

Facoltà di Agraria
Dipartimento
di Economia e Sistemi arborei

**Università
degli Studi di Sassari**



Facoltà di Architettura
Dipartimento
di Architettura e Pianificazione

Multifunzionalità degli Oliveti Periurbani del Nord Ovest (Sardegna)

a cura di Sandro Dettori e Maria Rosaria Filigheddu



PROCESSI DI PERIURBANIZZAZIONE NEI PAESAGGI DELL'OLIVO¹

Alessandra Casu, Silvia Serreli

Facoltà di Architettura - Università degli Studi di Sassari.

SINTESI

Il processo di periurbanizzazione in atto nell'agro sassarese data ormai da oltre vent'anni, indifferentemente alle disposizioni e indicazioni della disciplina urbanistica.

Il saggio esamina l'evoluzione della disciplina dei suoli negli strumenti di piano alle diverse scale, affiancandola alla lettura diacronica delle loro trasformazioni in relazione alle pratiche effettive di uso del suolo e dei comportamenti urbani, tendenti alla costituzione di una sorta di "città diffusa" (Indovina 1990) residenziale e commerciale.

Tale fenomeno urbano non è, nella realtà, un processo indifferenziato e omogeneamente distribuito, ma si articola secondo aree caratterizzate da specificità insediative e di interazione con le attività agricole residue e marginali, riconoscibili tra due estremi: dal "paesaggio olivetato residenziale", *unicum* paesaggistico di interazione tra matrice olivetata e residenza in un rapporto privilegiato con la struttura ambientale del campo urbano (il sistema delle valli, le emergenze di Monte Bianchinu, Monte Oro), al rapporto di sovrapposizione tendente ad offuscare la matrice produttiva storica (Li Punti, Predda Niedda) creando bordi ibridi destrutturati.

Tra questi estremi si rinvengono altre forme intermedie di interazione, che richiedono un trat-

¹ Il contributo è l'esito di una ricerca comune; in particolare, Alessandra Casu ha curato i paragrafi *Introduzione, Alcune dimensioni dei paesaggi residenziali dell'olivo, Paesaggi e pianificazione*; Silvia Serreli ha curato i paragrafi *Processi di periurbanizzazione, Ambiti degli oliveti periurbani, Prospettive di rigenerazione*; le fotografie originali sono di Vlatka Colic.

tamento e una disciplina pianificatoria ad hoc, che esca da una valutazione indifferenziata e identifici i dispositivi più idonei al governo dei fenomeni urbani garantendo, al contempo, il mantenimento della matrice paesaggistica originaria.

Parole chiave: città diffusa, periurbanizzazione, paesaggio olivetato residenziale, Sassari

ABSTRACT - PERI-URBANIZATION PROCESSES IN OLIVE TREES LANDSCAPES

The urban sprawl in the agrarian territories of Sassari started more than twenty years ago, even if the urban development is disciplined by urban planning.

In the essay we read the evolution of land use and land government, according to the plans at different scales; furthermore, a diachronic analysis of land use transformations is done, to underline the trends toward a sort of urban “dispersion” or “diffusion” (Indovina 1990), both residential and commercial.

Such urban phenomenon is articulated in different areas, characterized by different ways of interaction between residential (or commercial) and (residual and marginal) agrarian land uses. This forms of interaction oscillate between two conditions: one is a sort of “olive trees and residential landscape”, a *unicum* of interaction between the trees matrix and the settlement. This landscape – in which the relationship with the environmental structure of the territory (the valleys system, Monte Bianchinu, Monte Oro) is privileged– is opposed to the settlements superimposed to the historical agricultural matrix (Li Punti, Predda Niedda), which dim it and determine non-structured hybrid edges.

Between these situations, intermediate forms of interaction can be recognized; these need planning rules *ad hoc*, that choose the most suitable “devices” to govern the urban phenomena and to maintain the original landscape matrix.

Keywords: sprawl, olive trees landscape, edge city, Sardinia.

INTRODUZIONE

In un’incisione del Cominotti ripubblicata di recente (Fig. 1), Sassari appare agli occhi del viaggiatore proveniente da Ovest come la città murata annunciata dagli orti di Predda Niedda, che è possibile scorgere tra le fronde degli olivi che cingono la città. La dimensione della copertura arborea olivetata dell’epoca emerge da uno studio condotto presso l’Archivio di Stato e l’Archivio Storico Comunale (Fig. 3), che sottolinea l’elevata incidenza degli oliveti in particolare a Taniga, Pala di Carru, Monserrato, Scala di Giocca, Serra Secca, delineando una fitta corona il cui manto si dirada avvicinandosi al nucleo urbano compatto e allontanandosi dalla città in direzione Ovest, verso il Prato Comunale e i luoghi di una diversa trasformazione agraria. Tale soglia temporale costituisce il punto di partenza per la lettura delle “tarmature” (Camagni et al 2002) del territorio progressivamente provocate dal processo di periurbanizzazione nell’agro sassarese, che nel corso del tempo è stato analizzato principalmente (Madrau 1991, Dettori & Filigheddu 2007) dal punto di vista del “consumo di suolo” (Astengo & Nucci 1990) o della polverizzazione del riparto fondiario (Cenami et al 1991), meno dal punto di vista delle pratiche insediative che vi si sono depositate. Rispetto alla terminologia della letteratura di settore – che distingue la “diffusione” (Indovina 1990 e 2004) dalla “dispersione” insediativa (Secchi 2005, Viganò 2004), individuando nell’una la



Figura 1 - L'ingresso a Sassari in una veduta del Cominotti (Fauli, 2005)

