



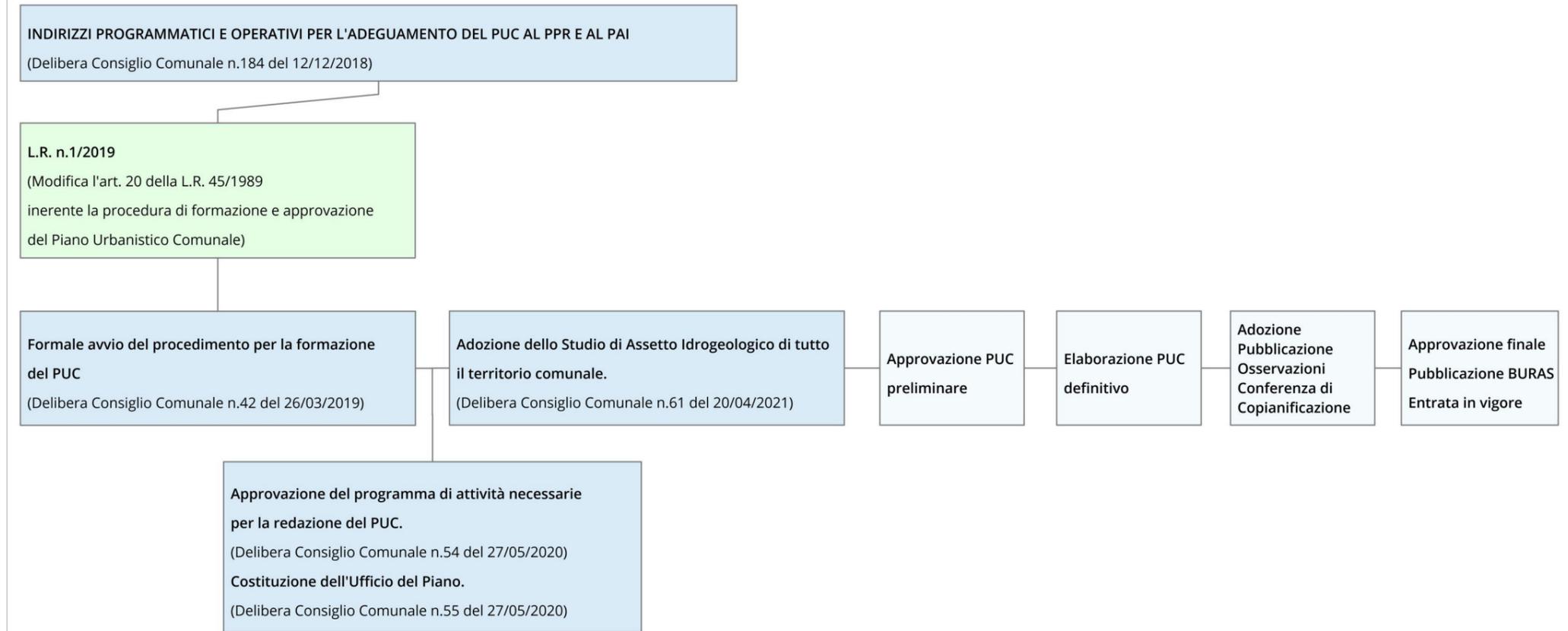
COMUNE DI CAGLIARI  
ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA E DELLO SVILUPPO URBANISTICO  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

# PIANO URBANISTICO COMUNALE 2021

FASE PRELIMINARE



### INQUADRAMENTO NEL PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PUC



#### RIFERIMENTI NORMATIVI

Art.20 della L.R. 45/1989 come modificata dalla L.R. 1/2019

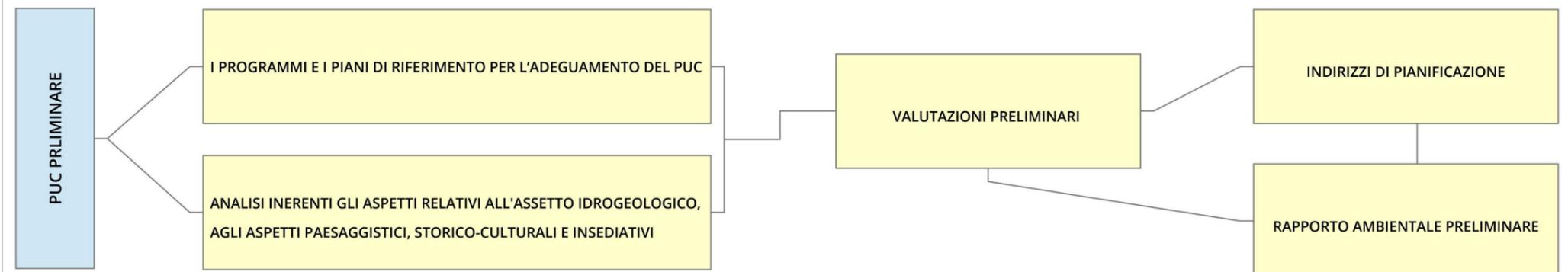
Comma 2. [omissis] Il Piano urbanistico preliminare contiene gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi, richieste ai fini dell'adeguamento al PPR e il Rapporto ambientale preliminare comprendente le informazioni richieste dall'Allegato VI alla parte II del decreto legislativo n. 152 del 2006.

Comma 4. Il consiglio comunale, entro i successivi trenta giorni, delibera sul Piano urbanistico preliminare e lo trasmette all'autorità competente in materia ambientale. Il Piano è pubblicato sul sito internet istituzionale del comune, dell'autorità competente in materia ambientale e della Regione, ai fini della consultazione preliminare di cui all'articolo 13 del decreto legislativo n. 152 del 2006, ed è presentato, unitamente all'autorità competente in materia ambientale, in apposite sedute di consultazione pubblica.

Comma 5. L'adozione preliminare dello Studio comunale di assetto idrogeologico da parte del Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino costituisce l'atto necessario per la prosecuzione dell'iter approvativo del PUC.

Comma 6. Il comune predisporre il PUC nel termine di centottanta giorni dalla approvazione del Piano preliminare. Il PUC è adottato con deliberazione del consiglio comunale.

#### ARTICOLAZIONE DEI CONTENUTI



### Sistema urbano regionale

La città di Cagliari, capoluogo di regione, ha un ruolo sul territorio che varia in relazione al tema considerato; la sfera di riferimento è quella regionale se si considerano i servizi rari presenti solo nel capoluogo; è quantomeno quello provinciale se ci si riferisce a comparti quale quello turistico, che ricomprendono anche le località della Sardegna sud-occidentale e di quella sud-orientale.

L'entità territoriale alla quale si fa riferimento costantemente per verificare tutte le dinamiche e gli effetti urbani è la Città Metropolitana di Cagliari, comprendente i 17 comuni dell'Area Vasta di Cagliari (Elmas, Assemini, Decimomannu, Uta, Sestu, Villa San Pietro, Sarroch e Pula, Settimo San Pietro, Sinnai, Maracalagonis, Selargius, Monserrato, Quartucciu, Quartu Sant'Elena), istituita dalla L.R. n. 2/2016 e divenuta operativa dal 01/01/2017, ha una popolazione di 431.819 abitanti e si estende su una superficie di 1.248 Km<sup>2</sup>. È prevalentemente questo l'ambito di riferimento preso in considerazione nell'analisi socio economica, urbana e territoriale dell'Area vasta di Cagliari. In particolare tra gli ambiti di analisi si può riconoscere la conurbazione più compatta comprendente, oltre alla città capoluogo, i comuni di Quartu Sant'Elena, Quartucciu, Selargius e Monserrato, e i centri esterni in numero pari a 12, di cui Capoterra, Sarroch, Villa San Pietro e Pula sulla costa occidentale, Elmas, Assemini, Decimomannu e Uta sulla dorsale interna nord-occidentale, Sestu sulla dorsale nord e i centri abitati di Settimo San Pietro, Sinnai e Maracalagonis sul versante orientale. Il peso demografico riferito alla suddetta articolazione insediativa nell'anno 2017 è il seguente: Cagliari ha un numero di abitanti riferito al 2017 pari a 154.194, la conurbazione compatta ha 287.435 abitanti, l'intera città metropolitana ha 431.819 abitanti, a fronte di 1.648.176 abitanti dell'intera regione.



### Cagliari e le polarità turistiche del Sud Sardegna



### Area metropolitana di Cagliari



INDICE

SEZIONE	CODICE	TEMA	OGGETTO
<b>INTRODUZIONE</b>			
0			Copertina
0.1			Riferimenti e chiavi di lettura
0.2			Indice
0.3			Elenco delle persone e dei soggetti coinvolti nella redazione dei documenti di piano
0.4			Inquadramento nel processo di formazione del PUC
0.5			Il cronoprogramma
0.6			Il processo partecipato
0.7			I formati del Piano

SEZIONE	CODICE	TEMA	OGGETTO
<b>RIFERIMENTI</b>			
1			
1.1	I programmi e i piani di riferimento per l'adeguamento del PUC		Quadro dei programmi e dei piani di riferimento
1.1.01.01	"	"	Il PPR: Analisi di contesto
1.1.01.02	"	"	Il PPR: Indirizzi di progetto
1.1.02.01	"	"	Il PAI e lo studio di assetto idrogeologico comunale: Pericolosità geomorfologica
1.1.02.02	"	"	Il PAI e lo studio di assetto idrogeologico comunale: Pericolosità idraulica
1.1.03	"	"	Il DUP: obiettivi strategici in correlazione con il PUC
1.1.04.01	"	"	Il Piano Strategico Metropolitan: analisi per una visione metropolitana condivisa
1.1.04.02	"	"	Il Piano Strategico Metropolitan: valutazioni per una visione metropolitana condivisa
1.1.04.03	"	"	Il Piano Strategico Metropolitan: obiettivi per una visione metropolitana condivisa
1.1.05.01	"	"	Schematizzazione del quadro logico con integrazione della strategia regionale di sviluppo sostenibile - rappresentazione diagrammatica
1.1.05.02	"	"	Schematizzazione del quadro logico con integrazione della strategia regionale di sviluppo sostenibile - esempio
1.1.06	"	"	La strategia regionale per l'adattamento ai cambiamenti climatici: azioni e misure da adottare per una città più sicura
1.1.07	"	"	Analisi e scenari del PUMS
1.1.08	"	"	Il PAES e il PUC: recepimento delle strategie e delle azioni finalizzate alla riduzione delle emissioni di CO2 e delle politiche di energia sostenibile
1.1.09	"	"	Il programma per European Green Capital e il nuovo PUC: recepimento del Programma di azioni previsto per i 12 indicatori
1.1.10	"	"	Il Piano Regolatore Portuale: le strategie per la valorizzazione delle aree fronte mare - una visione unitaria con il nuovo PUC
1.1.11	"	"	Il Piano di Utilizzo dei Litorali: verifiche inerenti la coerenza con la nuova pianificazione del retrospiaggia
1.1.12	"	"	Il Piano di classificazione acustica comunale: le previsioni attuali e il suo adeguamento al nuovo PUC
1.1.13	"	"	Il nuovo PON Città Metro
1.1.14	"	"	L'ITI Is Mirronis - San Michele
1.1.15	"	"	Il programma delle opere finanziate con il "Bando Periferie"
1.1.16	"	"	La nuova programmazione comunale: gli interventi previsti con il "Recovery fund" e con "React EU"; il POR FESR e il POR FSE nel programma 2021-2027
1.1.17	"	"	Il Contratto di Laguna di Santa Gilla e i relativi Piani di gestione della ZSC e della ZPS
1.1.18	"	"	Il Piano del Parco di Molentargius e i relativi Piani di gestione della ZSC e della ZPS. Il PTP Molentargius-Monte Urpinu
1.1.19	"	"	I piani di gestione delle ZSC dei colli di Sant'Elia
1.1.20	"	"	Il Piano CASIC e l'area industriale di Cagliari
1.1.21	"	"	Piani, Programmi e Patti per la riqualificazione urbana
1.2	Scenari e ambiti territoriali di riferimento		
1.2.01	"	"	L'attrattività di Cagliari a livello internazionale
1.2.02	"	"	Cagliari nel bacino del Mediterraneo: i casi studio con forti analogie di Barcellona e Marsiglia
1.2.03	"	"	Il ruolo di Cagliari quale città capoluogo della Regione Sardegna. I sistemi urbani regionali e sub-regionali, l'area metropolitana di Cagliari
1.2.04	"	"	Il territorio comunale e la sua articolazione in quartieri o unità territoriali omogenee

