

Scheda riassuntiva



Terra! Un Parco Metropolitano

Programma Integrato per il Riordino Urbano

Comune di Cagliari, Municipalità di Pirri, località Terramaini

PROPONENTE e PROGETTAZIONE

Ing. Enrico Sandoli

DATA

Giugno 2025

REVISIONE

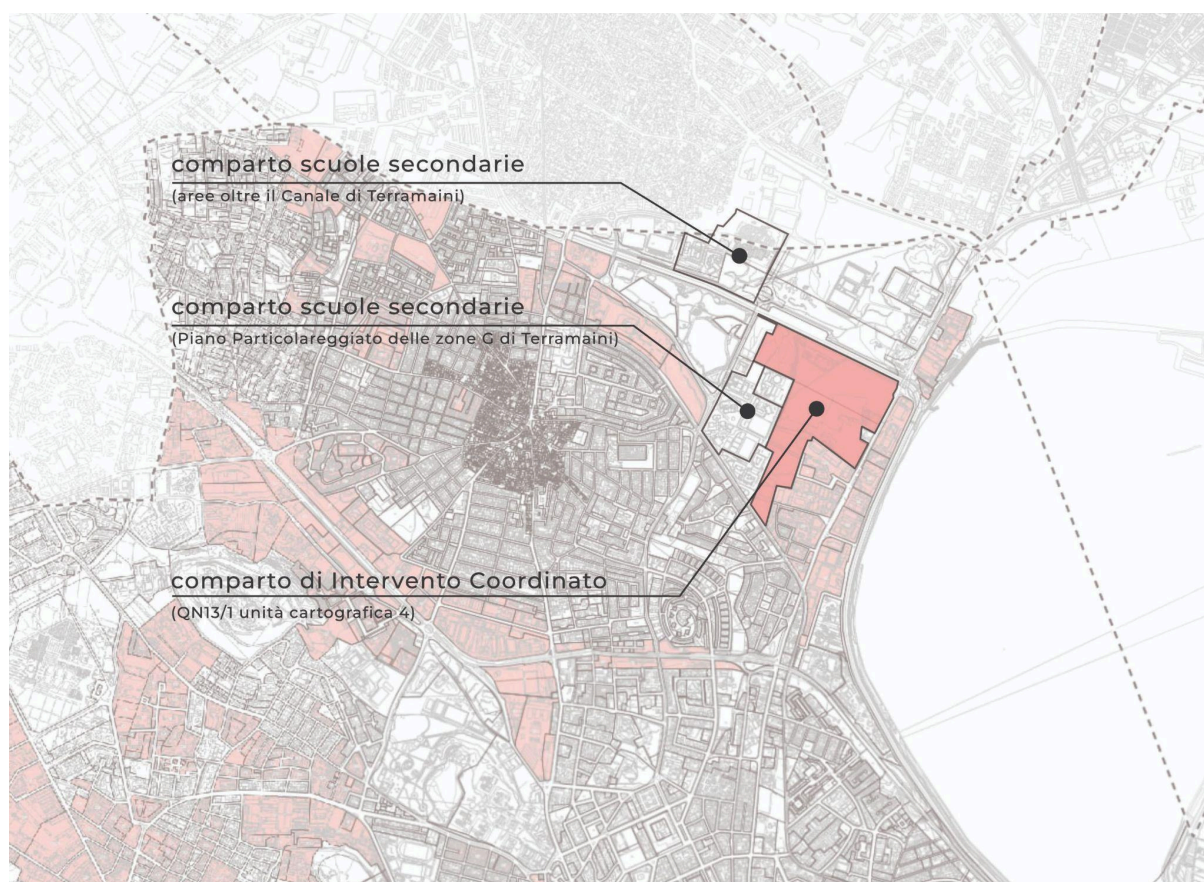
1.1

SCHEDA RIASSUNTIVA

Terramaini, un nuovo parco di valenza metropolitana

Individuazione dell'area di intervento

Il programma integrato di riordino urbano proposto si riferisce alle superfici evidenziate nello schema sotto riportato. Si tratta delle superfici che il PUC vigente identifica come area di Intervento Coordinato (IC) QN 13/1, unità cartografica 4, e delle due zone G che ospitano le scuole secondarie, sia la parte inclusa nel *Piano Particolareggiato delle zone G di Terramaini* sia quella oltre il canale, per un totale di oltre 50 ettari complessivi.



