



## CONSIGLIO COMUNALE

### Deliberazione n. 142/2025

**Oggetto:** Parere preventivo sulla proposta di programma integrato di riordino urbano (P.I.R.U.), ai sensi dell'art. 40 della L.R. 8/2015, dell'area in località Terramaini, ricadente nel Quadro Normativo n. 13/1 "Terramaini", Unità Cartografica n. 4.

Seduta **pubblica** in **prima** convocazione

Addì **ventidue** del mese di **ottobre** dell'anno **duemilaventicinque** alle ore **18:15**, in questo Comune, nella sala delle adunanze del Consiglio, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio comunale.

All'esame dell'argomento in oggetto risultano presenti:

Nome	Presente	Assente	Nome	Presente	Assente
Zedda Massimo		X	Mereu Marta	X	
Alias Alessio	X		Mulas Francesca	X	
Benucci Marco	X		Mura Paola	X	
Boero Michele	X		Mura Roberto	X	
Calledda Peppino	X		Onnis Francesco Raffaele	X	
Cao Alessandro	X		Piccoi Massimiliano	X	
Carta Davide	X		Polo Rita	X	
Cilloccu Marzia	X		Porra' Giovanni	X	
Cocco Chiara	X		Scano Andrea	X	
Congiu Luciano	X		Secchi Ferdinando	X	
Corrias Marcello	X		Serra Barbara	X	
Farris Giuseppe	X		Sorrentino Corrado	X	
Ladu Ombretta	X		Stochino Laura	X	
Loi Stefania	X		Sulis Roberta	X	
Mannino Pierluigi	X		Tocco Edoardo	X	
Massa Matteo		X	Usai Carlo	X	
Maxia Corrado		X	Zedda Alessandra	X	
Mereu Alessio	X				

presenti: 32 - assenti: 3

Assume la Presidenza il Presidente del Consiglio Marco Benucci  
con l'assistenza della Segretaria Generale Antonella Marcello

Risultano presenti gli Assessori: Macciotta Giuseppe, Lecis Cocco Ortu Matteo, Marcialis Yuri Mario, Giua Marassi Luisa, Mancini Maria Cristina.

## Il Consiglio comunale

richiamata la deliberazione n. 57 del 20 maggio 2025, recante "Individuazione degli ambiti territoriali prioritari nei quali realizzare gli interventi previsti dai Programmi Integrati per il Riordino Urbano (P.I.R.U.), ai sensi dell'art. 40 della L.R. 8/2015, in conformità con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e con il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.), nelle more dell'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale - Strategie, obiettivi e contenuti delle proposte", con la quale il Consiglio comunale ha stabilito:

- di voler promuovere lo strumento urbanistico attuativo del P.I.R.U. (Programma Integrato per il Riordino Urbano) nella pianificazione della città di Cagliari e della municipalità di Pirri, come anticipazione dell'adeguamento del P.U.C. al P.P.R. e al P.A.I., nelle more dell'approvazione del nuovo Piano urbanistico, quale azione strategica tesa a conseguire nel breve periodo nuovi assetti urbanistici nelle aree periferiche e non del territorio comunale di Cagliari e Pirri che richiedono interventi integrati non più procrastinabili di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale;
- di indicare, tra gli obiettivi generali, finalizzati alla rigenerazione urbana di aree degradate o dimesse, il miglioramento della qualità della vita, lo sviluppo sostenibile e la coesione sociale, e, tra gli obiettivi specifici, la riqualificazione edilizia, l'efficientamento energetico, la sicurezza idrogeologica in coerenza con le politiche di adattamento ai cambiamenti climatici;
- di rendere possibile, a tal fine, la presentazione di progetti di riqualificazione di spazi e/o immobili dismessi o sottoutilizzati, considerati significativi per un determinato quartiere o comunità, a partire dai quali innescare processi per riqualificare un'area urbana con l'obiettivo di creare nuove centralità e nuovi spazi pubblici, anche con la promozione di attività culturali e sportive;
- di individuare, tra gli ambiti prioritari sui quali presentare proposte di P.I.R.U., quelli localizzati nella parte di città consolidata e in quella con prevalente presenza di espansioni recenti, caratterizzati da marginalità, degrado, sottoutilizzo o abbandono degli spazi e/o degli immobili, marcata assenza di servizi e evidenti criticità sociali;
- di ritenere, in particolare, che la tipologia degli ambiti prioritari sopra descritti sia riconducibile nel vigente P.U.C. alle aree classificate zone B, B ridefinite (Bn\*, BnR2, BnR3), S, S\*, C\*, IC, D, DR, DG, Gn e GS;
- di invitare i soggetti interessati a presentare una proposta entro il termine di trenta giorni dalla data di pubblicazione di idoneo avviso sul sito istituzionale;