SEZIONE	CODICE	TEMA	OGGETTO
<b>ANALISI</b>			
2			
2.1			L'analisi socio-economica, urbana e territoriale effettuata da NOMISMA
2.2	Aspetti demografici		
2.2.01	"	"	Il quadro della popolazione: le risultanze dell'Annuario demografico 2020 - 1
2.2.02	"	"	Il quadro della popolazione: le risultanze dell'Annuario demografico 2020 - 2

SEZIONE	CODICE	TEMA	OGGETTO
2.3			L'assetto ambientale: il quadro delle componenti ambientali, i relativi beni paesaggistici e i conseguenti vincoli
2.3.01	"	"	Carta dell'assetto ambientale con le componenti ambientali individuate dal PPR vigente
2.3.02	"	"	Carta dei beni paesaggistici e dei relativi vincoli (parte III del D.Lgs. 42/04)
2.3.03	"	"	Carta dell'uso del suolo
2.3.03.01	"	"	Carta dell'uso del suolo - Atlante dei quartieri
2.4			L'assetto storico culturale: il quadro delle componenti storico-culturali, i relativi beni paesaggistici e i conseguenti vincoli
2.4.01	"	"	Carta dell'assetto storico-culturale con le componenti storico-culturali individuate dal PPR vigente
2.4.02	"	"	Carta dei beni paesaggistici individuati nel PPR, compreso l'elenco dei beni da copianificare ai sensi dell'art. 49 commi 2 e 4 delle NTA del PPR
2.4.02.01	"	"	Carta dei beni paesaggistici individuati nel PPR, compreso l'elenco dei beni da copianificare ai sensi dell'art. 49 commi 2 e 4 delle NTA del PPR
2.4.02.02	"	"	Carta dei beni paesaggistici individuati nel PPR, compreso l'elenco dei beni da copianificare ai sensi dell'art. 49 commi 2 e 4 delle NTA del PPR
2.4.03.01	"	"	Carta dei vincoli storico-culturali - parte II del D.Lgs. 42/2004 - vincoli architettonici
2.4.03.02	"	"	Carta dei vincoli storico-culturali - parte II del D.Lgs. 42/2004 - vincoli archeologici
2.4.03.03	"	"	Carta dei beni storico-culturali [allegato C del PUC vigente]
2.5			L'assetto insediativo: il quadro del patrimonio immobiliare pubblico e privato, le infrastrutture e i servizi
2.5.01	"	"	La formazione dell'insediamento: gli ambiti individuati dal PPR e la lettura diacronica attraverso le ortofoto storiche
2.5.02	"	"	Gli strumenti urbanistici generali dal dopoguerra ad oggi
2.5.03	"	"	Lo stato di attuazione del vigente PUC: la domanda espressa e le parti realizzate
2.5.04	"	"	Analisi dell'edificato esistente: i caratteri insediativi dei diversi settori urbani (quartieri o unità territoriali omogenee)
2.5.04.01	"	"	Le densità volumetriche dei quartieri e delle unità territoriali omogenee
2.5.04.02	"	"	Rapporti tra volumetrie esistenti e abitanti insediati
2.5.04.02.01	"	"	Rapporti tra volumetrie esistenti e abitanti insediati - CASTELLO
2.5.04.03	"	"	L'edificato esistente: le zone di completamento residenziale da riqualificare
2.5.05	"	"	La città dei servizi: gli standard pubblici per le residenze
2.5.05.01	"	"	Raffronto tra i bacini urbanistici della contabilità del PUC vigente e gli ambiti dei quartieri o delle unità territoriali omogenee assunte come riferimento per l'analisi della popolazione e dell'edificato esistente
2.5.05.02	"	"	Gli standard previsti dal PUC e quelli effettivamente esistenti nell'intero territorio comunale
2.5.05.02.01	"	"	Atlante degli standard
2.5.06	"	"	Le grandi attrezzature pubbliche e i servizi generali esistenti
2.5.06.01	"	"	Aree destinate a servizi generali previste dal PUC vigente
2.5.07	"	"	Le attrezzature scolastiche
2.5.08	"	"	Le attrezzature di interesse comune
2.5.09	"	"	I parchi, le aree destinate a verde pubblico e le aree naturali
2.5.10	"	"	Gli impianti sportivi e le aree per lo sport
2.5.11	"	"	Le attività produttive: le grandi e medie strutture di vendita
2.5.12	"	"	Le attività produttive: gli esercizi di vicinato
2.5.13	"	"	Le strutture ricettive ed extraricettive: la capacità ricettiva della città
2.5.14	"	"	Le aree e gli immobili del Demanio e patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna
2.5.15	"	"	Le aree e gli immobili del Demanio dello Stato
2.6			L'accessibilità e la mobilità nel territorio comunale
2.6.01	"	"	Gli assi stradali non realizzati nella precedente pianificazione nel contesto dell'area vasta
2.6.02	"	"	Gli assi stradali non realizzati nella precedente pianificazione nel contesto del Comune di Cagliari
2.6.03	"	"	Inquadramento regionale
2.7			Le reti tecnologiche
2.7.01	"	"	Carta relativa alle reti tecnologiche, documenti disponibili e situazioni tipo riscontrabili
2.8			Analisi e verifiche inerenti l'attuazione di interventi per l'adattamento ai cambiamenti climatici e la fruizione in sicurezza del territorio
2.8.01	"	"	Mappatura delle criticità e delle opportunità presenti nella fascia costiera - Individuazione delle aree allagabili a seguito dell'innalzamento dei mari al 2100

SEZIONE	CODICE	TEMA	OGGETTO
2.8.02	"	"	Mappatura delle criticità e delle opportunità presenti nella fascia costiera - Andamento delle batimetriche entro una fascia di profondità congrua per le conoscenze delle dinamiche meteo - marine
2.8.03	"	"	Mappatura delle criticità e delle opportunità presenti nella fascia costiera - Aree allagabili in relazione alle mareggiate
<b>VALUTAZIONI PRELIMINARI</b>			
3			
3.1.01	Andamento demografico e domanda insediativa	Riferimenti demografici principali nel territorio comunale	
3.1.02	"	Riferimenti demografici e sullo stock immobiliare della città metropolitana di Cagliari	
3.1.03	"	Aree in trasformazione richieste in attuazione del PUC vigente - Domanda insediativa espressa	
3.2	La città ambientale	Cagliari città d'acqua - città dei Parchi	
3.3	I valori paesaggistici	Carta dei valori paesaggistici	
3.3.01	"	Carta dei valori paesaggistici: Sistema marino - costiero	
3.3.02	"	Carta dei valori paesaggistici: Zone umide e ambiti peristagnali	
3.3.03	"	Carta dei valori paesaggistici: Il sistema dei colli	
3.3.04	"	Carta dei valori paesaggistici: Ambiti periferici	
3.4	Uso attuale del suolo e superfici permeabili		
3.4.01	"	Profili climatici locali e relative misure di adattamento	
3.4.02	"	Criticità correlate ai tiranti idrici degli eventi alluvionali	
3.4.03	"	Orografia e incidenza dell'edificato esistente	
3.5	Valutazioni sui beni paesaggistici e sui beni storico-culturali		
3.5.01	Beni paesaggistici e beni storico-culturali	Carta dei beni storico-culturali (evoluzione dell'Allegato C del PUC vigente)	
3.5.02	"	Carta dei vincoli paesaggistici e storico-culturali	
3.6	Problematiche attuative del PUC vigente		
3.6.01	"	Lo stato di attuazione del PUC vigente	
3.6.02	"	Le principali criticità del PUC vigente	
3.6.03	"	Le grandi attrezzature pubbliche e i servizi generali esistenti e quelli previsti dal PUC	
3.6.04	"	Valutazioni relative alle aree standard	
3.7	Le strategie per la mobilità sostenibile		
3.7.01	"	PUMS: scenario interventi in atto e pianificati ultimo miglio	
3.7.02	"	PUMS: piste ciclabili, zone 30 e aree pedonali	
3.7.03	"	PUMS: Cagliari città intermodale e sostenibile	
3.7.04	"	PUMS: Scenario di riferimento. Interventi in atto	
3.7.05	"	PUMS Scenario di riferimento. Interventi di piano 2030	
3.8	Mappatura delle criticità e delle opportunità presenti nella fascia costiera		
3.8.01	Criticità e opportunità presenti nella fascia costiera	Mappatura delle criticità e delle opportunità presenti nella fascia costiera - Inquadramento generale ambiti di intervento	
3.8.02	"	Mappatura delle criticità e delle opportunità presenti nella fascia costiera - Ambito B1 - sub ambiti intervento e proposte	
3.8.03	"	Mappatura delle criticità e delle opportunità presenti nella fascia costiera - Ambito B4: Sub-ambiti intervento B4.3 e B4.4 - Aree della Fiera e aree su V.le Colombo	

SEZIONE	CODICE	TEMA	OGGETTO
<b>INDIRIZZI DI PIANIFICAZIONE</b>			
4			
4.1.01	Il nuovo assetto territoriale	Lo schema di assetto del territorio. La città consolidata e le parti in trasformazione	
4.1.02	"	Le strategie di rigenerazione urbana e le azioni prioritarie per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo	
4.1.03	"	Aree con criticità insediative e/o ambientali	
4.1.04	Standard urbanistici	Indirizzi per il riequilibrio delle aree standard	
4.1.05	Servizi generali	Indirizzi per le strategie sui servizi di interesse generale	
4.1.05.01	Servizi generali	Indirizzi per le strategie sui servizi di interesse generale - Aree suscettibili di trasformazione per la realizzazione di servizi generali di livello metropolitano e/o urbano	
4.1.05.02	"	Indirizzi per le strategie sui servizi di interesse generale - Immobili da riqualificare e rifunzionizzare strategici per la rigenerazione urbana del contesto	
4.1.06	Beni storico-culturali	Indirizzi per la tutela e la valorizzazione dei beni storico-culturali	
4.1.07	Attività produttive	Indirizzi per lo sviluppo delle attività produttive	
4.2.01	Gli obiettivi di Piano e i Progetti guida	Gli obiettivi della pianificazione e lo strumento dei "Progetti guida"	
4.3	Il parco urbano diffuso metropolitano	La realizzazione del parco urbano diffuso metropolitano	
4.3.01	Il piano del verde	Il Piano del verde quale strumento per la conservazione, riqualificazione e sviluppo del verde comunale	