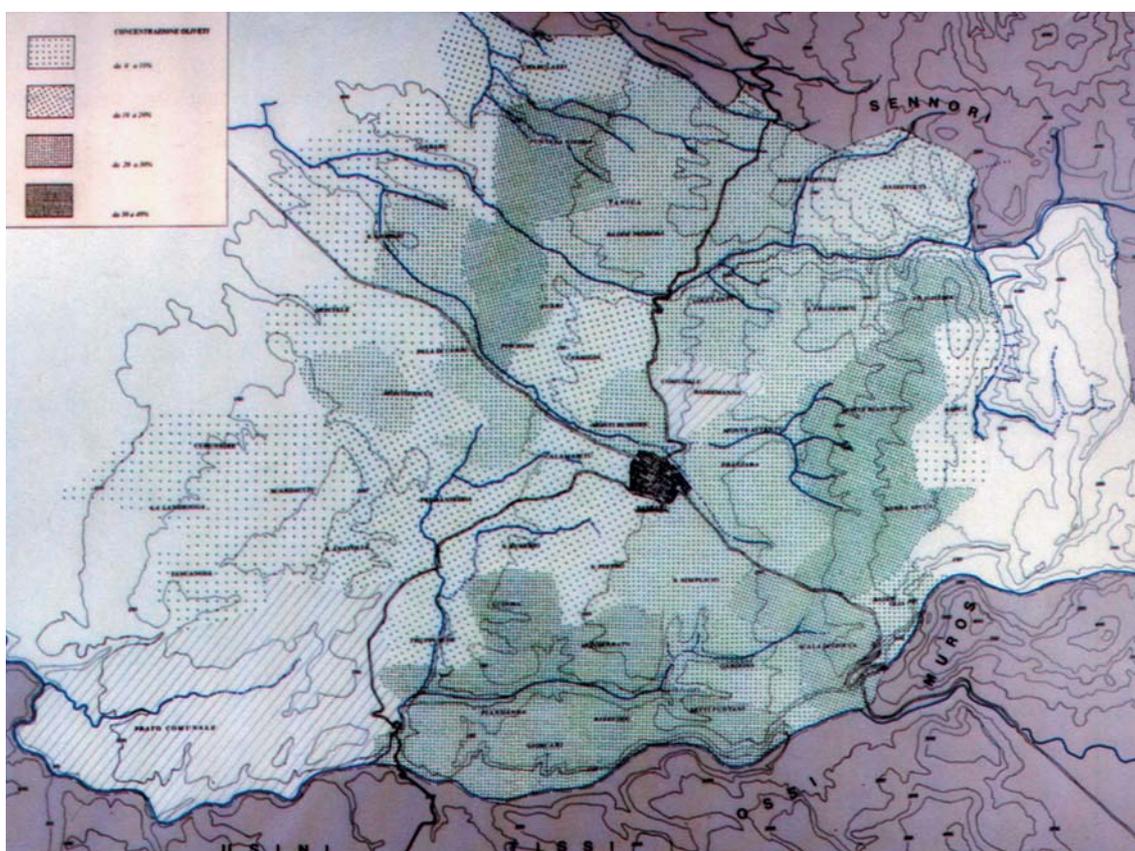


Figura 3 - La corona olivetata sassarese secondo le ricerche archivistiche (Mura e Sanna, 1999, p. 20)

ridistribuzione di funzioni all'interno di una più vasta area urbana e nell'altra una "esplosione della città" in frammenti-oggetti edilizi – appare qui più opportuno adottare il concetto di "tarmatura" del territorio, intesa come sottrazione – micro-areale, quasi puntuale – di suolo alla copertura olivetata, che tende ad estendersi secondo il genere di relazione instaurata tra processi produttivi e forme dell'abitare. Agli occhi di un viaggiatore contemporaneo, a 150 anni dalla veduta del Cominotti, la "tarmatura" della corona olivetata leggibile dalle carte si presenta come l'emergere di un fenomeno insediativo declinato secondo diverse forme (Figg. 2, 4): se Pala di Carru appare pres-



Figura 2 - L'odierno ingresso a Sassari da San Pietro in Silki (foto V. Colic)



Figura 4 - Le "tarmature" dovute alla periurbanizzazione (foto V. Colic)

soché totalmente offuscata dall'urbanizzazione di Li Punti e Predda Niedda – per le quali funge da “paesaggio relitto” (Vos & Meekes 1999) eretto a soluzione di continuità –, Monserrato presenta ancora potenzialità di rigenerazione attraverso la proposizione di un parco, di cui i lacerti di Serra Secca e Scala di Giocca potrebbero costituire i termini di continuità ecologica, mentre Tagniga e le aree intorno a San Camillo e lungo la strada per Sorso – in cui la trama del paesaggio olivetato costituisce ancora la matrice dei caratteri identitari del luogo – appaiono per questo portatrici di “valori che tremano” (Bachelard 1975), da riportare alla luce.

PROCESSI DI PERIURBANIZZAZIONE

I cambiamenti nella morfologia spaziale delle città sono stati ampiamente trattati da vari autori. Se le città metropolitane in passato erano caratterizzate per la maggior parte da uno o due nuclei centrali, chiaramente definiti, le attuali città stanno diventando sempre più agglomerazioni policentriche (Scott et al. 2001). L'offuscamento dei confini della città non è un fatto recente e, come sostenuto da diversi autori, è il risultato del processo di globalizzazione (Sassen 1991, Hall 2001, Fainstein 2001, Terkenli 2005). Rispetto alla dialettica tra città e campagna, i confini del discorso classico si sono allargati riflettendo l'ambiguità dei significati di termini quali urbano, suburbano, extraurbano: questi concetti convergono su un preciso modello spaziale, specificamente correlato alla separazione tra aree densamente popolate, aree edificate e scarsamente popolate, aree aperte (Hidding et al. 2000).

