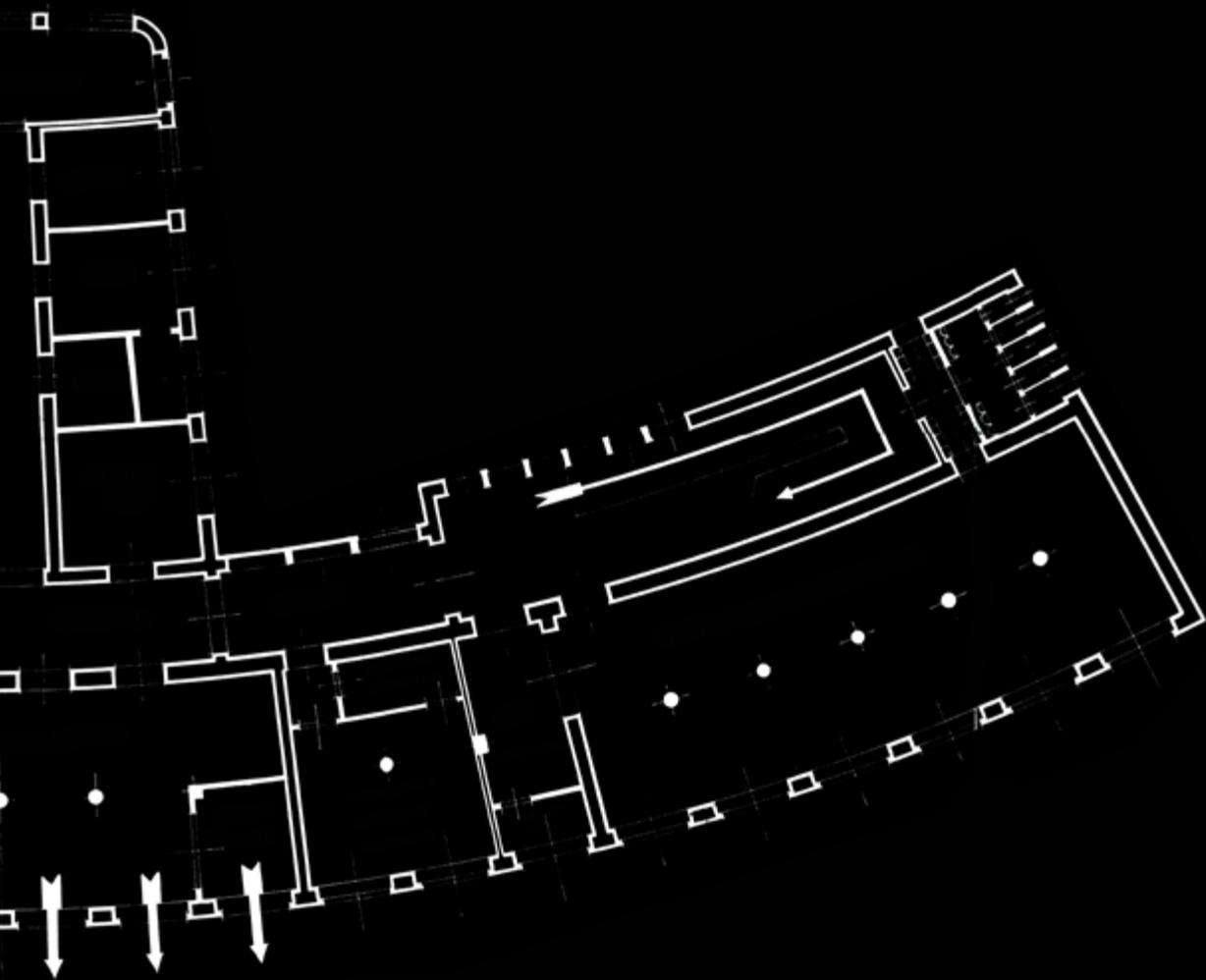


PROGETTO, RECUPERO, RIUSO

L'EX COLONIA MARINA DI CAGLIARI



Candidato: Alberto Madeddu

Relatore: Prof. Enrico Moncalvo

Corelatrice: Prof.ssa Angioletta Voghera

Politecnico di Torino

Tesi di Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile

PROGETTO, RECUPERO, RIUSO

L'EX COLONIA MARINA DI CAGLIARI

Politecnico di Torino

Laurea Magistrale in Architettura per il Progetto Sostenibile

Dicembre 2019

Candidato

Alberto Madeddu

Relatore

Prof. Enrico Moncalvo

Correlatrice

Prof.ssa Angioletta Voghera



**POLITECNICO
DI TORINO**

INDICE

INTRODUZIONE **7**

1 LA COLONIA MARINA **9**

1.1 I progetti per la Colonia 11

1.2 L'edificio 35

2 CONTESTO URBANO E AMBIENTALE **49**

2.1 La città di Cagliari e l'area metropolitana 51

2.2 Il parco di Molentargius 57

2.3 La spiaggia del Poetto e il sistema costiero 71

3 INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO **79**

3.1 Il Piano paesaggistico regionale 81

3.2 Il Piano urbanistico comunale 99

3.3 Il Piano del Parco di Molentargius 109

3.4 Il Piano di utilizzo dei litorali 119

4 IL PROGETTO DI RECUPERO **123**

4.1 Individuazione della funzione 125

4.2 Analisi dei caratteri architettonici 129

4.3 Masterplan e spazi pubblici 137

4.4 Concept del progetto 143

4.5 Il progetto architettonico 147

4.6 Materiali, tecnologie e sistemi costruttivi 165

CONCLUSIONI **173**

BIBLIOGRAFIA **177**

INTRODUZIONE

La tesi presentata tratta il tema del recupero e del riuso di un edificio del periodo razionalista, considerato tra la più importanti opere di architettura moderna in Sardegna.

L'edificio in esame è una ex Colonia Marina situata a Cagliari sulla spiaggia del Poetto e più comunemente nota con il nome di Ospedale Marino, dalla funzione che assunse in seguito al suo completamento nel dopoguerra e mantenne fino al definitivo abbandono negli anni ottanta.

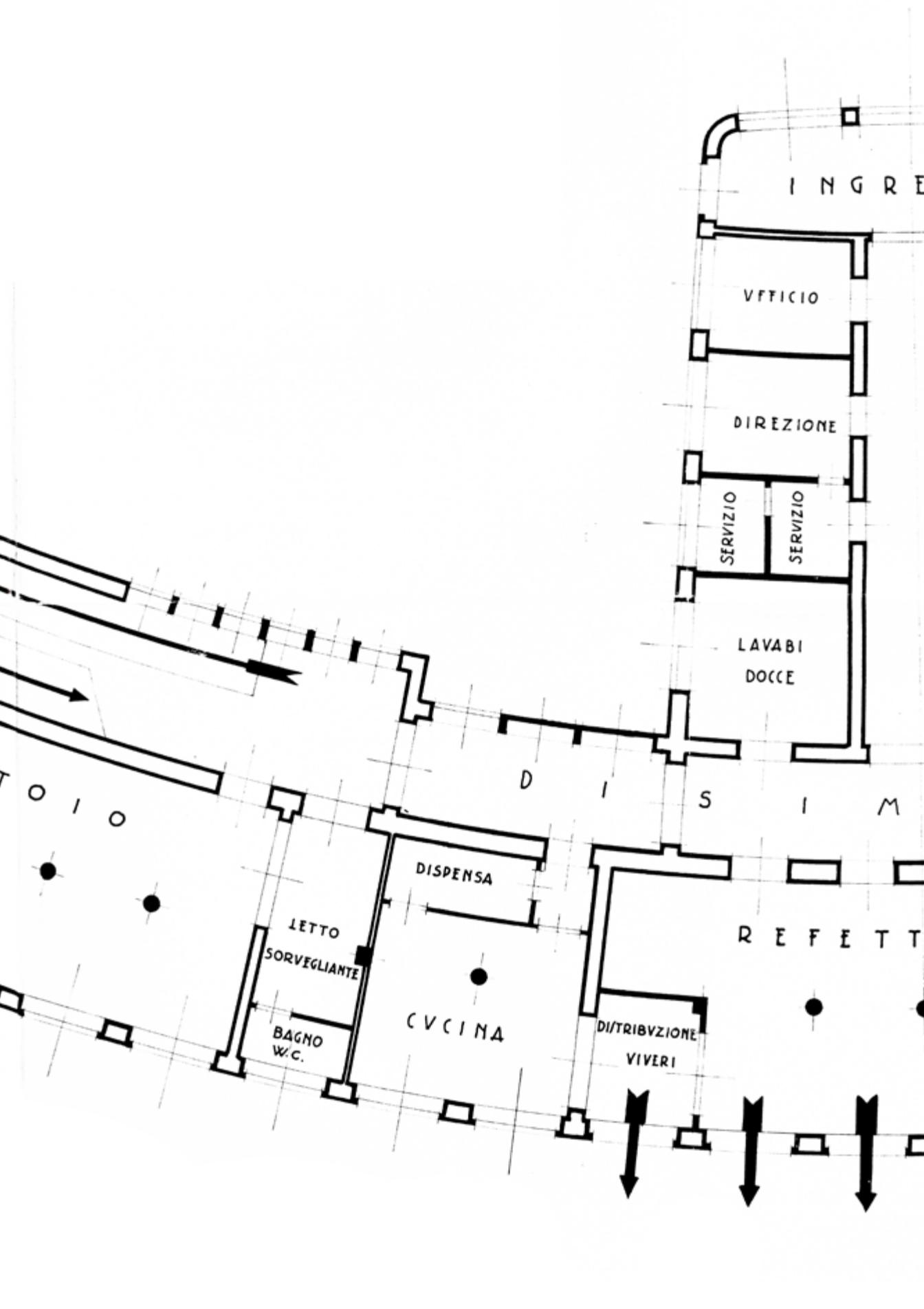
La storia dell'edificio è infatti segnata da un susseguirsi di varianti progettuali, a partire dalla prima risalente al 1937 fino al suo completamento quasi dieci anni dopo, che lo ha portato ad assumere una funzione diversa da quella per cui era stato originariamente concepito. Esso non fu infatti mai utilizzato come colonia, ma presenta ancora alcuni dei caratteri architettonici propri di questa specifica tipologia di edifici, e più in generale della corrente architettonica del Movimento Moderno.

Dopo essere stata oggetto nell'ultimo decennio di alcuni discutibili tentativi di riqualificazione, l'ex Colonia Marina di Cagliari si trova attualmente in gravi condizioni di degrado e in attesa di una definitiva riqualificazione che possa restituirla alla collettività nel rispetto del valore storico e architettonico dell'opera originale.

La sua collocazione, in una posizione strategica su una delle più suggestive coste del mediterraneo e in una città a forte vocazione turistica, diventa un'occasione per coniugare il tema del recupero dell'architettura moderna a quelli della tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche che caratterizzano il suo contesto.

LA COLONIA MARINA 1





I PROGETTI PER LA COLONIA

1. A. Sanna, *Prefazione*, in G.B. Cocco, M. Tanca (a cura di), *La Colonia marina Dux a Cagliari. Architettura e video*, Gangemi, Roma 2012, p. 8;

2. L'edificio fu originariamente progettato durante il periodo fascista per essere utilizzato come colonia marina, ma fu successivamente convertito in un ospedale marino, e per questo motivo è più conosciuto con questa denominazione.

3. P. Sanjust, *Protagonisti locali della modernità: Ubaldo Badas*, in Docci M., Turco M.G. (a cura di), *L'Architettura dell'"altra" modernità. Atti del XXVI congresso di storia dell'architettura*, Gangemi, Roma 2010;

Al fine di poter elaborare un progetto di recupero dell'esistente è fondamentale la conoscenza non solo dell'edificio in qualità di oggetto materiale, ma soprattutto dei processi progettuali e realizzativi in esso contenuti.

In quest'ottica l'opera architettonica in esame rappresenta un caso piuttosto particolare, poiché si tratta di un edificio caratterizzato da un processo progettuale controverso e di difficile interpretazione, oggetto tra l'altro di modificazioni e riusi impropri, che «ne fraintendono il significato e lo rendono scarsamente riconoscibile»¹.

Le vicende legate a quello che è comunemente noto² come “ex Ospedale Marino”, ma più ingenerale all'opera di Ubaldo Badas, sono da diversi anni oggetto di studio e ricerca da parte del Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Cagliari, ma solo in tempi relativamente recenti è stato possibile fare maggiore chiarezza sulla questione, grazie al ritrovamento, presso gli archivi privati del progettista, di alcuni disegni che rappresentano versioni del progetto fino a poco tempo fa sconosciute.

Paolo Sanjust descrive per la prima volta la storia del progetto per la Colonia nel 2010³, confrontando le tre versioni fino ad allora conosciute: La prima è quella rappresentata nei disegni presentati per l'approvazione della commissione edilizia il 18 maggio del 1937 e custoditi presso l'Archivio dell'Assessorato ai Lavori Pubblici del Comune di Cagliari, la seconda consiste in un plastico ritrovato nel 2007 presso l'archivio privato di Badas, e la terza è quella che corrisponde all'edificio realizzato nel 1945, testimoniato da alcune foto presenti nell'Archivio di Stato di Cagliari che permettono di stabilire quali elementi siano parte del progetto di Badas e quali invece da considerare come interventi successivi finalizzati esclusivamente all'utilizzo dell'edificio come presidio ospedaliero.

Fig. 1.1 (pag. 5): L'Ospedale marino in una foto del 1951

Fig. 1.2 (pag. prec.): Particolare della pianta del piano terradel primo progetto per la Colonia (© Paolo Sanjust)

Una successiva e più approfondita ricerca condotta presso gli archivi dell'autore ha portato poi alla scoperta di alcuni disegni relativi a due ulteriori versioni, che si collocano temporalmente prima e dopo quella rappresentata nel plastico. Una di esse va quindi a rappresentare la seconda versione del progetto di Badas, mentre il plastico diventa di conseguenza la terza, mentre l'altra rappresenta una quarta versione, caratterizzata da molti elementi in comune sia con il plastico che con l'edificio (in parte) realizzato.

Fig. 1.3: Lex ospedale marino visto dal lungomare Poetto con la Sella del Diavolo sullo sfondo (© Alberto Madeddu, 2019)



1.1.1. Ubaldo Badas

4. N. Valle, *Incontri: Ubaldo Badas*, in «Mediterranea», anno VII, (1933), n.1, p. 41;

5. «A Cagliari gli architetti sono ben rari, al di là dei soliti fabbricatori di edifici. In piena incandescenza innovatrice, infatti, e dopo tanti anni di futurismo, cubismo, dadaismo, novecentismo eccetera, c'è della gente che, dimostrando senza ritugno, con le opere, di non essersene accorta, non ha il pudore di mostrare la sua cecità, sordità, impenetrabilità, [...] C'è voluta la vista lunga e l'intelligenza di Enrico Endrich per scoprire il talento di un giovane che di passatista non ha altro che un genere di modestia balorda e timida, in contrasto con quella gagliarda sicurezza con cui traccia le linee con musicale fantasia e capricciosa delicatezza. Questo giovane è Ubaldo Badas» *ibidem*;

6. Enrico Endrich (1899-1985) è stato un politico, esponente del Partito sardo d'Azione e del Partito Nazionale Fascista, avvocato e critico d'arte. Dal 1928 al 1934 ricoprì la carica di podestà di Cagliari, e sotto il suo mandato Badas venne assunto presso l'ufficio tecnico comunale.

«Prima di lui nessuno s'era messo con lo stesso coraggio a svecchiare la città. Soltanto ora passato lo stupore del primo momento comincia a prendere gusto la sobrietà e la sinteticità elegante delle opere di Badas»⁴.

Con queste parole lo scrittore sardo Nicola Valle descrive in un articolo del 1933 un giovane architetto che cominciava in quegli anni a lasciare la sua impronta moderna su una città fino ad allora caratterizzata da un'architettura ancora fortemente legata all'eclettismo e alle tipologie tradizionali⁵. Badas applica per la prima volta nell'isola la sobrietà e i geometrismi del nuovo stile, ai quali conferisce un'originale inflessione mediterranea.

Nonostante sia considerato il più importante esponente del razionalismo in Sardegna e le sue opere abbiano radicalmente modificato il volto della città di Cagliari, per una combinazione di fattori di varia natura la disponibilità di documenti relativi alla sua produzione è limitata e molte delle sue opere sono di controversa attribuzione.

La prima di queste motivazioni è da riferire al fatto che, non avendo valido titolo di studio, Badas non poteva firmare ufficialmente i suoi progetti, che di conseguenza negli archivi pubblici risultano intestati a diversi progettisti abilitati, che si prestavano chiedendo, in alcuni casi chiedendo in cambio il suo intervento per 'modernizzare' i loro progetti.

Un'altra ragione è invece di tipo politico, in quanto Badas fu fascista, stimato ed appoggiato nel suo operare direttamente dal podestà di Cagliari Enrico Endrich⁶, il quale, avendone riconosciuto le grandi qualità, lo fece assumere all'Ufficio tecnico del Comune di Cagliari e gli affidò personalmente i suoi primi incarichi. Nel dopoguerra questi ne limitarono la visibilità pubblica, anche se in realtà è proprio a partire dagli anni '50 che la sua attività si concentra maggiormente sull'architettura, grazie a diversi prestigiosi incarichi da enti pubblici.

Anche il suo carattere schivo, non particolarmente incline alla mondanità e al successo, ha senza dubbio avuto un'influenza nel mantenere un basso profilo⁷.

Un'ultima motivazione è infine dovuta al fatto che l'archivio e la biblioteca di Badas non sono accessibili, così che la maggior parte dei suoi progetti sono noti soltanto a partire da disegni di massima presentati alle Commissioni edilizie per le approvazioni, e in alcuni rari casi, da schizzi e qualche foto.

Tutti questi fattori hanno quindi offuscato la memoria del suo lavoro, fino alla recente riscoperta, relativa principalmente all'opera architettonica, da attribuire all'approfondimento che il Dipartimento di Architettura dell'Università di Cagliari, e in particolar modo il professor Paolo Sanjust⁸, hanno svolto nell'ambito di un più ampio programma di ricerca relativo alle vicende dell'architettura e dell'urbanistica del XX secolo in Sardegna. Per quel che riguarda invece la sua attività nel campo della grafica e dell'artigianato artistico, che lo hanno occupato per tutta la vita e quella, probabilmente più tarda, della pittura, mancano ancora delle ricerche approfondite.

Ubaldo Badas nasce a Cagliari nel 1904 e intraprende i suoi studi alla Scuola fisicomatematica di Cagliari, senza però mai portarli a termine.

Tra il 1927 e il 1928 svolge un periodo di apprendistato presso lo studio dell'ingegnere Angelo Binaghi, durante il quale apprende l'uso delle moderne tecniche di costruzione in calcestruzzo armato, utilizzate con padronanza dallo studio, che aveva già realizzato a Cagliari importanti edifici quali il Palazzo delle Scienze, il palazzo Tirso e quello della Legione dei carabinieri⁹. Nel gennaio del 1929 viene assunto come assistente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cagliari grazie all'intercessione del podestà Enrico Endrich, che ne aveva apprezzato «la spiccata capacità di progettista e la squisita finezza del suo gusto»¹⁰. Ma già da qualche anno il «giovane e talentuoso artista autodidatta»¹¹ si era fatto conoscere pubblicando alcuni dei suoi disegni su varie riviste sarde di cultura.

7. P. Sanjust, *Protagonisti* cit;

8. Paolo Sanjust è Professore Associato presso l'Università degli Studi di Cagliari e coordinatore della Sezione Sardegna di Do.co.mo.mo, nonché autore di varie pubblicazioni sul tema dell'architettura moderna in Sardegna, e in particolare su Ubaldo Badas. A tale proposito si veda: Sanjust P., *Architettura e costruzione a Cagliari nella prima metà del '900*, Cuec, Cagliari 1999; Ivi., *Opere giovanili di Ubaldo Badas*, in «DO.CO.MO.MO Italia», v, (2000), n. 8; Ivi., *Ubaldo Badas: un artigiano del moderno. La sistemazione dell'area del terrapieno di Cagliari*, in *Atti del convegno "Curare il moderno"*, Marsilio, Torino 2000; Ivi., *Albergo del povero*, Cagliari, 1933-34, arch. Ubaldo Badas, in «La costruzione moderna in Italia. Indagine sui caratteri originari e sul degrado di alcuni edifici», EdilStampa, Roma 2000; Ivi., *Ubaldo Badas: scuola all'aperto e colonia marina a Cagliari*, in «Parametro», (2001), n. 235; Ivi., *Ubaldo Badas, architetture 1930-1940*, in «Quaderni del dipartimento di architettura», n. 2, Cuec, Cagliari 2002; Ivi., *Ubaldo Badas. Architetture 1930-1940*, Cuec, Cagliari 2003; Ivi., *Protagonisti locali della modernità: Ubaldo Badas*, in Docci M., Turco M.G. (a cura di), *L'Architettura dell'"altra" modernità. Atti del XXVI congresso di storia dell'architettura*, Gangemi, Roma 2010; Ivi., *La Colonia 'sospesa'. Opera incompiuta di Ubaldo Badas*, in Cocco G.B., Tanca M. (a cura

di), Ubaldo Badas. La colonia marina Dux a Cagliari. Architettura e video, Gangemi, Roma 2012; Ivi, *Modernismi: storie di architetture e costruzioni del '900 in Sardegna*, Aracne, Roma 2017;

9. P. Sanjust, *Ubaldo Badas: un artigiano del moderno. La sistemazione dell'area del terrapieno di Cagliari*, in Atti del convegno "Curare il Moderno", Marsilio, Torino 2000, p. 651;

10. Archivio storico di Cagliari, Delibera del Podestà del Comune di Cagliari n. 8 del 2 gennaio 1929;

11. P. Sanjust, *Protagonisti* cit, p. 587;

12. «L'architettura italiana», settembre 1935;

Fig. 1.4: Ingresso ai Giardini pubblici

Tra la fine degli anni '20 e i primi anni '30 progetta e realizza a Cagliari le sue prime architetture, prevalentemente per conto dell'Ufficio Tecnico comunale. Tra le sue opere giovanili, fortemente influenzate allo stile di Pagano e Libera, sono particolarmente degne di nota l'albergo del povero (attualmente convertito in una biblioteca per la facoltà di economia), la sistemazione urbanistica del terrapieno e, comprese all'interno dell'area quest'ultima e tra esse prospicienti, la scuola all'aperto "Attilio Mereu" e l'ingresso ai giardini pubblici.

Proprio quest'opera nel 1935 è pubblicata sulla rivista "L'architettura italiana", che ne elogia la «spigliata fantasia nella scelta delle forme e dei materiali», definendolo un progetto «eseguito con esemplare accuratezza»¹².

Dal 1936 è delegato per la Sardegna dell'Ente Nazionale Artigianato e Piccole Industrie (E.N.A.P.I.), per conto del quale partecipa a numerose mostre nazionali ed internazionali con oggetti di artigianato artistico, e successivamente direttore, insieme ad Eugenio Tavolara dell'Istituto Sardo Organizzazione Lavoro Artigiano (I.S.O.L.A.).



Al 1937 risalgono sia il primo progetto per la Colonia Marina Dux, che quello per le “case popolarissime” di piazza Pirri (ora piazza J. F. Kennedy). In quest’ultimo progetto Badas risolve il tema del lotto triangolare affacciato sulla piazza con un disegno che esalta il dinamismo dell’edificio, attraverso l’alternanza di facciate lisce, con semplici aperture quadrate, ed elementi arretrati dal filo di facciata dai quali si stagliano i corpi scala caratterizzati da grandi aperture verticali.

Fig. 1.5: Case “popolarissime” in piazza Kennedy (© Stefano Non, imagokaralis)



13. P. Sanjust, *Protagonisti* cit, p. 588;

Nelle sue opere degli anni '30 Badas dimostra una grande capacità di lettura e interpretazione dei luoghi e un atteggiamento sempre rispettoso del contesto urbano e paesaggistico, ma allo stesso tempo sperimenta soluzioni formali e linguistiche innovative, spesso impostate su geometrie curvilinee. In un contesto locale ancora fortemente legato a materiali e tecnologie costruttive tradizionali, sostanzialmente di tipo 'murario', egli riesce ad innestare in modo efficace la progettualità e le potenzialità espressive tipiche dell'architettura moderna.

La lunga e controversa vicenda legata al progetto della Colonia da realizzare sulla spiaggia del Poetto, che non verrà portata a termine a causa del sopraggiungere della guerra e poi completata in modo completamente difforme alle idee di Badas, mostra un'evoluzione nello stile progettista. Egli infatti per la prima volta adotta il calcestruzzo armato per le sue potenzialità espressive, con modalità differenti da quelle in uso nel panorama italiano di quegli anni anteguerra, e più vicine alle contemporanee opere del Movimento Moderno europeo.

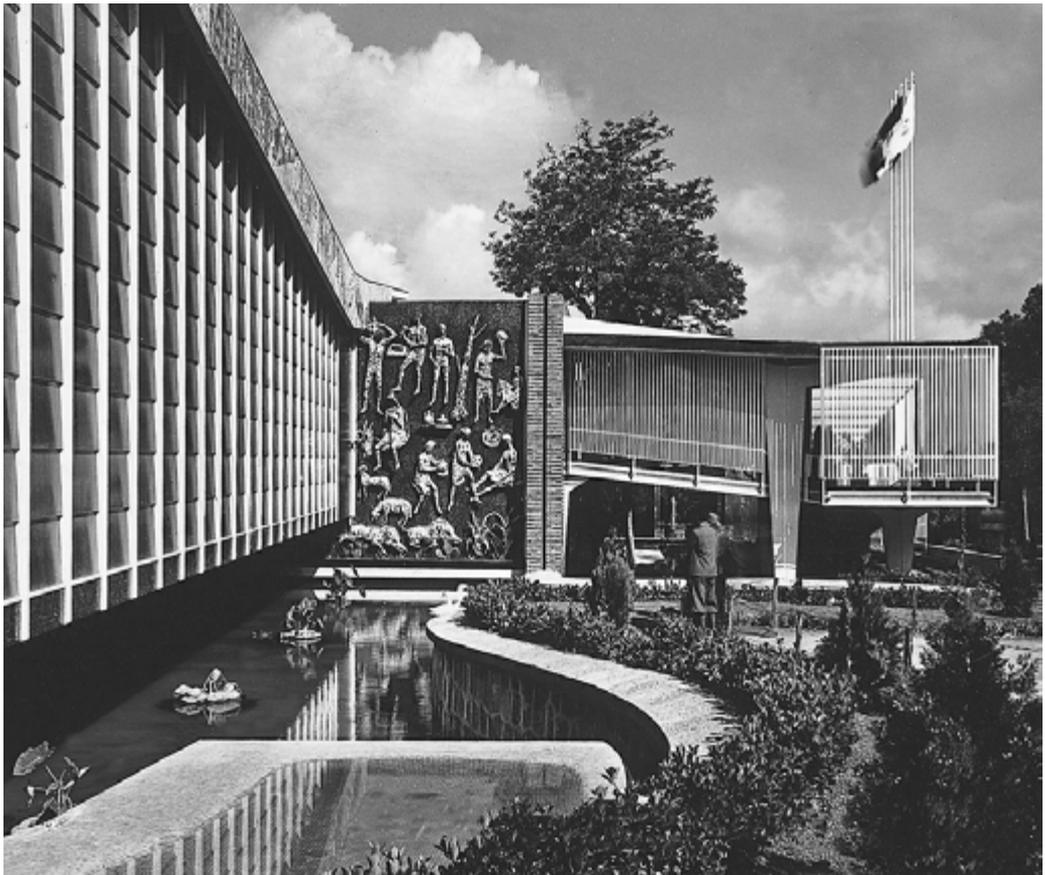
Dal dopoguerra, in seguito all'abbandono del suo incarico presso l'ufficio tecnico, l'attribuzione delle opere diventa ancora più difficile e controversa. Egli infatti si dedica con più frequenza all'artigianato, collaborando prima con con l'E.N.A.P.I. e successivamente con l'I.S.O.L.A., ma allo stesso tempo lavora a progetti architettonici per edifici più impegnativi. Tra questi vi sono il palazzo del Banco di Roma, il palazzo della Giunta della Regione Sardegna e i vari progetti per la fiera, che comprendono l'ingresso al complesso e due padiglioni espositivi (una nuova costruzione e la ristrutturazione di un edificio progettato da Libera).

Sono gli anni della svolta internazionalista, in cui Badas mette in discussione il linguaggio modernista dei suoi anni giovanili e passa allo stile maggiormente riconducibile al neoliberty e allo sperimentalismo postbellico. Le sue architetture di questo periodo sono caratterizzate da maggiore libertà compositiva, volumi articolati e forti contrasti tra materiali geometrie, trasparenze e diafanie¹³.

La massima espressione di questa evoluzione artistica è il padiglione intitolato a Eugenio Tavolara e costruito a Sassari in occasione della prima Mostra dell'Artigianato Sardo del 1956, che viene considerato come l'opera più compiuta di Badas, e in generale come l'esempio più importante di architettura moderna in Sardegna, capace di esaltare le potenzialità espressive dei materiali grazie alla loro magistrale applicazione e combinazione.

Negli ultimi anni della sua vita, oltre a dedicarsi alla pittura e alla produzione artigianale, ha svolto il ruolo di consulente artistico, supervisore, responsabile di allestimenti per mostre, fiere e musei. Muore a Cagliari nel 1985.

Fig. 1.6: Il Padiglione "Eugenio Tavolara" a Sassari (© Renato Gadau, Sardegna digital library)



1.1.2. Il primo progetto del 1937

14. G. Loddo, *Cagliari, architetture dal 1900 al 1945*, Coedisar, Cagliari 1999, p. 115;

15. G. Frisoni et al., *Storia e miti della colonia*, in «Domus», (1985), n. 659, Editoriale Domus, Milano, p. 27;

16. F. Irace, *L'utopie nouvelle: l'architettura delle colonie/Builing for a new era: health services in the thirties*, in «Domus», (1985), n. 659, Editoriale Domus, Milano, p. 2;

La storia della Colonia Marina Dux ha inizio nei primi anni '30 del XX secolo, quando la sezione locale del Partito Nazionale Fascista decise di sostituire i padiglioni in legno all'epoca presenti sul litorale cittadino del Poetto e utilizzati per la cura delle malattie polmonari, per sostituirli con una stabile 'colonia marina'.

Sulla spiaggia del Poetto si trovavano infatti, già dagli anni '20, alcuni capanni in legni che ospitavano le strutture per la prevenzione sanitaria. Durante il periodo estivo i bambini provenienti da famiglie indigenti, che abitavano nei malsani seminterrati dei quartieri antichi, svolgevano qui attività ricreative e didattiche. Successivamente si decise di edificare un'unica grande struttura capace di svolgere la funzione di polo stabile adibito a ospitare tutte le attività educative e di profilassi¹⁴.

Le colonie marine, come quelle montane, le scuole all'aperto, le stazioni elioterapiche e i campi estivi, rappresentavano alcune delle istituzioni che il regime fascista introdusse, su tutto il territorio nazionale, come luoghi di cura delle malattie «dovute alla miseria» ma anche allo scopo di garantire «la precoce impronta militare e fascista nell'educazione della gioventù e ancor meglio dell'infanzia»¹⁵.

Costruite negli anni del trionfo dei miti dell'Igiene e dell'Ordine, le colonie estive dell'Opera Nazionale Balilla costituirono per gli architetti degli anni trenta un impegnativo tema di lavoro. Formidabili macchine propagandistiche dell'impegno del regime per i ceti popolari, esse costituirono nondimeno un laboratorio di sperimentazione per quei giovani architetti desiderosi di misurare nella realtà del progetto l'efficacia dei loro ideali etici ed estetici: offrendosi, infatti, come occasione irripetitiva di "total environment", il disegno delle colonie sembrò incarnare le istanze pedagogiche e riformatrici dell'architettura moderna.¹⁶

Nonostante meno celebrate rispetto ad altre tipologie di edifici del ventennio, come le case del fascio o i palazzi littorio, esse furono infatti uno dei più importanti e complessi temi architet-

tonici per gli architetti del regime, sia per la loro condizione di oggetti isolati dal contesto urbano che per il fatto che si trattasse di tipi nuovi e non consolidati, che offrivano quindi la possibilità di sperimentare linguaggi e forme innovative.

Il primo progetto redatto da Badas per la colonia da realizzare sulla spiaggia del Poetto a Cagliari risale al 1937, e ci è noto attraverso i disegni presentati alla commissione edilizia per l'approvazione, che comprendono una planimetria generale in scala 1:1000, le piante dei due livelli e i tre prospetti (fronte mare, fronte strada e laterale) in scala 1:100.

In esso sono presenti alcuni evidenti riferimenti alle opere di Adalberto Libera, in particolare nel prospetto rivolto verso la strada, che presenta quel sistema di piccole aperture quadrate che Libera chiamava «superfici alveolari in pietramento»¹⁷ e che utilizza ad esempio nel Palazzo delle Poste a Roma.

L'impostazione planimetrica dell'edificio è caratterizzata dalla forma curva, con la convessità rivolta verso il mare, che risulta essere una caratteristica comune ad alcuni altri esempi di colonie progettate o realizzate nello stesso periodo in Italia¹⁸, e che «ricorda la forma di un idrovolante, arenato sulla spiaggia del Poetto o pronto a decollare verso il mediterraneo»¹⁹.

17. P. Sanjust, *Protagonisti* cit., p. 589;

18. Colonia Marina "Costanzo Ciano" del Comune di Varese presso Cervia (RV), architetto Mario Loretì, 1937-39; Colonia Montana "Rinaldo Piaggio" presso Santo Stefano d'Aveto (GE), architetto Luigi Carlo Daneri, 1939; Progetto per una Colonia Montana presso Terminillo (RI), architetto Giorgio Calza Bini, 1939;

19. Sanjust, *Protagonisti* cit., p. 589;

Fig. 1.7: Il Palazzo delle Poste a Roma di Adalberto Libera (© Adriano Mura, Divisare)



Un altro elemento ricorrente in numerosi esempi di colonie è quello delle grandi rampe che conducono dal piano terra al primo piano, che in questo caso sono collocate su due volumi laterali, leggermente avanzati e più bassi rispetto a quello principale. Su questi due corpi si aprono, nel prospetto che affaccia verso la strada, otto larghe finestre a nastro in corrispondenza proprio delle rampe e quattro aperture circolari che corrispondono agli antibagni, mentre altre otto finestre a nastro identiche sono collocate sui due prospetti laterali dove si trovano i servizi igienici.

L'assenza di una corrispondenza tra interno ed esterno, ovvero tra le aperture in prospetto e gli ambienti a cui esse appartengono, si presenta anche nel prospetto verso il mare, nel quale finestre identiche tra loro si aprono su ambienti totalmente differenti come i grandi dormitori, il refettorio ma anche bagni, cucine e lavanderie.

I dormitori, distribuiti su entrambi i piani, sono infatti pensati come dei grandi ambienti, senza alcuna suddivisione interna ma con la sola presenza dei grandi pilastri circolari, e presentano una serie di doppie finestre sovrapposte che si aprono verso il mare.

Sul lato strada è invece collocato un secondo volume, di un solo piano, che presenta gli spigoli arrotondati e una serie di triple finestre sovrapposte, oltre ai due ingressi principali che sono però collocati lateralmente e non direttamente sul fronte prospiciente

Fig. 1.8: Colonia Marina “Costanzo Ciano” del Comune di Varese, Cervia (RV)



la strada. Altri due ingressi secondari si trovano invece nel corpo principale in corrispondenza dell'inizio delle rampe.

La simmetria che caratterizza i due prospetti principali si perde invece, come nella maggior parte dei progetti di Badas, in quelli laterali, nei quali in questo caso sono ubicati principalmente uffici o ambienti di servizio, con altezze che aumentano progressivamente in direzione del mare.

La moltiplicazione delle aperture su uno stesso piano è un espediente utilizzato da Badas «per alterare la percezione della scala dell'edificio²⁰», ed è resa possibile dall'utilizzo di un sistema costruttivo misto, che unisce il telaio in calcestruzzo armato alla più tradizionale tecnologia muraria. Nonostante meno celebrate rispetto ad altre tipologie di edifici del ventennio, come le case del fascio o i palazzi littori, esse furono infatti uno dei più importanti e complessi temi architettonici per gli architetti del regime, sia per la loro condizione di oggetti isolati dal contesto urbano che per il fatto che si trattasse di tipi nuovi e non consolidati, che offrivano quindi la possibilità di sperimentare linguaggi e forme innovative.

