

DAL NEOREALISMO ITALIANO AL LANDSCAPE PLANNING AMERICANO:
LA FONDAZIONE DEL PAESAGGIO TURISTICO DELLA COSTA SMERALDA

Dottoranda: Alessandra Cappai

Direttore: Ricard Pié i Ninot
Co-direttore: Maria Goula

Universitat Politècnica de Catalunya
Departament d'Urbanisme i Ordenació del Territori
Febbraio 2014



Dal nerorealismo italiano al landscape planning americano:
la fondazione del paesaggio turistico della Costa Smeralda

La tesi è il risultato di un lungo percorso iniziato nel Master di Urbanistica e portato avanti nel corso del Dottorato, durante il quale si sono succeduti alti e bassi. Ringrazio coloro che hanno reso possibile il raggiungimento di questo traguardo.

A mio marito Ivàn, per i suoi consigli, il suo aiuto e per spronarmi ad andare avanti nei momenti difficili.

Ai miei genitori, per essere stati i primi a spingermi nell'impresa del Dottorato.

A Ricard e Maria, per il loro apporto ai contenuti, per aver diretto questa tesi con entusiasmo e per riuscire sempre a trovare il lato positivo del mio lavoro anche quando non lo vedevo.

A chi ha reso possibile questa tesi con l'apporto di materiale grafico, documenti, fotografie o con un interessante racconto: il Consorzio Costa Smeralda, il Comune di Arzachena, l'Arch. Enzo Satta, l'Arch. Morgan Wheelock, la studentessa Francesca Camacci e tanti altri.

A Anita Berrizbeitia senza la quale l'esperienza unica svolta presso l'Università di Harvard non sarebbe stata possibile; a Deirdre Doran e allo studio Sasaki Associates per offrirmi libero accesso alla documentazione originale.

Sommario

La Costa Smeralda nasce nei primi anni '60 nelle coste nordorientali della Sardegna, in un momento di grandi cambiamenti per il turismo.

Mentre nel resto d'Europa il boom turistico del secondo dopoguerra significava la democratizzazione delle vacanze e la diffusione del turismo di massa, la Costa Smeralda nasce in antitesi alle altre destinazioni turistiche di massa sorte nelle coste spagnole, italiane e francesi dello stesso periodo. La condizione insulare e la natura incontaminata diventano simbolo dell'esclusività, che attraggono in Costa Smeralda clienti d'élite alla ricerca di un enclave paradisiaco di lusso nel centro del Mediterraneo.

Il processo di costruzione del paesaggio e dello spazio turistico nella Costa Smeralda è messo in relazione con i seguenti temi:

- il contesto italiano del secondo dopoguerra, in conflitto tra recupero della tradizione e l'innovazione del movimento moderno;
- l'invenzione di un immaginario esotico-mediterraneo come base per la fondazione della Costa Smeralda e la singolarità delle modalità di avvio della località turistica d'élite;
- il diverso approccio al progetto turistico riscontrato nelle diverse fasi della costruzione della Costa Smeralda e legato alla provenienza dei progettisti, porta a definire gli elementi prioritari per la costruzione del paesaggio turistico a diversa scala.

Abstract

Costa Smeralda was founded in the early 1960s in the north-eastern coast of Sardinia, at a time of great change for tourism.

While for the rest of Europe the tourism boom after World War II meant the democratization of the holidays and the spread of mass tourism, Costa Smeralda was founded in opposition to the other mass tourism destinations fate in the Spanish, Italian and French coasts of the same period. The insular condition and the pristine nature of Costa Smeralda became a symbol of exclusivity, which attracted elite clients looking for a heavenly enclave of luxury tourism in the heart of the Mediterranean.

The process of construction of Costa Smeralda landscape and tourist space has been related to the following themes:

- italian context after World War II, in conflict between the tradition's rediscovery and innovation of modern movement;*
- the invention of an exotic-mediterranean imagery as base for the construction of Costa Smeralda, and singularity of the operation to initiate the elite tourism settlement;*
- the different approach to the landscape held in the different phases of construction and related to the origin of designers, bring us to define priority elements for the construction of tourist landscape at the different scales.*

Indice

Elenco delle figure

Elenco delle abbreviazioni

Introduzione: Tema della ricerca; Ipotesi; Obiettivi; Stato dell'arte;
Metodologia della ricerca

Capitolo 1: La nascita dell'architettura turistica in Italia tra tradizione e sperimentazione

