

## *I PRIMI STUDI URBANISTICI ED IL PIANO VALLE*

Nel 1925 il fascismo divenne un regime di tipo totalitario ed è in questo periodo storico e nel quadro delle nuove funzioni-guida che Nuoro è chiamata a svolgere che diventa pressante l'esigenza di dotare la città di un Piano Regolatore.

Il 1-12-1932 la Delegazione Provinciale di Nuoro della Associazione Fascista della Proprietà edilizia della Sardegna indirizza una relazione al Podestà ed al Prefetto evidenziando che l'elevazione a capoluogo di Provincia della città impone la predisposizione di un "Piano Regolatore" mentre, prosegue la relazione, "si è fatto compilare dai sigg. ingg. Satta-Marongiu" un Piano di Ampliamento per la sistemazione della zona compresa fra la stazione ferroviaria ed il Corso Garibaldi e stendendosi verso Sud-Ovest lungo il lato destro della strada nazionale verso il Quadrivio.

Mancano invece completamente i provvedimenti per la sistemazione interna, all'infuori del Regolamento Edilizio approvato per il funzionamento della Commissione Edilizia Comunale.

Nuoro, dotata già di alcuni uffici e servizi di livello cittadino, dovrà quindi rappresentare ed interpretare una cultura che non è la sua, dovrà simboleggiare anche in provincia la potenza del regime, il suo ordine, la sua romanità. Per conseguire questo fine nel 1935 viene incaricato l'arch. Vicario della redazione del Piano Regolatore.

La filosofia ispiratrice del Piano Regolatore predisposto dall'architetto Vicario emerge in modo inconfutabile da alcuni brani della relazione di accompagnamento al Piano:

"Il problema dal lato sanitario si presenta gravissimo".

"Non mi pare si debba troppo tergiversare sui fattori economici per mettere in opera il piccone e radere al suolo la massima parte delle abitazioni malsane".

"Attraverso le zone demolite passeranno facilmente le nuove arterie del traffico che avranno come unico ostacolo da sorpassare quello assai complesso della accidentatissima altimetria".

"La costruzione di case popolari alla periferia è da usarsi per gli agglomerati di operai e di artigiani ma è da escludersi per i rurali

perchè si contravverrebbe alle sante direttive del Duce di riportare l'agricoltore alle terre“.

Il Piano, in linea con i contenuti della relazione, è essenzialmente un progetto di viabilità assolutamente indifferente rispetto alle costruzioni esistenti. Tutti i vecchi quartieri sono attraversati da decine di strade di nuova apertura al punto che, dal solo disegno della viabilità riuscirebbe difficile capire quali sono i quartieri esistenti e quali i nuovi. Tale piano tuttavia non ha lasciato segni tangibili della sua esistenza all'interno della città e l'unica previsione che, avanzata allora, conserva ancor oggi una sua attualità è la circonvallazione Sud che, circoscrivendo S. Onofrio e passando a valle della Cattedrale, collega Gruches alla Via Aspromonte. L'incarico, ampiamente contestato dal Sindacato interprovinciale fascista degli Architetti che ne chiedeva la revoca e l'assegnazione ad un professionista sardo, o, in alternativa, la trasformazione in un bando di concorso, porterà alla approvazione di massima di un Piano Regolatore bocciato poi dal Consiglio Superiore di Sanità del Ministero dell'Interno. Si arriva quindi, nel 1941, all'incarico al professor Cesare Valle per la predisposizione di un Piano da eseguirsi secondo le direttive della Direzione Generale della Sanità Pubblica.

Il Piano Valle, consegnato nello stesso 1941 intende provvedere, a detta del progettista, alle esigenze del futuro ampliamento, alla regolazione del traffico ed al risanamento dei vecchi quartieri.

Si legge nella relazione che l'ampliamento “non dovrà svolgersi in direzioni che interessino il vecchio nucleo cittadino, secondo i sani criteri dell'urbanistica moderna, che si oppone agli sventramenti dei nuclei antichi sia per ragioni di rispetto al carattere ed all'ambiente, sia per ragioni di organicità e di economia”.

