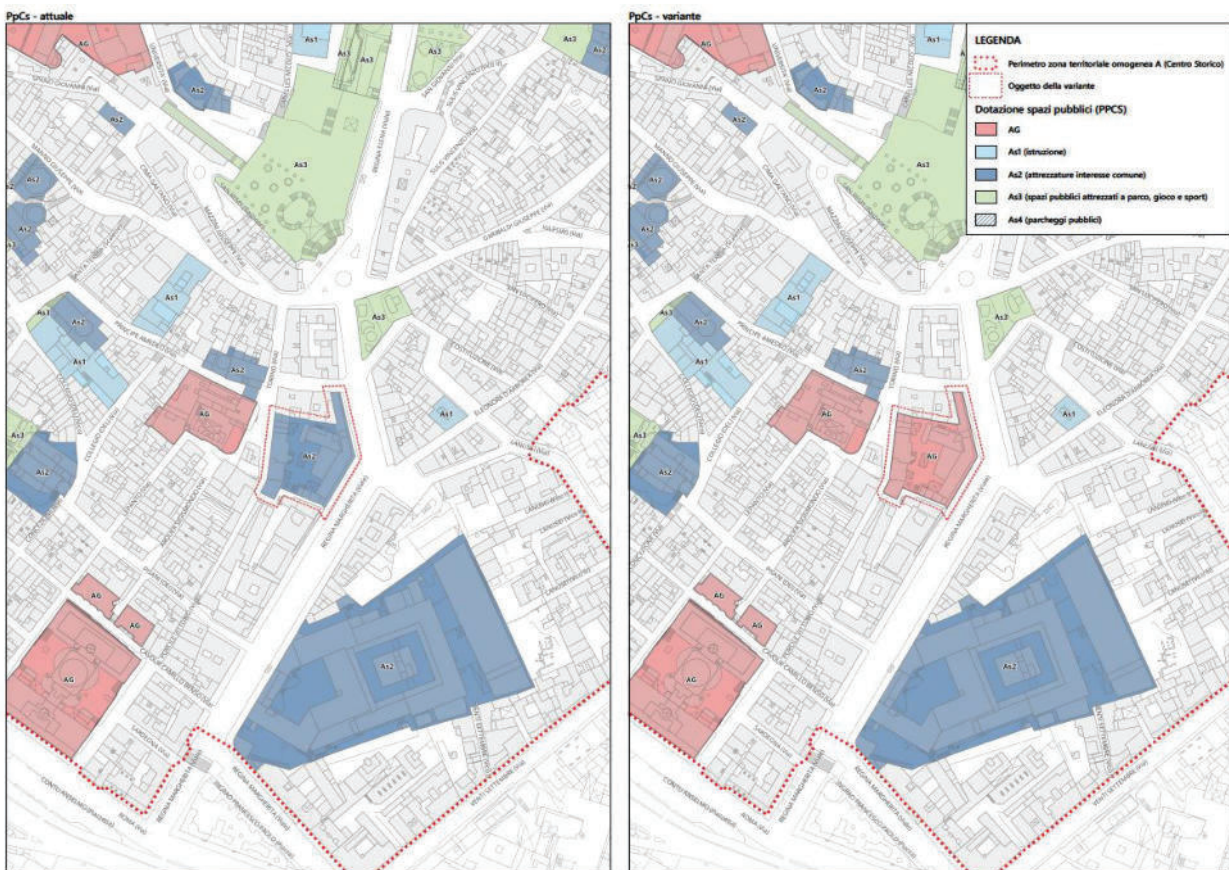
In base all’art. 106 delle NTA del PPR, le Province adeguano i propri piani urbanistici, provvedendo tra le altre cose, a individuare gli ambiti per la pianificazione dei nuovi insediamenti turistico – ricettivi.

**Nel Piano Urbanistico Provinciale, non si sono rilevati strumenti di pianificazione che interessino direttamente l’intervento proposto e che quindi risultino incoerenti con le opere in progetto.**

### **Pianificazione a livello locale**

#### **Lo Strumento Urbanistico Comunale**

Lo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Cagliari è il Piano Urbanistico Comunale. L’area interessata dagli interventi ricade nella zona As2; di seguito si riporta lo stralcio del PpCS della zonizzazione relativo alla zona in esame e la variante proposta:



La richiesta consiste, come detto in premessa, nella trasformazione della destinazione d’uso in struttura ricettiva per il compendio privato “Scala di Ferro” non acquisito al patrimonio comunale ed attualmente destinato a direzionale pubblico.

L'obiettivo generale della richiesta è quello di riportare il compendio storico, già albergo nei primi anni del 1900, all'originaria destinazione turistico-ricettiva, nel rispetto della conservazione del bene e della tutela dell'architettura e dei caratteri originari, nonché alla riqualificazione dell'ambiente urbano.

Le NTA del PPCS (art 8 commi 5 e 6 dicono

*5. Nelle aree classificate As1 o As2, nei casi in cui la specifica destinazione d'uso (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo – attrezzature di interesse comune religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, etc..) non sia più in atto o non sia stata mai esercitata e che non risultino ancora acquisite al patrimonio comunale, in alternativa alle prescrizioni dei precedenti commi, le ditte proprietarie possono presentare Programmi Integrati che propongano soluzioni alternative anche con la previsione dell'eliminazione in tutto od in parte dello standard. Tali proposte, da valutarsi ai sensi della L.R. 16/94, previa verifica delle convenienze pubbliche e private, dovranno contemperare l'esigenza pubblica di conservazione del bene e della riqualificazione dell'ambiente urbano con l'opportunità per i proprietari di una maggiore fruibilità del bene medesimo preservandone l'architettura ed i caratteri originari.*

*6. In ogni caso, per quanto concerne le aree e le strutture private non acquisite al patrimonio comunale ma destinate ad attrezzature scolastiche o di interesse comune, ferma restando la classificazione individuata dal presente Piano Particolareggiato, qualora risultino soddisfatti gli standard previsti per le zone As1 ed As2 nella contabilità urbanistica complessiva, l'Amministrazione attraverso deliberazione di C.C. potrà autorizzare eventuali altre destinazioni d'uso ricomprese tra quelle dei servizi generali, della ricettività e del direzionale, previa verifica delle convenienze pubbliche e private da effettuarsi con le stesse modalità di cui alla L.R. 16/94.*

Come certificato nella Relazione Illustrativa allegata al Piano Particolareggiato del Centro Storico, la trasformazione da AS2 ad altra destinazione, non comprometterebbe la dotazione di standard di spazi pubblici del Centro storico (S2) (dato riportato anche nella DCC n° 33/2016), in quanto a fronte dei 28.892 mq richiesti dalla normativa, sono disponibili ben 76.653 mq, con un surplus di mq 47.761 per le As1 e As2.

Inoltre a maggior dettaglio la verifica di fattibilità è stata effettuata anche in relazione al quartiere di appartenenza del compendio, vale a dire La Marina ed in relazione al solo standard su cui si incide con la trasformazione.

