

## **COMUNE DI SASSARI. PIANO STRATEGICO**

### *PRIME IPOTESI DI DIAGNOSI DELLA SITUAZIONE URBANO-TERRITORIALE DEL COMUNE DI SASSARI.*

L'odierna struttura urbanistica del territorio sassarese è frutto di una crescita avvenuta in un arco temporale assai breve, e di una modalità convulsa. Non si è trattato di assenza di piano, almeno a partire dal 1985 (anno di approvazione del PRG Rigotti), ma di assenza di gestione. Il piano stesso, nella sua logica essenziale, ne è il risultato stravolto, sia a seguito di modalità interpretative che hanno distorto il senso, sia con una grande pluralità di varianti.

Parliamo quindi di uno sviluppo non governato e di modalità di trasformazione non pianificate. L'analisi sui principali punti di crisi del sistema urbano-territoriale è appena iniziata, e pertanto qui di seguito si riportano le prime sintetiche valutazioni dello stato di fatto che derivano da una prima presa di contatto con i problemi emergenti. Il quadro diagnostico sarà consegnato all'amministrazione comunale entro l'anno in corso, e pertanto i giudizi qui espressi dovranno trovare conferma attraverso l'analisi dei dati e delle realtà territoriali in termini compiuti.

I processi di trasformazione cui è stato sottoposto il territorio derivano da una fenomenologia ben nota e pertanto ciò che si può dire per Sassari è anche in certa misura ciò che si può dire per molte altre aree territoriali, ma ciò che si intende analizzare è appunto la specificità che i fenomeni hanno assunto *in questo territorio*. Se ad esempio il peggioramento delle condizioni ambientali è un dato riscontrabile in gran parte di questo territorio, tuttavia il documentarlo con precise analisi porta ad identificare tale peggioramento in distinte situazioni territoriali. Certo, il paesaggio sassarese ancora nei primi anni '60 era caratterizzato da una copertura del suolo in gran parte ulivettata, che oggi si può leggere solo a frammenti. Ecco un primo segnale che testimonia di una perdita di valore irreparabile.

I nuovi modelli di vita che caratterizzano il nostro tempo hanno contribuito notevolmente a generare una situazione territoriale piena di squilibri la cui emergenza non era precisamente percepita e quindi non governata: grandi centri commerciali, diffusione dell'automobile, seconde case, crisi industriale e quant'altro hanno stravolto il territorio senza che i processi indotti potessero essere oggetto di un progetto capace almeno di ridurne le criticità.

Vediamo, per parti, cosa è dunque successo.

#### **1. A livello territoriale.**

1.1 Il degrado di vaste aree naturalistiche della fascia costiera, che comprende anche il degrado urbanistico edilizio della borgata mineraria

dell'Argentiera. In sostanza l'antropizzazione di gran parte del territorio ha inciso fortemente sui sistemi ambientali naturalistici e storico-culturali, con gravi rischi, per i primi, della loro cancellazione e quindi di danni ecologici irrimediabili, e, per i secondi, di grave perdita di identità culturale e sociale.

1.2 L'agro: sono due i fenomeni che hanno sconvolto l'assetto agricolo-produttivo.

*Il primo* è lo "sprawl", e cioè la dispersione insediativa che ha caratterizzato molte parti del territorio agricolo.

Si tratta di prime e di seconde case sparse su un territorio assai vasto, la cui realizzazione è stata una risposta ad una domanda abitativa che ha privilegiato il modello della casa unifamiliare, per i vantaggi che essa offre: maggiore libertà e salubrità, migliori condizioni ambientali giustificano nel loro insieme tale scelta. Tuttavia, il danno urbanistico, ambientale e sociale è assai rilevante e, a livello collettivo, non è certo compensato dai vantaggi che il modello insediativo offre a livello individuale, peraltro privilegiandone soltanto la parte peggiore motivata dall'egoismo.

È appena il caso di ricordare il notevole incentivo all'uso del mezzo privato per recarsi al posto di lavoro, a scuola, o anche ai centri commerciali o ai luoghi sedi d attività per il tempo libero, lo sport, la cultura, ecc..

In termini urbanistici ed economici il consumo di suolo sottratto alla produzione è uno dei problemi più gravi da sottolineare, ma occorre ancora aggiungere l'isolamento sociale che, specie per i bambini, e, soprattutto, per gli anziani, determina condizioni e comportamenti asociali.

Non vi è dubbio che questo fenomeno insediativo sia dovuto alle carenze dell'offerta nell'ambito urbano, ed è su queste che occorre mettere l'accento. Se le tipologie edilizie sono quelle del condominio pluripiano, gli spazi pubblici e le dotazioni pubbliche sono del tutto carenti, la congestione automobilistica insieme al rumore ed alla polluzione sono intollerabili, allora andare a vivere in campagna sembra una soluzione. Una città vivibile può dunque evitare il proliferare di tali situazioni negative. *Il secondo* fenomeno insediativo riguarda la formazione di agglomerati dovuti a lottizzazioni o a forme analoghe di urbanizzazione, con le stesse tipologie insediative dell'agro (case unifamiliari) e con gli stessi problemi. È bene rammentare che questo insieme di insediamenti è del tutto privo di servizi a rete, e, naturalmente, di servizi scolastici di ogni genere e tipo, attrezzature sportive ed ogni altro servizio.

