

*Accordo di programma finalizzato alla realizzazione
del Campus Universitario in Viale la Playa – Area ex Sem – Cagliari*

RELAZIONE TECNICA

Introduzione	p. 3
1 – Inquadramento territoriale	p. 3
2 – Inquadramento urbanistico	p. 5
3 – Analisi dei vincoli	p. 5
4 – Programma integrato Edilia	p. 6
4.1 – Storia recente del comparto ex SEM	p. 6
4.2 – Nascita del Programma Integrato Edilia	p. 7
4.3 – Fondamenti del Programma Integrato Edilia	p. 8
4.4 – Descrizione del Programma Integrato Edilia	p. 9
4.4.1 Terziario al servizio della città	p. 9
4.4.2 Accessibilità e parcheggi	p. 10
4.4.3 Servitù di passaggio	p. 10
4.4.4 Programma Integrato Edilia in sintesi	p. 11
5 – Revisione progettuale Ersu	p. 13
5.1 – Riferimenti amministrativi alla base della revisione progettuale	p. 13
5.2 – Descrizione della revisione progettuale	p. 13
5.2.1 Il quadro delle cessioni	p. 16
5.2.2 Accessibilità e parcheggi	p. 16
5.2.3 Viabilità e traffico	p. 17
5.3 – Nuova consistenza edilizia	p. 19

INTRODUZIONE

La presente relazione va a corredo dell'Accordo di Programma - secondo quanto indicato dall'art. 34 del Decreto legislativo 267 del 2000 - tra la Regione Autonoma della Sardegna, l'Ente regionale per il diritto allo studio universitario di Cagliari, il Comune di Cagliari e l'Università degli Studi di Cagliari.

L'oggetto dell'accordo di programma riguarda la realizzazione del Campus universitario (previsto dall'art. 25 della Legge Regionale n. 4/2006, rubricato *“Disposizioni urgenti per il potenziamento delle strutture residenziali dell'Ersu di Cagliari”* e dall'art. 10 della Legge Regionale n. 3/2009, rubricato *“Piano straordinario per la residenzialità universitaria nella città di Cagliari”*) e la conseguente revisione urbanistica, in variante al Piano urbanistico comunale (PUC) di Cagliari, del comparto relativo all'area *“SEM Molini Sardi Spa”* – nel seguito area ex SEM – normato nel Quadro Normativo 8 denominato *“Parco Ferroviario”* e individuato dall'Unità cartografica 4 del PUC (Comparto 1, *“Programma Integrato Edilia”*).

La revisione concorre al miglioramento quantitativo e qualitativo dell'offerta residenziale e di servizi per studenti universitari dell'Ateneo di Cagliari rafforzando gli interventi di rifunzionalizzazione ed integrazione con il contesto urbano contermini dell'area ex SEM dismessa dalle proprie funzioni industriali ed inserita in un radicale processo di riqualificazione dell'intero comparto urbanistico posto lungo la direttrice Piazza Matteotti – Viale La Playa.

La prima sezione della presente relazione inquadra l'area oggetto del Programma integrato dal punto di vista territoriale e localizzativo. La seconda riporta il quadro normativo di riferimento interno al PUC di Cagliari. La terza delinea il quadro dei principali strumenti di pianificazione e dei vincoli che insistono sull'area in esame. La quarta sezione riporta un'analisi del Programma Integrato approvato dal Consiglio Comunale di Cagliari con Deliberazioni n. 116 del 23.10.2000 e n. 15 del 02.04.2003, in termini di nascita, fondamenti ispiratori e descrizione degli interventi recenti. La quinta sezione illustra la proposta di revisione progettuale del Programma Integrato Edilia. Nello specifico sono trattati nell'ordine: i riferimenti amministrativi e di indirizzo della revisione progettuale, la descrizione tecnica e funzionale del progetto proposto e la nuova consistenza edilizia.

1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto del Programma integrato è compresa tra Viale La Playa e la superficie di pertinenza delle Ferrovie dello Stato, in un zona marginale dell'abitato di Cagliari. All'intorno di essa gravitano attività mercantili sviluppatesi tra lo Stagno di Santa Gilla e il fronte porto. Il comparto edificatorio occupa nel suo insieme una superficie di 22350 mq.



Fig. 1 – Inquadramento dell'area ex SEM

L'area ex SEM, occupata fino alla fine dell'Ottocento dagli spazi delle saline di San Pietro, fu bonificata ai primi del Novecento e adibita dal 1905 alle attività industriali di un semolificio, attivo fino al 1994; in seguito rimase abbandonata, fino alle demolizioni che interessarono nel 2005 gran parte delle volumetrie esistenti. Ad oggi permangono due edifici: il primo, denominato *Silos Vecchio*, è un notevole esempio di architettura industriale degli inizi del Novecento, mentre il secondo, denominato *Silos Nuovo*, si estende parallelamente alla linea di costa. Il complesso edilizio *Silos Vecchio* si caratterizza per essere la prima applicazione in Sardegna del sistema *Hennebique* per il cemento armato.



Fig. 2 – Inquadramento area ex SEM su ortofoto del 2003 e del 2008 (post demolizioni)

2 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area ex SEM è normata dal PUC di Cagliari e ricade all'interno dell'Unità cartografica 4 inclusa nel Quadro Normativo 8 denominato "Parco Ferroviario". L'area si trova nella zona omogenea G – sottozona G6 – e prende il nome di Comparto 1 "Programma Integrato Edilia" (Artt. 28 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Cagliari – Aggiornamento 2010). Nel Comparto 1 è consentita esclusivamente la realizzazione di complessi edilizi per studentato e a carattere ricettivo, direzionale e d'uso pubblico e le necessarie infrastrutture di viabilità e parcheggio, nel rispetto delle volumetrie, delle tipologie e delle destinazioni d'uso previste.

