



REGIONE AUTONOMA 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

> COMUNE DI CAGLIARI
Servizio Urbanistica e rigenerazione urbana
PEC

E, p.c. MINISTERO DELLA CULTURA
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio
per la città metropolitana di Cagliari e le province di
Oristano e Sud Sardegna
PEC: sabap-ca@pec.cultura.gov.it

“ CITTÀ METROPOLITANA DI CAGLIARI
Settore pianificazione e sviluppo locale
Servizio pianificazione e programmazione strategica
Ufficio VAS (Valutazione Ambientale Strategica)
PEC: protocollo@pec.cittametropolitanacagliari.it

“ SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO
SARDEGNA MERIDIONALE
SEDE
PEC

Oggetto: Conferenza di servizi istruttoria preliminare alla formulazione del parere preventivo da parte del Consiglio comunale in ordine alle proposte di programma integrato di riordino urbano (P.I.R.U.) presentate al Comune di Cagliari. Trasmissione parere.

Con la presente si riscontra la vs. nota prot. 217071 del 21.07.2025 (prot. RAS n. 39585 del 23.07.2025) con la quale è stata indetta la conferenza preliminare in oggetto concernente le sette proposte di P.I.R.U. presentate in esito ad apposito avviso pubblico al Comune di Cagliari-e relative alle seguenti aree:

- 1 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 Aree tra il colle di San 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 Area che ricomprende il fabbricato "Ex Mobilificio Marino Cao" in via Bacaredda [P.I.R.U. 527];
- 4 Area classificata S2*, S3*, S2, S3 e C1* tra le vie S.M. Goretti, E. Toti, Del Lentisco, Delle Spighe, Trexenta e Sant'Isidoro in Cagliari - Pirri [P.I.R.U. 554];



REGIONE AUTÓNOMA 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

- 5 Area che ricomprende il fabbricato “ex Cariplo” in viale Bonaria [P.I.R.U. 555];
- 6 Area che ricomprende il fabbricato “ex Pastificio Costa” in via Po [P.I.R.U. 556];
- 7 Area ricadente nel Quadro Normativo n. 3 “Mulinu Becciu” presso il viale Monastir, classificata sottozona DR [P.I.R.U. 557].

Esaminata la documentazione trasmessa, si rappresenta quanto segue.

Preliminarmente si chiarisce che ritenere, in questa fase, le proposte come ascrivibili alla fattispecie dei PIRU non costituisce assenso a volumetrie, altezze e disposizione planivolumetrica, che dovranno rispettare la normativa vigente in materia di zonizzazione e parametri, e che tali aspetti, per quanto di competenza della scrivente, saranno valutati in sede di verifica di coerenza ex art. 31, comma 5, della L.R. n. 7/2002 delle eventuali varianti urbanistiche correlate e per quanto di competenza del Comune in sede dell'iter approvativo del PIRU.

Ciò premesso, si ricorda che il P.I.R.U., Programma Integrato per il Riordino Urbano, è uno strumento previsto dall'art. 40 della L.R. 8/2015, avente la finalità di *“conseguire la riqualificazione degli ambiti urbani e delle periferie caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni e di tessuti edilizi disorganici, incompiuti, parzialmente utilizzati o degradati, favorendo il miglioramento della qualità dell'abitare, anche attraverso l'incremento della dotazione degli standard”* (comma 1) e ha valenza di piano attuativo (comma 8).

Inoltre, *“il programma integrato, di iniziativa pubblica o privata, può essere esteso ad areali, urbani e non, di complessa configurazione, può interessare comparti a diversa destinazione urbanistica, e prevede interventi di riqualificazione, di sostituzione edilizia, di modifica di destinazione d'uso di aree e di immobili con un incremento volumetrico massimo del 40 per cento della volumetria demolita, con conseguente adeguamento della dotazione di standard urbanistici”* (comma 2).

Il PIRU trova fondamento nella legge regionale 29 aprile 1994, n. 16 (Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179), la quale specifica che esso è finalizzato *“ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, delle infrastrutture, della residenza e del patrimonio edilizio esistente”* [art.1] e che *“Il programma integrato è caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati”* [art.2].

Da tutto ciò ne deriva che le caratteristiche da individuarsi in un PIRU devono essere le seguenti:

- riguardare un tessuto urbano, per lo più periferico, dove sia già presente un tessuto edificato da riqualificare e/o sostituire, qualificato urbanisticamente come trasformabile;
- avere una dimensione o un'articolazione tale da poter incidere effettivamente sulla riorganizzazione urbana;
- che siano caratterizzati dal possibile concorso di più operatori e di risorse finanziarie pubbliche e private e che prevedano una integrazione/coordinamento di interventi pubblici e privati;
- prevedere la presenza, finale, di una pluralità di funzioni, tra la quali deve esserci almeno la residenziale, e di interventi integrati di diverso tipo le infrastrutture di servizio.



REGIONE AUTÓNOMA 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

Tutto ciò premesso, in merito alle proposte presentate si rappresenta quanto segue ai fini della loro eventuale integrazione e delle valutazioni di competenza del Consiglio comunale:

- La proposta n.1 prevede un intervento che si sviluppa su un areale di ampia dimensione (quasi 30 ettari) in zona IC (da ripartire il 35% in C e il restante in G) e S3*, che può effettivamente incidere sulla riorganizzazione urbana, stante il ruolo di cerniera tra la zona di Viale Marconi, Via Newton e quella di Terramaini - Pirri. L'areale del privato (il 75% circa del totale, il resto è pubblico) è, salvo qualche edificio isolato (peraltro in parte pubblico), totalmente libero da edificazioni e, pertanto, non può parlarsi di riqualificazione di un tessuto urbano esistente. L'intervento pubblico è soltanto ipotizzato ed è riferito alle aree di competenza della Città metropolitana, di cui servirebbe verificare la volontà di partecipazione.