premesso che, in risposta all'avviso pubblico ed entro il termine fissato, i proprietari dell'area in località Terramaini, ricadente nel Quadro Normativo n. 13/1 "Terramaini", Unità Cartografica n. 4, hanno presentato col prot. n. 185915 in data 20/06/2025 la proposta di P.I.R.U. finalizzata alla realizzazione di fabbricati edilizi a destinazione sia residenziale che per servizi generali, intorno ad un'ampia area verde che ricomprende il Rio Saliu, per realizzare un parco urbano di livello metropolitano;

dato atto che la proposta è costituita dai seguenti elaborati:

- Scheda riassuntiva (nome file: signed\_1750341812372\_1. Scheda riassuntiva.pdf)
- Planivolumetrico (nome file: signed\_1750342043417\_2. Planivolumetrico.pdf)
- Relazione tecnica-illustrativa (nome file: signed\_1750342199012\_3. Relazione tecnico-illustrativa.pdf)

- Bilancio economico e finanziario (nome file: signed\_1750342250567\_4. Bilancio economico e finanziario.pdf);

rilevato che la proposta presentata prevede diversi interventi, tra i quali anche opere di riqualificazione finalizzate alla rigenerazione urbana degli istituti scolastici esistenti, come di seguito indicato:

- la creazione di un campus scolastico ottenuto mettendo in relazione e realizzando le opportune connessioni tra gli edifici scolastici esistenti, integrati con il Parco dotato di una varietà di strutture e servizi comuni;
- la sensibile diminuzione della volumetria residenziale attualmente edificabile collocata in posizione centrale tra il campus, la zona G e il grande Parco destinato a forestazione urbana e aree sportive attrezzate;
- il riposizionamento dei volumi commerciali disorganici e degradati, ma sanati, realizzati lungo il viale Marconi nella costituenda zona G;
- l'eliminazione, col conseguente risanamento dell'area, del depuratore dismesso e ormai abbandonato dell'ex fabbrica della Toseroni;

dato atto che l'ambito di riferimento è quello ricompreso tra viale Marconi, il Canale di Terramaini, via Vesalio e la linea della metro, che include, oltre le aree dei proponenti, anche proprietà pubbliche in capo alla Città Metropolitana, con gli edifici scolastici per realizzare il campus integrato con il parco, e alla Regione Sardegna, con le aree di sua proprietà su entrambi i lati del canale da destinare a parco e a eventuali nuovi impianti sportivi;

atteso che è attualmente all'esame delle commissioni consiliari la proposta di deliberazione del Consiglio comunale di adozione del nuovo Piano urbanistico in adeguamento al PAI e al PPR e che, qualora l'organo consiliare condividesse la proposta di PIRU presentata, i documenti del nuovo PUC potrebbero essere emendati per renderli coerenti con tali previsioni;

considerato che il compendio in argomento si ritiene meritevole di un intervento di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale finalizzato a un più razionale utilizzo del territorio, in una prospettiva di rigenerazione urbana in grado di coinvolgere anche ambiti più estesi con usi plurifunzionali e integrati capaci di generare nuove centralità e migliori condizioni per elevare la qualità di vita dei cittadini;

preso atto dei pareri rilasciati dagli enti convocati alla 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, indetta dal Dirigente del Servizio urbanistica e rigenerazione urbana e tenutasi nei giorni 24 e 30 luglio 2025, al fine di esaminare gli aspetti di loro competenza sovraordinati rispetto alla normativa comunale:

- il parere della Città metropolitana di Cagliari, Settore pianificazione e sviluppo locale, Servizio pianificazione e programmazione strategica, Ufficio VAS, acquisito al prot. n. 226496 del 29/07/2025;
- il parere della Regione Autonoma della Sardegna, Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio tutela del paesaggio Sardegna meridionale, acquisito al prot. n. 226817 del 30/07/2025;
- il parere della Regione Autonoma della Sardegna, Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica, acquisito al prot. n. 271356/2025 del 22/09/2025;