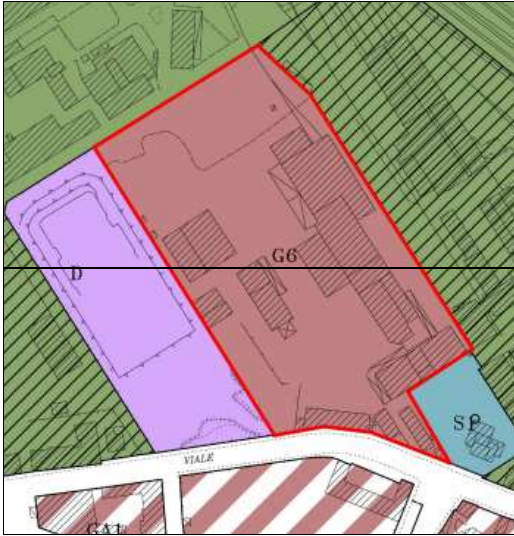


Fig. 3 – Estratto della Zonizzazione del PUC di Cagliari

E' possibile evincere dalle stesse norme i parametri urbanistici del Comparto 1:

Indice di edificabilità territoriale	4,64 mc/mq
Superficie di intervento	22350 mq
Volume complessivo	103634 mc
Ripartizione del volume complessivo	
Volume ad uso privato	81316 mc
Volume per autosilo	8400 mc
Volume in cessione al Pubblico	13918 mc

3 – ANALISI DEI VINCOLI

L'obiettivo principale della presente sezione è quello di pervenire, attraverso l'analisi della pianificazione vigente, ad una lettura aggregata ed integrata dei principali strumenti di pianificazione e dei vincoli di natura paesaggistica e urbanistica che insistono sull'area in esame.

In riferimento alla richiesta di sussistenza di vincoli, assunta agli atti con prot. n. 60433 del 16.12.2013 e facendo seguito alla nota prot. 551 del 07/01/2014, il Servizio tutela paesaggistica per le province di Cagliari e di Carbonia – Iglesias, presso l'Assessorato degli

Enti Locali, Finanze e Urbanistica, in base alle informazioni fornite dal Comune di Cagliari con la nota 28093 del 31/01/14, comunica con la nota 5345 del 03.02.2014 che l'area ex SEM:

- non rientra in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a) del D.lgs. n.42 del 22.01.2004 e ss.mm.ii. (vincolo dei 300 metri dalla linea di battigia) in quanto, alla data del 06.09.1985, ricadeva nel centro edificato perimetrato ai sensi dell'art. 18 della Legge 22.10.1971. n. 865;
- non rientra in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera a) (fascia costiera) delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Paesaggistico Regionale in quanto l'area interessata ricade in zona urbanistica G – “Servizi Generali” del PUC di Cagliari, provvista di piano attuativo efficace realizzato in parte (nella fattispecie, la demolizione di parte delle strutture preesistenti).

L'area ex SEM non ricade tra le aree naturali protette istituite ai sensi della legge 6.12.1991, n. 394 e ss.mm.ii. e non interessa alcuna area inserita nell'elenco dei *Siti di Importanza Comunitaria* (SIC), individuati ai sensi della Direttiva “habitat” 92/43/CEE (*Zone Speciali di Conservazione - ZSC*), e rientranti nella rete ecologica di aree protette NATURA 2000. Insiste invece su un'*Oasi Permanente di Protezione Faunistica* ai sensi della L.R. 29 n. 23 del 1998 (*Norme per la protezione della fauna selvatica e per l'esercizio della caccia in Sardegna*), comprendente gli stagni di Quartu S. Elena, Quartucciu, Cagliari, Elmas e Selargius (Decreto istitutivo n. 99 del 20.07.1978).

Nell'area ex SEM, il Complesso Semolifici, è incluso nel *patrimonio edilizio di rilievo* alla voce *Edifici di Archeologia industriale* dell'Allegato C alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Cagliari.

All'interno del *Complesso Semolifici*, il fabbricato *Silos Vecchio* è definito, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., come “*bene culturale*”.

4 – PROGRAMMA INTEGRATO EDILIA

4.1 – Storia recente del comparto ex SEM

L'intervento del Programma Integrato Edilia ebbe come obiettivo la riconversione a nuove funzioni dell'intero comparto attraverso la creazione di un Campus universitario destinato alla residenza e alle attrezzature di servizio necessarie agli studenti frequentanti l'Ateneo cagliaritano.

L'iniziativa imprenditoriale che ha originato il Programma Integrato Edilia si avvia nel 1994, al trasferimento in altra località dell'attività industriale della *SEM Molini Sardi Spa*. Il comparto, allora classificato come zona “D1” dall'allora vigente PRG, fu suddiviso in due unità di cui la prima, ineditata, fu destinata alla realizzazione di un edificio commerciale, mentre la restante, occupata dai fabbricati industriali, rimase per anni non utilizzata nell'attesa di una riconversione d'uso delle esistenti volumetrie dismesse.