1.1 Il primo decennio dopoguerra: la riscoperta dell'architettura tradizionale e la nascita del neorealismo

1.1.1 La fase di ricostruzione: razionalismo VS neorealismo al servizio della residenza

1.1.2 L'influenza del neorealismo sull'architettura turistica

1.2 Il dibattito teorico e progettuale sull'architettura e pianificazione turistica negli anni '60

1.2.1 L'avversione della critica al turismo di massa e all'urbanizzazione del litorale

1.2.2 Criticismo teorico e attività professionale a confronto: alcuni progetti di pianificazione turistica di Quaroni, BBPR e D'Olivo

Conclusioni

Capitolo 2: Dal paesaggio rurale all'invenzione del paradiso turistico Costa Smeralda

Introduzione

2.1 Ubicazione e brevi cenni storici sul territorio

2.2 L'assetto tradizionale del territorio

2.3 Il principe alla scoperta della terra incantata

2.4 La creazione del Consorzio Costa Smeralda

2.4.1 I soci fondatori del Consorzio Costa Smeralda

2.4.2 Caratteristiche del Consorzio Costa Smeralda e Atto costitutivo

Capitolo 3: Il neorealismo manierista del primo decennio della Costa Smeralda

3.1 Il Comitato internazionale di architettura

3.2 I primi piani di sviluppo della Costa Smeralda

3.2.1 La ricostruzione del processo di pianificazione

3.2.2 I Piani di Lottizzazione di Porto Cervo e Romazzino

- 3.3 Dalle opere del regime al neorealismo nella Costa Smeralda di Luigi Vietti
 - 3.3.1 *Le architetture degli anni '30: dalle opere del regime alle ville nella costa ligure*
 - 3.3.2 *I primi anni del dopoguerra: la tradizione a servizio dell'architettura turistica*
 - 3.3.3 *L'esperienza di Vietti nella Costa Smeralda: neorealismo o banalizzazione dell'architettura vernacolare?*

Capitolo 4: Il Master Plan della Costa Smeralda tra *landscape* e *urban planning*

Introduzione

- 4.1 Dal comitato di architettura all'équipe di consulenti americani
- 4.2 Disciplina e pratica della *landscape architecture* negli Stati Uniti del secondo dopoguerra
 - 4.2.1 *Il ruolo di Hideo Sasaki nel cambiamento dell'Architettura del Paesaggio come disciplina e professione*
 - 4.2.2 *L'analisi della dimensione ambientale come base del processo di pianificazione del territorio*
 - 4.2.3 *Il Master Plan come risultato dell'analisi del territorio*
 - 4.2.4 *Il Master Plan di Sea Pines Plantation come manifesto della sostenibilità negli anni '50*
- 4.3 Il Master Plan della Costa Smeralda dall'analisi al progetto
 - 4.3.1 *Analisi del territorio dopo i primi anni della Costa Smeralda*
 - 4.3.2 *Il Master Plan e la pianificazione in fasi dalla scala territoriale alla scala urbana*
 - Master Plan Fase 1
 - Master Plan Fase 2
 - Master Plan Fase 3

Capitolo 5: Gli elementi che strutturano il paesaggio turistico smeraldino

Introduzione

- 5.1 *La struttura tradizionale del territorio: i muri a secco*
- 5.2 *La percezione visuale e la distribuzione dell'edificato*
- 5.3 *Gerarchia e patterns dell'infrastruttura viaria*
- 5.4 *L'uso della vegetazione e la sua regolamentazione*

Conclusioni

Bibliografia

Annessi

Elenco delle figure

Figura 1. Luigi Vietti, Villa Il Ronco a Gravellona Toce (1930).

Figura 2. Disegni di Vietti del 1928, in cui si manifesta la sua ricerca per alcuni elementi dell'architettura spontanea.

Figura 3. Mario Ridolfi, dettaglio dei ringhierini dei balconi per il quartiere coordinato CEP a Treviso San Liberale (1959-1963).

Figura 4. Mario Ridolfi, dettaglio dei ringhierini delle finestre per il quartiere coordinato CEP a Treviso San Liberale (1959-1963).

Figura 5 (a destra). Mario Ridolfi. Prospetti degli appartamenti INA in Viale Etiopia a Roma (1951-1954).

Figura 6 (in basso). Ludovico Quaroni, Mario Ridolfi. Planimetria definitiva del Quartiere Tiburtino a Roma (1950).

Figura 7. Ludovico Quaroni, Mario Ridolfi. Prospetti del Lotto E del Quartiere Tiburtino a Roma (1949-1954).

Figura 8 (in alto a destra). Veduta dei Sassi di Matera.

