



COMUNE DI CAGLIARI

ASSESSORATO ALLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA E DELLO SVILUPPO URBANISTICO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE STRATEGICA E TERRITORIALE

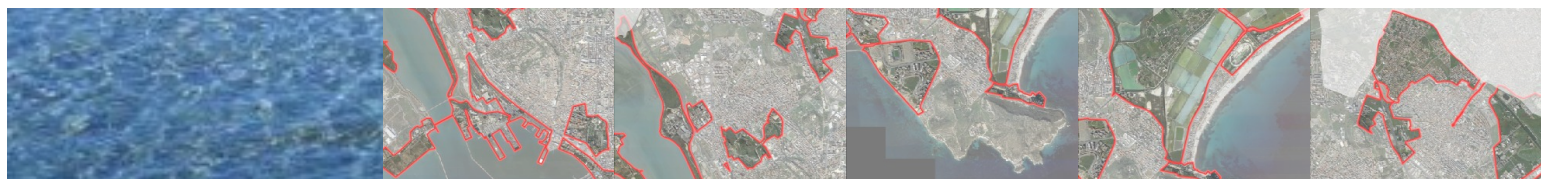
PIANO URBANISTICO COMUNALE 2024

TEMA **MARGINE LAGUNARE DI SANTA GILLA**

OGGETTO **SCHEDA DI PROGETTO**

DATA **MARZO 2024**

ELABORATO **QP.PROGUIDA.C.2.SCH**



STATO DI FATTO

L'area di progetto si sviluppa nella zona nord-ovest del comune di Cagliari (CA), a circa 2.7 km dal centro e 1.5 km dalla Necropoli di Tuvixeddu, con accesso da Via San Simone per la strada Statale SS195.

L'area, avente estensione pari a circa 17 Ha, è parte integrante di un sistema più ampio: la Laguna di Santa Gilla. Quest'ultima rappresenta un contesto ambientale significativo che influisce direttamente sulle dinamiche e sugli interventi nella zona considerata.

La laguna ha sempre avuto un ruolo centrale nello sviluppo urbano di Cagliari. Fin dall'epoca punica e romana, la sua sponda occidentale è stata un importante approdo e sede di insediamenti urbani.

Nello specifico intorno all'area di progetto si sviluppò il primo nucleo della città fenicia, la città di Santa Igia, con un porto oggi totalmente sepolto. Reperti archeologici testimoniano l'intensa attività commerciale e l'importanza strategica del sito nel Mediterraneo.

Dopo la costruzione del Castello di Cagliari e lo spostamento del centro della città, la laguna ha continuato a essere una risorsa economica vitale, con attività di pesca e produzione di sale documentate sin dal XV secolo.

Le trasformazioni più significative della laguna si verificarono nell'Ottocento e nel Novecento, con l'industrializzazione e la costruzione di infrastrutture come la ferrovia e l'aeroporto.

A partire dagli anni '70 e '80, la costruzione del porto canale e altre infrastrutture hanno frammentato e isolato la laguna, riducendone l'accessibilità e influenzando negativamente l'ambiente circostante.

Le industrie chimiche e petrolchimiche nella zona rilasciarono sostanze inquinanti nell'acqua, danneggiando l'ecosistema lagunare e compromettendo l'attività di pesca. A fine anni '80, la regione pianificò una bonifica della laguna, dragando i fanghi inquinati e deviando i fiumi ma, nonostante queste misure, i problemi di inquinamento e la diminuzione delle attività legate alla pesca non mutò.

Malgrado i riconoscimenti ufficiali per la sua importanza ambientale e i numerosi provvedimenti di tutela, la laguna ha subito un declino, presentando ad oggi molte aree abbandonate e riflettendo un sistema frammentato che ha danneggiato gravemente l'ambiente e le attività tradizionali all'interno dell'area umida.

L'area di progetto è stata caratterizzata dalla prima industrializzazione di Cagliari, con la costruzione di fabbriche, mulini e depositi. A partire dal 1924 entrò in funzione la nuova centrale elettrica di Santa Gilla, prima di proprietà della Società Elettrica Sarda e poi successivamente con la nazionalizzazione passò sotto ENEL. La società ha posseduto una concessione per utilizzare l'area per impianti elettrici fino al 31 dicembre 2022. Data l'inattività dell'impianto termoelettrico, Enel ha richiesto di sospendere la revoca della concessione e studiare la possibilità di utilizzare l'area per energia rinnovabile, con approvazione delle autorità locali.

Contemporaneamente sono state demoliti parzialmente tutti gli impianti industriali, ad eccezione del volume "ex servizi ausiliari" e del corpo "ex sala macchine".

Ad oggi l'area risulta totalmente abbandonata, una distesa pavimentata nel quale si può ancora leggere il sedime degli edifici industriali precedenti. Nelle zone limitrofe si rileva una vocazione d'uso prevalentemente industriale commerciale, con viabilità ad alto scorrimento, che evidenzia ulteriormente l'impatto dell'industrializzazione sull'area.