Fig. 4 – L’area di intervento prima delle demolizioni (agosto 2005 - www.fratellicampus.com)

4.2 – Nascita del Programma Integrato Edilia

Nel 1998 la *Edilia Costruzioni SpA*, appositamente costituita per la valorizzazione del patrimonio immobiliare ex SEM, avanzò per la prima volta al Comune di Cagliari una “*proposta di programma*” nell’ambito del “*Programma di Riqualificazione Urbana e di sviluppo sostenibile del territorio*” promosso dal Ministero dei Lavori Pubblici. Si trattò di una fra le prime iniziative di accordo pubblico-privato interessanti la città di Cagliari. In essa veniva prospettata la realizzazione di un polo di attività di interesse cittadino e delineate le linee guida della trasformazione urbanistica del territorio. Il Programma Integrato, redatto da *Edilia Costruzioni SpA*, fu approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.116 del 23.10.2000.

In data 05.11.2002, il Consiglio Comunale di Cagliari approvò con Deliberazione n. 59 il nuovo PUC prevedendo per l’area in oggetto la destinazione urbanistica di zona G, sottozona G6 (ricadente in precedenza in una zona urbanistica D, sottozona D1) recependo l’intervento edificatorio proposto da *Edilia Costruzioni SpA*.

Il Programma Integrato fu approvato in via definitiva con la Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 09.05.2003, per effetto della quale vengono altresì assentiti, ai sensi dell’art. 3, secondo comma della L.R. 16/96, i progetti relativi alle opere di urbanizzazione interne ed esterne al *Silos Vecchio* e, contemporaneamente, si prende atto della non necessità a procedere all’approvazione della variante urbanistica, in quanto la destinazione urbanistica G6 dell’area interessata è divenuta definitiva con la propria Deliberazione n. 59 del 05.11.2002 di approvazione del PUC. Inoltre, con Determinazione del Dirigente della Divisione Urbanistica del Comune di Cagliari n. 33/Det/U del 13/09/2004, si approvò lo schema definitivo di Convenzione tra *Edilia Costruzioni SpA* e il Comune di Cagliari.

In data 31.12.2004 il Comune di Cagliari ha rilasciato alla Società *Edilia Costruzioni SpA* l’autorizzazione n.1506/2004 per l’esecuzione dei lavori di demolizione dei fabbricati “mangimificio”, “deposito”, “magazzino prodotti finiti” e “molino”.

In data 27.07.2006 l’ERSU ha acquistato l’area ex SEM di proprietà della Società *Edilia Costruzioni SpA* ed il complesso immobiliare insistente sulla stessa area.

4.3 – Fondamenti del Programma Integrato Edilia

Le motivazioni legittimanti il Programma Integrato Edilia sono essenzialmente due:

1. *Strategicità della localizzazione dal punto di vista dell'accessibilità.* Si tratta di posizionare i servizi connessi alla residenza degli studenti universitari in un comparto edilizio caratterizzato dalla vicinanza dei principali terminal di accesso alla città, quali la stazione ferroviaria e quella delle corriere, dalla prossimità di un ampio parcheggio di scambio a servizio territoriale, dalla presenza della principale viabilità di svincolo da tutte le infrastrutture viarie extra comunali, le quali verranno inoltre rafforzate dalla prospettata realizzazione della metropolitana leggera, la quale, con il suo terminal presso la stazione ferroviaria permetterà un rapido collegamento con il polo universitario già attivo a Monserrato.
2. *Accentramento in un unico comparto di un notevole numero di posti letto.* Attraverso la realizzazione del Campus si intendeva raccogliere in un'unica sede un considerevole numero di posti letto; inoltre, la disponibilità nell'ambito dello stesso compendio di ulteriori volumetrie, avrebbe garantito di programmare la crescita del Campus, collocando in esso tutte quelle attrezzature di servizio alla popolazione studentesca ancora oggi localizzate in ambito cittadino ma spesso distanti tra loro.

4.4 – Descrizione del Programma Integrato Edilia

La Convenzione stipulata tra il Comune di Cagliari e la *Edilia Costruzioni S.p.A.* prevede la realizzazione di un complesso immobiliare di volumetria complessiva pari a 95234 mc destinato a “Campus universitario”, attività direzionali, alberghiere, servizi pubblici e parcheggi con i seguenti interventi:

- ristrutturazione dell'edificio denominato *Silos Vecchio*;
- la demolizione dell'edificio chiamato *Silos Nuovo* (ad oggi ancora presente nell'area), “*molino*” e “*mangimificio*” (demoliti nel 2005);
- la ricostruzione con la stessa sagoma, dell'edificio denominato *Silos Nuovo*, da destinare ad attività direzionali e alberghiere;
- la realizzazione di due nuovi fabbricati da destinare ad attività di studentato con annessi servizi;
- la realizzazione, per consentire la piena fruibilità del nuovo complesso immobiliare, delle opere di sistemazione di Viale La Playa, consistenti nel rifacimento delle banchine pedonali, in opere di arredo urbano e di alberatura del viale e nel rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica.

4.4.1 - Terziario a servizio della città

La ristrutturazione urbanistica delle aree ex SEM è *valutata in un più vasto processo di riqualificazione e riuso di un importante settore della città che ha necessità di riconvertire attività ormai dismesse per conseguire il recupero ambientale dei siti valorizzandoli con nuove funzioni a valenza territoriale e cittadina.*¹

L'intervento del Programma Integrato Edilia, con tali finalità propone una possibile utilizzazione a residenza alberghiera o ad uffici del *Silos Nuovo*, mentre definisce una cessione, pari a 13918 mc, del *Silos Vecchio* all'Amministrazione Comunale. Il rafforzamento della vocazione terziaria del compendio a servizio della città è rafforzato dagli interventi di sistemazione della piazza che fronteggia il *Silos Vecchio*.