SEZIONE	CODICE	TEMA	OGGETTO
4.4			Lo schema di assetto per una più efficace attuazione delle politiche di mobilità sostenibile
4.4.01	"	"	Schemi di assetto delle politiche di mobilità sostenibile
4.4.02	"	"	L'assetto dei nodi nel contesto del Comune di Cagliari
4.4.03	"	"	L'assetto viario nel contesto dell'area vasta
4.4.04	"	"	L'assetto viario nel contesto del Comune di Cagliari
4.5	Le urbanizzazioni primarie	Le reti tecnologiche	
4.6	Adattamento ai cambiamenti climatici	Le politiche per l'adattamento ai cambiamenti climatici e la fruizione in sicurezza del territorio	
4.6.01	Uso dei suoli	Indirizzi di pianificazione sull'uso dei suoli	
4.6.02	"	Indirizzi di pianificazione - Ambito III: L'agro periurbano	
4.6.03	"	Indirizzi di pianificazione - Ambito II: Le espansioni più recenti	
4.7		I progetti guida: Aree interessate e loro articolazioni	
4.7.01	I progetti guida	Progetto guida "Valorizzazione delle aree fronte mare" - B.1: Poetto/area Ippodromo ed ex Pineta	
4.7.02	"	Progetto guida "Valorizzazione delle aree fronte mare" - B.4: Su Siccù, Fiera, Lungomare viale Colombo	
4.7.02.01	"	Ambito B4: Sub-ambiti intervento B4.1 e B4.2. Area di Su Siccù - aree tra pannello Bonaria e Banchina Garau. Proposte/interventi	
4.7.03	"	Progetto guida "Valorizzazione delle aree fronte mare" - B.5: Molo Ichussa, Lungomare via Roma, piazza Matteotti, isolato Stazione ARST, Stazione Ferroviaria	
4.7.03.01	"	Ambito B5 - B5.2 Piazza Matteotti - Stazione ARST - Banchina S. Agostino. Proposta d'intervento: Centro intermodale	
4.7.03.02	"	Ambito Via Roma - Finanza di progetto - Porto storico di Cagliari - Intervento di riqualificazione tra il molo Sanità e il molo di Sant'Agostino	
4.7.03.03	"	Ambito Parco Ferroviario - Stato attuale: strumentalità degli asset da definire	
4.7.03.04	"	Ambito Sa Perdidexda - Piano particolareggiato della zona "Sa Perdidexda" nel Porto Vecchio di Cagliari	
4.7.03.05	"	Ambito Quarta Regia - Riqualificazione della zona "TV Regia" in località Sa Scafa	
4.7.04	"	Progetto guida "Riqualificazione delle periferie" - D.1: "Rigenerazione urbana dei quartieri residenziali di San Michele e Is Mirronis e delle aree con insediamenti produttivi lungo viale Elmas e viale Monastir	
4.7.05.01	"	Riqualificazione delle periferie - Tipologie di interventi e relativi casi studio.	
4.7.05.02	"	Riqualificazione delle periferie - L'arte urbana come strumento di rigenerazione	
4.7.06	"	Progetto guida "Valorizzazione dei beni storico-culturali" - E.1: Tuvixeddu, Tuvumannu	
4.7.07	"	Progetto guida "Valorizzazione dei beni storico-culturali" - E.2: Riqualificazione delle aree circostanti il Cimitero Monumentale di Bonaria e la Basilica di San Saturnino	
4.7.08	"	Progetto guida "La riqualificazione urbana sostenibile della Municipalità di Pirri" - F.1: Porte della Città a Nord-Ovest - Riqualificazione delle aree adiacenti la SS 131 dir - Asse Mediano nel tratto tra via Peretti e via Cadello	
4.7.09	"	Progetto guida "La riqualificazione urbana sostenibile della Municipalità di Pirri" - F.2: Il progetto strategico della riqualificazione della via Italia a Pirri (porta di accesso da Monserrato)	
4.7.10	"	Progetto guida "La riqualificazione urbana sostenibile della Municipalità di Pirri" - F.3: Un "Parco urbano di livello metropolitano"	
4.7.11	"	Progetto guida "La riqualificazione urbana sostenibile della Municipalità di Pirri" - F.4: Strategie per la riqualificazione del comparto di Barracca Manna	
4.7.12	"	Progetto guida "Valorizzazione delle zone umide" - C.1: Sa illetta	
4.7.13	"	Progetto guida "Valorizzazione delle zone umide" - C.2: Il margine orientale	
4.7.13.01	"	Ambito P4 - Santa Gilla - Via S. Paolo - Riqualificazione delle sponde	
4.7.14	"	Progetto guida "Valorizzazione delle zone umide" - C.3: Stagno di Molentargius e Saline	
4.7.15	"	Le vie d'acqua: I canali navigabili - Via delle Lagune - Il canale navigabile di Santa Gilla - Porto - Canale di Terramini - Molentargius	
4.8	Strumenti di controllo dei progetti urbani	Il modello tridimensionale: strumento a supporto delle verifiche sugli interventi di riqualificazione e trasformazione	

SEZIONE	CODICE	TEMA	OGGETTO
<b>RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE</b>			
5			Rapporto ambientale preliminare

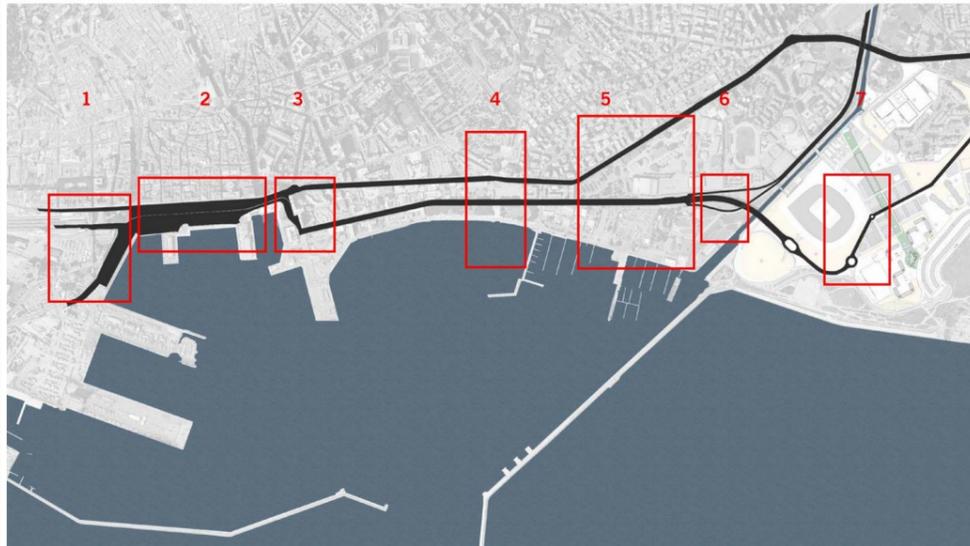
SEZIONE	CODICE	TEMA	OGGETTO
<b>RELAZIONI</b>			
6			Relazioni
			A-Il contesto della pianificazione
			B-Analisi socio-economica urbana e territoriale
			C-Strategia e metodologia operativa
			D-Indirizzi di pianificazione
			E-Riferimenti per il processo partecipato

CASO STUDIO 4 \_ MARSIGLIA

Città storica e Porto storico convivono con una strada a velocità ridotta alla quota della città con una condivisione pacifica delle attività che la strada carrabile unisce con grande vitalità; nella sua prosecuzione verso il porto commerciale la strada lungomare viene sopraelevata proporzionata alla scala delle infrastrutture più grandi che deve servire



Vista del fronte mare sulla via Roma dall'ex Palazzo Enel



Il sistema delle infrastrutture nel lungomare di Cagliari: la rappresentazione dei punti nodali

CASO STUDIO 5 \_ BARCELONA

Città storica e Porto sono in una fascia larga di 130 x 656 ( Cagliari 110x474) è risolta con 2 soli attraversamenti trasversali e il mantenimento di molti flussi longitudinali sia a quota della città che ad un dislivello