Attualmente le agglomerazioni centrali stanno perdendo alcuni gruppi sociali e alcune attività produttive e gli spazi “vacanti” vengono ri-occupati da nuove popolazioni di immigrati provenienti da culture esterne. Nello stesso tempo, nuove polarità urbane vengono create nella periferia, trasformando il tessuto urbano tradizionale in una costellazione regionale di città che trova nuove centralità. In questo senso, per le grandi agglomerazioni urbane il concetto di ‘suburbanizzazione’ non è più adeguato, «poiché implica un rapporto di dipendenza univoca tra ‘città perno’ e ‘periferia’» (Sievert 2003).

«La coppia oppositiva centro-periferia ha per anni rappresentato una categoria descrittiva e interpretativa per valutare l'equità della distribuzione delle opportunità urbane che si offrono ai cittadini per vivere la “buona vita”. Nelle nostre post-città contemporanee quest'antinomia non è tuttavia sufficiente a spiegare le nuove geografie urbanistiche. (...)

Il centro non è più il cuore dell'urbanità, così come la periferia non può essere fatta corrispondere all'assenza di urbanità.

Vi sono, infatti, fenomeni che attraversano le città, che non fanno differenze tra centro e periferia e che mettono a dura prova i nostri concetti di città o almeno quei concetti che riteniamo costitutivi della città come: l'interazione tra gli uomini, la prossimità tra gli uomini e i luoghi, i sistemi di solidarietà, la mediazione sociale tra gli individui e non l'individualismo, ecc. Alla periferia continuiamo tuttavia ad associare una visione malefica della città, la sua liquefazione; nell'opinione comune, la periferia è la città che si è scomposta, la periferia è lo *sprawl*» (Maciocco 2007, p. 7).

Le città di medie e piccole dimensioni risentono ancora di questa organizzazione gerarchica, ma come sostiene Arnaldo Cecchini nel suo recente volume *Periferie al centro*, «anche la “normale” città di oggi presenta un grande intreccio di caratteristiche peculiari anche contraddittorie: densità variabile: dalla città compatta alla città dei suburbi, alla città diffusa monocentrica, a quella policentrica, a quella senza nuclei; minore o maggiore continuità; alto costo delle residenze, ma con valori del suolo e degli immobili “a macchia di leopardo”; alta immigrazione, ma con la creazione di

“ghetti” urbani; localizzazione periferica dei centri industriali e centrale dei centri finanziari, ma anche delocalizzazione di produzione e controllo; diffusione contemporanea e coesistenza di terziario “avanzato” ed “arretrato”, sino al lavoro servile tipico dell’Ottocento; modalità di lavoro assai diverse e atipiche, notevoli opportunità di lavoro e ampie aree di disoccupazione, con contemporanei effetti di polarizzazione e diffusione; emersione e consolidamento di “reti di città”, non sempre basate sulla contiguità spaziale; presenza di una visibile gerarchia fra le città di ogni rete» (Cecchini 2007).

La struttura urbana di Sassari riflette la dicotomia centro-periferia nelle sue molteplici interazioni tra la città e la campagna, configurando un paesaggio residenziale diffuso che manca di proprie centralità. Non c’è più un modo codificato di guardare alla città e alla campagna, in riferimento al tradizionale punto di vista nel quale città e campagna sono viste come entità spaziali separate (Hidding et al. 2000), «Sassari ha da tempo necessità di strutture generative con le quali far fronte alla sua scomposizione in parti non comunicanti, alla sua “obesità”, causata dall’esplosione della cosiddetta “zona industriale” – ma ormai quasi interamente commerciale – di Predda Niedda, alla “rururbanizzazione” della campagna olivetata attraversata da un intenso processo di periurbanizzazione, allo *sprawl* che interessa la direttrice di collegamento con Porto Torres. Tutto ciò ha prodotto una città “invertibrata”, la quale ha determinato una crisi della forma urbana, una crisi che si riflette sull’identità urbana, sempre più un “valore che trema”» (Maciocco 2007, p. 14).

Se nella città storica continuano a vivere da un lato gli stili di vita della cultura locale e dall’altro le nuove culture legate alla presenza degli immigrati e la popolazione diventa sempre più molteplice etnicamente, negli ambiti della diffusione residenziale permane la cultura locale, differenziata in diverse modalità del rapporto tra la società rurale tradizionale e la società dei servizi cosmopolita (Indovina 2004).

I territori a bassa densità per poter essere competitivi, rispetto ad altre regioni metropolitane europee, «dovrebbero rendersi più attraenti agli occhi dell’intelligenza creativa, le cui preferenze abitative, in futuro influenzeranno notevolmente le scelte localizzative delle imprese che operano nel settore della ricerca e dello sviluppo» (Sievert 2003). Le future scelte localizzative saranno sempre più influenzate dalla presenza di funzioni urbane pregiate e ad alto contenuto tecnologico, ma anche dalla presenza di specificità culturali e ambientali capaci di orientare le preferenze degli abitanti e di offrire spazi abitativi di qualità.

Il territorio di Sassari, per il suo caratterizzarsi come territorio a bassa densità, definisce un campo urbano²: il sistema insediativo, organizzato sui centri dotati di funzioni complementari, Sassari, Porto Torres e Alghero, ha un tessuto connettivo rurale per la maggior parte caratterizzato dal paesaggio dell’olivo. In esso il processo di periurbanizzazione ha la grande peculiarità di definire un paesaggio residenziale in un agro fortemente caratterizzato sotto il profilo ambientale, contrassegnato dalle profonde incisioni vallive, dalle specificità del sistema costiero che si sviluppa da Capo dell’Argentiera al promontorio di Castelsardo (il sistema dei litorali delle dune e delle aree umide), dall’isola dell’Asinara.

