G R A N D I P R O G E T T I U R B A N I

masoero & de carlo architetti associati

In tutti i centri urbani l'evoluzione della società, delle tecniche di produzione, delle reti di trasporto e comunicazione portano all'abbandono di vaste aree che diventano immediatamente derelitte e in un certo senso "scomode" per la città.
La trasformazione urbanistica delle grandi aree dismesse richiede ingenti investimenti finanziari, la collaborazione tra le proprietà e le amministrazioni pubbliche che, a diverso titolo, regolamentano l'attività edilizia e lo sviluppo di un'attività progettuale molto complessa e articolata. Le iniziative portate a compimento dimostrano come sia necessario un approccio basato su:

1. **individuazione di programmi e obiettivi**
2. **fattive collaborazioni con le pubbliche amministrazioni**
3. **capacità di riunire professionalità differenti.**

1

individuazione di programmi e obiettivi

Gli obiettivi e le aspirazioni delle pubbliche amministrazioni, dei cittadini e degli imprenditori sono in questi casi inizialmente del tutto divergenti: alla domanda di conservazione e creazione di parchi e servizi vengono contrapposte iniziative immobiliari. Per superare equamente i contrasti e delineare con attendibilità i limiti della trasformazione urbanistica e il relativo programma, è necessario procedere con progetti al fine di individuare le potenzialità e le qualità dei luoghi.

Le vicende del Piano di Tuvixeddu a Cagliari sono iniziate molti anni prima dei nostri primi progetti, con la dura contrapposizione tra imprenditori, intenzionati a costruire ingenti volumetrie, l'opinione pubblica e le amministrazioni pubbliche.
Lo sviluppo di ipotesi progettuali nella direzione della sostenibilità, del corretto inserimento nel paesaggio e nell'ambiente, generati da un più attento studio dei luoghi, ha consentito la formulazione di obiettivi non più solo quantitativi e di un programma largamente condivisibile.
Una più seria e concreta analisi del mercato immobiliare cagliaritano ha convinto la proprietà ad accettare un forte ridimensionamento delle volumetrie di progetto a favore di una migliore qualità dell'insieme.

2

fattive collaborazioni con le pubbliche amministrazioni

Le amministrazioni comunali normalmente in Italia non hanno le disponibilità finanziarie per poter acquisire, tramite esproprio o acquisto, le aree dismesse e spesso neanche per sviluppare adeguatamente la pianificazione urbanistica o per accedere ai finanziamenti, specialmente in ambito comunitario.
E' attraverso il confronto e la collaborazione che nell'ambito della pianificazione generale possono essere individuati i principali obiettivi, si delineano le priorità e i mezzi necessari e disponibili, si individuano gli strumenti e gli iter tecnici e urbanistici tra i tanti oggi possibili.

La grande necropoli di Tuvixeddu, diversi ettari con vincolo archeologico racchiusi all'interno della proprietà di Iniziative Coimpresa, non avrebbe mai visto la nascita del Museo archeologico e del Parco archeologico urbano di Tuvixeddu, in un contesto di 20 ettari di Parco attrezzato ceduto al pubblico e progettato dal privato, se dopo anni di aspri contrasti non fosse stata inaugurata una stagione di collaborazione con le Pubbliche Amministrazioni.
La corretta individuazione dello strumento urbanistico, il Programma integrato d'area, ha consentito al Comune di Cagliari di accedere ai finanziamenti comunitari, 15 miliardi di lire, per finanziarne la realizzazione, dopo averne acquisito la proprietà nell'ambito dell'accordo di programma. La disponibilità al dialogo e al confronto con i tecnici delle pubbliche amministrazioni ha portato a continui piccoli aggiustamenti dei progetti, ad alcune integrazioni e migliorie: nell'insieme ha consentito di procedere nell'iter prefissato senza ancora perdere la qualità immaginata inizialmente e anzi sviluppando con grande energia e passione le progettazioni delle opere pubbliche.