Le carreggiate stradali sul fronte mare della Via Roma

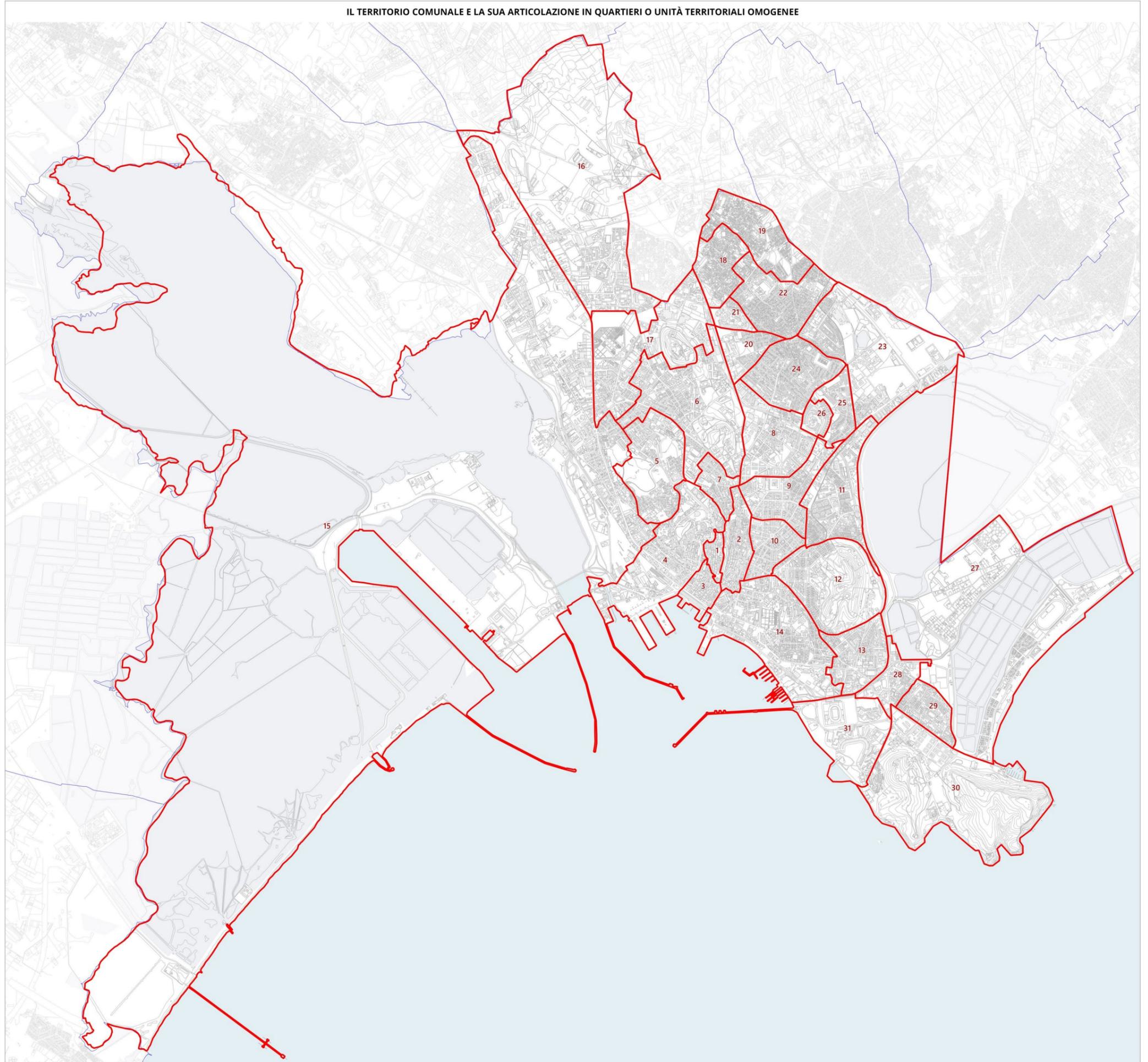


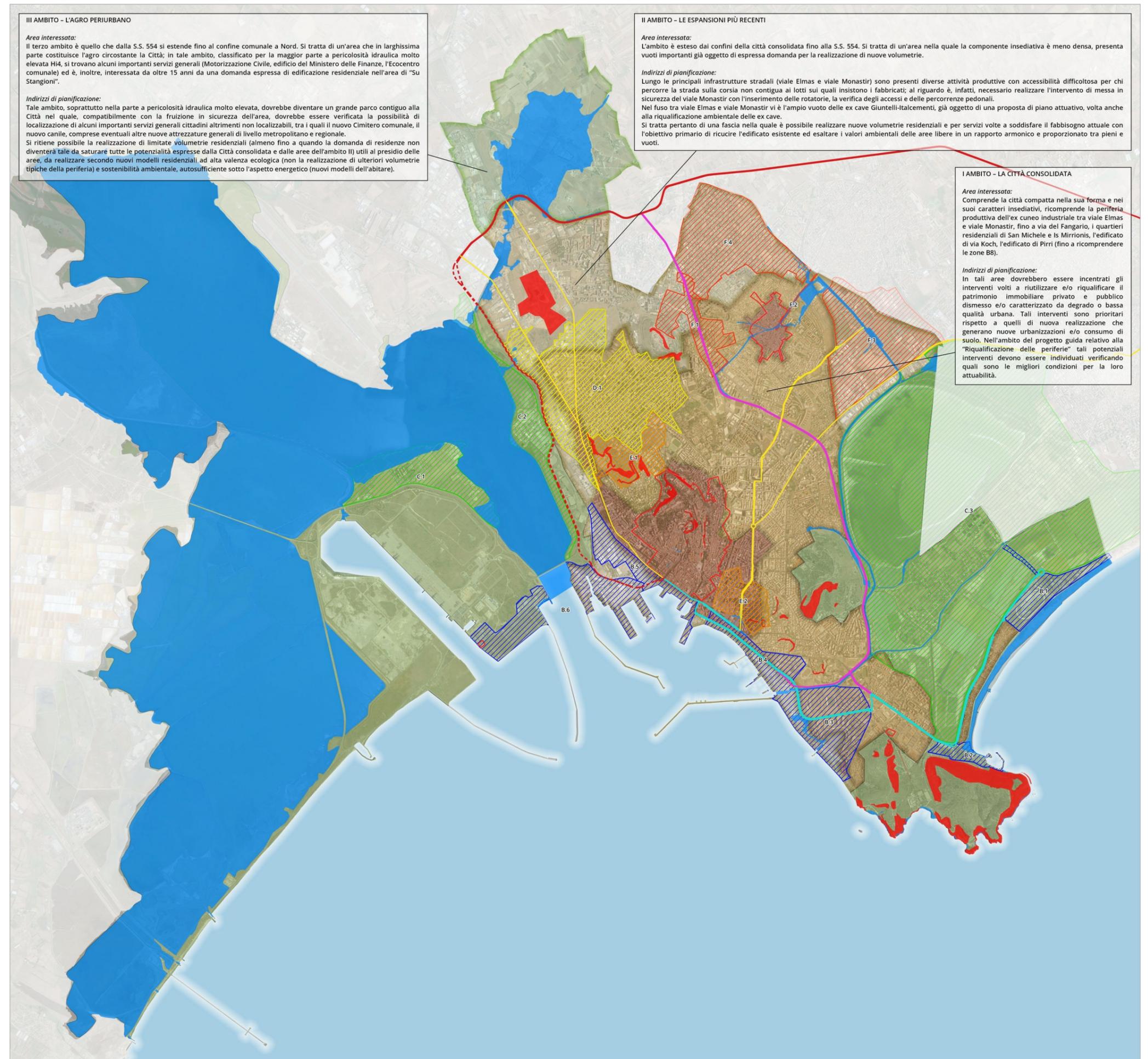
Cagliari nel Bacino del Mediterraneo

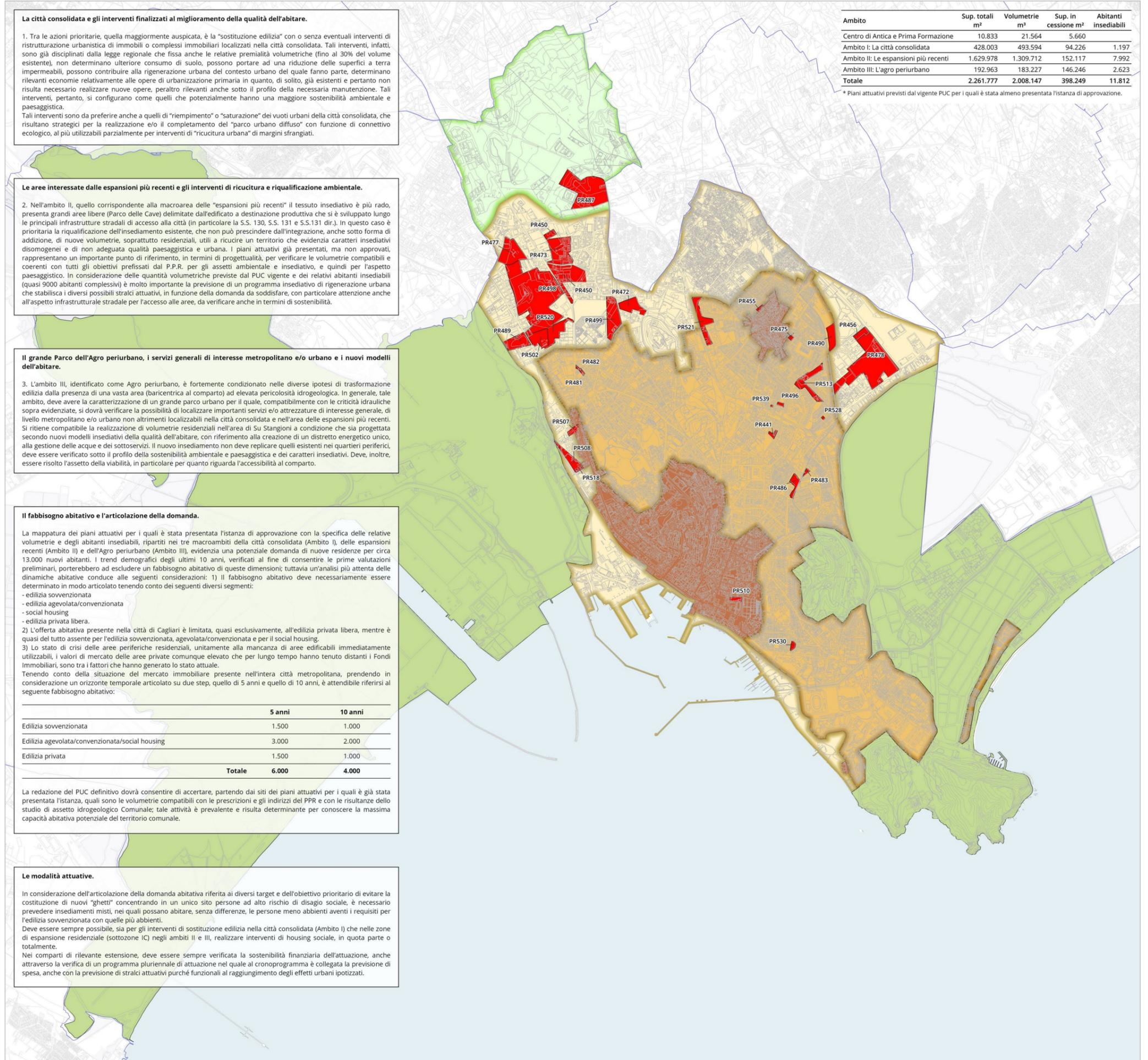


CAGLIARI VIA ROMA VIALE COLOMPO/ VIALE DIAZ \_ QUALI SOLUZIONI ?

IL TERRITORIO COMUNALE E LA SUA ARTICOLAZIONE IN QUARTIERI O UNITÀ TERRITORIALI OMOGENEE







**La città consolidata e gli interventi finalizzati al miglioramento della qualità dell'abitare.**

1. Tra le azioni prioritarie, quella maggiormente auspicata, è la "sostituzione edilizia" con o senza eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica di immobili o complessi immobiliari localizzati nella città consolidata. Tali interventi, infatti, sono già disciplinati dalla legge regionale che fissa anche le relative premialità volumetriche (fino al 30% del volume esistente), non determinano ulteriore consumo di suolo, possono portare ad una riduzione delle superfici a terra impermeabili, possono contribuire alla rigenerazione urbana del contesto urbano del quale fanno parte, determinano rilevanti economie relativamente alle opere di urbanizzazione primaria in quanto, di solito, già esistenti e pertanto non risulta necessario realizzare nuove opere, peraltro rilevanti anche sotto il profilo della necessaria manutenzione. Tali interventi, pertanto, si configurano come quelli che potenzialmente hanno una maggiore sostenibilità ambientale e paesaggistica.

Tali interventi sono da preferire anche a quelli di "riempimento" o "saturazione" dei vuoti urbani della città consolidata, che risultano strategici per la realizzazione e/o il completamento del "parco urbano diffuso" con funzione di connettivo ecologico, al più utilizzabili parzialmente per interventi di "ricucitura urbana" di margini sfrangiati.

**Le aree interessate dalle espansioni più recenti e gli interventi di ricucitura e riqualificazione ambientale.**

2. Nell'ambito II, quello corrispondente alla macroarea delle "espansioni più recenti" il tessuto insediativo è più rado, presenta grandi aree libere (Parco delle Cave) delimitate dall'edificato a destinazione produttiva che si è sviluppato lungo le principali infrastrutture stradali di accesso alla città (in particolare la S.S. 130, S.S. 131 e S.S.131 dir.). In questo caso è prioritaria la riqualificazione dell'insediamento esistente, che non può prescindere dall'integrazione, anche sotto forma di addizione, di nuove volumetrie, soprattutto residenziali, utili a ricucire un territorio che evidenzia caratteri insediativi disomogenei e di non adeguata qualità paesaggistica e urbana. I piani attuativi già presentati, ma non approvati, rappresentano un importante punto di riferimento, in termini di progettualità, per verificare le volumetrie compatibili e coerenti con tutti gli obiettivi prefissati dal P.P.R. per gli assetti ambientale e insediativo, e quindi per l'aspetto paesaggistico. In considerazione delle quantità volumetriche previste dal PUC vigente e dei relativi abitanti insediabili (quasi 9000 abitanti complessivi) è molto importante la previsione di un programma insediativo di rigenerazione urbana che stabilisca i diversi possibili stralci attuativi, in funzione della domanda da soddisfare, con particolare attenzione anche all'aspetto infrastrutturale stradale per l'accesso alle aree, da verificare anche in termini di sostenibilità.