Figura 9 (in alto a sinistra). Ludovico Quaroni, Planimetria del quartiere la Martella a Matera (1951).

Figura 10 (al centro). Ludovico Quaroni, Progetto per la Chiesa del borgo la Martella a Matera (1951).

Figura 11. (in basso). Ludovico Quaroni e altri. Borgo la Martella a Matera (1951-1954).

Figura 12. Veduta di Ostuni.

Figura 13. Schizzo dello skyline di Ostuni.

Figura 14. Fotografia del complesso turistico Valtur.

Figura 15. Skyline del complesso.

Figura 16. Schizzo dello skyline del progetto, ad opera dei progettisti.

Figura 17. Villaggio turistico di Ostuni. Alla chiusura verso l'esterno, accentuata dalla quasi totale assenza di aperture, si contrappone un'apertura all'interno, dove gli alloggi si affacciano sugli spazi comunitari congiungendosi a essi.

Figura 18. La planimetria del complesso di Ostuni mostra la compattezza nella distribuzione spaziale ricercata sin dal principio dai progettisti. Si rispetta l'allineamento lungo la strada podereale degli insediamenti agricoli del litorale.

Figura 19. Planimetria del villaggio di Isola Capo Rizzuto nella sua versione definitiva. Tre accentramenti si articolano intorno al nucleo di servizi centrale.

Figura 20. La planimetria nella sua prima versione più unitaria. Le costruzioni a gradoni verranno eliminate per questioni di stabilità del terreno.

Figura 21. Fotografia di un blocco del complesso di Isola Capo Rizzuto.

Figura 22. Località balneare nella costa laziale. Si crea un continuum

costruito nella prima linea di costa e non viene stabilita nessuna connessione con il territorio interno.

Figura 23-24. Studio BBPR, le due proposte per il progetto di sviluppo turistico di Capo Stella all'Isola d'Elba (1960).

Figura 25. Schizzo prospettico di una strada di lottizzazione, dalla quale si ha la possibilità di godere del paesaggio grazie alla disposizione delle case a valle della pendenza e l'apertura del muro.

Figura 26-27. Piante e prospettive delle case tipo "cometa".

Figura 28. Pianta e prospettiva di una casa a gradoni.

Figura 29. Piano del comparto turistico elaborato dai tecnici della Società Punta Ala (1961-1963).

Figura 30. Ludovico Quaroni, Piano della lottizzazione "Il Gualdo" (1961-63).

Figura 31. Ludovico Quaroni, soluzioni per le residenze nel progetto delle barene di San Giuliano a Mestre (1958).

Figura 32. Planimetria di un blocco condominiale del Gualdo.

Figura 33. Fotografia di alcuni appartamenti del Gualdo.

Figura 34. Ludovico Quaroni, Piano della lottizzazione "Poggio le Mandrie" (1961-1963).

Figura 35. Prospetto di alcune ville di Poggio le Mandrie, di cui erano indicati in partenza la volumetria, i materiali e i dettagli minimi.

Figura 36. Planimetria della prima proposta per Pineta di Classe, a cui partecipano principalmente Quaroni e Quistelli.

Figura 37. Modello della seconda proposta a cui partecipa attivamente anche D'Olivo.

Figura 38. Ludovico Quaroni, Piano d'insieme delle Barene di San Giuliano a Mestre (1958).

Figura 39. D'Olivo, Piano di sviluppo turistico di Manacore del Gargano (1959).

Figura 40. D'Olivo, Piano particolareggiato (1960).

Figura 41-42. Illustrazioni pittoresche. In alto: Capo Corso in Corsica. In basso: Nuraghe Santa Barbara a Macomer. Le illustrazioni dell'epoca sul territorio sardo sono significative dell'immaginario rurale che la Sardegna evocherà fino al XX secolo.

Figura 43. Il paesaggio gallurese prima della costruzione della Costa Smeralda.

Figura 44. Gli stessi elementi che caratterizzano il paesaggio sono quelli che formano l'immaginario paradisiaco della Costa Smeralda. Nella foto l'area di Romazzino.

Figura 45. Carta dell'Isola e Regno di Sardegna, di Alberto Lamarmora (1845).

Figura 46. Carta topografica anni '50 dell'area Costa Smeralda verso

Arzachena.

Figura 47. Altimetria del terreno e rete idrologica.

Figura 48-49. Le rocce granitiche e i muri a secco sono una caratteristica del territorio di Arzachena; in questo caso la famosa roccia "Il fungo".

Figura 50. Strada rurale di accesso a Cannigione e parcellazione con i muri a secco.