Questi intendimenti paiono contrastare con la magniloquenza formale e la fastosità incolta ed irriverente della cultura urbanistica dell'epoca e, in relazione a questi intendimenti, le demolizioni proposte per Seuna e S. Pietro dovevano apparire strettamente indispensabili al prof. Valle che, per Seuna, scriveva: “Le spese di risanamento da eseguire nel rione Seuna si presentano con carattere di assoluta necessità in quanto le costruzioni, quasi tutte a solo piano

terreno, indecorose, malsane e malsicure non rispondono al più elevato tenore di vita del Popolo, a cui il Duce vuole dare case sane, liete ed accoglienti”.

Vi sono tuttavia in questo Piano alcuni elementi di indubbio interesse. Innanzi tutto si progetta per la prima volta l'intera città, presente e futura, e non ci si limita alla pianificazione delle sole aree di ampliamento; si profila poi una volontà di rigorismo che si manifesta attraverso la individuazione sul perimetro della città di numerose fasce di rispetto ben definite e destinate a prevenire fenomeni di spontaneismo incontrollato; si ipotizza infine un'aspetto complessivo della città sia urbanistico che architettonico, con una edificabilità degradante dal centro verso la periferia che si attua attraverso “palazzi continui”, “palazzine isolate”, “case in serie” continue a nastro o isolate e “villini” o “casette” singole.

Per contro il piano prevede la semi-distruzione di Seuna, ignorato come quartiere storico, ed interventi di sventramento sostanziosi nella parte alta di S. Pietro.

Non si può certo cercare in questo strumento ciò che non esisteva nella cultura di allora: non vi è traccia infatti di alcuna salvaguardia delle zone storiche, così come la individuazione e la ubicazione dei servizi pubblici appare finalizzata più alla efficacia scenografica delle realizzazioni architettoniche che ad una dotazione di servizi di uso pubblico. Le previsioni di verde pubblico attrezzato sono infatti estremamente carenti e questo pare dipendere più da una scelta urbanistica che da uno stato di necessità se solo si considera la enorme disponibilità di aree centrali e la grande quantità di espropriazioni per uso pubblico che il Piano prevedeva di realizzare.

Fra le tante cose pianificate allora, alcune hanno trovato poi applicazione e sono ancora oggi individuabili.

Il Palazzo di Giustizia e la parte terminale di Via Manzoni (la prima parte tagliava Seuna partendo da Via Lamarmora all'altezza della piazzetta S. Nicolò e si ricongiungeva a Via Manzoni, sfiorando la vecchia chiesa delle Grazie, creando un rettilineo lungo mezzo chilometro e largo 20 metri) sono una delle realizzazioni parziali di questo Piano. Non è stata mai completata infatti al viabilità di disim-

pegno laterale al Palazzo di Giustizia che dava un senso urbanistico alla Via Manzoni e proseguiva lungo diverse direttrici compresa quella che, circoscrivendo S. Onofrio e passando alle spalle della Cattedrale, tracciava la circonvallazione Sud della quale ancora si parla.

È quindi a causa di questa realizzazione incompleta che oggi la Via Manzoni ed il Palazzo di Giustizia, appaiono interventi incomprensibili per la loro manifesta estraneità rispetto al tessuto urbano circostante. Essi infatti paiono episodi casuali se non fossero, come in effetti sono più semplicemente, realizzazioni parziali di un piano diverso oggi non riconoscibile nè più attuabile.

La stazione ferroviaria è stata costruita dove venne ipotizzata allora, e così pure la Chiesa di S. Giuseppe ed il palazzo oggi sede del Comune e della Provincia.

Ma, se pure alcune realizzazioni corrispondono a quelle previsioni urbanistiche, va detto che il Piano Valle non ha inciso in misura considerevole sulla crescita della città.