**Il grande Parco dell'Agro periurbano, i servizi generali di interesse metropolitano e/o urbano e i nuovi modelli dell'abitare.**

3. L'ambito III, identificato come Agro periurbano, è fortemente condizionato nelle diverse ipotesi di trasformazione edilizia dalla presenza di una vasta area (baricentrica al comparto) ad elevata pericolosità idrogeologica. In generale, tale ambito, deve avere la caratterizzazione di un grande parco urbano per il quale, compatibilmente con le criticità idrauliche sopra evidenziate, si dovrà verificare la possibilità di localizzare importanti servizi e/o attrezzature di interesse generale, di livello metropolitano e/o urbano non altrimenti localizzabili nella città consolidata e nell'area delle espansioni più recenti. Si ritiene compatibile la realizzazione di volumetrie residenziali nell'area di Su Stangioni a condizione che sia progettata secondo nuovi modelli insediativi della qualità dell'abitare, con riferimento alla creazione di un distretto energetico unico, alla gestione delle acque e dei sottoservizi. Il nuovo insediamento non deve replicare quelli esistenti nei quartieri periferici, deve essere verificato sotto il profilo della sostenibilità ambientale e paesaggistica e dei caratteri insediativi. Deve, inoltre, essere risolto l'assetto della viabilità, in particolare per quanto riguarda l'accessibilità al comparto.

**Il fabbisogno abitativo e l'articolazione della domanda.**

La mappatura dei piani attuativi per i quali è stata presentata l'istanza di approvazione con la specifica delle relative volumetrie e degli abitanti insediabili, ripartiti nei tre macroambiti della città consolidata (Ambito I), delle espansioni recenti (Ambito II) e dell'Agro periurbano (Ambito III), evidenzia una potenziale domanda di nuove residenze per circa 13.000 nuovi abitanti. I trend demografici degli ultimi 10 anni, verificati al fine di consentire le prime valutazioni preliminari, porterebbero ad escludere un fabbisogno abitativo di queste dimensioni; tuttavia un'analisi più attenta delle dinamiche abitative conduce alle seguenti considerazioni: 1) Il fabbisogno abitativo deve necessariamente essere determinato in modo articolato tenendo conto dei seguenti diversi segmenti:

- edilizia sovvenzionata
- edilizia agevolata/convenzionata
- social housing
- edilizia privata libera.

2) L'offerta abitativa presente nella città di Cagliari è limitata, quasi esclusivamente, all'edilizia privata libera, mentre è quasi del tutto assente per l'edilizia sovvenzionata, agevolata/convenzionata e per il social housing.

3) Lo stato di crisi delle aree periferiche residenziali, unitamente alla mancanza di aree edificabili immediatamente utilizzabili, i valori di mercato delle aree private comunque elevato che per lungo tempo hanno tenuto distanti i Fondi Immobiliari, sono tra i fattori che hanno generato lo stato attuale.

Tenendo conto della situazione del mercato immobiliare presente nell'intera città metropolitana, prendendo in considerazione un orizzonte temporale articolato su due step, quello di 5 anni e quello di 10 anni, è attendibile riferirsi al seguente fabbisogno abitativo:

	5 anni	10 anni
Edilizia sovvenzionata	1.500	1.000
Edilizia agevolata/convenzionata/social housing	3.000	2.000
Edilizia privata	1.500	1.000
<b>Totale</b>	<b>6.000</b>	<b>4.000</b>

La redazione del PUC definitivo dovrà consentire di accertare, partendo dai siti dei piani attuativi per i quali è già stata presentata l'istanza, quali sono le volumetrie compatibili con le prescrizioni e gli indirizzi del PPR e con le risultanze dello studio di assetto idrogeologico Comunale; tale attività è prevalente e risulta determinante per conoscere la massima capacità abitativa potenziale del territorio comunale.

**Le modalità attuative.**

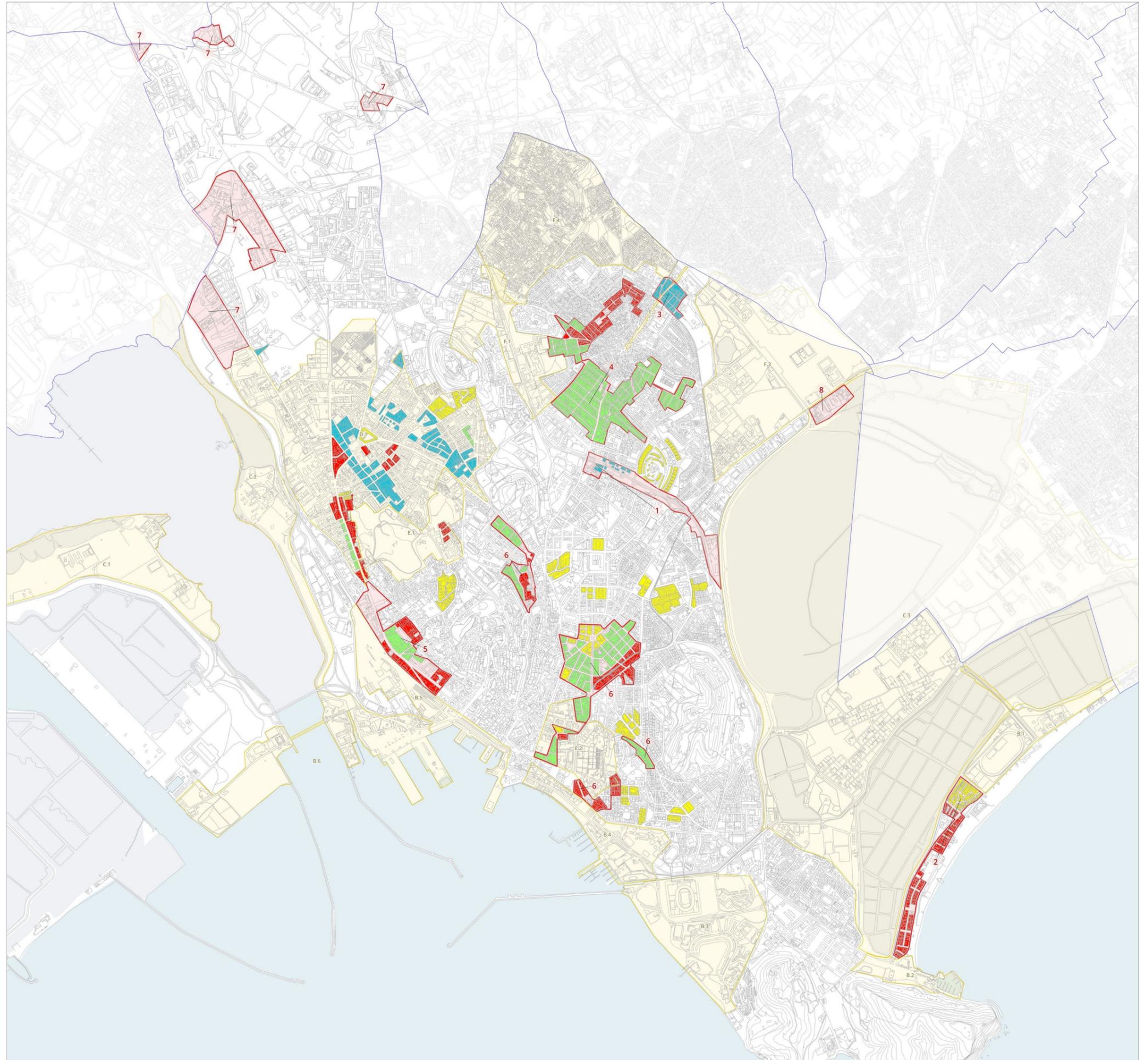
In considerazione dell'articolazione della domanda abitativa riferita ai diversi target e dell'obiettivo prioritario di evitare la costituzione di nuovi "ghetti" concentrando in un unico sito persone ad alto rischio di disagio sociale, è necessario prevedere insediamenti misti, nei quali possano abitare, senza differenze, le persone meno abbienti aventi i requisiti per l'edilizia sovvenzionata con quelle più abbienti.

Deve essere sempre possibile, sia per gli interventi di sostituzione edilizia nella città consolidata (Ambito I) che nelle zone di espansione residenziale (sottozone IC) negli ambiti II e III, realizzare interventi di housing sociale, in quota parte o totalmente.

Nei comparti di rilevante estensione, deve essere sempre verificata la sostenibilità finanziaria dell'attuazione, anche attraverso la verifica di un programma pluriennale di attuazione nel quale al cronoprogramma è collegata la previsione di spesa, anche con la previsione di stralci attuativi purché funzionali al raggiungimento degli effetti urbani ipotizzati.

Ambito	Sup. totali m <sup>2</sup>	Volumetrie m <sup>3</sup>	Sup. in cessione m <sup>2</sup>	Abitanti insediabili
Centro di Antica e Prima Formazione	10.833	21.564	5.660	
Ambito I: La città consolidata	428.003	493.594	94.226	1.197
Ambito II: Le espansioni più recenti	1.629.978	1.309.712	152.117	7.992
Ambito III: L'Agro periurbano	192.963	183.227	146.246	2.623
<b>Totale</b>	<b>2.261.777</b>	<b>2.008.147</b>	<b>398.249</b>	<b>11.812</b>

\* Piani attuativi previsti dal vigente PUC per i quali è stata almeno presentata l'istanza di approvazione.



AREE SUSCETTIBILI DI TRASFORMAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI SERVIZI GENERALI DI LIVELLO METROPOLITANO E/O URBANO

**1 Aree del Parco Ferroviario**

Nell'area delle Ferrovie si ha un'ampia area dismessa da rifunzionizzare in una posizione centralissima, ricompresa tra la stazione di Piazza Matteotti, lo studentato dell'ERSU e viale La Plaia, importante anche per la realizzazione del centro intermodale di Piazza Matteotti.



**2 Area portuale retrostante la banchina di Sant'Agostino**

Con il trasferimento del traffico merci al Porto Canale, l'area Portuale ha uno spazio importante e che si libera, quello tra la banchina di Sant'Agostino e la via Riva di Ponente, strategico per la localizzazione di importanti funzioni tipiche dei servizi generali, utili anche alla città.



**3 Fuso compreso tra la via Riva di Ponente e viale la Plaia**

Area quasi totalmente di proprietà pubblica, strategica per la sua posizione, che necessita di importanti interventi di riqualificazione urbana.



**4 Fascia sud orientale di Monteupinu**



**5 Santa Gilla - Ex Centrale ENEL**



**6 Fuso demaniale ricompreso tra viale Colombo e viale Diaz**

Un'ampia area ricompresa tra viale Diaz e viale Colombo, oggi frammentata e degradata, di proprietà del Demanio Regionale, costituisce un'importante opportunità per realizzare un nuovo water front a destinazione mista (servizi e residenze).



**7 Area dell'Ex Fiera**

Area importante per la sua posizione e la sua superficie (circa 80.000 mq) nella quale è fondamentale procedere con una riqualificazione funzionale e architettonica di tutto il complesso ad eccezione dei due edifici vincolati con decreto ministeriale ai sensi della parte II D.Lgs. 42/2004.