3

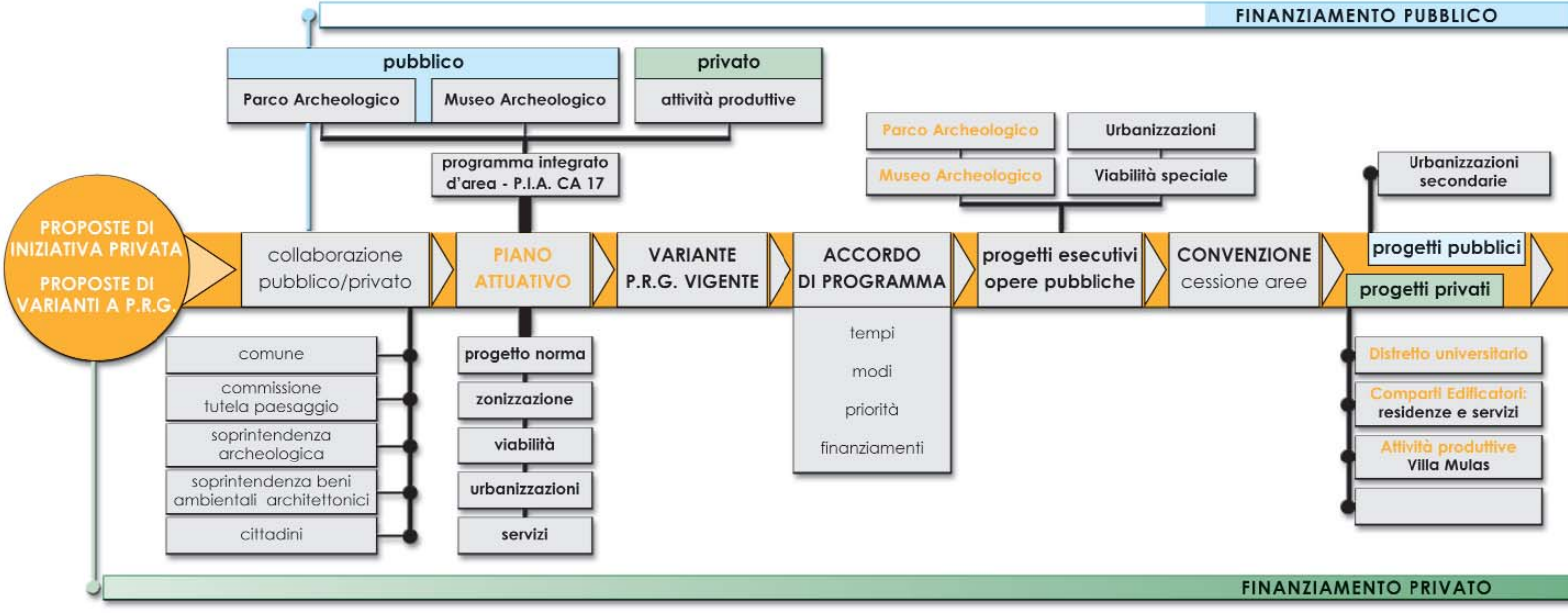
capacità di riunire professionalità differenti

Normalmente in Italia si procede autonomamente con le diverse progettazioni e solo a posteriori viene faticosamente cercato il coordinamento tra reti tecnologiche, reti stradali, edifici, sistemazioni del verde. Quando si verificano le condizioni di continuità, di coesione e di volontà tra le pubbliche amministrazioni, il gruppo imprenditoriale e il gruppo progettuale, la qualità dei risultati ottenuti è concretamente e evidentemente superiore rispetto al costruito delle nostre città moderne.