Il sistema olivicolo periurbano attorno alla città compatta di Sassari occupa una superficie di

² La definizione di “Campo” nel Piano Urbanistico Provinciale di Sassari fa riferimento a “aree territoriali caratterizzate da risorse, problemi e potenzialità comuni cui si riconosce una precisa rilevanza in ordine al progetto del territorio. Tali aree si presentano con confini non rigidi perché costituiscono la base di partenza dei procedimenti di campo da cui emergerà l’individuazione delle ecologie territoriali. Il campo rappresenta l’unità spaziale di base dell’accordo di pianificazione, che coinvolge i comuni interessati dal campo”. Per gli approfondimenti si vedano gli elaborati del Piano e in particolare il “Campo della corona olivetata del Sassarese”.

circa 7.000 ettari in cui, oltre all'insediamento sparso, si localizzano le borgate. La corona olivetata ha offerto infatti una disponibilità di grandi spazi abitativi caratterizzati da un rapporto molto stretto con la struttura ambientale. Tuttavia la diffusione urbana nella campagna, per molti versi, appare ancora come un insieme di nuclei e annucleamenti e di aree urbanizzate senza ordine. I tentativi di pianificazione della città diffusa sembrano deboli, non sono riusciti a costruire un ordine efficace, che andasse oltre singoli interventi frammentati. Il paesaggio agricolo-residenziale è per questo un arcipelago insediativo, prodotto involontario di singole decisioni spazialmente non coordinate o coordinate debolmente che, in quanto guidate da interessi peculiari, non ha prodotto alcuna prospettiva per l'evoluzione futura della città.

Il paesaggio della diffusione residenziale, nella molteplicità delle sue forme, ha per contro generato "spazi transitori", per la presenza di sistemi infrastrutturali caratterizzati da un'evoluzione autonoma, per la frammentazione delle aziende agricole, per la mancanza di una popolazione rurale che si prenda cura della produttività, ma anche per la scarsa propensione al recupero, alla valorizzazione e al riuso del patrimonio abitativo esistente. Eppure questa parte di città è diventata lo spazio vitale per molti abitanti, una parte dei quali ci vive in ragione di una maggiore accessibilità economica, ma è più diffusa la situazione in cui una parte della popolazione sceglie e preferisce abitare la campagna (Mela 1999). Permane comunque una visione ambivalente della "campagna residenziale": nella visione dall'esterno prevale una valutazione positiva che punta l'accento sulla qualità ambientale, nella visione dall'interno viceversa viene riconosciuta come un eterogeneo campo di conflitti, legato alla mancanza di funzioni urbane che la rendono strettamente dipendente dal centro compatto.

L'evoluzione di questo paesaggio richiede l'assunzione di un punto di vista diverso rispetto al passato. Si tratta di capire se i sistemi dell'agricoltura e dell'insediamento residenziale, possano generare uno spazio urbano ancora pianificabile e coerente con la struttura ambientale, evitando che l'espansione della città nella campagna diventi solo la distruzione della cultura sia della città sia della campagna.

Se si riconoscono i paesaggi residenziali dell'olivo come spazi vitali di una nuova qualità urbana della città, a cui possono corrispondere nuovi stili di vita degli abitanti, non solo locali, una prospettiva di rigenerazione è rappresentata dalle possibilità di incremento delle interazioni interne della città diffusa, indipendentemente dalla città compatta: essa dovrebbe iniziare a generare i propri modelli urbani divenendo peculiare, sviluppandosi in modo autonomo, progettando nuovi spazi pubblici della città policentrica, senza replicare gli elementi costitutivi delle forme urbane tradizionali. Questo potrebbe dar vita a nuovi campi di forze in grado di trasformare le periferie in una rete di piccole centralità.

«Questo consente agli ambiti periferici di essere *al centro*, al centro dell'interesse, ma anche al centro di una città, che, in modo specifico per la sua conformazione, non può che adottare una configurazione policentrica. Ma si tratta di un policentrismo molto diverso dagli approcci tradizionali che si sono limitati al tentativo di dotare le aree urbane periferiche di servizi localizzandoli *nel loro centro*. (...) Anche in questo caso nella periferia "rururbanizzata" – per usare il brutto ma efficace termine dei geografi urbani – occorre scoprire le potenzialità latenti della *civitas*, che è presente negli ambiti della periurbanizzazione diffusa, una *civitas* con la quale costruire un sistema di parchi agricoli mettendo insieme le parcelle di quegli abitanti che sono disposti a coltivare la terra in modo differente e intelligente, inedito e al tempo stesso coerente con la storia di questo territorio. I parchi agricoli sono anche in questo caso "penetrazioni ambientali" in un territorio quasi sconosciuto, che ci consentono di scoprire le potenzialità di rigenerazione urbana della *civitas* che vive la periferia diffusa del "fuori città"» (Maciocco 2007, p. 15).

Ambiti degli oliveti periurbani

Come viene evidenziato da diversi autori ed esperti del settore, nella Sardegna settentrionale l'area a più forte concentrazione olivicola è quella compresa tra Alghero e Sassari. Gli ambiti territoriali della corona olivetata tra questi due centri urbani sono soggetti a processi di degrado non solo fisico, esito del processo di periurbanizzazione che si insedia acriticamente secondo il modello di sviluppo tipico della città compatta. Per la loro specificità, gli ambiti olivetati periurbani richiedono un approccio al progetto orientato in senso ambientale (Clemente 1974, Maciocco 1991), un atteggiamento questo che promuove la coerenza tra progetto e funzionamento dell'agro-ecosistema oliveto, regolato dalla compartecipazione di una pluralità di fattori di natura geoambientale e dalle differenti modalità del sistema insediativo rurale e residenziale.