3.4 Le aree destinate a standard

Le aree destinate a standard per istruzioni ed attrezzature di interesse comune (As1, As2) sono così suddivise:

	As1	4,5 [Ab/m2]	Bilancio	As2	2 [Ab/m2]	Bilancio
(1) Castello	2.613	7.799	-5.186	9.814	3.466	6.348
(2) Marina	3.333	12.047	-8.714	10.993	5.354	5.639
(3) Stampace	5.243	21.290	-16.046	23.395	9.462	13.933
(4) Villanova	32.460	23.873	8.588	32.451	10.610	21.841
<b>Totale</b> CAGLIARI	<b>43.649</b>	<b>65.007</b>	<b>-21.358</b>	<b>76.653</b>	<b>28.892</b>	<b>47.761</b>

La quantificazione di superfici destinate a Standard As2 è nettamente superiore alla richiesta e pertanto, come dimostrato nella tabella di seguito, la modifica risulta assolutamente legittima, in quanto la reale superficie complessiva del compendio interessata alla trasformazione sarebbe non superiore complessivamente a circa 2.764 mq dato certificato nella tavola “dimostrazione grafico analitica delle superfici e dei volumi” del progetto di variante definitivo dei lavori di risanamento del complesso “Scala di Ferro” approvato nella conferenza di Servizi del 15.05.2003.

La verifica della dotazione standard As2 per il quartiere di appartenenza del compendio immobiliare è riassunta nella tabella che segue:

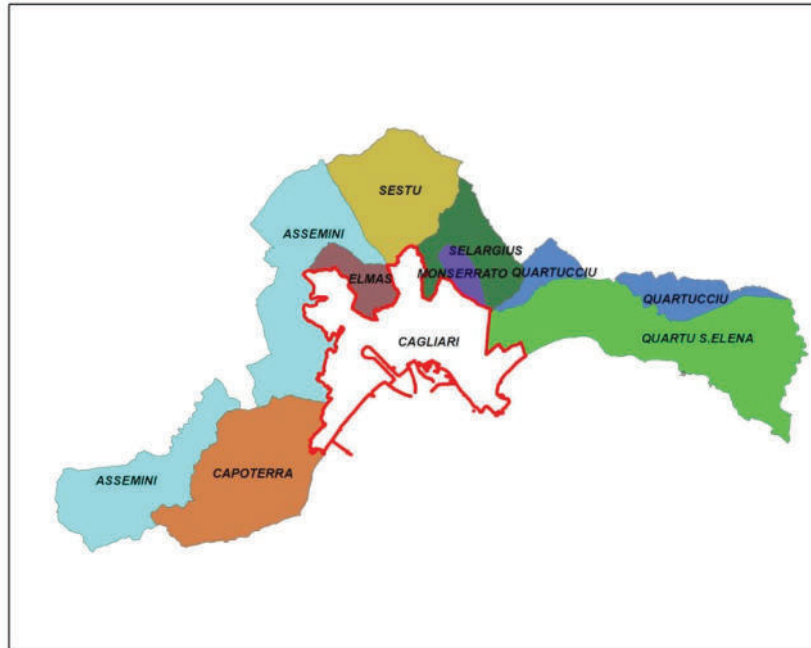
Quartiere	Dotazione As2	Standard 2[Ab/m2]	Bilancio PPCS	Scala di Ferro AS2 Eliminazione standard	Bilancio post Eliminazione standard
<b>Marina</b>	<b>10.993</b>	<b>5.354</b>	<b>5.639</b>	<b>-2.764</b>	<b>2.875</b>

Eliminando la superficie standard afferente al compendio immobiliare, la tabella risulta la seguente:

	As1	4,5 [Ab/m2]	Bilancio	As2	2 [Ab/m2]	Bilancio
<b>Castello</b>	<b>2.613</b>	<b>7.799</b>	<b>-5.186</b>	<b>9.814</b>	<b>3.466</b>	<b>6.348</b>
<b>Marina</b>	<b>3.333</b>	<b>12.047</b>	<b>-8.714</b>	<b>8.229</b>	<b>5.354</b>	<b>2.875</b>
<b>Stampace</b>	<b>5.243</b>	<b>21.290</b>	<b>-16.046</b>	<b>23.395</b>	<b>9.462</b>	<b>13.933</b>
<b>Villanova</b>	<b>32.460</b>	<b>23.873</b>	<b>8.588</b>	<b>32.451</b>	<b>10.610</b>	<b>21.841</b>
<b>Totale</b>	<b>43.649</b>	<b>65.007</b>	<b>-21.358</b>	<b>73.889</b>	<b>28.892</b>	<b>44.997</b>

## **Inquadramento territoriale generale dell’area di progetto**

Il comune di Cagliari appartiene amministrativamente alla Città Metropolitana di Cagliari. Data l’estensione territoriale piuttosto ampia, il comune confina con i comuni di Quartu Sant’Elena, Quartucciu, Monserrato, Selargius, Sestu, Elmas, Assemini, Capoterra.



*Quadro di unione dei comuni limitrofi al comune di Cagliari*



*Indicazione del limite amministrativo del Comune di Cagliari su base satellitare*

Con riferimento alla cartografia nazionale IGMI in scala 1:25.000 l’area è ricompresa nel Foglio 557 Sez. III Serie 25 “Cagliari”, mentre è ricompreso nella sezione 557140 “Cagliari” della Carta Tecnica Regionale Digitale in scala 1:10.000. Di seguito si riporta uno stralcio della carta tecnica regionale con l’indicazione dell’area interessata dal progetto.



Stralcio della Carta Tecnica Regionale con ubicazione dell’area di progetto

## **Inquadramento Progettuale**

Come detto in premessa, la richiesta consiste nella trasformazione della destinazione d’uso in struttura ricettiva per il compendio privato “Scala di Ferro” non acquisito al patrimonio comunale ed attualmente destinato a direzionale pubblico.

L’obiettivo generale della richiesta è quello di riportare il compendio storico, già albergo nei primi anni del 1900, all’originaria destinazione turistico-ricettiva, nel rispetto della conservazione del bene e della tutela dell’architettura e dei caratteri originari, nonché alla riqualificazione dell’ambiente urbano.

Ad oggi, il compendio immobiliare è utilizzato per la sola parte prospiciente la via Torino - Convitto Nazionale (inquilino recente), mentre la restante parte, su Viale Regina Margherita, è inutilizzata dal 2012 a causa della oggettiva difficoltà a reperire interlocutori pubblici con fondi sufficienti da destinare ad una locazione di un compendio immobiliare di queste dimensioni e che deve necessariamente mantenere una sua unitarietà funzionale.

L'attuale destinazione urbanistica del Compendio, lo penalizza infatti fortemente in un mercato molto depresso ed in crisi come quello attuale, dal momento che consente la localizzazione solo di attività a carattere prettamente pubblico (S2) per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.).