L'innesto di professionisti con eccellenti esperienze nei vari campi e per gli aspetti che mano a mano ci si è trovati ad affrontare, ha consentito un approccio sempre adeguato e commisurato ai problemi e ai temi che si presentavano.
Grazie alla continuità del gruppo di lavoro, coordinatore e progettisti, si è potuto procedere ai successivi approfondimenti e allo sviluppo delle parti e delle componenti in cui il Piano è stato articolato e suddiviso: parchi, strade, reti, residenze, edifici pubblici e per l'università, sono stati pensati indipendentemente ma sempre all'interno di un quadro di riferimento comune, delineato con sufficiente flessibilità dal Piano attuativo. La progettazione esecutiva delle strade e delle reti, è stata inserita in un più vasto progetto paesaggistico, dove interagisce necessariamente con tutte le altre opere da realizzare. Tecnici urbanisti, esperti di viabilità, botanici, paesaggisti, agronomi, restauratori, grafici, esperti di ambiente e energia, hanno via via partecipato attivamente e in certi casi guidato le fasi progettuali.

Pubblico
Finanziamenti
Pubblico
Proposte
Dialogo
Approvazioni
Sviluppi
Privato
Privato
Finanziamenti

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA ED AMBIENTALE
dei Colli di S. Avendrace - Piano Attuativo in accordo di programma



REGOLE INSEDIATIVE PER GLI EDIFICI
Sezione B-B
Sezione C-C
Sezione D-D

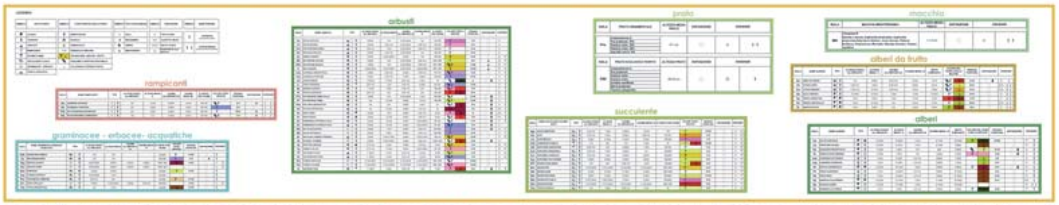
Piano Attuativo - Progetto Norma [48 ettari - 565.000 m^3]

L'area dei colli di S.Avendrace, 48 ettari di antiche cave, è ora in forte stato di degrado. L'iter del Piano attuativo di recupero è durato circa dieci anni. Problemi: viabilità, sistemazione dell'area archeologica, programma per il relativo museo, assetto generale dei comparti edificatori privati e pubblici. Il nostro lavoro, partito dall'analisi delle precedenti versioni dei piani, si é sviluppato attraverso lo studio del contesto urbano limitrofo, della morfologia, dei parchi urbani di Cagliari e lo studio di altri piani in ambito internazionale. Il confronto e la collaborazione con la Pubblica Amministrazione è stato tanto intenso e fruttuoso da portare a soluzioni urbanistiche e ambientali in equilibrio tra esigenze e aspirazioni spesso divergenti tra pubblico e privato. Nella stesura del piano ci si è appoggiati ad alcune linee guida delineate durante le fasi di studio: - continuità urbana, non intesa in senso formale, ma strutturale, cioè continuità nella differenziazione; - ricucitura del tessuto urbano esistente con nuovi insediamenti e infrastrutture, - attivazione delle linee di energia tramite il disegno di luoghi riconoscibili e caratterizzati, - continuità e integrazione del verde. Attraverso una intensa fase analitica e progettuale spinta anche alla scala architettonica e paesaggistica, per ogni parte dove sono stati previsti degli interventi edificatori sono state fissate alcune, poche e irrinunciabili regole insediative aventi valore prescrittivo. Per garantire il rispetto dei principi guida e della qualità prefigurati e allo stesso tempo l'indispensabile flessibilità e adattabilità, è stata usata la tecnica dei Progetti Norma. Sono state stabilite regole riguardanti il trattamento del suolo, le volumetrie, le altezze, le tipologie, gli accessi, alcuni aspetti della composizione architettonica e delle relazioni con il paesaggio; infine, del progetto norma è stata disegnata una delle possibili interpretazioni, con rappresentazioni grafiche e modelli tridimensionali.