L'immagine sotto evidenzia l'area d'intervento nel contesto della Città Metropolitana, da cui emerge la centralità e la valenza metropolitana. Il comparto IC è retinato in giallo, le aree delle scuole secondarie in magenta, mentre le superfici in verde includono l'esistente Parco di Terramaini e le aree verdi oltre il Canale di Terramaini.



Obiettivi dell'intervento

L'iniziativa nasce originariamente dalla volontà di porre fine all'ormai pluridecennale stato di abbandono del comparto IC sopra citato. Recentemente, su iniziativa degli uffici di Pianificazione del Territorio del Comune di Cagliari, e a seguito di interlocuzioni con il Settore Edilizia Scolastica e Patrimonio della Città Metropolitana, interessato alla riqualificazione dei comparti delle scuole secondarie di Terramaini, lo scopo della presente proposta si è esteso, con un salto di qualità negli obiettivi di riqualificazione iniziali, grazie anche alla capacità delle aree *brownfield* come il comparto IC di costituire potenti acceleratori di rigenerazione urbana degli ambiti di cui fanno parte.

Uno degli obiettivi è dunque quello di trasformare l'area scuole, attualmente costituita da sette istituti scolastici indipendenti e non connessi tra loro, in veri e propri campus scolastici, sul modello delle *high school* anglosassoni, in aree dedicate e sgombre da viabilità stradale generale, e dotate di una varietà di strutture e servizi comuni, quali laboratori scientifici, biblioteche, palestre, teatri, sale per attività artistiche, mense e ampie aree verdi, tutti volti ad offrire un ambiente di apprendimento più efficace e integrato rispetto

alle scuole tradizionali, con un'ampia gamma di opportunità per la crescita personale e accademica degli studenti.

Sono evidenti le sinergie con l'obiettivo della riqualificazione del comparto IC, che oltre ad essere dotato di un presidio residenziale e di servizi, necessario ad effettuare l'auspicata ricucitura urbanistica dell'ambito urbano al contorno, sarà funzionale alla realizzazione di un'area parco di valenza metropolitana, perfettamente integrata col campus scolastico adiacente, con l'esistente casa di riposo comunale, e con le aree verdi oltre il Canale di Terramaini, grazie alla previsione di due ponti ciclopedonali, uno dei quali pensato per la connessione tra i due campus scolastici tra le due sponde opposte del canale.

Inoltre, facendo leva sul Programma Integrato di Riordino Urbano quale strumento di rigenerazione urbana, il presente studio include, per la prima volta nella lunga storia dei tentativi di riqualificazione dell'area, un riordino urbano all'interno dello stesso comparto IC, come nel caso dei volumi commerciali disorganici e degradati realizzati negli anni Sessanta, e successivamente sanati, lungo il Canale di Terramaini. Si prevede il riposizionamento di tali volumi, che ammontano ad oltre 5 500 mc, lungo il viale Marconi, per rendere realmente fruibile l'intera ampia fascia verde lungo il Canale, e per fornire l'opportunità di riqualificare contestualmente anche le superfici occupate dal depuratore dismesso e ormai abbandonato dell'ex fabbrica della Toseroni, che il programma integrato propone di eliminare, col conseguente risanamento dell'area interessata.