Complessivamente l'area in cessione prevista dal Programma Integrato Edilia è *pari a 2444 mq con una dotazione di parcheggi pari a 2892 di cui 2703 interrati. Per assicurare l'accessibilità delle aree al fabbricato ad uso pubblico è prevista la realizzazione di una viabilità di accesso dal Viale La Playa, anch'essa oggetto di cessione nell'ambito del piano integrato*² (1038 mq).

¹ Relazione del Programma integrato Edilia (allegato alla Deliberazione C.C. n. 116 del 23.10.2000 del Comune di Cagliari), p. 5.

² Relazione del Programma integrato Edilia (allegato alla Deliberazione C.C. n. 116 del 23.10.2000 del Comune di Cagliari), p. 6.

4.4.2 - Accessibilità e parcheggi

L'accessibilità al comparto, secondo il Programma Integrato Edilia, si realizza attraverso due ingressi esistenti su Viale La Playa: il primo di uso pubblico è destinato prevalentemente alle attività terziarie pur costituendo accesso pedonale al Campus; il secondo è destinato all'accesso automobilistico al Campus a servizio della viabilità di superficie che lungo i confini posteriori accede agli studentati. Non sono previste interferenze tra i percorsi automobilistici e pedonali trovando questi ultimi origine da rampe e scalinate di accesso dedicate che permettono l'accesso e la fruizione degli spazi di Campus.

La dotazione di parcheggi si commisura in base agli standard previsti dal Decreto Floris e dal PUC di Cagliari. Complessivamente *le superfici a parcheggio ammontano a 23679,72 mq, ubicate per circa l'80% nel sottosuolo e per la restante quota in autosilos fuori terra.*³ Nel sottosuolo si prevede la realizzazione di un piano interrato esteso a buona parte dell'area di intervento e di un altro livello interrato limitato a due settori corrispondenti uno alle pertinenze dell'edificio in cessione e l'altro sottostante all'autosilos.

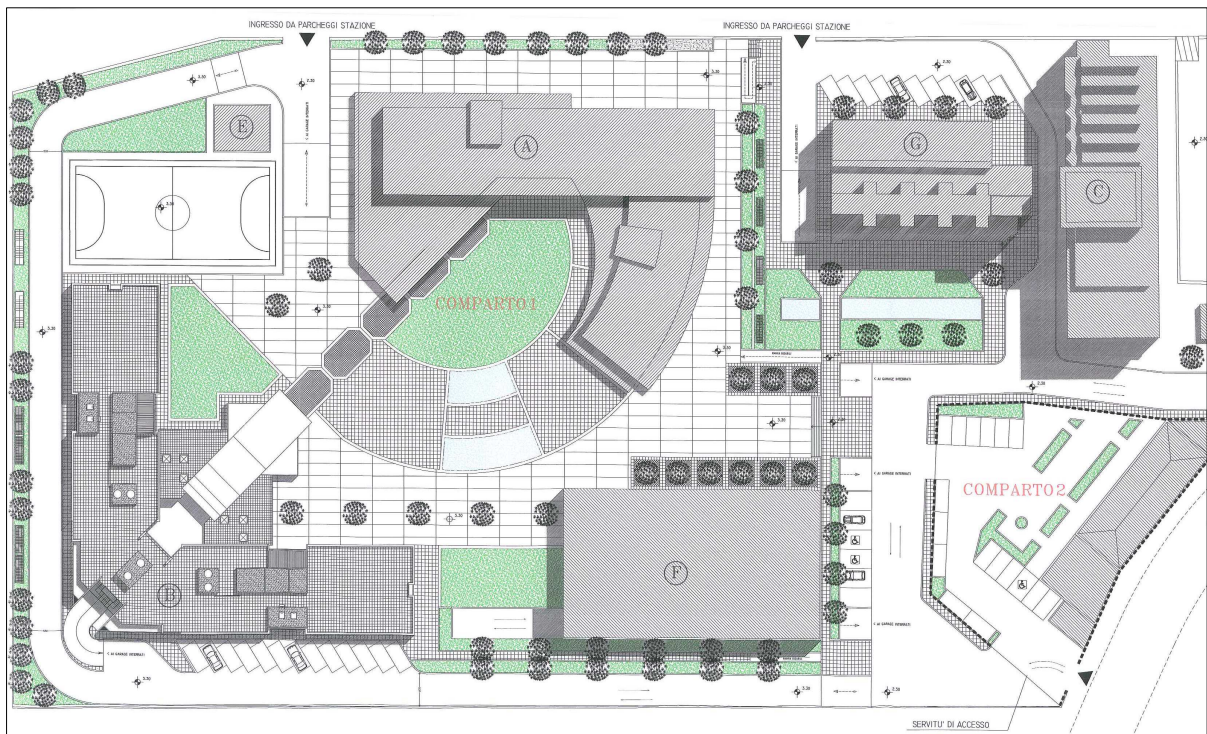


Fig. 5 – Planimetria del Programma integrato di intervento Edilia

4.4.3 – Servitù di passaggio

Le aree relative ai Comparti 1 e 2 inclusi nel Quadro Normativo 8 del PUC di Cagliari, in forza di un atto del 31.07.2002 repertorio 121391/23355, risultano gravate da due servitù di passaggio. Sulla base dell'art. 1 del suindicato atto la soc. *Eleonora Immobiliare* costituì in favore della soc. *Edilia Costruzioni* una *servitù perpetua di passaggio pedonale e con*

