



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna meridionale

PEC  
protocollogenerale@comune.cagliari.legalmail.it

COMUNE DI CAGLIARI  
Servizio urbanistica e rigenerazione urbana

PEC  
sabap-ca@pec.cultura.gov.it

Ministero della Cultura - Soprintendenza  
ABAP città metropolitana di Cagliari e  
province Oristano e Sud Sardegna

**Oggetto: Proposte di programma integrato di riordino urbano presentate al Comune di Cagliari.**

Con riferimento alla nota n. 0217071/2025 del Comune di Cagliari per l'analisi preventiva di sette proposte di programma integrato di riordino urbano delle seguenti aree:

1. l'area in località Terramaini, Cagliari Pirri, ricadente nel Quadro Normativo n. 13/1 "Terramaini", Unità Cartografica n. 4 e classificata sottozona IC, S3\* [P.I.R.U. 478];
2. le aree tra il colle di S. Michele e il Seminario arcivescovile e tra l'asse mediano di scorrimento e la via dei Tigli, classificate rispettivamente sottozona GS e sottozona D/G [P.I.R.U. 526];
3. l'area che ricomprende il fabbricato "Ex Mobilificio Marino Cao" in via Bacaredda [P.I.R.U. 527];
4. l'area classificata S2\*, S3\*, S2, S3 e C1\* tra le vie S.M. Goretti, E. Toti, Del Lentisco, Delle Spighe, Trexenta e S. Isidoro in Cagliari Pirri [P.I.R.U. 554];
5. l'area che ricomprende il fabbricato "ex Cariplo" in viale Bonaria [P.I.R.U. 555];
6. l'area che ricomprende il fabbricato "ex Pastificio Costa" in via Po [P.I.R.U. 556];
7. l'area ricadente nel Quadro Normativo n. 3 "Mulinu Becciu" presso il viale Monastir, classificata sottozona DR [P.I.R.U. 557];

si comunica che le analisi di questo Servizio, considerato il breve lasso di tempo intercorrente tra l'illustrazione delle proposte e la richiesta di fornire elementi istruttori utili all'espressione del parere preventivo da parte del Consiglio comunale, tenuto anche conto della progettazione preliminare degli interventi, sono relative ad una valutazione di massima sulla compatibilità paesaggistica e non alla ammissibilità degli stessi.

In particolare, non si rilevano manifeste criticità per gli interventi n. 1, 2 e 4, mentre per i seguenti interventi si rileva quanto segue:

**Intervento n. 3:** la documentazione trasmessa non permette un'analisi puntuale, ma l'intervento come proposto non permette di ricucire il centro storico con la Via Bacaredda, anzi determina una barriera visiva in entrambe le direzioni. L'intervento dovrebbe essere maggiormente rispettoso dell'attuale distribuzione volumetrica e dovrà limitare le operazioni di scavo ai sedimenti della stessa (non possono essere considerati positivamente sbancamenti rilevanti del sito tali da alterarne in maniera incisiva l'attuale morfologia). L'intervento dovrà essere permeabile e garantire l'intervisibilità tra la parte alta del centro storico e la parte bassa del mercato civico, garantendo continuità anche in termini di linguaggio architettonico;

**Intervento n. 5:** la documentazione trasmessa non permette un'analisi puntuale, la riqualificazione del fabbricato esistente è sicuramente un intervento interessante ma l'incremento di altezza del fabbricato, la veste architettonica del fabbricato e le sistemazioni delle aree esterne dovranno essere adeguatamente studiate in funzione dell'inserimento paesaggistico nel contesto.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA**

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Servizio tutela del paesaggio Sardegna meridionale

**Intervento n. 6:** la documentazione trasmessa non permette un'analisi puntuale, ma la proposta progettuale non tiene conto dell'uso storico dell'area per conservare la memoria del tessuto urbano.

**Intervento n. 7:** la documentazione trasmessa non permette un'analisi puntuale, ma interessa un ambito degradato dalla viabilità di accesso a Cagliari che dovrebbe essere migliorato con interventi di sistemazione a verde piuttosto che interessato da nuove edificazioni.

Si rileva in generale che tutti i siti oggetto di intervento necessitano di una complessiva riqualificazione che dovrà, tuttavia, avvenire nel rispetto dei valori oggetto di tutela dal punto di vista storico culturale, paesaggistica e ambientale, tenuto conto del contesto in cui si inseriscono, con particolare attenzione alla conservazione e implementazione delle aree verdi e permeabili, limitando le modificazioni morfologiche a quelle strettamente necessarie. La necessità di ricavare aree pubbliche e ad uso pubblico, come per esempio parcheggi, laddove non sia possibile garantire i suddetti livelli di tutela, dovrà essere affrontata in un'ottica di alternative progettuali.

Per quanto riguarda le competenze dello scrivente Servizio, si precisa che ciascuno dei suddetti programmi integrati, dovrà essere oggetto di approvazione ex art. 9 della LR 28/1998.

Resp. Sett. Ing.S.Secci

**Il Direttore del Servizio**  
Ing. Giuseppe Furcas