Progetto di Riqualificazione Urbana ed Ambientale dei colli di S.Avendrace a Cagliari

parco archeologico naturalistico tuvixeddu

variazioni stagionali



Parco Archeologico urbano Necropoli Tuvixeddu [20 ettari - 5.500.000 euro]

La vasta necropoli fenicio punico e romana (tra le più importanti al mondo) è il fulcro della sistemazione paesaggistica della più ampia area, destinata a parco, che sarà ceduta al pubblico. La progettazione architettonica esecutiva del Parco Archeologico urbano di Tuvixeddu, redatto come opera pubblica, ha portato al progressivo affinamento e all'approfondimento delle linee guida e delle intenzioni individuate dal Piano Attuativo del 1998. Il gruppo di lavoro ha coinvolto professionalità e sensibilità in discipline specifiche, dal botanico al paesaggista, e si è attivato nella continua ricerca di un confronto con gli archeologi della locale Soprintendenza. La ricerca di un disegno unitario e coerente per la grande area di parco è stata condotta tenendo conto delle peculiarità delle diverse porzioni di territorio, delle diverse funzioni previste, dei problemi di accessibilità e controllo di zone aperte al pubblico, aree di studio e scavo archeologico. Nelle parti di parco naturalistico al recupero e alla valorizzazione della componente botanica e alla migliore reinterpretazione dei segni del territorio sono stati aggiunti stretti terrazzamenti e fasce piantumate per creare un lieve disegno di paesaggio sovrapposto alla morfologia esistente. Le poche infrastrutture, le reti impiantistiche e i radi manufatti sono stati progettati partendo dagli aspetti urbanistici, ambientali e paesaggistici, dalla scelta dei materiali, dai metodi costruttivi, dal controllo di luce e ombra, dal disegno del suolo e di ogni elemento di arredo.

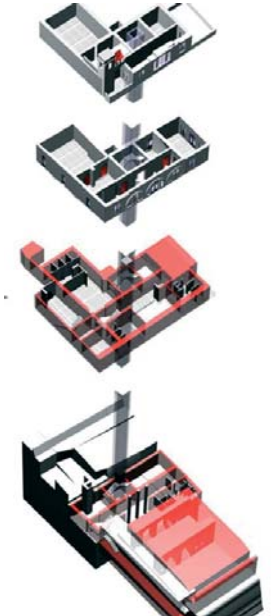
Progetto di Riqualificazione Urbana ed Ambientale dei colli di S.Avendrace a Cagliari

Museo Archeologico Necropoli Tuvixeddu [10.000 m³ - 2.500.000 euro]

Con il progetto esecutivo del Museo Archeologico della Necropoli di Tuvixeddu, redatto come opera pubblica, si sono verificate e confermate le linee guida individuate dal Piano Attuativo del 1998. Il nuovo sito museale sarà collocato in un complesso industriale dismesso. In particolare sarà recuperato un capannone esistente di circa 800 mq. a pianta libera e copertura a botte alta 20 metri. Inizialmente nel nuovo museo si prevedeva solo l'esposizione dei reperti ritrovati nella necropoli adiacente; la migliore definizione dell'idea stessa di museo e la necessità di realizzare una struttura dove conservare ed esporre, ma anche divulgare e ospitare attività complementari, ha portato ad un programma più complesso, tradotto in un progetto via via più articolato. Una consistente parte dell'edificio (la "manica di lavorazione") è stata attrezzata per l'opera di restauro, catalogazione ed archiviazione. L'itinerario didattico per scolaresche e pubblico, alterna spazi ampi e luminosi, ambienti più raccolti con ricostruzioni delle sepolture, partendo dalla sala proiezioni ed includendo i laboratori al fine di rendere noto l'intero ciclo dell'attività archeologica dallo scavo all'esposizione dei reperti. I fondamentali servizi di accoglienza quali book shop e caffetteria, si affacciano sul giardino, nuovo luogo pubblico recuperato alla città. L'intera area esterna, sistemata a verde con parti pavimentate e ombreggiate, è aperta al pubblico e connette direttamente la città circostante con il Parco archeologico e urbano. Il museo diventa anche occasione per creare un nuovo collegamento verticale, con un ascensore pubblico, tra le due parti di città che finora erano separate dalla grande area industriale e di cava.