È rimasta inattuata comunque la sua filosofia ispiratrice, che era quella di piegare l'esistente alla realizzazione razionale, ordinata ed un po' sontuosa di un prototipo di cittadina di provincia, con i suoi edifici-simbolo e con le sue "immagini" politico-urbanistiche precostituite, efficiente, semplice e, perchè no, con una qualità ed una coerenza progettuali apprezzabili anche se oramai non condivisibili.

Evidentemente già da allora iniziò a manifestarsi una tendenza che diventò poi una vera vocazione irrefrenabile ed una costante nella evoluzione urbanistica nuorese: la coerenza sistematica con la quale la città si è dotata di strumenti urbanistici che poi non ha attuato, o ha attuato a metà, indipendentemente dal maggiore o minore pregio di tali strumenti e dalla portata del dibattito che li ha accompagnati. Questa tendenza, se pure ha prodotto talvolta risultati di pregio (quando ad esempio ha consentito che non si desse corso ad alcuni sventramenti previsti dal piano Valle o dal piano Patteri) è comunque inaccettabile come costante metodologica ed è certo una delle cause della evidente confusione nello sviluppo urbanistico attuale.

Se infatti è lecito cambiare opinione anche su scelte fondamentali ed è addirittura apprezzabile quale sintomo di una dialettica critica che non si limita ad momento pianificatorio ma prosegue anche in fase di attuazione, tuttavia si deve rilevare che quando le nuove scelte, o il rifiuto di alcune delle precedenti (specie se di grande rilievo), non si trasformano in una nuova proposta organica, il risultato che si consegue non è, come si crede, la semplice eliminazione di un presunto errore, ma la attuazione di interventi episodici in assenza di una programmazione generale o, se si preferisce, la gestione parziale di un programma edificatorio contingente non inserito in una visione urbanistica coerente e completa.

La Via Manzoni ed il Palazzo di Giustizia quali oggi appaiono, sono la manifestazione più lampante di tale modo di procedere, ed il doveroso plauso per la mancata realizzazione della strada che avrebbe distrutto il quartiere di Seuna non può essere disgiunto da un giudizio critico sulla manifesta absurdità del risultato finale: un breve tronco di strada a quattro corsie che parte da una via stretta per disperdersi subito dopo in altre vie altrettanto strette prima ancora di raggiungere l'edificio in funzione del quale è stata realizzata (il Palazzo di Giustizia).

Nè d'altronde sarebbe oggi possibile proseguire oltre, poichè mancano quelle strade che avrebbero dovuto esserci per dare un senso finito a tutto l'intervento.

Il piano Valle, come già detto, prevedeva più che lo sventramento l'effettivo annientamento del quartiere di Seuna.

Infatti, oltre alla strada già citata che collegava la Via Lamarmora con il Palazzo di Giustizia, vi erano diverse altre strade che, sfiorando la vecchia (ed allora ancora unica) Chiesa delle Grazie, facendo scomparire l'intero tessuto urbanistico-architettonico di Seuna sostituendovi una zona I A 2 intensiva alta.

Era prevista poi un'altra strada che, partendo dalla Via Lamarmora all'altezza dell'incrocio con la Via Veneto si ricongiungeva con la Via Cagliari e sfociava, dopo aver attraversato la salita di Via IV Novembre nella sua parte intermedia, nella piazza delle Poste; il tutto facendo scomparire senza eccezione (ed evidentemente senza

rimpianti) l'intero isolato di "Sos 7 fochiles".

Queste previsioni danno il senso dello scarso ruolo che svolgeva, nella città di allora, il quartiere di Seuna, la cui eliminazione doveva essere apparsa non solo irrilevante nella economia generale, ma, addirittura, opportuna.

Altro riguardo veniva invece riservato ai quartieri sorti intorno al Corso Garibaldi ed al complesso del quartiere di S. Pietro, se si eccettua un pesante intervento con fini di "rappresentanza" che prevedeva una grossa viabilità (con relativi edifici pubblici), perpendicolare alla Via Chironi all'altezza della Chiesa del Rosario, che doveva congiungere la Via Italo Balbo (oggi Via Ballero) con la Via Aspromonte.