20. *Ibid.*, p. 590;

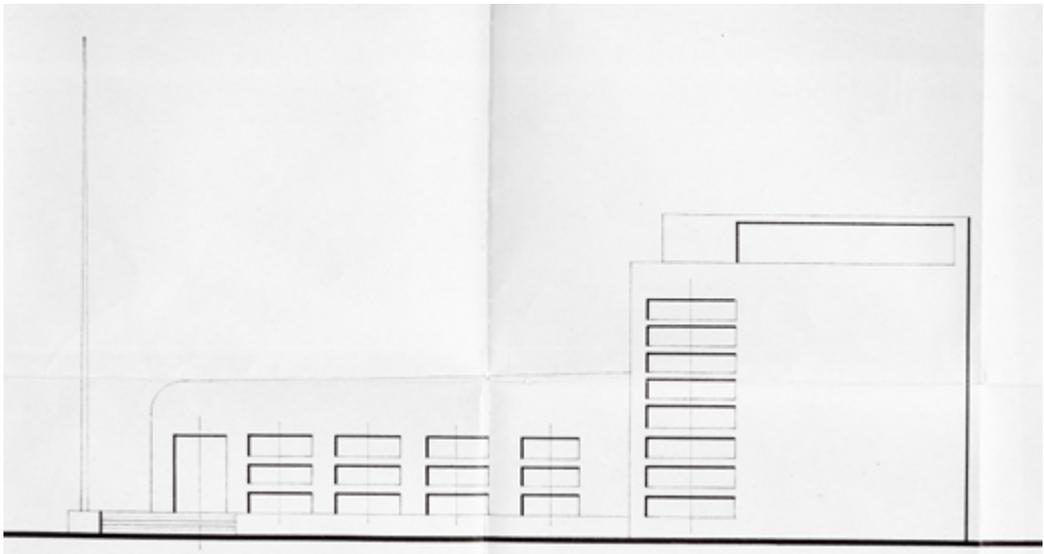
Fig. 1.9: Prospetto laterale, primo progetto, 1937 (© Paolo Sanjust)

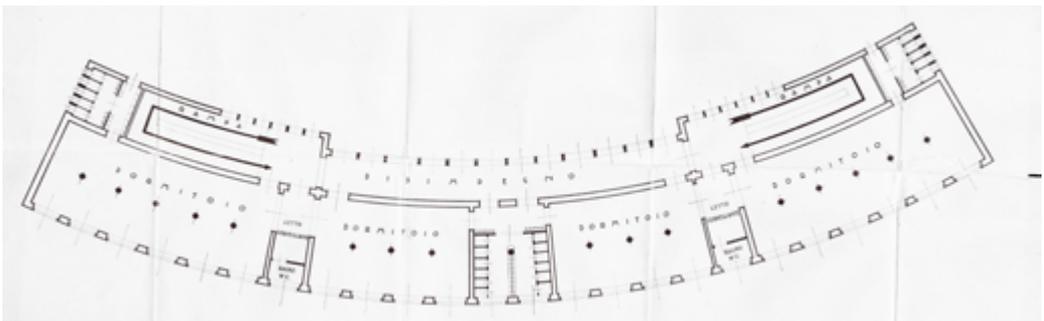
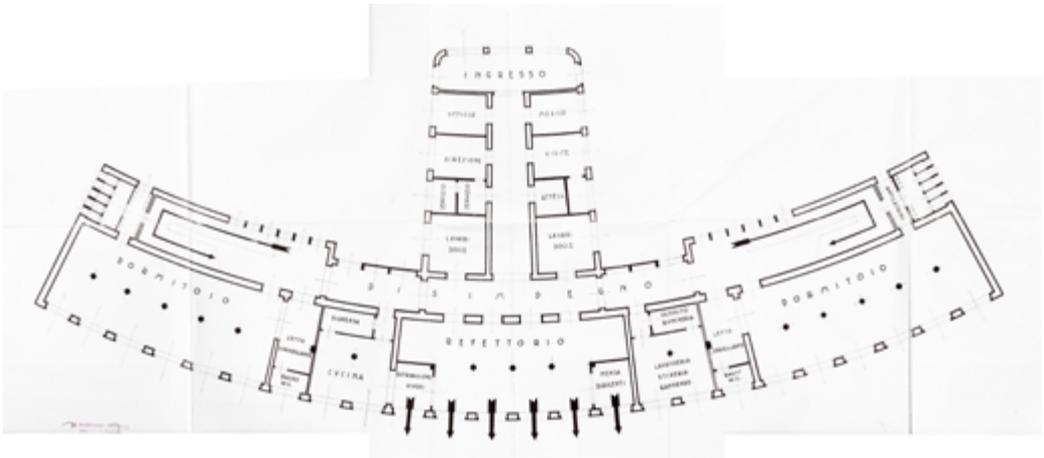
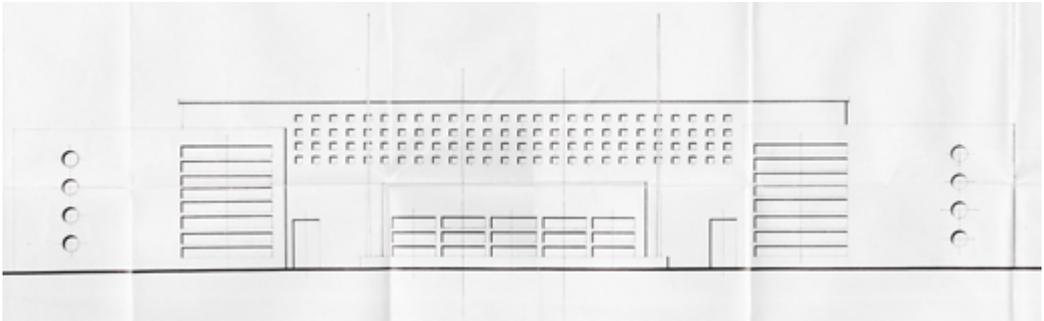
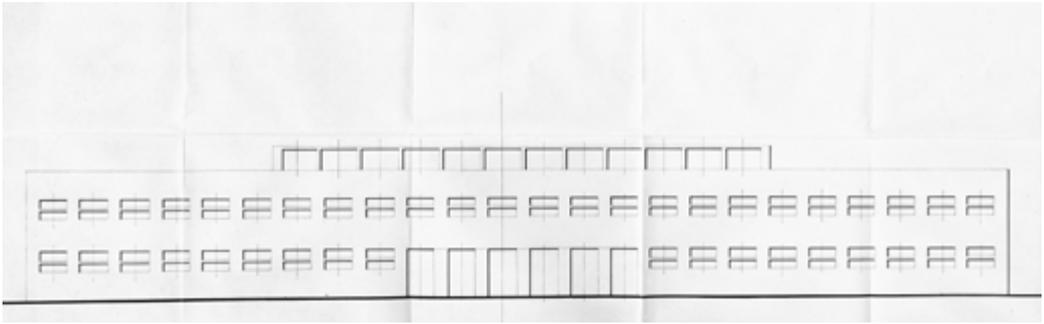
Fig. 1.10: Prospetto fronte mare, primo progetto, 1937 (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.11: Prospetto fronte strada, primo progetto, 1937 (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.12: Pianta del piano terra, primo progetto, 1937 (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.13: Pianta del primo piano, primo progetto, 1937 (© Paolo Sanjust)





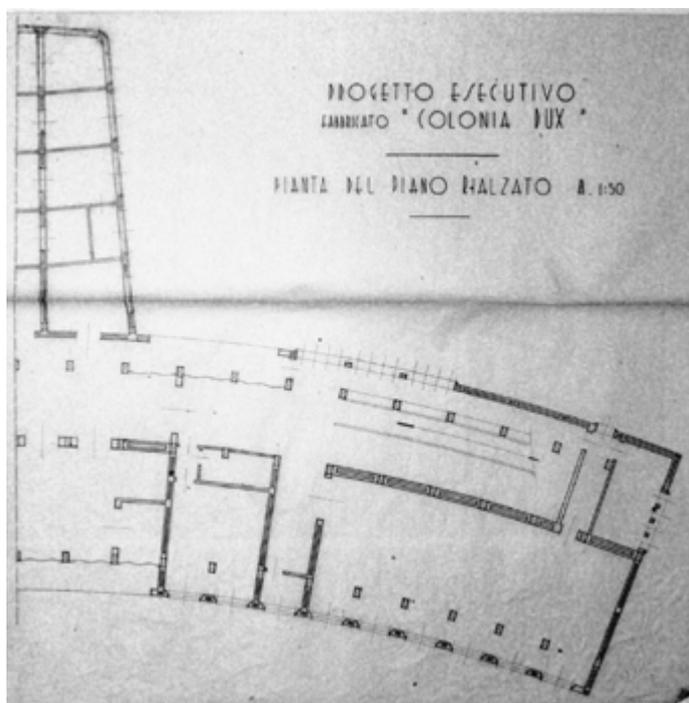


Fig. 1.14: Dettaglio della pianta del piano terra in scala 1:50, primo progetto (© Paolo Sanjust)

1.1.3 Le varianti al progetto

Negli anni successivi il progetto originario subisce alcune modifiche, non precisamente databili ma comprese nell'arco di tempo che va dal 1937 (data a cui risale il primo progetto appena descritto) al 1945 (anno in cui l'edificio ancora incompleto viene acquisito dal Consorzio Antitubercolare).

La principale costante in tutte le versioni è l'impostazione planimetrica del volume principale con raggio di curvatura di circa 250 metri, il quale però a seconda della variante si presenta però con la facciata concava rivolta verso la strada e le retrostanti saline (il primo, il terzo e il quarto progetto) o verso il mare (il secondo progetto e la versione realizzata). Il volume secondario, invece, in tutte le prime quattro versioni è previsto sul lato convesso, mentre nell'ultima quella realizzata, esso non è presente ma si può supporre dovesse essere realizzato sul lato spiaggia, che in questa versione è quello a forma concava.

Il secondo progetto è noto solo da due piante di studio, quella del piano dei plinti e quella del piano rialzato, e presenta già alcune rilevanti differenze rispetto a quello precedente.

La più evidente è la rotazione del volume principale, che come accennato presenta ora la facciata concava rivolta verso il mare e non più verso la strada. Rimane invece pressoché invariata la distribuzione interna, che presenta ancora le due grandi rampe, gli ampi dormitori a salone unico con affaccio sul mare e il volume secondario con gli spigoli arrotondati, ora posizionato sul fronte convesso e suddiviso in piccoli ambienti probabilmente destinati a spazi di servizio.

La differenza più importante riguarda però un cambio di direzione nella soluzione strutturale adottata: a differenza del primo progetto, caratterizzato da una struttura prevalentemente di tipo murario e un conseguente attacco a terra tradizionale, in questa soluzione Badas progetta una struttura intelaiata in calcestruzzo armato, con attacco a terra costituito da robusti setti disposti radialmente per il volume principale e da pilastri a sezione circolare per il volume secondario. La pianta del piano dei plinti presenta due campate di diversa larghezza, oltre alla larghezza dei setti che varia dai 2 metri di quelli centrali a circa 2,50 di quelli esterni.

La motivazione che ha portato a una così sostanziale modifica strutturale potrebbe essere attribuita, viste anche la prossimità al mare e la natura del terreno sabbioso su cui l'edificio sorge, alla sopraggiunta necessità di adottare un sistema di fondazioni su pali. Tale ipotesi è rafforzata dalla larghezza dei setti che suggerisce il fatto che i pali necessitassero di essere disposti a coppie ravvicinate, con i setti che dovevano quindi fungere da elementi di collegamento. Tuttavia, il grado di dettaglio dei disegni a disposizione indica che probabilmente questa variante progettuale non ha mai raggiunto un elevato livello di approfondimento, ma è stata invece accantonata a favore delle successive versioni, tra l'altro sostanzialmente simili tra loro.

Del terzo progetto è nota soltanto la foto di un plastico, che è invece andato perduto, che documenta l'evoluzione dell'idea di

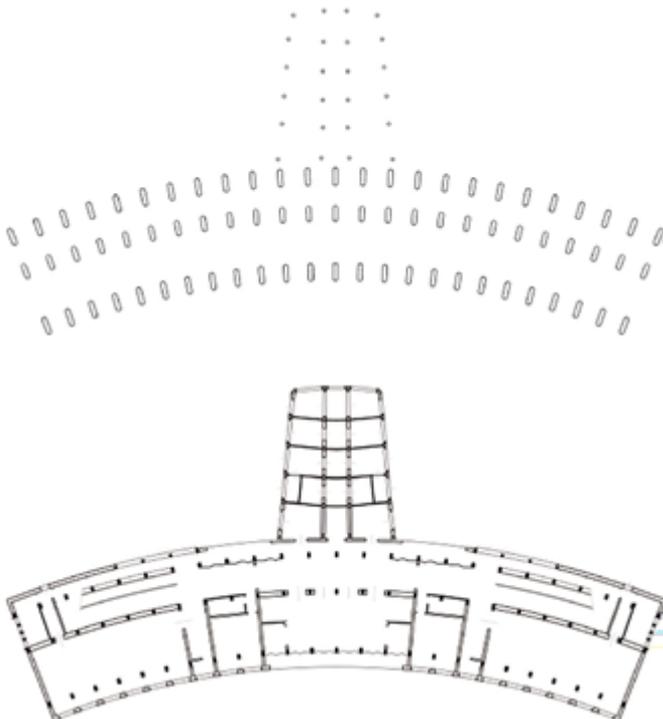
Badas, mostrando un progetto che mantiene alcuni degli elementi descritti nelle due versioni precedenti ma allo stesso tempo si presenta sostanzialmente diverso da esse dal punto di vista formale, oltre a subire nuovamente una rotazione del corpo principale, che offre quindi la convessità rivolta verso il mare come nel primo progetto.

Quello che oramai sembra definitivo è la scelta del sistema strutturale a telaio, con grandi plinti al piano terra del volume principale e pilastri circolari a sostegno di quello secondario. Ma la rappresentazione tridimensionale dell'edificio ci permette per la prima volta di cogliere alcuni particolari fondamentali che non potevano essere desunti dai disegni: i plinti presentano infatti già il profilo superiore arrotondato, che verrà poi realizzato, e le travi a sbalzo del primo solaio sono sagomate secondo un profilo arrotondato e lasciate a vista.

Da questi ultimi particolari si può cogliere la particolare attenzione de progettista verso soluzioni ancora poco diffuse nel panorama architettonico italiano, ma già ampiamente sperimentate a livello europeo.

Fig. 1.15: Pianta del piano terra, secondo progetto (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.16: Pianta del primo piano, secondo progetto (© Paolo Sanjust)



21. P. Sanjust, *Protagonisti* cit, pp. 591-592;

Da sottolineare la forte espressività dei setti e delle travi in calcestruzzo a vista; la scelta di lasciare in vista la struttura, evidenziandola anche tramite la sagomatura dei profili, risulta piuttosto rara in Italia prima della seconda guerra mondiale e sembra anticipare soluzioni architettoniche e strutturali che saranno invece frequenti nel dopoguerra. Nelle architetture realizzate in Italia fino alla guerra le soluzioni strutturali più avanzate venivano regolarmente occultate da robuste opere murarie, e questo sembra essere uno dei caratteri principali dell'architettura moderna italiana: l'uso delle strutture portanti in calcestruzzo armato o in ferro, con soluzioni spesso sperimentali o ardite, mai ostentate o evidenziate ed invece inglobate all'interno di opere murarie tradizionali, [...] che differenzia la situazione italiana da quella europea dove invece i nuovi materiali sono considerati parte integrante dell'espressione artistica moderna. Il progetto sembra quindi guardare direttamente oltralpe (ad esempio al Pavillon Suisse di Le Corbusier alla città universitaria di Parigi - nota) senza più la mediazione della cultura architettonica italiana, che adotterà una linea di ricerca legata alla espressività strutturale del calcestruzzo soltanto negli anni cinquanta.²¹

Fig. 1.17: Foto del plastico del terzo progetto
(© Paolo Sanjust)

L'edificio rappresentato nel plastico presenta elementi inediti nelle due versioni precedenti, ma allo stesso tempo ripropone alcuni elementi spesso ricorrenti nel linguaggio architettonico di Badas. Dalla foto si può infatti notare come sia presente sulla



copertura una terrazza, finora mai menzionata in nessuno dei disegni, molto simile a quella che verrà poi costruita, con due piccoli volumi laterali, destinati a ospitare i collegamenti verticali e collegati tra loro da un porticato o pergola, e una tettoia al centro della copertura che si affaccia verso la spiaggia. Le piccole aperture quadrate presenti su questi due volumi ricorda molto il prospetto lato strada del primo progetto, la cui fonte di ispirazione va ricercata, come già detto, in alcune opere di Libera.

Allo stesso modo, le finestre circolari già presenti nel primo progetto sono riproposte, in questo con allineamento verticale, in corrispondenza del lato strada del piano rialzato, mentre al piano superiore è presente una grande loggia che si estende per quasi tutta la larghezza della facciata, lasciando a vista le travi a sbalzo dell'ultimo solaio. In corrispondenza dell'innesto tra il volume principale e quello secondario doveva essere invece previsto l'ingresso, come si può dedurre dalla serie di porte collocate al piano rialzato e raggiungibile mediante una o due rampe situate sui lati del volume secondario, che mantiene ancora la parte terminale a forma curvilinea.

Per la prima volta si ha anche un'idea del trattamento superficiale che Badas immaginava per l'edificio, che presenta, almeno nel corpo principale, un paramento esterno caratterizzato da un disegno a maglia quadrata del quale è però difficile ipotizzare la consistenza materica.

Il quarto progetto è quello più recentemente emerso dagli archivi e di esso ci sono noti il prospetto fronte mare, che è ancora una volta quello col lato convesso, e le piante dei plinti e del secondo piano, mentre è assente quella del piano intermedio.

I disegni confermano e rendono definitive alcune soluzioni che negli elaborati delle versioni precedenti erano in genere poco approfondite.

Nella pianta del primo livello, ad esempio, il piano pilotis viene per la prima volta definito come 'portico', ad indicare la volontà di utilizzarlo come vero e proprio spazio d'uso. La stessa pianta mostra inoltre un volume secondario con forme decisamente

meno curvilinee rispetto alle versioni precedenti, e nuovamente caratterizzato da un attacco a terra diretto, come nella prima versione. Un altro dettaglio che appare per la prima volta in questi disegni è quello, poi realizzato, dell'inserimento di due giunti strutturali, che comportano il raddoppio dei plinti su entrambi i lati all'altezza della settima campata.

Le modifiche più sostanziali sono però quelle al secondo piano, in cui viene eliminata la fila centrale di pilastri, creando una campata unica di oltre 12 metri di luce, la quale però non viene utilizzata come un unico grande ambiente come in tutte le versioni precedenti, ma per la prima volta suddivisa in ambienti più piccoli, mentre gli ambienti di servizio rimangono localizzati sulle testate laterali, mentre le grandi rampe vengono sostituite da semplici scale.

Il disegno della facciata sembra confermare gran parte di ciò che era già rappresentato nel plastico, come la presenza dei due spazi aperti, la terrazza in copertura e la loggia al secondo piano, e il trattamento superficiale delle facciate, ma mostra anche la presenza di tre scale che collegano il livello della spiaggia al piano rialzato, due laterali in corrispondenza delle terze campate partendo dall'esterno e una centrale, larga ben quattro campate nelle quali sono presenti altrettanti ingressi. Quest'ultima novità, unita all'altezza limitata del piano pilotis (inferiore a due metri) e alla dimensione notevole degli stessi setti, contribuisce a rendere la permeabilità del piano terra più ideale che effettiva.

La quinta versione del progetto è quella che fu costruita sulla spiaggia del Poetto all'altezza dell'ippodromo e ancora esistente, seppur con numerose modifiche e in evidente stato di degrado.

Non esistono disegni o plastici corrispondenti alla variante realizzata, ma le foto della visita di Mussolini a Cagliari datate 14 maggio 1942 dimostrano che il telaio strutturale in calcestruzzo era già stato completato, e che la pianta dell'edificio aveva subito un ulteriore ribaltamento, in quanto esso presenta il lato concavo orientato verso il mare come nel secondo progetto, seppur dal punto di vista formale sia molto più simile alle due versioni successive.

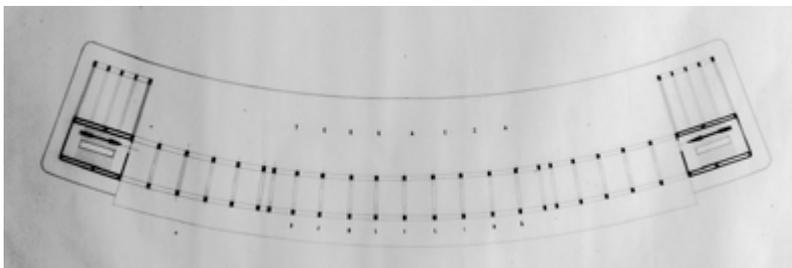
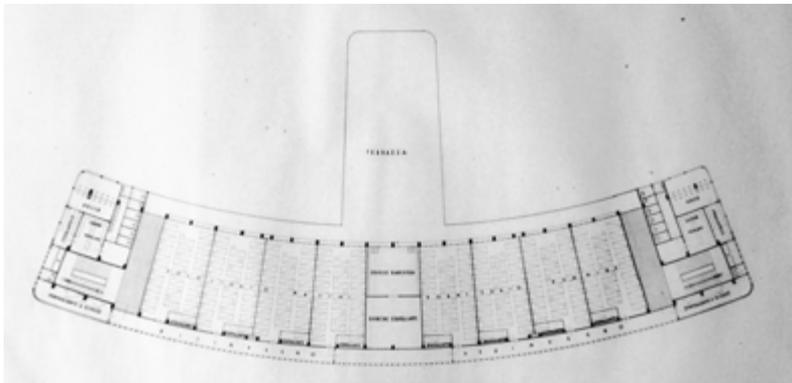
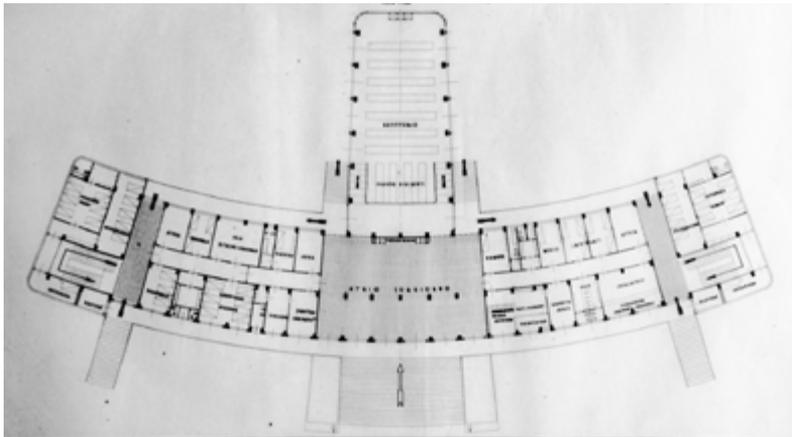
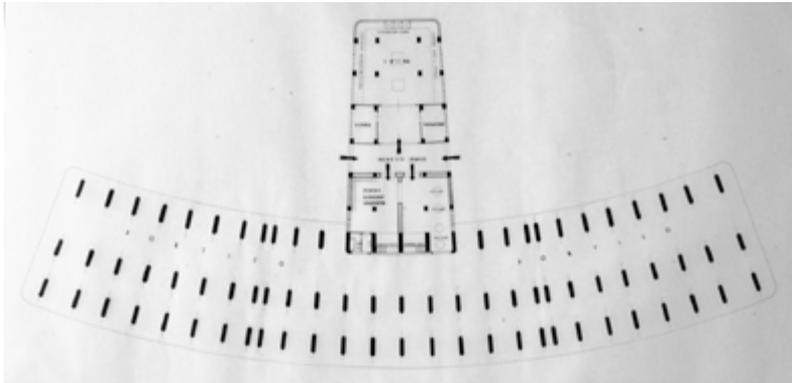


Fig. 1.18: Pianta del piano terra, quarto progetto (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.19: Pianta del piano rialzato, quarto progetto (© Paolo Sanjust)

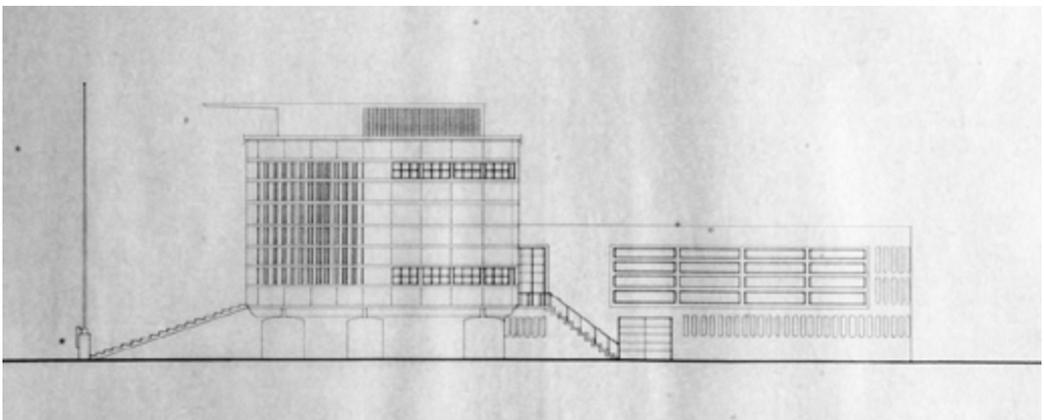
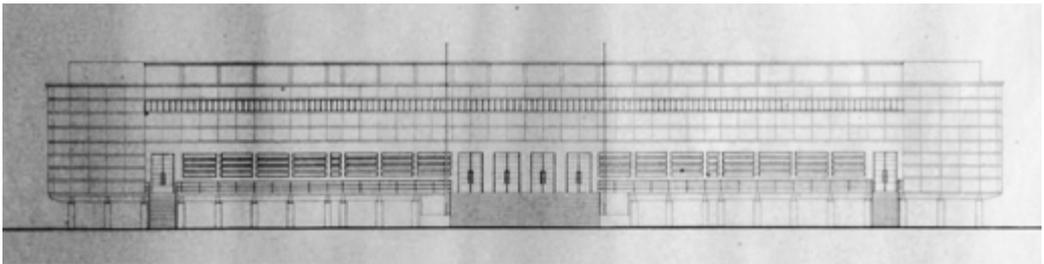
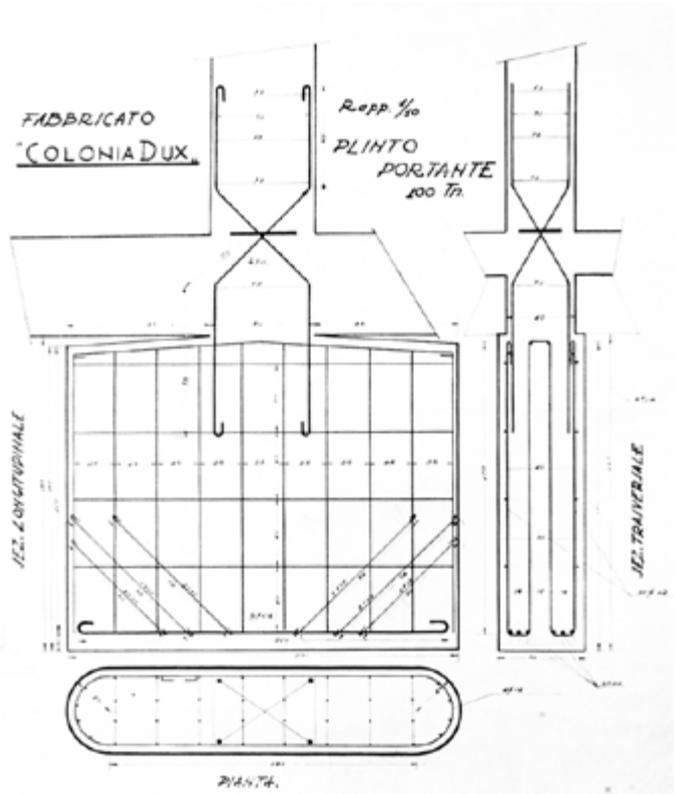
Fig. 1.20: Pianta del secondo piano, quarto progetto, 1937 (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.21: Pianta del piano terrazza, quarto progetto (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.22: Disegni esecutivi di dettaglio per la realizzazione dei plinti del piano terra, quarto progetto (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.23: Prospetto posteriore, quarto progetto (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.24: Prospetto laterale, quarto progetto (© Paolo Sanjust)



I lavori subirono poi un'interruzione dovuta ovviamente agli avvenimenti bellici, ed infatti le foto allegate all'atto di concessione in uso dell'edificio al Consorzio antitubercolare²², risalenti al 1945, mostrano un edificio ancora incompleto e sostanzialmente identico a quello di tre anni prima.

La giunzione tra i plinti e le travi del piano superiore è realizzata esattamente come era stata prevista nei disegni appena descritti, mediante l'uso di casseforme riutilizzabili in legno, ancora poco in uso in quegli anni.

Le mensole sono rastremate verso l'esterno, e presentano le testate arrotondate nel primo e nell'ultimo solaio (solo nel fronte concavo verso il mare), ma non in quello intermedio, in quanto questo doveva essere probabilmente occultato dalla muratura, mentre gli altri due erano previsti a vista come mostrato nel plastico del terzo progetto e in parte nel prospetto del quarto. Nel fronte rivolto verso la strada, in corrispondenza del secondo piano, non sono invece presenti le mensole ma è il solaio ad essere a sbalzo.

Al secondo piano, nella struttura a campata unica introdotta nella quarta versione del progetto, i pilastri sono rastremati verso la base mentre la trave aumenta invece di spessore in prossimità dei pilastri stessi, andando così «a disegnare una sezione dello spazio che Badas riproporrà nel dopoguerra nel salone del Padiglione dell'artigianato di Sassari»²³.

22. Archivio Storico del Comune di Cagliari, Ufficio Provinciale Gioventù Italiana di Cagliari, C. 40, Cambio di proprietà dalla ex Federazione dei Fasci alla G.I.L., Atto a rogito notaio Dottor Ignazio Cugusi n. 28631;

23. P. Sanjust, *La Colonia 'sospesa'. Opera incompiuta di Ubaldo Badas*, in Cocco G. B., Tanca M. (a cura di), *Ubaldo Badas. La Colonia Marina Dux a Cagliari. Architettura e video*, Gangemi, Roma; 2012, p. 27;

Fig. 1.25: Foto del cantiere della Colonia Marina, vista dalla spiaggia (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.26: Foto del cantiere della Colonia Marina, vista dalla strada (© Paolo Sanjust)

Fig. 1.27: Foto del cantiere della Colonia Marina, dettaglio delle casseforme per la realizzazione dei plinti al piano terra (© Paolo Sanjust)





1.2 L'EDIFICIO

Vista la particolare storia dell'edificio si è scelto di suddividere la sua lettura storica in due parti, per cui dopo aver descritto la questione relativa al processo evolutivo subito dal progetto, cercherò in questa parte di ricostruire la storia dell'edificio dal momento della sua realizzazione fino agli avvenimenti più recenti.

La prima parte è quella che va dall'inizio della costruzione dell'edificio, a cavallo tra la fine degli anni '30 e i primi anni '40, fino alla sua trasformazione in ospedale marino e alla sua successiva dismissione, con conseguente abbandono dell'edificio. Vista la quasi totale assenza di fonti bibliografiche relative alle vicende che hanno interessato l'edificio durante questi anni, la ricostruzione si basa principalmente sull'analisi e il confronto di alcune fotografie d'epoca, che hanno permesso di distinguere, all'interno dell'edificio oggi esistente, gli elementi facenti parte del progetto di Badas da quelli attribuibili invece agli interventi realizzati dal Consorzio antitubercolare tra il 1945 e il 1947.

Nella seconda parte si ripercorrono le tappe del concorso di riqualificazione dell'ex Ospedale Marino, dalla pubblicazione del bando nel 2006 fino ai più recenti avvenimenti che ne hanno definitivamente decretato l'annullamento, passando per oltre dodici anni di vicende amministrative e giudiziarie, che sono state ricostruite a partire dagli articoli di cronaca dei principali periodici locali.

La suddivisione vuole inoltre rimarcare quanto il cambio di destinazione, che questa architettura ha subito ancora prima che la sua costruzione fosse ultimata, abbia avuto un ruolo determinante anche nella percezione culturale e sociale di quello che invece può essere considerato uno dei maggiori esempi di architettura moderna in Sardegna.

Fig. 1.28 (pag. prec.):
Foto del cantiere della Colonia Marina, vista della struttura del primo piano
(© Paolo Sanjust)

1.2.1. Dalla Colonia all'Ospedale Marino

Nel 1945 il Consorzio Antitubercolare, dopo esser entrato in possesso del rustico dell'edificio, «ha effettuato i lavori di chiusura esterna della costruzione, suddiviso l'interno in diversi ambienti modificando il progetto originale per sistemarvi un ospedale marino. Prima dell'occupazione dello stabile la costruzione consisteva, come noto, nell'ossatura in cemento armato e nella terrazza ultimata»²⁴.

Nel settembre del 1947 viene inaugurato l'Ospedale Marino, presidio specializzato in ortopedia, che rimarrà in attività fino al 1982, anche se l'edificio rimarrà ancora parzialmente incompleto per molti anni dopo l'entrata in funzione quando la struttura verrà trasferita a poche centinaia di metri di distanza, nell'edificio che precedentemente ospitava l'Hotel Golfo degli Angeli. Nel frattempo, negli anni '70, vengono edificati nei pressi dell'ospedale due edifici secondari, destinati ad ospitare il pronto soccorso e altri servizi ospedalieri.

24. Archivio Storico del Comune di Cagliari, Ufficio Provinciale Gioventù Italiana di Cagliari, C. 40, Cambio di proprietà dalla ex Federazione dei Fasci alla G.I.L., Atto a rogito notaio Dottor Ignazio Cugusi n. 28631;

Fig. 1.29: Gli edifici del pronto soccorso e, sulla destra, il nuovo Ospedale marino, visti dalla spiaggia del Poetto (© Alberto Madeddu, 2019)



Nel 1988 la struttura viene definitivamente abbandonata, e da allora versa in uno stato di degrado che ne compromette la stabilità strutturale, oltre a recare un evidente danno estetico a quello che viene considerato uno dei più spettacolari litorali urbani di tutto il mediterraneo.

L'attuale conformazione interna è caratterizzata dal lungo e stretto corridoio che segue la forma curvilinea dell'edificio, e sui cui lati si sviluppa una successione di piccoli ambienti, che erano adibiti a camere per i pazienti, scanditi da altrettante piccole aperture, spesso diverse tra loro e realizzate senza particolare attenzione per gli allineamenti. Questa impostazione è in netto contrasto con l'idea di Badas, il quale prevedeva nei suoi progetti ampi spazi, che si estendevano spesso per tutta la profondità dell'edificio, illuminati da ampie aperture che mettevano in relazione l'edificio con lo spazio circostante, secondo un approccio coerente con quello adottato in tutta Italia nella progettazione delle colonie, e più in generali con i principi dell'architettura razionalista.

Anche la soluzione dei ballatoi, che percorrono tutto il perimetro esterno dell'edificio e ne diventano forse l'elemento più caratteristico, anche a causa del rivestimento in piastrelle di ceramica di colore grigio scuro che creano un forte contrasto con il colore bianco delle murature intonacate e evidenziano la differenza di altezza tra i due piani, è totalmente estranea ai progetti di Badas, che prevedeva invece una chiusura perimetrale capace di esaltare l'effetto di sospensione dei due piani superiori "appoggiati" sui possenti pilotis.

Successivamente verrà inoltre realizzata la chiusura del piano pilotis, allo scopo di recuperare ulteriori spazi al piano terra da utilizzare come locali tecnici. Quest'intervento modifica ulteriormente l'immagine dell'edificio, il quale perde così quello che era uno dei suoi elementi caratteristici.

Gli interventi di completamento realizzati al fine di convertire la struttura in un presidio ospedaliero non tengono conto dei progetti esistenti ma mirano solo a rendere fruibile lo scheletro mediante operazioni di chiusura e suddivisione interna realizzate

in maniera economica e in tempi rapidi. L'edificio oggi visibile al centro del litorale cagliaritano si presenta quindi molto diverso da quello che era stato concepito da Badas alla fine degli anni '30.

Fig. 1.30: L'ex Ospedale marino visto dal lungomare Poetto (© Alberto Madeddu, 2019)



1.2.2. Il concorso di riqualificazione

25. Delibera del 28 marzo 2006, n. 12/10. Valorizzazione dell'immobile "Ex Ospedale Marino" Poetto – Cagliari. Approvazione direttive (discipline di Gara);

26. "Considerato il delicato equilibrio ambientale e paesaggistico di questa parte importante del litorale cagliaritano le scelte di valorizzazione saranno orientate verso destinazioni turistiche non residenziali, volte alla creazione di centri di servizi per le persone capaci di incrementare l'offerta e l'attività turistica e la qualità dei servizi ai cittadini dell'area cagliaritana durante l'intero corso dell'anno. Nell'ambito della gara verranno privilegiate le proposte che prevedano destinazioni d'uso legate alla cura, al benessere e ai servizi alla persona, attraverso interventi di ristrutturazione architettonica e funzionale del fabbricato principale e la demolizione di tutte le pertinenze limitrofe allo stesso";

Il primo segnale di un'intenzione, da parte delle amministrazioni locali, di riqualificare il rudere presente sul litorale cagliaritano si ha nel 2006, a 24 anni di distanza dalla dismissione dell'Ospedale Marino e a 18 dal definitivo abbandono dello stabile. Il 28 marzo la Giunta Regionale della Sardegna emana una delibera²⁵ che approva le direttive concernenti la gara per la concessione in uso per 50 anni per finalità turistiche dell'edificio.

Il 21 luglio dello stesso anno l'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica pubblica il bando di gara per l'affidamento in concessione per 50 anni con procedura ristretta tramite bando pubblico²⁶, e il 19 dicembre vengono individuati i tre candidati che vengono invitati a presentare le loro offerte. Le offerte delle tre società dovranno partire dalla base d'asta decisa dalla Regione, 38 mila euro, e sarà una gara al rialzo. Chi offrirà il canone annuale più alto, si aggiudicherà per cinquant'anni la concessione, e dovrà farsi carico dei lavori di ristrutturazione dello stabile, che dovranno concludersi due anni dopo l'aggiudicazione.

La Prosperius è l'unica società della penisola ad aver risposto alla gara della Regione. Colosso della sanità privata con sede a Firenze, dove possiede un centro diagnostico, studi medici, cittadella della riabilitazione, istituto di neuroscienze e un'esclusiva clinica di chirurgia generale nell'ottocentesca Villa Cherubini. La maggioranza delle azioni è controllata dalla famiglia Bigazzi, la quale ha interessi anche nell'agroalimentare.

Un'altra dimostrazione di interesse arriva da un'associazione temporanea di imprese, composta dalla Sa&Go di Sergio Porcedda, la Famiglia iglesiente Macciotta e il centro benessere Torinese "San Maurizio". Porcedda è un imprenditore cagliaritano proprietario dello stabilimento balneare "Il Lido", situato sulla stessa spiaggia del Poetto, a poca distanza dal rudere dell'Ospedale Marino, e dell'albero ex Esit a Carloforte, è socio della discoteca Tsunami a Pula e ha tentato di acquistare il Cagliari calcio da Massimo Cellino. Antonio Macciotta è proprietario di alcune cliniche private e case di riposo in Sardegna e ha recente-

mente dichiarato di avere in progetto la costruzione di un nuovo polo sanitario privato senza però specificarne la localizzazione, che potrebbe quindi essere proprio l'ex Ospedale Marino.

La terza società è la cagliaritana Well Fit, controllata dal costruttore Gualtiero Cualbu, che ha realizzato alcuni dei più importanti interventi immobiliari degli ultimi anni a Cagliari e in Sardegna, come il complesso alberghiero T-Hotel e il centro commerciale "Le Vele – Millennium", ma anche in altre regioni italiane, tra cui si segnala la riqualificazione in Veneto dell'ex Villaggio ENI, che come il rudere del Poetto era in origine una colonia del periodo fascista.

A marzo del 2007, data dell'apertura delle buste, sono solo due le offerte regolarmente pervenute, ovvero quelle della Sa&Go e della Prosperius.

Il 30 maggio dello stesso anno, in seguito alla valutazione delle offerte da parte della commissione, si ha l'aggiudicazione provvisoria alla Sa&Go, e viene indetta una conferenza di servizi tra gli enti interessati²⁷, mentre la Prosperius fa sapere che presenterà ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale (TAR).

Dopo meno di due mesi, il 19 luglio 2007, sorgono i primi problemi. Il direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici Paolo Scarpellini esprime parere negativo sul progetto della società Sa&Go, emanando un decreto secondo cui «il bene [...] è dichiarato di interesse culturale storico artistico ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela previste nel predetto Decreto Legislativo»²⁸. Il decreto pone quindi un vincolo sul bene, in particolare sulla struttura datata precedentemente al 1945, anno del passaggio dell'immobile al Consorzio Antitubercolare, e sancisce l'impossibilità di apportare modifiche a travi, solai e pilastri. La gara prevede inoltre la demolizione dell'ex pronto soccorso, di proprietà del Demanio, il quale per cederlo pretende in cambio altri spazi. A complicare ulteriormente la situazione l'ufficio tecnico comunale approva con riserva il progetto, comunicando che lo studio avrà bisogno dell'approvazione in consiglio comunale in quanto l'immobile ricade in zona G.

27. Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna; Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio e per il patrimonio storico, artistico ed etnoantropologico per le provincie di Cagliari e Oristano; Agenzia del Demanio, filiale di Cagliari; Comune di Cagliari, Ufficio Edilizia Privata; Capitaneria di Porto di Cagliari; Dipartimento dei Vigili del Fuoco, del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile, Comando Provinciale di Cagliari; Agenzia delle Dogane, Circoscrizione Doganale di Cagliari; Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato della Pubblica Istruzione Beni Culturali, Informazione, Spettacolo e Sport; Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato Difesa dell'Ambiente, Servizio conservazione della natura e degli habitat; Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato dei Lavori Pubblici; Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, Servizio della pianificazione urbanistica; Servizio Tutela del Paesaggio di Cagliari; Servizio del genio Civile di Cagliari;

28. Decreto 085-2007;

29. Sentenza n. 2188/2010 del Consiglio di Stato;

30. *Ibid.*;

31. Alla cui guida è recentemente subentrato Ugo Cappellacci (FI) al posto di Renato Soru (PD);

Il 14 marzo 2008 il TAR respinge il ricorso della seconda classificata Prosperius, la quale aveva presentato una proposta che ipotizzava la trasformazione dell'ex ospedale in una casa di cura e non nel centro benessere che era invece previsto dal bando di gara; la società fiorentina ricorre in appello al Consiglio di Stato.

In seguito a vari solleciti, il 15 dicembre dello stesso anno la Sa&Go comunica ufficialmente la revoca dell'offerta per i mutati obblighi imposti: gli adeguamenti tecnici al progetto sono ritenuti improponibili à per la destinazione d'uso scelta e la rettifica del piano economico limiterebbe le attività del centro, oltre a esporre la società a ulteriori ricorsi al TAR da parte delle altre partecipanti.

Il 21 gennaio 2009 l'Assessorato Regionale agli Enti locali si trova quindi costretto a dichiarare la gara infruttuosa a causa dell'assenza di offerte ritenute idonee (non aggiudicazione).

La situazione rimane quindi in fase di stallo per circa un anno quando, nel gennaio del 2010, la quinta sezione del Consiglio di Stato accoglie in parte l'appello presentato dalla Prosperius contro la sentenza del TAR che nel 2008 confermava l'esclusione della società toscana dalla gara. Nelle motivazioni riportate dai giudici si legge che la società nel suo progetto proponeva anche un centro di riabilitazione, che secondo la regione e i giudici amministrativi non avrebbe rispettato i requisiti del bando, ma esso era previsto non in alternativa alla beauty farm ma bensì «come arricchimento»²⁹, e che la società aveva quindi tutte le carte in regola per contendersi la concessione del bene. Gli stessi magistrati affermano però che «l'aver accolto il ricorso non significa che la gara debba essere necessariamente aggiudicata alla Prosperius. Spetterà alla Regione, valutare se assegnare l'ex ospedale anche in presenza di una sola offerta»³⁰.

La Prosperius ribadisce il proprio interesse per l'intervento di riqualificazione e apre al dialogo con la Regione³¹, ma dopo pochi mesi arriva una nuova bocciatura. Durante la conferenza di servizi convocata il 31 agosto presso la sede dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali e Urbanistica il dirigente dell'Assessorato all'Ambiente e Urbanistica del Comune di Cagliari Paolo

Zoccheddu afferma che «gli interventi previsti contrastano con la destinazione d'uso stabilita dal Piano Urbanistico Comunale e di conseguenza con le categorie di intervento consentite dallo stesso»³².