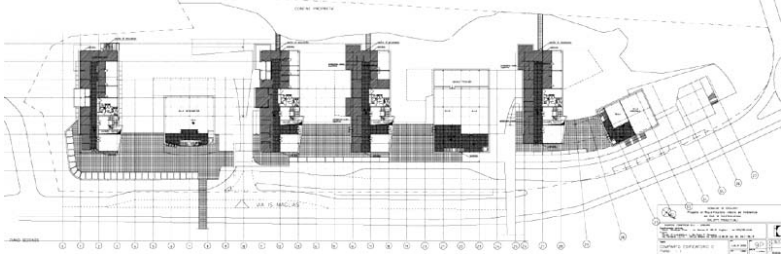
Attività ricettive - Villa Mulas [m² 1600]

L'edificio storico di Villa Mulas-Mameli, tutelato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici è situato all'interno dell'area del Parco archeologico urbano di Tuvixeddu. Il progetto prevede il restauro delle porzioni architettoniche di pregio e la ristrutturazione delle parti fortemente degradate annesse in epoca recente. La trasformazione è finalizzata allo svolgimento di attività ricettive di qualità. La posizione del sito è baricentrica rispetto all'intera area dei Colli in via di trasformazione, è morfologicamente significativa essendo dominante e punto di vista privilegiato sul parco, sulla città e sull'orizzonte lontano degli stagni e del mare. La collocazione di un ristorante completo di sale per ricevimenti e convegni rende possibile un funzionamento integrato con il vicino Museo e il Parco Archeologico adiacente . Il progetto comprende la sistemazione del giardino e del parco storico circostante, come parte integrante dell'intera sistemazione, coerentemente con l'intero progetto di recupero dei colli di Sant'Avendrace, secondo quanto indicato dal Piano Attuativo.



Distretto Universitario [m² 20.000]

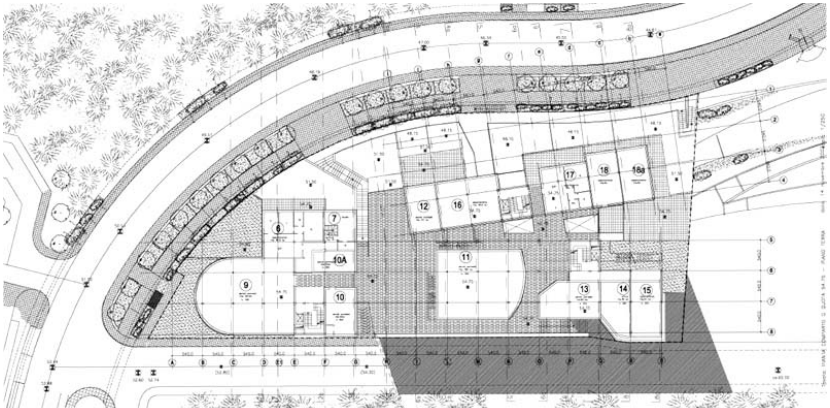
Il piano attuativo prevede che in uno dei comparti edificatori, di fronte all'attuale campus della facoltà di ingegneria, possano sorgere insediamenti universitari. La società proprietaria e promotrice ha dunque commissionato nel 1999 un progetto che consentisse all'ateneo cagliaritano di valutare le potenzialità del lotto in questione e le necessità finanziarie. Il progetto è nato da un'attenta analisi dell'attuale critica situazione della facoltà di ingegneria, dalla collaborazione con diversi docenti e dall'analisi comparativa di molti interventi di edilizia universitaria in Italia e all'estero. Il progetto è articolato in 3 complessi, a loro volta organizzati lungo un corpo di fabbrica lineare che fiancheggia la strada e corpi di fabbrica a pettine che disegnano una sequenza di cortili e di giardini il cui quarto lato è sempre il potente fronte di cava che già oggi caratterizza l'area. Gli spazi e le attrezzature più accessibili e aperte alla cittadinanza sono disposte ai piani bassi e lungo la strada, mentre ai piani superiori degli edifici si trovano i dipartimenti e gli uffici, dove maggiore è la necessità di tranquillità e riservatezza. I tre complessi che formano il nuovo insediamento sono progettati con maglia strutturale molto regolare e con una notevole modularità, su cui è stata sviluppata un'architettura necessariamente complessa. L'attenzione per la qualità degli spazi interni e esterni dei luoghi dedicati alla formazione di tanti giovani, ha guidato il disegno compositivo. La ricerca di soluzioni integrate per realizzare edifici solidi, capaci di resistere alla forte usura della frequentazione studentesca, a basso consumo energetico e che utilizzino il più possibile fonti di energia rinnovabili, ha caratterizzato l'intero progetto.