Figura 51. Curve di livello calcolate ogni 10 metri d'altitudine e rete idrografica. Il terreno va scendendo gradualmente verso il mare con la caratteristica conformazione della costa "a rias".

Figura 52. Segni dell'uso antropico del territorio alla fine degli anni '50. Il viario, gli stazzi e la suddivisione delle parcelle con i muri a secco costituiscono gli elementi che strutturano il territorio.

Figura 53. I pastori difficilmente possedevano un mezzo di trasporto prima del boom turistico, e l'unico mezzo era il mulo o il carro a buoi.

Figura 54. Terreno di vidazione presso Muravera.

Figura 55. Tancas sull'altipiano di Abbasanta.

Figura 56. Organizzazione dei campi nelle pianure della Sardegna meridionale.

Figura 57. Stazzo elementare.

Figura 58. Stazzo comune nelle zone costiere collinari caratterizzate da rilievi granitici: le proprietà sono sottili strisce di terra, davanti allo stazzo un piccolo appezzamento con vigna e orto.

Figura 59. Stazzo costituito da un'unità edilizia principale e diversi annessi rustici di recente edificazione.

Figura 60. Sovrapposizione dell'altimetria con le particelle che comporranno i circa 3000 ettari della Costa Smeralda.

Figura 61. Carta originale della suddivisione originale dei terreni tra i soci fondatori e gli établissements.

Figura 62. Il gruppo di progettazione del Primo Piano di Sviluppo della Costa Smeralda (1962). Da sinistra: Arch.Raimond Martin, Arch.Michele Busiri Vici, Arch.Jacques Couelle, Miss Marise Rohan, Arch.Antonio Simon, Arch.Luigi Vietti, Arch.Giancarlo Busiri Vici, Arch.Leopoldo Mastrella.

Figura 63. Gli arch. Busiri Vici illustrano ai soci fondatori (da sinistra René Podbielsky, Patrick Guinness, e il Principe Aga Khan) i primi piani di sviluppo (1962).

Figura 64. Hotel Pitritza in fase di costruzione.

Figura 65. Schizzo della Pitritza di Luigi Vietti.

Figura 66. Hotel Pitritza oggi.

Figura 67. Couelle, pianta di una villa a Castellaras le Neuf (1963).

Figura 68 (a sinistra). Planimetria tipo di una villa del Cala di Volpe di 124 m2.

Figura 69 (in basso). Prospetti Hotel Cala di Volpe.

Figura 70. La prima parte del Cala di Volpe è completata (1963).

Figura 71. Fotografia di una maison paysage di Castellaras le Neuf di Couelle.

Figura 72. Busiri Vici, planimetria di una villa di 120 m2.

Figura 73. Busiri Vici, planimetria di una villa di 122 m2.

Figura 74-75. Antonio Simon Mossa, pianta e prospetto di un hotel (1962).

Figura 76. Fotografia di due ville di Michele Busiri Vici.

Figura 77. Schemi sulle planimetrie delle ville di Busiri Vici e Couelle.

Figura 78. Presentazione del Primo Piano di Sviluppo della Costa Smeralda in presenza di vari onorevoli regionali e dello stesso presidente della Regione On. Sergio Corrias (1964).

Figura 79. L'arch. Vietti illustra il piano di sviluppo di Porto Cervo (1962).

Figura 80. Il plastico di Porto Cervo secondo il Piano di Luigi Vietti (1964).

Figura 81. Plan d'ensemble di Porto Cervo.

Figura 82. Piano di lottizzazione di Porto Cervo.

Figura 83. Piano di Lottizzazione di Porto Cervo di Luigi Vietti, datato 1965 e controfirmato nel 1968.

Figura 84. Dettaglio del Piano di Lottizzazione di Porto Cervo.

Figura 85. Schemi di analisi sulla distribuzione della prima fascia definita "borghi residenziali".

Figura 86. Schemi di analisi sugli elementi chiave del Piano di Lottizzazione del 1965, dove si evidenziano gli elementi naturali e antropici preesistenti e la nuova suddivisione dei lotti.

Figura 87. Distribuzione dei diversi ranghi di superficie dei lotti nel territorio.

Figura 88. Sovrapposizione dei diversi elementi che compongono il Piano di Lottizzazione del 1965 di Luigi Vietti.

Figura 89. Avanzamento della costruzione di Porto Cervo: è possibile individuare l'Hotel Cervo, la Piazzetta, il pontile e la banchina del porto. Sullo sfondo, vediamo che alcune ville sono già state completate, tra esse le case del Principe Aga Khan.