Tenendo primariamente conto che l'intervento è volto alla conservazione del bene ed alla tutela dell'architettura e dei caratteri originari, nonché alla riqualificazione dell'ambiente urbano, l'obiettivo generale è quello di arrivare, previa verifica di soddisfacimento degli standard e delle convenienze pubblico private, attraverso la deliberazione del C.C. di Cagliari, ad autorizzare la destinazione d'uso ricettiva per il compendio immobiliare in oggetto, ciò consentirà di poter riportare il complesso immobiliare alla sua destinazione originaria.

La proposta è articolata per consentire la dimostrazione del soddisfacimento degli standard urbanistici previsti per le zone As1 e As2 e l'accertamento della verifica delle convenienze pubbliche e private da effettuarsi con le stesse modalità della L.R. 16/1994 come richiesto al punto 6 dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Particolareggiato adottato con DCC n. 33 del 12/04/2016 integralmente riportato precedentemente.

In particolare, lo studio si è focalizzato anche sull'analisi della redditività sociale dell'iniziativa a supporto dell'attività ricettiva, per la quale si richiederà l'inserimento tra gli usi consentiti dal piano, ovvero, sugli effetti, diretti ed indiretti, che il progetto potrà avere sul territorio circostante, sul contesto produttivo, sul mondo del lavoro, e sull'offerta ricettiva a scala comunale.

Il fine è infatti quello, col cambio d'uso da un lato (beneficio privato) di rendere l'immobile più appetibile e quindi di attrarre potenziali interessati al compendio attualmente sfitto da anni (per via della sua destinazione che col mercato e le leggi vigenti “spending review” lo penalizza enormemente), dall'altro – beneficio pubblico - di generare benefici diretti immediati determinati in circa 450 mila euro oltre alle ricadute positive in termini economici e di occupazione su scala comunale per il Comune di Cagliari, ma anche per il territorio metropolitano.

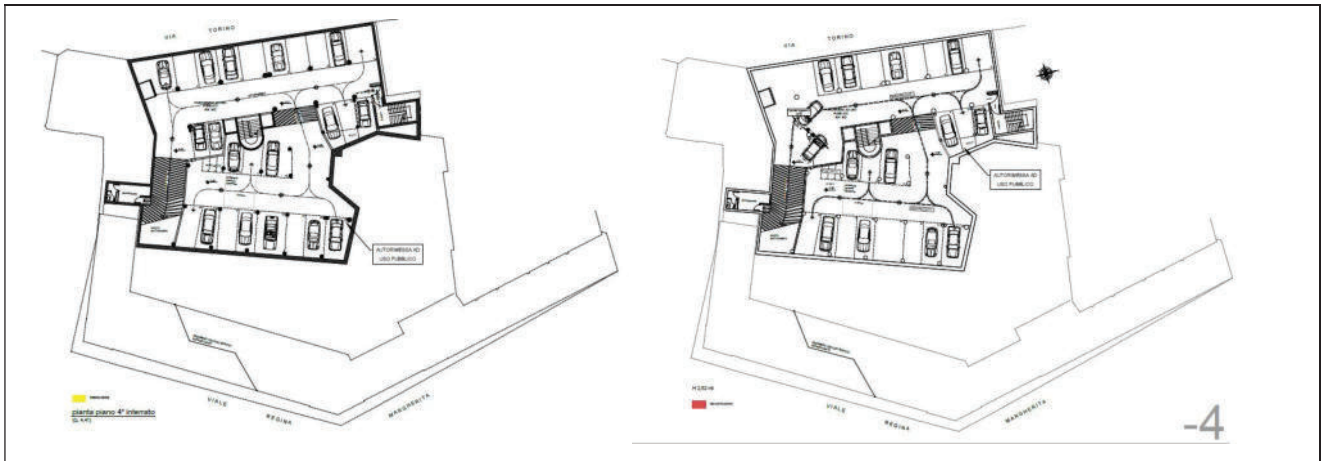
L'intervento, le cui superfici sono riassunte nella tabella che segue, è configurabile come opere di manutenzione straordinaria interna, che non riguardano parti strutturali dell'edificio, quindi compatibile con le norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI		
SUPERFICIE LOTTO	MQ	2.764,00
SUPERFICIE COPERTA	MQ	2.764,00
SUPERFICIE LORDA	MQ	7.765,79
SUPERFICIE UTILE	MQ	5.315,41
VOLUMI in trasformazione	MC	14.030,24
SUPERFICIE DA TRASFORMARE INCLUSI ACCESSORI	MQ	7.151,50
SUPERFICIE STRANDARD S2 DA ELIMINARE	MQ	2.764,00
SUPERFICIE DESTINATA A PARCHEGGIO PUBBLICO	MQ	3.316,00
SUPERFICIE TOTALE DESTINATA A PARCHEGGI (USO PUBBLICO E PRIVATO)	MQ	4.304,50

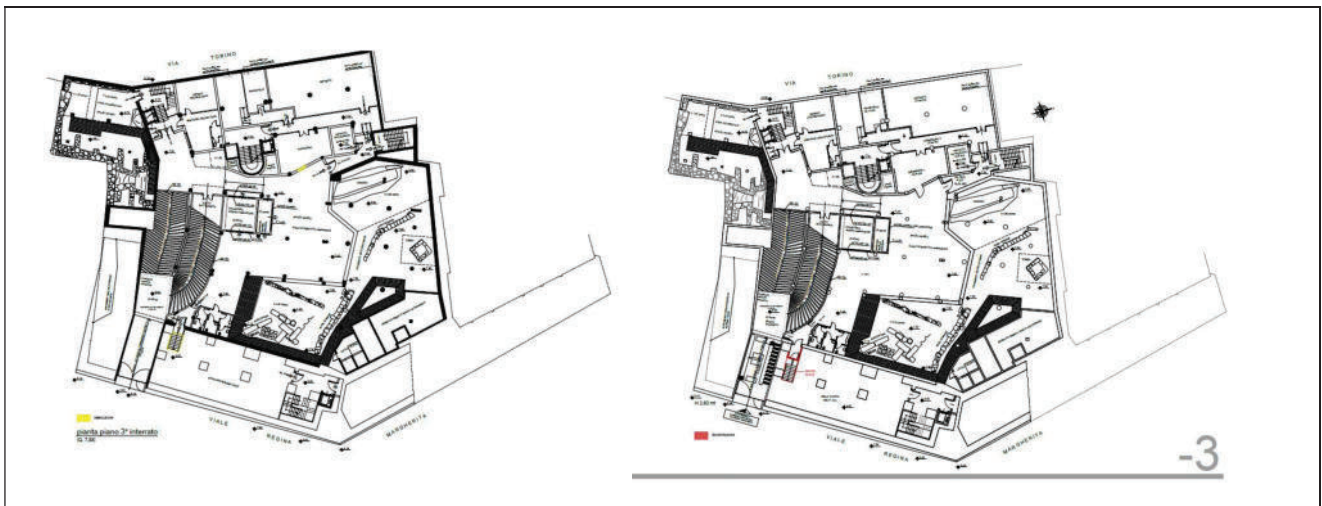
SUPERFICI DIVISE PER LIVELLI				
PIANO	SUPERFICI UTILI MQ	SUPERFICI LORDE MQ	AUTORIMESSA SL	RIFERIMENTO ELABORATO GRAFICO
-4	0	73,45	904,14	Rif. Tavola 3
-3	0	665,01	227,7 (Rampa)	Rif. Tavola 4
-2	0	91,17	1.434,93	Rif. Tavola 5
-1	703,41	1.140,08	1.126,97	Rif. Tavola 6
0	1383,74	1.739,64	610,77 (cortile)	Rif. Tavola 7
+1	1426,28	1.772,41		Rif. Tavola 8
+2	964,07	1.177,49		Rif. Tavola 9
+3	590	744,80		Rif. Tavola 10
+4	247,91	361,74		Rif. Tavola 11
TOTALE	5.315,41	7.765,79	4.304,50	