**8 Parco di Terramini lato VV.FF.**



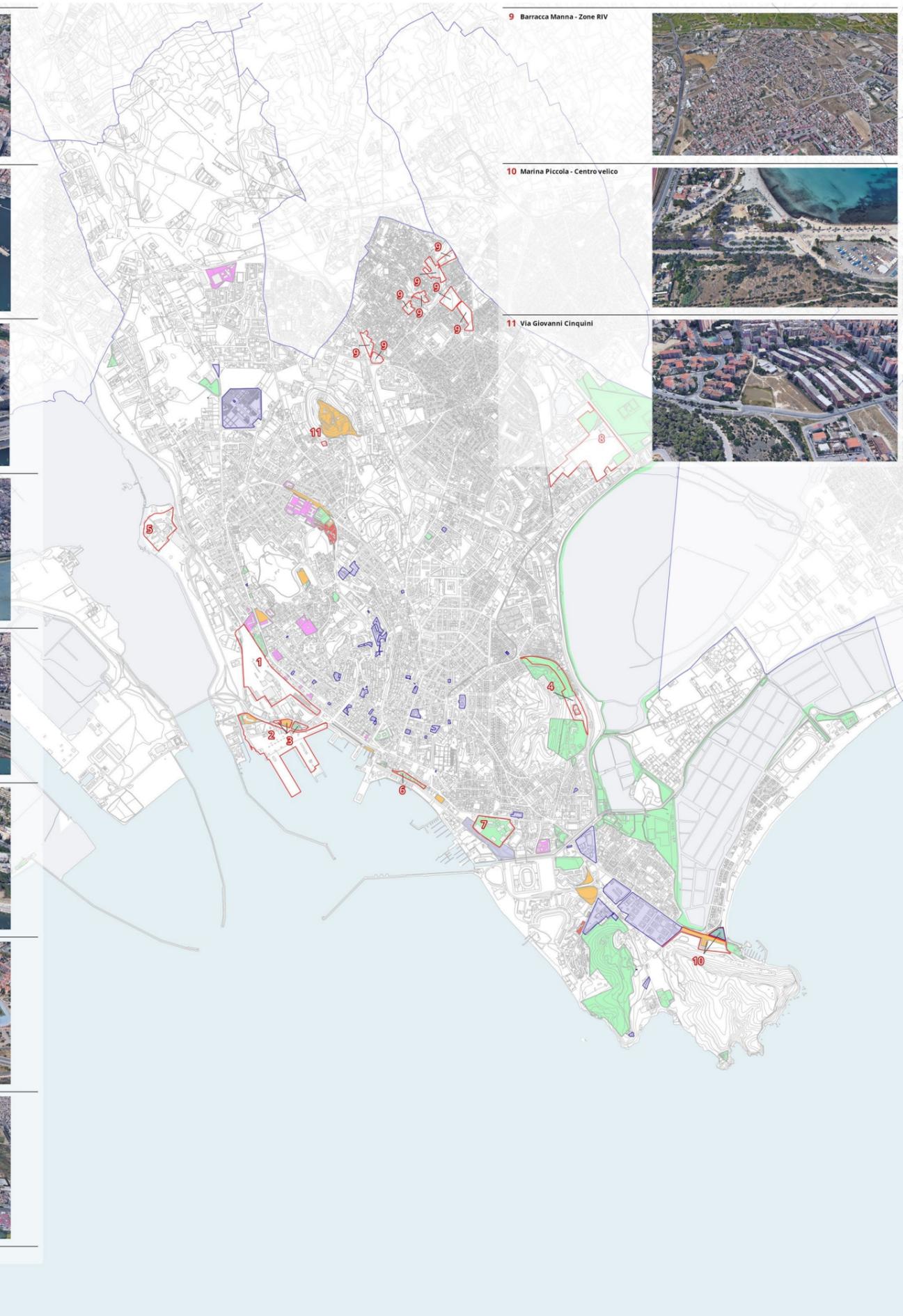
**9 Barracca Manna - Zone RIV**



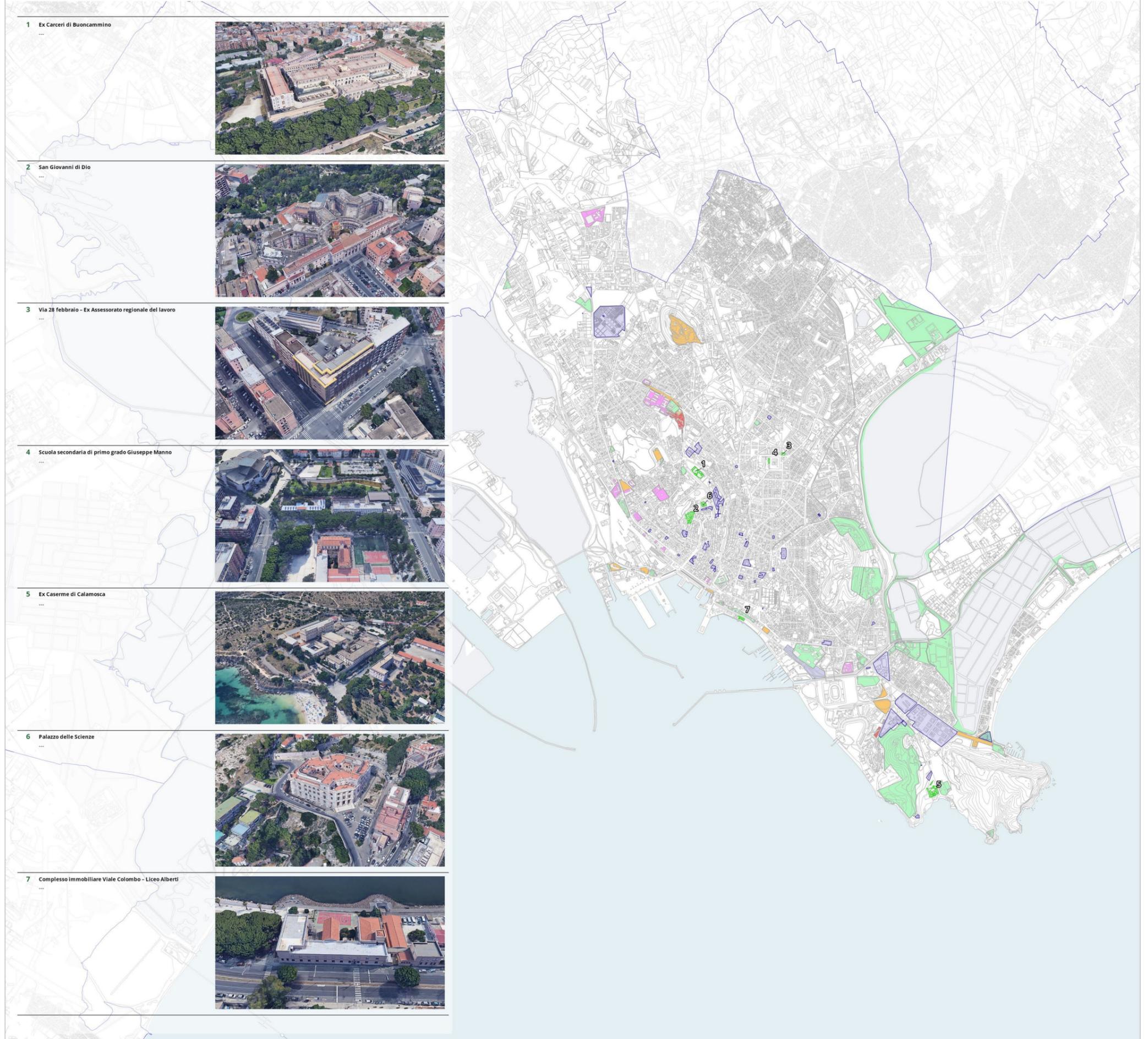
**10 Marina Piccola - Centro velico**



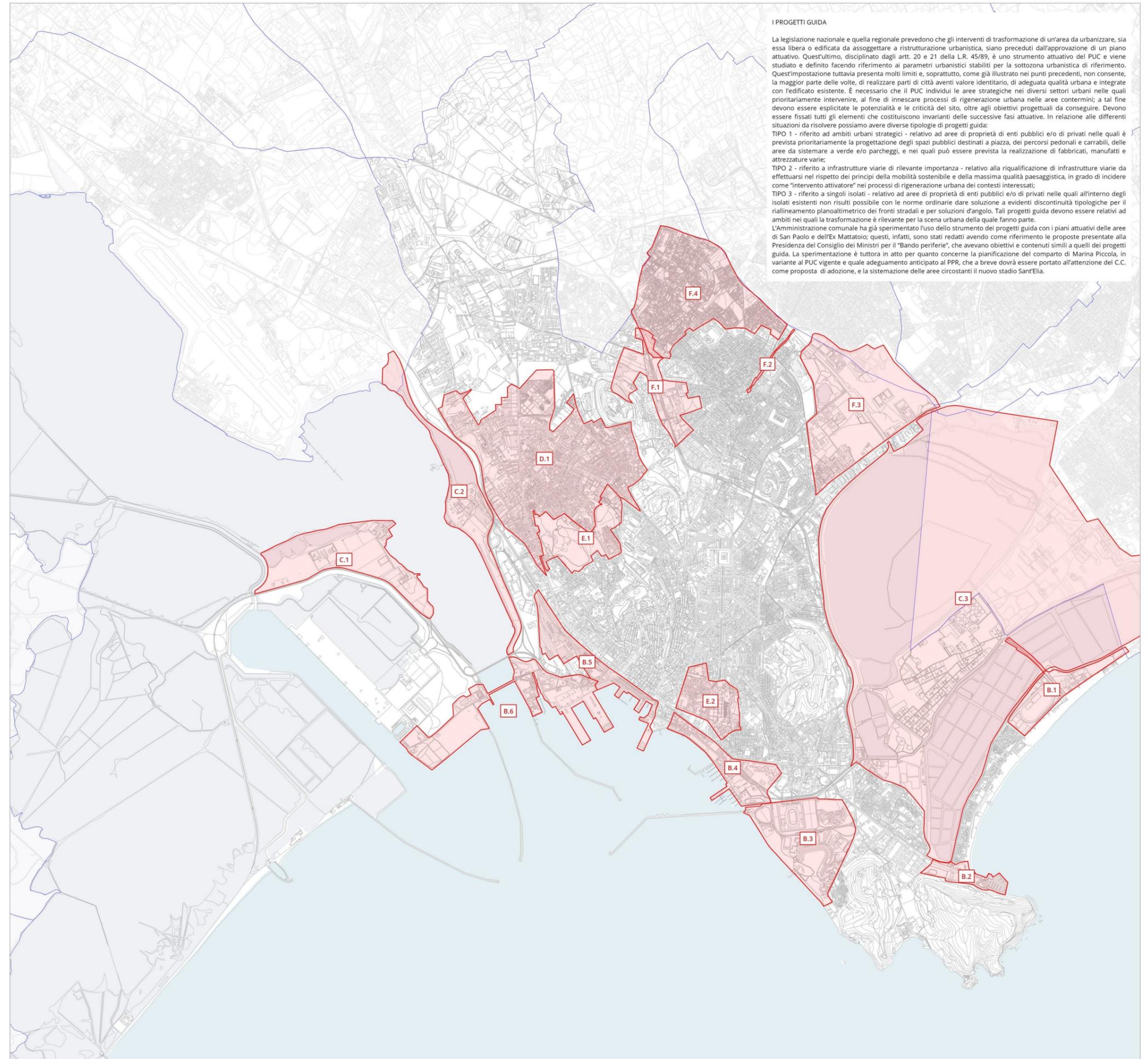
**11 Via Giovanni Cignolini**

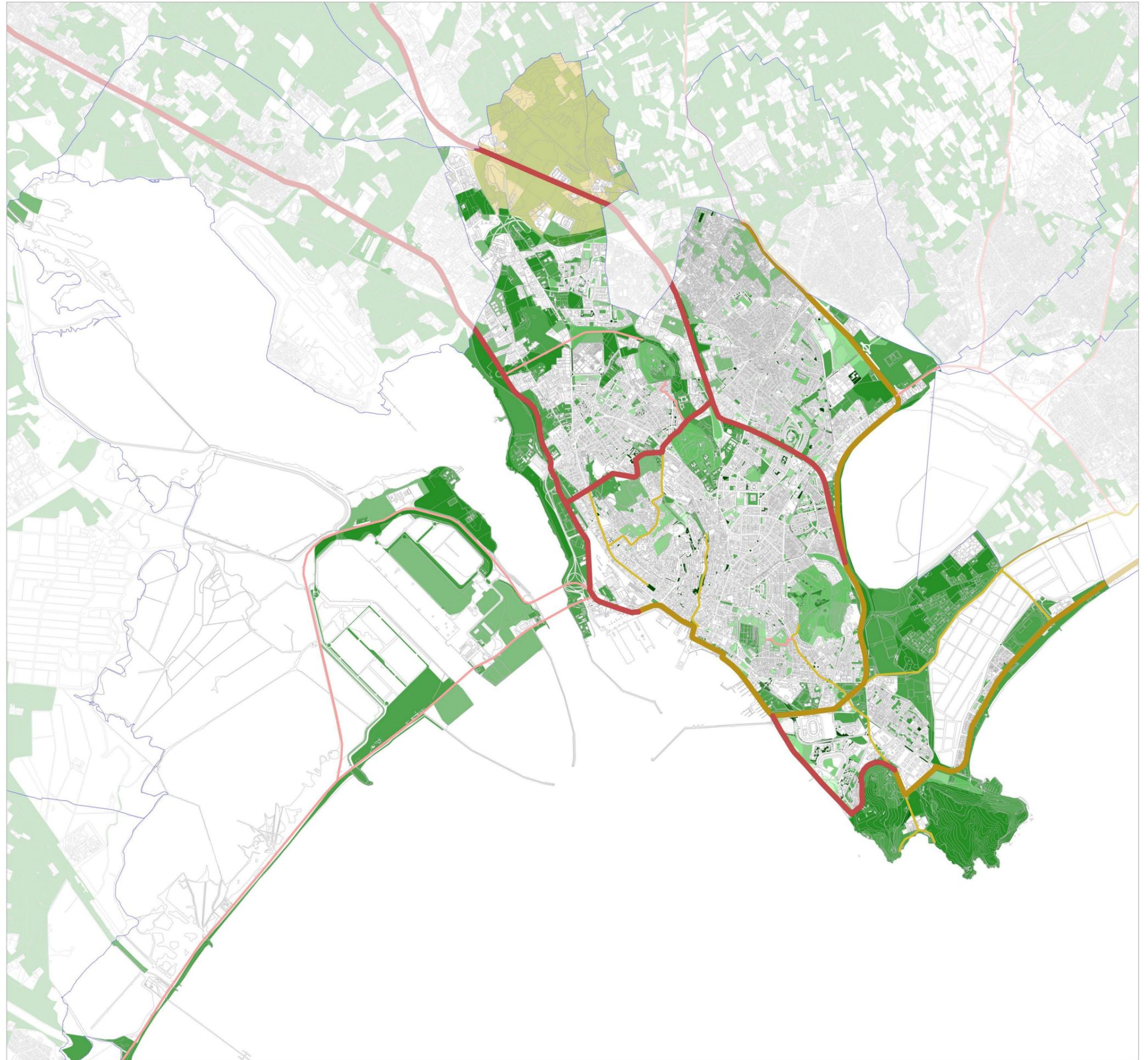


