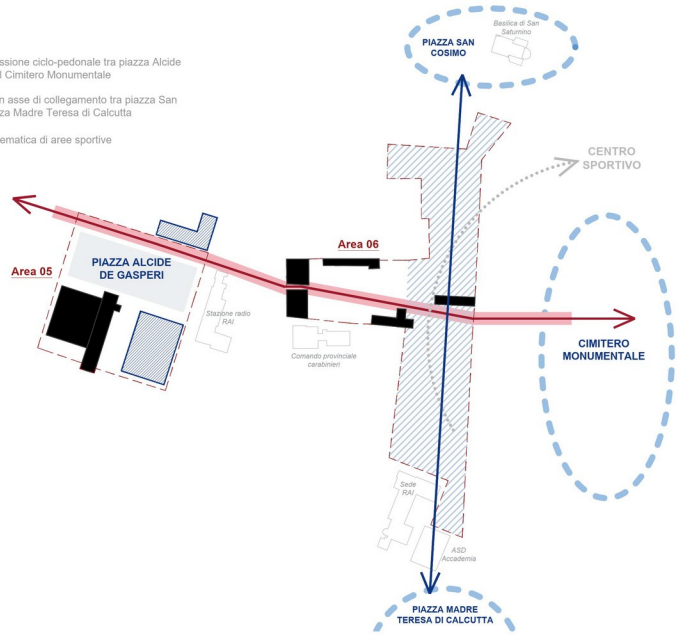


STATO DI FATTO
scala 1:2000



STRATEGIA

- Asse di connessione ciclo-pedonale tra piazza Alcide De Gasperi e il Cimitero Monumentale
- Filtro verde con asse di collegamento tra piazza San Cosimo e piazza Madre Teresa di Calcutta
- Connessione tematica di aree sportive