- il parere del Ministero della Cultura, Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Cagliari e le province di Oristano e Sud Sardegna, Ufficio vincoli paesaggistici, acquisito al prot. n. 277272/2025 del 26/09/2025;

esaminata la scheda di sintesi predisposta dagli uffici del Servizio urbanistica e rigenerazione urbana, unitamente alle relazioni istruttorie redatte sotto il profilo urbanistico e idrogeologico;

ritenuto di dover formulare il proprio parere preventivo in ordine alla proposta presentata, ai sensi dell'articolo 15 del Regolamento edilizio vigente;

dato atto che il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, espresso dal dirigente del Servizio urbanistica e rigenerazione urbana Ing. Salvatore Farci, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

considerato che

- in data 13.10.2025, è stato espresso parere favorevole dalla Commissione consiliare permanente Pianificazione strategica, urbanistica e ambientale;
- in data 14.10.2025 con l'Ordine del giorno n. 18, è stato espresso parere favorevole dal Consiglio della Municipalità di Pirri;

udito il dibattito;

visto il risultato unanime favorevole della votazione, espressa con sistema elettronico: presenti 31, assenti 4 (Mannino, Massa, Maxia, Sindaco Zedda M.), votanti 31, favorevoli 31, contrari nessuno, astenuti nessuno;

delibera

- 1) di esprimere in senso favorevole e in termini di assenso condizionato il proprio parere preventivo, ai sensi dell'articolo 15 del Regolamento edilizio vigente, in ordine alla proposta di programma integrato di riordino urbano dell'area in località Terramaini, ricadente nel Quadro Normativo n. 13/1 "Terramaini", Unità Cartografica n. 4, presentata dai proprietari dell'area medesima col prot. n. 185915 in data 20/06/2025 e costituita dai seguenti elaborati:
  - a) Scheda riassuntiva (nome file: signed\_1750341812372\_1. Scheda riassuntiva.pdf)
  - b) Planivolumetrico (nome file: signed\_1750342043417\_2. Planivolumetrico.pdf)
  - c) Relazione tecnica-illustrativa (nome file: signed\_1750342199012\_3. Relazione tecnico-illustrativa.pdf)
  - d) Bilancio economico e finanziario (nome file: signed\_1750342250567\_4. Bilancio economico e finanziario.pdf);
- 2) di dare atto che il P.I.R.U. dovrà essere elaborato secondo le seguenti prescrizioni:
  - a) il P.I.R.U. non può limitarsi alla sola zona IC, seppur al suo interno insista una zona edificata interessata da istanze di condono edilizio; l'ambito di intervento del P.I.R.U. è ricompreso tra viale Marconi, il Canale di Terramaini, via Vesalio e la linea della metro, che include, oltre le aree dei proponenti, anche proprietà pubbliche in capo alla Città Metropolitana e alla Regione Sardegna;
  - b) a tal fine, con il coinvolgimento dei servizi comunali competenti, è necessario:

- i. verificare il nuovo assetto della viabilità che prevede una nuova strada in entrata da viale Marconi, il collegamento tra la via Cesare Pintus e la via Venturi, la realizzazione di nuove aree destinate alla sosta nelle aree attualmente non utilizzate localizzate in prossimità della prevista nuova fermata della metro di superficie, da utilizzare sia per soddisfare il fabbisogno di parcheggi dell'ambito sia come parcheggio di scambio per chi vuole utilizzare la metro per raggiungere le zone centrali e semicentrali della città, oltre che il Policlinico di Monserrato;
  - ii. definire la nuova disciplina per le aree destinate ad attività produttive, differenziando la nuova norma delle aree caratterizzate da un forte degrado e/o da una scarsa qualità urbana, che necessitano di interventi di rigenerazione urbana sia nelle aree private che negli spazi pubblici della viabilità e dei servizi, rispetto alle aree già interessate da una pianificazione attuativa;
  - iii. definire con il concorso della Regione, proprietaria di parte delle aree destinate a parco, il quadro dei fabbisogni degli impianti sportivi e delle attrezzature ludico ricreative da realizzare nel nuovo parco di livello metropolitano;
- c) gli interventi delle aree private devono caratterizzarsi per un elevato valore ambientale e paesaggistico, devono contribuire a definire nuovi margini del tessuto insediativo esistente, oggi sfrangiato e casuale nella sua configurazione attuale, derivante dall'avanzamento dell'edificato sia sul lato viale Marconi che sul lato via Vesalio; le nuove volumetrie abbiano impatti contenuti; le tipologie edilizie e la configurazione delle aree pertinenziali siano tali da conseguire l'integrazione con il Parco attraverso la continuità degli spazi a verde e la massima permeabilità visiva; sia prioritariamente verificata la possibilità di soddisfare la domanda di social-housing, senior-housing e student-housing;
- d) l'area destinata a parco sia prevista in continuità con il Parco di Terramaini esistente; sia salvaguardata la fascia di 150 m dal canale consentendo la realizzazione nella stessa dei soli servizi altrimenti non localizzabili; il parco deve essere progettato nel suo insieme considerando le parti pubbliche e quelle private di uso pubblico, deve essere oggetto di una progettazione integrata con la parte privata e con tutto il plesso degli edifici scolastici, per il quale è previsto la sua riqualificazione e rigenerazione; il progetto del parco deve essere esteso a tutte le aree demaniali sull'altro lato del canale, verificando le migliori soluzioni tecniche possibili per realizzare le aree di laminazione, garantendo la connessione tra le due parti con almeno due ponti ciclopedonali e configurando l'insieme delle aree interessate come un grande parco pubblico all'interno del quale ci sono i servizi e gli impianti sportivi;
- 3) di dare atto che il P.I.R.U. dovrà essere coerente e conforme con quanto stabilito dagli enti preposti nei pareri preliminari rilasciati per gli aspetti di competenza in esito alla conferenza di servizi citata in narrativa;
- 4) di dare atto che il programma integrato di riordino urbano dovrà contenere:
- a) la relazione tecnica e urbanistica esplicativa con allegato tipo planovolumetrico in scala 1: 500 che evidenzi, oltre le modifiche normative, anche le eventuali varianti cartografiche rispetto al PUC vigente;
  - b) gli elaborati tecnici necessari per l'ottenimento del permesso di costruire, con relazione descrittiva e computo metrico estimativo, relativamente alle opere di urbanizzazione;

