



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE - DiT
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna

Al Comune di Cagliari
Urbanistica e Rigenerazione Urbana
Ufficio Tutela del Paesaggio
Via N. Sauro - Cagliari

Oggetto: CAGLIARI – Località varie - D. Lgs. n°42/2004 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 – Parte Terza Beni Paesaggistici – Proposte di programma integrato di riordino urbano presentate al Comune di Cagliari.

Richiedente: Amministrazione Comunale di Cagliari

Responsabile del procedimento: arch. Paolo Margaritella

In riferimento alla nota acquisita n. prot. 226817 del 30/07/2025, recante la relazione istruttoria con proposta di parere del competente UTP RAS per cui questo Ufficio deve esprimere il parere di competenza ai sensi dell'art. 9 della LR 28/1998 sulla proposta di programma integrato di riordino urbano (PIRU) presentata dall'Amministrazione Comunale di Cagliari, si esprime quanto segue:

Esaminata la documentazione trasmessa a corredo dell'istanza e considerato che le varie aree interessate dalle proposte di riordino urbano sono sottoposte alle disposizioni di tutela di cui alla Parte Terza del D. Lgs. 42/2004 per effetto di vari vincoli, che le aree urbane interessate sono le seguenti:

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];*

Pertanto, si considera quanto segue:

- in relazione all'area 1, relativa alla località Terramaini, non si rilevano particolari criticità dal punto di vista paesaggistico e di tutela della preesistenza in quanto la proposta implementa la riqualificazione già avviata dall'impianto del relativo Parco, integrandolo di funzioni di qualità quali servizi per l'istruzione, strutture connesse con le attività per il tempo libero e l'impianto di edilizia residenziale a basso impatto oltre ad uno studio teso al miglioramento della viabilità;

- in relazione all'area 2, relativa al settore compreso tra il colle di San Michele, il Seminario Arcivescovile e l'Asse Mediano di Scorrimento si ritiene che l'intervento proposto non incida sul contesto di pregio tutelato;

- in relazione all'area 3, relativa all'area dell'Ex Mobilificio Cao, l'intervento, così come illustrato, appare alquanto invasivo in quanto non allaccia i necessari riferimenti urbanistici ed architettonico-tipologici con il pregevole tessuto edilizio tradizionale presente a monte del settore e riferito all'antico quartiere di Villanova. L'iniziativa risulta ancora lontana dall'obiettivo di riqualificare e connettere questo settore in



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE - DiT
DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna

fase di degrado con il soprastante, citato quartiere e non permette di ricucire il centro storico con l'importante asse della Via Bacaredda; esso introduce una barriera visiva sia verso monte che verso valle del contesto urbano; inoltre, anche dal punto di vista delle modificazioni fisiche, lo svuotamento eccessivo del terrapieno e l'eliminazione del muro di contenimento realizzato in conci di calcare di Cagliari costituisce un impatto non sostenibile dal contesto urbano. La proposta progettuale dovrebbe essere maggiormente rispettosa dell'attuale assetto volumetrico costituito dai fabbricati esistenti e dovrà limitare le operazioni di scavo ai sedimenti della. 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; le masse architettoniche eventualmente proposte dovranno essere mitigate con estese superfici a verde, mediante l'inserimento di giardini pensili che accompagnino gradualmente l'orografia originaria;

- in relazione all'intervento 4, relativo al settore compreso tra le vie S.M. Goretti, E. Toti, Del Lentisco, Delle Spighe, Trexenta e S. Isidoro in Cagliari Pirri, si ritiene che l'intervento proposto non incida sul contesto urbano;

- in relazione all'intervento 5, relativo alla riqualificazione dell'edificio Ex Cariplo, 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; l'impatto offerto dall'estesa facciata dovrà essere smaterializzato mediante un accurato studio architettonico che accordi e bilanci il rapporto tra le bucatore e le superfici piene; la grande piazza proposta a livello strada dovrà essere pensata con un disegno sobrio, trattata a verde e con la previsione di parcheggi a livello eventualmente su prato armato, escludendo opere in elevazione come la passerella proposta;

- in relazione all'intervento 6, relativo all'area dell'Ex Pastificio Costa, 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 in quanto cancella completamente la preesistenza; eventualmente, un recupero del fabbricato principale (Ex Silos) potrebbe prevedere una destinazione a terziario e servizi al cittadino mentre la quota parte residenziale da allocare un nuovi corpi di fabbrica dovrà tenere conto della preesistenza sia in termini compositivi che di studio delle aree libere le quali dovranno garantire permeabilità e osmosi con il sistema urbano che circonda l'area e destinate principalmente a verde e aree pedonalizzate;

- in relazione all'intervento 7, relativo all'area sul Viale Monastir, 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 in quanto area a rischio idrogeologico che meriterebbe un intervento di restauro paesaggistico come la creazione di un parco urbano;

Si prende atto, ad ogni modo, 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.



Ministero della cultura

DIPARTIMENTO PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO CULTURALE - DiT

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO

Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la città metropolitana di Cagliari
e le province di Oristano e Sud Sardegna

Per quanto riguarda le competenze della Scrivente, si precisa che il presente parere è indicativo e di supporto preliminare al procedimento ex art. 9 della L.R. 28/1998 per il quale ciascuno dei suddetti programmi integrati dovrà essere oggetto di successiva, compiuta approvazione sulla base di una più approfondita rimodulazione delle singole proposte anche in base agli indirizzi formulati con la presente nota.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Paolo Margaritella

LA SOPRINTENDENTE

Elena Anna Boldetti

Firmato digitalmente