IMMOBILI DA RIQUALIFICARE E RIFUNZIONALIZZARE STRATEGICI PER LA RIGENERAZIONE URBANA DEL CONTESTO

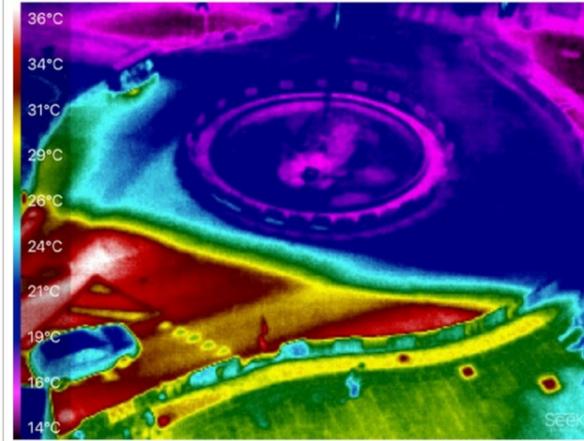




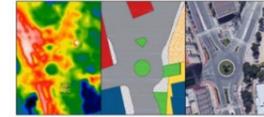




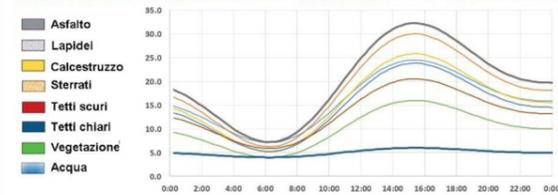
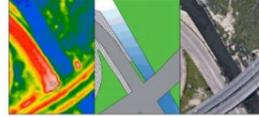
CAGLIARI | ANALISI ISOLE DI CALORE URBANO