- c) lo schema di convenzione disciplinante i rapporti attuativi tra i soggetti proprietari aderenti e il Comune, le garanzie di carattere finanziario, i tempi di realizzazione del programma e la previsione di eventuali sanzioni da applicare in caso di inottemperanza;
  - d) la relazione paesaggistica necessaria per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica regionale ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/98;
  - e) il rapporto ambientale preliminare necessario alla preventiva verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica in capo agli uffici della Città metropolitana di Cagliari;
  - f) ogni altra documentazione richiesta ai fini della predisposizione di un programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale ai sensi della legge regionale 29 aprile 1994 n. 16 e della legge regionale 23 aprile 2015 n. 8;
  - g) le relazioni geologica, geotecnica e sismica di base;
  - h) lo studio sull'invarianza idraulica come previsto dall'art. 47 delle Norme di Attuazione Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) della Regione Autonoma Sardegna e dalla delibera n. 2 del 17/05/2017 del Comitato Istituzionale di Bacino della Regione Sardegna di approvazione delle "Linee guida e indirizzi operativi per l'attuazione del principio della invarianza idraulica";
  - i) l'eventuale studio di compatibilità idraulica o relazione asseverata, ai sensi delle N.A. del PAI attualmente vigenti, per le opere previste in area a pericolosità idraulica;
- 5) di dare atto che:
- a) il programma integrato nel suo complesso dovrà essere realizzato nel rispetto di quanto previsto dalla normativa in materia di sostenibilità energetico-ambientale e di bioedilizia e in modo che la prestazione energetica complessiva risulti inferiore del 10 per cento rispetto al valore prestazionale misurato e certificato anteriormente all'intervento;
  - b) i nuovi fabbricati previsti dal programma integrato dovranno essere "a energia quasi zero", dotati di idonei sistemi per il riutilizzo delle acque piovane e delle acque reflue e di un idoneo impianto di elevazione per il trasporto verticale delle persone, nonchè realizzati con materiali ecocompatibili;
  - c) gli spazi pubblici e collettivi previsti dal programma integrato dovranno essere improntati a soluzioni di sostenibilità ambientale e gestionale e al rispetto delle direttive e dei criteri ambientali in materia di green public procurement, nonchè idonei all'accesso e all'utilizzo da parte di soggetti anziani e diversamente abili;
  - d) la valutazione sulle convenienze pubbliche e private sarà effettuata sulla proposta di P.I.R.U., che obbligatoriamente dovrà essere corredata delle analisi economico-finanziarie e dei documenti tecnici utili a identificare con precisione gli interventi da realizzare;
- 6) di dare atto che, ai sensi dell'articolo 39 del D.Lgs. 33/2013, saranno assolti gli obblighi di pubblicazione obbligatoria previsti per gli atti di pianificazione e governo del territorio nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale.

La Segretaria Generale  
Antonella Marcello

Il Presidente del Consiglio  
Marco Benucci