Nel progetto, elaborato per conto dalla società vincitrice dall'architetto Enzo Satta in collaborazione con gli studi Archigroup (Roma) e Piazza Martiri 7 (Cagliari), era previsto il recupero di alcune volumetrie derivanti dalla demolizione dell'ex pronto soccorso, che i progettisti hanno deciso di trasferire all'ultimo piano dell'edificio di Badas per la realizzazione di una struttura in vetro destinata ad ospitare alcune stanze per i pazienti. Inoltre, sempre rimanendo sotto la soglia delle cubature, la Prosperius vorrebbe realizzare alcune sale riunioni e locali tecnici al piano terra, nello spazio tra la strada e la facciata dell'edificio. Nonostante i pareri favorevoli degli altri enti (tra cui Regione, Soprintendenza, Genio Civile e ASL), il dirigente comunale ribadisce la sua posizione poiché «l'intervento così proposto non risulta approvabile in quanto mantenendo la destinazione d'uso socio-sanitaria le categorie di intervento ammissibili sul fabbricato esistente sono

32. A. Artizza, *Il futuro dell'ex Ospedale Marino: il Comune boccia il progetto di recupero*, in «L'Unione Sarda», Cagliari 01/09/2010;

Fig. 1.31: Render del progetto presentato dalla società Prosperius S.r.l., vista dal lungomare (© Archigroup)



33. Deliberazione del Consiglio comunale n° 73 del 20/12/2011;

34. *Ibid.*;

la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il restauro e il risanamento conservativo, con esclusione, pertanto, della ristrutturazione e nuova costruzione»³³. La Conferenza di servizi si conclude quindi ritenendo «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»³⁴.

Il 20 dicembre 2011 il Consiglio Comunale di Cagliari approva la variante al PUC, la quale stabilisce che, nella nuova sottozona istituita GOM, gli ampliamenti volumetrici sono consentiti, quando rivolti al miglioramento qualitativo e funzionale dell'edificio esistente, nell'ultimo livello, nell'area pertinenziale compresa tra il fabbricato e la strada e nelle restanti aree adiacenti l'edificio solo nel caso di strutture di facile rimozione a servizio delle nuove destinazioni dell'edificio storico, mentre per l'edificio dell'ex pronto soccorso è prevista la demolizione.

La società Prosperius S.R.L. propone quindi un nuovo progetto, rivisto in base alle prescrizioni della soprintendenza, che in due

Fig. 1.32: Render del progetto presentato dalla società Prosperius S.r.l., vista dalla spiaggia (© Archigroup)



anni e con un investimento di circa 20 milioni di euro, dovrà trasformare il rudere sulla spiaggia del Poetto in un centro di riabilitazione di alta specialità e centro benessere con «servizi medici e turismo della salute, capace di fornire servizi alla popolazione locale e creare attrazione nazionale e internazionale per tutto l'anno»³⁵ come si legge nella relazione finale.

Durante la Conferenza di servizi del 26 settembre 2013 il nuovo progetto ottiene parere favorevole, subordinato a qualche prescrizione ritenuta facilmente superabile, e il 22 novembre 2013 arriva anche il parere paesaggistico favorevole da parte della Soprintendenza belle arti e paesaggio per le provincie di Cagliari e Oristano.

Successivamente, «con determinazione del 2 aprile 2014, n. 624, il Direttore del Servizio Centrale Demanio e Patrimonio ha concluso il procedimento avviato con la determinazione del 21 luglio 2006, n. 1206/D, aggiudicando definitivamente alla Prosperius S.r.l., la gara pubblica finalizzata ad affidare in concessione, per un periodo di anni cinquanta, l'immobile noto come Ex Ospedale Marino»³⁶.

A otto anni dal primo bando la vicenda sembra finalmente orientata verso una conclusione e verso la riqualificazione e la restituzione alla comunità del rudere della ex Colonia, anche se l'occupazione abusiva dei locali dell'ex pronto soccorso da parte di alcuni senz'altro ritarda ulteriormente la presa di possesso del bene da parte della Prosperius, e di conseguenza l'avvio dei lavori, in quanto essendo in atto una situazione di illegalità la banca non può concedere il finanziamento. La questione è però più complessa, soprattutto dal punto di vista politico, poiché la Regione per poter pagare le prestazioni di case private deve prima accreditare³⁷ i posti letto, la cui ripartizione avviene a seconda della popolazione della ASL di competenza, ed essendo i posti a Cagliari già assegnati per i 95 previsti dalla Prosperius occorre una deroga.

Il 18 dicembre 2014, «nell'ambito di una conferenza stampa, la Regione Autonoma della Sardegna ha annunciato l'annullamento del complessivo procedimento di gara in parola a causa di

35. <https://www.sardiniapost.it/cronaca/ecco-come-sara-lex-ospedale-marino-di-cagliari/>;

36. <https://www.regione.sardegna.it/amministrazionetrasparente/>;

37. Autorizzazione a convenzionare i posti letto con il Servizio sanitario regionale;

38. http://www.beniculturali.it/mibac/export/MiBAC/sito-MiBAC/Contenuti/MibacUnif/Comunicati/visualizza_asset.html_1291518813.html;

39. <https://www.sardiniapost.it/politica/ex-ospedale-marino-erriu-superare-lo-stallo-ristituire-struttura-ai-cittadini/>;

40. F. Pinna, *“Il Marino? Potrebbe essere un hotel” L’ipotesi di Zedda per l’ex ospedale*, in «L’Unione Sarda», Cagliari 27/12/2014;

gravi irregolarità nella gestione del medesimo procedimento»³⁸. La Prosperius annuncia una richiesta di risarcimento danni, oltre ad un ricorso al TAR ed eventuali appelli al Consiglio di Stato e in Cassazione.

Successivamente, l’assessore regionale agli Enti Locali Cristiano Erriu fa un passo indietro e convoca per il 18 febbraio 2015 una nuova Conferenza di servizi per valutare la sussistenza delle condizioni necessarie alla stipula del contratto. Al tavolo sono presenti, oltre ai vari assessorati coinvolti tra cui quello alla Sanità, la ditta Prosperius, l’agenzia del Demanio, la Capitaneria di Porto, il Comune di Cagliari e i Vigili del Fuoco. La conferenza si conclude «con la richiesta da parte della Regione alla ditta Prosperius di fornire ulteriori risposte e precisazioni relativamente alla nota della Sanità, nella quale si osserva la mancata applicazione delle norme relative alla programmazione sanitaria regionale, come l’accreditamento della struttura»³⁹.

Nel frattempo, le amministrazioni locali cominciano a manifestare la volontà di un cambio di direzione nell’ambito della riqualificazione dell’ex ospedale. Primo su tutti il sindaco di Cagliari Massimo Zedda, che già in occasione della conferenza stampa di fine anno del 2014 aveva lanciato l’ipotesi di convertire l’edificio in un albergo: «I problemi che hanno ostacolato il vecchio progetto riguardano il fatto che fosse un presidio sanitario. Ostacoli che non esistono ad esempio per un albergo. Certo, sarebbe fondamentale che la Regione si attivasse per ‘ripulire’ la zona del pronto soccorso e per rendere più appetibile l’area»⁴⁰. A questo proposito, se la scelta di una destinazione d’uso sanitaria all’epoca del primo bando era giustificata dalla presenza nelle vicinanze del ‘nuovo’ Ospedale Marino, il probabile imminente di trasferimento di quest’ultimo a causa della nuova riforma sanitaria in fase di approvazione, unito alla riscoperta di una Cagliari turistica grazie alla riqualificazione e pedonalizzazione del Poetto, avvalorano la possibilità di conversione dell’ex Ospedale marino in chiave turistico-ricettiva, la quale è però subordinata all’approvazione di una nuova variante urbanistica al PUC.

È sempre Zedda infatti, il 21 aprile 2015, ad annunciare il via libera ai primi provvedimenti che consentiranno la costruzione dei nuovi chioschi, che ipotizza potranno essere aperti già nel mese di giugno, previsti dal Piano di Utilizzo dei Litorali e dal progetto di riqualificazione del lungomare.

Con la sentenza del TAR del 29 gennaio 2016 i giudici amministrativi hanno chiesto alla Regione di concludere il procedimento amministrativo e procedere all'accreditamento sanitario, che viene ritenuto implicito nel progetto. La Regione, in risposta, invita la società a comunicare la disponibilità alla stipula del contratto e a trasmettere le autorizzazioni necessarie all'avvio dell'attività. Al rifiuto della Prosperius a fornire la documentazione richiesta l'Assessorato agli Enti locali replica comunicando l'avvio del procedimento di decadenza dell'aggiudicazione, dichiarando che, nonostante l'aggiudicazione, in assenza di un contratto firmato la gara sarà considerata deserta. Secondo la società fiorentina, che annuncia l'ennesimo ricorso al TAR e chiede la nomina di un commissario ad acta⁴¹ «La Regione tenta di cogliere l'occasione per eliminare un'aggiudicazione oggi politicamente non più gradita alla sopravvenuta maggioranza politica^{42,43}».

La sentenza del TAR del 4 agosto 2016 ritiene illegittimo, annullandolo, il provvedimento che decretava la decadenza della Prosperius, ritenendo ingiuste le motivazioni del dirigente regionale, in quanto l'assessorato alla Sanità preposto all'accreditamento dei posti letto è un'emanazione di competenza della Regione stessa. Nella sentenza si evidenzia che «Il recupero di un'importazione bene pubblico è l'elemento che costituisce il valore portante dell'intera procedura. La regione ha voluto invece addossare al privato, anche con l'utilizzo di metodi elusivi, colpe che non possono essere, in realtà, addebitate alla società⁴⁴».

L'ultimo capitolo della disputa tra la Regione e la Prosperius Srl è quello che vede protagonista il Consiglio di Stato, il quale dapprima nel 2017 accoglie il ricorso della Regione confermando la decadenza della società, e l'anno successivo chiude definitivamente il contenzioso, giudicando inammissibile il controricorso presentato dai legali fiorentini.

41. Funzionario pubblico che viene nominato dal giudice amministrativo nell'ambito del giudizio di ottemperanza al fine di emanare i provvedimenti che avrebbe dovuto emettere l'Amministrazione inadempiente;

42. Da marzo 2014 il Presidente è l'esponente del Partito Democratico Francesco Pigliaru;

43. A. Artizzu, *Ex Marino, chiesta la nomina di un commissario*, in «L'Unione Sarda», Cagliari 29/03/2016;

44. F. Pinna, *Regione sconfessata dal TAR: Il Marino torna a Prosperius*, in «L'Unione Sarda», Cagliari 05/08/2016;

45. Comune di Cagliari. Consiglio Comunale. Deliberazione n. 7/2019;

Risolta la questione legale, la Regione si adopera per proseguire nel tentativo di riqualificazione, approvando il 6 marzo 2018 su proposta dell'assessore all'Urbanistica Cristiano Erriu, una delibera per l'avvio delle procedure di valorizzazione del compendio demaniale marittimo comprendente l'ex Ospedale Marino, l'ippodromo e le aree retrostanti l'ospedale attualmente in uso in chiave turistico-ricettiva, e con la quale viene inoltre revocata la precedente delibera del 2006.

Il 22 febbraio 2019 viene infine approvata dalla Giunta Comunale una ulteriore variante al PUC, la quale prevede la riqualificazione dell'intero compendio in chiave turistico-ricettiva, «da destinarsi ad attività ricettive di tipo alberghiero e/o centro servizi per la fruizione turistica del compendio che ricomprende il Parco del Molentargius e il Poetto»⁴⁵.

Fig. 1.33: L'edificio dell'ex Ospedale marino, settembre 2019 (© Alberto Madeddu)



CONTESTO URBANO E AMBIENTALE 2





LA CITTÀ DI CAGLIARI E L'AREA METROPOLITANA

L'area urbana di Cagliari è caratterizzata da un sistema insediativo di tipo policentrico, all'interno del quale è possibile individuare un polo centrale, costituito dal capoluogo, circondato da una corona di centri minori che insieme costituiscono la conurbazione compatta.

La conformazione spaziale del sistema urbano è strettamente legata alla morfologia del territorio su cui esso si sviluppa. Il nucleo storico della città di Cagliari sorge infatti su sette colli calcarei, che dalla piana del Campidano si estendono fino al mare con il promontorio di Sant'Elia. Questo sistema di rilievi è compreso tra due grandi aree umide: lo stagno di Santa Gilla a ovest e il compendio dello stagno di Molentargius e delle Saline a est.

Il compendio del Molentargius costituisce il fulcro geografico intorno al quale si sviluppano i centri urbani di Cagliari, Pirri, Monserrato, Selargius, Quartucciu e Quartu Sant'Elena, che formano la conurbazione compatta dell'area metropolitana.

All'interno di questo sistema il nucleo storico della città di Cagliari ha sempre mantenuto un ruolo centrale nel territorio, mentre negli ultimi decenni sui centri circostanti si sono progressivamente andate a concentrare la pressione abitativa e le attività economiche legate allo sviluppo del settore terziario¹.

Tra gli anni cinquanta e sessanta la città ha espanso le aree urbanizzate e saturato i borghi periferici, decentrandovi i nuovi quartieri popolari e puntando sulla riconversione terziaria del centro. Dagli anni settanta però la sua crescita demografica ha subito un calo, e il capoluogo è attualmente in fase di spopolamento, mentre si assiste allo sviluppo dei centri più esterni, favorito anche dai minori prezzi degli immobili².

Nonostante abbia subito nel tempo numerose mutazioni, derivanti dagli usi antropici del territorio e dagli avvenimenti sto-

Fig. 2.1 (pag. 1): Lex Ospedale marino e la torre aragonese sulla spiaggia del Poetto (© Alberto Madeddu, 2019)

Fig. 2.2 (pag. prec.): Veduta della via Roma e del porto di Cagliari (Sardegna Digital Library).

rici i cambiamenti politici che si sono susseguiti, quest'area ha mantenuto sostanzialmente invariati i suoi caratteri geografici e ambientali.

In essa “è infatti ancora riscontrabile la permanenza di alcuni segni e funzioni che determinano un ambiente in cui i valori naturali e storico culturali costituiscono ancora l'elemento aggregante nella ricomposizione della struttura insediativa”³.

Il sistema dei parchi naturali e delle zone umide costituisce infatti una risorsa ambientale di fondamentale importanza, che rappresenta oltre il 25% del territorio cagliaritano, e sulla quale si sono recentemente concentrate azioni di tutela e pianificazione strategica.

“Oggi, come allora, un vuoto (lo stagno) fornisce forma e barriera al pieno (il costruito) il cui sviluppo è regolato dalle esigenze e dai processi del capoluogo”⁴.

1 A.M. Colavitti, N. Usai, *Cagliari*, Alinea, Firenze 2007, p. 24;

2 A. Sanna, *Presentazione*, in S. Piras (a cura di), *Architetture e paesaggio delle saline*, Associazione per il Parco Molentargius Saline Poetto, Cagliari 2004, p. 1;

3 A.M. Colavitti, *Cagliari* cit., p. 24;

4 A. Sanna, *Presentazione* cit., p. 2;

Fig. 2.3: Ortofoto dell'area metropolitana di Cagliari (Sardegna Geoportale)



La forma urbana della città di Cagliari, e più in generale della sua area vasta, può quindi essere considerata come sintesi del complicato rapporto tra la particolare morfologia del territorio e le necessità di sviluppo sociale, economico e culturale della comunità locale.

La rete infrastrutturale ha subito un notevole sviluppo negli ultimi 20 anni, in particolare con all'inaugurazione, nel 2004, del nuovo aeroporto, che dal 2013 grazie alla realizzazione di un'apposita fermata è collegato direttamente alla rete ferroviaria regionale.

A Cagliari è presente anche un porto che mette in comunicazione il capoluogo sardo con i porti di Civitavecchia, Napoli e Palermo. Si suddivide in tre aree: quella del porto storico, situato in corrispondenza della via Roma, è adibita a traffico commerciale, navi passeggeri e crociere, quest'ultimo con un terminal apposito; il porticciolo turistico, che occupa la parte sud-orientale; il porto industriale, noto come porto canale, realizzato negli anni ottanta per lo smistamento e il trasporto delle merci in container.

Fig. 2.4: Vista del porto di Cagliari.



Un'altra opera di grande rilevanza è l'Asse mediano di scorrimento⁵, un'arteria stradale che attraversa tutta la città da nord-ovest a sud-est e svolge il compito di smaltire il traffico nel centro, ridistribuendolo nei centri dell'area metropolitana e garantendo sia a questi ultimi che ai quartieri più periferici di Cagliari un più agevole collegamento con il centro città. Nel 2006 è stato completato anche l'ultimo tratto dell'asse con lo svincolo e lo scavalco delle vie Peretti e Stamira, strategico per la zona degli ospedali e per l'accesso a Pirri;

Nell'area metropolitana è attiva una rete di trasporto pubblico locale che comprende oltre 30 linee tra bus e filobus, che collegano la città di Cagliari e altri sette comuni facenti parte della Città metropolitana⁶. Nel 2008 è stata inoltre inaugurata la nuova rete tranviaria, nota con il nome di MetroCagliari, che collega il comune di Cagliari con quelli di Monserrato, Selargius e Settimo San Pietro e con il Policlinico Universitario di Monserrato. Attualmente è in fase di progetto il prolungamento della linea per collegare il capolinea di piazza Repubblica con la stazione ferroviaria di Cagliari, e quindi con la rete ferroviaria regionale.

5 L'Asse mediano di scorrimento era stato previsto già nel piano urbanistico del 1962, noto come piano Mandolesi dal nome del progettista, il quale lo prevedeva insieme alla viabilità diretta alla spiaggia del Poetto e a quella esterna verso Elmas. La prima parte, quella verso il Poetto e lo stadio Sant'Elia, fu realizzata nei primi anni Settanta.

6 La rete di trasporto pubblico locale, gestita dalla società CTM S.p.a., comprende i comuni di Cagliari, Quartu Sant'Elena, Monserrato, Quartucciu, Selargius, Elmas, Assimini e Decimomannu.³ A.M. Colavitti, *Cagliari* cit., p. 24;

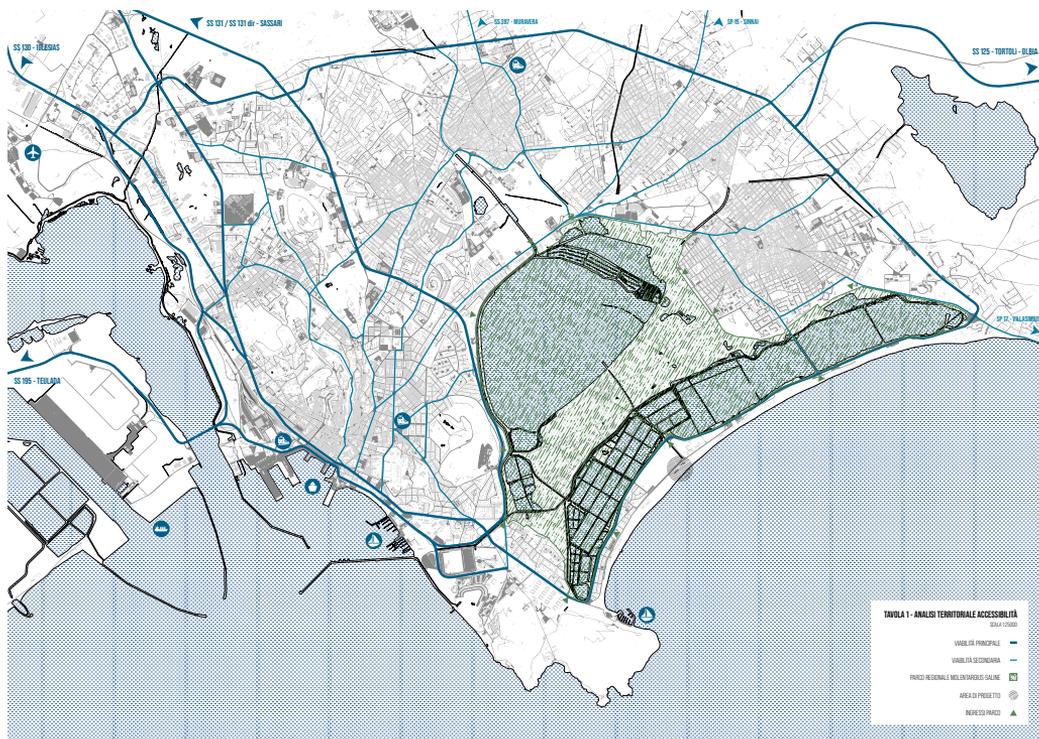
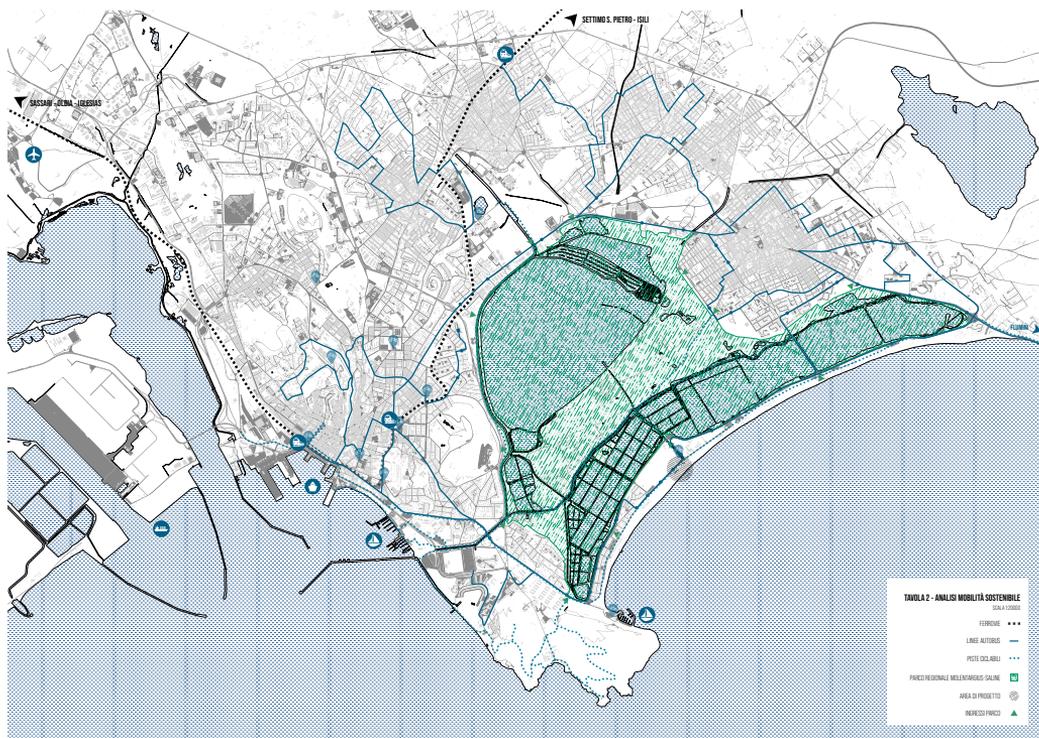


Fig. 2.5: Analisi dell'accessibilità nell'area metropolitana di Cagliari

Fig. 2.6: Analisi del trasporto pubblico e della mobilità sostenibile nell'area metropolitana di Cagliari





IL PARCO NATURALE DI MOLENTARGIUS

⁷ A. Sanna, *Presentazione* cit., p. 1;

⁸ Parco Naturale Regionale Molentargius-Saline, *Linee strategiche di indirizzo per la redazione del piano del parco (art. 14 L.R. 5/99)*, p. 3;

Il Parco Naturale Regionale Molentargius Saline, compreso all'interno dell'area metropolitana di Cagliari, è una delle zone umide più importanti a livello europeo, e rappresenta un raro esempio di ecosistema naturale presente in area urbana.

Si tratta di “un compendio insieme semplice e complesso, resistente e delicato, i cui equilibri sono da decenni messi a durissima prova dal confronto con quella dimensione antropica e urbana che pure l'ha generato nelle forme in cui lo vediamo oggi – un peculiarissimo punto di incontro (e di conflitto) tra uomo e natura”⁷.

Utilizzato sin dai tempi delle prime colonizzazioni della Sardegna, questo territorio ha subito numerose e radicali trasformazioni che ne hanno alterato le forme originarie, andando a generare quella che è stata definita come una nuova *naturalità artificiale*⁸.

Il sistema si trova attualmente in uno stato di equilibrio ambientale, grazie ai recenti interventi di risanamento, ma si tratta di un equilibrio fragile, dovuto sia alle sue caratteristiche intrinseche dell'ambiente che ad altri due fattori quali la localizzazione e la dimensione del parco.

Il territorio del parco è infatti ubicato nel cuore di un'area metropolitana che conta circa mezzo milione di abitanti, e ha un'estensione di circa 1600 ettari, una cifra notevole se la si considera in confronto a quelle degli altri grandi parchi presenti in aree urbane.

Fig. 2.7: Vista delle Saline nel Parco naturale del Molentargius
(© Alberto Madeddu, 2019)

2.2.1. Le Saline

La costa di Cagliari è caratterizzata da particolari condizioni climatiche e di conformazione del territorio che favoriscono la deposizione spontanea del sale. Per questo motivo le saline vennero sfruttate per la produzione già dai Romani, e in seguito durante le dominazioni dei Genovesi, dei Pisani e degli Aragonesi.

Fu però sotto il regno dei Savoia, i quali riscattarono le saline appartenenti a proprietari privati istituendo le Saline di Stato, che vennero realizzate le prime importanti modifiche. Nei primi anni del XIX secolo il paesaggio naturale subisce una trasformazione che lo porta ad assumere una forma molto simile a quella che presenta ancora oggi, caratterizzata dal sistema ordinato dei canali e delle vasche salanti rettangolari. Negli stessi anni sorgono le prime caserme, la darsena del sale e le idrovore utilizzate per il sollevamento delle acque, che sono ancora oggi elementi architettonici caratteristici del paesaggio delle Saline.

Fig. 2.8: Il paesaggio delle saline: canali e vasche di cristallizzazione, gli edifici dell'idrovora e del ricovero forzati e , sullo sfondo, il colle di San Michele (© Alberto Madeddu, 2019)



⁹ G. De Martis, *Parco Naturale Regionale Molentargius-Saline. Flora: stato attuale e confronto con le situazioni preesistenti*, Università degli Studi di Cagliari, Dottorato di Ricerca in Botanica Ambientale ed Applicata, Rel. Mulas B., 2008, p. 19;

¹⁰ A fronte di una produzione annuale della salina di Cagliari prima dell'interruzione del processo pari a 120.000 tonnellate (anno 1985), la riattivazione dell'estrazione con l'utilizzo delle vasche del retrolitorale e una procedura di raccolta di tipo pluriennale consentirebbe la produzione di circa 40.000 tonnellate all'anno di sale alimentare di qualità.

¹¹ S. Piras (a cura di), *Architetture e paesaggio delle saline*, Associazione per il Parco Molentargius Saline Poetto, Cagliari 2004, p. 31;

Le Saline sono state utilizzate anche per gran parte del 900, fino a metà degli anni '80, quando alcuni fenomeni di inquinamento, dovuti alla tracimazione degli affluenti e agli scarichi fognari dei centri urbani circostanti, hanno costretto a interrompere l'attività di estrazione del sale.

Nonostante ciò il sistema produttivo delle saline viene ancora mantenuto in una situazione di stand-by, mediante la circolazione dell'acqua nei canali e nelle varie vasche, al fine di mantenere l'equilibrio biologico dell'intero ecosistema⁹.

Tra i principali obiettivi dell'Ente parco vi è proprio quello di riattivare l'attività di estrazione del sale, che oltre a favorire il recupero degli equilibri ecologici, potrebbe garantire una fonte di autosostentamento economico per la gestione del parco stesso¹⁰.

2.2.2. Il processo di produzione del sale

La configurazione attuale delle Saline del Molentargius rispecchia in gran parte quella delle Saline di Stato fino agli anni '60. All'epoca i bacini evaporanti erano lo stagno di Molentargius e i bacini retrostanti la parte più orientale del Poetto, mentre i bacini salanti, nei quali avveniva la cristallizzazione del sale, erano quelli collocati più a ovest, mentre nella Salina di La Palma (o Perdabianca) avveniva l'estrazione dei Sali di Bromo e Potassio. Un altro bacino, chiamato Salina del Lazzaretto, si trovava invece nell'area su cui oggi sorgono lo Stadio Sant'Elia e l'omonimo quartiere¹¹.

Oggi gli stagni di Molentargius e La Palma fungono da bacini di prima evaporazione, mentre è rimasta sostanzialmente invariata la configurazione dei bacini di seconda e terza evaporazione, quelli retrostanti la parte orientale del litorale Poetto in territorio di Quartu Sant'Elena, e delle vasche salanti, nella parte cagliari-tana del Poetto, ad ovest dell'Ospedale Marino.

Fino agli anni '60 l'acqua marina veniva prelevata dal canale della Palafitta, situato a ovest delle saline, nei pressi del quartiere Sant'Elia. L'inquinamento delle acque, dovuto alla vicinanza al porto e agli scarichi fognari del nuovo quartiere della Città del

Sale, portò alla realizzazione di un'idrovora di presa a mare sulla spiaggia del Poetto, nei pressi dell'Ospedale Marino, la quale è stata sostituita nel 2005 da un'idrovora sottomarina collocata al largo della stessa porzione di litorale.

Da qui l'acqua si immette in un canale immissario che arriva fino all'idrovora del Rollone, dove svolta a sinistra e costeggia le vasche salanti e la salina La Palma, per poi immettersi nello stagno di Molentargius.

Dallo stagno l'acqua viene inviata tramite un canale emissario alle vasche di seconda evaporazione, situate all'estremità orientale del Poetto, dove inizia il percorso in direzione inversa per caduta naturale fino all'idrovora del Rollone, dove viene distribuita nelle vasche salanti. Il ricambio idrico dei due stagni avviene tramite alcuni canali di deflusso, che convogliano le acque nel canale di Terramaini e poi in quello di San Bartolomeo, fino ad arrivare quello della Palafitta, dove sfocia nel mare.

2.2.3. Da stagno a parco naturale

L'interruzione delle attività di estrazione del sale ha portato alla conseguente riduzione dei fattori di disturbo per le specie animali. Ciò ha reso questo ambiente, già meta delle rotte migratorie di alcune specie volatili, un luogo ideale per la riproduzione di alcune specie, tra cui in particolare il fenicottero rosa, che rappresenta una delle attrazioni faunistiche più apprezzate di questo paesaggio

Questo fenomeno di rinaturalizzazione è stato fondamentale in quanto ha permesso al sito di essere riconosciuto all'interno della Convenzione di Ramsar (D.P.R. n. 448/1976) riguardante la conservazione e la gestione degli ecosistemi naturali delle zone umide¹².

Una svolta decisiva nel processo di trasformazione in parco naturale del compendio del Molentargius venne data nel 1975 dalla Soprintendenza ai monumenti e gallerie di Cagliari, con la redazione del Piano territoriale paesistico di Molentargius e del Monte Urpinu¹³, poi approvato nel 1979.

¹² Parco Naturale Regionale Molentargius-Saline, *Linee strategiche di indirizzo per la redazione del piano del parco* (art. 14 L.R. 5/99), p. 3;

¹³ Approfondimento sul PTP Molentarius-Monte Urpinu al par. 3.1.1;

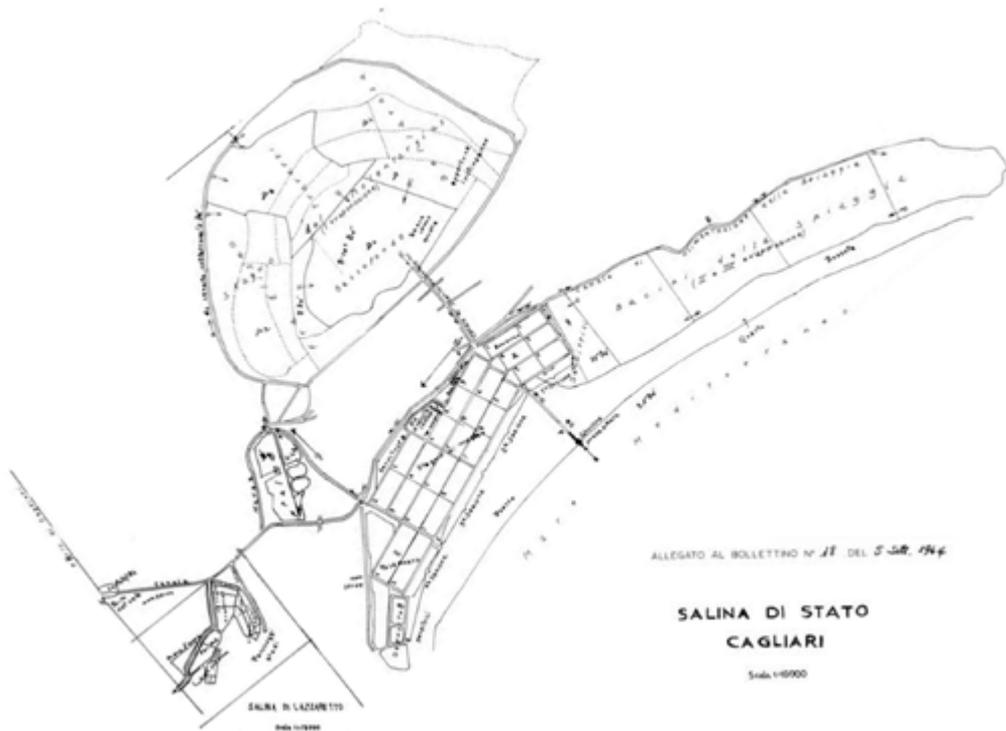
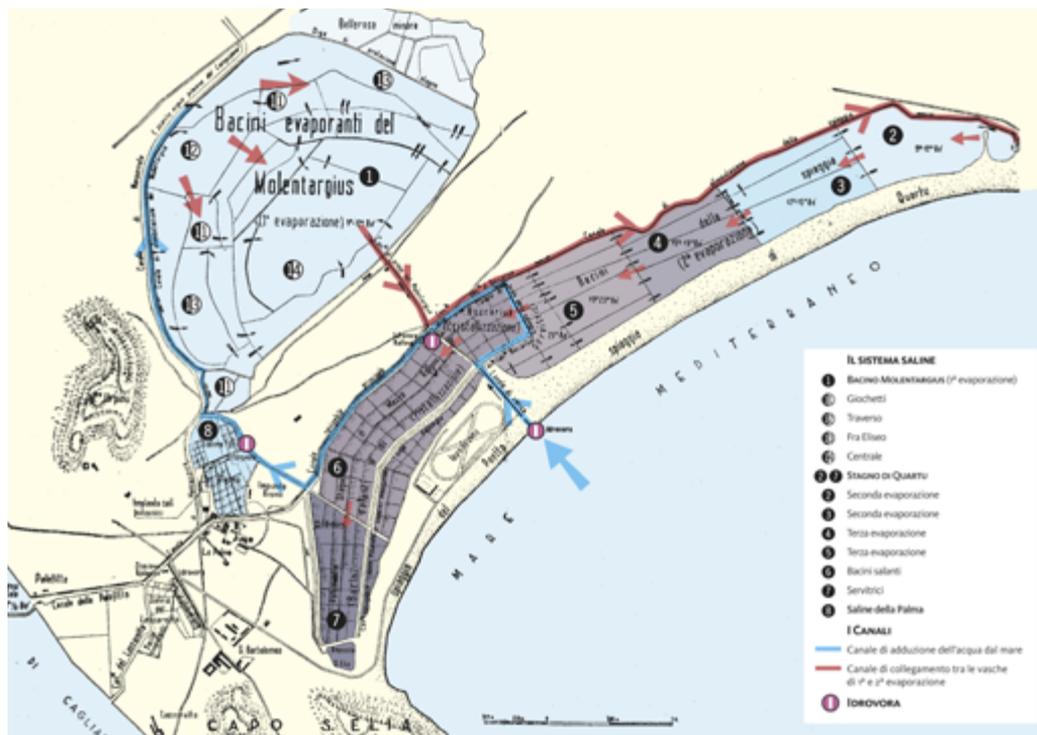


Fig. 2.9: Le Saline di Stato nel 1920

Fig. 2.10: Schema della circolazione delle acque nel sistema delle saline (2005)



Dieci anni dopo, con la Legge Regionale n. 31 del 1989, il sito venne inserito nel Piano regionale dei Parchi e successivamente, in attuazione delle Direttive Comunitarie, divenne Zona di Protezione Speciale e Sito di Importanza Comunitaria. Successivamente con la Legge Regionale n. 5 del 1999 fu ufficialmente istituito il “Parco Naturale Regionale Molentargius – Saline.

Nel 2005 si sono conclusi i lavori di risanamento, iniziati nel 1996, che comprendono la bonifica di alcune zone umide, la realizzazione di strade di viabilità e infrastrutture interne al parco, canalizzazioni, impianti di distribuzione e interventi sul litorale.

La perimetrazione attuale del Parco, provvisoria in attesa dell’approvazione del Piano del Parco, ricalca sostanzialmente quella del PTP del 1979, mentre si discosta per alcune parti da quelle della ZPS (che coincide con quella vincolata dalla Convenzione di Ramsar) e del SIC: La ZPS, in quanto maggiormente incentrata sulle specie avifaunistiche, comprende interamente la striscia di terra compresa tra lo stagno del Molentargius e le saline, ma nel lato est esclude una parte importante delle vasche delle saline, includendo invece una parte dell’abitato di Quartu; Il SIC esclude invece alcune aree urbanizzate nella striscia di terra compresa tra i due stagni¹⁴.

¹⁴ Parco Naturale Regionale Molentargius-Saline, *Linee strategiche di indirizzo per la redazione del piano del parco* (art. 14 L.R. 5/99), p. 64;

2.2.4. Potenzialità del parco

La particolare valenza naturale delle zone umide presenti nel territorio, insieme all’alto livello di biodiversità, fanno di questo parco uno degli habitat naturalistici urbani più importanti d’Europa.

La sua localizzazione, nel centro geografico della più grande area urbana della Sardegna, rappresenta una grande risorsa anche nell’ottica delle strategie di pianificazione territoriale e paesaggistica della Città Metropolitana di Cagliari recentemente istituita. Il compendio del Molentargius si configura infatti come un potenziale parco urbano, un grande *polmone verde* direttamente collegato con tutti i principali centri della conurbazione, che potrebbe contribuire al miglioramento della qualità della vita

¹⁵ Parco Naturale Regionale Molentargius-Saline, *Linee strategiche di indirizzo per la redazione del piano del parco* (art. 14 L.R. 5/99), p. 15;

¹⁶ Parco Naturale Regionale Molentargius-Saline, *Linee strategiche di indirizzo per la redazione del piano del parco* (art. 14 L.R. 5/99). *Allegato 3: Frammenti di materiali conoscitivi*, p. 3;

Fig. 2.11: Vista dal colle di Monte Urpinu sul Parco di Molentargius, il Poetto e, sulla destra, la Sella del Diavolo
(© Alberto Madeddu, 2019)

nell'intera area¹⁵, oltre a rappresentare una possibile attrazione turistica.

Da questo punto di vista un altro fattore fondamentale è rappresentato dalla continuità, sia ambientale che visiva, del parco con altri importanti sistemi ambientali quali la spiaggia del Poetto, il promontorio di Sant'Elia e il colle di Monte Urpinu. La continuità ambientale è inoltre rafforzata dal sistema delle acque, in cui sono presenti tra l'altro alcuni canali navigabili che collegano direttamente gli stagni e le saline con alcuni centri urbani dell'area.

Il territorio del parco ha una dimensione che si aggira intorno ai 1600 ettari, dei quali circa un quarto è costituito da terre emerse, localizzate quasi esclusivamente nella parte che separa il bacino del Molentargius da quelli delle saline, la quale prende il nome di "Is Arenas", che nella lingua sarda identifica i territori sabbiosi. Questa porzione del parco è quella che con un'adeguata pianificazione potrebbe essere destinata alla fruizione naturalistica, culturale, ma anche turistica e di svago¹⁶.



La sfida principale, nel processo di pianificazione del parco, sarà quella di conciliare le esigenze urbane con quelle naturalistiche, ma anche con la complessa situazione istituzionale del territorio, sottoposto a vincoli di varia natura¹⁷.

2.2.5. Architettura e acqua: la Città del Sale

Tra le varie potenzialità del compendio del Molentargius merita certamente un paragrafo a parte il vasto repertorio di archeologia industriale di quella che è conosciuta come la “Città del Sale”.

