

Una proposta di riqualificazione per i Colli di Tuvixeddu – Tuvumannu

Paolo Tronci *

Note informative di carattere generale sul progetto di riqualificazione urbano ed ambientale dei Colli di San Avendrace

La città di Cagliari ha visto, a partire dal secondo dopoguerra, un'intensa crescita demografica alla quale ha corrisposto un profondo mutamento del tessuto urbano. Questa forte espansione urbana è stata costituita essenzialmente da nuovi agglomerati di alloggi, costruiti a prescindere da una pianificazione dell'uso del territorio e soprattutto dalla realizzazione di servizi e delle infrastrutture che sole possono garantire la qualità della vita di coloro che vi risiedono.

Appare quindi evidente come qualsiasi nuova operazione urbanistica di qualche rilievo debba necessariamente essere inquadrata in una logica integrata di pianificazione, nell'ambito della quale individuare anche tutte le funzioni (servizi, infrastrutture, terziario) necessarie ad una integrazione di nuovi interventi nel contesto urbano. Ciò è a maggior ragione importante qualora l'area nella quale si prevede un nuovo insediamento derivi dalla dismissione di attività industriali, che hanno inciso fortemente sulla morfologia del terreno, creando l'assoluta necessità di un recupero e di un risanamento ambientale.

Il progetto di riqualificazione urbana ed ambientale proposto da Coimpresa per l'area dei Colli di San Avendrace si colloca proprio in questo ambito.

I Colli di San Avendrace

L'area che sarà interessata dall'intervento proposto da Coimpresa (soggetto privato che racchiude in sé forze imprenditoriali, locali e nazionali) rappresenta una ferita aperta nel tessuto urbano della città di

* Direttore Centrale Giraglia Immobiliare S.p.A.

Cagliari.

Per decenni la zona è stata infatti sfruttata per ricavarne materiale da costruzione, alterandone la configurazione morfologica. Poi, l'abbandono ed il degrado nonostante una posizione relativamente centrale, rispetto al contesto urbano, hanno contribuito al fatto che l'area dei Colli di San Avendrace divenisse del tutto emarginata dal resto della città e che la fiorente attività industriale si traducesse in un impoverimento anche di gran parte delle aree circostanti, invase da un'espansione residenziale spesso di mediocre livello, senza un disegno urbanistico né caratterizzazione alcuna, tantomeno architettonica.

Tutto questo a poche decine di metri da una delle testimonianze storiche più importanti della Sardegna, la necropoli punico – fenicia.

Certo questa ferita è stata aperta in un'epoca nella quale la sensibilità per l'ambiente, per i beni culturali, ma anche per la qualità urbana, era ben diversa ed inferiore a quella di oggi. Ma, proprio per questo, si può ora con questa iniziativa offrire alla città l'occasione per riappropriarsi di una parte rilevante del suo territorio, per un uso urbanistico di qualità. Si tratta, infatti anche dell'ultima zona del territorio di Cagliari di grande estensione che non risulti compromessa da insediamenti urbani. Sono ben 48 ettari, certo degradati e feriti, ma pur sempre liberi dal disordine di una espansione residenziale tanto confusa quanto irreversibile.

Tuvixeddu e Tuvumannu, traducibili con qualche forzatura come "tufo piccolo" e "tufo grande", sono stati il principale giacimento di materiale da costruzione di tutta la Sardegna meridionale. Per secoli se ne è ricavata la pietra "Cantone", un calcare cristallino utilizzato soprattutto come pietra angolare per la costruzione di importanti edifici, il "tramertano", un calcare farinoso che serviva per realizzare le tramezzature.

La pietra cantone o pietra forte, un calcare cristallino pregiato, è stata utilizzata per la cinta muraria, la Cattedrale, il Municipio, la Basilica di Bonaria. Successivamente l'industrializzazione ha portato dall'estrazione selezionata della pietra a quella incontrollata per realizzare manufatti edilizi per tutta la Sardegna. I due colli sono stati in gran parte scavati, letteralmente ridotti in polvere. Rimangono i fronti delle cave, instabili e pericolosi per l'abbandono nel quale giacciono. Rimane anche lo spettacolare "canyon": la strada costruita per collegare le due zone di estrazione, quella che si rivolgeva verso Santa Gilla, a mezzogiorno, circondando la necropoli, e l'altra, verso settentrione. Un pez-

zo di archeologia industriale che, pur derivando, appunto, la sua origine dall'attività estrattiva certo non soggiaceva ai vincoli della salvaguardia ambientale, né a quelli di un'urbanistica a misura d'uomo, e che oggi rappresenta un monumento al passato ed un'occasione per realizzare interventi di elevata qualità architettonica.

Il progetto di riqualificazione urbana

Il progetto di Coimpresa si prefigge l'obiettivo di richiudere questa ferita aperta nel cuore della città.