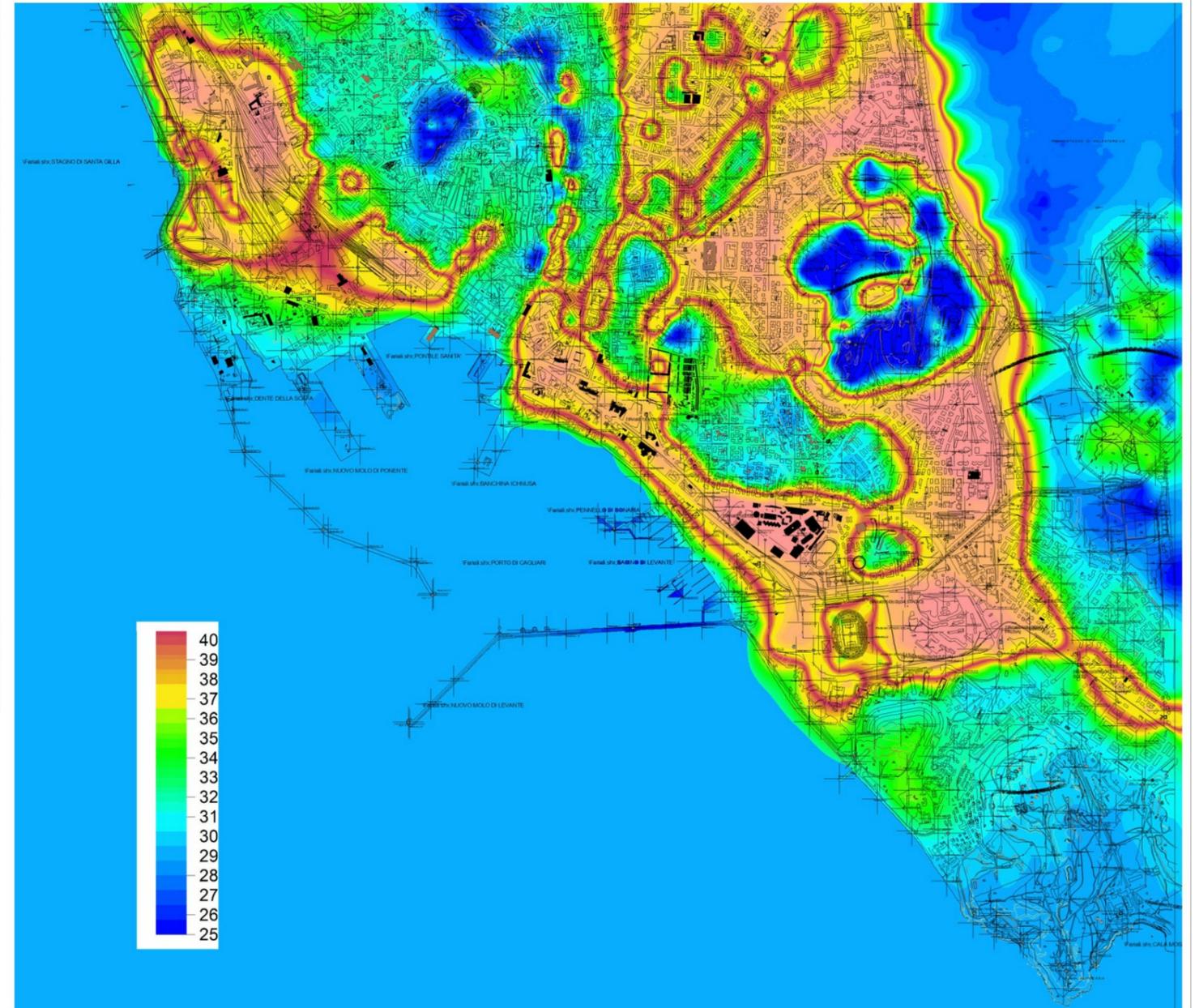
Zone 20. Is Mirrionis, rotatoria



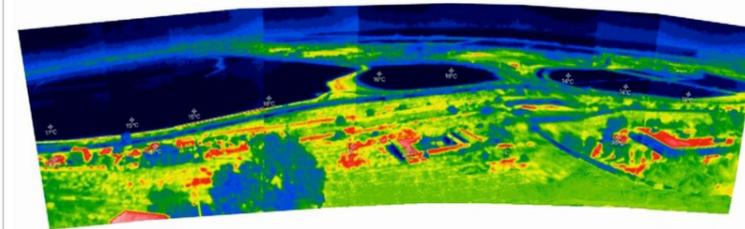
Zone 3. Sant'Elia, stadio



RISULTATO ATTESO



CAUSE E MISURE DA ADOTTARE

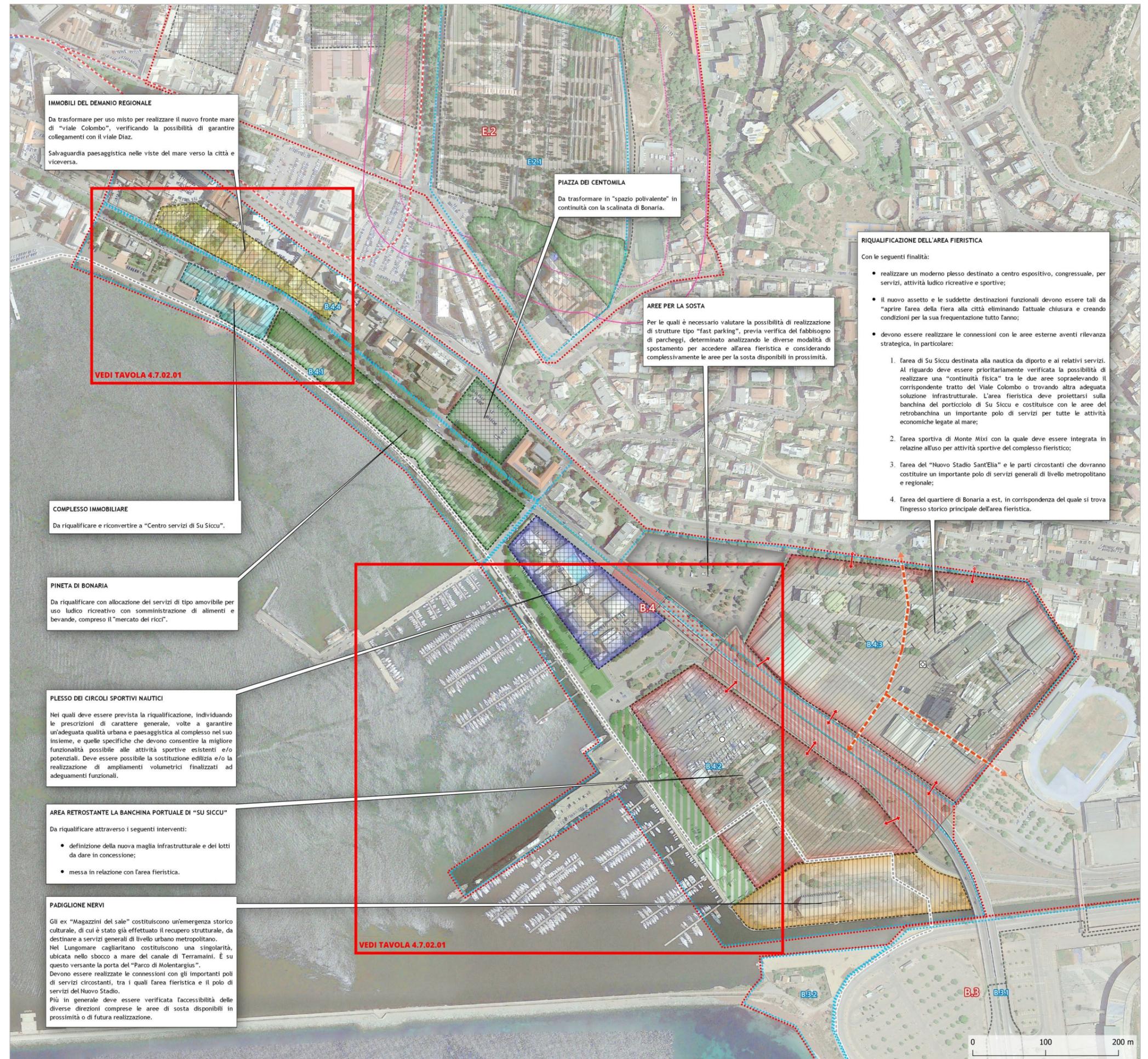


MISURE CONSIGLIATE

- > Creazione di aree verdi urbane [1]
- > Alberature nelle strade
- > Miglioramento efficienza energetica
- > Riduzione veicolare [2]
- > Tetti verdi [3]
- > Colorazione chiara delle superfici [4]
- > Riduzione delle superfici bitumate



1 | Milano, Parco della biblioteca degli alberi.  
2 | Fukuoka, Prefectural Internationa Hall.  
3 | New York, High Line.  
4 | Stesura bitume chiaro.



**IMMOBILI DEL DEMANIO REGIONALE**  
 Da trasformare per uso misto per realizzare il nuovo fronte mare di "viale Colombo", verificando la possibilità di garantire collegamenti con il viale Diaz.  
 Salvaguardia paesaggistica nelle viste del mare verso la città e viceversa.

**PIAZZA DEI CENTOMILA**  
 Da trasformare in "spazio polivalente" in continuità con la scalinata di Bonaria.

**AREE PER LA SOSTA**  
 Per le quali è necessario valutare la possibilità di realizzazione di strutture tipo "fast parking", previa verifica del fabbisogno di parcheggi, determinato analizzando le diverse modalità di spostamento per accedere all'area fieristica e considerando complessivamente le aree per la sosta disponibili in prossimità.

**RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA FIERISTICA**  
 Con le seguenti finalità:

- realizzare un moderno plesso destinato a centro espositivo, congressuale, per servizi, attività ludico ricreative e sportive;
- il nuovo assetto e le suddette destinazioni funzionali devono essere tali da "aprire l'area della fiera alla città eliminando l'attuale chiusura e creando condizioni per la sua frequentazione tutto l'anno;
- devono essere realizzate le connessioni con le aree esterne aventi rilevanza strategica, in particolare:
  1. l'area di Su Siccu destinata alla nautica da diporto e ai relativi servizi. Al riguardo deve essere prioritariamente verificata la possibilità di realizzare una "continuità fisica" tra le due aree sopraelevando il corrispondente tratto del Viale Colombo o trovando altra adeguata soluzione infrastrutturale. L'area fieristica deve proiettarsi sulla banchina del porticciolo di Su Siccu e costituisce con le aree del retrobanchina un importante polo di servizi per tutte le attività economiche legate al mare;
  2. l'area sportiva di Monte Mixi con la quale deve essere integrata in relazione all'uso per attività sportive del complesso fieristico;
  3. l'area del "Nuovo Stadio Sant'Elia" e le parti circostanti che dovranno costituire un importante polo di servizi generali di livello metropolitano e regionale;
  4. l'area del quartiere di Bonaria a est, in corrispondenza del quale si trova l'ingresso storico principale dell'area fieristica.

**VEDI TAVOLA 4.7.02.01**

**COMPLESSO IMMOBILIARE**  
 Da riqualificare e riconvertire a "Centro servizi di Su Siccu".

**PINETA DI BONARIA**  
 Da riqualificare con allocazione dei servizi di tipo amovibile per uso ludico ricreativo con somministrazione di alimenti e bevande, compreso il "mercato dei ricci".

**PLESSO DEI CIRCOLI SPORTIVI NAUTICI**  
 Nei quali deve essere prevista la riqualificazione, individuando le prescrizioni di carattere generale, volte a garantire un'adeguata qualità urbana e paesaggistica al complesso nel suo insieme, e quelle specifiche che devono consentire la migliore funzionalità possibile alle attività sportive esistenti e/o potenziali. Deve essere possibile la sostituzione edilizia e/o la realizzazione di ampliamenti volumetrici finalizzati ad adeguamenti funzionali.

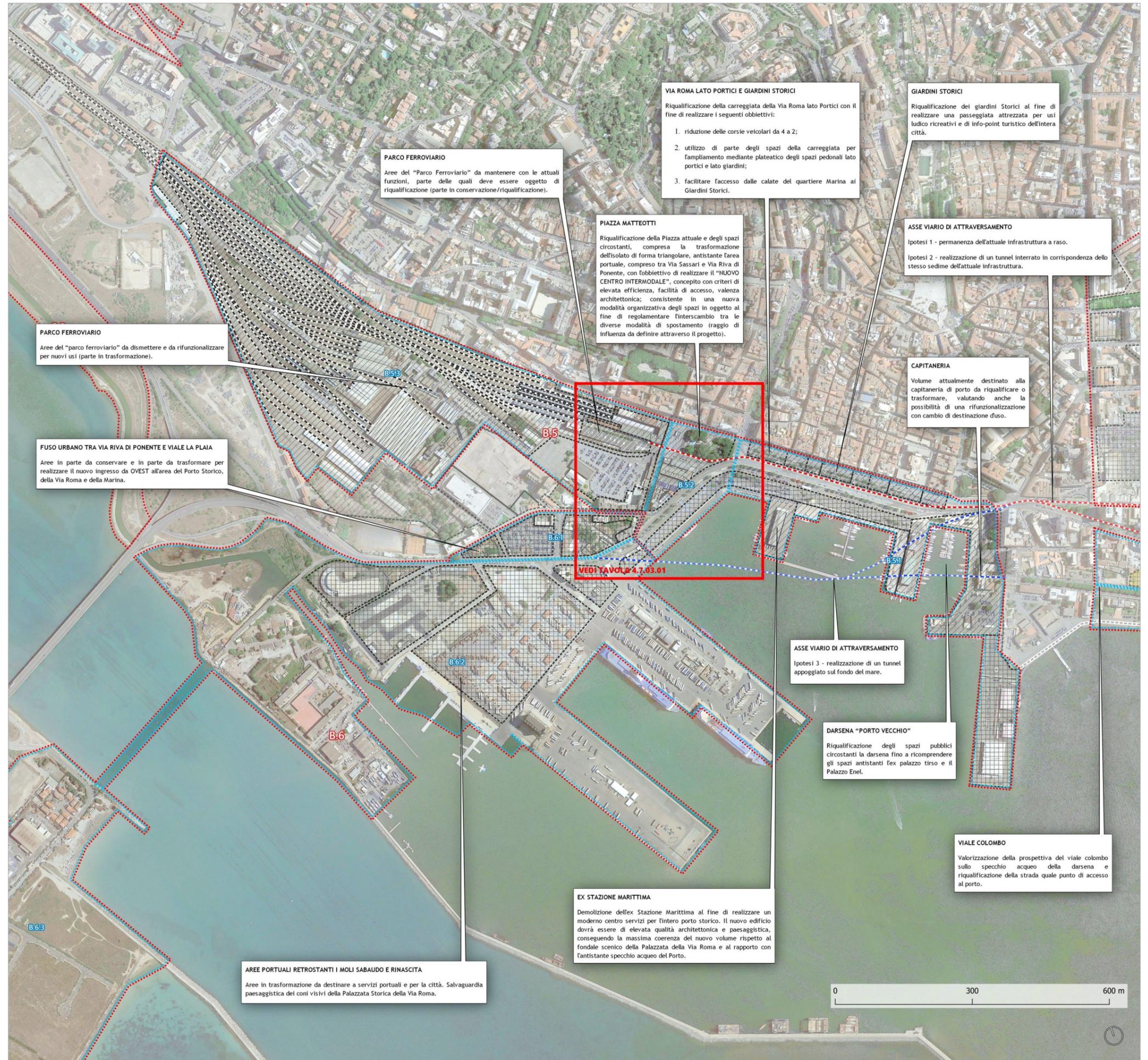
**AREA RETROSTANTE LA BANCHINA PORTUALE DI "SU SICCU"**  
 Da riqualificare attraverso i seguenti interventi:

- definizione della nuova maglia infrastrutturale e dei lotti da dare in concessione;
- messa in relazione con l'area fieristica.

**PADIGLIONE NERVI**  
 Gli ex "Magazzini del sale" costituiscono un'emergenza storico culturale, di cui è stato già effettuato il recupero strutturale, da destinare a servizi generali di livello urbano metropolitano. Nel Lungomare cagliaritano costituiscono una singolarità, ubicata nello sbocco a mare del canale di Terramaini. È su questo versante la porta del "Parco di Molentargius". Devono essere realizzate le connessioni con gli importanti poli di servizi circostanti, tra i quali l'area fieristica e il polo di servizi del Nuovo Stadio. Più in generale deve essere verificata l'accessibilità delle diverse direzioni comprese le aree di sosta disponibili in prossimità o di futura realizzazione.

**VEDI TAVOLA 4.7.02.01**





4.7.15

Le vie d'acqua: I canali navigabili.

Via delle Lagune - il canale navigabile di Santa Gilla - Porto - Canale di Terramaini - Molentargius

POSSIBILI PUNTI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI APPRODI