Soggetti disponibili alla partecipazione al programma integrato proposto

Le aree scuole

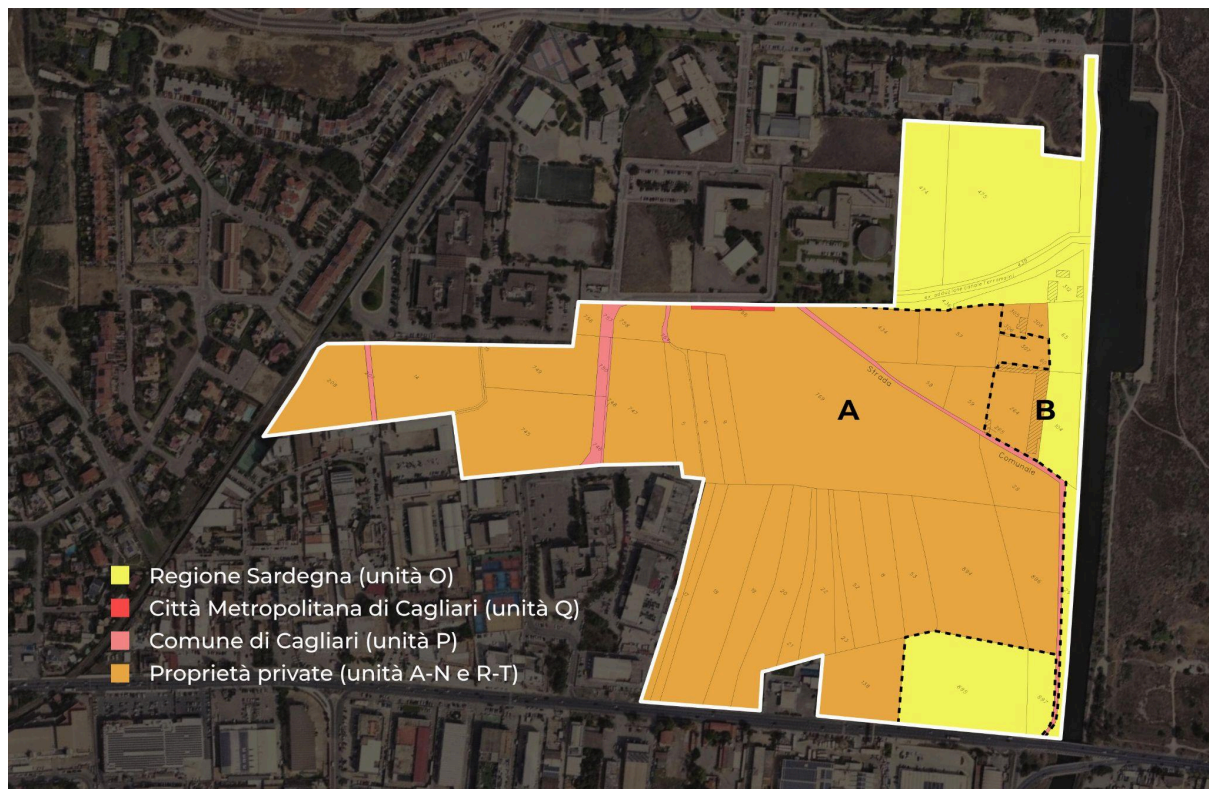
Le due aree scuole, quella derivante dal *Piano Particolareggiato delle zone G di Terramaini*, e quella oltre il Canale di Terramaini, sono di proprietà della Città Metropolitana di Cagliari, con l'eccezione di uno dei lotti del *Piano Particolareggiato* (il lotto 6), che include proprietà private e di altri enti pubblici, come il Comune di Cagliari e la Regione Sardegna, e a cui sono attribuite volumetrie di zona G.

Come sarà meglio discusso nell'elaborato 3 (*Relazione tecnico-illustrativa*), tale lotto, già urbanizzato, ma mai realizzato per effetto della complessa compagine proprietaria, ha per la prima volta la possibilità di una sua concreta attuazione, poiché il programma integrato proposto prevede di ricollocare la quota privata di tali volumetrie nella nuova sottozona G prevista lungo il viale Marconi nel comparto IC.

Alle restanti volumetrie pubbliche del lotto 6 si potranno aggiungere i volumi pubblici di cessione previsti nell'intervento coordinato, con i quali l'amministrazione della Città Metropolitana potrà realizzare i servizi desiderati per l'area campus. Si tratta di oltre diecimila metri cubi di servizi, che potranno essere distribuiti anche su un apposito lotto dell'area scuole oltre il canale.

Il comparto di Intervento Coordinato

Attualmente il comparto IC vede la Regione Autonoma della Sardegna come singolo maggior proprietario, con circa il 25% delle superfici. Lo schema sotto mostra che tra gli altri proprietari istituzionali figurano la stessa Città Metropolitana (seppure, in questo caso, con una percentuale minima, derivante da un reliquato dell'esproprio per l'Istituto Marconi) e il Comune di Cagliari. Il resto della compagine proprietaria è costituito da oltre 70 privati e, per una quota minoritaria, da due società.