Il progetto, come meglio specificato negli elaborati specifici di progetto, non prevedendo variazioni nella forma dell’edificio, contempla interventi di demolizione e ricostruzione di elementi interni, come di seguito schematicamente riportato per ogni livello in cui è strutturato il compendio immobiliare:

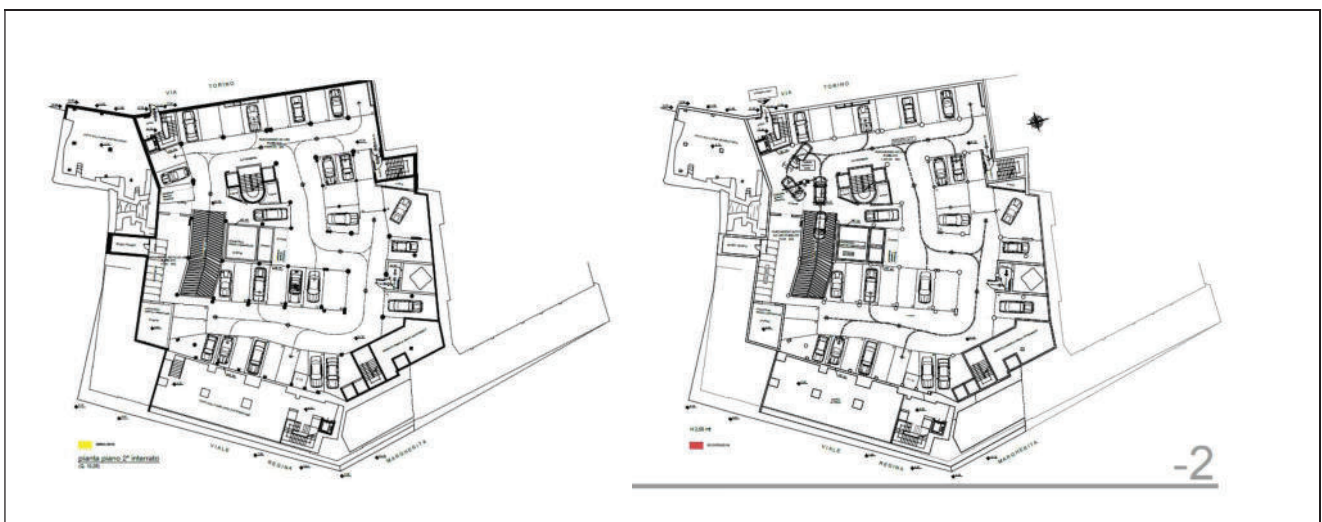
LIVELLO -4



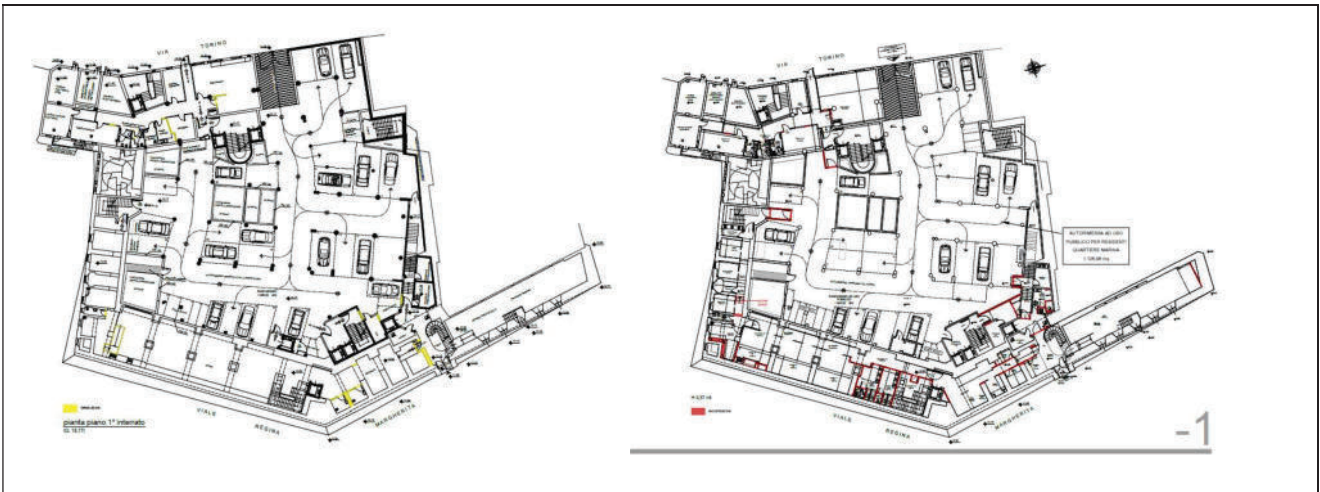
LIVELLO -3



LIVELLO -2



LIVELLO -1



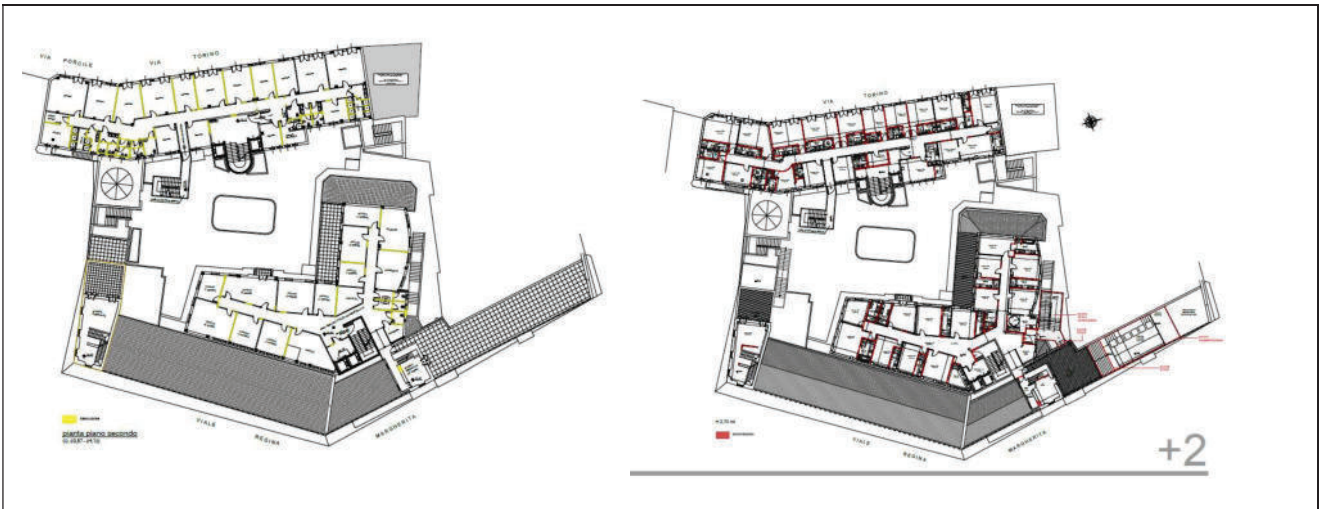
LIVELLO 0



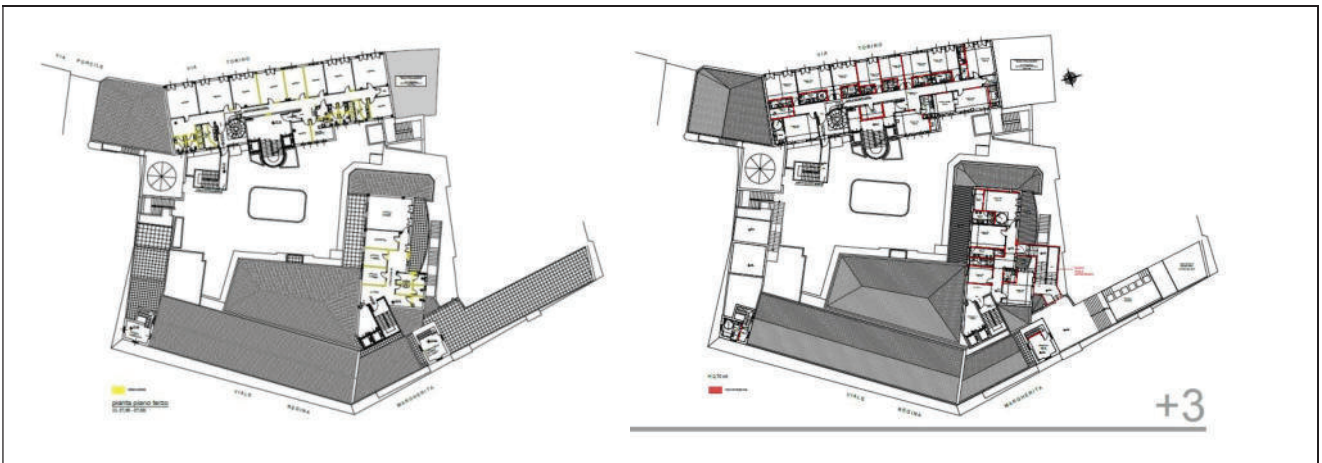
LIVELLO 1



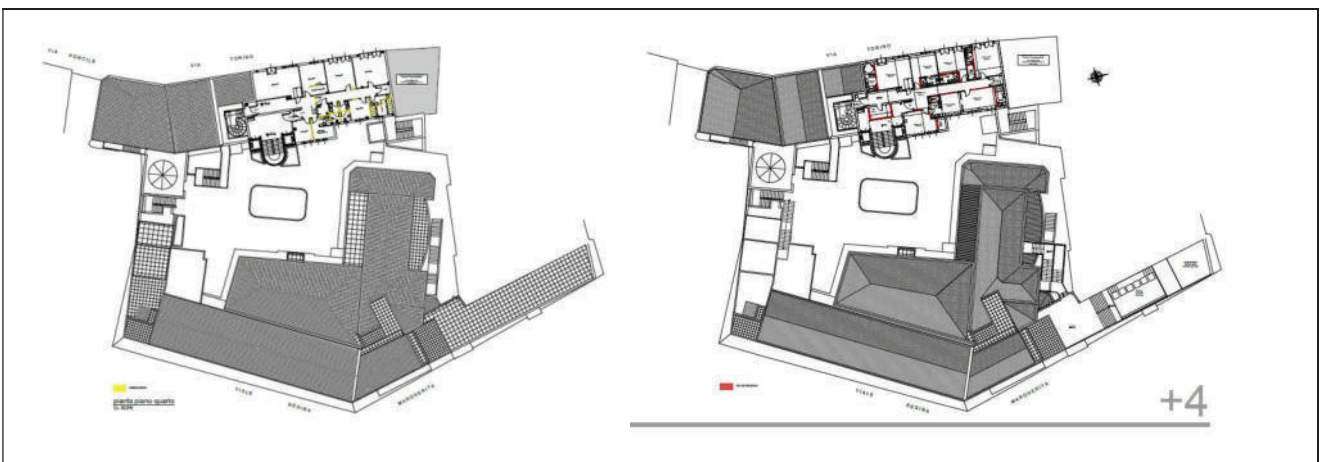
LIVELLO 2



LIVELLO 3



LIVELLO 4

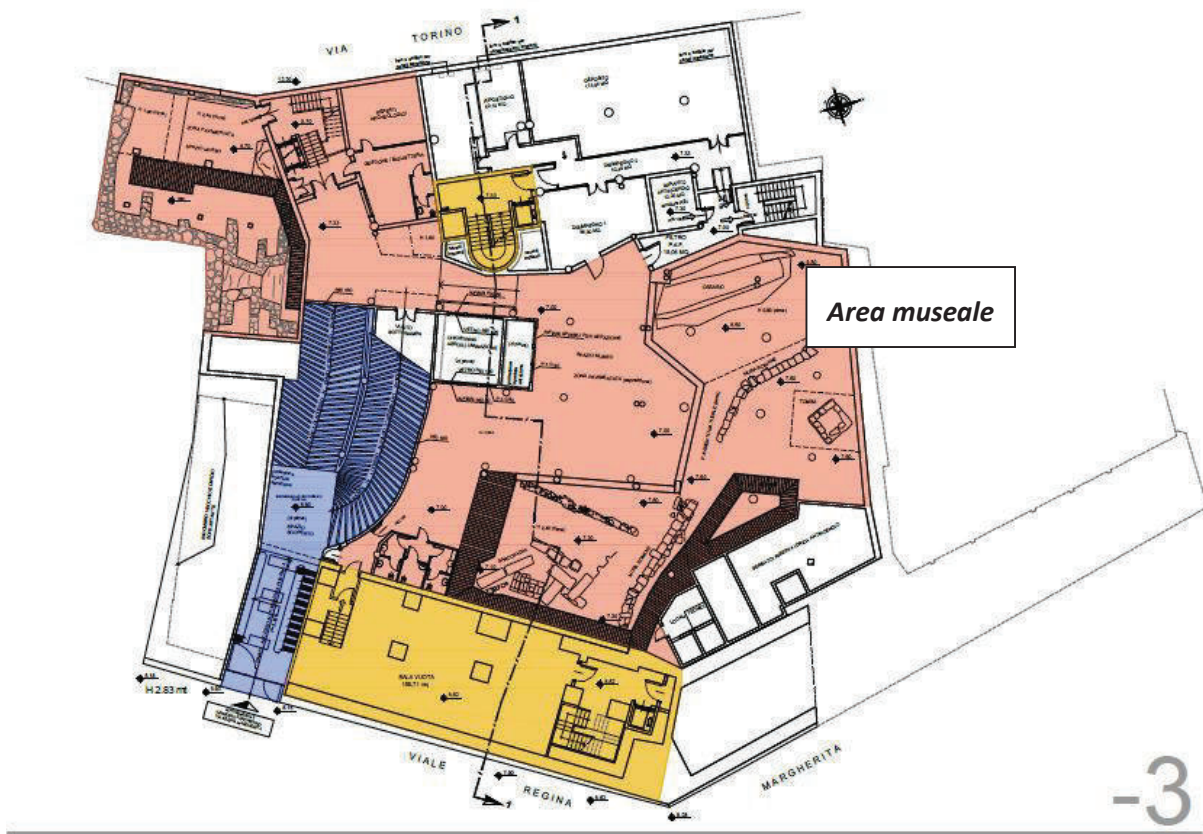


Durante i lavori pregressi effettuati per la realizzazione dei parcheggi interrati riemersero le vecchie strutture cinquecentesche e ottocentesche ma anche emergenze archeologiche ben più antiche risalenti all’età repubblicana e Alto Medievale. Scoperte importanti, coordinate dalla Soprintendenza, che hanno modificato il progetto delle aree di sosta.

L’intervento prevede pertanto all’interno del compendio la Valorizzazione del sito archeologico ed apertura al pubblico del Museo che ospita le tombe di una famiglia vissuta a Cagliari tra il primo e il terzo secolo dopo Cristo.