Nessuno di questi interventi (che costituivano la struttura portante del Piano per il centro esistente) è stato realizzato. Eppure, fra tanta diffusa inattuazione, qualcuno, molto modestamente ed anche pateticamente, ha voluto rispettare gli intendimenti del Piano interrompendo il marciapiede della Via IV Novembre, in corrispondenza della Via Cagliari, e facendo svoltare la cordonata in granito verso gli edifici "da abbattere" per la prevista prosecuzione della strada fino alla Piazza delle Poste.

Il piano Valle, approvato nel 1942, provocherà, nello stesso anno, la presentazione di innumerevoli ricorsi da parte dei cittadini proprietari delle case interessate agli sventramenti di Seuna e di S. Pietro. Fra i tanti, con una lettera del 18-3-42, lo stesso Vescovo di Nuoro fa ricorso contro il Piano. Il Piano, a seguito della emanazione della Legge Urbanistica del 1942, avrebbe dovuto essere riesaminato ed esteso all'intero territorio comunale, come lo stesso prof. Valle segnalerà al Podestà con una lettera del 20-10-42. Da allora, e prima della definitiva approvazione ed entrata in vigore, il piano tramonta lasciando come eredità alcune realizzazioni disorganiche che si mimetizzano facilmente nella casualità generale che ha guidato, unica costante in lunghi decenni di pianificazioni, la crescita di questa città.

## *IL PIANO PATTERI*

La elevazione a capoluogo di Provincia ha, frattanto, avviato quei fenomeni di inurbamento e di terziarizzazione che caratterizzeranno lo sviluppo successivo di Nuoro.

La città cresce, Istituta comincia ad assumere la sua configurazione di quartiere autonomo, anche se non ancora unito fisicamente alla città; i quartieri a Nord della Via Trieste (Nuoro Nuova) si sviluppano anch'essi; la stazione ferroviaria continua ad essere quella di Piazza Italia; vengono costruite le prime case di "Su Pinu"; non sono state realizzate nè la Via Manzoni nè il Palazzo di Giustizia; a Monte Jaca c'è già la prima fila di case, testa di ponte del futuro insediamento abusivo.

È il 1950.

Fra le proposte del prof. Valle e gli studi e le elaborazioni successive dell'ing. Melis che confermano la difficoltà per gli amministratori di seguire con coerenza una previsione urbanistica definita, o forse la inadeguatezza ai loro occhi di tutte le programmazioni fino ad allora elaborate, nasce il Piano Regolatore Generale Patteri: strumento che inciderà per circa 20 anni in misura significativa sullo sviluppo della città.

Il piano Patteri è un piano di mediazione fra gli obiettivi urbanistico-formali del prof. Valle e le esigenze edilizie e di risanamento dell'ing. Melis.

La sua filosofia ispiratrice e la cultura che lo pervade sono fra le espressioni tipiche dell'urbanistica dell'epoca: lo sviluppo è visto fondamentalmente in termini di insediabilità residenziale ed il centro storico come un quartiere inadeguato alle esigenze abitative e quindi bisognoso di un risanamento da attuarsi attraverso la sostituzione degli edifici e la apertura di nuove strade, indifferenti rispetto alle presistenze urbanistiche ed architettoniche, che lo attraversano indiscriminatamente al solo scopo di facilitare i collegamenti con gli altri quartieri della Città.

Sarebbe inutile, ancora una volta, cercare in esso ciò che da tale visione era completamente assente: un'analisi critica del passato ed

un progetto organico per il futuro che ipotizzasse ruoli e funzioni della città rispetto al territorio e, a scala urbana, delle diverse componenti delle città al suo interno. Pur se le previsioni insediative erano corredate da una dotazione di servizi e di aree pubbliche, al di là del rispetto formale degli standard, il piano si sviluppa attraverso indici e normative schematiche senza aggiungere niente sulle tipologie, sulla qualità della città progettata e sul significato finale degli interventi proposti.