Seguendo le indagini sul consumo degli oliveti per classi di densità, emerge che «l'espansione urbana di Sassari ha "consumato" 744 ettari di oliveto a diversa densità» (Dettori & Filigheddu 2007). In relazione alle classi di densità individuate dagli esperti e alle differenti modalità dell'insediamento si possono distinguere alcuni comportamenti urbani che si muovono rispetto a due estremi: da una parte le *aree di bordo della città* o degli "oliveti residuali" (Fig. 5), dall'altra le *aree del-*



Figura 5 - Situazioni di "bordo" della città o degli "oliveti residuali"

l'innovazione produttiva o degli "oliveti intensivi". Rispetto a queste situazioni possono essere identificati altri ambiti quali le *aree di transizione* o degli "oliveti radi" e le *aree della matrice produttiva storica* o degli "oliveti tradizionali".

Le aree di bordo attorno alla città rispondono alla pressione di una crescente domanda di residenza e infrastrutture; in questo caso le aree agricole diventano interstiziali rispetto al progressivo svilupparsi dell'insediamento (Fig. 6). Altre aree mostrano, ancora prima di essere insediate, una



Figura 6 - Situazioni urbane in cui le aree agricole diventano interstiziali

tendenza alla trasformazione che sottrae all'uso produttivo gli ambiti più prossimi alla città. Si tratta di situazioni di “transizione”, in cui il tessuto residenziale progressivamente sostituisce la matrice rurale in cui permangono ancora le tracce della presenza degli oliveti. Questa situazione è presente sia in prossimità del centro, ma soprattutto in prossimità delle borgate o degli annucleamenti residenziali. Un'altra situazione all'interno dei due estremi citati è legata ai processi di ibridazione o di commistione tra campagna e residenza (Fig. 7), in cui le matrici dell'insediamento rurale si interfacciano con le forme della residenza e/o delle aree commerciali, generando un differente stile di vita rispetto alla città compatta; qui si miscelano situazioni di residenza esclusiva (la tipologia abitativa prevalente soddisfa la domanda di abitazioni unifamiliari isolate) con ambiti in cui è ancora attiva la produzione agricola, anche se con bassa capacità produttiva. *La matrice produttiva storica* o degli “oliveti tradizionali” si riconosce in aree più estese, spesso in ambito extraurbano (Fig. 8). Possono essere attualmente identificate come aree della “resistenza” alla trasformazione in quanto risultano, discontinue e talvolta interstiziali rispetto alle diverse forme insediative (città compatta, aree della diffusione, nuclei e annucleamenti urbani). Tra queste alcune aree rappresentano indizi di un mutamento, mostrando una capacità di “rielaborazione locale” delle



Figura 7 - Situazioni di ibridazione o di commistione tra campagna e residenza

modalità produttive: sono un esempio le moderne aziende agricole che si localizzano esternamente all'area urbana di Sassari e di Alghero.

Gli ultimi due ambiti seguono le modalità di tutela assegnata dalla normativa alle colture agrarie che sottolineano la necessità di espansione delle aree produttive in aree di nuova coltivazione. Il recupero e la valorizzazione dei paesaggi olivicoli delle aree periurbane che fanno riferimento ai primi due ambiti, siano essi a prevalente carattere residenziale o produttivo, richiedono una pluralità di politiche che abbiano sullo sfondo la rilevanza dei processi ambientali, il ruolo della campagna come parte della città, come suo conterspazio³. Per allestire modalità di gestione del territorio coerenti con la struttura ambientale, la campagna olivetata dovrebbe diventare una "risorsa" della città: essa identifica un particolare rapporto spaziale che lega la popolazione al proprio territorio,

³ "Nella città contemporanea, il conterspazio è per certi versi il luogo di tante cose piccole miracolosamente sottratte ad un inarrestabile processo di semplificazione nella direzione di ciò che è grande, che è una patologia della città contemporanea. (...) Il tema del conterspazio è oggi collegato al disincanto per la città moderna, che caratterizza una tradizione critica sempre alla ricerca di spazi alternativi fuorari o dentro la città, veri e accettabili di fronte alla realtà quotidiana delle metropoli aggressive, anonime e brutte". Su questo concetto si veda il volume *Redita Urbs* di Giovanni



Figura 8 - Matrice produttiva storica o degli “oliveti tradizionali”

la sua evoluzione è una responsabilità diretta dei soggetti che la abitano, e non può essere solo delegata alle regole normative che danno rilevanza esclusivamente a regole e procedure di tipo quantitativo.

Il processo di tutela o di trasformazione innescato dai piani nelle diverse fasi di evoluzione della città ha sempre tentato di risolvere problemi emergenti, agendo sullo spazio. Il progetto non opera esclusivamente sulle condizioni spaziali, ma contribuisce a coinvolgere gli abitanti alla costruzione di uno scenario futuro. «La “partecipazione” proprio per questo serve: non si tratta di partecipazione come costruzione del consenso o come semplice decentramento istituzionale, si tratta di partecipazione come espressione dell’azione di trasformazione che viene dalle pratiche sociali, cui si dà struttura, visibilità, efficacia, potere; per usare un termine tecnico si tratta dell’*empowerment*, ovvero della conquista di potere di decisione e di diritti reali da parte dei diversi soggetti» (Cecchini 2007, p. 30).

Alcune dimensioni dei paesaggi residenziali dell’olivo

Le posizioni estremali sopra illustrate sono facilmente confermate dall’analisi dei dati statistici. Da un lato, le aree comprese tra Li Punti e Ottava, in cui si registrano i più elevati valori medi del numero di abitazioni per ettaro, abbinati alla più elevata densità di popolazione e al rapporto tra popolazione e abitazioni (per una media superiore ai 3 ab/alloggio). Tale concordanza conferma il

carattere di residenza stanziale e di “borgata” ormai assunto da tali ambiti territoriali, ormai in fase di uscita dalla condizione suburbana e caratterizzati, piuttosto, dalla perifericità rispetto alla città compatta e dalla centralità di alcuni servizi erogati al territorio contermini.