L’obiettivo è quello di valorizzare il sito archeologico della necropoli delle sepolture degli infanti romani, presentare il progetto di recupero della funzione originale (raccolta di immagini e documenti di ieri ed oggi), allestire le diverse aree museali in funzione del target identificato (clienti dell’albergo/cittadini/turisti), dotare il sito di tecnologie d’avanguardia per la migliore fruizione dello spazio, definire uno storytelling adeguato alle attuali modalità di funzione per una visita guidata di sicura presa sul pubblico, avviare una campagna di comunicazione che consenta la promozione verso ai diversi target identificati, e infine attivare una modalità di gestione che abbia la capacità di mantenere un buon equilibrio di bilancio grazie all’affidamento della visita guidata settimanale al gestore della struttura ricettiva.

L’area museale si svilupperà nel livello interrato -3



Il progetto prevede inoltre interventi nell'area di parcheggio interrato con installazione di un impianto di regolazione e controllo accessi sui due livelli interrati.

L'obiettivo è quello di rendere sicuro e controllato l'accesso al parcheggio ad uso pubblico e decongestionare il centro storico nel raggio di 600 metri, in posizione direttamente opposto al parcheggio Regina Elena, ed alleggerendo il carico d'auto nell'area tra il Porto e Piazza Costituzione.

Anche questo intervento sarà interamente a carico del privato che ha predisposto un progetto che prevede l'automazione con le più moderne tecnologie e software presenti sul mercato "Skidata" e prevederà per il parcheggio con accesso dalla V.le Regina Margherita un affitto orario, per rispondere alle esigenze dell'afflusso continuo del centro durante tutte le ore del giorno per la presenza dei negozi, mentre per il parcheggio con entrata dalla via Torino, attraverso il passaggio attraverso il varco ZTL della Marina, un affitto mensile per i residenti del quartiere Marina (unici abilitati ad entrare in determinate fasce di orario) carente e privo di posti auto.

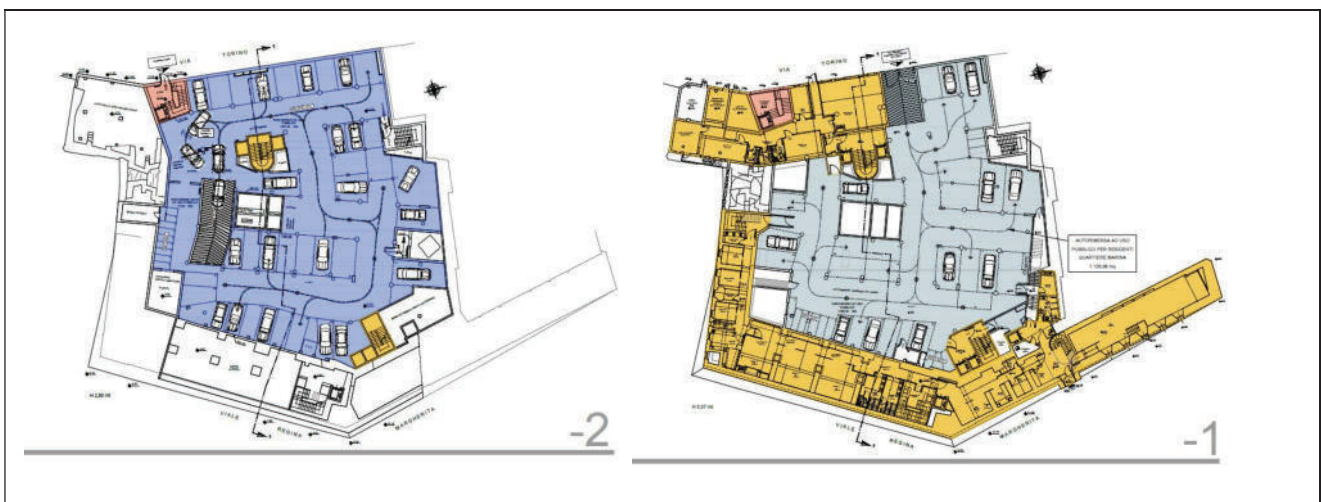
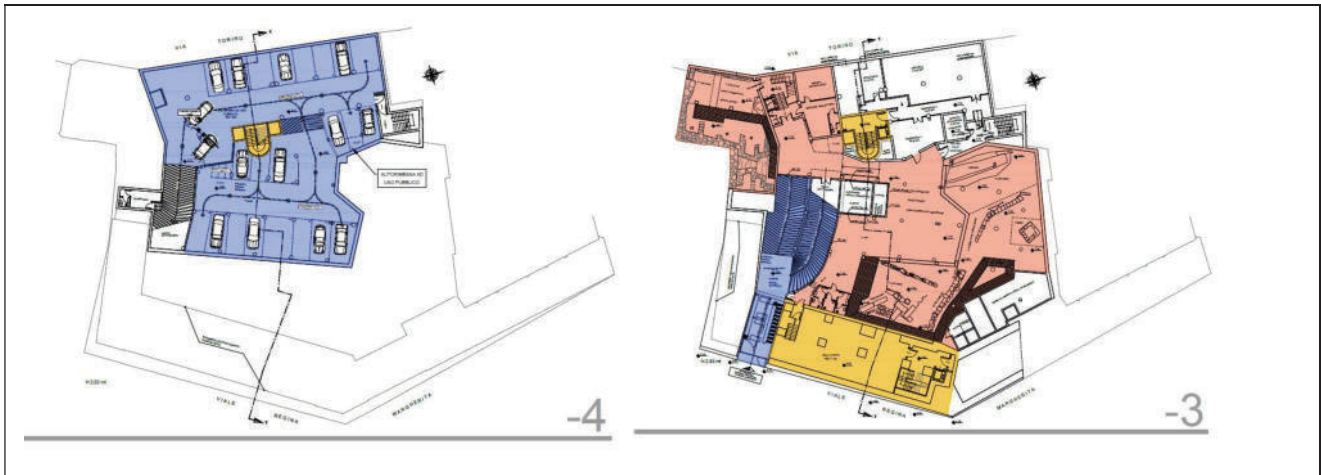
Si conferma inoltre, che "i piani adibiti a garage hanno destinazione ad uso pubblico [...] e che il parcheggio sarà gestito dalla società proprietaria che garantirà l'uso pubblico a fronte del pagamento delle tariffe d'uso per i parcheggi" (passaggio tratto dall'atto di intesa originario anno 1998).