Questo piano ha gestito e guidato gli anni del boom edilizio, incentivando e legittimando in veste urbanistica il mito del condominio e della palazzina, così estraneo alla cultura architettonica e sociale nuorese, ma accolto acriticamente quale verità finalmente rivelata per risolvere il problema della casa per i nuoresi.

Sono gli anni dell'abbandono del centro storico, del rifiuto e del fastidio quasi ossessivo per tutto ciò che è vecchio e ricorda il passato, la miseria, i servizi igienici nei cortili, i selciati, le case in pietra con le stanze fredde, piccole e comunicanti fra loro; sono gli anni in cui il "blocchetto di cemento" sostituisce la pietra, il cemento armato sostituisce il legno dei solai ed i "tecnici" sostituiscono i capimastri nella progettazione delle case; sono gli anni dell'accettazione plaudente per le proposte di demolizione e per gli sventramenti ed anche gli anni delle trasformazioni più rapide e sostanziali, rese possibili dall'eco lontana, ma pur avvertibile, di quel "miracolo economico" che tutta l'Italia allora viveva.

È la nuova filosofia del dopo-guerra che trionfa. L'inconscio collettivo tende a cancellare le memorie del passato, le distruzioni, il fascismo, la miseria e la guerra. Il passato è tristezza e tragedia, va dimenticato e ignorato; il futuro è tutto e tutto ciò che sa di futuro, di nuove tecnologie e di progresso è esaltato ed osannato.

È particolarmente avvertibile, in riferimento al Piano Patteri, quel consueto rapporto di interazione che sempre lega l'urbanistica e la cultura e per effetto del quale un piano, espressione ed interpretazione "tecnica" della cultura prevalente nell'epoca, produce a sua volta, con le proprie previsioni, fenomeni urbanistici ed architettonici che determinano, attraverso il consenso per le realizzazioni e la



loro emulazione, nuovi modelli di riferimento culturali che concorrono a loro volta ad indirizzare la domanda proprio nella direzione che il Piano è in condizioni di soddisfare.

Il Piano quindi, frutto ed espressione di una cultura, determina a sua volta una cultura simile a quella che lo ha generato. Tale fenomeno, al quale si può riconoscere una validità generale, è ancora più evidente in assenza di uno spirito critico evoluto e di modelli culturali autonomi, consolidati e fortemente radicati nella coscienza dei cittadini.

Questa, in effetti era la situazione di Nuoro e dei Nuoresi all'epoca del varo di quel Piano Regolatore.

Il modello proposto è quello del centro di provincia che, rifiutano la propria identità, anela a diventare una piccola città adottando, a scala ridotta, i modelli urbanistici e tipologici che normalmente vengono attribuiti alle città;

Quasi che tali modelli, per il solo fatto di venire realizzati e di creare un modesto effetto-città, potessero, da soli, creare le condizioni sociali, culturali, economiche e di qualità della vita che caratterizzano un centro urbano di antica tradizione. Non si può certo mitizzare la funzione che un qualunque strumento urbanistico svolge nella crescita e nello sviluppo di ogni società giacché non è certo una previsione progettuale a poter determinare, autonomamente, la propria realizzazione; ma è pur vero che (attraversano quel meccanismo di interazione per il quale il frutto di una scelta culturale a sua volta, creando dei modelli, indirizza la cultura) un Piano svolge comunque un ruolo di grande rilievo nello sviluppo sociale per il fatto stesso di incanalare i bisogni verso alcune possibili realizzazioni, e di escluderne comunque in modo categorico altre, pure possibili ed alternative.

È infatti attraverso una previsione urbanistica che si attua, ad esempio, la scelta culturale fra città orizzontale e città verticale ed è sempre per effetto di una previsione urbanistica che si può conseguire un maggiore o minore rispetto per alcune emergenze naturali rilevanti (vedi ad esempio il Colle di S. Onofrio) proponendo interventi tesi ad un idoneo inserimento delle funzioni residenziali o di

servizio nel contesto delle peculiarità del territorio sul quale si opera.