Non si tratta di un semplice progetto edilizio ma di un complesso "piano di riqualificazione ambientale" che racchiude in sé un insieme di interventi quali il "piano integrato d'area (p.i.a.)" che ha per oggetto la realizzazione di un parco urbano archeologico dell'estensione di oltre 20 ettari, dell'asse trasversale di collegamento della zona est con la zona ovest della città, ed inoltre di una zona di servizi generali rivolti ad attività universitarie nonché di servizi pubblici e privati connessi per il riequilibrio urbanistico dell'intero bacino di ben 48 ettari.

Insomma, non la giustapposizione di edifici ad altri edifici, ma un insieme di interventi di diversa natura, coordinati ed univoci nella loro pianificazione così come nel loro disegno e realizzazione. Si tratta di un progetto di reintegrazione urbana di un'area degradata ma che, al tempo stesso, offre grandi potenzialità, per la sua posizione geografica, per la sua morfologia (sia quella naturale che quella determinata dagli interventi) e per il grande patrimonio storico ed archeologico che cela.

Per questo, la scelta progettuale effettuata da Coimpresa è stata quella non solo di rispettare ma di esaltare il disegno naturale dei luoghi.

Queste le linee guida fondamentali lungo le quali ci si è voluti muovere:

1- Salvaguardare ed esaltare la natura delle zone. Ovvero preservare integro tutto il Colle di Tuvixeddu mantenendo nelle zone archeologiche la più ampia area di rispetto, ben più grande dei vincoli posti dalle Autorità. Per questa ragione tutte le volumetrie sono state previste soltanto sul versante di Tuvumannu, sulla Via Is Maglias, dinanzi la facoltà di Ingegneria. Oltre il 70% dell'area andrà a costituire il parco archeologico urbano, il verde pubblico ed i servizi.

2 - Si è scelto non soltanto di rispettare il disegno naturale dei

luoghi, valorizzando quelli di maggior valenza ambientale e paesaggistica, ma anche di esaltare la morfologia determinata dalla passata attività estrattiva.

Sarà infatti preservata e valorizzata la strada che riuniva la zona di escavazione, il cosiddetto "canyon" utilizzandolo come piano di sedime del corpo stradale trasversale di collegamento della zona est con la zona ovest della città rendendo accessibile e visibile un vero e proprio reperto di archeologia industriale. Gran parte degli edifici avranno un andamento a gradoni adagiandosi ed assecondando le pareti residuali delle attività estrattive. Tutto ciò operando nel contempo il consolidamento dei fronti di cava, oggi pericolanti.

3 - L'intero complesso avrà un linguaggio architettonico unitario, ma non uniforme. Sarà quindi una realizzazione che per la dimensione e la qualità urbanistica ed architettonica diventerà "emblematica" per la città di Cagliari.

Per grandi cifre l'intervento proposto prevede la realizzazione di mc 235.000 di residenze e servizi privati connessi alle stesse; mc 64.000 di servizi funzionali rivolti ad attività universitarie per un totale di 299.000 mc, oltre alle volumetrie per i servizi pubblici. L'entità degli investimenti è di poco inferiore ai 300 mld, di cui oltre 250 mld a carico del privato. I tempi di realizzazione si svilupperanno nell'arco di un decennio, con indotti sull'occupazione stabile e temporanea non certo secondari.

L'area archeologica

L'area archeologica oggetto del PIA all'interno del piano di riqualificazione ambientale è localizzata alle pendici del Colle di Tuvixeddu. Si tratta di una necropoli risalente ai primi secoli a. C., asservita all'insediamento punico di San Avendrace. E' la più rilevante testimonianza antica presente nel territorio della città di Cagliari: sepolture verticali a pozzo, scavate nella roccia del colle, le cui pareti sono spesso ornate da bassorilievi che riproducono in forme schematiche o naturalistiche i simboli religiosi del mondo punico; altre sculture appaiono decorate a fresco.

Insomma, un gioiello archeologico di rilevanza internazionale che dovrebbe costituire anche un rilevante elemento di attivazione turistica. Il progetto del parco archeologico, oggetto del PIA, ha ottenuto un fi-

nanziamento complessivo di 18 mld di cui 12 mld a valere sulle LR. n. 14/96, 3mld a valere sui fondi del Comune di Cagliari, 3 mld a carico del privato.

Il progetto prevede numerose attività di scavo e ripristino sotto l'alta sorveglianza della Soprintendenza Archeologica di Cagliari, la raccolta e catalogazione dei reperti oltre alla costruzione di una struttura museale.

**** **** **** ****

Come si evince quindi l'obbiettivo non è dunque soltanto di costruire un nuovo quartiere residenziale ma piuttosto di creare un ambito cittadino a misura d'uomo facendo riappropriare la città di aree di verde pubblico, realizzare un polo di attrazione e di riferimento, esprimendo una valenza turistica di livello internazionale, costruire un'occasione di riequilibrio urbanistico per il quartiere e per le zone circostanti, colmando le carenze di infrastrutture che caratterizzano tutta la zona occidentale e settentrionale della città. Ecco quindi emergere un concetto nuovo di collaborazione tra pubblico e privato capace di creare sinergicamente occasioni di lavoro, di recupero ambientale, di valorizzazione di siti archeologici non più limitandosi ad di vincolo ma utilizzando in maniera creativa le risorse storiche, archeologiche ed ambientali.