Si tratta di un villaggio costruito negli anni '30 del Novecento per le varie funzioni legate all'attività di estrazione del sale, nei pressi del canale La Palma e delle saline omonime, una zona isolata e distante da quello che era all'epoca il centro abitato di Cagliari, sulla base del modello dei villaggi industriale che venivano edificati nello stesso periodo in altre zone della Sardegna¹⁸.

Il complesso è costituito da edifici industriali, come l'edificio dei sali scelti, le fabbriche del gesso e dei Sali di bromo e potassio, le varie officine, la falegnameria e la direzione delle Saline, ma anche dalle abitazioni per gli operai e gli impiegati e da alcuni edifici per la comunità quali la mensa, la Chiesa e il dopolavoro.

Dal punto di vista architettonico si tratta di un insieme eterogeneo che comprende sia edifici in stile eclettico ottocentesco che sperimentazioni razionaliste tipiche del Novecento.

A seguito dell'espansione urbana della città di Cagliari il villaggio di La Palma è stato inglobato nel nuovo quartiere residenziale sorto tra gli anni Settanta e Ottanta e noto come Quartiere del Sole. Recentemente alcuni degli edifici storici sono stati oggetto di riqualificazione e conversione: l'edificio dei Sali scelti ospita infatti la Direzione del Parco, mentre il dopolavoro è stato trasformato nel Teatro delle Saline.

Un edificio di particolare interesse dal punto vista architettonico è il magazzino del sale, realizzato negli anni cinquanta su un modello di struttura architettonica ideato dall'ingegnere Pierluigi Nervi¹⁹, e situato nei pressi dello sbocco sul mare del canale

¹⁷ Il territorio del Parco è interessato dal Piano Paesaggistico Regionale e dai Piani Urbanistici Comunali di Cagliari, Monserrato, Selargius, Quartucciu, e Quartu Sant'Elena. In esso ricadono inoltre i vincoli del S.I.C., della Z.P.S., della Convenzione di Ramsar e delle Riserve Naturali tutelate dalla L.R. 31/89;

¹⁸ S. Piras (a cura di), *Architetture cit.*, p. 12;

¹⁹ S. Piras, *Il paesaggio delle vie d'acqua a Cagliari*, Associazione per il Parco Molentargius Saline Poetto, Cagliari 2004, p. 9;

²⁰ Ibid.;

²¹ Ibid., p. 28;

della Palafitta. Presenta una pianta rettangolare e una struttura a volte paraboliche in calcestruzzo armato che ne scandiscono i prospetti laterali, sormontate dal volume parallelepipedo del nastro trasportatore.

All'interno di questo patrimonio di architetture industriali, che costituiscono la matrice storico insediativa del territorio del Molentargius, possono essere considerate anche tutte le opere e gli interventi di trasformazione del paesaggio come canali, argini ponti e paratie. In particolare, le vie d'acqua costituiscono la base della rete urbana di questo insediamento, tanto che anche le strade seguono spesso l'andamento dei canali. "La sequenza d'acqua è l'elemento strutturale primario della Città del Sale, l'armatura urbanistica più che dalla rete delle strade si può dire sia costituita, appunto, dall'acqua"²⁰.

La localizzazione dei principali edifici produttivi segue infatti i percorsi d'acqua, così che l'edificio dei Sali di potassio si trova sulla sponda orientale del Terramaini, mentre lungo il canale La Palma sono disposti la falegnameria, la fonderia e la torneria. L'edificio dei Sali scelti possiede invece una propria darsena, sempre collegata al canale La Palma e dotata di uno scalo e delle officine per la riparazione delle barche.

Le vie d'acqua rappresentano per il parco una grande potenzialità in nell'ottica di una progettazione e pianificazione paesaggistica, attraverso il riutilizzo delle rive per la creazione di corridoi ecologici, percorsi pedonali e ciclabili che mettano in connessione il parco con gli altri sistemi ambientali dell'area urbana.

Un'ulteriore possibilità, ancora più suggestiva, è rappresentata dalla possibilità di utilizzare gli stessi canali per la navigazione, creando una serie di percorsi naturalistici e culturali, che si sviluppino all'interno del parco costeggiando i bacini degli stagni e delle saline, "percorsi che mettano in relazione gli ambiti l'uno con l'altro [...] che rendano permeabile la città nei confronti del verde e dell'acqua che attraversa il suo territorio, e che contribuiscano ad integrare nel tessuto urbano quelle parti di città che la rete stradale, così come è stata realizzata, ha contribuito ad allontanare invece che unire."²¹



²² Parco Naturale Regionale Molentargius-Saline, *Linee strategiche di indirizzo per la redazione del piano del parco* (art. 14 L.R. 5/99), p. 20;

Fig. 2.12: L'idrovora del Rolлоне (© Alberto Madeddu, 2019)

Fig. 2.13: L'edificio dei Sali scelti, oggi sede dell'Ente Parco (Sardegna Territorio)

Fig. 2.14: Il Padiglione del Sale (Sardegna Territorio)

Fig. 2.15: Navigazione con battelli e canoe sul canale La Plama (Sardegna Territorio)

2.2.6. Problematiche

Tra gli anni '80 e '90 l'interruzione delle attività di estrazione del sale hanno inevitabilmente portato all'abbandono dell'area, al quale sono seguiti in misura sempre maggiore fenomeni di uso improprio del territorio, e in particolare di edificazione abusiva.

Il fenomeno si sviluppa prevalentemente nella striscia di terra di Is Arenas, che rappresenta sostanzialmente l'unica parte del parco costituita da terre emerse, e quindi edificabile.

Nell'area, che si estende per circa 280 ettari ed è stata storicamente utilizzata per attività agricole, sono attualmente presenti circa 200 mila metri cubi di edificato, di cui 160 mila illegali. Si tratta per la maggior parte di edilizia residenziale, ma anche discariche e altre attività non compatibili con il contesto ambientale del territorio, quali officine o depositi di materiali²².

L'edificazione illegale si concentra in particolare nella porzione sud-occidentale di Is Arenas, dove assume la forma di una vera e propria lottizzazione abusiva, ma è presente in misura minore



anche nella zona orientale in territorio di Quartu e in altri edifici sparsi.

Oltre al danno recato dall'edificazione in sé, la presenza delle residenze e delle attività produttive genera inoltre all'interno del parco flussi veicolari e scarichi fognari che rischiano di compromettere seriamente l'equilibrio di questo delicato ecosistema.

Si evidenzia quindi una inversione di tendenza nell'uso del territorio, da un utilizzo rurale a uno prevalentemente residenziale. A questo proposito un altro fenomeno che si è diffuso negli ultimi è quello che ha portato alla conversione di gran parte delle attività da aziende agricole in senso stretto ad attività sportive legate all'ambiente rurale, quali ad esempio trekking o equitazione.

In fase di pianificazione sarà quindi indispensabile individuare le azioni e gli interventi necessari per riportare il territorio di Is Arenas alla sua tradizionale vocazione rurale, anche eventualmente mediante azioni di valorizzazione delle produzioni tipiche locali.

Fig. 2.16: Riserva naturalistica nell'area di Is Arenas
(© Alberto Madeddu, 2019)







LA SPIAGGA DEL POETTO E IL SISTEMA COSTIERO

Il Poetto è la principale spiaggia cagliaritana e si estende per circa otto chilometri, dalla Sella del Diavolo sino alla spiaggia del Margine Rosso.

Si tratta di un cordone sabbioso che si estende a cavallo tra i comuni di Cagliari e Quartu Sant'Elena, tra il mare e le Saline del Molentargius. La porzione cagliaritana, a ovest, è quella maggiormente urbanizzata, con la presenza di un vero e proprio quartiere residenziale situato tra la spiaggia e le Saline, mentre nel litorale di Quartu, in cui la fascia di terra ha un'ampiezza minore, l'urbanizzazione è limitata alla presenza di alcuni stabilimenti balneari e locali per la ristorazione.

Il litorale è percorso per tutta la sua estensione da un lungomare, che con la recente riqualificazione è stato pedonalizzato e dotato di piste ciclabili connesse a percorsi naturalistici tramite i quali è possibile raggiungere altre aree quali il promontorio di Sant'Elia, la Sella del Diavolo e il Parco di Molentargius, mentre parallelamente al lungomare si sviluppa una strada che collega i centri di Cagliari e Quartu Sant'Elena.

Lungo tutta la spiaggia sono presenti chioschi e locali per la ristorazione, stabilimenti balneari e numerose aree attrezzate per lo svolgimento di varie attività sportive. Nei pressi del promontorio della Sella del Diavolo, nell'area denominata Marina Piccola, sorge inoltre un porticciolo turistico, dotato di una piazza sul mare per lo svolgimento di eventi musicali.

Il Poetto è facilmente raggiungibile in autobus da entrambi i centri urbani adiacenti grazie alla presenza di una rete di trasporto pubblico metropolitano che si intensifica durante la stagione estiva.

Fig. 2.17 (pag. prec.): La spiaggia del Poetto e la Sella del Diavolo (© Alberto Madeddu, 2019)

2.3.1. La “Città estiva”

La storia di Cagliari e quella del Poetto si incrociano relativamente di recente. Fino agli inizi del Novecento infatti le località balneari preferite dai cagliaritari erano quelle a ovest del centro abitato, più facilmente raggiungibili anche a piedi, in particolare la spiaggia di Giorgino.

Il paesaggio del Poetto all'epoca è ancora semiselvaggio, caratterizzato dalla presenza di dune e acquitrini, e si tratta di una zona prevalentemente destinata ai forzati delle retrostanti saline e ai militari che la utilizzano per le esercitazioni di tiro²⁵.

L'evento che dà inizio alla frequentazione di massa del litorale è l'inaugurazione della nuova linea tranviaria nel 1913. I tram infatti rendono finalmente accessibile una zona fino ad allora fuori dalla portata di gran parte dei cittadini, in quanto carente di collegamenti stradali con il resto della città.

La spiaggia è caratterizzata da una sabbia bianca e finissima, dall'acqua cristallina e da grandi spazi ne facevano un luogo ideale per la stagione estiva, così che tra il 1913 e il 1914 iniziarono a sorgere i primi stabilimenti balneari.

Nei pressi degli stabilimenti, collocati nel primo tratto di litorale arrivando dal centro di Cagliari, iniziano a sorgere i primi *casotti*, piccole strutture in legno costruite dai cittadini ed utilizzate come abitazioni per la stagione estiva. Inizialmente realizzati direttamente sulla sabbia e in seguito su palafitte, al fine di proteggerli dalle mareggiate, i casotti venivano montati all'inizio della stagione estiva e smontati al termine di essa, perché la linea tranviaria, attiva solo da giugno a settembre, non permetteva di raggiungere il Poetto durante i mesi invernali.

Negli anni '30 hanno inizio i lavori di ampliamento e bitumazione del lungomare, che si estende per metà del litorale, fino all'altezza della Colonia marina, il cui scheletro veniva realizzato negli stessi anni, rimanendo però incompiuto per circa un decennio.

²³ G. Cao, *La Città estiva. Cagliari balneare al Poetto 1913-1986*, VerbaVolant, Cagliari 1998, p. 24;

²⁴ *Ibid.*, p. 48;

Nei primi anni '40 con l'arrivo della guerra, lo stanziamento in città delle truppe naziste e il timore di uno sbarco delle truppe americane portano alla decisione da parte del podestà fascista di procedere alla demolizione di tutti i casotti²⁴.

Nel 1946 con la fine della guerra i cagliaritari iniziano a riappropriarsi della spiaggia e una lunga schiera di casotti viene sistemata nella porzione di litorale compresa tra lo stabilimento balneare "Il Lido" e la ex Colonia marina, che nel frattempo viene completata e adibita a Ospedale Marino.

La ricostruzione della città, duramente colpita dai bombardamenti tra il '42 e il '43, comporta l'utilizzo di grandi quantità di sabbia, che viene prelevata proprio dalla spiaggia, creando un danno irreparabile che andrà a generare negli anni successivi crescenti fenomeni di degrado.

La frequentazione della spiaggia è in costante crescita, e oltre ai casotti in legno iniziano a sorgere sul lungomare vere e proprie case in muratura. Anche gli stabilimenti balneari si trasformano da strutture amovibili in legno a edifici in cemento, in costante espansione col passare degli anni.

Fig. 2.18: Il tram e i casotti del Poetto in una foto degli anni '50 (© Giancarlo Cao, Sardegna digital library)



Al processo di urbanizzazione del lungomare che procede a ritmi sempre più veloci non corrispondono però adeguate regole o strumenti di pianificazione che possano porre un freno al proliferare di costruzioni di ogni tipo, disposte senza criterio, così che anche sulla spiaggia compaiono tra i casotti alcune case in muratura.

Nel 1973 la linea tranviaria viene sostituita da una nuova linea di autobus, considerata più efficiente ma meno gradita ai cittadini, tanto che il traffico automobilistico crescerà in modo esponenziale fino a raggiungere i livelli insostenibili registrati nell'ultimo decennio.

Negli anni ottanta le condizioni igieniche e di degrado estetico del litorale continuano ad aggravarsi, anche a causa dell'abbandono del vecchio Ospedale Marino, che in quegli anni viene trasferito nel retrostante edificio che originariamente ospitava un hotel, lasciando sulla spiaggia i ruderi degli edifici della ex Colonia e del pronto soccorso. La nevicata che ricopre il Poetto e tutta la città di Cagliari nell'inverno del 1985 rappresenta l'atto finale della storia dei casotti, che, gravemente danneggiati, verranno definitivamente demoliti. La demolizione però porterà paradossalmente al crescente degrado ambientale, a causa dell'aumento dei fenomeni di erosione della spiaggia ormai libera.

Gli studi effettuati alla fine degli anni '90 infatti identificarono quali principali cause del degrado la presenza della strada litoranea, l'incremento dell'azione ondosa a causa della scomparsa della Posidonia oceanica e la costruzione degli stabilimenti e dei bracci a mare del Lido e D'Aquila, dei casotti e delle villette²⁵.

Nel 2002 ha così inizio un'operazione di ripascimento dell'arenile, durante la quale è stata prelevata la sabbia a qualche centinaio di metri dalla riva, anziché nel luogo precedentemente scelto a varie miglia dalla spiaggia, vanificando così la buona intenzione di riportare la spiaggia del Poetto alla sua originaria bellezza e dimensione. La sabbia finissima e bianca di una volta è stata infatti sostituita da un miscuglio completamente diverso per colore e granulometria, contenente non solo sabbia ma anche frammenti di conchiglie e concrezioni marine.

²⁵ G. Cao, *La Città estiva. Dal paesaggio dei casotti al nuovo Poetto 1979-1999*, Verba Volant, Cagliari 1999, p. 14;

Fig. 2.19, 2.20, 2.21: Fotografie dei casotti del Poetto durante la stagione estiva (2.19), invernale (2.20) e dopo la nevicata del gennaio 1985 (2.21) (© Giancarlo Cao)



2.3.2. La riqualificazione del lungomare

Nel 2015 l'amministrazione comunale di Cagliari ha realizzato un intervento di riqualificazione del lungomare Poetto, che, ha profondamente trasformato il volto del litorale.

²⁶ <http://smartcityweb.net/>

La riqualificazione dello spazio pubblico è stata posta come cardine di un processo di ricomposizione del paesaggio orientato a salvaguardare le aree più ecologicamente sensibili e caratterizzate da elevato valore ambientale. Il progetto è stato finanziato anche grazie a fondi regionali e nazionali e ha visto la realizzazione di una nuova passeggiata lungomare caratterizzata dai cromatismi del contesto paesaggistico circostante e fornita di spazi attrezzati e aree verdi²⁶.

L'intervento poneva tra i suoi obiettivi la promozione della mobilità sostenibile, mirando a incentivare la diminuzione dell'uso delle auto private per raggiungere la spiaggia, al fine di favorire la tutela e la salvaguardia dell'intero ecosistema, che comprende oltre alla stessa spiaggia il compendio delle arde umide del *Molentargius*, situato immediatamente dietro il litorale.

La riorganizzazione delle aree di sosta e il potenziamento della rete del trasporto pubblico verso la spiaggia favoriscono la mobilità dolce, grazie anche alla presenza di un percorso protetto che comprende piste ciclabili, percorsi pedonali, corsie destinate ai *runners*, aree attrezzate per le attività sportive e punti di sosta panoramici.

Una fascia verde con funzione di ecofiltro separa la spiaggia dalla passeggiata e favorirà la naturale formazione delle dune. Per salvaguardare il delicato ecosistema, l'accesso all'arenile potrà avvenire solo in alcuni punti tramite *decks* attrezzati, luoghi di connessione con l'arenile, che accompagnano la fruizione dallo spazio urbano verso l'ambiente naturale.

Fig. 2.22: Il lungomare Poetto dopo la riqualificazione del 2015 (© Alberto Madeddu, 2019);

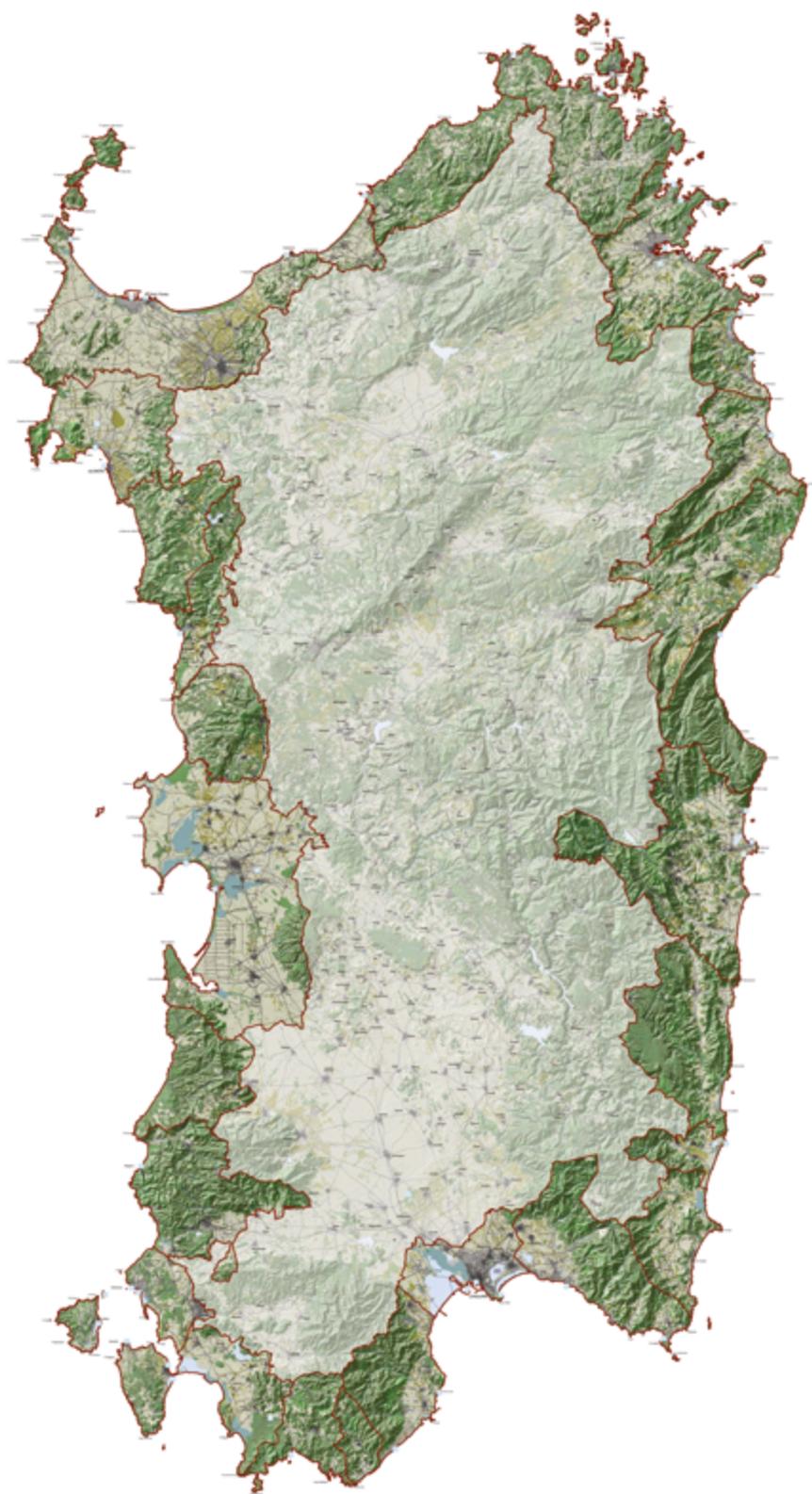
Fig. 2.23: La fascia verde e il sistema di ecofiltro che separano il lungomare dalla spiaggia (© Criteria);

Fig. 2.24: Esempio di *deck* attrezzato per l'accesso alla spiaggia (© Alberto Madeddu, 2019);





**INQUADRAMENTO
URBANISTICO E NORMATIVO 3**



IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

3.1.1. La pianificazione paesaggistica in Sardegna

Il primo esempio di pianificazione territoriale e paesaggistica in Sardegna è il Piano territoriale paesistico del Molentargius e di Monte Urpinu. Il piano fu approvato definitivamente il 12 gennaio 1979, in seguito ad alcuni ricorsi presentati dai comuni di Cagliari e Quartu Sant'Elena e da alcuni privati cittadini che determinarono l'esclusione di tutta la fascia litoranea del Poetto, che si ritenne potesse essere tutelata con gli ordinari strumenti di pianificazione.

I piani paesistici erano infatti previsti dalla Legge del 29 giugno 1939 n. 1497, che disciplina la materia delle bellezze naturali, la quale contrappone al concetto di protezione come sinonimo di vincolo una difesa delle bellezze naturali basata su un controllo programmatico che non esclude a priori interventi modificatori.

Fig. 3.1 (pag. 1):

Fig. 3.2 (pag. prec.): Piano Paesaggistico regionale della Sardegna, Carta di sintesi degli ambiti (Sardegna territorio)

Fig. 3.3: Ortofoto dell'area di Molentargius e del litorale del Poetto (Sardegna Geoportale)



Il PTP del Molentargius e di Monte Urpinu interessava i territori degli stagni del Bellarosa maggiore, di Quartu Sant'Elena e del Bellarosa minore, le vasche di evaporazione delle Saline, il settore di terre emerse di Is Arenas e il colle di Monte Urpinu, e suddivideva il territorio in zone sottozone con differenti gradi di tutela e salvaguardia:

- Zona B: di rispetto ecomorfologico e lacustre, costituita dagli stagni di Quartu e del Bellarosa maggiore e dalle Saline di Stato, e suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona B1: lacuale artificiale (Saline e stagno di Quartu);
 - Sottozona B2: lacuale naturale (Stagno del Bellarosa maggiore);
- Zona C: di rispetto geomorfologico interno, costituita dalla fascia di terra di Is Arenas e dallo Stagno di Perda Bianca, suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona C1: conservativa naturale a sistema (Is Arenas);
 - Sottozona C2: trasformativa di settore (Perda Bianca);
- Zona D: di rispetto geomorfologico esterno, costituita dalla parte settentrionale del territorio di tutela, compresa tra il Bellarosa minore e il Viale Marconi, e suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona D1: conservativa naturale integrale (specchi d'acqua);
 - Sottozona D2: conservativa di settore operativo (zona edificata a destinazione produttiva e commerciale);
- Zona E: costituita dal rilievo di Monte Urpinu e suddivisa nelle seguenti sottozone:
 - Sottozona E1: ristrutturativa geoforestale;
 - Sottozona E2: completativa residenziale urbana;
 - Sottozona E3: ristrutturazione viaria;

¹ P. Falqui, *La vicenda paesistica in Sardegna: dalla Legge Galasso all'annullamento dei PTP (1985-2003)*, in «Gazzetta Ambiente», anno XVII, (2011) n. 6, p. 22;

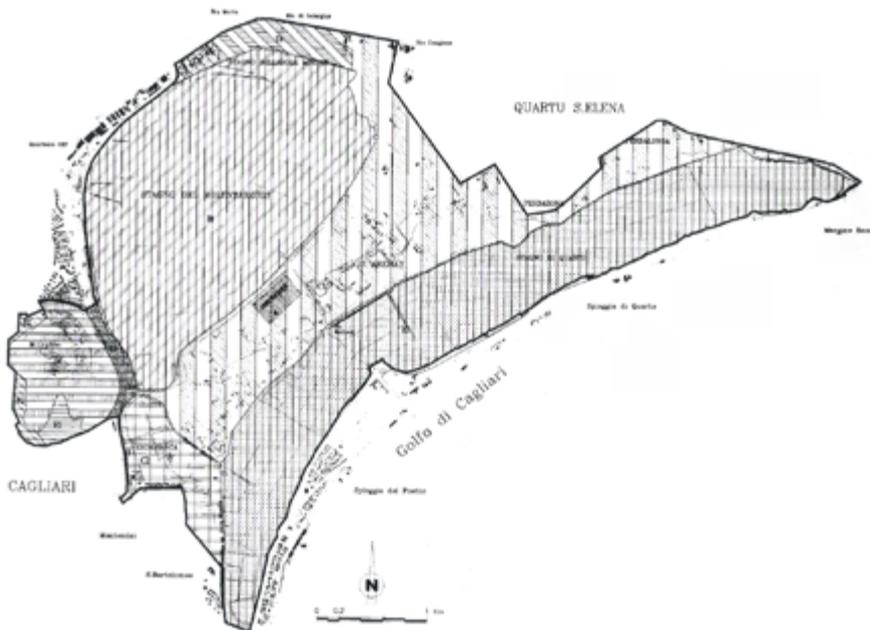
- Sottozona E4: cerniera mediana del sistema;
- Sottozona E5: completativa di settore.

Per ognuna di queste zone e sottozone il piano fornisce alcune prescrizioni generali relative ad usi e attività consentiti, interventi edilizi e infrastrutturali realizzabili, e opere di salvaguardia dei valori paesaggistici e naturali.

Le principali critiche al PTP di Molentargius e Monte Urpinu evidenziano il fatto che, nonostante riguardasse una delle aree maggiormente tutelate sul territorio regionale (interessata dal vincolo paesaggistico, dal parco naturale regionale, dalla Convenzione internazionale di Ramsar e dal Sito di Importanza Comunitaria) il piano “non è riuscito a tutelare integralmente i caratteri paesaggistico ambientali e naturalistici dell’area”¹.

Negli anni ottanta si assiste ad una svolta nella pianificazione territoriale e paesaggistica con l’approvazione della legge dell’8 agosto 1985 n. 431, meglio nota come Legge Galasso, che riguardava le disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Fig. 3.4: Zonizzazione del Piano territoriale paesistico del Molentargius e di Monte Urpinu del 1979 (Criteria)



Essa introduce un nuovo concetto di paesaggio, i cui caratteri fondamentali sono intesi come prodotto della natura e dell'intervento dell'uomo, e estende il concetto di bellezza naturale ad intere categorie di beni costituenti i principali elementi di articolazione del paesaggio, quali i territori costieri, le zone montane e i boschi.

La Legge Galasso impone un vincolo paesaggistico su alcune categorie di beni naturali, come i territori situati nella fascia di 300 metri da mari e laghi, fiumi e torrenti, montagne, zone umide, parchi e riserve naturali e zone di interesse archeologico, e obbliga le regioni alla redazione di piani paesistici o di piani urbanistico territoriali "con specifica considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali".

La regione Sardegna avviò quindi un processo di pianificazione paesaggistica che si concentrò inizialmente su 25 aree rappresentative dei valori paesaggistici dell'isola, andando poi a individuare 14 ambiti territoriali, che comprendevano l'intera fascia costiera dei due chilometri dalla linea di battigia e alcune zone interne di particolare pregio ambientale, per un'estensione di circa 10.000 chilometri quadrati, che corrispondono a quasi il 40% dell'intero territorio regionale. Per ognuno di questi ambiti venne poi costituito un gruppo di lavoro, formato da urbanisti e pianificatori coordinati dall'assessorato alla pubblica istruzione, incaricati delle analisi e gli studi propedeutici alla realizzazione di altrettanti piani territoriali paesistici.

Successivamente, con la Legge urbanistica regionale 22 dicembre 1989 n. 45, e successive modifiche e integrazioni², la regione disciplina "l'uso e la tutela del territorio regionale", e specifica i contenuti e le procedure per l'approvazione dei Piani Territoriali Paesistici, oltre alle necessarie misure di salvaguardia provvisorie.

Sulla base delle nuove direttive venne quindi avviata una fase di "omogeneizzazione" dei piani precedentemente elaborati dai diversi gruppi di lavoro, finalizzata a dare ai diversi piani "una connotazione quanto più omogenea e unitaria", ma che ha "di fatto privato i Piani territoriali paesistici degli apparati analitico descrittivi e interpretativi delle valenze paesaggistiche del terri-

² In particolare: L.R. n. 20/91, L.R. n. 37/91, L.R. n. 11/92, L.R. n. 22/92, L.R. n. 23/93, L.R. n. 28/93;

³ P. Falqui, *La vicenda cit.*, p. 22;

⁴ C. Pira, *La cornice del Piano paesaggistico regionale per la pianificazione dei centri storici*, in F. Isola, C. Pira, C. Zoppi (a cura di) *Centri storici e spazio urbano. L'esperienza regionale della Sardegna*, Franco Angeli 2018, Milano, p. 81;

⁵ In particolare le associazioni Friends of the Earth International – Amici della Terra e Legambiente;

⁶ *Ibid.*, p. 82;

torio, allestiti a supporto del processo di pianificazione, decontestualizzando di fatto i dispositivi spaziali e normativi adottati per 14 PTP”³.

“Contrariamente alla loro funzione iniziale di riferimento generale di coordinamento e orientamento del territorio, si riducono con il tempo a normare la sola fascia di territorio relativa ai due chilometri dalla linea di costa. In tal senso, a partire dagli anni Novanta la pianificazione paesaggistica coincide con la pianificazione costiera”⁴.

Le previsioni del piano avevano infatti efficacia vincolante nei due chilometri della fascia costiera e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, dove prevalevano sulla preesistente pianificazione urbanistica comunale, che poteva eventualmente essere integrata con discipline di tutela più restrittive. Nelle altre zone invece i PTP rappresentavano solo un quadro di riferimento generale in base al quale i comuni avrebbero dovuto adeguare i loro strumenti urbanistici.

Il processo di omogeneizzazione fu inoltre una delle motivazioni che spinsero alcune associazioni ambientaliste⁵ a presentare ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Sardegna e al Capo dello Stato, al fine di ottenere l’annullamento dei PTP. Le associazioni sostenevano che “nel generale contesto di una pianificazione diretta alla salvaguardia del territorio, le previsioni del PTP autorizzavano, nelle zone di conservazione integrale e dove prevaleva l’esigenza di tutela delle caratteristiche naturali, usi compatibili in assoluto contrasto con le caratteristiche naturali, ambientali e paesaggistiche, in grado di snaturare le caratteristiche delle zone interessate”⁶.

Nel 1998 il TAR Sardegna, riconoscendo la fondatezza delle argomentazioni espresse dalle associazioni Amici della Terra e Legambiente, e condividendo le osservazioni del Consiglio di Stato sulla non conformità alla legge dei piani, decretò l’annullamento di tredici Piani territoriali paesistici, mentre rimane in vigore soltanto il Piano della Penisola del Sinis.

Dal 1998 al 2004 si ha quindi un periodo di *vacatio legis*, fino

all'emanazione della L. R. 8/2004 “Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale”, meglio nota come “Legge Salvacoste”. Questa legge stabiliva infatti alcune misure di salvaguardia estremamente restrittive per i territori compresi nei due chilometri dalla linea di costa, e rimase in vigore fino all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, del quale definiva il processo di definizione, adozione e approvazione.

Nello stesso anno un'importante svolta nel contesto normativo nazionale è costituita dall'approvazione del Decreto Legislativo n. 42 del 2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” noto come Codice Urbani. Di tratta di un documento composto da 184 articoli che hanno come obiettivo quello di riorganizzare secondo una logica unitaria le materie inerenti al patrimonio storico, artistico, archeologico e il paesaggio.

Rispetto alla normativa previgente il Codice Urbani segna una svolta nella definizione del concetto di paesaggio, “definito come una parte omogenea del territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni”. Allo stesso concetto di paesaggio viene inoltre attribuita una trasversalità, la quale comporta che la necessità che il piano paesaggistico interagisca con tutti gli strumenti di piano che possono potenzialmente mutare il “volto del territorio”.

Fig. 3.5: Paesaggio costiero sella Sardegna nordorientale (© Roberto Sanna, Curatorias)



3.1.2. Il Piano Paesaggistico Regionale

⁷ D.L. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”

⁸ Convenzione Europea del Paesaggio, Firenze 2000. Testo disponibile al sito: <http://www.convenzioneeuropeapaesaggio.beniculturali.it/>

⁹ *Ibid.*

Nel settembre del 2006 la Giunta regionale della Sardegna presieduta da Renato Soru approva il primo Piano Paesaggistico Regionale redatto in Italia ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Il Codice costituisce il principale riferimento normativo in materia di beni culturali e paesaggistici, e afferma che i piani paesaggistici devono assicurare che il “territorio sia adeguatamente conosciuto, salvaguardato, pianificato e gestito in ragione dei differenti valori espressi dai diversi contesti che lo costituiscono”⁷.

Il piano paesaggistico deve quindi identificare i caratteri peculiari del territorio, delimitarne i relativi ambiti e predisporre norme e prescrizioni per la conservazione dei beni tutelati, la riqualificazione delle aree degradate o compromesse, la salvaguardia dei caratteri paesaggistici e l’individuazione delle linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i valori paesaggistici.

Le previsioni dei piani paesaggistici sono prevalenti sulle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali e provinciali. Comuni, Province e Enti gestori delle aree naturali protette sono inoltre tenuti ad adeguare i propri strumenti di pianificazione alle previsioni dei piani paesaggistici.

Il principale riferimento culturale del Piano paesaggistico sardo è invece la Convenzione Europea del Paesaggio, un documento sottoscritto nel 2000 a Firenze e ratificato da 32 Stati membri del Consiglio d’Europa, che “si prefigge lo scopo di promuovere la salvaguardia, la gestione e la pianificazione dei paesaggi e di organizzare la cooperazione europea in questo campo”⁸.

Secondo la Convenzione Europea il termine paesaggio “designa una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva da dall’azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”⁹. Si tratta quindi di un’ampia concezione di paesaggio, non limitata ai soli paesaggi che possono essere considerati eccezionali, ma che comprende anche i paesaggi della vita quotidiana e i paesaggi degradati.

Gli orientamenti essenziali sono individuati dalle “Linee guida per il lavoro di predisposizione del Piano paesaggistico regionale”, e si basano sull’assunzione della centralità del paesaggio regionale come punto di riferimento nei processi di pianificazione e governance del territorio: identificare le grandi invarianti del paesaggio, ovvero i luoghi che presentano ancora intatti i valori dell’identità naturale e storica della regione, sui quali costruire un nuovo “progetto di qualità del territorio della Sardegna”; ricostruire e risanare i luoghi degradati o compromessi dalle trasformazioni in atto.

Le finalità del PPR sono quelle di “preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l’identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo, proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità, assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità”¹⁰.

I principi alla base del piano, ispirati a quelli enunciati dalla Convenzione europea del paesaggio, sono quelli su cui impostare le azioni finalizzate al perseguimento degli obiettivi di tutela paesaggistica, e riguardano: il controllo dell’espansione delle città; la gestione degli ecosistemi urbani; la conservazione e lo sviluppo del patrimonio naturale e culturale; l’alleggerimento della pressione urbanistica nelle zone costiere; la conservazione e il recupero delle grandi zone umide; la gestione e il recupero degli ecosistemi marini; la conservazione e la gestione di paesaggi di interesse culturale, storico, estetico ed ecologico; la compatibilità delle misure di sviluppo che possono incidere sul paesaggio, il recupero dei paesaggi degradati da attività umane¹¹.

Il Piano paesaggistico si pone in contrasto rispetto alla tendenza prevalente alla privatizzazione e al consumo del territorio e delle sue risorse e, in un paesaggio caratterizzato dalla presenza di nuclei compatti e una bassa occupazione diffuse del territorio, si propone di favorire la localizzazione di nuove abitazioni e servizi nei pressi dello spazio costruito esistente, scoraggiando la diffusione delle seconde case lungo le coste e delle residenze sparse

¹⁰ Regione Autonoma della Sardegna, *Piano Paesaggistico regionale, Norme Tecniche di Attuazione, Art. 1 - Finalità e principi*, 2006

¹¹ *Ibid.*

¹² *Ibid.*

¹³ La legislazione delle attività agricole e zootecniche è rimandata alle vigenti Direttive per le zone agricole, D.P.G.R. del 3 agosto 1994, n. 228;

nelle aree rurali.

Il PPR analizza le caratteristiche ambientali, storico-culturali e insediative del territorio sardo con le loro interrelazioni reciproche, e le dinamiche di trasformazione del territorio con i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio che ne derivano. Il piano individua inoltre, sulla base delle indicazioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio, i beni paesaggistici e i beni identitari presenti sul territorio regionale, e determina le misure per la conservazione dei caratteri connotativi, oltre che per la gestione degli interventi di valorizzazione paesaggistica. Tra i contenuti del PPR sono presenti alcune previsioni che riguardano gli interventi di recupero e riqualificazione di immobili o aree compromessi o degradati, la compatibilità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio e le specifiche norme di salvaguardia da applicare in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici al suddetto piano¹².

Vengono identificati tre elementi fondamentali, intorno ai quali si articola l'intero territorio regionale, e per ognuno di essi sono elaborate specifiche prescrizioni:

Le città, le cui amministrazioni comunali sono obbligate a dotarsi di un Piano Urbanistico Comunale, o ad adeguare quello eventualmente già vigente in base agli indirizzi generali contenuti nel PPR, mentre all'amministrazione spetta la verifica di coerenza;

L'agro, per il quale non sono previste regole specifiche per le attività agricole e zootecniche¹³;

Gli insediamenti turistici, ovvero le ex zone F del Decreto Floris, di fatto superate con l'approvazione del PPR, nelle quali è prevista esclusivamente la riqualificazione urbanistica "attuata nel pieno rispetto di tutti i vincoli e valori riconosciuti negli studi degli assetti storico-culturali ed ambientali"¹⁴. Le opere e le infrastrutture a destinazione turistico-ricettiva devono quindi essere localizzate nei centri abitati, ma in alcuni casi possono essere previsti premi di cubatura in caso di evidenti e significative compensazioni paesaggistiche.

Il piano ha contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo, e individua due principali dispositivi, l'Assetto territoriale e gli Ambiti di paesaggio.

L'individuazione dei beni paesaggistici e dei beni identitari avviene sulla base dell'Assetto territoriale, articolato in Assetto ambientale, Assetto insediativo e Assetto storico-culturale, su cui si basano gli indirizzi e le prescrizioni definite dalla disciplina generale, che devono essere recepite dalla pianificazione subordinata.

L'Assetto ambientale è costituito da un insieme di elementi quali la geologia e la geomorfologia del territorio, la flora, la fauna e gli habitat, le aree naturali, le emergenze geologiche di pregio e i paesaggi rurali e forestali, per i quali sono elaborati una serie di indirizzi e prescrizioni relativi alle opere e agli interventi che possono interagire con questi elementi.

L'Assetto insediativo riguarda l'insieme degli elementi che derivano dai processi di organizzazione del territorio finalizzati all'insediamento di uomini e attività produttive, e i relativi indirizzi disciplinano gli interventi edilizi e infrastrutturali e la loro compatibilità con il paesaggio.