Il piano invece, oltre al rifiuto concettuale della esistenza di un centro storico meritevole di riqualificazione, prevede una notevole quantità di zone di completamento con indici costantemente molto elevati e tali da prefigurare la realizzazione di "palazzine"; per cui si può affermare che la possibilità urbanisticamente programmata di realizzare edifici a tipologia unifamiliare in forma non episodica, tramonta a Nuoro all'inizio degli anni cinquanta.

Questa esigenza insoddisfatta e, per contro, profondamente radicata nella cultura nuorese, continuerà a premere contro la inadeguatezza delle previsioni progettuali e contro l'insensibilità interpretativa degli amministratori trovando sbocchi disorganici e spesso illegittimi (vedi la nascita della associazione "Città giardino" o, nello stesso spirito, la crescita dei quartieri periferici abusivi caratterizzati, in massima parte, da tipologie unifamiliari o comunque di dimensione ridotta) che tanto peso hanno avuto e continuano ad avere nella disorganica crescita successiva della città.

Ma, unitamente alla scelta culturale fra insediamento intensivo o estensivo, non va trascurata la scelta economica e sociale che sta alla base dell'una o dell'altra realizzazione e per effetto della quale l'intervento unifamiliare estensivo può essere intrapreso dal singolo indipendentemente dalla disponibilità economica immediata e può essere graduato, per la sua realizzazione nel tempo, in modo autonomo, mentre l'inserimento in una tipologia condominiale presuppone, sotto il profilo economico, l'accettazione di scadenze comuni e predeterminate, e quindi una considerevole disponibilità finanziaria la cui assenza, nel caso di Nuoro, ha sottratto al mercato legale dell'edilizia migliaia di utenti incanalandoli verso un abusivismo che si veste pertanto di necessità e, come tale, finisce per essere lungamente tollerato o, addirittura, ignorato.

Per definire il contorno nel quale questi fenomeni si attuano, è necessario ricordare che in quegli stessi anni tutte le città italiane, da Roma a Torino a Napoli, vivevano quegli stessi sentimenti di indifferenza per le proprie tradizioni culturali e, sull'onda della maggiore disponibilità economica e sulla spinta di un inurbamento in-

controllato, asservivano le scelte urbanistiche alla pura rendita fondiaria rinunciando, proprio nel momento del massimo sviluppo, ad incanalare costruttivamente l'enorme quantità di capitali investiti nell'edilizia per migliorare la qualità della vita nelle città e proseguire nella tradizione culturale che in epoche precedenti aveva visto l'Italia originale e creativa interprete del proprio tempo anche sotto il profilo della progettazione urbana.

Con la attuazione del Piano Patteri, Nuoro si trasforma profondamente. La periferia diventa città. Cresce e si completa il quartiere di Istiritta, nascono i quartieri di Gruches e di Furreddu, si costruisce a Biscollai, a Ugolio, sul Colle di S. Onofrio; i quartieri a monte di Via Trieste si saturano completamente.

Nel centro storico ha inizio la sistematica sostituzione di quelle piccole tessere che costituivano il mosaico originario di una logica di esclusivo risanamento igienico, secondo le direttrici del Piano.

Quartieri che fondavano la propria peculiarità su un precario equilibrio fra dimensione ed architettura degli edifici da un lato e dimensione e materiali dei vicoli dall'altro, vivono lentamente la sostituzione di uno degli elementi fondamentali: la architettura e la dimensione degli edifici.

I nuovi fabbricati realizzati sull'area di pertinenza dei vecchi cancellano i cortili interni e si propongono, in quel fragile contesto, con forme, materiali e disegni che non hanno alcun rapporto fisico nè alcun nesso culturale con le strade su cui prospettano.

È Seuna, in questa fase, ad operare il maggior numero di sostituzioni fra i propri edifici. Infatti il sorgere di Istiritta e la realizzazione della Via Gramsci fanno recuperare a Seuna una centralità che aveva perso da parecchi secoli e le sue costruzioni, un tempo periferiche ed addirittura condannate all'annientamento del Piano del Prof. Valle, si trovano in posizione baricentrica rispetto alla nuova città che si è andata delineando in quegli anni.