1.3 Le zone per gli insediamenti produttivi. Predda Niedda: è del tutto noto che questa area, assai consistente (oltre 500.000 mq.) e che era stata destinata allo sviluppo industriale, si è trasformata nel tempo lasciando spazio consistente alle attività commerciali, compresi i grandi centri

commerciali. La superficie destinata alle attività industriali è ora (dati 2003) solo del 14,0%. Anche se sommata a quella destinata alle attività artigianali (29,0%), raggiunge appena il 43,0% della superficie totale, mentre quella destinata alle attività commerciali raggiunge il 36,0%, sommata a quella destinata al Commercio all'ingrosso supera il 42,0%. Se poi si aggiunge l'area del mercato ortofrutticolo (3,4%) e le aree miste commerciali (con industria, artigianato, ecc.) si supera il 52,0% dell'intera area. Gli stessi addetti alle attività industriali/artigianali sommano solo il 52,0% dell'intera occupazione, che è di 6550 addetti. D'altra parte, le aziende con più di 50 addetti sono 16 su 731 e rappresentano pertanto il 2,2%, mentre le aziende con più di 10 addetti sono 591, e sommano pertanto la stragrande maggioranza (80,8%). Sta di fatto che l'area è ora pressoché satura, e comincia ad esservi una domanda che non si riesce più a soddisfare.

*Turcu Reale* rappresenta la risposta a tale domanda, a condizione, però, che la gestione sia assai meglio governata per raggiungere quegli obiettivi di sviluppo che tutti auspicano.

*Turcu Reale* rischia però di essere troppo distante dalle aree residenziali urbane, e di determinare nuovi problemi che devono essere affrontati. Al momento, il problema maggiore consiste nella infrastrutturazione dell'area.

## **2. La città e la formazione della periferia.**

### 2.1 Crescita e periferia.

La crescita urbana ha interessato l'immediato intorno di una città che, ancora negli anni '50 del secolo appena trascorso era limitata all'ambito del centro storico di antica formazione e all'ordinato sviluppo otto-novecentesco dotato di notevole dignità urbana. Mentre la ferrovia ha costituito una barriera per l'espansione verso sud (poi travalicata dall'insediamento di Predda Niedda), la crescita ha interessato tutte le altre direzioni, avendo come solo limite i vincoli morfologici del territorio.

In sostanza, nel 1956 la popolazione nel centro era di 70.000 abitanti su un totale di 85.000, mentre oggi è di circa 13.000 abitanti su un totale di 130.000: da più dell'80% al 10%!

Nella "prima" periferia est (Monterosello, Cappuccini, Carbonazzi, Luna e Sole) risiede il "grosso" della popolazione: oltre 53.000 abitanti, pari al 41,4% dell'intera popolazione. Con la periferia sud (Porcellana, Rizzeddu, San Giuseppe) si aggiungono altri 20.000 abitanti e perciò si giunge al 56,7%.

Anche la "seconda" periferia (Latte Dolce, S. Maria di Pisa, Bancali, Caniga, La Landrigga, Li Punti, Ottava, Piandi Sorres, San Giovanni, Sant'Orsola) risulta assai consistente, con circa 40.000 abitanti, pari ad oltre il 30,7% dell'intera popolazione.

Una geografia urbana, come i dati descrivono, del tutto sconvolta nell'arco di 50 anni di crescita urbana. Tutto ciò avrebbe avuto senso se la crescita fosse avvenuta con la necessaria razionalità, mentre invece occorre porre in luce le seguenti carenze:

- una rete viaria non funzionale; la circolazione avviene, da un quartiere all'altro, rendendosi quasi sempre necessario l'attraversamento dell'area centrale. Il tessuto viario è del tutto insufficiente, sia come rete, sia come dimensioni, non esistendo una chiara gerarchizzazione della rete;
- gli spostamenti con l'uso del mezzo privato risultano essere di gran lunga preferiti, mentre il mezzo pubblico ha un bassissimo indice di utilizzazione. Numerose con-cause possono spiegare tale situazione, che non riguardano quindi esclusivamente la carenza di mezzo pubblico, ma anche la forma assunta dalla struttura urbana;
- la dislocazione O.D. della domanda di traffico risulta squilibrata: i punti di origine ed i punti di destinazione non corrispondono ad una razionalità del sistema urbano. La stessa localizzazione dei servizi di pubblico interesse risulta in gran parte casuale, mentre Predda Niedda è un catalizzatore che genera una grande quantità di movimenti.

## 2.2 Centro storico.

Un Centro Storico degradato e derubato della sua vitalità commerciale non può certo competere con altre parti della città. Si evidenzia qui la perdita di attività commerciali ma anche la scarsa attrattività residenziale. Tuttavia si tratta di una grande risorsa da valorizzare, sulla quale non ci si sofferma sia per la sua evidenza, sia perché studi ed analisi dovranno ben documentarne le valenze aperte ed il ruolo che può assumere nel prossimo futuro.

## 3. **Conclusioni.**

Numerosi temi e problemi, qui appena accennati, meritano di essere approfonditi.

Il quadro non è dei migliori: una città che ha perso qualità è scarsamente competitiva e difficilmente può ritenere di avere uno sviluppo socio-economico. Sono numerosi i problemi da affrontare: quello della casa a basso costo, delle infrastrutture, del fabbisogno arretrato di servizi ed attrezzature, del riuso urbano e del recupero del Centro Storico, solo per menzionare i principali.

Il piano strategico dovrà così integrare, ai problemi urbano-territoriali, quelli economici e sociali, per traguardare un futuro per Sassari sostenibile ed auspicabile.