¹⁴ M. Ercolini, E. Morelli, *La pianificazione paesaggistica in Sardegna*, in «*Ri-Vista ricerche per la progettazione del paesaggio*» VIII (2010), n. 13, p. 142;



Fig. 3.6: Assetto ambientale (Sardegna territorio)



Fig. 3.7: Assetto insediativo (Sardegna territorio)

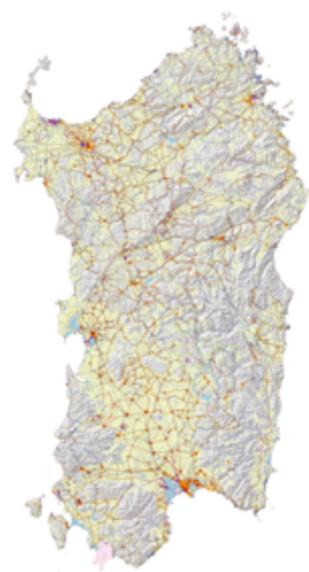


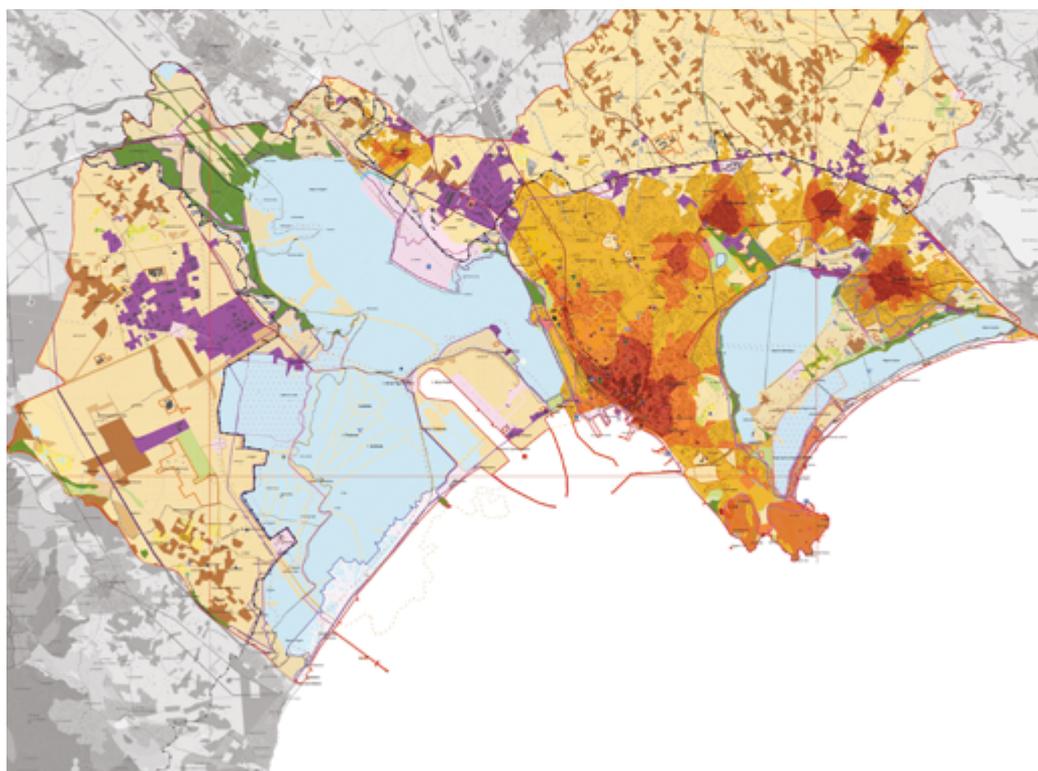
Fig. 3.8: Assetto storico e culturale (Sardegna territorio)

L'Assetto storico e culturale rappresenta invece l'insieme di aree, edifici o manufatti rappresentativi dei processi storici di antropizzazione del territorio, e i suoi indirizzi e prescrizioni sono riferiti alle azioni di conservazione, valorizzazione e gestione di questi elementi rappresentativi dei valori storici e culturali dell'isola.

Gli Ambiti di paesaggio sono definiti nelle norme tecniche del PPR come quelle "aree definite secondo specifici insiemi di relazioni che generano una identità territoriale riconoscibile in cui convergono fattori strutturali storico-culturali, naturali e antropici identificati in base ai caratteri peculiari, alla rilevanza e all'integrità dei valori paesaggistici"¹⁵. La stessa normativa individua e disciplina ventisette ambiti di paesaggio che costituiscono il primo ambito omogeneo, che corrisponde al territorio costiero.

"Gli Ambiti di paesaggio furono creati per essere una importante cerniera tra la pianificazione paesaggistica e la pianificazione urbanistica a livello locale"¹⁶. Tale suddivisione del territorio, fina-

Fig. 3.9: Cartografia dell'ambito di paesaggio del Golfo di Cagliari, Piano Paesaggistico Regionale (Sardegna territorio)



lizzata a proteggere una parte dell'isola considerata strategica dal punto di vista economico ed allo stesso tempo fragile dal punto di vista ambientale.

Essi rappresentano in sostanza il “dispositivo spaziale di pianificazione del paesaggio attraverso il quale s'intende indirizzare, sulla base di un'idea strategica di progetto generale, le azioni di conservazione, recupero o trasformazione”¹⁷.

Per ognuno degli ambiti sono infatti predisposte delle schede tecniche, una scheda con gli indirizzi specifici e un “atlante dell'ambito”, nel quale si individuano i più significativi elementi fisici, ambientali, morfologici, insediativi e storico culturali che caratterizzano la porzione di territorio analizzata, oltre ai dati demografici, territoriali ed economici, ed è inoltre presente un ideogramma progettuale nel quale si esprimono graficamente i principali indirizzi di progetto.

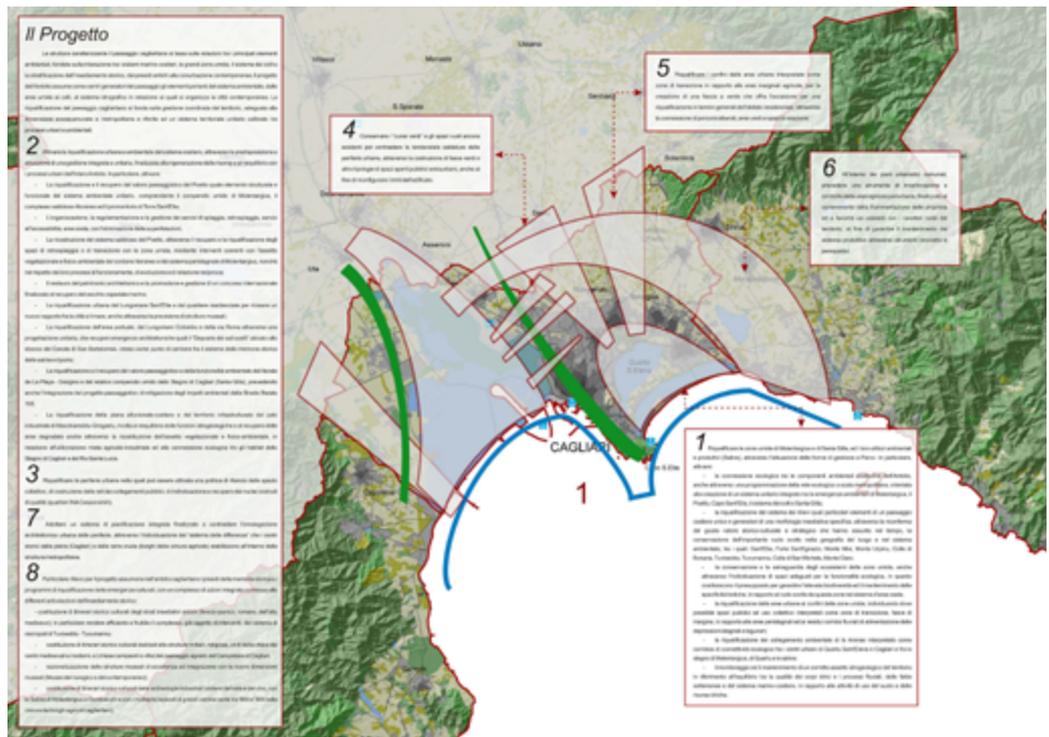
Gli Ambiti di paesaggio costituiscono quindi il campo di applicazione delle norme contenute nel piano, in quanto esse vengono applicate integralmente ai Comuni il cui territorio ricade

¹⁵ Regione Autonoma della Sardegna, *Piano Paesaggistico regionale, Norme Tecniche di Attuazione, Art. 6 - Ambiti di paesaggio. Componenti di paesaggio. Sistemi identitari ad alta intensità di tutela. Contesti identitari*, 2006

¹⁶ Regione Autonoma della Sardegna, *Piano Paesaggistico regionale, Relazione tecnica generale*, 2006, p. 6;

¹⁷ P. Falqui, *La formazione del Piano paesaggistico regionale: dal Decreto Soru all'approvazione del Piano (2004-2006)*, in «Gazzetta Ambiente», anno XVII, (2011) n. 6, p. 46;

Fig. 3.10: Tavola di progetto dell'ambito di paesaggio del Golfo di Cagliari, Piano Paesaggistico Regionale (Sardegna territorio)



¹⁸ M. Ercolini, E. Morelli, *La pianificazione paesaggistica in Sardegna*, in «*Ri-Vista ricerche per la progettazione del paesaggio*» VIII (2010), n. 13, p. 143;

Fig. 3.11: Il paesaggio di Cagliari caratterizzato dalla presenza delle Saline e la spiaggia del Poetto, con l'ex Colonia Marina sulla sinistra e il promontorio di Sant'Elia dalla destra (©G. Alvito, Teravista)

interamente all'interno dell'ambito, mentre per i comuni il cui territorio ricade solo parzialmente all'interno della delimitazione del primo ambito costiero le norme si applicano esclusivamente nella porzione di territorio in esso compresa. Ciononostante, i beni paesaggistici individuati dal piano o precedentemente sottoposti a vincoli sono comunque soggetti alle prescrizioni del PPR anche nel caso in cui non siano localizzati all'interno di uno degli ambiti.

La linea di delimitazione degli ambiti deve essere interpretata non come un confine ma bensì come un "elemento di unione tra territori diversi, utile per il riconoscimento delle peculiarità e identità di un luogo, una storia, un ambiente, in rapporto al contesto"¹⁸.



3.1.3. Criticità

Il Piano paesaggistico regionale della Sardegna può essere considerato come un primo importante passo verso l'introduzione del concetto di paesaggio e della salvaguardia ambientale nei diversi livelli della pianificazione regionale e locale, nel quale sono state però riscontrate alcune criticità.

Una di queste si riguarda sicuramente lo scarso coordinamento tra il Piano paesaggistico e altri piani regionali come quelli delle infrastrutture, dei trasporti, del turismo e dei rifiuti, che sarebbe stato necessario al fine di valutare l'impatto delle principali attività economiche sulle zone costiere.

Un elemento di criticità è anche quello legato all'inevitabile contrasto che si è venuto a creare tra un piano fortemente orientato alla tutela del paesaggio e alla sostenibilità ambientale, e il modello di crescita economica diffuso in Sardegna, e in particolare sulle coste, che identifica nell'attività edilizia il suo settore trainante¹⁹.

L'approccio eccessivamente vincolistico ha inoltre privato il piano di una sua concreta attuabilità, in quanto i condivisibili principi di sostenibilità ambientali non sono stati adeguatamente tradotti in regole capaci di orientare i processi di trasformazione²⁰.

Se la dimensione ambientale del concetto di sostenibilità è uno dei punti cardine del piano, non si può dire lo stesso per ciò che concerne la sostenibilità economica, in quanto le questioni di carattere economico non sono praticamente mai affrontate negli indirizzi generali del piano né tanto meno negli indirizzi progettuali riferiti ai singoli ambiti.

Un'altra criticità è stata riscontrata nella difficoltà a realizzare concretamente quelle forme di "pianificazione partecipata" che erano state previste già nelle linee guida per la redazione del piano, anche a causa della scarsa propensione della popolazione all'assunzione di specifiche responsabilità nei processi di governance del territorio²¹.

¹⁹ Ibid, p. 102;

²⁰ P. Bagliani, P. Falqui, *L'attuazione del Piano paesaggistico regionale (2006-2011)*, in «Gazzetta Ambiente», anno XVII, (2011) n. 6, p. 76;

²¹ Ibid., p. 103

Col tempo sono poi emerse ulteriori critiche e carenze nella prima stesura del piano, come il mancato approfondimento delle questioni legate alla pianificazione di area vasta o il fatto che il piano non fosse stato sottoposto alla procedura di Valutazione ambientale strategica, le quali hanno evidenziato la necessità di revisione del Piano paesaggistico.

3.1.4. La revisione del P.P.R.

²² E. Mura, C. Pusceddu, *La revisione del Piano paesaggistico regionale (2008-2011)*, in «Gazzetta Ambiente», anno XVII, (2011) n. 6, p. 130;

Il processo di revisione del PPR ha inizio nel 2009, attraverso l'attivazione da parte della Regione di un processo partecipativo sul paesaggio, finalizzato a intraprendere una riflessione sui temi della valorizzazione del territorio che coinvolgesse tutti i soggetti interessati, sulla base del principio di sussidiarietà e sulla necessità di garantire maggiore trasparenza delle decisioni.

Il processo partecipativo ha inizio con una serie di tavoli preliminari, in cui i Comuni e le Province hanno delineato i temi e le problematiche di maggior interesse da sottoporre all'attenzione delle Conferenze territoriali, in cui si è svolto il confronto tra i rappresentanti delle amministrazioni locali, degli ordini professionali e di varie associazioni di lavoratori e sindacati. I temi emersi durante le Conferenze territoriali sono stati poi approfonditi con l'organizzazione di alcuni tavoli tematici, i cui esiti sono stati poi esposti durante la Conferenza regionale del 30 giugno 2009.

Da questa serie di conferenze e tavoli di lavoro è emersa chiaramente la necessità di aggiornamento degli strumenti di pianificazione paesaggistica, legata al confronto tra la visione del territorio proposta dal piano e quella che veniva invece percepita dai cittadini: il PPR era infatti "percepito dagli attori locali della pianificazione e dal collettivo territoriale sardo come un piano meramente vincolistico, piuttosto che come uno strumento capace di costruire precondizioni ed aprire vie per lo sviluppo economico e socio-territoriale della Sardegna"²².

L'amministrazione ha quindi deciso che, per superare le difficoltà di recepimento, il nuovo strumento di pianificazione dovesse

necessariamente essere il risultato di un'azione coordinata di Regione e enti locali, e di un processo partecipativo appositamente organizzato e denominato “Sardegna Nuove Idee”.

Il processo partecipativo è stato attivato in occasione di un evento di presentazione pubblica svoltasi a Cagliari il 16 giugno 2010, in cui sono state esplicitate le modalità di svolgimento del processo, oltre alla necessità di avviare una cooperazione tra i vari interlocutori, ovvero l'amministrazione regionale, gli enti locali, l'Università²³ e tutte le varie associazioni operanti nei territori interessati dal processo.

La fase successiva ha visto l'attivazione di 14 “Laboratori del Paesaggio”, rappresentativi dei 27 ambiti costieri, accorpate in

²³ La conduzione del processo è stata affidata all'Università degli Studi di Sassari, e particolare alla facoltà di Architettura di Alghero;

Fig. 3.12: Brochure di presentazione del processo partecipativo Sardegna Nuove Idee (Sardegna territorio)



²⁴ L'estensione del Piano paesaggistico ai territori interni era già un obiettivo della Giunta regionale presieduta da Renato Soru, ma il 25 novembre 2008, a seguito della mancata approvazione della nuova Legge urbanistica regionale, quest'ultimo presenta le sue dimissioni, interrompendo di fatto il processo di elaborazione e approvazione del Piano paesaggistico regionale per il secondo ambito omogeneo, l'ambito interno;

²⁵ E. Mura, C. Pusceddu, *La revisione* cit., p. 133-134;

²⁶ Regione Autonoma della Sardegna, *Piano Paesaggistico regionale, Relazione dell'aggiornamento e revisione*, 2013.

funzione delle affinità territoriali. Per la prima volta il processo è stato esteso anche ai territori interni, al fine di porre le basi per poter successivamente giungere alla realizzazione di un Piano comprendente tutto il territorio regionale²⁴.

La vera e propria attività di revisione ha inizio nel marzo 2011 con un tavolo di sintesi in cui vengono riorganizzati e perfezionati gli obiettivi e gli scenari progettuali emersi dai laboratori territoriali, e con la successiva presentazione pubblica dei risultati. In fase di revisione il Piano paesaggistico è stato sottoposto alla Valutazione ambientale strategica, al fine di integrare nei processi del piano le considerazioni legate alla sostenibilità ambientale²⁵.

Le principali modifiche introdotte in fase di revisione del piano consistono nei seguenti punti²⁶:

- Eliminazione dalla normativa delle parti annullate per effetto di sentenze del TAR o del Consiglio di Stato;
- Recepimento di normative regionali o statali successive alla prima approvazione del PPR;
- Revisione delle norme tecniche di attuazione per garantire una migliore leggibilità e facilità di applicazione;
- Recepimento della nuova perimetrazione dei centri di antica e prima formazione concordata con i comuni in fase di copianificazione;
- Correzione e aggiramento di incongruenze cartografiche;
- Ridefinizione delle perimetrazioni di alcuni Ambiti di paesaggio in base alle proposte pervenute durante gli incontri di Sardegna Nuove Idee;
- Introduzione di indirizzi di governo e gestione del territorio derivanti dai laboratori partecipati di progettazione paesaggistica.

L'aggiornamento e revisione del PPR è stato ufficialmente adottato dalla Giunta Regionale con la Deliberazione n. 45/2 del 25 ottobre 2013.

IL PIANO URBANISTICO COMUNALE

3.2.1. I piani urbanistici per la città di Cagliari

²⁷ Considerato tra i più importanti architetti sardi, Gaetano Cima svolse i suoi studi a Torino e Roma, per poi fare ritorno nell'isola, dove operò sia come progettista che come professore presso l'Università di Cagliari. Tra le sue opere più importanti ci sono l'Ospedale Civile e il Teatro Civico di Cagliari, oltre ad altre architetture presenti in altre città dell'isola.

²⁸ A.M. Colavitti, N. Usai, *Cagliari* cit. p. 76;

Dal punto di vista della pianificazione urbanistica la città di Cagliari ha visto susseguirsi nel corso della sua storia una serie di piani, che per differenti motivi non sono mai stati applicati o hanno avuto risultati non sempre positivi sulla forma e le dinamiche urbane.

Il primo piano regolatore venne redatto da Gaetano Cima²⁷ a partire dal 1858 e approvato tre anni dopo, divenendo il primo piano urbanistico approvato nell'Italia Unita.

Il piano interessava i quartieri di Castello e Marina, nei quali prevedeva la rettifica delle strade e degli isolati e la regolarizzazione dei profili degli edifici, attraverso interventi di sventramento e abbattimento in linea con i canoni urbanistici dell'epoca.

L'obiettivo principale del progettista era quello di unificare i due principali quartieri della città, il primo dei quali svolgeva il ruolo di centro politico, militare e religioso e l'altro di centro mercantile e commerciale. Per quanto riguarda le fortificazioni che circondavano i quattro quartieri in cui era allora suddivisa la città il piano ne prevedeva l'abbattimento solo parziale, in quanto non venivano considerate un intralcio alla realizzazione del piano. Era invece prevista la demolizione delle due cortine murarie presenti a est e ovest del quartiere Marina, che daranno origine a quelli che sono attualmente il viale Regina Margherita e il Largo Carlo Felice²⁸.

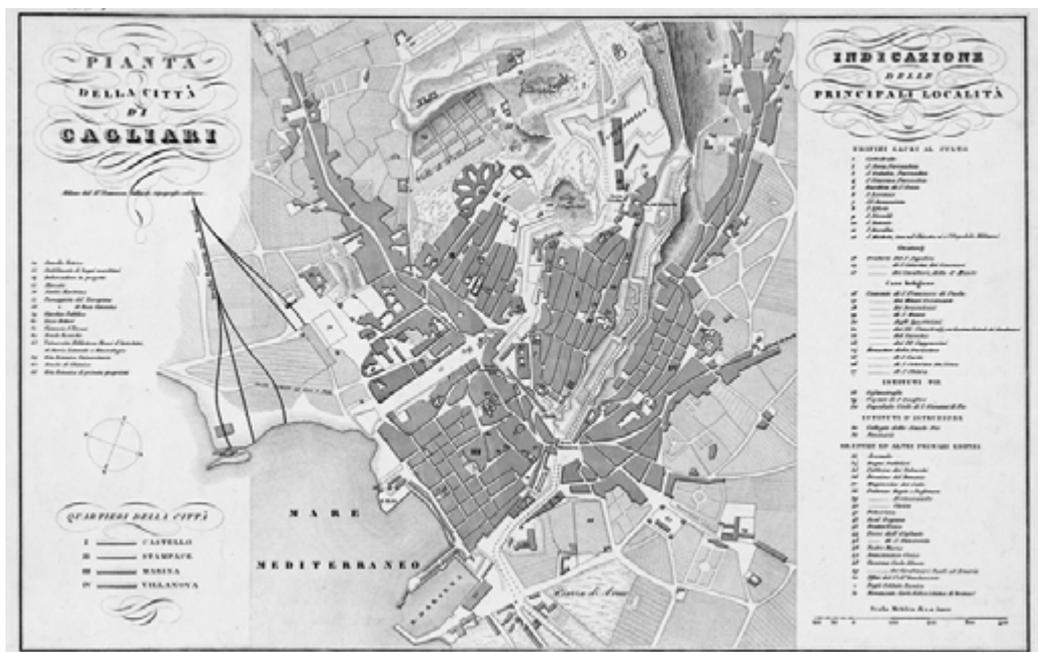
Il Piano Cima non fu però mai applicato poiché nel 1866 un Regio Decreto sancì la cancellazione della città di Cagliari dall'elenco delle piazzeforti militari del Regno, autorizzando di conseguenza l'abbattimento di tutte le fortificazioni.

Fig. 3.13 (pag. prec.): Ortofoto di una porzione del centro storico di Cagliari: a sinistra l'antico quartiere di Castello, a destra il quartiere della Marina, in alto Villanova e in basso Stampace (© Roberto Sanna, Curatorias)

Un secondo piano per la città venne redatto nel 1890 da Giuseppe Costa, ingegnere capo del Comune di Cagliari. A differenza del piano precedente il Piano Costa era riferito alla città nel suo insieme e riguardava infatti, più che il ridisegno delle parti antiche, la pianificazione delle zone più esterne dei quartieri storici e delle future zone di espansione. Esso tracciava infatti le nuove strade che dovevano configurarsi come direttrici dell'espansione cittadina, individuando in particolare a ovest il viale Trieste e a est le vie Sonnino e San Benedetto.

Nel 1929 il Comune di Cagliari bandisce un concorso nazionale per il nuovo piano regolatore della città. Due anni dopo la giuria, composta tra gli altri da Enrico Endrich e Gustavo Giovannoni, designò come vincitore il gruppo composto da Eugenio Montuori, Cesare Valle, Gino Cancellotti, Luigi Lenzi, Luigi Piccinato e Alfredo Scalpelli. Sulla base del piano vincitore venne predisposto dall'ufficio tecnico comunale un "Piano regolatore di massima del centro urbano e di espansione della città, approvato definitivamente nel 1941. Il piano identificava come zona per la nuova espansione quella collocata a est della città storica, tra il quartiere di Villanova e il colle di Monte Urpinu, e dettava le linee progettuali per la sua realizzazione.

Fig. 3.14: La città di Cagliari nella seconda metà dell'Ottocento. Sono ben distinguibili i quattro quartieri storici: Castello al centro, Marina a sud verso il porto, Stampace a ovest e Villanova a est (Sardegna Digital Library)

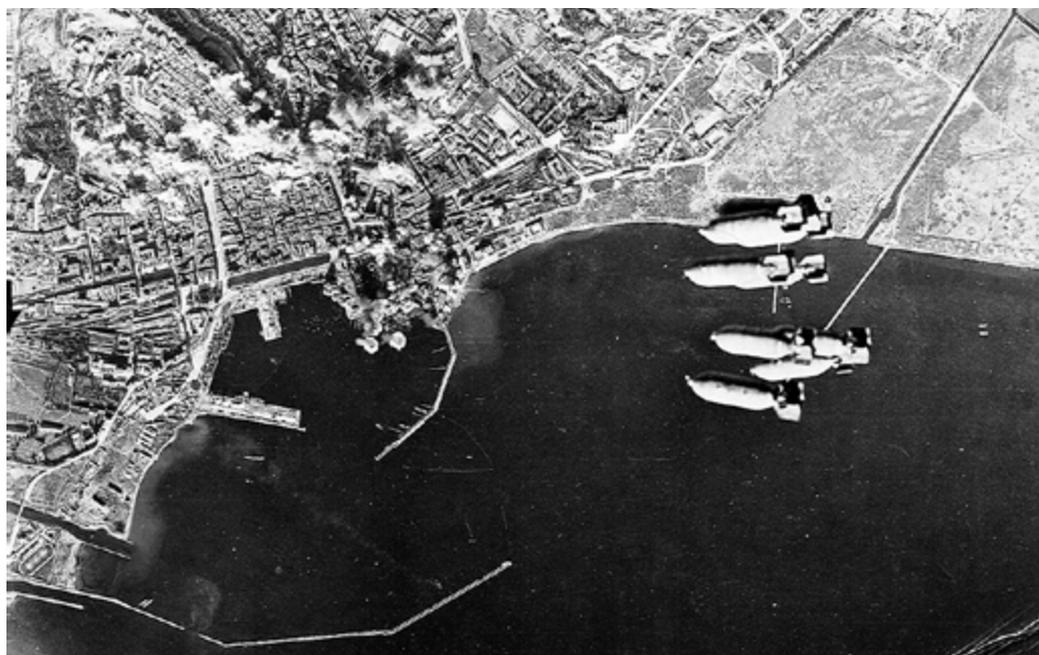


Neanche questo piano fu mai applicato, in quanto nel 1943 Cagliari fu duramente colpita dai bombardamenti americani che danneggiarono gravemente gran parte del patrimonio edilizio esistente, ma le sue direttive costituirono la base per l'elaborazione del piano di ricostruzione della città.

Il Piano di ricostruzione fu predisposto nel 1944 e approvato nel 1947, in seguito alla necessità di adeguamento alla nuova legge urbanistica nazionale del 1942. Dal censimento effettuato risultò che su circa 7000 edifici totali allora presenti a Cagliari oltre 2500 erano stati danneggiati dai bombardamenti: tra questi 862 andarono completamente distrutti, 574 gravemente danneggiati e 1073 riportarono danni lievi. Vennero inoltre stimati provvisoriamente circa 4000 alloggi mancanti.

Il piano ribadiva le linee generali già stabilite dal piano concorso, ovvero il consolidamento del quartiere di San Benedetto e l'espansione verso il colle di Monte Urpinu, ma prevedeva anche l'apertura di alcune nuove strade nel tessuto della città storica. Era inoltre prevista una galleria di collegamento est-ovest che passando sotto il colle di Castello avrebbe dovuto mettere in comunicazione i quartieri di Stampace ad ovest e Villanova ad est, la quale però non venne mai realizzata.

Fig. 3.15: I bombardamenti sul porto e la città di Cagliari in una foto del 1943 (Teorema)



Il Piano di ricostruzione rimase in vigore fino al 1965 quando venne approvato il nuovo piano regolatore della città. Il nuovo piano fu redatto a partire dal 1962 dall'ingegnere Enrico Mandolesi, professore dell'Università di Cagliari. Si tratta di un piano caratterizzato da un approccio di tipo ingegneristico che predilige gli aspetti legati alla viabilità urbana ed extraurbana piuttosto che quelli di carattere più strettamente urbanistico presenti nei piani precedenti. Il suo obiettivo principale è infatti quello di pianificare la viabilità della città futura e le sue relazioni con i centri urbani limitrofi.

²⁹ *Ibid.*, p. 113;

In particolare furono previsti tre “assi di scorrimento”, uno esterno e due interni, che ancora oggi costituiscono la principale rete infrastrutturale della Città Metropolitana. L'asse esterno era costituito da una strada di circonvallazione esterna ai centri urbani della conurbazione compatta dell'area metropolitana, e che corrisponde all'attuale strada statale 554. L'asse mediano di scorrimento si inserisce invece tra il centro urbano di Cagliari e quelli degli altri comuni contigui, partendo dall'incrocio con la circonvallazione esterna a nord-ovest e proseguendo in direzione sud-est, passando tra Cagliari e Pirri e poi tra il colle di Monte Urpinu e gli stagni di Molentargius, fino a congiungersi nei pressi del quartiere di Sant'Elia e del Poetto con l'altro asse di scorrimento, quello litoraneo, che passando per la zona sportiva e fieristica e per il porto, la via Roma e la zona industriale, si innesta nella statale 130 in direzione Elmas.

Fig. 3.16: L'asse mediano di scorrimento che separa il colle di Monte Urpinu dagli stagni di Molentargius (© Alberto Madeddu, 2019)



Il Piano Mandolesi è rimasto in vigore per circa quarant'anni, subendo aggiornamenti nel 1977 e nel 1983, senza però riuscire mai a configurarsi come uno strumento adeguato alla pianificazione urbana e territoriale della città. Esso appartiene infatti a quella stagione della pianificazione urbanistica italiana caratterizzata dall'uso delle varianti urbanistiche come strumento di attuazione concreta delle trasformazioni urbane, oltre che dai problemi della rendita fondiaria e della speculazione edilizia. Il principale risultato di questo piano, così come della maggior parte di quelli prodotti in Italia nello stesso periodo, è stato lo sviluppo di "porzioni di edificato lontane dal rendere socialmente ed economicamente perequato l'uso del territorio [...] costituito da periferie identiche a se stesse, totalmente scollate dal contesto locale, elemento che permetteva invece in passato l'alto grado di riconoscibilità e la possibilità di distinguere le città l'una dalle altre"²⁹.

3.2.2. Il Piano Urbanistico Comunale del 2002

Il Piano Urbanistico vigente ha avuto un iter piuttosto travagliato, che ha inizio nel 1993 con l'affidamento dell'incarico di elaborazione del nuovo al professor Enrico Corti, docente di Pianificazione urbana presso l'Università di Cagliari.

Secondo le intenzioni dell'amministrazione il nuovo piano avrebbe dovuto perseguire l'obiettivo fondamentale di una trasformazione qualitativa dell'ambiente ed essere definito nel quadro dell'area vasta con una programmazione combinata con i Comuni limitrofi e attraverso un processo partecipativo coordinato con la Regione e la Provincia.

Nel 1995 venivano trasmessi all'Amministrazione la Relazione preliminare contenente gli indirizzi progettuali del PUC e le relative cartografie, ma il piano venne approvato dal Consiglio Comunale solo nel 2002, ed entrò in vigore con la pubblicazione sul BURAS il 20 gennaio 2004.

La finalità principale del PUC è quella di ridefinire il ruolo di Cagliari nell'ambito dell'Area vasta e dell'intero territorio regio-

nale. Per questo si riteneva fondamentale restituire importanza alla città storica, centro commerciale e dei servizi città, ridefinire un modello di abitare che esaltasse la peculiarità e le differenze dei quartieri antichi e individuare i metodi e interventi per la riqualificazione delle periferie, al fine di integrarle con le aree centrali e consolidate della città e con le nuove zone di trasformazione³⁰.

Il piano individua l'ambiente e l'ecosistema, il verde pubblico e privato e il sistema dei parchi urbani, quali esigenze di trasformazione dinamica per il miglioramento della qualità della vita di una città orientata al turismo.

Tra gli obiettivi del nuovo piano vi erano inoltre il recupero e il riuso delle aree demaniali, militari e industriali in dismissione o dismesse, il decentramento di una parte dei servizi, della direzionalità e delle grandi infrastrutture, contestuale all'individuazione di nuove aree capaci di accorpare servizi omogenei attualmente sparsi sul territorio; e il progetto della nuova mobilità in ottica della futura istituzione della Città Metropolitana.

Dal punto di vista pratico il piano prevedeva circa 3.000.000 di metri cubi di nuove residenze e 2.500.000 metri cubi da destinare a servizi di interesse generale, localizzati principalmente nella porzione nordoccidentale del territorio cittadino. Erano inoltre previsti circa 3.500.000 di metri quadrati da destinare a standard, dei quali oltre la metà da destinare a verde pubblico.

Nonostante l'ampia disponibilità di nuove cubature si cerca anche di incoraggiare, in particolare nel settore turistico, le opportunità costituite dalla presenza in zone strategiche del territorio di "grandi contenitori pubblici attualmente in disuso, quali ad esempio le caserme di Calamosca e l'Ospedale Marino, che potrebbero essere oggetto di significativi interventi di riqualificazione e valorizzazione". Anche nel settore residenziale si cerca di favorire, con l'istituzione degli ambiti di trasformazione, la ristrutturazione e la riconversione di complessi edilizi pubblici e privati, finalizzata a ridurre il consumo di suolo e a destagionalizzare il flusso turistico nella città e nell'area vasta³¹.

³⁰ Comune di Cagliari, *Linee guida per il Piano Urbanistico di Cagliari, Allegato A: Il contesto della pianificazione*, p. 44;

³¹ Comune di Cagliari, *Piano strategico comunale, 1. Verso il piano. Temi rilevanti e assi strategici, cap. 5 Interventi avviati dall'Amministrazione comunale*, p. 70;

3.2.3. Le varianti per l'ex Ospedale Marino

³² Comune di Cagliari, *Piano Urbanistico Comunale, Norme tecniche di attuazione*, art. 29;

La zonizzazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale classificava l'edificio dell'ex Ospedale Marino in zona G (destinate a edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale) e più precisamente come sottozona GA1. Si tratta di una sottozona attribuita alle zone G che ricadono all'interno degli ambiti di trasformazione, per le quali sono necessarie prescrizioni specifiche.

La sottozona GA1 è riservata alle attrezzature pubblico-private di 1° livello, e "identifica gli ambiti di localizzazione preferenziale di specifiche funzioni territoriali, con particolare riferimento alla direzionalità regionale e sovracomunale ed alla promozione e sviluppo delle attività economiche"³².

L'edificio, progettato e costruito tra gli anni '30 e '40 per ospitare una colonia marina e successivamente adibito a ospedale marino, poteva quindi essere recuperato per ospitare attrezzature politico-istituzionali, attrezzature socio-sanitarie, locali per lo spettacolo e le attrezzature culturali, attrezzature fieristiche, grandi uffici e servizi per l'industria e la ricerca o ricettività alberghiera.

Tutta l'area circostante era invece classificata come zona H, ovvero zone di salvaguardia, destinate alla funzione prioritaria di tutela del territorio e quindi non passibili di trasformazioni, ad eccezione dell'attuale ospedale marino, anch'esso classificato in zona GA1, dell'area dell'ippodromo (sottozona GP1 – parco attrezzato per lo sport di primo livello metropolitano).

Al fine di favorire e agevolare la riqualificazione dell'edificio, già avviata dalla Regione con un bando di concorso pubblicato nel 2006, l'amministrazione comunale, con la delibera n. 73 del 20 dicembre 2011, emana una variante al PUC per l'area comprendente l'edificio dell'ex ospedale e le sue pertinenze.

La variante consiste sostanzialmente nell'istituzione di una nuova sottozona, denominata GOM – Ex Ospedale Marino, che comprende oltre all'edificio la parte di spiaggia ad esso retrostante fino ad includere il fabbricato precedentemente adibito a ma-

gazzino, e nell'integrazione delle norme tecniche di attuazione con le prescrizioni specifiche relative alla nuova sottozona.

Inoltre, al fine di assicurare una adeguata dotazione di parcheggi e verde e di garantire la continuità verso l'area del Parco di Molentargius, le aree ubicate lungo il canale tra l'ippodromo e il nuovo ospedale marino vengono riclassificate in zona S, sottozone S3 e S4³³.

In seguito alla mancata attuazione del progetto vincitore del concorso di riqualificazione l'amministrazione comunale emana, con la deliberazione n. 7 del 22 gennaio 2019, una seconda variante urbanistica finalizzata alla riqualificazione dell'ex Ospedale Marino.

La recente variante non comporta nessuna modifica alla zonizzazione del PUC, ma prevede la modifica delle prescrizioni relative alla sottozona GOM contenute nelle norme tecniche di attuazione. La nuova destinazione d'uso da attribuire all'edificio non è più quella di attrezzatura socio sanitaria, ma piuttosto di attività ricettiva di tipo alberghiero o di fruizione turistica del compendio che ricomprende il Parco del Molentargius e il Poetto.

Alla delibera è inoltre allegato il Decreto Ministeriale di vincolo monumentale del 19/09/2007 n. 85, del quale vengono integrate le principali prescrizioni riferite alla tutela dell'edificio.

33 Comune di Cagliari, *Deliberazione del Consiglio Comunale* n. 73 del 20/12/2011 «Variante al PUC e alle NTA - Progetto di riqualificazione del vecchio Ospedale Marino», p. 4;

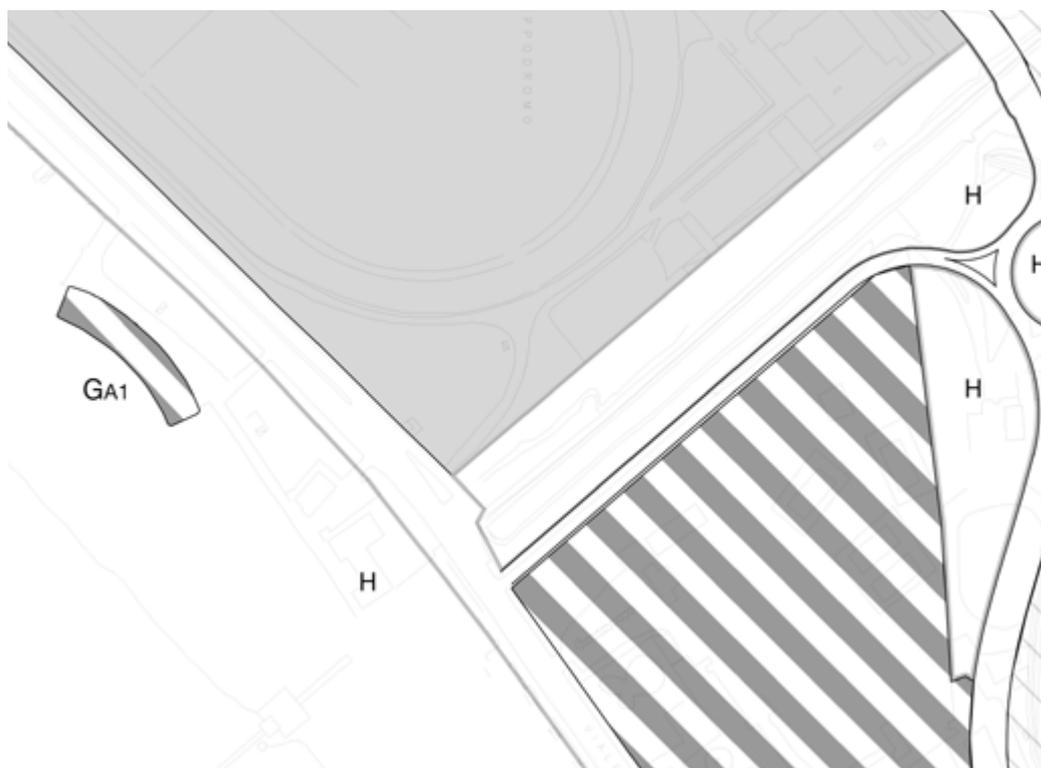
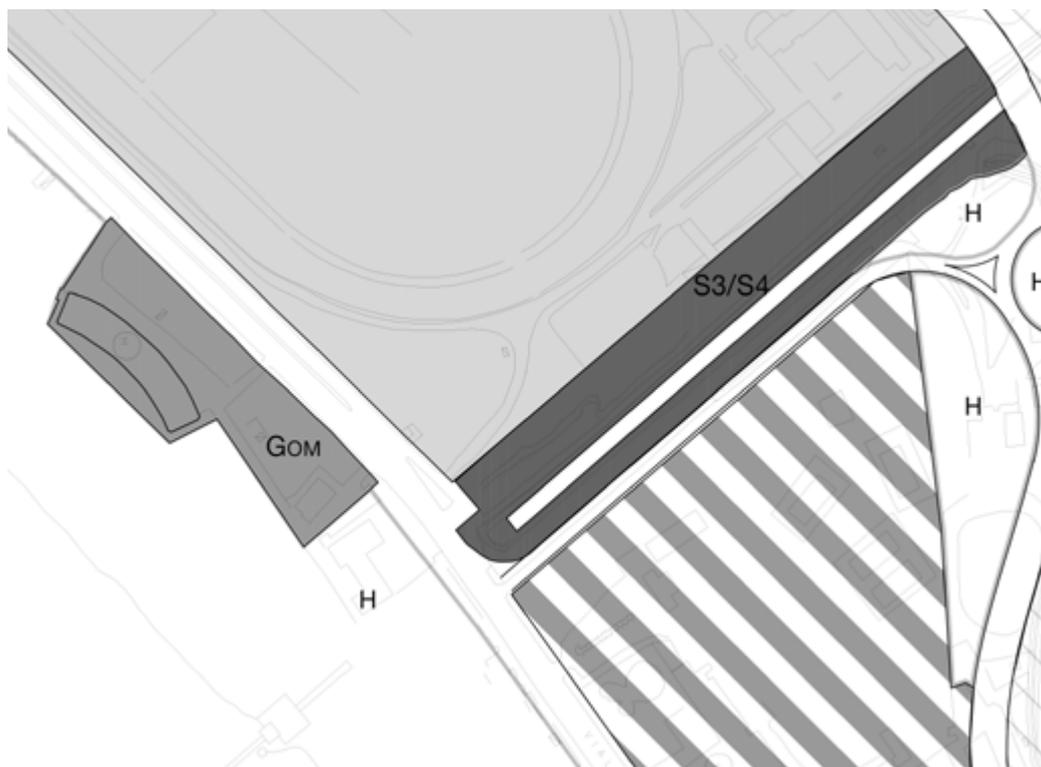


Fig. 3.17 e 3.18: Confronto tra la zonizzazione del PUC prima e dopo l'approvazione della priva variante del 2011.