In generale, date le dimensioni del comparto, sarebbe più opportuna una variante coinvolgente l'areale ricompreso tra il viale Marconi, il tracciato ferroviario, via Vesalio e il canale di Terramaini, anche al fine di dare continuità alla variante in itinere relativa alla zona D tra il Viale Marconi e lo Stagno di Molentargius;

- La proposta n.2 riguarda due areali, rispettivamente di 4 e 2 ettari circa, di cui però il primo, in zona G, soggetto a cessione al Comune per il futuro completamento del Parco di San Michele e il secondo, in zona D, per la realizzazione di un intervento di tipo commerciale, che il Programma trasforma, in parte, in zona residenziale C. Viene coinvolto anche un fabbricato commerciale limitrofo che, però, continua a mantenere la sua configurazione. Ambedue le aree sono prive di edificazione e se il PIRU si limitasse a loro non si potrebbe parlare di riqualificazione. Ricordato che la destinazione del primo areale è già vincolata a parco, occorre sviluppare ed esplicitare quali siano i differenti effetti che il programma dovrebbe apportare sulla riorganizzazione urbana rispetto alle attuali previsioni del PUC e si ritiene, a tal fine, necessaria una estensione del PIRU alle aree limitrofe.
- La proposta n.3 riguarda un areale di circa 1 ettaro, parte in zona D* (da ripartire il 55% in zona C e il resto in G) e parte in S2*, frontistante la Via Bacaredda, su cui sorge un opificio abbandonato di circa 24.000 mc. Per quanto di dimensioni ridotte, l'area riveste una particolare importanza nell'organizzazione urbana perché posta in una zona centrale, a ridosso del centro matrice e limitrofa ad una serie di spazi pubblici di grande frequentazione, quali il mercato comunale di San Benedetto, il Conservatorio, il Teatro Civico e il Parco della Musica. Occorre sviluppare ed esplicitare quali siano gli effetti della proposta sulla riorganizzazione urbana.
- La proposta n.4 riguarda un'areale di circa 1,3 ettari a Pirri, parte in zona C (PEEP Santa Teresa) e varie aree standard S2 e S3. Il programma propone di realizzare su una parte di queste ultime un nuovo edificio commerciale in cambio della cessione e riqualificazione / infrastrutturazione ex novo delle restanti aree standard (circa il 60% del totale). Anche in questo caso l'intervento si sviluppa su un areale destinato a standard, privo di edifici da riqualificare, e se il PIRU si limitasse a loro non si potrebbe parlare di riqualificazione. Occorre sviluppare ed esplicitare quali siano i differenti effetti che il programma dovrebbe apportare sulla riorganizzazione urbana rispetto alle attuali previsioni del PUC e si ritiene, a tal fine, necessaria una estensione del PIRU alle aree limitrofe.



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

- La proposta n.5 interessa un'areale di circa 3.000 mq di zona B, su cui sorge un edificio di circa 23.000 mc in stato di abbandono (Ex Banca CARIPLO) e una porzione di area S3. Se da un lato si può, perciò, parlare di riqualificazione, dall'altro occorre sviluppare ed esplicitare quali siano gli effetti significativi sulla riorganizzazione urbana, considerato che, di fatto, l'intervento si riduce ad una ristrutturazione edilizia e ad una diversa conformazione della piazza antistante, che ingloba architettonicamente la strada adiacente ma ne mantiene la funzione.
Si osserva, peraltro, che non sussiste nessun vincolo alle trasformazioni nella zona B, se conformi alle NTA del PUC vigente. Perciò l'intervento sarebbe oggi eseguibile, seppure con volumetria probabilmente inferiore.
- La proposta n.6 interessa un'areale di 1,3 ettari in zona D*/G (da ripartire a metà tra C e G) su cui sorge una serie di fabbricati industriali abbandonati (ex pastificio), di circa 24.000 mc. L'intervento proposto consiste nella realizzazione di un "polo multidisciplinare" composto prevalentemente da residenze ed una parte di attività commerciali, con ampi spazi di verde pubblico. Occorre sviluppare ed esplicitare quali siano gli effetti significativi sulla riorganizzazione urbana rispetto alle previsioni del PUC, soprattutto vista la nota carenza di standard nel quartiere di Sant'Avendrace – San Michele.
- La proposta n.7 riguarda un lotto di quasi 2 ettari in zona DR, nella zona industriale di Viale Monastir, caratterizzata da un rischio idrogeologico elevato Hi3 e Hi4 e con un fabbricato esistente. Il Programma prevede la cessione della parte più a rischio, la messa in sicurezza del fabbricato esistente e la realizzazione di un nuovo edificio nella parte meno soggetta a rischio. L'intervento non consiste in una riqualificazione e occorre sviluppare ed esplicitare quali siano i diversi effetti sulla riorganizzazione urbana rispetto alle previsioni del PUC.

Il Direttore Generale

Ing. Antonio Sanna

(firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. n.82/2005)

Dir. Serv. Pianificazione: ing. A. Pusceddu