Figura 90. La foto mette in evidenza lo stato di avanzamento della realizzazione dell'infrastruttura stradale. L'insenatura più profonda ospiterà successivamente il secondo porto.

Figura 91. Cantiere del "centro di Porto Cervo". L'impresa incaricata dell'esecuzione era di provenienza romana, in quanto le imprese locali si rifiutarono di associarsi per mettere insieme la manodopera sufficiente.

Figura 92. Dettaglio del Piano di Fabbricazione del 1969 del Comune di Arzachena nella zona di Porto Cervo (Piano Vietti).

Figura 93. Schemi esemplificativi della distribuzione delle densità nel Piano Vietti del 1969.

Figura 94. Schema riassuntivo della distribuzione delle densità nel Piano Vietti del 1969.

Figura 95. Vista aerea degli anni '60 dell'area di Romazzino.

Figura 96. Piano di Lottizzazione di Romazzino (1965).

Figura 97-98. Tesi di laurea di Luigi Vietti. Pianta e prospetto del progetto per un complesso alberghiero sul Lago Maggiore (1928).

Figura 99. Progetto "Genova 1950". Zonizzazione.

Figura 100-101. Esempi di distribuzione edilizia del progetto "Genova 1950".

Figura 102. Luigi Vietti. Prospettiva e piante dell'albergo Delfino (1937).

Figura 103. Luigi Vietti. Pianta e prospetto dell'albergo San Fruttuoso (1937).

Figura 104. Luigi Vietti. Prospettiva e prospetto dell'albergo Nord-Est (1937).

Figura 105. Plastico del progetto di una villa su roccia a sperone (1929-1932).

Figura 106. Modello di villa su roccia a sperone. Pianta piano terra e piano primo (1929-1932).

Figura 107. Foto della villa all'epoca della realizzazione.

Figura 108. Versione definitiva della Villa la Roccia a Cannobio. Pianta piano terra e piano primo. (1936)

Figura 109. Vista della villa verso il mare.

Figura 110. Luigi Vietti. Villa di Ugo Nebbia a Mulinetti (1939). Pianta.

Figura 111. Vista dal lago della Villa Wanda.

Figura 112. Luigi Vietti. Villa Wanda a Stresa. Pianta piano terra e primo piano (1935-36).

Figura 113. Luigi Vietti. Piano Regolatore Generale di Portofino.

Figura 114. L'hotel Cervo appena costruito, prima dell'invecchiamento, nel suo colore bianco.

Figura 115. L'hotel Cervo dopo la tecnica dell'invecchiamento.

Figura 116-117. Elementi ricorrenti nel villaggio di Porto Cervo: archi, verande, balconi, sottopassaggi e passaggi sopraelevati, vialetti e portici.

Figura 118. Planimetria del centro di Porto Cervo, composto dall'Hotel Cervo e la Piazzetta.

Figura 119. Planimetria di Port Grimaud.

Figura 120. Planimetria della località turistica Binibeca, Minorca.

Figura 121. Veduta fotografica del villaggio Binibeca.

Figura 122. Cartolina di Port la Galere.

Figura 123. Port Grimaud.

Figura 124. Portofino.

Figura 125. Veduta di Porto Cervo.

Figura 126. Schizzo diagrammatico che riassume il concept del master plan.

Figura 127. Diagramma esemplificativo della strategia del master plan di Sasaki Associates.

Figura 128. La mappa è l'unico documento pubblicato relativo al Master Plan di SDDA.

Figura 129. Programma originale della presentazione dei lavori del corso di Landscape Architecture 1962-63.

Figura 130. Programma originale del corso Collaborative.

Figura 131. Piano di analisi "Site Features" del progetto Multalonga, Sardegna, 1978.

Figura 132. Piano di analisi "Composite critical factors" per il progetto di una nuova comunità residenziale e Walden, Illinois, 1971.

Figura 133. Piano di analisi "Site Features" per il progetto di un resort e aree ricreative a Kohala Coast Estate, 1968.

Figura 134. Piano di analisi delle pendenze per il progetto Multalonga, Sardegna, 1978.

Figura 135. Piano topografico per il progetto di una nuova comunità residenziale a Baywood, s.d.

Figura 136. Piano morfologico per il progetto di una nuova comunità residenziale e aree ricreative a Cochiti Lake, 1970.

Figura 137. Piano altimetrico per il progetto di una nuova comunità residenziale e aree ricreative a Cochiti Lake, 1970.

Figura 138. Piano di analisi delle condizioni del terreno. Progetto per un resort e aree ricreative a Kohala Coast Estate, Hawaii, 1968.