Il gestore dei parcheggi interrati ad uso pubblico garantirà l'applicazione delle tariffe adottate al contorno dall'ente a controllo pubblico ed un'apertura 24h su 24h, pur presentando costi di gestione molto elevati rispetto ad un parcheggio all'aperto quali ad esempio, quelli derivanti dall'impianto di sicurezza antincendio (rete idranti e rilevazione fumi), filtri, scale di emergenza, illuminazione di emergenza, videosorveglianza, manutenzione impianto di controllo accessi, etc. Tutto questo a fronte di un beneficio diretto per il privato e pari a 405.826,42 euro.

Il vantaggio privato si esprime inoltre nel beneficio indiretto che tale trasformazione può generare con la gestione del complesso si prevedono infatti ricadute positive nel settore turistico ricettivo per i prossimi 10/15 anni, correlate all'aumento dei flussi turistici in valore assoluto concentrati sulla Sardegna, grazie alla maggiore offerta e anche alla qualità che si intende raggiungere.

Tali effetti per gli hotel cittadini, si stima possano estendersi e distribuirsi nel corso dell'intero anno e non concentrarsi solamente nei periodi di alta stagione, andando a raggiungere uno degli obiettivi centrali per le politiche del turismo in Sardegna, ovvero quello di destagionalizzare gli arrivi turistici grazie anche all'inserimento nel progetto di un centro benessere localizzato nel primo piano interrato.

L'area parcheggio (in azzurro nell'immagine) si svilupperà nei livelli interrati -4, -3, -2 e -1



## Individuazione dei possibili effetti sull’ambiente derivante dalla variante

### Analisi e valutazione degli effetti sull’ambiente

Come detto, la proposta di cambio di destinazione d’uso, non genera modifiche dimensionali riguardanti il compendio immobiliare “Scala di Ferro”, configurandosi come *interventi di manutenzione straordinaria*. L’allegato I alla Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 “Codice dell’Ambiente” e s.m.i. individua puntualmente i criteri per stabilire se lo specifico Piano o Programma, oggetto di approvazione possa avere effetti significativi sull’ambiente e fornisce un elenco di informazioni da inserire nel documento di screening.

Di seguito si esaminano i vari aspetti progettuali illustrati in questa sede, verificando a ogni punto come le loro caratteristiche concorrano a definire escludibile dal procedimento di VAS la proposta di cambio di destinazione d’uso.

## **Caratteristiche del Piano o Programma**

### ***Ruolo delle previsioni in quanto quadro di riferimento per altri progetti***

Gli interventi previsti in progetto hanno l’obiettivo di riqualificare il compendio immobiliare in oggetto in modo da consentire, col cambio d’uso da un lato (beneficio privato) di rendere l’immobile più appetibile e quindi di attrarre potenziali interessati al compendio attualmente sfitto da anni (per via della sua destinazione che col mercato e le leggi vigenti “spending review” lo penalizza enormemente), dall’altro (beneficio pubblico) di generare benefici diretti immediati determinati in circa 450 mila euro oltre alle ricadute positive in termini economici e di occupazione su scala comunale per il Comune di Cagliari, ma anche per il territorio metropolitano.

La possibilità di intervenire in questo contesto storico della Città di Cagliari, presenta delle potenziali ricadute positive, sia per quanto concerne la qualità dell’edificio, sia per quanto concerne il sistema economico dell’ambito in cui l’isolato è inserito.

Ai fini della valutazione degli effetti del progetto, occorre sottolineare che l’oggetto della proposta, vale a dire un cambio di destinazione d’uso, non modifica in alcun modo i parametri urbanistici nè le previsioni di trasformazione ammesse dal Piano Particolareggiato approvato e in vigore ed è pienamente coerente con le disposizioni e con le destinazioni ammesse.

In ultimo, ma non ultimo per importanza, vi è anche l’aspetto della riqualificazione del compendio dal punto di vista dell’adeguamento agli standard tecnici e tecnologici.

### ***Influenza delle previsioni su altri piani e programmi***

La proposta progettuale ha come obiettivo il cambio di destinazione d’uso in struttura ricettiva senza modificare in alcun modo le previsioni di trasformazione previste dal Piano Particolareggiato vigente.

La proposta progettuale pertanto opera in conformità con Il Piano Urbanistico vigente. I suoi contenuti perciò assumono portata locale e si escludono ricadute su piani o programmi di rango sovraordinato.

### ***Pertinenza delle previsioni in relazione alle esigenze di sviluppo sostenibile***

La proposta progettuale rientra pienamente tra gli interventi strumentali atti a perseguire lo sviluppo sostenibile. In particolare per quanto concerne la salvaguardia dei beni storico artistici ed il paesaggio urbano.

### ***Principali problemi ambientali pertinenti alle previsioni***

Le aree interessate dal Piano Particolareggiato del centro Storico sono localizzate in un contesto urbanizzato e perfettamente infrastrutturato. La portata delle modifiche che, si ricorda, sono esclusivamente interne, non comportando variazioni nella sagome esterna dell’edificio, non cambia in alcun modo i contenuti del P.P. relativamente alle superfici interessate, alle volumetrie realizzabili e alle funzioni

insediabili. La portata delle modifiche sarà quindi tale da non determinare variazioni sulle matrici ambientali che interessano l’ambito di appartenenza.