³ Relazione del Programma integrato Edilia (allegato alla Deliberazione C.C. n. 116 del 23.10.2000 del Comune di Cagliari), p. 7.

qualsiasi mezzo, a gravare sul passo carraio avente accesso dal civico 17 del Viale La Playa e sul tratto di area ad esso adiacente. Lo stesso articolo dell'atto prevede che la soc. Edilia Costruzioni costituisca in favore della soc. Eleonora Immobiliare una servitù perpetua di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo, a gravare sul passo carraio avente accesso dal civico 13 del Viale La Playa e sul tratto di area ad esso adiacente. Per le parti gravate da servitù ciascuno dei beneficiari si impegna a provvedere, in perpetuo, alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'atto di costituzione di servitù venne integrato con l'atto del 04.10.2002 repertorio 123361/23612 che non modificò nel merito le servitù del precedente atto ma servì a dettagliare alcuni aspetti dimensionali relativi al passaggio sul civico 17 del viale La Playa.

4.4.4 – Programma Integrato Edilia in sintesi

Nella tabella sottostante sono riportati i valori urbanistici e di progetto del Programma Integrato Edilia.

PROGRAMMA INTEGRATO EDILIA		
Superficie complessiva del comparto	22350,00	mq
Volumetria potenziale del comparto	103634,00	mc
Volumetria prevista dal Programma Integrato Edilia	95234,00	mc
Ripartizione volumetrica tra i corpi		
Studentato A	30992,00	mc
Studentato B	24127,00	mc
Portineria + impianto sportivo	947,00	mc
Residenza C Silos nuovi	25250,00	mc
Parcheggi		
Fabbisogno parcheggi ad uso privato	23252,00	mq
Cessioni		
Lotto in cessione	2444,28	mq
Viabilità in cessione	1038,00	mq
Edifici in cessione (Silos Vecchio con annessa superfetazione)	13918,00	mq
Parcheggi entro lotto in cessione	2892,00	mq

Tabella 1 – Valori di sintesi del programma Edilia



Fig. 6 – Alcune fasi delle demolizioni che hanno interessato l'area (Fonte: www.fratellicampus.com)



Fig. 7 – L'area come si presenta attualmente (foto Stefano Corrias)



Fig. 8 – L'area ex-SEM inquadrata da foto aerea

5 – REVISIONE PROGETTUALE ERSU

5.1 – Riferimenti amministrativi alla base della revisione progettuale

Con la Deliberazione n. 27 del 23.09.2011 l'ERSU stabilisce di voler condividere con gli Enti a vario titolo interessati e competenti una *Revisione Progettuale del Programma Integrato Edilia*.

La necessità di tale revisione, come accennato in premessa, si rende necessaria in ragione di un aggiornamento architettonico e funzionale del vigente strumento attuativo (disciplinato agli Artt. 28 e 49 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC di Cagliari – Aggiornamento 2010). In particolare la revisione si fonda, su alcuni principi cardine di seguito espressi:

- 1) destinare le volumetrie previste dal Programma Integrato a residenze e a servizi per la comunità studentesca universitaria e giovanile mantenendo sostanzialmente invariati i valori complessivi sviluppabili e le relative superfici;
- 2) confermare i parametri funzionali e di ricettività, nonché delle volumetrie e delle superfici previste per la richiesta di cofinanziamento ai sensi della L. 338/2000;
- 3) riformulare il quadro generale delle cessioni previste nel vigente Programma Integrato;
- 4) pervenire ad un generale incremento di qualità architettonica, urbanistica e funzionale dell'intervento edificatorio;
- 5) pervenire ad un programma istituzionalmente concertato per evitare la perdita delle risorse economiche disponibili nelle casse dell'Ente regionale.

5.2 – Descrizione della revisione progettuale

La revisione progettuale si inserisce in un'area con una valenza strategica importantissima in virtù del suo inserimento in un doppio contesto di margine e di dismissione; intersezione tra aree portuali e ferroviarie che porta ancora i segni visibili della periferia. Le sovrapposizioni di funzioni urbane rappresentano luoghi per natura e tradizione disponibili ad accogliere differenti linguaggi di trasformazione. Le aree dismesse riproducono tuttavia i fenomeni tipici delle periferie; degrado degli edifici, abbandono, rifugio, ma anche una risorsa di suolo e volumi da recuperare per nuove destinazioni urbane. In quest'ottica la scelta dell'Ersu di localizzare residenze e servizi per la comunità studentesca universitaria e giovanile rappresenta un'importante possibilità di riscatto che dal margine e dalla dismissione possono condurre alla sperimentazione di nuovi modelli abitativi e nuove tipologie edilizie al servizio degli studenti e della collettività. Qui la periferia diventa luogo della ricerca e della sperimentazione, e quindi anche delle energie del cambiamento, in grado di restituire valore e speranza a contesti urbani ormai gravemente impoveriti.

La revisione prevede che tutte le volumetrie siano utilizzate per realizzare strutture residenziali e di servizio agli studenti dell'Università di Cagliari modificando così la previsione originaria secondo la quale una parte delle volumetrie sarebbe stata destinata ad attività

direzionali, alberghiere e a servizi pubblici. In linea con tale obiettivo la revisione prevede la realizzazione di tre elementi architettonici da adibire a studentato (corpi A1, A2 e B) per complessivi 74824 mc, in essi compresa la distribuzione di funzioni di servizio strettamente connesse allo studentato (Tavole 1, 2, 3 allegate all'Accordo di Programma).