Per converso, aree come Monte Bianchinu, San Francesco, Monte Oro, caratterizzate da una minore densità edilizia e di popolazione, presentano un più elevato numero di stanze per unità abitativa: segno di una scelta residenziale improntata alla qualità della vita e del paesaggio circostante.

Una lettura di maggior dettaglio evidenzia solo in alcune sezioni censuarie (lungo la Buddi Buddi, a valle di Monserrato e intorno a Monte Oro) l'assenza di acqua potabile nel 20% delle abitazioni, facendo supporre che le stesse non siano destinate alla residenza ma alla conduzione del fondo, sia pure *part time*: il che conferma, ancora, il carattere residenziale della maggior parte dei nuovi fabbricati e la ricerca di un'integrazione tra spazio di vita e paesaggio olivetato.

Rispetto a tale domanda abitativa, che privilegia la tipologia unifamiliare immersa nel verde arborato, nonostante la lungimiranza nella proposizione di un nuovo *stock* edilizio nelle aree di espansione e all'interno dei Piani di Zona e nonostante il ridisegno “densificatore” e la localizzazione di funzioni di rango sovralocale in alcuni ambiti periurbani (Li Punti, che da propaggine degli oliveti di Pala di Carru diviene zona di completamento urbano), la disciplina urbanistica comunale si è rivelata inane e impossibilitata ad incidere significativamente e a governare il processo di periurbanizzazione⁴.

PAESAGGI E PIANIFICAZIONE

Nelle more di un nuovo Piano Urbanistico Comunale, si affacciano oggi alcuni dispositivi disciplinari di carattere regolativo e di carattere indicativo. Al primo si rifanno le prescrizioni in materia di “lotto minimo” che, nel limitare la frammentazione fondiaria ai fini edificatori, tuttavia – oltre a provocare il dissenso e il conflitto – stentano a istituire rapporti “virtuosi” tra l'originaria matrice agricola dell'oliveto e una domanda abitativa che rifugge l'urbanità compatta⁵; al secondo si rifanno gli strumenti di pianificazione di area vasta, il Piano Urbanistico Provinciale e il recente Piano Paesaggistico Regionale. Quest'ultimo, nel riconoscere che «in particolare lo spazio dell'insediamento agricolo-residenziale, nella fascia periurbana di Sassari, è dominato dalla presenza degli oliveti che rappresentano un elemento caratteristico del paesaggio e della coltura locale», ne individua la peculiarità dal punto di vista paesaggistico e la conseguente attrattività nel sottolineare che la coltivazione «si spinge anche sui terrazzamenti realizzati sulle formazioni calcaree intorno alla città e [ha] costituito un fattore attrattivo per la residenza stabile»⁶. Ulteriori potenzialità di rigenerazione sono riconosciute nella «distribuzione periurbana di servizi di carattere primario che costituiscono il raccordo fra la città compatta e le zone destinate all'espansione urbana e alle resi-

Maciocco.

⁴ La lettura diacronica, disaggregata per sezioni censuarie, mostra infatti una progressiva espansione della spinta insediativa, con significative punte periodiche in ambiti territoriali facilmente identificabili. La crescita dello *stock* abitativo nell'area di San Camillo, tra Caniga e Piandanna, lungo la Buddi Buddi – avviata nel periodo 1971-1981, precedente all'adozione del vigente Piano Regolatore Generale – prosegue con maggior impatto nel decennio 1982-1991 e, sia pure con una lieve flessione, nel decennio successivo. Un quarto del totale delle nuove abitazioni in agro è realizzato nel primo periodo, oltre il 30% nel decennio 1982-1991, poco meno di un quinto nell'ultimo decennio del secolo. Fonte: Istat, *Censimento generale della popolazione e delle abitazioni*, 2001.

⁵ da questo punto di vista appaiono più interessanti, piuttosto, i suggerimenti normativi di carattere “paesaggistico” avanzati dall'Agenda 21 Locale di Alghero, laddove propongono di limitare il taglio delle piante per il sedime del fabbricato, ricercando una maggiore continuità della copertura vegetale.

denze diffuse»⁷. Tuttavia, «le diverse tipologie di paesaggio agrario determinano criticità differenti legate alla frammentazione aziendale, a tecniche colturali non ecocompatibili in prossimità di particolari *habitat* naturali con i quali entrano in relazione, e scarse conoscenze dei valori dei prodotti agricoli o agroalimentari di nicchia»⁸. Conservare e restaurare il paesaggio diviene un obiettivo che appare perseguibile solo attraverso «il mantenimento dell'agrosistema delle colture arboree (olivi, fruttiferi, viti) innovando le tecniche colturali e recuperando la sua connessione legata alla risorsa proveniente dai corsi d'acqua e dalle sorgenti, creando inoltre una dimensione aziendale capace di consentire un'attività agricola professionale a tempo pieno e resistente a trasferire ad altri usi la sua base fondiaria e riqualificando l'edilizia rurale esistente parte integrante del paesaggio»⁹. Solo riconoscendo che «la corona verde degli oliveti è impostata secondo un preciso rapporto fra la struttura fondiaria e la struttura insediativa la cui presenza costituisce un potenziale elemento di tutela e presidio degli oliveti»¹⁰ è possibile individuare dispositivi normativi di tale rapporto, basati «sul mantenimento dei rapporti volumetrici e dimensionali esistenti, ai fini di evitare una eccessiva frammentazione e densificazione della diffusione insediativa e per garantire comunque l'azione di presidio e manutenzione del paesaggio degli uliveti svolta dai proprietari»¹¹.