Rimane aperto tutt'oggi il quesito relativo all'ubicazione esatta della città storica di Santa Igia: gli studiosi hanno dibattuto a lungo proponendo diverse ipotesi basate su studi topografici, storici e archeologici.

Furono avviati degli scavi stratigrafici che misero in luce parte della città romana e altomedievale, ma poche informazioni su quanto rinvenuto sono state rese pubbliche.

A incidere ulteriormente sulle informazioni incerte trasmesse dei resti antichi ritrovati, è stato il loro successivo mascheramento: tutti gli scavi effettuati infatti furono coperti per dar spazio alla costruzione del cavalcavia di via Santa Gilla e ai nuovi spazi commerciali.

OBIETTIVI

Attualmente, l'area si presenta come un'entità isolata, distaccata sia dal sistema lagunare circostante che dall'ambito urbano. Di conseguenza, nasce la necessità di stabilire una connessione tra l'area e i due sistemi di riferimento, al fine di introdurre un nuovo punto nevralgico che funga da snodo strategico tra la laguna e la città stessa.

Il progetto mira da un lato ad avviare un processo volto alla conservazione e al ripristino della laguna, che continua a essere una sfida importanti per Cagliari e le autorità locali, dall'altro ad istituire una nuova rete di connessioni a scala umana all'interno dell'ambiente urbano.

Un ulteriore tema è legato al passato storico dell'area.

In primo luogo si ritiene fondamentale dare spazio e valore al ricordo della città sacra di Santa Igia e ai relativi scavi/ritrovamenti. Dalle analisi e studi precedenti si ipotizza che l'area di progetto risulti esterna rispetto all'ubicazione della città storica. Infatti sovrapponendo il Foglio d'unione del territorio di Cagliari (XX sec.) e la tavola dell'IGM, oltre ad emergere profonde trasformazioni della linea di costa sul versante occidentale della città, si evidenzia come l'area interessata fosse quasi totalmente sommersa dall'acqua.

Il progetto ha quindi l'obiettivo di ricordarne il passato e di lasciare l'area libera per eventuali futuri scavi ma senza l'ambizione di dipendere totalmente da essi. Si intende inserire uno spazio museale che narri la trasformazione del territorio, che tenga traccia dei ritrovamenti e che metta in luce gli scavi archeologici passati e futuri.

In secondo luogo, a fronte di quanto già successo precedentemente, nasce la volontà di ricordarne anche la memoria industriale, che ha caratterizzato l'area per tutto il suo ultimo secolo. L'obiettivo è di salvare ove possibile i fabbricati in stato di abbandono e salvaguardarli come patrimonio di archeologia industriale dei primi anni del Novecento.

PRESCRIZIONI DI PROGETTO

Un elemento chiave del progetto è il potenziamento dei collegamenti, per rendere l'area un nuovo polo attrattivo accessibile sia dai turisti che dai residenti.

In primo luogo ha un ruolo fondamentale la connessione con la laguna: il progetto prevede l'inserimento lungo le coste, e nello specifico nell'area di progetto, di nuovi elementi che in base alle necessità fungono da pontile con attracco barche, luoghi bel vedere o luoghi di sosta con sedute. L'obiettivo è quello di incrementare le tratte navigabili, favorendo il turismo lagunare e il collegamento tra i punti focali della laguna, come il Parco della IV Reggia, l'Area Portuale, la Spiaggia di Giorgino...

L'area di progetto ha l'ambizione di divenire non solo un punto attrattivo tramite la nuova destinazione d'uso ma anche un punto di appoggio per la sosta e il ristoro di coloro che navigano per professione o per turismo nella laguna.

In secondo luogo, riguardo ai collegamenti via terra con la città, si propone il rafforzamento dei percorsi ciclopeditoni esistenti. Come per i collegamenti via mare, la strategia di intervento prevede l'inserimento di elementi che in base alle necessità fungono da passerelle, ponti, scalinate e punti belvedere, seguendo la morfologia del territorio, riprendendo percorsi esistenti e recuperando vuoti urbani. I percorsi di progetto permetteranno una connessione diretta con la Necropoli e con l'area portuale, passando per il parco sportivo previsto tra gli svincoli stradali lungo via San Paolo.

Un ulteriore collegamento verrà sviluppato ripristinando tutto il percorso che affianca la laguna fino al Parco della IV Reggia, inserendo un camminamento ciclopeditono con aree di sosta e punti belvedere integrati.

A livello funzionale nell'area sono previste due diverse vocazioni.