IL PIANO DEL PARCO DI MOLENTARGIUS

Il Piano del Parco è lo strumento operativo di gestione, fondamentale per la pianificazione territoriale dell'area protetta, per la quale permetterà di individuare forme differenziate di uso e tutela del territorio.

Il processo di elaborazione del Piano del Parco è stato avviato nel 2007 con il mandato di incarico al gruppo di lavoro. Con Determina del Consiglio Direttivo n. 2 del 4 febbraio 2011 sono state approvate le Linee Strategiche elaborate dagli esperti ed è stato attivato il processo di Valutazione Ambientale Strategica al fine di proseguire nel procedimento di costruzione del Piano del Parco.

Linee Strategiche di indirizzo raccolgono una serie di input territoriali, criticità e valenze ambientali proprie del Compendio del Parco, al fine di proporre e condividere le diverse alternative di costruzione del futuro del Parco.

La struttura del documento si compone di una parte introduttiva, nella quale viene esplicitata l'impostazione scientifico-metodologica del piano, e i caratteri salienti del territorio del parco, una seconda parte definita di "diagnosi" che espone un quadro di sintesi sulle potenzialità e le problematiche del Parco, e una terza parte nella quale vengono esplicitati gli obiettivi del piano e il ruolo del Parco all'interno del sistema della città e dell'area vasta.

Gli allegati alle linee guida comprendono una serie di riferimenti legislativi e normativi necessari alla pianificazione, materiali utili alla conoscenza del territorio del Parco e delle sue dinamiche e alcune tavole con la rappresentazione delle ipotesi di perimetrazione e zonizzazione.

Fig. 3.19 (pag. prec.): Edifici di archeologia industriale nell'area dell'Idrovora del Rollone
(© Alberto Madeddu, 2019)

3.4.1. L'impostazione del Piano

Il documento si apre con una sintesi dei principali caratteri salienti del Parco, come la sua condizione di *naturalità artificiale*, la sua ubicazione e la sua estensione territoriale, sulla base dei quali viene elaborato il *concept* del Piano.

Si evidenzia subito l'impossibilità di classificare il Molentargius all'interno di una categoria ben definita, in quanto esso si configura in parte come parco naturale e in parte come parco urbano. La complessità nell'elaborazione del piano consiste dunque nel trovare una sintesi tra le due tipologie, garantendo sia la fruizione urbana del parco in qualità di luogo identitario che la sua funzione naturalistica e il mantenimento degli equilibri ecologici.

Pertanto il «concept» del parco sembra potersi definire nel senso di un «parco naturale» per quanto riguarda la funzione di salvaguardia e presidio del ciclo dell'acqua e di habitat di determinate specie animali, ed allo stesso tempo «parco urbano», per quanto riguarda le funzioni esplicitamente consentite, individuate tra quelle proprie dei parchi urbani.³⁴

Tra le esigenze di fruizione urbana si evidenziano le necessità di mantenimento della funzione urbanistica del parco nel contesto metropolitano, e la sua apertura alla fruizione per usi culturali, ricreativi e di tempo libero da parte degli abitanti dell'area vasta.

Le principali esigenze legate al parco naturale riguardano il mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio e la sua fruibilità congiuntamente al sistema ambientali comprendente la fascia costiera e le emergenze collinari.

3.4.2. Potenzialità e problematiche del Parco

Le linee strategiche identificano le principali potenzialità del Parco, con una distinzione tra potenzialità endogene ed esogene, e quelle che invece emergono come maggiori problematiche.

Tra le potenzialità endogene vi è senza dubbio la dimensione del Parco, che raggiunge un'estensione di circa 1600 ettari, la quale

³⁴ Parco Naturale Regionale Molentargius-Saline, *Linee strategiche di indirizzo per la redazione del piano del parco* (art. 14 L.R. 5/99), p. 6;

permette di operare in un'ottica di valorizzazione del territorio senza compromettere la salvaguarda ambientale del sistema. A questa si aggiungono gli elevati livelli di biodiversità e la valenza naturale degli ambienti umidi compresi nel parco, testimoniate da numerosi riconoscimenti ufficiali, come l'inserimento del territorio all'interno della Convenzione di Ramsar, della Zona di Protezione Speciale e del Sito di Interesse Comunitario. Un'altra potenzialità è costituita dalla presenza al suo interno di un importante patrimonio di archeologia industriale, di cui fanno parte sia gli edifici funzionali all'industria del sale che le opere di ingegneria idraulica quali canali, paratie, argini e ponti.

Le principali potenzialità esogene sono rappresentate dalla posizione del Parco rispetto all'area metropolitana di Cagliari e dalla sua continuità ambientale con altre aree caratterizzate da elevato valore paesaggistico come il litorale del Poetto, il colle di Monte Urpinu, e il promontorio di Sant'Elia. Questi due fattori offrono una significativa opportunità per la creazione di un "Parco Urbano" capace di contribuire in modo significativo all'elevazione della qualità della vita dell'intera area metropolitana.

Fig. 3.20: Vista dalle saline di Molentargius con sullo sfondo il colle di Monte Urpinu e la città di Cagliari (© Alberto Madeddu, 2019)



Le potenzialità del parco sono riconosciute da vari strumenti di pianificazione e programmazione, tra cui il Piano Paesaggistico Regionale, i vincoli di tutela del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Cagliari, il Piano di Assetto Idrogeologico e il Piano di Bacino, dalle quali emerge una generale tendenza a costruire continuità fisiche, quali trame verdi o reti ecologiche, tra il Parco e gli spazi aperti limitrofi.

Una delle principali problematiche presenti nel territorio del Molentargius è quella dell'abusivismo edilizio³⁵: la prossimità di contesti diversi, quali il Parco e l'area metropolitana, unita al ruolo attualmente debole del Parco portano al prevalere delle esigenze urbane su quelle del parco e ad un'inversione di tendenza nell'uso del territorio da rurale a residenziale.

L'abbandono dell'attività di estrazione del sale e di quella agricola ha privato il territorio delle sue funzioni e generato uno spazio frammentato, caratterizzato dalla scarsa accessibilità dei luoghi, la perdita della conoscenza di percorsi e spazi e delle relazioni tra essi, la separazione tra ambiti contigui e la diminuzione dei valori dell'architettura e del paesaggio. La perdita delle funzioni produttive ha inoltre reso l'area interna del parco sempre più marginale e distaccata dai centri urbani di Cagliari e Quartu. Questa viene infatti percepita come una zona difficile, poco accogliente e insalubre, ed è poco fruita dai cittadini, ad eccezioni degli abitanti dei quartieri limitrofi che la frequentano per usi sportivi o per le funzioni specialistiche del parco³⁶.

3.4.3. Obiettivi del Piano del Parco

I principi alla base del piano sono quelli della tutela e la conservazione dei valori ambientali e naturalistici, della salvaguardia degli ambienti umidi. Esso dovrà conciliare le esigenze sociali, culturali ed economiche in funzione di quelle ambientali, individuando le attività e le funzioni compatibili e sostenibili.

Gli obiettivi dettati dalle linee guida per la redazione del Piano del Parco sono: il ripristino e il mantenimento dell'equilibrio di-

³⁵ Approfondimento sui problemi relativi ai fenomeni di abusivismo edilizio presenti nel parco al par. 2.2.6;

³⁶ Parco Naturale Regionale Molentargius-Saline, *Linee strategiche di indirizzo per la redazione del piano del parco* (art. 14 L.R. 5/99), p. 26;

³⁷ Ibid., p. 30;

namico degli assetti naturali, ecologici e ambientali; la conservazione delle specie animali e vegetali; la difesa e il ripristino degli equilibri ecologici e idrogeologici; la promozione di attività di educazione, formazione e ricerca, e di attività turistiche compatibili con il carattere dei luoghi; il mantenimento e il recupero del patrimonio con forme e modalità volte al riuso; l'apertura del parco alla fruizione culturale e ricreativa; il perseguimento della sostenibilità economica attraverso attività che generino ritorni economici e la valorizzazione delle produzioni tipiche con azioni di certificazione e marketing³⁷.

Al fine di sostenere un approccio integrato il parco deve intervenire nei processi di governance orizzontale e verticale del territorio, sia nell'ambito amministrativo, con l'inserimento della pianificazione del parco negli strumenti di programmazione coordinata e viceversa; che in ambito economico-sociale, attraverso l'interazione con attori locali e extra-locali, in qualità sia sia soggetto regolatore che di attore orizzontale.

Il Piano del Parco quindi non dovrà solo fissare vincoli ma anche e soprattutto offrire strumenti di supporto interattivo all'individuazione di scenari condivisi e alla valorizzazione di territorio, paesaggio e ambiente.

Fig. 3.21: L'attuale sentiero di accesso al parco situato nei pressi dell'ippodromo de dell'ex Ospedale Marino (© Alberto Madeddu, 2019)



All'interno delle linee guida viene approfondito il tema dell'abusivismo edilizio, che comprende sia casi in cui potrebbe essere applicata una sanatoria che altri casi di assoluta inapplicabilità. Nell'area sono infatti presenti due vere e proprie lottizzazioni: una più estesa e datata in territorio di Cagliari (Medau su Cramu) e una più ridotta e recente in territorio di Quartu (Is Arenas) oltre a singoli manufatti sparsi³⁸.

Sia in caso di abbattimento e ripristino dei luoghi che di parziale sanatoria il grado di compromissione del territorio rimarrebbe elevato a causa della frammentazione dell'insediamento e della carenza di infrastrutture igienico-sanitarie che determinano l'urgente attuazione di interventi indirizzati all'eliminazione dei pericoli per la salute umana, alla salvaguardia dell'ambiente da ulteriore degrado e alla soluzione del problema dell'edificazione illegale unita alla prevenzione dell'ulteriore sviluppo del fenomeno.

Le cause del degrado del modello fondiario dell'area sono riconducibili alla "pressione urbana" esercitata dall'espansione dei due centri urbani contigui. Sono tuttavia ancora riconoscibili alcuni caratteri di tale modello, prevalentemente nell'area di Quartu, che possiede una maggiore vocazione agricola rispetto a Cagliari, oltre ad alcuni percorsi interni come quello che connette Monte Urpinu con la parte meridionale di Quartu. Questi percorsi possono essere usati per garantire la fruizione del parco escludendo però la possibilità di utilizzarli come attraversamento del parco per collegare le due città.

Il perimetro del Parco, che si estende per circa 24 chilometri, si innesta su percorsi territoriali e storici preesistenti, situati in posizioni favorevoli per costituire i futuri accessi. L'adeguata pianificazione degli accessi e la loro distribuzione uniforme sul territorio sono fondamentali per garantire la fruizione del parco e dare ad esso una nuova immagine nel panorama dell'area metropolitana. In quest'ottica sarà necessario tenere conto delle connessioni tra il Molentargius e le principali realtà storico-ambientali al contorno, come il promontorio di Sant'Elia, il colle di Monte Urpinu, i parchi urbani di Monte Claro e del colle di

San Michele, gli stagni di Santa Gilla e del Simbirizzi. A tal fine assume particolare rilevanza l'accesso al parco situato nel lungomare Poetto nei pressi dell'ex Ospedale Marino.

La fruizione del Parco da parte degli abitanti dell'area vasta dovrà unire alla funzione ricreativa quella di educazione alla sostenibilità, al rispetto dell'ambiente e alla conoscenza del territorio. È necessaria una pianificazione mirata ad attirare i cittadini all'interno de parco, che deve essere percepito come patrimonio pubblico.

Per quanto riguarda invece la fruizione specialistica gli utenti imprescindibili sono le scuole di ogni ordine e grado, anche extralocali, per la loro funzione di diffusione delle conoscenze e di sensibilizzazione. Il parco necessita di una struttura adibita a centro di educazione ambientale e di percorsi di camminamento e osservazione. Sarà necessario creare e rafforzare il ruolo scientifico del parco come connettore di conoscenza e informazioni per accrescere la reputazione del territorio anche a livello internazionale.

Fig. 3.22: Mappa degli accessi al Parco di Molentargius



Se il disinteresse verso il parco può essere ricondotto alla cesura fisica e culturale tra esso e la città, per superare l'attuale percezione del parco come luogo separato, inospitale e poco accessibile è necessario il coinvolgimento del tessuto sociale e economico nel processo di costruzione del parco, attraverso attività di coinvolgimento della popolazione e di tutti gli attori e soggetti coinvolti.

Dal punto di vista economico la ripresa dell'estrazione del sale può generare importanti ritorni economici in termini di indotto e di occupazione e contribuire alla sostenibilità economica dello sviluppo. Essa dovrà però conciliarsi con la piena fruizione del parco e con la necessità di accesso alle aree di produzione e agli impianti di lavorazione per diffondere la conoscenza dei processi produttivi e ricreare le connessioni ambientali.

Allo stesso modo si valuta il ripristino culturale dei terreni abbandonati, al fine di realizzare un circuito locale di prodotti che potranno avvalersi del marchio del parco. Anche il riuso del patrimonio immobiliare storico per funzioni museali, educative e ricettive può generare ulteriori introiti. Si possono infine sviluppare attività economiche di natura immateriale quali reti informatiche e di comunicazione ambientale.

Fig. 3.23: Strutture utilizzate per la produzione del sale nel Parco di Molentargius (© Alberto Madeddu, 2019)



3.4.4. Perimetrazione e zonizzazione

Il territorio del parco non comprende attualmente la fascia costiera, con la quale esso è strettamente interdipendente sotto il profilo ambientale e funzionale, per cui va valutata la possibilità per i comuni di chiederne l'inserimento prima dell'approvazione del piano. Altre aree collegate, seppur con relazioni meno intense, sono quelle di del promontorio di Sant'Elia e del colle di Monte Urpinu.

L'ente Parco è inoltre gestore degli ambiti di tutela S.I.C. e Z.P.S., i cui perimetri non coincidono tra essi né con quello attuale del parco. Si auspica quindi la l'estensione parco fino a comprendere gli ambiti con esso interdipendenti, e la definizione dello zoning interno.

Il Parco di Molentargius è caratterizzato dalla presenza di funzioni fondamentali sotto il profilo ambientale, le quali non sono significativamente zonizzabili, come ad esempio gli habitat avifaunistici, o interessano superfici molto estese, come nel caso del ciclo dell'acqua. Il territorio quindi non è facilmente suddivisibile in "core" e zone pre-parco o intermedie, per cui la sfida, oltre al disegno di "percorsi", "porte" e "campi", sarà l'applicazione dei principi di un approccio integrato .

Le linee guida propongono un'ipotesi di zonizzazione, prevista dalla L.R., che consiste nella suddivisione del territorio del parco in 3 categorie: aree caratterizzate da rilevante interesse naturalistico e sottoposte a specifiche normative di gestione; aree di fruizione sociale, destinate all'accoglienza e alla permanenza dei visitatori; aree di connessione, destinate ad ospitare attività produttive, strutture per la fruizione scientifica, ricreativa e turistica, per la salute e lo sport.

Per ogni categoria il piano individua le "invarianti", ovvero gli elementi di paesaggio fondamentali per la tutela in cui sono ammessi solo monitoraggio e salvaguardia, e gli "scenari", i quali rappresentano i possibili assetti che evidenziano le azioni di riqualificazione paesaggistica e ambientale.



IL PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI

³⁸ Comune di Cagliari, *Linee* cit., p. 82;

Nel 2014 il Comune di Cagliari ha approvato il Piano di Utilizzo dei Litorali, che definisce un quadro normativo per l'organizzazione dei servizi di tipo turistico e ricreativo negli ambiti demaniali marittimi.

Il sistema costiero cagliaritano è caratterizzato dalla predominanza di una matrice morfologico-ambientale, all'interno della quale sono andati a inserirsi nel tempo insediamenti di tipo residenziale, turistico e produttivo. Questi insediamenti si sono quasi sempre sviluppati in assenza di un approccio pianificatorio organico che tenesse conto dei caratteri ambientali del territorio³⁸.

L'obiettivo è quindi quello di riconoscere le relazioni tra i processi ambientali e insediativi, sulla cui base orientare le politiche e le strategie per la salvaguardia e la tutela dell'ambiente, la riqualificazione degli insediamenti, la valorizzazione delle attività economiche e le modalità di gestione e fruizione dei litorali, in cui convivono esigenze balneari, sportive, ricreative e naturalistiche.

Il piano assume come riferimento per il progetto e la pianificazione del litorale la matrice ambientale, e basa le sue strategie sui principi di gestione integrata delle coste nei gli obiettivi di sostenibilità ambientale definiti dalle normative europee.

All'interno di questo ampio e complesso sistema vengono individuati dal PUL tre macroambiti di interesse specifico.

Il primo ambito, il più vasto dei tre, è quello che comprende il cordone litoraneo sabbioso del Poetto, il compendio delle zone umide del Molentargius. All'interno di esso sono compresi i nuclei residenziali presenti nel retrolitorale, il porticciolo turistico di Marina Piccola, gli stabilimenti balneari, l'ippodromo, l'ospedale marino attualmente in funzione e quello in disuso, oltre a tutte le infrastrutture viarie presenti, che collegano il sistema con i centri urbani di Cagliari e Quartu Sant'Elena.

Fig. 3.24: Ortofoto di una porzione del territorio costiero di Cagliari. Nella parte superiore dell'immagine è visibile il litorale sabbioso del Poetto, mentre la parte bassa è caratterizzata dalla presenza delle coste rocciose del promontorio di Sant'Elia (© Roberto Sanna, Curatorias)

Il secondo ambito, strettamente connesso con il primo, comprende i promontori di Calamosca e di Capo Sant'Elia, ed è caratterizzato dall'alternanza di coste alte e rocciose e insenature sabbiose o di ciottoli, ma anche dalla presenza di aree militari con insediamenti e infrastrutture annesse, torri costiere, beni archeologici e cave dismesse, oltre che dal lungomare di Sant'Elia, situato nei pressi dell'omonimo quartiere di edilizia popolare.

Il terzo ambito, situato nella porzione più occidentale del territorio, è costituito dal litorale di Giorgino-La Playa, dalla laguna di Santa Gilla, e comprende al suo interno il porto canale, il villaggio dei pescatori di Giorgino, La SS 195, oltre ad alcuni insediamenti produttivi e sedi di istituzioni pubbliche.

Il Piano di Utilizzo dei Litorali persegue i seguenti obiettivi generali⁴⁰: regolare l'estensione della superficie ammissibile a concessione demaniale dei servizi turistico ricreativi garantendo le esigenze di fruizione libera della spiaggia; promuovere il recupero e la riqualificazione delle componenti ambientali portanti del sistema litoraneo sabbioso al fine di mitigare i fenomeni di degrado e di erosione della spiaggia; localizzare i servizi e gli accessi a supporto della fruizione dei sistemi di spiaggia minimizzando le interferenze con i processi ambientali portanti del sistema marino litorale; riorganizzare il sistema degli accessi e dei parcheggi in funzione dei nuovi scenari e interventi di mobilità urbana, previsti e in attuazione, relativi al collegamento con la città e lungo il litorale, in particolare la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e il potenziamento dell'utilizzo dei mezzi pubblici; definire i caratteri tipologico costruttivi delle strutture e dei manufatti a servizio delle attività turistiche e ricreative, sia esistenti che di nuova realizzazione, in coerenza con il contesto paesaggistico ambientale del sistema litorale di riferimento; adottare l'utilizzo di tecniche costruttive atte a minimizzare la pressione e i processi di degrado del sistema spiaggia-duna e tecnologie orientate alla sostenibilità ambientale; favorire il coinvolgimento degli operatori economici nella erogazione di servizi pubblici per la gestione della spiaggia, quali servizi igienici, di salvataggio e di primo soccorso, vigilanza e pulizia degli arenili, sensibilizzazione e riqualificazione ambientale.

Fig. 3.25: Il lungomare Poetto dopo gli interventi di riqualificazione del 2015, basati sulle linee guida dettate dal P.U.L. (© Alberto Madeddu, 2019)

Per quanto riguarda il primo ambito, relativo al Poetto e al Molentargius, il PUL contiene tutti gli elaborati grafici progettuali che sono alla base del progetto di riqualificazione del lungomare avviato nel 2015, che ha portato all'attuale configurazione del principale litorale cagliaritano.





IL PROGETTO DI RECUPERO 4





INDIVIDUAZIONE DELLA FUNZIONE

¹ Approfondimento sul Piano del parco di Molentargius al par. 3.3

Le analisi descritte nei capitoli precedenti hanno permesso di delineare il contesto ambientale e urbanistico in cui l'edificio si inserisce, le vicende storiche che lo hanno caratterizzato, e sulla base di esse è stata individuata la funzione ritenuta più adeguata al progetto di recupero e riuso dell'ex Ospedale Marino.

Il primo fattore preso in considerazione è stato quello della localizzazione dell'edificio. Esso è infatti situato in una posizione strategica, al centro della vasta spiaggia del Poetto e poco distante dal Parco naturale di Molentargius, nonché nelle immediate vicinanze di uno degli accessi allo stesso parco.

Si tratta, come già evidenziato nelle precedenti analisi, di due sistemi ambientali strettamente correlati tra loro, ma che in futuro potrebbero esserlo in misura ancora maggiore, in quanto il Piano del parco, attualmente in fase di stesura, potrebbe prevedere l'inclusione della spiaggia all'interno dei confini del Parco¹.

La sua posizione lo colloca quindi al centro di buona parte dei flussi turistici che interessano la città di Cagliari, in particolare nella stagione estiva. La riqualificazione che ha recentemente interessato il lungomare ha potenziato la già spiccata vocazione sportiva dell'area, incoraggiando la fruizione degli spazi del rinnovato waterfront anche nei mesi invernali.

La vicinanza al parco di Molentargius, ma anche ad altri siti di particolare rilevanza naturale e ambientale, come ad esempio il promontorio di Sant'Elia, ne fa inoltre una zona di particolare interesse naturalistico, frequentata da, scuole, università, studiosi e appassionati di vario genere. A questo proposito lo stesso edificio si presenta come un potenziale punto panoramico da cui poter godere di suggestive viste sulla spiaggia, la vasta area pianeggiante delle saline e gli stagni e i colli di Monte Urpinu e Sant'Elia.

Fig. 4.1 (pag. 1): ?

Fig. 4.2 (pag. prec.): Ortofoto dell'area dell'ex Ospedale Marino (SardegnaFotoAeree)

Nonostante queste premesse, che lo renderebbero un luogo ideale per la creazione di un polo di attrazione turistica a livello cittadino e metropolitano, l'edificio è stato fino a tempi recenti oggetto di un discutibile tentativo di riqualificazione che ha rischiato di sottrarlo ai cittadini per destinarlo ad usi privati ed elitari².

Il progetto di riuso ha quindi come obiettivo il recupero della ex Colonia Marina, al fine di restituirla alla fruizione pubblica, proponendo una funzione che sia capace di valorizzare al meglio quello che può essere considerato uno dei più importanti esempi di architettura moderna in Sardegna.

La proposta progettuale prevede quindi la conversione dell'edificio in un centro visitatori per il Parco di Molentargius e il Poetto.

La creazione del parco e la redazione del relativo piano dovranno infatti prevedere la localizzazione di un centro per l'accoglienza dei visitatori, dotato di spazi destinati alla didattica e lo studio, ma anche ad ospitare eventi ed esposizioni che coinvolgano un più ampio bacino di utenza.

² Approfondimento sul concorso di riqualificazione al par. 1.2.2

Fig. 4.4: Vista dalla terrazza dell'edificio verso il promontorio di Sant'Elia (© Giorgio Cadeddu, Fotografismo)



L'auspicabile inclusione della spiaggia del Poetto nel territorio del parco si configura così come un'opportunità sia per incentivare la fruizione della spiaggia e del lungomare anche al di fuori della stagione estiva, che per la promozione come meta turistica non tanto alternativa quanto complementare a quelle più tradizionali quali appunto le spiagge.

Al fine di garantire la sostenibilità economica dell'intervento il progetto prevede di destinare una parte dell'edificio a spazi ricettivi, che nell'ottica di un'utenza composta per larga parte da scuole, università e studiosi specializzati si configura come una possibile fonte di sostentamento economico.

Fig. 4.4: L'ingresso al parco di Molentargius nei pressi dell'ex Ospedale Marino (© Alberto Madeddu, 2019)





ANALISI DEI CARATTERI ARCHITETTONICI

³ Descrizione dell'evoluzione del progetto al par. 1.1;

L'ultima fase preliminare alla progettazione è quella che mediante l'osservazione e l'analisi dello stato attuale dell'edificio e il suo confronto con i progetti precedentemente esaminati consente di identificare quelli che, secondo la mia interpretazione, possono essere identificati come i principali caratteri architettonici dell'edificio, che il progetto di recupero deve rendere riconoscibili e valorizzare.

L'elemento che maggiormente caratterizza l'edificio è senza dubbio la particolare forma curvilinea, comune a molte delle opere di Badas, e più in generale a numerosi esempi di architetture razionaliste di quegli anni.

La conformazione planimetrica attuale è il risultato di un'evoluzione del progetto³: nelle prime versioni esso presentava infatti le due facciate principali di forma curvilinea, mentre le testate laterali presentavano una terminazione ad angoli retti; nelle successive versioni la pianta dell'edificio assume la forma che è possibile vedere oggi, con gli spigoli arrotondati con un raggio di circa due metri.

Sono inoltre ancora evidenti, nonostante i rimaneggiamenti subiti dall'edificio, alcuni degli elementi strutturali lasciati a vista, in particolare le mensole che sostengono i ballatoi esterni e i pilastri al piano terra.

Le mensole sono rastremate verso l'esterno, e hanno una terminazione arrotondata nel primo solaio, che doveva rimanere a vista, e nel lato verso mare dell'ultimo solaio, dove era prevista una loggia, ma non in quello intermedio, che avrebbe dovuto essere rivestito dalla muratura.

Nei progetti di Badas le mensole non avevano in realtà il compito di sostenere i ballatoi, in quanto questi non sono mai menzionati in nessuna delle versioni del suo progetto. La conformazione at-

Fig. 4.5 (pag. prec.): Lex Ospedale Marino allo stato attuale, visto dalla spiaggia del Poetto (© Alberto Madeddu, 2019)

tuale con i balconi che percorrono l'intero perimetro dell'edificio è quindi da ricondurre ai lavori di chiusura dell'edificio, fino ad allora composto dal solo telaio strutturale, realizzati tra il 1945 e il 1947 al fine di adibire il fabbricato ad ospedale marino.

Questa soluzione, dettata dall'urgenza delle ricostruzioni post-belliche, non tiene conto dei caratteri architettonici dell'edificio, in particolare di quell'effetto di architettura "sospesa" sui caratteristici pilastri del piano terra, che sarebbe stato invece accentuato dalla chiusura perimetrale dei due piani superiori.

L'attacco a terra è infatti realizzato con una serie di setti in calcestruzzo armato, disposti in 3 file radiali di 27 elementi con due diversi interassi. Questi elementi, a metà tra pilastri e plinti di fondazione sia per forma che per funzione, hanno una conformazione allungata, con dimensioni di due metri nella fila interna e circa 2,50 in quelle esterne, per uno spessore di 45 centimetri. L'arrotondamento del profilo superiore doveva servire ad accentuare maggiormente, nel giunto con le mensole rastremate, il suggestivo effetto dato dall'appoggio della struttura a sbalzo su questi possenti elementi.

Questo appena descritto rappresenta a mio parere uno dei caratteri architettonici più rappresentativi di quest'edificio, in quanto evidenzia soluzioni, sia di tipo estetico che ingegneristico e strutturale, che possono essere considerate pionieristiche rispetto al contesto italiano di quegli anni⁴.

Questo particolare non è però visibile allo stato attuale dell'edificio, in quanto il giunto tra travi e pilastri del piano terra è stato occultato da un intervento di chiusura del piano pilotis, realizzato al fine di recuperare ulteriori spazi di servizio necessari al funzionamento dell'ospedale. La chiusura è stata realizzata con una muratura che segue il profilo di quelle presenti nei due piani superiori, lasciando così solo parzialmente visibili i setti strutturali ed eliminando definitivamente il concetto di permeabilità che era almeno idealmente presente nel progetto originale.

Altro elemento caratteristico dell'edificio è la terrazza presente sulla copertura, formata da due volumi laterali, nei quali sono

⁴ Par. 1.1.3;

Fig. 4.6: I pilastri del piano terra in una foto d'epoca (© Sanjust)

Fig. 4.7: Il piano terra in seguito all'intervento di tamponatura dei pilastri (© Stefania Gambella, Cagliariincompiuta)



contenuti i collegamenti verticali, collegati tra loro da un telaio di travi e pilastri in calcestruzzo armato che formano una sorta di pergolato. Sul lato strada il pergolato presenta una pensilina di copertura, anch'essa in calcestruzzo armato, che sporge oltre il filo esterno dei balconi.

Anche in questo caso la permeabilità dell'elemento è venuta a mancare in seguito al tamponamento del lato strada esposto a nord ovest con una muratura, probabilmente realizzato al fine di proteggere la terrazza dalle forti raffiche di maestrale che caratterizzano il clima delle coste della Sardegna.

Nell'edificio attualmente presente sul lungomare del Poetto sono visibili anche due rampe di scale che conducono dalla spiaggia al piano rialzato, disposte simmetricamente in corrispondenza della terza campata. Nei disegni del quarto progetto di Badas per la Colonia era inoltre presente anche una terza rampa, di dimensioni maggiori, che avrebbe dovuto occupare le quattro campate centrali, andando a costituire un monumentale ingresso principale. Questa non fu però mai edificata, e l'accesso all'edificio è sempre avvenuto mediante le due scale laterali.

Fig. 4.8: Il pergolato nella terrazza all'ultimo piano dell'edificio (© Giorgio Cadeddu, Fotografia)

Fig. 4.9 (pag. succ.): La facciata nord-ovest dell'edificio allo stato attuale. Nella parte superiore è visibile la pensilina che sporge oltre i balconi. (© Alberto Madeddu, 2019)

Fig. 4.10 (pag. succ.): Una delle due scale laterali da cui si accedeva all'edificio (© Alberto Madeddu, 2019)





Un ultimo dettaglio di particolare pregio architettonico è quello presente al secondo piano dell'edificio, dove a partire da quarto progetto Badas elimina la fine di pilastri centrale per realizzare un unico grande spazio, che doveva essere destinato ad ospitare gli ampi dormitori. Nell'idea del progettista questo doveva configurarsi come un ambiente a campata unica, di oltre 12 metri di luce, sostenuta da due file di pilastri. Per sostenere il peso della fila di pilastri della terrazza le travi si ispessiscono in prossimità dei pilastri, i quali sono a loro volta rastremati verso il basso, creando uno spazio dalla sezione caratteristica, che è stato però reso irriconoscibile dalla suddivisione interna del secondo piano in una serie di piccoli ambienti disposti in successione sui due lati di un corridoio, in base alle esigenze dettate dalla funzione ospedaliera.

Fig. 4.11: Dettaglio del proilo strutturale del secondo piano una foto del cantiere della Colnia. Sullo sfondo è visibile la Sella del diavolo (© Paolo Sanjust)





4.3

MASTERPLAN E SPAZI PUBBLICI

L'edificio in esame si inserisce in un sito particolarmente importante del territorio cittadino, ma allo stesso tempo delicato dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Per questo motivo il sono previsti alcuni interventi alla scala urbana necessari a una adeguata integrazione del progetto nel paesaggio.

Il progetto di riqualificazione dell'ex Ospedale Marino è concepito come un nodo di connessione tra quelle che possono essere considerate dal punto di vista paesaggistico due delle aree più importanti dell'area metropolitana di Cagliari. Tutti gli interventi con cui si concretizza il progetto sono quindi mirati al rafforzamento delle connessioni tra queste due realtà, accomunate dal rapporto diretto con la natura e in particolare con l'acqua.

Proprio dal particolare rapporto tra terra e acqua nasce l'idea di riutilizzare i canali presenti su tutto il territorio del parco naturale di Molentargius come percorsi naturalistici per la fruizione del parco e per il collegamento tra quest'ultimo e altre aree della città, tra cui appunto quella della spiaggia.

Nella zona retrostante l'ex ospedale, già individuata come uno degli ingressi al parco, è infatti presente il canale immissario che preleva l'acqua salata dal mare e la convoglia verso le saline.

Fig. 4.12: Vista sul litorale dalla Saline di Molentargius. Sulla sinistra è visibile l'ex Ospedale Marino e sulla destra la Sella del diavolo (© Alberto Madeddu, 2019)



Il canale è fiancheggiato da due strisce di terra, parzialmente occupate da due strade: la prima, denominata via idrovora, è una strada asfaltata e carrabile che costituisce uno degli accessi all'attuale ospedale marino, nonché connessione tra il lungomare e la retrostante strada che collega i centri di Cagliari e Quartu; la seconda è una strada sterrata pedonale che si configura come principale accesso al parco dalla spiaggia, e quindi come elemento di congiunzione tra le due aree.

L'intera area adiacente al canale è però l'unica parte classificata dal Piano Urbanistico Comunale come zona S (riservata alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi), mentre tutte le aree circostanti ricadono in zona H (zona di salvaguardia). In questa porzione dovranno quindi essere localizzati tutte le aree destinate a parcheggio previste dal nuovo intervento.

Si è scelto quindi di disporre i parcheggi connessi al centro visitatori nella porzione adiacente all'ippodromo, che presenta una superficie libera più ampia, separandoli visivamente dal canale tramite una fascia verde alberata. L'aumento della capienza dei parcheggi permette quindi di liberare dalle auto la zona al lato di via idrovora, su cui viene deviato il percorso ciclopedonale, con un viale alberato che separa la strada a flusso veicolare da quello che andrà a costituire il principale asse di connessione tra il centro visitatori e il Parco. L'accessibilità ai nuovi parcheggi inoltre può avvenire direttamente dalla strada lungo saline, al fine di incoraggiare ulteriormente una diminuzione dei flussi veicolari all'interno del lungomare.

Lungo il percorso dalla spiaggia al parco il masterplan prevede il recupero dei vecchi edifici industriali delle Saline presenti nei pressi dell'idrovora, per utilizzarli a servizio di un sistema di navigazione lungo i canali che mettono in comunicazione le varie parti del Parco e quest'ultimo con altre parti strategiche della città quali il porto e il parco di Terramaini.

Nelle immediate vicinanze dell'ex ospedale è prevista la demolizione dei due edifici precedentemente adibiti a pronto soccorso e a magazzino. Si tratta di due fabbricati fatiscenti e privi di alcun valore architettonico in quanto realizzati esclusivamente

Fig. 4.13: Il canale immissario delle Saline (© Alberto Madeddu, 2019)

Fig. 4.14: Edifici industriali in disuso nei pressi dell'Idrovora del Rollone (© Alberto Madeddu, 2019)



per soddisfare le esigenze di ulteriori spazi per l'ospedale, la cui demolizione permetterà di liberare nuovi spazi sul litorale e di restituirli alla fruizione pubblica.

L'area attualmente occupata dagli edifici di cui si prevede la demolizione si configura come il nuovo nodo in cui convergono idealmente il progetto per il recupero della ex Colonia Marina e quello a più ampia scala finalizzato alla valorizzazione del Parco di Molentargius.

Il canale e il viale alberato che segna il percorso di accesso al parco si estendono verso la spiaggia, oltrepassando il lungomare e generando un nuovo spazio pubblico che rappresenta il nuovo ingresso al parco, direttamente collegato con il nuovo edificio che ospita il centro visitatori. La nuova piazza si innesta direttamente sul lungomare e ne diventa il prolungamento, in cui i due elementi dell'acqua e della vegetazione rappresentano simbolicamente e visivamente il legame tra il litorale e il parco.

Nelle restanti aree liberate dalla demolizione dei due edifici sono previste aree attrezzate per lo sport e il tempo libero, servite da passerelle direttamente collegate al lungomare, al fine di favorire la fruizione di questi spazi non solo nella stagione estiva.

Fig. 4.15: Masterplan del nuovo ingresso al parco di Molentargius in corrispondenza dell'ippodromo



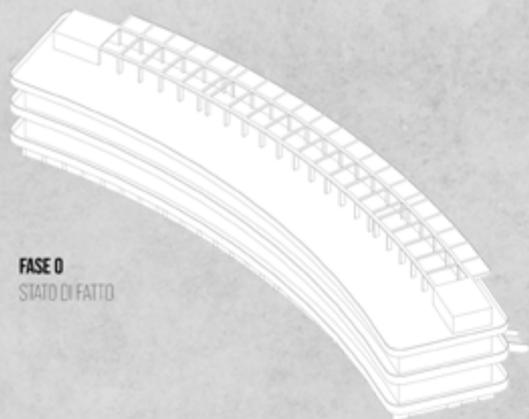
Come conseguenza della demolizione dei tamponamenti al piano terra dell'ex ospedale viene ulteriormente rafforzata la continuità tra lungomare e spiaggia, implementata dalla realizzazione di nuove passerelle pedonali che attraversano l'edificio sia in senso trasversale che longitudinale, favorendo la fruizione dei nuovi spazi recuperati e ponendo l'edificio stesso al centro di una rete di percorsi pensati al fine di incoraggiarne la fruizione sia come centro turistico che come opera architettonica.

All'interno di questi percorsi è inoltre compresa la struttura nota come "Torre di mezza spiaggia", una torre di fortificazione risalente alla dominazione spagnola del XVI secolo, per la quale si prevedono interventi di risanamento e conservazione.

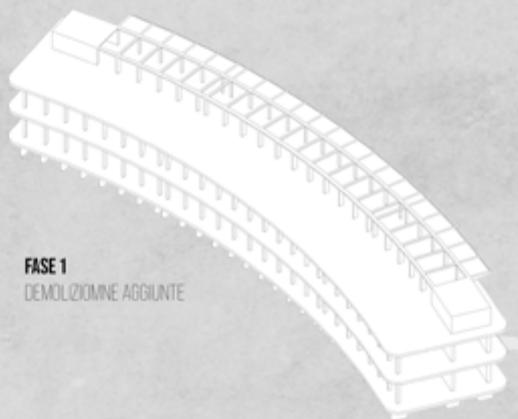
Si prevede infine di ripristinare la continuità delle aree verdi presenti, con il completamento del viale alberato esistente sul lungomare. Il litorale è stato infatti oggetto nel 2015 di una riqualificazione che ha cambiato radicalmente il suo volto e ora si presenta come un moderno "waterfront" ciclopedonale, attrezzato con spazi per sport e tempo libero e separato dalla spiaggia da una fascia di ecofiltro funzionale alla tutela delle dune sabbiose. Sia l'ecofiltro che l'alberatura presente nel viale si interrompono però proprio nei pressi dell'ex ospedale, per poi riprendere alcuni metri dopo l'area occupata dai due edifici del pronto soccorso e del magazzino. La riqualificazione di quest'area è quindi finalizzata all'integrazione del progetto in un più ampio piano di valorizzazione del litorale.