Figura 139. Piano di analisi delle viste per il progetto di Multalonga, Sardegna.

Figura 140. Piano di analisi delle viste per il progetto di una nuova comunità residenziale a Baywood, s.d.

Figura 141. Piano di analisi delle viste per il progetto di una nuova comunità residenziale a Del Mesa Carmel Real, California, 1981.

Figura 142. Piano di analisi della vegetazione per il progetto di una nuova comunità residenziale a Del Mesa Carmel Real, California, 1981.

Figura 143. Piano di analisi della vegetazione per il progetto di un resort e aree ricreative a Kohala Coast Estate, Hawaii, 1968.

Figura 144. Piano idrologico per il progetto di una nuova comunità residenziale e aree ricreative a Cochiti Lake, 1970.

Figura 145. Piano idrologico per il progetto per un resort e aree ricreative a Kohala Coast Estate, Hawaii, 1968.

Figura 146. Nella presente pagina e in quella successiva si raccolgono in modo sequenziale alcuni dei piani di analisi dei progetti visti finora.

Figura 147. Cochiti Lake, Master Plan di uso del suolo in relazione ai canali di drenaggio nel progetto.

Figura 148. Cochiti Lake, definizione del sistema verde in un nucleo.

Figura 149. Kohala Coast, sezioni che individuano la disposizione

dell'edificato in pendenza per la conservazione della visuale.

Figura 150. Kohala Coast, distribuzione di uno dei villaggi.

Figura 151. Master Plan of Sea Pine Plantation, 1968.

Figura 152. Planivolumetrico di Harbortown, 1968.

Figura 153. Planivolumetrico di Porto Cervo, 1969.

Figura 154. Piano degli insediamenti esistenti alla data del 1968.

Figura 155. Analisi delle pendenze e visuali della parte sud della CS.

Figura 156. Piano concettuale del Master Plan.

Figura 157. Master Plan preliminare.

Figura 158. Master Plan Fase 1.

Figura 159. Piano di lottizzazione per Porto Cervo Marina.

Figura 160. Proposta per il completamento dell'area intorno a Cala di Volpe.

Figura 161. Master Plan Fase 2.

Figura 162. Concept per la nuova area alberghiera e residenziale ad ovest del campo da golf tra Golfo Pevero e Cala di Volpe.

Figura 163. Distribuzione delle superfici costruite, parcheggi e infrastruttura nella nuova area alberghiera e residenziale ad ovest del campo da golf tra Golfo Pevero e Cala di Volpe.

Figura 164. Distribuzione del verde pubblico e privato nella nuova area alberghiera e residenziale ad ovest del campo da golf tra Pevero e Cala Volpe.

Figura 165. Proposta non realizzata per l'espansione del nucleo di Cala Volpe.

Figura 166. Ampliamento dell'infrastruttura nell'area di Cala di Volpe.

Figura 167. Ampliamento dell'infrastruttura nell'area di Cala Razza di Juncu.

Figura 168. Ampliamento dell'infrastruttura nell'area del Romazzino.

Figura 169. Master Plan Fase 3.

Figura 170. Piano della gerarchia dell'infrastruttura viaria.

Figura 171. Piano degli spazi aperti e aree ricreative.

Figura 172. Sovrapposizione dei muri a secco attuali e la suddivisione parcellare degli anni '50.

Figura 173-176. Schemi rappresentativi dei vari tipi di muri a secco.

Figura 177. Schemi rappresentativi della relazione tra l'infrastruttura viaria e i muri a secco.

Figura 178. Fotografia di un muro a secco a originale.

Figura 179. Fotografia di un muro a calce di nuova costruzione.

Figura 180. Fotografia della compresenza di un muro a secco originale e un muro a calce di nuova costruzione nello stesso lotto.

Figura 181. Schema sulla distribuzione dell'edificato nei promontori.

Figura 182. Distribuzione dell'edificato in piattaforme topografiche a Porto Cervo Marina.

Figura 183. Aggruppazione dell'edificato in bande visuali parallele alla linea

di costa a Porto Cervo Marina.

Figura 184. Distribuzione dell'edificato in piattaforme topografiche a Cala di Volpe- Pevero Golf.

Figura 185. La fotografia mostra come gli edifici siano collocati sotto il livello stradale, in modo che dalla via non venga ostruita la vista panoramica e allo stesso tempo l'edificio non sia visibile ai passanti.

Figura 186. Fotografia di Porto Cervo sud. Gli edifici sono disposti in diagonali visuali senza interferire tra loro.