**Rilevanza delle previsioni in relazione alla normativa ambientale comunitaria**

La proposta progettuale non contrasta con indirizzi, direttive e prescrizioni delle strumentazioni regionali e provinciali in materia territoriale e paesaggistica, le quali derivano i propri elementi di governo dalle normative di settore elaborate a scala europea.

**Caratteristiche degli effetti e delle aree interessate dalla Proposta di progetto**

**Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti indotti dalle previsioni.**

Come è stato già ricordato, la proposta di cambio di destinazione d’uso non comporta variazioni in ordine alle caratteristiche strutturali e alle dimensioni del compendio immobiliare, pertanto non modifica in alcun modo i parametri urbanistici previsti dal Piano Particolareggiato approvato.

In un siffatto contesto è presumibile che le matrici ambientali non siano interessate dalla realizzazione della proposta progettuale. Per rendere più chiara tale previsione, di seguito viene eseguita una valutazione che utilizza una serie di temi ambientali che possono in qualche modo essere influenzati da tale realizzazione.

AMBITO TEMATICO	AZIONI DI IMPATTO	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO
CAMBIAMENTI CLIMATICI	Emissioni di gas serra	La proposta di cambio di destinazione d’uso non ha influenza sulle azioni che potrebbero generare l’emissione di sostanze ad effetto serra. Per contro, la possibilità di mettere a norma gli impianti di riscaldamento potrà avere degli effetti positivi sulla componente ambientale presa in esame
ARIA	Ridurre l’emissione dei principali inquinanti atmosferici	La proposta di cambio di destinazione d’uso non ha influenza sulle azioni che potrebbero generare l’emissione di sostanze ad effetto serra. Per contro, la possibilità di mettere a norma gli impianti di riscaldamento potrà avere degli effetti positivi sulla componente ambientale presa in esame
ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE	Apporti inquinanti di origine civile. Promuovere un utilizzo razionale delle risorse idriche	La proposta di cambio di destinazione d’uso non ha influenza del determinare la capacità insediativa e le funzioni localizzate sull’area, pertanto essa non determina un incremento della produzione di reflui e nuovi consumi di risorsa idrica.
SUOLO E SOTTOSUOLO	Consumo di suolo. Rischio naturale generato da attività antropiche.	La proposta di cambio di destinazione d’uso non comporta variazioni al perimetro del Piano Particolareggiato che, comunque, interessa un’area totalmente urbanizzata. Essa ha

		essenzialmente lo scopo di rendere possibile la riqualificazione e valorizzazione dell’edificio
NATURA E BIODIVERSITÀ	Pressione sulle aree naturali Protette. Protezione della biodiversità	Trattandosi di un intervento localizzato in area urbana non si evidenzia alcun collegamento con la componente ambientale natura e biodiversità
RUMORE	Rumore in ambiente urbano	La proposta di cambio di destinazione d’uso non ha influenza sulle azioni che potrebbero modificare il quadro del rumore potenzialmente determinato dall’attuazione del Piano Particolareggiato del centro Storico. Non apportando modifiche al tipo di attività localizzabili sull’area, si ritiene che rimanga invariata la Zonizzazione acustica Comunale.
RIFIUTI	Produzione di rifiuti	Rimanendo invariate tutte le funzioni localizzabili nell’area del Piano Particolareggiato, si ritiene che la Variante non possa apportare degli incrementi relativamente alla produzione di rifiuti.
PAESAGGIO E BENI CULTURALI	Interferenza con il patrimonio architettonico e storico. Interferenza con i caratteri del paesaggio urbano	L’attuazione della proposta di progetto avrà degli effetti positivi sulla componente paesaggio urbano poiché, consentirà di riqualificare e valorizzare un compendio che attualmente non risulta essere valorizzato e fruibile, a tutto vantaggio sia della salvaguardia del patrimonio storico architettonico, sia dell’immagine paesaggistica dell’ambito cittadino in cui esso è inserito.
SALUTE PUBBLICA	Situazione sanitaria e sicurezza dei cittadini	Per quanto riguarda la proposta di progetto non si evidenzia alcun collegamento con la componente salute pubblica

### **Natura trasfrontaliera degli effetti**

La proposta di progetto ha effetto solamente sul Piano Particolareggiato in oggetto ed ha portata esclusivamente locale; è pertanto da escludere la possibilità di ricadute ambientali a livello transnazionale.

### **Rischi per la salute umana o per l’ambiente**

Non essendo previsto l’inserimento di funzioni pericolose o l’intervento su ambiti intrinsecamente vulnerabili, l’attuazione delle previsioni della proposta di progetto non determina rischi di nessun genere a carico della popolazione e dell’ambiente.

Si sottolinea inoltre che non si evidenziano elementi o situazioni che richiedano interventi di bonifica o che risultino in contrasto ambientale. Non operando alcuna modifica sul dimensionamento dell'edificio, la cui coerenza e compatibilità risulta già garantita dal Piano Particolareggiato in vigore, non si vengono a creare situazioni in contrasto con la situazione ambientale o possibilità di attivazioni di interventi incompatibili con le circostanti strutture immobiliari.

### ***Valore e vulnerabilità delle aree interessate dalle previsioni***

La realizzazione della proposta di progetto avrà effetto su un'area già edificata localizzata nella parte storica della città di Cagliari. Si tratta di un'area che presenta delle vulnerabilità per quanto concerne la presenza di edifici soggetti a vincoli monumentali e per la presenza di aree a rischio archeologico. Tuttavia, la proposta avrà rilevanza solamente nell'ambito circoscritto al compendio immobiliare.

Si sottolinea che l'intervento prevede la valorizzazione del compendio mediante la realizzazione di un'area museale che consentirà la fruizione pubblica del bene.

### ***Effetti su ambiti protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale***

L'ambito su cui agiscono le azioni della proposta progettuale è esterno al sistema dei vincoli paesaggistico-ambientali che caratterizza il territorio della città di Cagliari. Su di esso si applicano le norme relative al Centro Storico e ai Vincoli monumentali che agiscono su alcune sue parti che tuttavia non sono influenzate dalla realizzazione della proposta progettuale.

## Conclusioni

Dall'analisi e dalle considerazioni effettuate nell'ambito del presente lavoro, emerge la piena e completa rispondenza della proposta di progetto con il livello di qualità del contesto nel quale esso insiste; emerge altresì il ruolo di tutela e garanzia del progetto in ordine alle azioni di salvaguardia paesaggistica e ambientale, nonché di valorizzazione e possibilità di fruizione del bene immobiliare oggetto di intervento.

Nei capitoli precedenti è stato verificato che la realizzazione degli interventi non ha effetto negativo sulle matrici ambientali, non comporta rischi di creazione di situazioni in contrasto con la situazione ambientale e che, al contrario per alcune di esse possono aversi anche degli effetti positivi.

Si propone pertanto **di non sottoporre a VAS la proposta di cambio di destinazione d'uso del compendio immobiliare "Scala di Ferro"**, poiché alla luce dei documenti disponibili non si ritiene che le sue previsioni possano generare effetti negativi significativi sull'ambiente.