La prima tematica è strettamente legata allo sport: oltre al collegamento con le aree sportive del parco San Paolo a sud, dove sono previsti campi per diverse discipline, nasce la volontà che l'area funga da punto di arrivo e sosta per gli sportivi che decidono di percorrere il nuovo camminamento lagunare e per coloro che alloggeranno nell'area sosta camper attigua. Si prevede di inserire tra le aree verdi un percorso vita con spazi e attrezzature pubbliche per l'allenamento outdoor, campi sportivi, aree gioco, e di ridestinare la parete cieca del corpo ex Macchina in una parete d'arrampicata.

Nasce inoltre l'esigenza di inserire una seconda nuova funzione nell'area, che la renda attrattiva per residenti e turisti: un nuovo polo culturale dedicato alla memoria storica della città di Santa Igia e ai reperti archeologici rinvenuti nelle aree circostanti. Un ruolo chiave è riservato al corpo Ex Sala Macchina, il quale sarà mantenuto e conservato, fungendo da museo archeologico, a cui verrà annessa area esterna per relative attività outdoor. Il lotto non presenta nuove costruzioni per mantenere l'area libera per eventuali futuri scavi.

La conservazione di questo edificio non solo preserva la storia industriale dell'area, ma offre anche un'opportunità di rigenerazione urbana e valorizzazione del territorio e del suo passato.

All'interno dell'area è presente anche il fabbricato Servizi Ausiliari: il corpo in totale abbandono risulta vetusto e inadeguato a nuove funzioni d'uso, pertanto, come sottolineato da studi di fattibilità effettuati in precedenza, si prevede la sua totale demolizione. Questo permetterà di dare spazio a futuri sviluppi urbani e consentirà una riqualificazione più efficace dell'area circostante.

Parallelamente, per onorare la memoria industriale dell'area, si propone di mantenere i tracciati dei volumi demoliti, ridestinando le forme geometriche a spazi verdi differenziati per tipologia di piantumazione. Questo intervento non solo contribuirà alla rigenerazione ambientale dell'area, ma offrirà anche uno spazio pubblico per i residenti e i visitatori.

La conservazione delle attuali alberature sarà prioritaria, ove fattibile, e si integreranno con altre specie autoctone per garantire una maggiore biodiversità e una migliore integrazione nel contesto ambientale.

Inoltre, si pianifica la piantumazione di alberature ad alto fusto lungo le principali arterie stradali che si affacciano direttamente sulle piste ciclopeditoni. Questa strategia permette non solo di fornire una barriera visiva efficace ma di contribuire anche alla sicurezza e alla qualità del paesaggio urbano.

L'area presenta accessi diretti ai percorsi ciclopeditoni che seguono la laguna da nord a sud. Si prevede la riqualifica di tutto il lembo di terra dove sono previsti i camminamenti, con la demolizione di tutti i fabbricati temporanei presenti attualmente.

In aggiunta si intende bonificare l'area lagunare contigua per fornire un nuovo ampio ingresso pedonale. Nello specifico, il progetto innesta una nuova piazza urbana che funge da ingresso al museo archeologico e percorrendo tutto il lotto diviene elemento di connessione a sud con l'area commerciale e la laguna e a nord con l'area camper. Tramite l'inserimento di elementi trasversali puntuali, quali il pontile con attracco barche con integrate aree bel vedere oppure le coperture leggere identificative dei collegamenti verso aree attrezzate e di sosta, si intende ampliare le connessioni dell'area, richiamando utenze differenti.

La volontà è di generare uno spazio dinamico e flessibile che possa rispondere ad esigenze differenti in relazione alle connessioni introdotte via mare e via terra.

SUPERFICI E INDICI

SANTA GILLA: Area con edifici industriali (Enel)

PUC VIGENTE:

-Legenda: Attrezzature tecnologiche specializzate

-Zona ICI: P

-Zona Urbanistica: GT _Aree per attrezzature tecnologiche specializzate

-Superficie: 98.660,99 mq

-Indice di edificabilità territoriale: 0,001 mc/mq (subordinata alla predisposizione di un Piano Particolareggiato)

-Volume urbanistico: 98,66 mc

PROGETTO GUIDA:

-Superficie di progetto: 0,00 mq

-Volumetria di progetto: 0,00 mc

-Residuo: 98,66 mc

SANTA GILLA: Area lagunare delimitata dall'asse litoraneo e dall'edificato di margine

PUC VIGENTE:

-Legenda: Aree di salvaguardia specifica

-Zona ICI: P

-Zona Urbanistica: HG

-Superficie: 741.147,14 mq

-indice di edificabilità territoriale generalizzato: 0,001 mc/mq

-indice di edificabilità territoriale in regime di deroga per attrezzature pubbliche 0,01 mc/mq

-Volume urbanistico generalizzato: 741,14 mc

PROGETTO GUIDA:

-Superficie di progetto: 0,00 mq

-Volumetria di progetto: 0,00 mc

-Residuo: 741,14 mc