La parte restante delle volumetrie del Programma Integrato sarà destinata alle strutture di servizio comprendenti *mensa* e *palestra* per complessivi 8554 mc che verranno messe a disposizione non soltanto degli studenti dell'Ateneo cagliaritano, ospitati nelle strutture residenziali ERSU, ma dell'intera comunità studentesca e giovanile (scambi culturali, volontariato giovanile europeo, mobilità internazionale).

Nel complesso la volumetria comprendente i corpi studentato, mensa e palestra si attesta su 83378 mc.

Relativamente alle volumetrie dei Silos, ad oggi uniche presenti all'interno del comparto edificatorio, la revisione progettuale prevede due differenti soluzioni per quanto concerne il *Silos Vecchio* e la volumetria più recente del *Silos Nuovo*.



Fig. 9 – Il comparto edificatorio con le volumetrie presenti allo stato attuale

Il *Silos Vecchio* (13918 mc) sarà oggetto di una parziale demolizione (5458 mc) relativamente ad una superfetazione non soggetta a vincolo culturale, mentre la restante parte, sempre a carico dell'ERSU, sarà oggetto di manutenzione secondo quanto disposto dall'ex art. 29, c.3 del D.Lgs 42/2004 (Documento preliminare alla progettazione – DPP – allegato all'Accordo di Programma).

Relativamente al *Silos Nuovo* si conferma la scelta del Programma Integrato Edilia che prevedeva la demolizione degli stessi che verrà realizzata dall'ERSU.

Gli spazi compresi tra i corpi adibiti a studentato, la palestra e la mensa ospiteranno una piazza di 3300 mq di proprietà dell'ERSU (Tavole 7, 8 allegate all'Accordo di Programma).

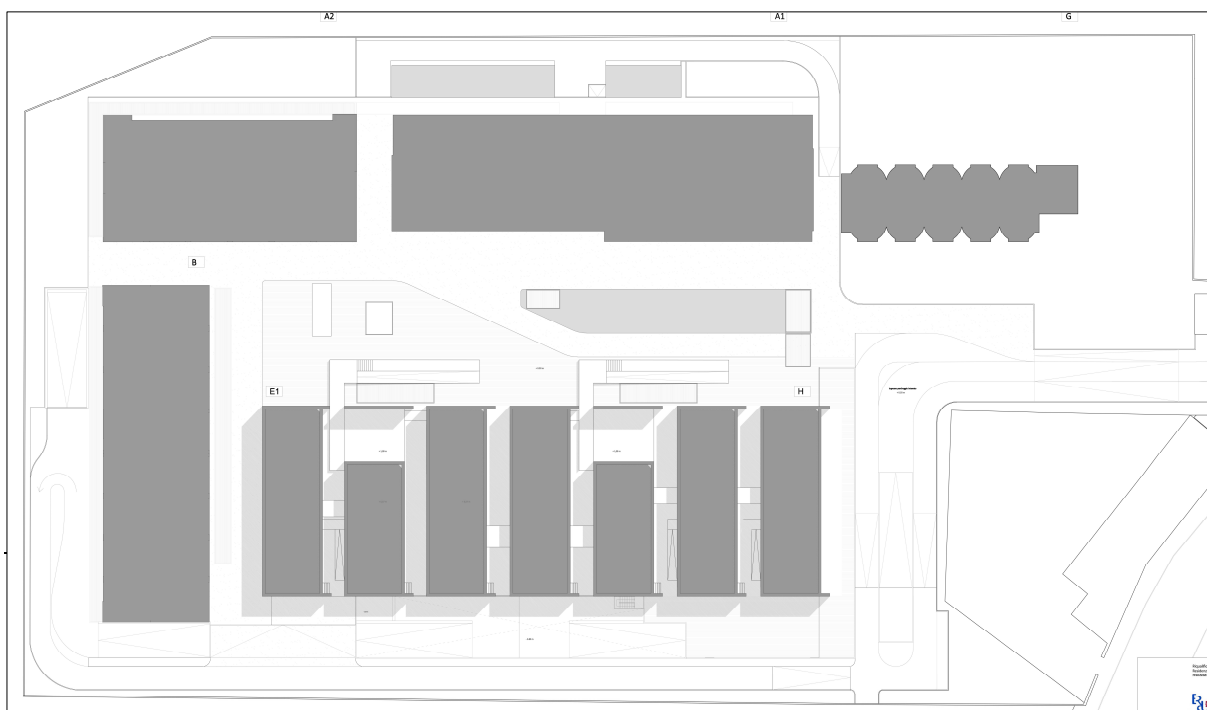
In continuità con la piazza centrale, come previsto agli artt. 2 e 3 dell'Atto di convenzione tra il Comune di Cagliari e la Società Edilia Costruzioni Spa per l'attuazione del Programma Integrato di riqualificazione urbana, sono previsti degli spazi a verde attrezzato in prossimità del *Silos Vecchio*.

Il fabbisogno dei parcheggi sarà garantito fundamentalmente da due livelli interrati che complessivamente assicurano una dotazione di 21337 mq. La restante quota è assicurata da spazi di parcheggio alla quota zero con una dotazione di 1729 mq. La soluzione così prospettata evita la realizzazione dei parcheggi in autosilos come prevede il Programma Integrato Edilia.