Fig. 4.16: La Torre di mezza spiaggia (© Alberto Madeddu, 2019)

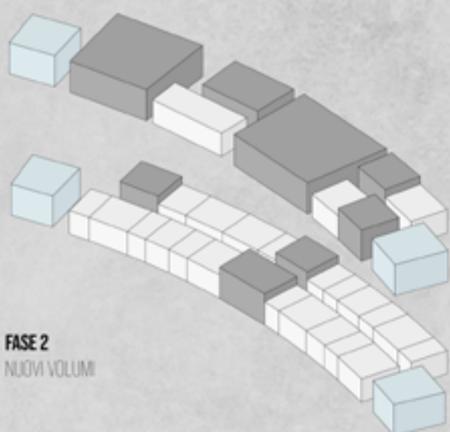




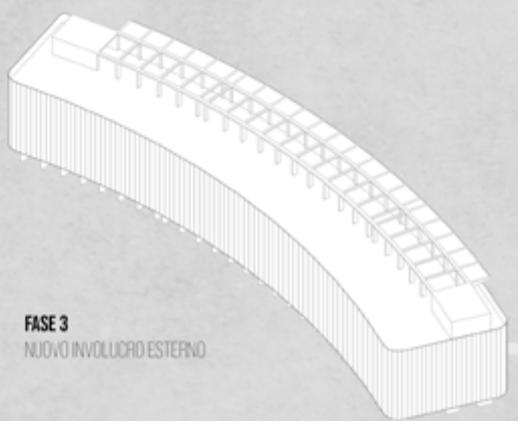
FASE 0
STATO DI FATTO



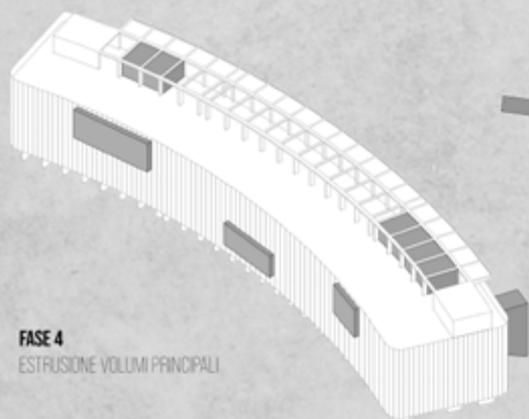
FASE 1
DEMOLIZIONE AGGIUNTE



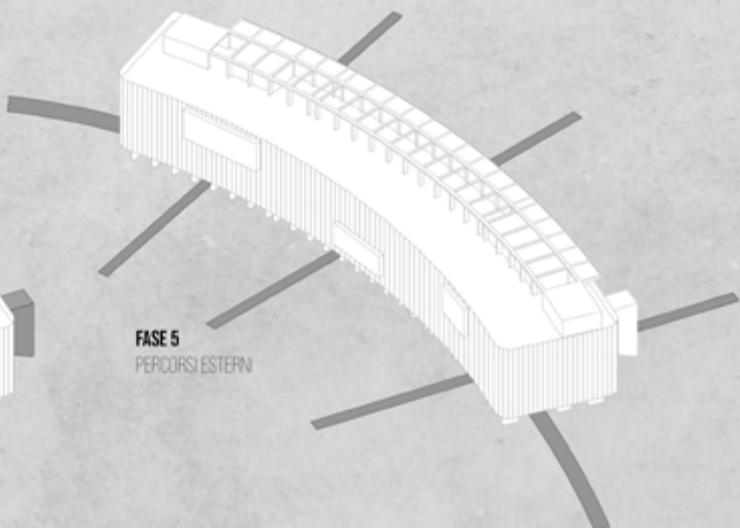
FASE 2
NUOVI VOLUMI



FASE 3
NUOVO INVOLUCRO ESTERNO



FASE 4
ESTRUSIONE VOLUMI PRINCIPALI



FASE 5
PERCORSI ESTERNI

4.4

CONCEPT DEL PROGETTO

Vista la particolarità dell'edificio in esame, il cui aspetto è caratterizzato dalla presenza di elementi estranei ai progetti esaminati nel primo capitolo, si è scelto di intervenire su di esso con un approccio di tipo critico.

Questo approccio vuole evidenziare e valorizzare quegli elementi appena descritti che rappresentano al meglio il linguaggio architettonico di Badas e il valore artistico di quest'opera, a discapito di quelli che possono essere considerati come opere edilizia unicamente finalizzate alla fruizione dell'edificio per usi tra l'altro non corrispondenti a quello a cui esso doveva essere destinato.

L'elaborazione della proposta progettuale parte quindi dal riportare idealmente l'edificio alla situazione in cui esso si presentava prima dell'interruzione dei lavori avvenuta a causa della guerra, basandosi sulla documentazione fotografica.

Dal punto di vista pratico si propone quindi la demolizione delle pareti divisorie interne, dei parapetti presenti nei tre livelli di ballatoi esterni, e di tutte le murature di tamponamento esterno dei tre piani, ad eccezione delle due pareti che delimitano il vano scala sui due piani rialzati e vanno a formare i due volumi presenti sulla terrazza in copertura, già previste dai progetti di Badas e testimoniate dalle foto storiche del cantiere.

La prima riflessione sui nuovi elementi architettonici da inserire nel progetto è stata quella relativa alle facciate, che rappresentano la parte più importante e complessa, sia perché in stretto rapporto con il contesto che per la necessità di conciliare le diverse varianti del progetto di Badas, l'aspetto attuale dell'edificio e un linguaggio architettonico contemporaneo.

Il primo concept del progetto è quello di un involucro che riveste l'edificio seguendone l'andamento curvilineo, partendo dal primo solaio e avvolgendo i due piani, lasciando quindi libera

Fig. 4.17 (pag. prec.): Evoluzione del concept alla base del progetto

la terrazza all'ultimo piano. Non una tradizionale facciata con vuoti e pieni definiti dalle aperture, ma una facciata “dinamica”, costituita da un alternarsi di parti fisse e parti apribili che le permettono di assumere infinite configurazioni a seconda delle esigenze degli utenti.

Non si tratta inoltre di un involucro opaco ma piuttosto di una schermatura semitrasparente, che protegge l'edificio dalla radiazione solare, lasciando intravedere dall'esterno la struttura dell'edificio esistente e i nuovi volumi, e conferisce all'insieme una sorta di permeabilità.

All'interno di questo involucro sono inseriti i nuovi volumi che contengono tutte le funzioni previste dal progetto. Al fine di mantenere la distinguibilità del nuovo intervento rispetto all'esistente tutte le aggiunte sono concepite come volumi indipendenti, che pur seguendo l'andamento della griglia radiale generata dalla struttura si differenziano da essa per forme architettoniche e materiali, evidenziando il contrasto tra nuovo ed esistente.

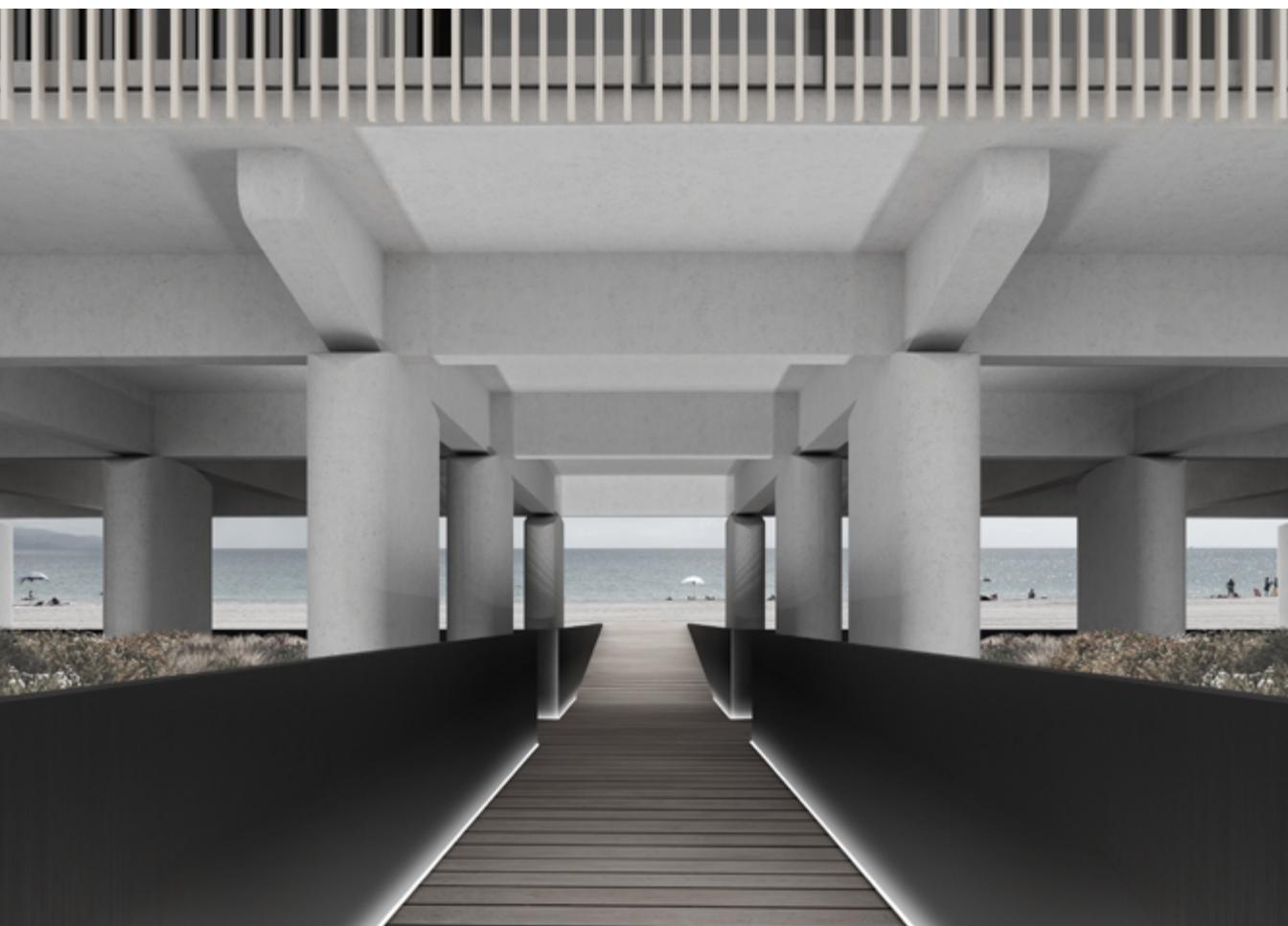
Fig. 4.18: Render del progetto con dettaglio sull'estrusione del volume in corrispondenza del bar al secondo piano



Allo stesso tempo i nuovi volumi si differenziano fra loro secondo una sorta di gerarchizzazione degli spazi, dove i volumi dedicati alle funzioni principali vengono “estrusi” verso l'esterno oltre il nuovo involucro. Si vanno così a creare delle grandi finestre che assumono il duplice compito di identificare le funzioni principali dell'edificio e di valorizzare il suo rapporto col territorio circostante, configurandosi come punti di osservazione del paesaggio.

L'attenzione al rapporto con il paesaggio è anche alla base del progetto degli spazi pubblici e dei collegamenti tra l'edificio e il suo intorno. Se infatti fino ad oggi il rudere abbandonato dell'Ospedale Marino ha rappresentato una sorta di barriera, sia fisica che visiva, tra il lungomare e la porzione di spiaggia antistante, con il nuovo progetto esso diventa un nodo di congiunzione, non solo tra spiaggia e lungomare ma anche tra il Poetto e il parco naturale di Molentargius, grazie a un sistema di percorsi che mettono in relazione tra loro gli spazi pubblici principali.

Fig. 4.19: Render del progetto con vista sui percorsi che consentono l'attraversamento dell'edificio al piano terra





IL PROGETTO ARCHITETTONICO

L'obiettivo del progetto di recupero è quello di restituire l'edificio alla fruizione dei cittadini attraverso una nuova funzione che ne valorizzi le qualità architettoniche e la posizione strategica nel contesto urbano e ambientale.

La nuova facciata prevista dal progetto diventa l'elemento che definisce il rapporto tra l'architettura e il contesto naturale e antropico in cui essa si colloca. Il confine permeabile tra interno ed esterno è definito da una successione di listelli verticali in legno che sono disposti lungo tutto il perimetro della struttura esistente, avvolgendola per tutta l'altezza dei due piani principali (il primo e il secondo) e andando a costituire il parapetto della terrazza all'aperto situata all'ultimo livello. Il piano terra rimane invece libero per consentirne la permeabilità sia fisica che visiva e per accentuare l'effetto di sospensione generato dall'appoggio del volume principale e del suo reticolo strutturale a sbalzo sui possenti pilastri dal profilo arrotondato, che rimangono a vista.

Con l'accostamento dei listelli verticali i due piani intermedi vengono infatti percepiti come un volume solido se osservati da lontano, mentre avvicinandosi è possibile intravedere anche dall'esterno il telaio strutturale e i nuovi volumi in esso inseriti. Il nuovo rivestimento sottolinea la forma curvilinea dell'edificio e il suo carattere di dinamicità senza però chiuderne completamente il volume, creando spazi in stretto rapporto di continuità con l'ambiente esterno.

I nuovi volumi sono inseriti all'interno della struttura esistente, di cui seguono la maglia radiale e il modulo dimensionale, e si differenziano per la consistenza materica sia dalla struttura stessa che tra loro a seconda delle diverse funzioni. A livello funzionale è inoltre presente una distinzione tra i due livelli principali dell'edificio, dettata dalla diversa conformazione interna dell'edificio esistente.

Fig. 4.20 (pag. prec.): Render del progetto con vista sullo spazio filtro tra le camere al primo piano e l'involucro esterno

L'accesso all'edificio avviene tramite le due scale esistenti collocate sul lato nord ovest dell'edificio e collegate al lungomare con delle passerelle. Le scale sono incorniciate da due grandi portali caratterizzati da un rivestimento in lamiera di acciaio nero, che evidenziano i due ingressi all'edificio e stabiliscono tra essi una gerarchia: in uno dei due ingressi il portale presenta infatti un taglio diagonale che "invita" all'ingresso e conduce al primo piano a una reception a servizio sia dell'area ricettiva che del centro visitatori vero e proprio.

Al primo piano, in cui la struttura presenta tre file radiali di pilastri che suddividono lo spazio in due campate longitudinali di diversa ampiezza, si è scelto di collocare la parte destinata alla funzione ricettiva. Questa è caratterizzata da un lungo corridoio che segue l'andamento curvilineo della struttura e sul quale si aprono le camere da letto a servizio dei visitatori del centro. Sul lato sud-est del corridoio si trovano le stanze con affaccio sul mare mentre sul lato nord ovest esse sono rivolte verso il parco di Molentargius. Oltre alle camere nello spazio ricettivo sono presenti anche alcuni spazi comuni come la cucina, la sala da pranzo, una lavanderia e, sulle due testate dell'edificio, un'area relax e una per lo studio.

I volumi delle camere e degli spazi comuni si estendono oltre le due file esterne di pilastri, racchiudendole, ma si mantengono distanti dal nuovo involucro esterno, creando lungo tutto il perimetro dell'edificio uno spazio filtro tra interno ed esterno, che si configura come un ballatoio comune che percorre tutto il piano e genera un ulteriore spazio comune che ne favorisce la fruizione collettiva.

Il Centro visitatori si sviluppa nel secondo piano dell'edificio, dove la struttura a campata unica permette di ottenere gli ampi spazi ad esso necessari e la particolare spazialità generata dalla sezione degli elementi strutturali caratterizza l'ambiente. Per permettere di apprezzare al meglio le qualità formali e strutturali dell'architettura di Badas si è scelto di interpretarlo non come spazio unico e chiuso ma come luogo aperto in cui si sviluppano una serie di ambienti che corrispondono alle diverse funzioni

Fig. 4.21 (pag. succ.): Esploso assometrico con la distribuzione delle varie funzioni nei diversi livelli dell'edificio.

DISTRIBUZIONE INTERNA FUNZIONI

PIANO TERRAZZA - RISTORANTE

- PERGOLATO / tavoli ristorante
- INGRESSO RISTORANTE
- SERVIZIO IGIENI
- CUCINE RISTORANTE
- LOCALI TECNICI

PIANO SECONDO - CENTRO VISITE

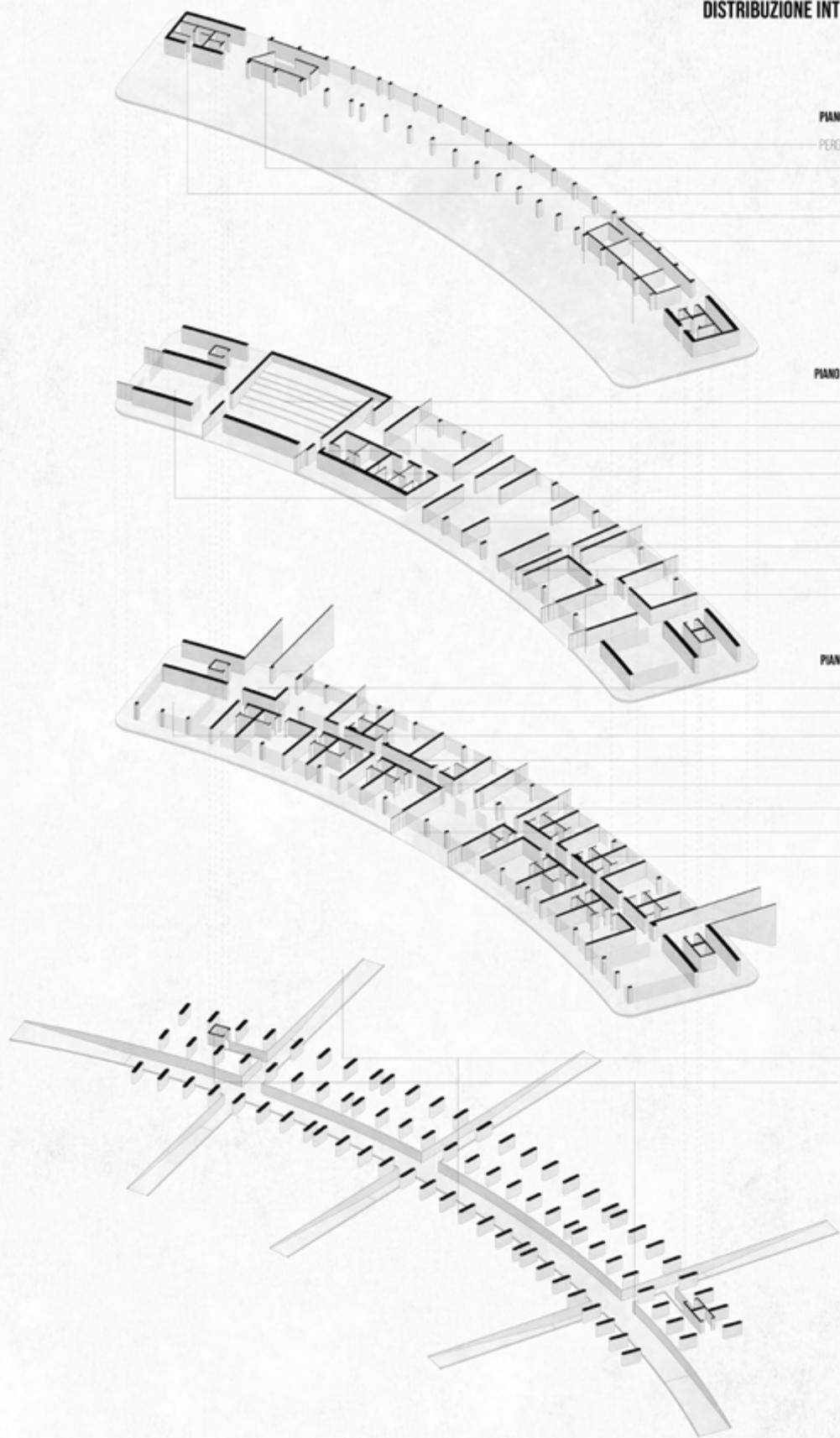
- SALA CONGRESSI
- BOOKSHOP
- SPOGLIATOI
- SERVIZIO IGIENI
- BAR
- SPAZIO ESPOSITIVO
- AULE PER LA DIDATTICA
- SALE RIUNIONI
- AMMINISTRAZIONE

PIANO PRIMO - AREA RICETTIVA

- ATRIO INGRESSO
- RECEPTION
- AREA RELAX
- CAMERE
- LAVANDERIA
- CUCINA
- SALA DA PRANZO
- SALA COMPUTER

PIANO TERRA

- PERCORSI PEDONALI
- COLLEGAMENTI VERTICALI



previste per il centro: un auditorium per eventi e conferenze, una sala per mostre ed esposizioni, sale per riunioni, aule per la didattica, un ufficio per l'amministrazione, un bar, un bookshop e spazi di servizio come bagni e spogliatoi. In questo caso lo spazio filtro non è costituito solo dal ballatoio come nel primo piano, ma da un insieme di corridoi longitudinali e trasversali e slarghi da cui è possibile ammirare sia il paesaggio esterno che l'architettura, la quale assume un carattere più dinamico.

Il dinamismo è accentuato dalla presenza di alcuni elementi che vengono "estrusi" verso l'esterno, bucando permanentemente l'involucro lineo ed evidenziando i volumi nei quali sono localizzate le funzioni principali dell'edificio. Queste estrusioni si presentano come ampie cornici metalliche, analoghe ai portali che incorniciano le due scale, e diventano dei punti panoramici da cui poter godere delle viste sul paesaggio che l'edificio offre.

Fig. 4.21 (pag. succ.): Render del progetto con vista sulla facciata lato mare

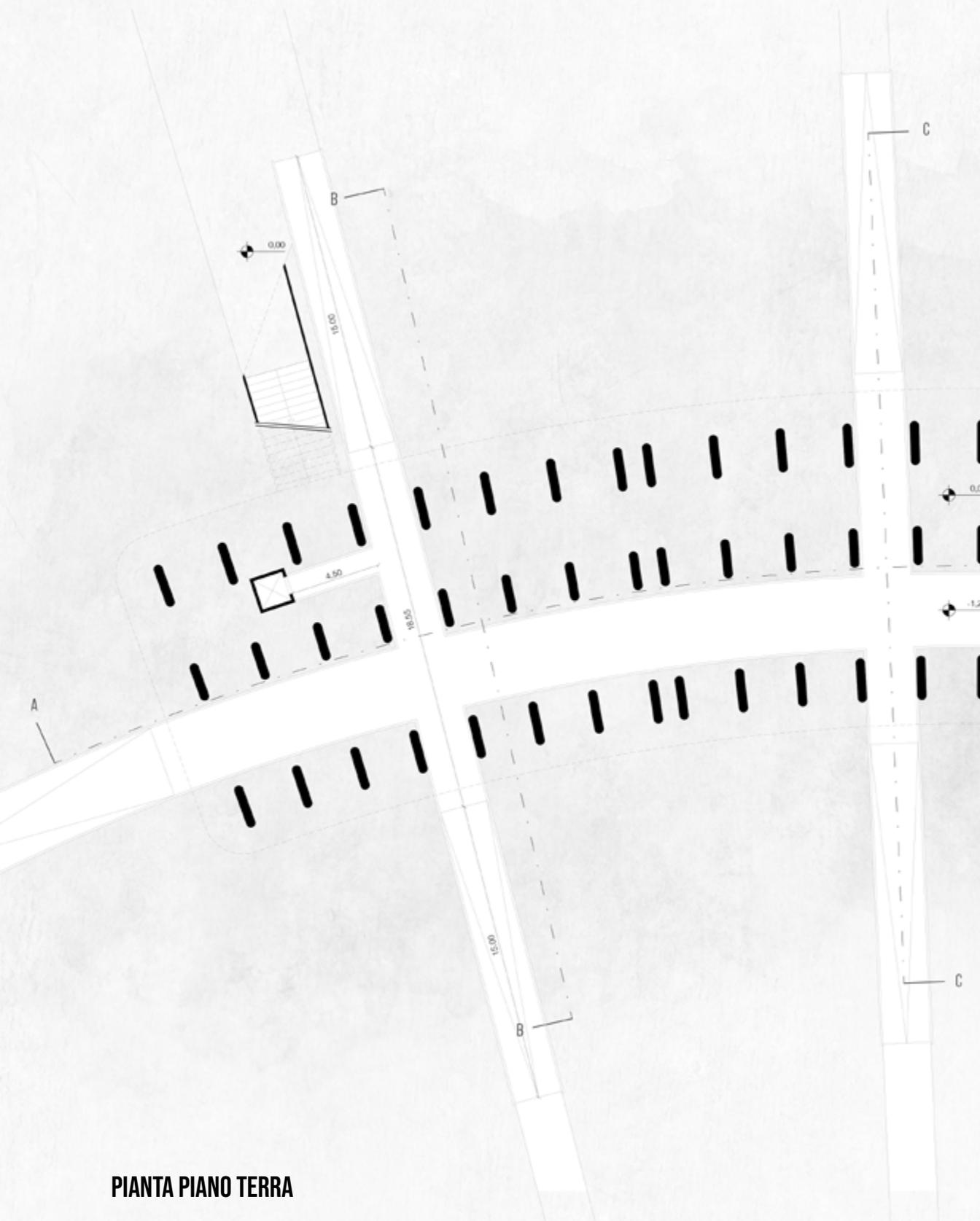


L'estrusione dei volumi si ripropone inoltre nella terrazza all'ultimo piano dell'edificio, dove è presente un ristorante, raggiungibile sia dai piani inferiori che direttamente dalla spiaggia mediante due ascensori. La terrazza è uno degli elementi più distintivi del progetto di Badas, ed è caratterizzata da un pergolato di travi e pilastri in cemento armato che collegano tra loro gli unici due volumi presenti, nei quali sono contenuti i collegamenti verticali.

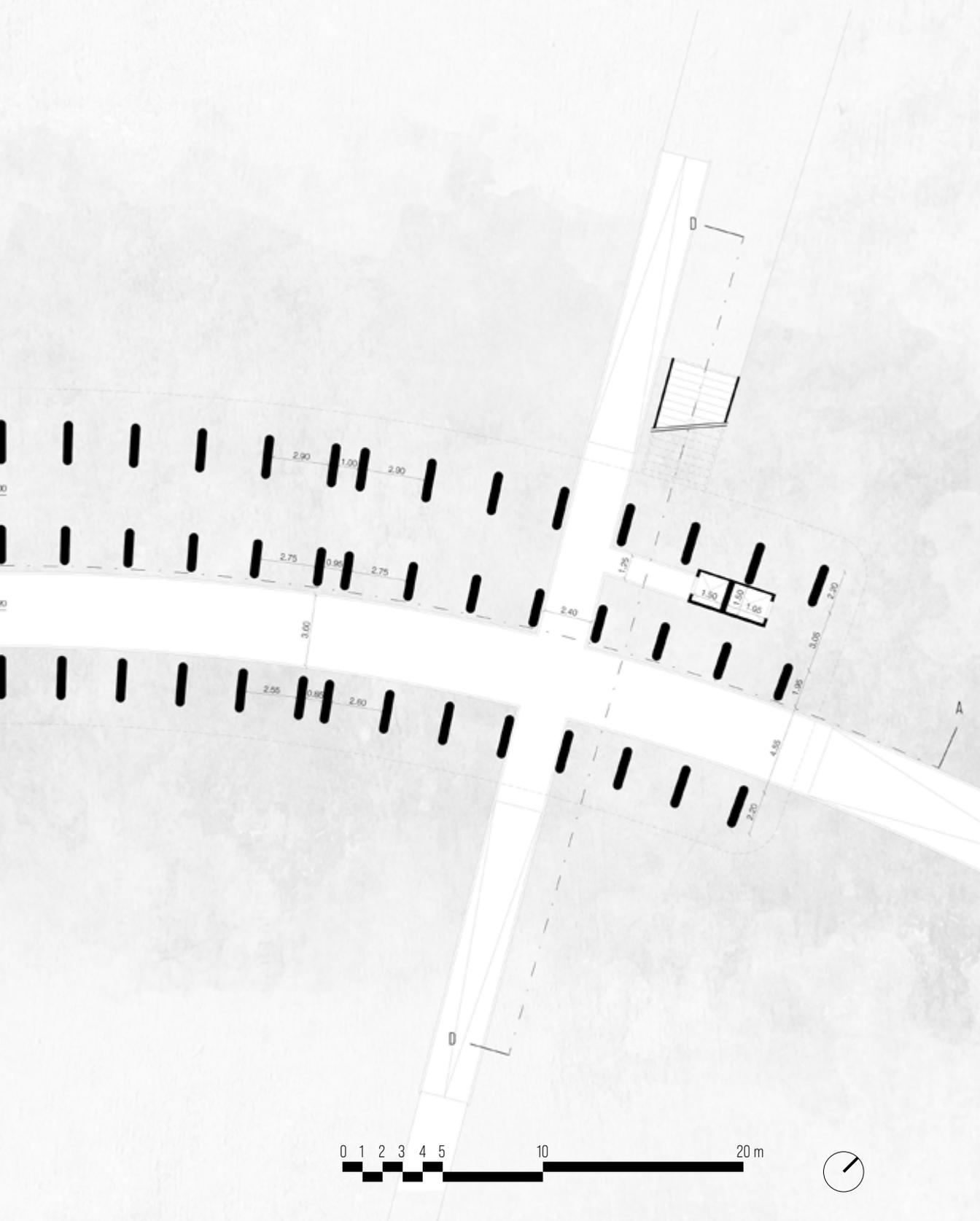
Nel pieno rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio esistente, il nuovo progetto prevede all'ultimo livello un intervento minimo, che si concretizza nell'aggiunta di due volumi all'interno dei quali sono inseriti tutti gli spazi funzionali al ristorante, quali cucine, magazzini e spazi per l'accoglienza. I nuovi volumi sono inseriti all'interno del pergolato esistente ma contrastano con esso grazie al rivestimento in lamiera di acciaio nero e alla disposizione asimmetrica: il volume principale, con le cucine e i magazzini, si sviluppa occupando le quattro campate all'estremità nord-est del pergolato; nelle due campate opposte è invece presente un secondo volume che contiene uno spazio per la reception, e che segnala l'ingresso con un taglio diagonale analogo a quello presente nella scala principale che dà accesso all'edificio.

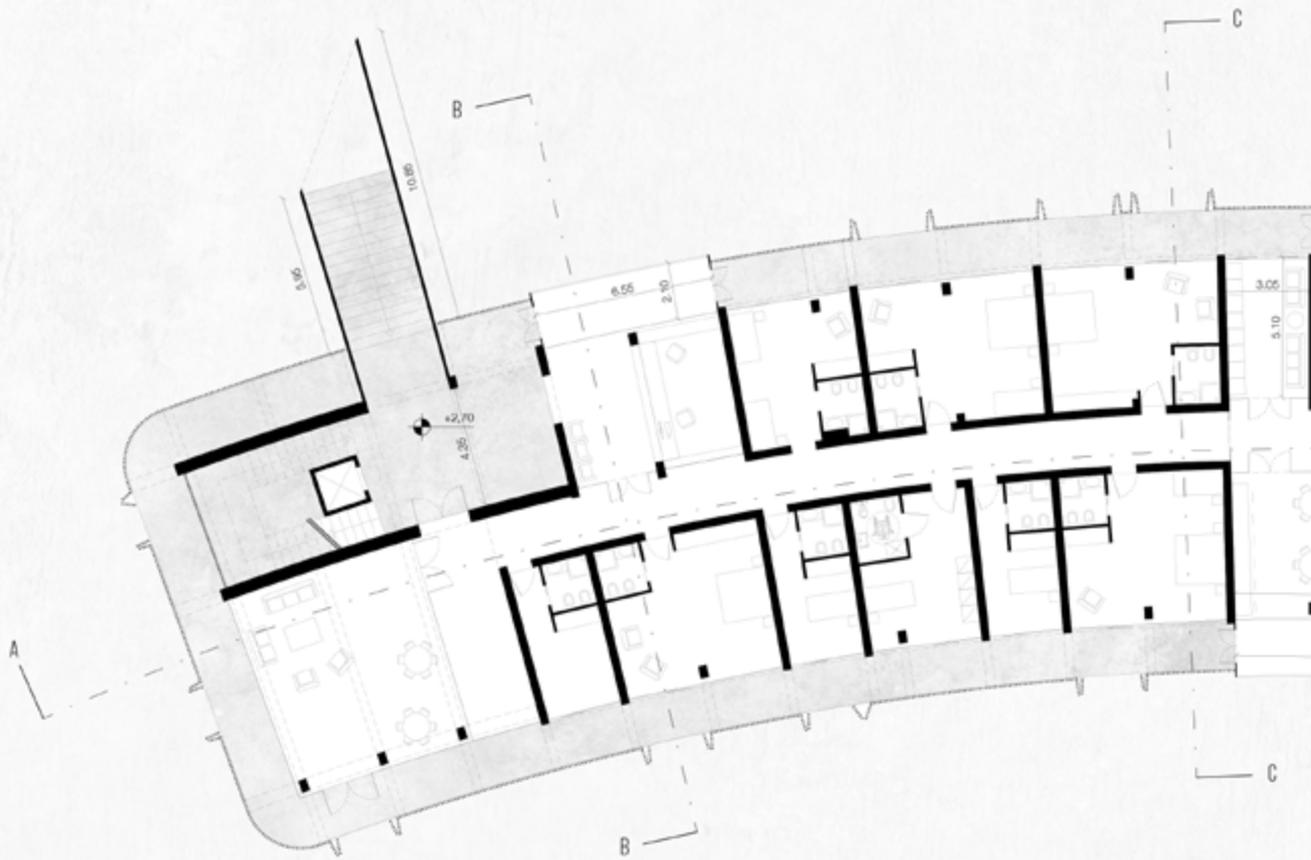
La "sala" del ristorante è invece prevista all'esterno, sotto il pergolato che funge da ombreggiatura, il cui lato esposto a nord-ovest è tamponato con delle pareti vetrate che proteggono dalle forti raffiche di maestrale.

Il resto della terrazza è pensato come uno spazio libero, aperto al pubblico e destinato allo svago e alla contemplazione del paesaggio, in quanto la terrazza stessa per la sua posizione e forma si configura come un suggestivo belvedere artificiale con una suggestiva vista a 360 gradi sul mare, il parco e la città.