PROSPETTIVE DI RIGENERAZIONE

La forte compresenza tra sistema agricolo e sistema urbano richiede dunque una prospettiva di rigenerazione. Ma quali sono le modalità di integrazione? I due sistemi potranno coevolvere senza conflitti se ci saranno nuove modalità di appropriazione dello spazio agricolo da parte degli abitanti: «per questa ragione non servono sempre grandi progetti, ma servono progetti efficaci che cambiano concretamente alcuni aspetti della vita quotidiana, che danno vita a spazi pubblici, che modificano le logiche consolidate e insostenibili della mobilità e della residenza: servono progetti che si sviluppano, che divengono grandi. Passi concreti che rendono la città “a misura di”: a misura delle bambine e dei bambini, dei giovani, delle donne che lavorano fuori casa e che lavorano in casa, a misura di chi usa il trasporto pubblico perché non ha alternativa e di chi vorrebbe usarlo se fosse un'alternativa, a misura di chi ha bisogno di luoghi collettivi da vivere ogni giorno e in ogni momento, sono il punto di partenza di una città vivibile in ogni sua parte» (Cecchini 2007, p. 30). Essendo i due sistemi fortemente interagenti essi dovrebbero essere progettati (e quindi normati) come un unico sistema, superando la suddivisione funzionale attribuita dagli *standard* urbanistici. L'inadeguatezza della attuale normativa di riferimento per l'attività residenziale è dovuta alla mancanza di requisiti progettuali in grado di prevedere gli impatti delle aree residenziali sui sistemi ambientali. Gli ambiti della nuova espansione della città non dovranno essere esclusivamente un'individuazione di aree idonee ad accogliere la funzione residenziale sostituendo la destinazione d'uso agricola. E in particolare la corona olivetata non dovrebbe essere considerata semplicemente come area disponibile per la residenza, e non saranno sufficienti i piani attuativi per promuovere un processo di rigenerazione.

⁶ Regione Autonoma della Sardegna, *Piano Paesaggistico Regionale*, Ambito di Paesaggio n. 14, *Indirizzi*.

⁷ *Ibidem*.

⁸ *Ibidem*.

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ *Ibidem*.

La sostituzione più o meno spontanea ha prodotto, come è stato sottolineato, una diminuzione delle potenzialità produttive agricole e, come già visto, diversi comportamenti urbani che hanno generato una diffusione di residenze a cui non corrisponde spesso una qualità urbana adeguata. Il processo di riqualificazione diventa debole se ai possibili interventi negli ambiti residenziali, siano essi in situazioni di bordo, di transizione, di ibridazione con la campagna olivetata, non corrisponde una struttura generale in base alla quale inquadrare gli interventi. In questa struttura le valli della città sono una grande opportunità per attivare un processo di ricostruzione. «Un ordine che può essere rappresentato dalla grande valle di Rosello, su cui le aree periferiche si attestano in sequenza richiama la valle ad assumere il ruolo di un grande asse ambientale, un parco urbano attrezzato sul *bordo* della valle dai servizi di cui le periferie hanno bisogno, ma di cui ha bisogno anche la città. Questo consente agli ambiti periferici di essere *al centro*, al centro dell'interesse, ma anche al centro di una città, che, in modo specifico per la sua conformazione, non può che adottare una configurazione policentrica. (...) La valle di Rosello è anche la metafora della rilevanza del sistema ambientale nel progetto della città, un sistema articolato su un insieme di valli alle quali possono essere affidate le prospettive di urbanità dell'insediamento diffuso nella campagna» (Maciocco 2007, p. 15).

In questo senso è necessario progettare all'interno di questa struttura generale comprendendo stadi diversi della dimensione insediativa e produttiva, e agendo secondo categorie concettuali e operative che indaghino sulle differenti situazioni, capaci di esaltare il potenziale urbano delle singolarità. Possono ad esempio essere individuate:

situazioni di compromissione: sono quelle definite di bordo della città. In esse gli ambiti olivetati in prossimità di aree residenziali possono essere aree di connessione, elementi in grado di sostenere una rigenerazione dello spazio pubblico e costituire veri e propri itinerari ambientali, dalla città compatta alla campagna olivetata (un esempio può essere la connessione tra aree olivate interstiziali con i parchi urbani della città quali il Fosso della Noce e la Valle del Rosello). Come evidenziato nel Piano Urbanistico Provinciale è necessario “rafforzare, nelle aree di frangia tra centro urbano e ambito rurale, la funzione agricola nel suo aspetto più ampio di fruizione ambientale e culturale del territorio”.

situazioni che hanno un ruolo identitario: si tratta di aree agricole in cui è presente un'edilizia tradizionale di origine rurale (ville, fattorie e case coloniche), sia in ambito urbano sia extraurbano, o di aree in prossimità di nuclei e annucleamenti di rilevante interesse storico o di presidi religiosi. Gli ambiti olivetati diventano il tessuto connettivo che valorizza il sistema delle permanenze: gli interventi potranno essere mirati ad evidenziare le matrici storiche della città ed essere compresi in un progetto più ampio di sviluppo turistico.

situazioni che strutturano la forma del territorio: sono ambiti di rilevanza ambientale quali ad esempio le valli. Essendo queste aree strutturanti il campo urbano in esse andrebbe incentivata esclusivamente l'attività produttiva e della fruizione pubblica, questo anche in riferimento al fatto che oltre alla funzione di elementi caratterizzanti il paesaggio, gli oliveti hanno la funzione prioritaria di esercitare l'azione di difesa del suolo¹².

situazioni che appartengono alla realtà produttiva più specializzata: gli interventi sono legati all'organizzazione del comparto produttivo olivicolo che tenderà di favorire “il riordino fondiario affinché le aziende raggiungano una dimensione razionale minima”¹³, ma anche l'espansione delle aree produttive in aree di nuova coltivazione.

¹¹ *Ibidem*.