- A1** - Studentato
- A2** - Studentato
- B** - Studentato
- P** - Palestra
- M** - Mensa
- SV** - Fabbricato *Silos Vecchi*

Fig. 10 – Planovolumetrico con elementi funzionali previsti dalla revisione del Programma Integrato Edilia
Fig. 11 – Planimetria della proposta di revisione ERSU del Programma Integrato Edilia



5.2.1- Il quadro delle cessioni

La proposta di revisione ipotizza un quadro delle cessioni sostanzialmente invariato nei dati complessivi ma con una rimodulazione all'interno di questi per meglio garantire maggior coerenza tra le aree cedute e le funzioni ivi collocate (Tavole 9, 10 allegate all'Accordo di Programma).

Nell'area ceduta al Comune di Cagliari (2444 mq) verranno realizzati i seguenti interventi ad opera dell'ERSU:

1. manutenzione del fabbricato *Silos Vecchio* secondo quanto disposto dall'ex art. 29, c.3 del D.Lgs 42/2004⁴ (DPP allegato all'Accordo di Programma);
2. demolizione della superfetazione non soggetta a vincolo (5458 mc);
3. realizzazione di spazi attrezzati (1489 mq).

Gli spazi attrezzati si collocano in prossimità del parco ferroviario dove si prevede in un prossimo futuro la connessione con la metropolitana di superficie.

In aggiunta alle aree e agli interventi elencati, come previsto agli artt. 2 e 3 dell'Atto di convenzione tra il Comune di Cagliari e la Soc. *Edilia Costruzioni* (registrato a Cagliari il 1° ottobre 2004 al n. 5700 con atto di repertorio n. 146841, raccolta n. 26956) per l'attuazione del Programma Integrato di riqualificazione urbana, è prevista la realizzazione di una strada pubblica interna al comparto (1038 mq) già in possesso del Comune di Cagliari.

Per meglio armonizzare la localizzazione dei lotti ceduti con le attuali scelte architettoniche e funzionali del Campus, si rende necessaria una piccola traslazione delle linee di confine delle aree comunali (Foglio 18, mappale 818, sub 6 e sub 7 come da art. 3 della Convenzione suindicata). Le partiche catastali relative a frazionamento e accatastamento saranno a carico dell'ERSU. Si evidenzia la proposta di modifica delle perimetrazioni alle Tavole 9 e 10 allegate all'Accordo di Programma.

La definizione delle nuove linee di confine è parte integrante dell'Accordo di Programma.

5.2.2 - Accessibilità e parcheggi

Il fabbisogno dei parcheggi è stato valutato sulla base dell'art. 12 delle NTA del PUC di Cagliari (22861 mq). Il fabbisogno di parcheggi viene soddisfatto come segue (Tavole 4, 5, 6 allegate all'Accordo di Programma):

- primo livello interrato per complessivi 11043 mq;
- secondo livello interrato per complessivi 10295 mq;
- livello terra con un'area parcheggi per complessivi 1729 mq.

⁴ Per manutenzione si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.

La disponibilità totale di parcheggi (23066 mq) garantisce il fabbisogno evitando la realizzazione dell'autosilos prevista nel Programma Integrato Edilia, che avrebbe rappresentato una soluzione progettuale molto critica dal punto di vista della valutazione di impatto visivo.

La quota parte di parcheggi pubblici (in cessione) e ad uso pubblico per complessivi 14523 mq, verrà garantita utilizzando l'intera dotazione al primo livello interrato e la restante nel secondo.

5.2.3 - Viabilità e traffico

Nell'ambito della realizzazione di un nuovo insediamento e/o di un'opera pubblica di una certa importanza, specie in un contesto urbano, è di particolare importanza affrontare le problematiche che possono generarsi in seguito alla variazione dei flussi di traffico causati dalla presenza di un importante generatore/attrattore di mobilità. Tali problematiche devono essere valutate preventivamente per intervenire eventualmente sul sistema di offerta e continuare a garantire il mantenimento di condizioni di qualità della vita urbana accettabili.

L'area ex SEM è ubicata nel versante sud-occidentale della città nel corridoio su cui si appoggiano i principali itinerari di collegamento della città e della sua zona centrale con gli insediamenti localizzati lungo la costa sud/occidentale dell'isola (Capoterra, Sarroch, Villa San Pietro, Pula) e con quelli che si appoggiano sulla SS 130 (Elmas, Assemini, Decimomannu). Questi due itinerari sono rappresentati dalla SS 195 che penetra direttamente in ambito urbano attraverso la via Riva di Ponente (dopo lo svincolo della "Scaffa") e dalla nuova via San Paolo che, dalla SS 130 e della SS 554, converge nello svincolo della "Scaffa" ed accede a Cagliari centro attraverso la via Riva di Ponente.

Più nel dettaglio, l'area oggetto di studio è ubicata in viale La Playa, una strada a senso unico a tre corsie di marcia con direttrice est-ovest che convoglia i veicoli in uscita da Cagliari e diretti verso la SS 195, il raccordo SS 195 (nuova via San Paolo) e la via San Paolo. Essa rappresenta l'unica alternativa per uscire da Cagliari per tutti i veicoli provenienti dal versante orientale della città (viale Colombo e viale Diaz) e dal versante settentrionale (Largo Carlo Felice, Viale Regina Margherita, Via Sonnino). I veicoli provenienti dal versante nord ovest (Viale Trieste) utilizzano viale La Playa, quantunque possano alternativamente utilizzare il nuovo viadotto all'altezza della nuova sede dell'Unione Sarda in via Santa Gilla, ma esso risulta vantaggioso solo per i veicoli che gravitano in viale Sant'Avendrace e il primo tratto di viale Trieste.