La normativa di piano non prevede, per il centro storico, alcun limite di volume nè alcuna salvaguardia per gli edifici più significativi.

Il delicato equilibrio fra impianto urbano ed architettura degli edifici che, in assenza di costruzioni di rilevante pregio, costituiva il

fondamentale elemento di qualificazione ambientale, si infrange irrimediabilmente; viene meno anche quella continuità di materiali (pietra per i selciati e pietra per le case), che costituiva il tessuto connettivo e la comune matrice di lettura di tutto l'insediamento. I volumi, i materiali, i colori delle nuove case non hanno più alcun rapporto con i vicoli e con gli slarghi, ed anche essi, in questa logica di trasformazione senza obiettivi, si vestono d'asfalto con soddisfazione degli abitanti che non accettano più i disagi del selciato e, non potendosi o non volendosi trasferire nei condomini di periferia, chiedono almeno una immagine di conformità al "progresso" generale.

È solo la scarsa disponibilità finanziaria della Amministrazione che impedisce l'attuazione degli sventramenti previsti dal piano fino a renderli ormai inattuabili; ma gli allineamenti dei nuovi edifici e le espropriazioni parzialmente effettuate testimoniano della considerazione nella quale tali opere erano tenute.

In tutte le edificazioni realizzate, il Piano incoraggia la logica del massimo profitto. Gli indici, già elevati, vengono per un breve periodo ulteriormente aumentati e così pure l'altezza massima dei fabbricati. In tutti i nuovi quartieri vi è una notevole carenza di verde, sia pubblico che privato.

In nessuno vi è una piazza progettata come tale. L'unico spazio rilevante a scala urbana sotto il profilo sociale continua ad essere il Corso Garibaldi, cuore sempre più eccentrico di una città che punta altrove per il suo sviluppo ma non sa dotarsi di altri riferimenti di vita collettiva.

Le modeste zone con edificabilità non intensiva hanno pur sempre indici sufficienti per la realizzazione di piccoli condomini; i costi delle aree sono quindi elevati e pertanto, nel rispetto della logica economica che lega il valore dell'area alla sua potenzialità edificatoria, sono inaccessibili per la realizzazione di case unifamiliari.

È in queste condizioni che l'inserimento sul mercato di aree esterne al Piano Regolatore nelle località di Sa 'e Sulis, Preda Istrada, il Nuraghe, Monte Jaca e Mughina, trova le condizioni ideali per innescare fenomeni di abusivismo di considerevole dimensione.

La logica del profitto, già vigente all'interno della città è legittima-

ta dalle previsioni urbanistiche, si integra qui con la edificazione più sconsiderata.

La modesta superficie dei lotti, che ha già reso altamente remunerativa la vendita delle aree, viene utilizzata al di là di ogni limite compatibile. Essere fuori dal Piano Regolatore diventa un facile alibi per non rispettare alcuna norma, neanche quelle più elementari che riguardano i distacchi fra i fabbricati.

Decenni di programmazione urbanistica retrocedono al rispetto formale, neppure generalizzato, delle disposizioni del Codice Civile. Lotti che a stento avrebbero potuto ospitare case unifamiliari, vedono sorgere piccoli palazzi incompiuti, in una rincorsa ad accaparrare il massimo volume per il proprio nucleo familiare ben al di là della capacità economica di provvedere a fare di quelle costruzioni un'opera compiuta in tutte le sue parti.

Lo stato di necessità originario, dopo aver pagato lo scatto della speculazione fondiaria, si perde per strada, durante la realizzazione; già contraddetto dalla quantità dei volumi realizzati si integra anch'esso nella logica del massimo profitto producendo risultati talmente devastanti per l'immagine e la qualità di quei quartieri da renderli irrecuperabili ad una integrazione organica nel contesto della città rispetto alla quale sono, e saranno per lungo tempo, "altro".