Progetto di Riqualificazione Urbana ed Ambientale dei colli di S.Avendrace a Cagliari

Comparti edificatori privati [m³ 250.000]

La progettazione architettonica di massima di tutti i comparti edificatori individuati con il Piano attuativo redatto nel 1998, consiste nello sviluppo delle norme e delle linee guida contenute nel Progetto Norma, parte integrante del Piano stesso. Per ogni comparto vengono analizzate le proposte progettuali che avevano portato al progetto norma, verificate tutte le condizioni al contorno che nel frattempo sono variate o si sono evolute, fissati nuovi obiettivi e criteri generali. Viene valutato il preciso inserimento nel paesaggio e sul terreno, le relazioni con la viabilità, l'integrazione con gli spazi pubblici e gli equipaggiamenti urbani che nel frattempo sono stati progettati con le opere di urbanizzazione. Si procede con la definizione di volumi e maglia strutturale, con l'individuazione delle principali caratteristiche degli edifici per quanto riguarda rapporti tra pieni e vuoti, migliore disposizione e aperture per ottimizzarne il comportamento bioclimatico, disposizione degli accessi e dei vani scala. Vengono approfonditi sviluppo tipologici al fine di redigere progetti che tengano conto delle esigenze del mercato locale per quanto riguarda tagli planimetrici e loro rapporti percentuali in relazione all'insieme. Vengono realizzate schede riassuntive per controllare la ripetitività degli elementi che possono far realizzare notevoli economie di scala.



Matteo Aimini, Anna Lisa Bertoni, Sergio Bonvini, Pietro Cafiero, Giovanna Cella, Claudio Conio, Enza D'Amato, Barbara Dessì, Vittorio Dessì, Gabriele Donati, Eidon, Fondazione 93, Morena Fontana, Matteo Gambuto, Giuseppe Generali, Orazio Guido, Valentina Ippolito, Massimo Lupoli, Anna Maria Luvoni, Mauro Manfrin, Anna Lisa Marchionni, Edoardo Marini, Luigi Mossa, Simone Mussen, Francesca Oggionni, Anna Paola Olgiati, Ove Arup Italia, Gerolamo Pasin, Giuliano Petracci, Piemme engineering, Carolina Raggi, Sonia Ratti, Andrea Sangiorgi, Francesca Sarti, Elisa Sassi, Danilo Serra, Gabriele Simbula, Daniela Tacconi, Gianluca Thomandl, Università di Ferrara, Giovanni Vasoli, Mariella Venditti, Maria Rosaria Volpe

coordinamento generale e propulsione: Beppe Piras - Iniziative Coimpresa, Cagliari

www.mdcarchitetti.it

masoero & de carlo architetti associati

Via Fontana, 12/14 - 20122 Milano
www.mdcarchitetti.it _ e-mail: info@mdcarchitetti.it
Tel. 02.54.12.06.28 _ Fax: 02.54.11.95.19

www.eidon.info