L'altro senso di marcia in entrata verso Cagliari si svolge lungo la via Riva di Ponente che scambia con il Viale La Playa attraverso la Traversa La Playa (in cui è localizzato un semaforo che regola i flussi in entrata e uscita dal porto) e il Vico 1° La Playa, a senso unico da viale La Playa a via Riva di Ponente. La configurazione delle due strade, una a senso unico ad entrare a Cagliari (via Riva di Ponente) e l'altra a senso unico ad uscire (viale La Playa), è quella di un "rombo" allungato, nel senso che la direttrice in ingresso/uscita a Cagliari prima dello svincolo della "Scaffa", il viale Pula si biforca lungo la via riva di Ponente

a senso unico ad entrare e il viale La Playa a senso unico ad uscire. Le possibilità di scambio tra queste due strade può avvenire anche nei due vertici allargati di Viale Pula e di via Sassari/via Sant'Agostino.

I risultati provenienti dall'utilizzo di un modello di simulazione, unitamente ai conteggi veicolari in possesso del Comune di Cagliari, alla stima della domanda aggiuntiva la potenzialità generativa ed attrattiva in termini di flussi di viaggiatori prodotti da e per il Campus fanno emergere, unitamente all'utilizzo di alcuni indicatori prestazionali, che l'impatto dei flussi di traffico aggiuntivi generati/attratti dal Campus universitario sulla attuale domanda di mobilità e sulla viabilità esistente sia praticamente ininfluente.

Nello specifico i veicoli provenienti da via Sassari e da via Sant'Agostino e diretti verso viale Pula e transitanti in viale La Playa, per effetto del nuovo attrattore e generatore di traffico non subiranno rallentamenti significativi.

Le analisi svolte nella fase di predisposizione del progetto preliminare (Relazione sul traffico tra gli elaborati a base di gara per la Progettazione definitiva ed esecutiva e per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione della Residenza universitaria e servizi - I Stralcio funzionale - Fabbricato A1, parcheggi e opere accessorie) consentono di poter affermare con buona probabilità che la domanda prodotta dal nuovo Campus universitario non procurerà impatti critici sul sistema dei trasporti sia a livello puntuale (accesso ed egresso) che a livello di rete su un ambito più vasto. Infatti sia le caratteristiche di offerta del sistema di trasporto stradale che i servizi di trasporto collettivo appaiono già nella situazione attuale capaci di offrire condizioni di deflusso veicolare e di disponibilità abbastanza soddisfacenti.

Un'ultima annotazione riguarda la probabilità che nel breve/medio periodo la stessa linea di metropolitana di superficie, che tra breve collegherà piazza Repubblica con la cittadella universitaria di Monserrato, possa essere estesa sino a piazza Matteotti e all'area ex SEM anche attraverso le aree della Rete Ferroviaria Italiana che confinano con l'area.

Tutto ciò consentirà sicuramente di ampliare ancor di più la quota di utenti studenti che utilizzano il mezzo pubblico, diminuendo il carico veicolare lungo la viabilità.

5.3 – Nuova consistenza edilizia

Nella tabella sottostante sono riportati i valori urbanistici e di progetto della proposta di revisione del Programma Integrato Edilia.

REVISIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO EDILIA	
Ripartizione volume complessivo	
Volume studentato	mc 74.824
Volume servizi studenti	mc 8.554
Volume Silos Vecchio di proprietà comunale	mc 8.460
Volume per servizi comunali (lotto Silos Vecchio)	mc 6.000
Totale	mc 97.838
Ripartizione volume studentato e servizi ERSU	
Studentato A1	mc 32.694
Studentato A2	mc 19.638
Studentato B	mc 22.492
Palestra	mc 2.411
Mensa	mc 6.142
Totale	mc 83.378
PARCHEGGI	
Fabbisogno parcheggi	mq 22.861,10
Fabbisogno parcheggi art 41 sexies L. 1150/1942	mq 8.337,60
Fabbisogno parcheggi art. 12 NTA PUC (uso pubblico)	mq 11.631,50
Parcheggi in cessione (pubblici)	mq 2.892
Totale parcheggi previsti	mq 23.066,60
CESSIONI	
Superficie Lotto Silos Vecchio	mq 2.444,28
Superficie viabilità	mq 1.038
Volume Silos Vecchio	mc 8.460

Tabella 2 – Valori di sintesi della proposta di revisione del Programma Integrato Edilia

La tabella sottostante evidenzia i parametri urbanistici riportati negli Artt. 28 e 49 delle NTA del PUC di Cagliari (Q.N. 8 - Unità cartografica 4 - Comparto 1) a seguito della variante urbanistica inserita nell'Accordo di Programma "Campus Universitario Area Ex Sem".

Artt. 28 e 49 delle NTA del PUC di Cagliari	Q. N. 8 - Unità cart. 4 - Comparto 1	
Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	4,38
Superficie di intervento	mq	22.350
Volume complessivo	mc	97.838
Volume studentato	mc	74.824
Volume servizi studenti	mc	8.554
Volume Silos Vecchio di proprietà comunale	mc	8.460
Volume per servizi comunali (lotto Silos Vecchio)	mc	6.000

Tabella 3 – Parametri urbanistici della variante al PUC.