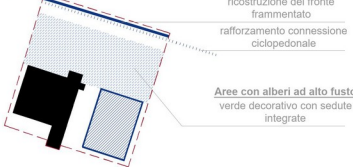


AREA 05

1 FUNZIONI



2 AREE VERDI



OBIETTIVI

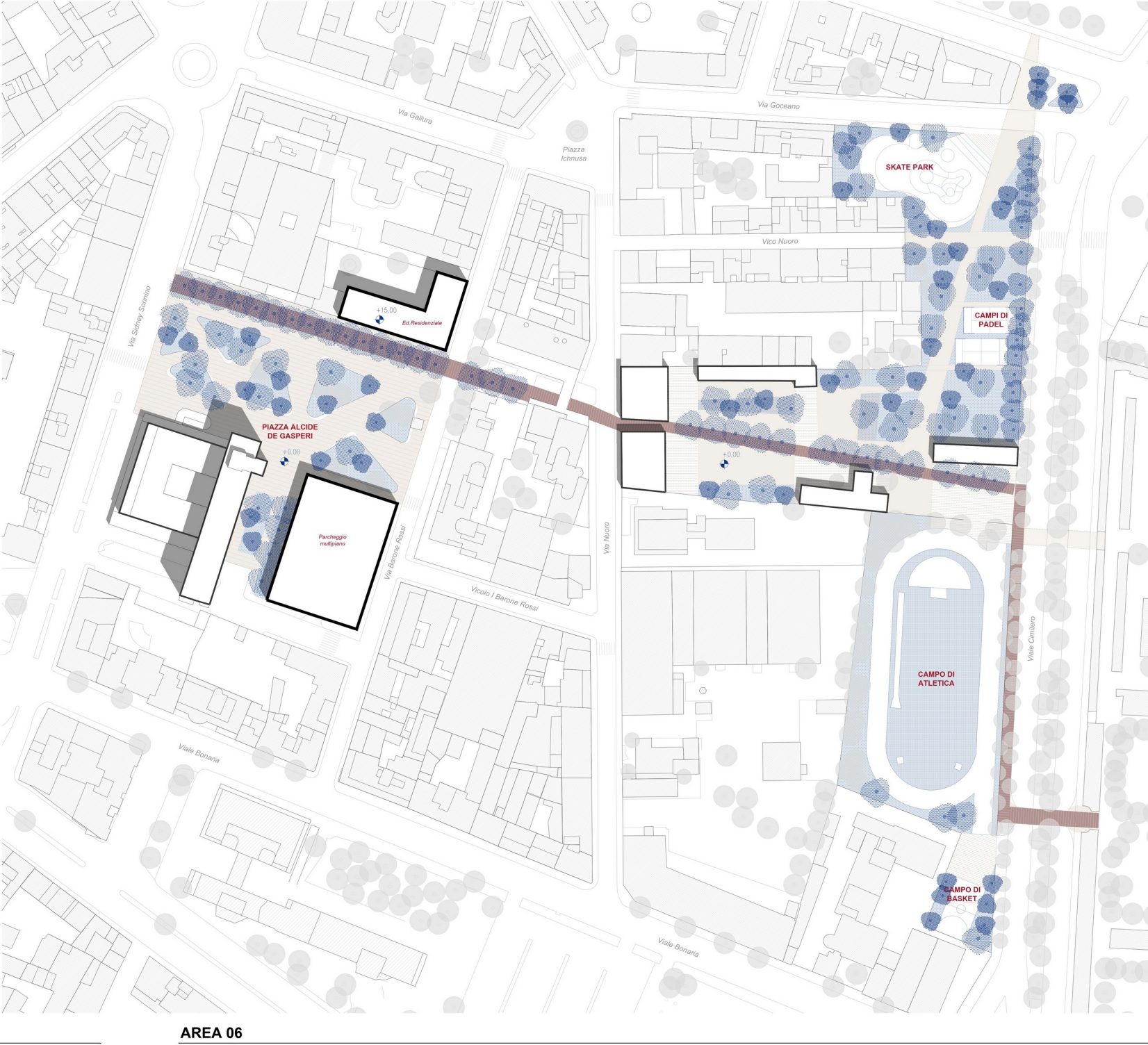
Data la vicinanza con il Cimitero Monumentale e l'assenza di un collegamento diretto con la piazza, si intende inserire un nuovo asse ciclopedonale. L'obiettivo primario è quello di restituire lo spazio urbano ai cittadini, limitando interventi invasivi ai lotti con edilizia consolidata e senza compromettere la viabilità esistente. Di fronte alle attuali condizioni dell'area e alle esigenze del quartiere, si ritiene inoltre fondamentale soddisfare la chiara necessità di mantenere pressoché invariato il numero dei parcheggi. Al contempo, sorge la volontà di conferire al quartiere un nuovo spazio pubblico all'aperto, concepito come luogo di passaggio e sosta, destinato a diventare un punto d'incontro e di condivisione per i residenti e i lavoratori della zona. Per quanto riguarda le alberature esistenti presenti nell'area, l'approccio prevede la loro preservazione ove possibile. Solamente nei casi in cui gli alberi entrino in conflitto con il progetto, si procederà alla loro rimozione, sostituendoli in altre zone con nuove alberature autoctone.

PRESCRIZIONI DI PROGETTO

L'ipotesi di progetto si fonda sui suddetti obiettivi, proponendo l'inserimento di un nuovo volume a sud-est del lotto, in aderenza al volume del Comune, di cui ne riprende gli allineamenti. Questo nuovo corpo ospiterà un parcheggio multipiano con circa 320 posti auto distribuiti su cinque livelli, di cui 4 coperti e l'ultimo a terrazzo. L'introduzione di questa struttura offre l'opportunità di aprire e liberare il lotto a nord, dando spazio alla nuova piazza urbana. Quest'ultima non risulta accessibile con mezzi