¹² Cfr. Piano Urbanistico Provinciale di Sassari “I Campi del Progetto Ambientale”: in particolare il *Campo della corona olivetata del Sassarese*.

Esaltare il potenziale urbano significa esplicitare la complessità di questo paesaggio, rivelare l'organizzazione storica dell'assetto agrario quale figura dell'identità, promuovere la coltura storica dell'olivo e la qualificazione della relativa filiera come figura dell'innovazione.

Ma l'obiettivo è anche la sottrazione del territorio della città diffusa dal modello gerarchico centro-periferia: è necessario progettare la città come un sistema di diverse centralità che si specifica con una organizzazione dei servizi insediativi che estendono la qualità urbana su tutto il territorio, e che sono in grado di offrire a tutta la popolazione residente le medesime opportunità (in termini di funzioni di base quali salute, istruzione, sicurezza, sport, tempo libero). La dislocazione di queste attività potrà essere strutturata in alcuni ambiti in cui potranno essere aggregate le attività di servizio: alcuni luoghi, anche periferici, potranno ospitare infatti funzioni centrali di rilevanza territoriale (istruzione superiore, cultura, ricerca scientifica, uffici amministrativi, attrezzature sportive), per una città che si estende da Sassari verso Alghero e verso Porto Torres.

I criteri localizzativi delle funzioni urbane di servizio sono uno dei requisiti di progetto in cui si possono sperimentare forme di integrazione tra dimensione insediativa e produttiva. Questi criteri potranno essere l'occasione per ripensare ad esempio la riqualificazione delle borgate sia a carattere prevalentemente rurale, sia a vocazione turistica. In questo senso la localizzazione dei servizi insediativi nel territorio extraurbano potrà qualificare questi luoghi come centri di servizio dell'area vasta e partecipare a un progetto condiviso di città territoriale.

Bibliografia

- Astengo G, Nucci C (a cura di), 1990. *ItUrb. Rapporto sullo stato dell'urbanizzazione in Italia*, Quaderni di Urbanistica Informazioni, 8.
- Bachelard G, 1975. *La poetica dello spazio*, Dedalo, Bari.
- Camagni R, Gibelli MC, Rigamonti P, 2002. *I costi collettivi della città dispersa*, Alinea, Firenze.
- Cecchini A, 2007. Dieci considerazioni per il governo della città ovvero la questione delle periferie, in Cecchini A. (a cura di) "Periferie al centro", Angeli, Milano, pag. 19-39.
- Cenami E, Doneddu G, Maciocco G, 1991. Morfologia della proprietà e formazione dell'insediamento, in Maciocco G. (a cura di), "Le dimensioni ambientali della pianificazione urbana", Angeli, Milano, pag. 276-311.
- Clemente F (a cura di), 1974. *I contenuti formativi della città ambientale*, Pacini, Pisa.
- Dettori S, Filigheddu MR, *Analisi multitemporale del consumo degli oliveti periurbani nel Nord Ovest della Sardegna. Il caso di studio della città di Sassari*, in questo volume.
- Fainstein S, 2001. Inequality in Global City-Regions, in Scott A.J. (ed.), "Global City-Regions: Trends, Theory and Policy", Oxford University Press, pag. 285-298.
- Fauli A, 2005. *Sassari: la storia e gli orti*, Archivio fotografico sardo, Nuoro.
- Gibelli MC, Salzano E (a cura di), 2006. *No sprawl: perché è necessario controllare la dispersione urbana e il consumo di suolo*, Alinea, Firenze.
- Hall P, 2001. Global City-Regions in the 21st Century, in Scott A.J., cit., pag. 59-77.
- Hidding M, Needham B, Wesserhof J, 2000. Discourses of Town and Country, *Landscape and Urban Planning*, 48, 3-4: 121-130.
- Indovina F (a cura di), 1990. *La città diffusa*, Daest, Venezia.
- Indovina F, 2004. *La metropolització del territori. Noves jerarquies territorials*, in A. Font (ed.), "L'explosió de la ciutat", COAC, Barcelona.
- Maciocco G, *Redita Urbs*, in corso di pubblicazione.
- Maciocco G, 2007. La dissoluzione della città duale ovvero il nuovo suburbanesimo, in Cecchini A., cit., pag. 7-15.
- Maciocco G (a cura di), 1991. *Le dimensioni ambientali della pianificazione urbana*, Angeli, Milano.
- Madrau S, 1991. *Tassonomia dei suoli e loro capacità d'uso*, in Maciocco G., cit., pag. 158-192.
- Mela A, 1999. *Geografia della popolazione*, in Amministrazione Provinciale, Piano Urbanistico Provinciale, Sassari.
- Mura G, Sanna A (a cura di), 1999. *Paesi e città di Sardegna vol. 2: le città*, Cucc, Cagliari.
- Sassen S, 1991. *The Global City: New York, London, Tokyo*, Princeton University Press. Tr. it. 1997, *Le città globali*, Utet, Torino.
- Scott AJ, Agnew J, Soja EW, Storper M, 2001. Global City-Regions: an overview, in Scott A.J. (ed.), cit., pag. 11-30.
- Secchi B, 2005. *La città del ventesimo secolo*, Laterza, Roma-Bari.
- Sieverts T, 2003. *Cities without cities, an Interpretation of the Zwischenstadt*. Spon/Routledge, Londra/New York.
- Terkenli TS, 2005. New landscape spatialities: the changing scales of function and symbolism, *Landscape and Urban Planning*, 70, 1-2: 165-176.
- Viganò P (ed.), 2004. *New territories : situations, projects, scenarios for the European city and territory*, Officina, Roma.
- Vos W, Meekes H, 1999. Trends in European cultural landscape development: perspectives for a sustainable future, *Landscape and Urban Planning*, 46, 1-2: 3-14.