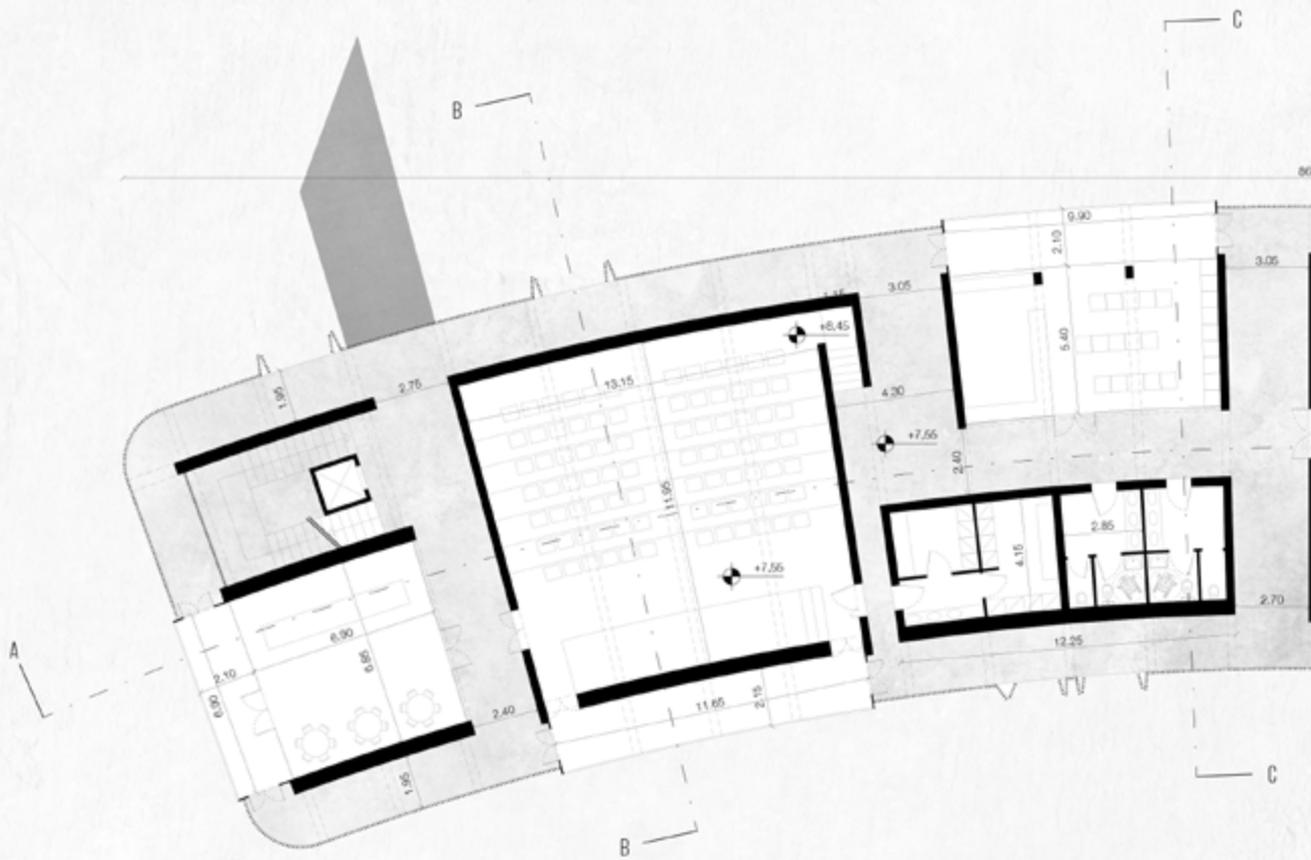


PIANTA PIANO TERRA

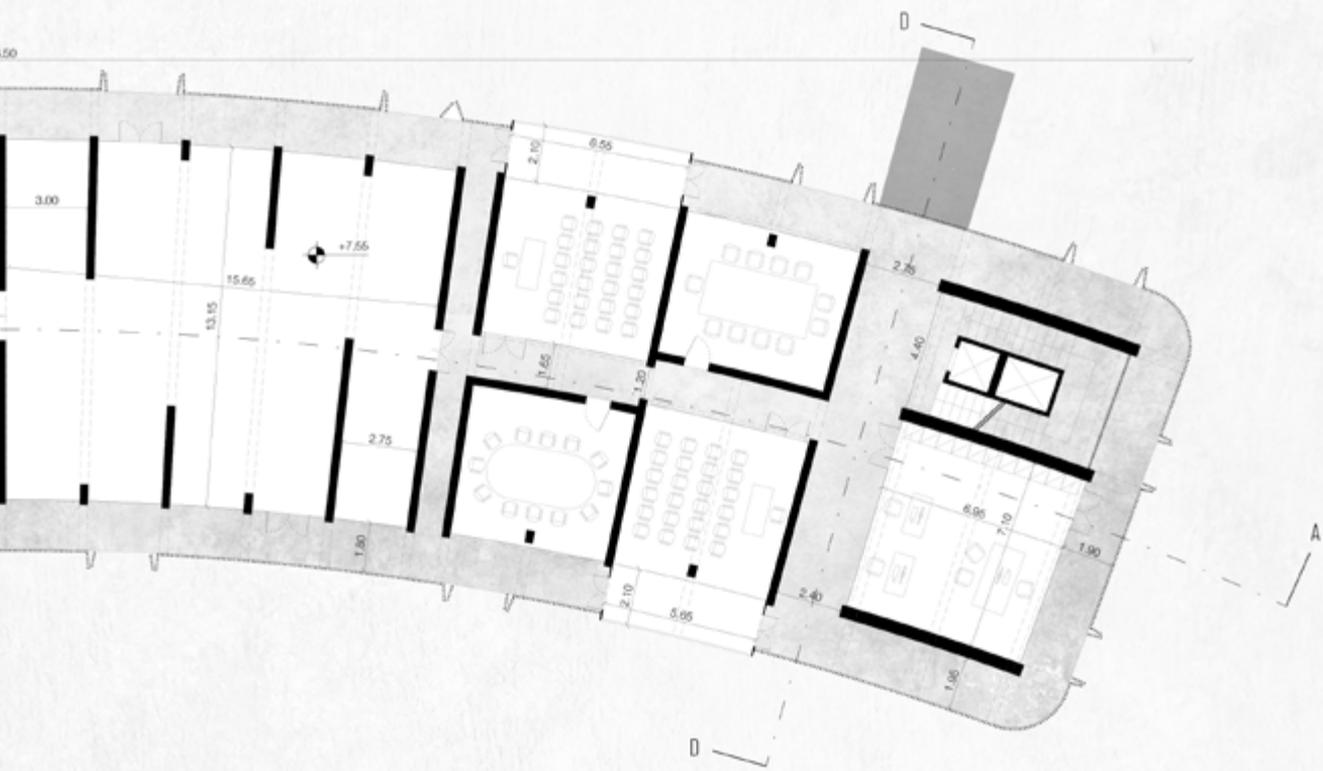


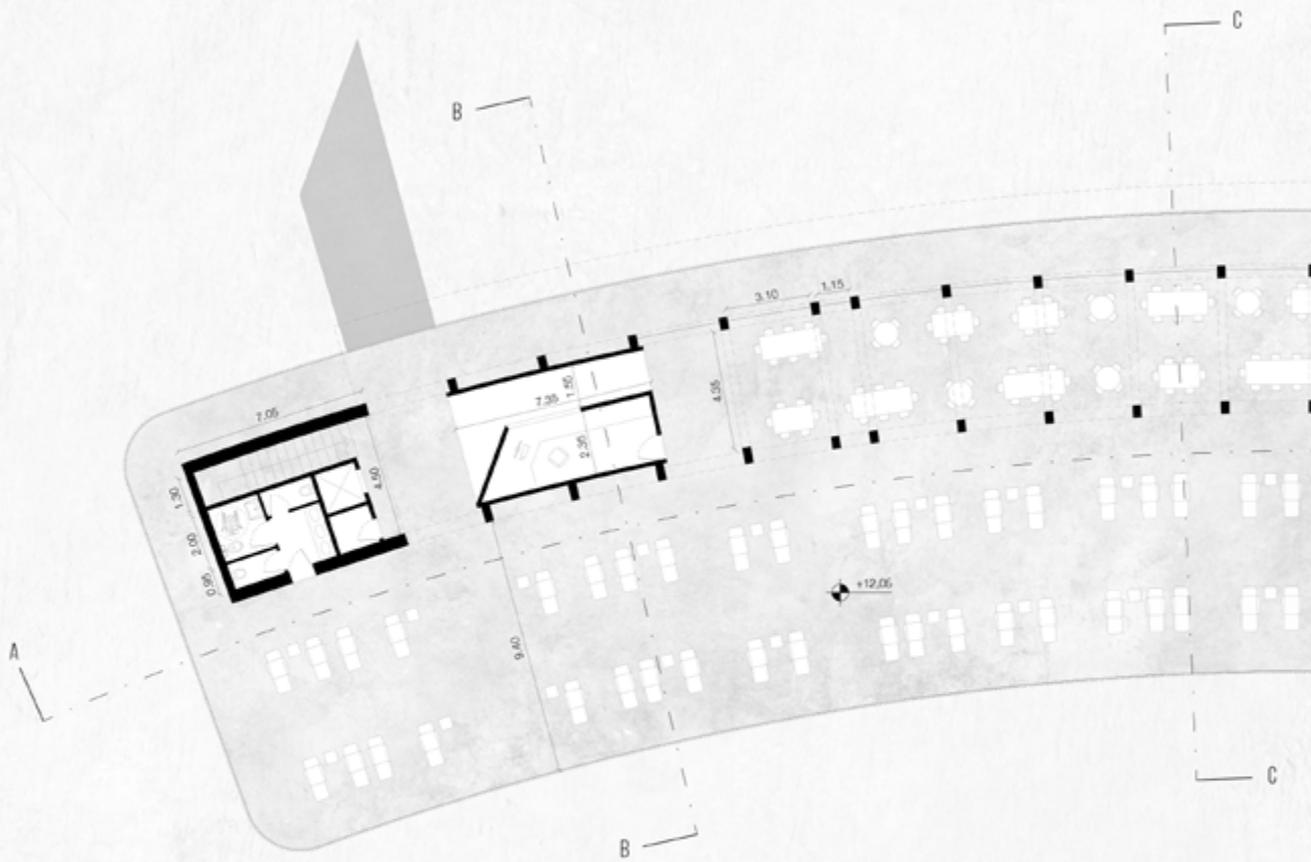


PIANTA PRIMO PIANO

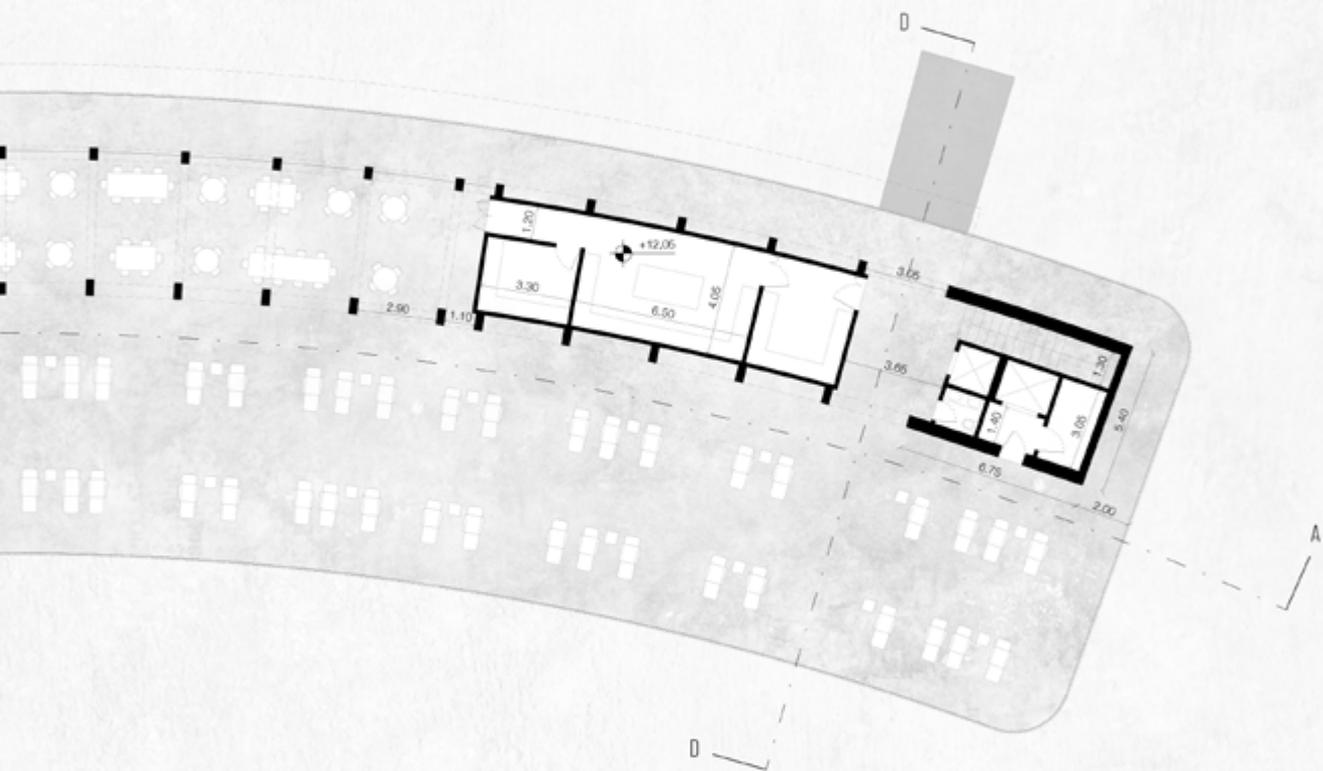


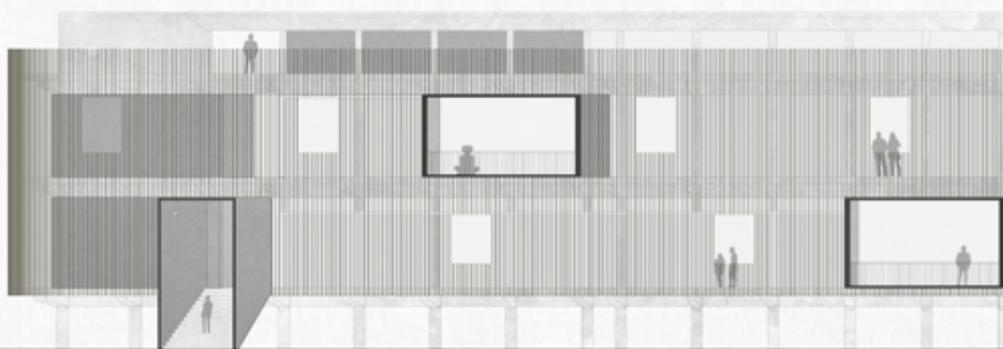
PIANTA SECONDO PIANO





PIANTA PIANO TERRAZZA

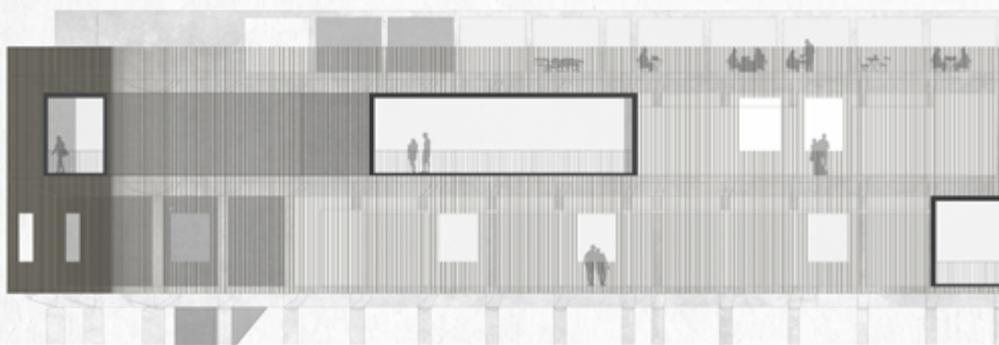




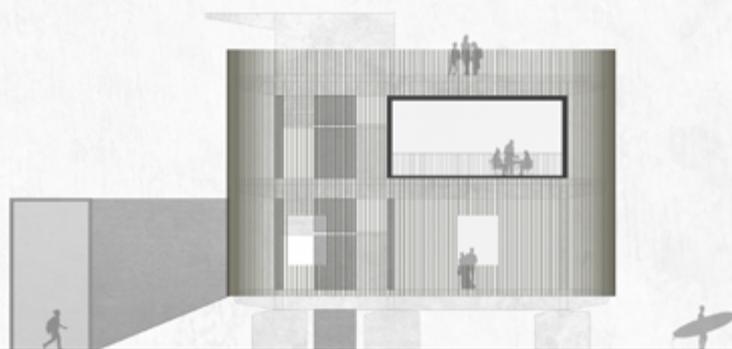
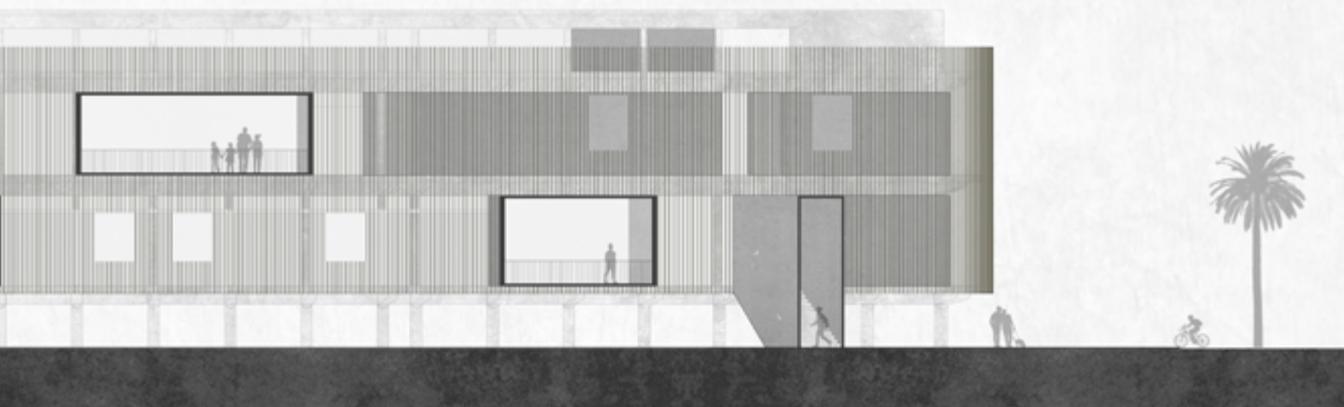
PROSPETTO NORD OVEST



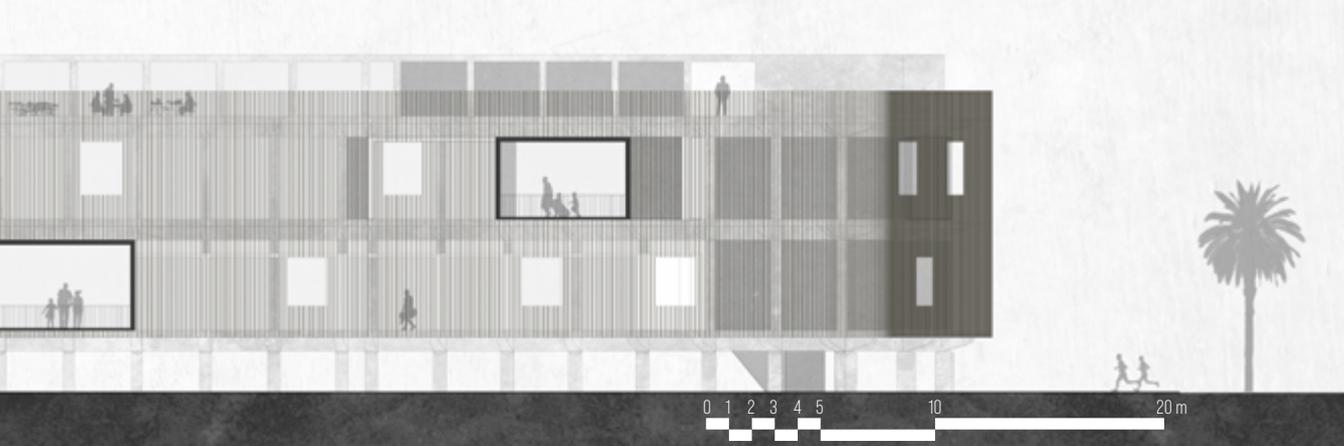
PROSPETTO NORD EST



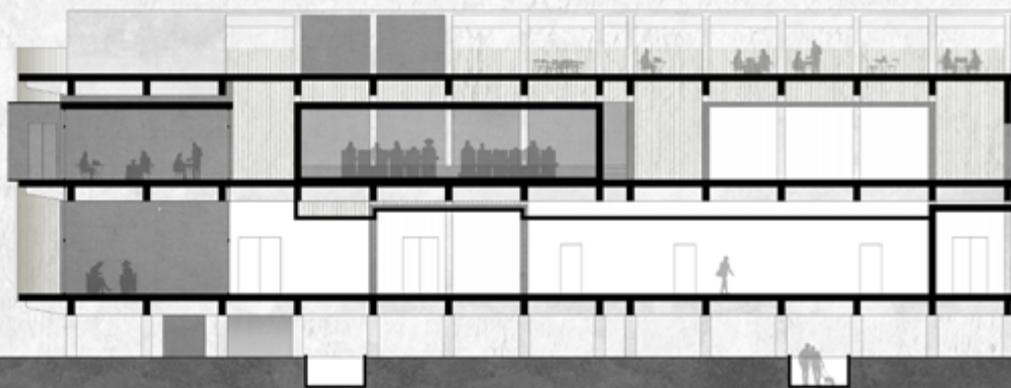
PROSPETTO SUD EST



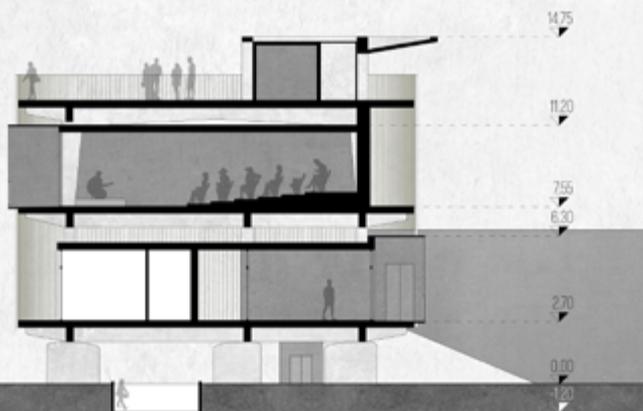
PROSPETTO SUD OVEST



0 1 2 3 4 5 10 20 m



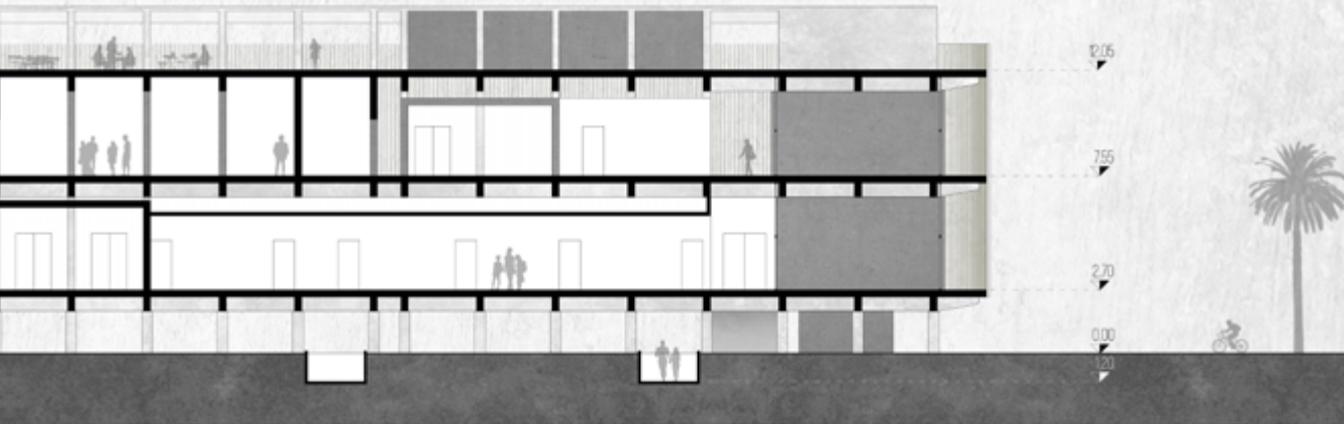
SEZIONE A - A



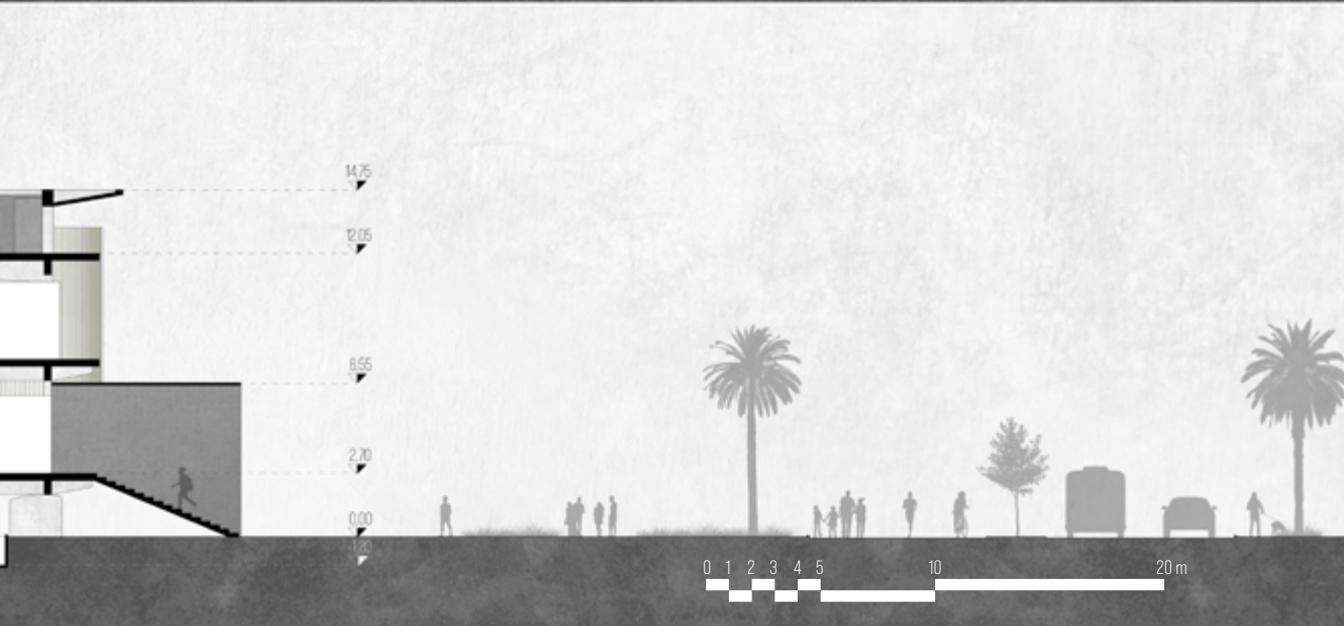
SEZIONE B - B



SEZIONNE D - D



SEZIONE C - C





MATERIALI, TECNOLOGIE E SISTEMI COSTRUTTIVI

Il progetto di recupero della ex Colonia Marina si basa sui principi della sostenibilità ambientale, della compatibilità e reversibilità degli interventi e della loro distinguibilità all'interno dell'edificio esistente. Tutte le scelte relative ai materiali e alle tecnologie utilizzate sono orientate a rendere chiaramente leggibili i nuovi volumi progettati e a inserire in maniera coerente il progetto all'interno del contesto ambientale di riferimento.

Sulla base di questi presupposti assume particolare importanza la definizione anche a livello materico e costruttivo la progettazione del nuovo involucro esterno, che definisce il rapporto tra l'edificio e il suo contesto. La scelta di rivestire la struttura con un involucro permeabile risponde infatti alla necessità di dotare l'edificio di ambienti esterni schermati dalla radiazione solare. In un clima tipicamente mediterraneo come quello di Cagliari si è infatti ritenuto necessario mediare tra la scelta di riproporre almeno idealmente il profilo originale dell'edificio e quella di arretrare i nuovi volumi rispetto al filo esterno per favorirne l'ombreggiamento.

Dal punto di vista costruttivo l'involucro è costituito da una successione di listelli in legno di castagno, disposti a una distanza di 12 centimetri tra loro, al fine di garantire un adeguato ombreggiamento ma allo stesso tempo di mantenere la permeabilità visiva dell'involucro stesso. La scelta del materiale è ricaduta sul castagno in quanto si tratta di un materiale facilmente reperibile in Sardegna, che è inoltre caratterizzato da specifiche proprietà come la durezza, la durabilità e l'elevata resistenza all'umidità e agli agenti atmosferici, che lo rendono particolarmente adatto per l'uso in ambienti marini. Esso ha inoltre bassissimi coefficienti di rigonfiamento e di dilatazione, grazie ai quali può essere utilizzato in listelli lunghi e sottili senza andare incontro a fenomeni di incurvamento. Infine il suo colore chiaro, che tende

Fig. 4.22 (pag. prec.): Dettaglio delle mensole strutturali a sbalzo dell'edificio (© Alberto Madeddu, 2019)

a ingrigire col tempo e con l'esposizione agli agenti atmosferici, si integra alla perfezione con i cromatismi caratteristici della spiaggia del Poetto.

I listelli sono fissati a una sottostruttura a correnti e traversi realizzata in tubolari metallici, la quale è a sua volta connessa alla struttura esistente in corrispondenza dei tre solai. Questo sistema si basa sulla ripetizione lungo tutto il perimetro dell'edificio di elementi modulari di dimensioni ridotte, che garantiscono una maggiore facilità e rapidità nella fase di realizzazione ma anche in una eventuale ipotesi di rimozione in quanto totalmente montati con tecnologie a secco.

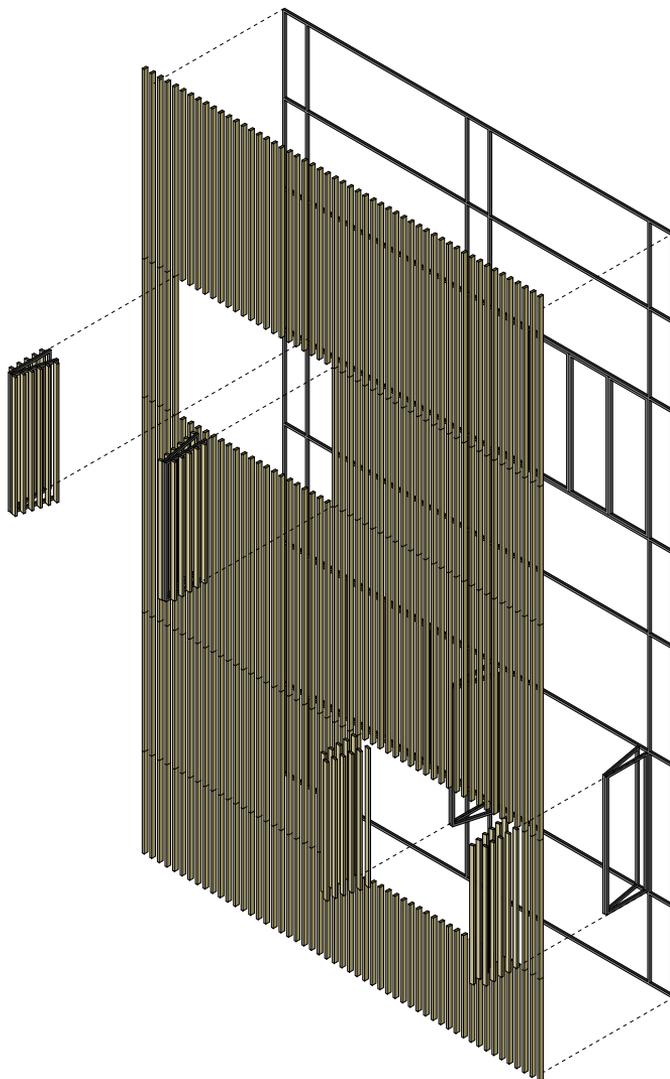


Fig. 4.23: Esploso assometrico di dettaglio dell'involucro esterno in listelli lignei con sottostruttura modulare in acciaio

Gli elementi modulari hanno altezze variabili da 120 a 200 centimetri circa, mentre la larghezza è variabile tra 40 e 90 centimetri per le parti fisse, disposte in corrispondenza dei pilastri e dei giunti strutturali dell'edificio esistente, e tra 240 e 300 centimetri per i moduli che ospitano le parti apribili. La "facciata dinamica" è ottenuta suddividendo verticalmente il modulo principale in quattro ante che scorrono a coppie sui due lati della cornice con apertura a libro, creando infinite combinazioni di prospetti.

Anche nel progetto dei nuovi volumi le soluzioni e gli accorgimenti adottati sono orientati a minimizzare gli impatti dei nuovi interventi sull'edificio esistente. L'interasse tra gli elementi strutturali, che nel lato più stretto è di poco superiore ai due metri, non permette però di realizzare gli ambienti di ampie dimensioni che la nuova funzione richiede e di rispettare allo stesso tempo il modulo strutturale esistente.

Si è quindi scelto di realizzare i nuovi volumi inglobando alcuni dei pilastri all'interno delle pareti divisorie, le quali vengono però realizzate interamente con tecnologie costruttive a secco, al fine di evitare l'accostamento alla struttura esistente di materiali non compatibili.

Tutte le chiusure interne, sia verticali che orizzontali, sono costituite da due orditure ortogonali di listelli in legno, tra le quali sono interposti altrettanti strati di pannelli isolanti in sughero, che svolgono principalmente funzioni di isolamento acustico, mentre la finitura interna degli ambienti è realizzata con lastre di cartongesso. Nelle pareti esposte all'esterno è inoltre presente un ulteriore strato isolante costituito da pannelli rigidi di polistirene estruso, mentre la finitura esterna varia a seconda delle funzioni a cui i diversi volumi corrispondono.

Tutti i volumi che ospitano le camere da letto al primo piano e gli spazi di servizio al secondo sono infatti rivestiti anche esternamente con lastre di cartongesso e una finitura intonacata. Le camere sono inoltre dotate di una parete vetrata in corrispondenza degli affacci verso il mare e il parco.

I volumi che corrispondono ai principali spazi pubblici a servi-

zio sia della zona ricettiva (cucina e sala da pranzo comune) che del cento visitatori (auditorium, aule, bookshop, bar) sono invece caratterizzati dal rivestimento in lamiera di acciaio di colore nero, che contrastando con le tonalità chiare degli altri volumi e dell'involucro esterno mette in evidenza gli ambienti principali del nuovo edificio. I volumi in acciaio sono inoltre estrusi verso l'esterno, con delle cornici anch'esse in lamiera di acciaio, che vanno a perforare l'involucro ligneo esterno creando dei balconi che inquadrano le viste sul paesaggio. Le cornici metalliche mostrano anche all'esterno la presenza degli spazi comuni e offrono ad essi un affaccio diretto sul mare o sul parco, ma allo stesso tempo li proteggono dall'eccessivo soleggiamento grazie all'arretramento della parete vetrata di due metri dal filo esterno.

Le cornici metalliche, utilizzate sia nei balconi che nelle due scale che danno accesso all'edificio, non hanno funzione di separazione tra ambienti interni ed esterni, per cui sono realizzate con una semplice sottostruttura metallica alla quale è direttamente fissato il rivestimento in acciaio.

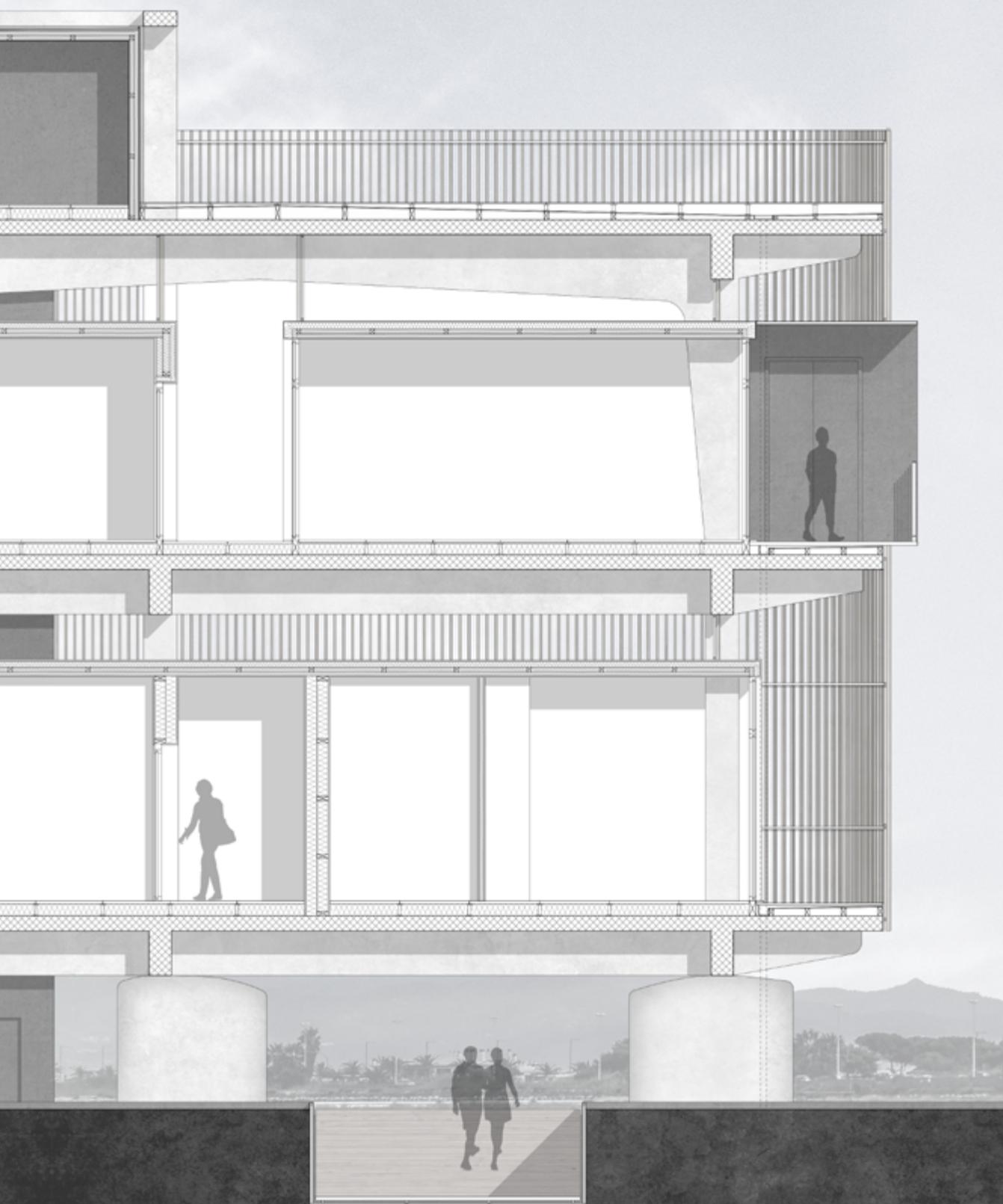
La stessa tecnologia è inoltre utilizzata nei percorsi esterni, che attraversano l'edificio mettendo in comunicazione diretta il lungomare con la parte di spiaggia antistante il nuovo centro visitatori. Il piano terra, caratterizzato dalla presenza dei possenti plinti strutturali in dal profilo arrotondato, ha infatti un'altezza di soli 1,80 metri, per cui per rendere possibile il suo attraversamento i percorsi si abbassano fino alla quota di -1,20 metri dal livello della spiaggia. In corrispondenza dell'edificio le passerelle in legno scendono quindi sotto il livello del terreno, seguendo il profilo degli elementi metallici che fungono da supporto, sui quali sono inoltre inseriti dei profili a led che segnalano i percorsi e illuminano dal basso il suggestivo spazio coperto dall'intreccio degli elementi strutturali in cemento armato.

Nei due nuovi volumi previsti nella terrazza all'ultimo piano, anch'essi caratterizzati dal rivestimento in lamiera di acciaio nero, la stratigrafia è più compatta, a causa dell'altezza di soli 2,50 metri del pergolato che comporta la necessità di ottimizzare gli spazi. Le pareti verticali sono quindi formate dalla doppia orditura

di listelli in legno con interposti pannelli di sughero, rivestiti poi esternamente da uno strato di pannelli in OSB, che irrigidiscono la struttura fungono da appoggio per il rivestimento esterno in acciaio, mentre la finitura interna è anche in questo caso realizzata in cartongesso. Le chiusure orizzontali presentano inoltre una pendenza per il deflusso delle acque piovane e sono rivestite da una guaina bituminosa impermeabilizzante.



0 0.5 1 2.5 5m



CONCLUSIONI

La finalità che questa tesi si propone è quella di formulare una proposta progettuale che attribuisca alla ex Colonia Marina una nuova funzione capace sia di valorizzare le qualità architettoniche dell'edificio che di sfruttare al meglio le potenzialità offerte dalla sua posizione all'interno del contesto urbano e paesaggistico.

Lo studio delle vicende storiche legate alla progettazione e alla realizzazione dell'edificio è alla base dell'approccio critico con cui il progetto di riuso si concretizza, individuando i caratteri e gli elementi architettonici da preservare e valorizzare a discapito di quelli considerati impropri rispetto all'opera originale. Le forme e la materialità delle nuove aggiunte sono invece gli elementi con cui esse si differenziano dall'esistente, garantendo la distinguibilità dell'intervento.

Le analisi urbanistiche e territoriali propedeutiche al progetto permettono di contestualizzare al meglio l'edificio nel suo ambito urbano di riferimento, ma anche e soprattutto in quello ambientale e paesaggistico.

L'area di progetto, che non si limita al solo edificio ma comprende una zona ben più ampia, si trova in un nodo di connessione tra due delle più importanti componenti ambientali non solo della città di Cagliari ma dell'intera area metropolitana. Dalle analisi è emerso come questi due ambiti territoriali siano in realtà strettamente correlati tra loro, e come uno dei potenziali punti di connessione fisica si trovi proprio in corrispondenza dell'edificio in esame.

Il progetto di riuso della ex Colonia Marina si pone quindi come obiettivo quello di rafforzare il legame esistente tra queste due parti di territorio, creando nuovi scenari di valorizzazione della città di Cagliari e del suo paesaggio.





BIBLIOGRAFIA

Allegrì D., *Il recupero del "Moderno" e la Città Consolidata. Metodologie di intervento e tecnologie innovative*, in «Techne», anno VI (2016), n. 12;

Argiolas L., *Il recupero dell'ex ospedale marino di Cagliari*, Politecnico di Torino, Tesi di laurea Specialistica in Architettura, Rel. Moncalvo E., Bartolozzi C., 2012;

Bagliani P., Falqui P., *L'attuazione del Piano paesaggistico regionale (2006-2011)*, in «Gazzetta Ambiente», anno XVII, (2011) n. 6;

Bazzocchi F., *Opere postume nell'architettura del moderno: dal progetto alla costruzione*, Edifir, Firenze 2016;

Cao G., *La città estiva. Cagliari balneare al Poetto, 1913-1986*, VerbaVolant, Cagliari 2000;

Cocco G.B., Tanca M., *Ubaldo Badas. La Colonia Marina Dux a Cagliari. Architettura e video*, Gangemi, Roma 2012;

Colavitti A.M., Usai N., *Cagliari*, Alinea, Firenze 2007;

De Martis G., *Parco Naturale Regionale Molentargius-Saline. Flora: stato attuale e confronto con le situazioni preesistenti*, Università degli Studi di Cagliari, Dottorato di Ricerca in Botanica Ambientale ed Applicata, Rel. Mulas B., 2008;

De Vita M. (a cura di), *Restauro e conservazione dell'architettura moderna*, Alinea, Firenze 1996;

Dezzi Bardeschi M., *Conservare il moderno: una strategia per il recupero*, in «Domus», anno LVII (1985), n. 659, Editoriale Domus, Milano;

Ercolini M., Morelli E., *La pianificazione paesaggistica in Sardegna*, in «Ri-Vista ricerche per la progettazione del paesaggio»

anno xvii (2010), n. 13;

Falqui P., *La formazione del Piano paesaggistico regionale: dal Decreto Soru all'approvazione del Piano (2004-2006)*, in «Gazzetta Ambiente», anno xvii, (2011) n. 6;

Falqui P., *La vicenda paesistica in Sardegna: dalla Legge Galasso all'annullamento dei PTP (1985-2003)*, in «Gazzetta Ambiente», anno xvii, (2011) n. 6;

Frisoni G. et al., *Storia e miti delle colonie*, in «Domus», anno lvii (1985), n. 659, Editoriale Domus, Milano;

Gizzi S., Poretti S., (a cura di), *Il padiglione dell'artigianato a Sassari, architettura e conservazione*, Gangemi, Roma 2007;

Irace F., *L'utopie nouvelle: l'architettura delle colonie / Building for a new era: health services in the thirties*, in «Domus», anno lvii (1985), n. 659, Editoriale Domus, Milano;

Loddo G., *Cagliari, architetture dal 1900 al 1945*, Coedisar, Cagliari 1999;

Moneo R., Bonino M. (a cura di), *Costruire nel costruito*, Allemandi, Torino 2007;

Mura E., Pusceddu C., *La revisione del Piano paesaggistico regionale (2008-2011)*, in «Gazzetta Ambiente», anno xvii, (2011) n. 6;

Palazzotto E. (a cura di), *Il restauro del moderno in Italia e in Europa*, Franco Angeli, Milano 2011;

Pinto M.R., *Il riuso edilizio: procedure, metodi ed esperienze*, UTET, Torino 2004;

Pira C., *La cornice del Piano paesaggistico regionale per la pianificazione dei centri storici*, in F. Isola, C. Pira, C. Zoppi (a cura di), *Centri storici e spazio urbano. L'esperienza regionale della Sardegna*, Franco Angeli, Milano 2018;

Piras S. (a cura di), *Architetture e paesaggio delle saline*, Associazione per il Parco Molentargius Saline Poetto, Cagliari 2004;

Piras S. (a cura di), *Il paesaggio delle vie d'acqua a Cagliari*, Associazione per il Parco Molentargius Saline Poetto, Cagliari 2006;

Regione Autonoma della Sardegna, *Piano Paesaggistico regionale, Norme Tecniche di Attuazione*, 2006;

Regione Autonoma della Sardegna, *Piano Paesaggistico regionale, Relazione tecnica generale*, 2006;

Regione Autonoma della Sardegna, *Piano Paesaggistico regionale, Relazione dell'aggiornamento e revisione*, 2013;

Sanjust P., *Opere giovanili di Ubaldo Badas*, in «DO.CO.MO. MO Italia», anno v (2000), n. 8;

Sanjust P., *Ubaldo Badas: un artigiano del moderno. La sistemazione dell'area del terrapieno di Cagliari*, in Atti del convegno "Curare il moderno", Marsilio, Torino 2000;

Sanjust P., *Ubaldo Badas: scuola all'aperto e colonia marina a Cagliari*, in «Parametro», anno xxxii (2001), n. 235;

Sanjust P., *Ubaldo Badas, architetture 1930-1940*, in «Quaderni del dipartimento di architettura», n. 2, Cuec, Cagliari 2002;

Sanjust P., *Protagonisti locali della modernità: Ubaldo Badas*, in Docci M., Turco M.G. (a cura di), *L'Architettura dell'"altra" modernità. Atti del XXVI congresso di storia dell'architettura*, Gangemi, Roma 2010;

Schittich C. (a cura di), *Ristrutturazioni: riuso, completamento, nuova progettazione*, in «Detail», anno xlv (2006), Monaco di Baviera;