carrabili: ciò ha comportato l'eliminazione della viabilità secondaria esistente, mantenendo quella primaria delle vie adiacenti al lotto. Per rafforzare i confini della nuova piazza, si ipotizza di riconvertire il parcheggio privato situato a nord dell'area di studio, in un nuovo edificio residenziale, sviluppato su cinque piani. Quest'ultimo fungerebbe da elemento di chiusura della cortina edilizia, contribuendo così a consolidare l'intero lotto. Dalla piazza si sviluppa il nuovo percorso ciclopedonale, un asse diretto che collega la piazza De Gasperi al Cimitero Monumentale attraverso Vicolo Il Barone Rossi. La connessione avviene passando per un'area privata attualmente destinata ad uso parcheggi, tra via Nuoro e Viale Cimitero. Si rimanda alla Scheda di progetto dell'Area n.6 per specifiche. All'interno della nuova piazza urbana, il verde riveste un ruolo significativo, confermando e potenziando le intenzioni progettuali. Nello specifico è stato predisposto un filare di alberi lungo il lato nord del lotto. Questo funge da elemento di chiusura della piazza, in relazione al fronte esistente estremamente frammentato, che è stato in parte consolidato con il nuovo edificio residenziale. Questo filare diventa anche elemento di rafforzamento del nuovo percorso ciclopedonale, proseguendo nella prima parte di Vicolo Il Barone Rossi per enfatizzare la nuova connessione verso il cimitero. Infine alberi di alto fusto sono stati selezionati come elementi decorativi della piazza, inseriti in ampie aiuole dotate di sedute integrate, e come elementi di protezione e schermatura.

STATO DI PROGETTO
scala 1:1000

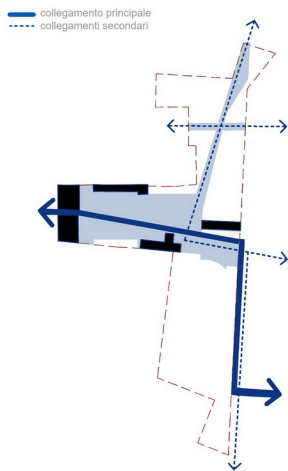


AREA 06

1 FUNZIONI



2 CONNESSIONI



OBIETTIVI

Il lotto sottoposto a intervento si colloca in una posizione strategicamente rilevante, fungendo da punto d'incontro di due assi: uno che si estende dalla Piazza Alcide De Gasperi a ovest fino al Cimitero Monumentale ad est, e l'altro che si sviluppa dalla Piazza San Cosimo a nord fino alla Piazza Madre Teresa di Calcutta a sud. Attualmente, questi assi risultano ostacolati e interrotti dai limiti di proprietà e dal costruito esistente. Attraverso un approccio mirato che coinvolge l'area del parcheggio centrale e si estende nelle zone circostanti a sud e a nord, dove non è presente un tessuto edilizio compatto, si intende dare forma e spazio a tali connessioni. L'obiettivo principale è conferire un valore aggiunto all'intera fascia perimetrale del fronte ovest del Cimitero Monumentale, creando uno spazio dinamico e funzionale che ristabilisca la continuità tra le diverse aree urbane circostanti. Tale iniziativa si prefigge di trasformare il lotto in un elemento coeso e integrato nel contesto urbano contribuendo a valorizzare la connessione tra i punti focali della zona. Per quanto riguarda le alberature esistenti presenti nell'area, l'approccio prevede la loro preservazione ove possibile. Solamente nei casi in cui gli alberi entrino in conflitto con il progetto, si procederà alla loro rimozione, sostituendoli in altre zone con nuove alberature autoctone.

PRESCRIZIONI DI PROGETTO

Sulla base degli obiettivi sopra citati, il progetto lavora sul parcheggio centrale modificandone la funzione d'uso e innestando in quest'area un asse ciclopedonale diretto tra via Nuoro e il Cimitero Monumentale. Per specifiche in merito al collegamento con Piazza Alcide De Gasperi si rimanda all'Area n.5. A rafforzare questa connessione, è stato predisposto un filare di alberi che riprende ad ovest quello presente in Piazza De Gasperi e ad est si riunisce al filare esistente presente su Viale Cimitero. È previsto un cambio di pavimentazione per enfatizzare l'asse di connessione e il passaggio sul viale antistante fino all'ingresso del Cimitero Monumentale. La presenza dei cinque volumi in stato di abbandono, disposti a satellite all'interno dell'area, diventa occasione di riqualifica per