Per semplificare la gestione delle proprietà del comparto IC, lo scrivente ha raggruppato i vari mappali del comparto in “unità di proprietà”, caratterizzate da uno o più mappali aventi gli stessi proprietari. Tali unità sono ulteriormente raggruppate nelle parti A e B del comparto IC, evidenziate nello schema sopra, che hanno caratteristiche diverse. In particolare, le unità della parte B afferiscono a proprietari che hanno già realizzato volumetrie nel comparto (e le hanno successivamente sanate), o sono collocate lungo il Canale o lungo il Viale Marconi, ma all’interno della fascia verde prevista, per cui sono suscettibili di destinazioni urbanistiche diverse, quali quelle dei servizi di area parco urbano della sottozona GS/IC. Come già rilevato, le volumetrie esistenti di servizi potranno essere riposizionate lungo il viale Marconi, liberando la fascia verde lungo il Canale, e lo scrivente si è preso cura di verificare la disponibilità di massima con i proprietari di tali volumi.

L'allegata *Scheda di Riepilogo* elenca tutte le unità del comparto IC, mostrando di ciascuna la superficie catastale e le percentuali rispetto alla superficie del comparto e alla parte del comparto cui sono allocate.

Poiché il comparto IC è stato oggetto di diverse proposte di sviluppo urbanistico nel corso degli ultimi anni, la più recente avendo ottenuto il parere preventivo favorevole del Consiglio Comunale di Cagliari con deliberazione n.89/2023, la raccolta delle adesioni è già stata effettuata dallo scrivente, che conferma che circa il 70% della proprietà ha aderito. La Regione Sardegna, pur avendo manifestato interesse alla riqualificazione dell'area non ha ancora formalizzato l'adesione, che è subordinata ad un'istruttoria tecnica, economica e amministrativa, cui potrà seguire una proposta di adesione da sottoporre alle valutazioni del direttore generale, dell'assessore e infine dell'organo esecutivo regionale.

Cessione delle aree di proprietà regionale

Un'ipotesi di sicuro interesse è quella che la Regione Sardegna, tramite le normali e ben collaudate procedure di trasferimento di beni tra amministrazioni dello Stato, ceda le sue quote di proprietà alla Città Metropolitana di Cagliari, che è interessata ad acquisirle, incluse quelle del citato lotto 6 del *Piano Particolareggiato delle zone G di Terramaini*. Se questo avvenisse si semplificherebbe notevolmente la compagine proprietaria dell'intera area d'intervento, facilitando i trasferimenti di volumetrie previsti tra le diverse parti del programma integrato proposto, che è studiato proprio per sfruttare le sinergie tra l'iniziativa privata e gli obiettivi di interesse pubblico.

Giugno 2025

Ing. Enrico Sandoli



Scheda di Riepilogo

delle proprietà del comparto

Superfici catastali incluse nella porzione A

Unità	Intestatari	Sup. unità	% comparto	% porzione
A	Proprietari privati	86 371 mq	29.38%	39.94%
B	Proprietari privati	32 550 mq	11.07%	15.05%
C	Proprietari privati	17 320 mq	5.89%	8.01%
D	Proprietari privati	6 679 mq	2.27%	3.09%
E	Proprietari privati	13 214 mq	4.50%	6.11%
F	Proprietari privati	13 355 mq	4.54%	6.18%
G	Proprietari privati	6 970 mq	2.37%	3.22%
H	Proprietari privati	2 775 mq	0.94%	1.28%
I	Proprietari privati	4 490 mq	1.53%	2.08%
J	Proprietari privati	2 030 mq	0.69%	0.94%
K	Proprietari privati	4 955 mq	1.69%	2.29%
L	Proprietari privati	4 955 mq	1.69%	2.29%
M	Proprietari privati	4 960 mq	1.69%	2.29%
N	Proprietari privati	1 782 mq	0.61%	0.82%
P	Comune di Cagliari	6 173 mq	2.10%	2.85%
Q	Città Metropolitana di Cagliari	149 mq	0.05%	0.07%
T	Proprietari privati	7 500 mq	2.55%	3.47%
Superficie catastale totale aderenti		216 228 mq	73.56%	

Superfici catastali incluse nella porzione B

Unità	Intestatari	Sup. unità	% comparto	% porzione
O	Regione Autonoma della Sardegna	71 862 mq	24.45%	92.46%
R	Proprietari privati	1 782 mq	0.61%	2.29%
S	Proprietari privati	4 080 mq	1.39%	5.25%
Superficie catastale totale non aderenti		77 724 mq	26.44%	

Totale comparto IC

Superficie catastale totale **293 952 mq**