Figura 187. Sezioni del terreno.

Figura 188. Relazione tra infrastruttura e morfologia.

Figura 189. Analisi della gerarchia dell'infrastruttura.

Figura 190. Distribuzione dei patterns viari nel territorio.

Figura 191-193 (a destra). La vegetazione viene interpretata come strumento di apertura verso il mare o verso le viste panoramiche e come chiusura verso la strada.

Figura 194 (in basso). Schema esemplificativo della distribuzione della vegetazione in due lotti.

Figura 195-196. Vi è una sorta di dissonanza tra la vegetazione mediterranea disposta a ridosso degli elementi costruiti per mimetizzarli nel verde, e la vegetazione impiantata dispostanelle discese a mare.

Figura 197. La pietra e la vegetazione sono affiancati come elementi scultorei e decorativi dei giardini.

Elenco delle abbreviazioni

AK: Aga Khan

ASLA: American Society Landscape Architects

BBPR: Banfi Belgiojoso Peressuti Rogers

CIAM: Congrès Internationaux d'Architecture Moderne

CS: Costa Smeralda

CCS: Consorzio Costa Smeralda

GSD: Graduate School of Design

PdF: Programma di Fabbricazione

PRG: Piano Regolatore Generale

SDDA: Sasaki, Dawson, De May Associates

INTRODUZIONE

Introduzione

A partire dal 1700 il Mediterraneo è stato fonte d'ispirazione per artisti e intellettuali europei, prima come tappa obbligatoria per lo studio dell'archeologia e arte classica, successivamente per il suo carattere esotico, pittoresco e popolare.

Il Mediterraneo come codificazione culturale è più che altro un fenomeno moderno di origine nordica che ha inizio con l'illustrazione, attraverso la quale si usa il mediterraneo di forma alternata come rappresentazione della natura e della cultura, ad opera dei romantici come dei razionalisti.

In realtà, in epoca romantica, l'estetica "sublime" non era attribuita certo alle rive del Mediterraneo, troppo calme e poco terapeutiche per poter suscitare quelle sensazioni di stupore e terrore che gli artisti descrivevano nei loro viaggi nel Nord della Francia e dell'Inghilterra.

La "rivoluzione pittoresca" è inoltre applicata nel cuore della campagna del sud e del centro d'Inghilterra, ma ignora l'oceano e le sue rive. L'immensità non si può inscrivere dentro un quadro, pertanto la monotonia del mare indigna la poesia descrittiva.

Ciò che affascinava del Mediterraneo, fino a quel momento, erano piuttosto le città come Napoli, Palermo, Marsiglia, città portuali, ricche di arte e cultura. Durante gli ultimi decenni del 1700, artisti e antiquari scoprono attraverso Goethe il litorale meridionale del regno di Napoli. Un inno al pittoresco del litorale siciliano contraddice così la repulsione ispirata da sempre per le spiagge italiane.

Si tratta tuttavia di un processo molto lento, che porterà i litorali italiani ad essere ignorati a lungo: mentre gli studiosi cominciano ad esaltare le virtù sanitarie delle sabbie del nord, battute dal vento e lavate dalle maree, si rafforza il disprezzo per le spiagge mediterranee. Scarborough e Bath s'impongono come risorse inattese contro i malefatti della civilizzazione e luoghi terapeutici, mentre i litorali del mar Tirreno hanno coinciso, nel corso dei secoli, con le immagini dell'inferno, soggiorni malsani dell'immoralità e della degenerazione.

Insistendo sul carattere mortifero delle coste italiane, infestate dalla malaria, un veemente discorso è utilizzato a sfavore delle spiagge di sabbia bollente, bagnate da un mare tiepido e stagnante.

Durante la seconda metà del XVIII secolo, i litorali mediterranei nel loro insieme generano tristezza, oppure la repulsione.

I viaggiatori venuti dal nord non apprezzano le rocce sterili e nude, le pendenze ocra rocciose schiacciate dal sole; i litorali della Provenza e della Riviera non suscitano l'ammirazione se non quando sono coperti di aranceti o agrumeti.¹

Ci vorranno dei decenni prima che cambi il rapporto con il sole, le sabbie calde, il rilievo calcareo, e nasca l'immaginario, oggi diffuso, del Mediterraneo. L'afflusso dei turisti sul bordo del mar Mediterraneo fu inizialmente dettato da un insieme di attrattive che mischia, in una combinazione oggi dimenticata, la nostalgia dei tempi antichi, il desiderio della scoperta archeologica, la raccolta dei paesaggi di Rosa e Lorrain, la speranza della guarigione, le dolcezze della villeggiatura sulle altezze litorali e quelle della passeggiata marina lungo i promontori rinfrescati dalla brezza.²

"Mediterraneo" non è più un luogo geografico, ma identifica un modo di vita, lento e ozioso, un popolo, il carattere di una città o un'architettura con determinati canoni.