dare un nuovo valore aggiunto. Questi corpi possono infatti diventare incubatori di nuove attività socio-culturali, coinvolgendo anche lo spazio esterno per attività outdoor. Nasce la volontà di generare una nuova area per l'intero quartiere, che offra attività educative, artistiche e spazi di condivisione e co-working. L'ambizione è che questi volumi possano rispondere in maniera flessibile alle esigenze del quartiere, inserendo uno spazio dinamico e in continua evoluzione. Al contempo nasce l'esigenza di introdurre un nuovo asse verde, che si faccia spazio tra nord-sud nei vuoti urbani presenti lungo Viale Cimitero. È prevista la demolizione di tutti i fabbricati temporanei presenti nel lotto con l'obiettivo di inserire un nuovo filtro verde. Tutte le alberature esistenti dove possibile verranno mantenute e integrate con altre autoctone. Si intende inoltre dare una vocazione sportiva all'area, ricollegandosi tematicamente ai centri sportivi presenti nelle vicinanze. Come per l'area socio-culturale, le attività sportive sono state disposte a satellite nel verde, fungendo da attivatori per gli spazi circostanti. È previsto l'inserimento di uno skate park, di un campo da basket, due campi di padel, e il ripristino del campo di atletica esistente, ad oggi utilizzato come deposito. All'interno dell'area mantengono un ruolo fondamentale tutti i collegamenti ciclopedonali che rendono il quartiere e i suoi punti focali più accessibili. A fronte di ciò, è stata data continuità al Vicolo Nuoro fino al Viale Cimitero, mantenendo l'accessibilità solo per pedoni e ciclisti. Tutta la zona di intervento non presenta accessi a mezzi carrabili. Contestualmente, la viabilità esistente delle vie circostanti al lotto è stata preservata nella sua configurazione primaria, mantenendo inalterate le caratteristiche della rete stradale adiacente. Questa strategia mira non solo a ottimizzare la connettività ciclopedonale all'interno del quartiere ma anche a promuovere un ambiente urbano più sostenibile. La continuità di spazi accessibili esclusivamente a pedoni e ciclisti rappresenta un elemento chiave per promuovendo la sicurezza, la vivibilità e la qualità degli spazi pubblici all'interno dell'area di intervento.

SUPERFICI E INDICI

PIAZZA DE GASPERI

PUC VIGENTE:

- Legenda: Zona G confermate
- Zona ICI: O1
- Zona Urbanistica: G1
- Superficie: 14.327,22 mq
- Indice di edificabilità fondiaria: 5 mc/mq
- Volume urbanistico: 71.636,1 mc
- Volume edificato stato attuale: Comune 12.575 mc

PROGETTO GUIDA:

- Superficie di progetto: Parcheggio Multipiano 1.809,22 mq
- Ed. Residenziale 696,74 mq
- Volumetria di progetto: Parcheggio Multipiano 7.236,88 mc
- Ed. Residenziale 3.483,7 mc
- Residuo: 48.340,52 mc

VIA NUORO-VIALE CIMITERO: Area parziale parcheggio

PUC VIGENTE:

- Legenda: Area per standard con possibilità di riclassificazione
- Zona ICI: O1
- Zona Urbanistica: B53*
- Superficie mq: 7.933,67
- Indice di edificabilità territoriale: 3 mc/mq
- Volume urbanistico: 23801,01 mc

PROGETTO GUIDA:

- Superficie di progetto: 0,00 mq
- Volumetria di progetto: 0,00 mc

VIA NUORO-VIALE CIMITERO: Area perimetrale Viale Cimitero

Legenda: Zona S confermate

Zona ICI: O1

Zona Urbanistica: S3

Superficie mq: 17.964,39

In questa sottazona è consentita soltanto la realizzazione di impianti pubblici di carattere sportivo, ricreativo, culturale e sociale, oltre le infrastrutture di viabilità e di parcheggio. Gli edifici relativi a detti impianti non potranno occupare oltre 1/5 della superficie del lotto.

PROGETTO GUIDA:

- Superficie di progetto: 0,00 mq
- Volumetria di progetto: 0,00 mc



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

PUC 2024

IN ADEGUAMENTO AL PPR E AL PAI

TEMA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE CIRCOSTANTI IL CIMITERO MONUMENTALE DI BONARIA E PIAZZA DE GASPERI

OGGETTO PLANIMETRIA E SCHEMI DI PROGETTO

DATA MARZO 2024

TAVOLA QP.PROGUIDA.E.2.1.A