



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

PROVVEDIMENTO DI TUTELA INDIRETTA AI SENSI DELL'ART. 45 DEL D.LGS 42/2004

CAGLIARI - VILLA POLLINI

Relazione Tecnica



L'area oggetto del presente provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 45 del D.lgs 42/04 è situata in Cagliari, nella periferia nord della città, delimitata dall'Asse Mediano di Scorrimento ad Est e dalla via Jenner ad Ovest, confinante con il lotto contenente l'immobile denominato "Villa Pollini", già sottoposto a provvedimento di tutela diretta con D.M. del 09/06/1984.

Come ampiamente descritto nella relazione tecnica allegata al decreto di vincolo del 1984, il complesso immobiliare è stato ritenuto di particolare interesse culturale in quanto significativo esempio di residenza suburbana, costituito da una tipica villa borghese di gusto neoclassico, in linea con quella che era la corrente eclettica a cavallo tra '800 e '900, affiancata da un insieme di edifici rurali, strumentali alla conduzione di quella che era una azienda agricola: detti edifici furono organizzati attorno a corti distinte per aspetto e funzione, testimonianza di un'importante e moderna attività di utilizzo del territorio agricolo prossimo alla città di Cagliari.

Il complesso si trova all'interno di una vasta area della città parzialmente compromessa dalla presenza di volumi edilizi di varia natura quali ospedali, edifici commerciali della grande distribuzione, importanti assi viari di comunicazione da e per la città, in un contesto che risulta essere, complessivamente, disordinato sia dal punto di vista strettamente urbanistico che, in misura ancor più evidente, dal punto di vista percettivo, con comprensibile danneggiamento del valore monumentale della Villa.

Per questa ragione veniva avviato il procedimento di tutela ex art. 45 del D.lgs 42/04 che ha portato alla definizione di un'area, confinante con i mappali già sottoposti a tutela diretta, destinata a servizi generali dal Piano Urbanistico Comunale di Cagliari, per la quale si è ritenuto di dover definire delle indicazioni d'intervento al fine di assicurare le opportune condizioni di luce, prospettiva e decoro al compendio monumentale, secondo le procedure previste dall'art. 45 del D.lgs 42/04.

A seguito dell'avvio di procedimento, sono state presentate delle osservazioni da parte della Proprietà, con proposta di intervento corredata di planivolumetrico indicante la dislocazione e l'entità degli eventuali volumi.

Le osservazioni presentate ad opposizione del presente provvedimento vertono essenzialmente sui seguenti punti:

- L'area circostante appare già compromessa da altri volumi edilizi di un certo impatto presenti nelle vicinanze, pertanto appare inutile l'apposizione del vincolo indiretto;
- La Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E. di Cagliari ha già espresso un parere favorevole di massima nel 1993 su una proposta edificatoria riguardante l'area in oggetto.
- L'importanza dei coni visuali per garantire la prospettiva del monumento appare flebile visto il contesto pesantemente trasformato con le recenti edificazioni nell'area.

In risposta alle su esposte considerazioni, si replica precisando, in merito al primo punto, che la parziale compromissione di una situazione di fatto non deve comportare l'abbassamento degli strumenti volti alla tutela ma, anzi, è opportuno, in questi casi, avviare un perfezionamento degli stessi mirato a salvaguardare i valori residui del bene culturale minacciato.

In relazione al secondo punto, il pronunciamento dell'Amministrazione in un dato periodo di tempo non può dare adito a diritti acquisiti da parte della proprietà interessata in quanto sono mutate, negli anni, le esigenze di tutela e gli indirizzi pianificatori per l'area che appare oggi caratterizzata da un sovraccarico di funzioni ed infrastrutture che ne accentuano la congestione oltre il limite sopportabile.

Per ciò che riguarda la presunta inefficacia dell'accorgimento dei con i visuali a tutela della corretta fruizione del bene, si precisa che l'intento precipuo di quest'Amministrazione è quello di evitare che la conformazione di nuovi eventuali corpi di fabbrica, incombenti sul monumento, sbilanci l'equilibrio di masse che attualmente insistono nell'area in esame, costituite dalla Villa e dai corpi rustici, e non tanto quello di preservare il quadro prospettico che si ha nei due sensi di marcia dall'Asse Mediano; peraltro, grande importanza dal punto di vista percettivo si ha anche dalla via Jenner, come si evince d'altronde dalla documentazione fotografica allegata, dove la continuità del muro di cinta e la linearità dei bassi edifici rustici propongono un equilibrio con il profilo dell'emergenza monumentale, equilibrio di masse che si conserva come in origine, nonostante la successiva e costante crescita di edifici, anche di dimensioni importanti, nelle vicinanze.

Pertanto, si è ritenuto di porre le seguenti prescrizioni per l'area:

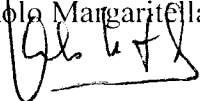
- Il mappale 1316, ubicato al margine dell'attuale Asse Mediano di Scorrimento, viene dichiarato in edificabile;
- All'interno del mappale 1315 è consentita la realizzazione di limitate volumetrie in allineamento con il confine Nord (Via Jenner) ed al confine Est del lotto in oggetto con disegno planimetrico, altezze, tipologie edilizie, materiali e colori esterni del tutto analoghi quelli esistenti negli edifici rustici ivi presenti e costituenti parte integrante del complesso della Villa Pollini già sottoposto a tutela;
- Per quanto riguarda la proposta progettuale presentata dai privati, relativa alla ubicazione delle eventuali volumetrie, si prende atto del fatto che l'eventuale edificato non può attestarsi sui confini del lotto e si conviene che planimetricamente il nuovo edificato dovrà eventualmente seguire l'ingombro indicato (semplice rettangolo) e costituire un semplice parallelepipedo, con altezza massima di metri 7,00, copertura piana, esclusione di pareti vetrate continue, o, in alternativa, è possibile proporre uno schema a corte ma di altezza massima di metri 3,50 alla gronda e con copertura a doppio spiovente in analogia con quella degli edifici rustici di pertinenza alla Villa Pollini.
- Non è consentita la posa di insegne pubblicitarie e cartelloni disposti al di sopra della linea di gronda degli edifici.
- La cartellonistica e la eventuale segnaletica di pertinenza degli spazi aperti deve essere realizzata su supporto metallico di colore scuro opaco, con altezza non superiore ai metri 2,00.
- Le eventuali linee elettriche di attraversamento dell'area dovranno essere previste interrate;
- Dovrà essere prevista, inoltre, una schermatura a verde sui due lati lungo il confine con la Villa Pollini costituita da essenze autoctone d'alto fusto.
- Le parti libere ed i parcheggi dovranno essere finiti con pavimentazione che esclude la bitumazione, o, in alternativa, a fondo naturale o a prato.



- Lungo la Via Jenner dovrà essere prevista una recinzione a muro in analogia e continuità con quella di pertinenza della Villa Pollini.
Si rammenta che è fatto d'obbligo, per ogni istanza di trasformazione per l'area, della presentazione della proposta di progetto alla competente Soprintendenza ai B.A.P.P.S.A.E. per le province di Cagliari e Oristano.

Cagliari, 03.08.2006

Il Relatore
(Arch. Paolo Margaritella)



IL SOPRINTENDENTE
(Ing. Gabriele Tola)