Nel XX secolo le spiagge calde e le acque cristalline del Mediterraneo diventano lo sfondo perfetto per l'ozio, il turismo, lo sport e il godimento del sole: inizialmente accessibile solo all'aristocrazia, la frequentazione del litorale si apre progressivamente al turismo di massa, grazie alle conquiste del fine settimana, vacanze pagate e la motorizzazione a partire dagli anni '30. Il mare rappresenta da questo momento la democratizzazione dello spazio destinato al bagno, rispetto all'elitario *spa*.

Ancor più dopo la seconda guerra mondiale, la frequentazione del mare simboleggia la libertà -la mancanza di abiti rende tutte le classi sociali uguali- e un senso di apertura non sperimentato negli stabilimenti termali.

L'immagine contemporanea del mediterraneo come luogo privilegiato del turismo e dell'ozio, che sostituisce quella dei viaggiatori del Grand Tour, impone la necessità di interrogarsi su ciò che rappresenta al di là dei topici, e su come il turismo sia stata la principale causa di cambiamento del paesaggio litorale.

Secondo Abalos (2008) le idee più essenziali del "*pintoresquismo*" potrebbero essere riportate nel linguaggio attuale, in particolare in certi territori turistici, come una nostalgia di fusione estetica tra natura e artificio, la rivendicazione del ruolo attivo del "luogo", l'incorporazione del tempo nell'esperienza

1 Alain Corbin, *Le Territoire du vide: L'Occident et le désir du rivage (1750-1840)*, Flammarion, Aubier, 1988, p.171.

2 Ibidem.

estetica e l'importanza dell'aspetto visuale .

Sono questi gli elementi che ritroveremo nel territorio analizzato in questa tesi.

Il caso di studio che si presenta è La Costa Smeralda, territorio turistico nel Mediterraneo che nasce nei primi anni '60, in un momento di grandi cambiamenti per il turismo. Il boom turistico, che caratterizzava diversi paesi d'Europa a partire dal secondo dopoguerra, consisteva nella sua democratizzazione, ovvero nella possibilità di accesso di masse sempre maggiori alle vacanze pagate.

In questo contesto riscontriamo il primo elemento di distinzione della Costa Smeralda dalle altre destinazioni turistiche di massa sorte nelle coste spagnole, italiane e francesi dello stesso periodo: la nuova località turistica nasce in antitesi al turismo di massa, cerca l'esclusività, raggiungibile apparentemente solo attraverso la frequentazione di clienti d'élite, personaggi ricchi e famosi a creare un enclave di lusso. Questa classe sociale fuori tempo, composta da famiglie reali, sceicchi e grandi imprenditori italiani e stranieri ricorda quell'aristocrazia che già nel XVIII secolo trascorrevano gran parte dell'anno viaggiando da una destinazione alla moda all'altra.

Per il turista aristocratico del XVIII e XIX secolo diventa quindi importante apparire nelle località in voga in quel momento. La presenza o la visita di membri delle case reali rese famose diverse stazioni balneari: a Giorgio IV si deve la popolarità di Brighton all'inizio del XIX secolo, mentre altri membri della casa reale inglese influenzarono l'ingresso nel campo del turismo internazionale dell'Africa orientale.

Alcuni studiosi considerano quindi indispensabile per la riuscita di una nuova località di villeggiatura, la pubblicità offerta dalla frequentazione di personaggi d'élite, aristocratici o famosi (Price, 1993). Questo fatto dovette essere chiaro al Principe Aga Khan al momento di fondare la Costa Smeralda, che usò la sua immagine di "Altezza Reale" e la frequentazione della Regina Elisabetta e la Principessa Margaret come campagna pubblicitaria a pochi anni dalla fondazione della Costa.

Certo è che la scarsa accessibilità e l'assenza di una tradizione turistica trasformarono la Gallura in un sito esotico ed esclusivo dove una ristretta elite potesse condividere il mito "*sun, sand and sea*", lontano dal turismo di massa (Battilani, 2002).

Il modello turistico della Costa Smeralda potrebbe essere identificato nel *lifestyle simulacra* di Basauri e Berc (2009). Tale modello identifica la fondazione di un territorio turistico parallelamente ad un investimento immobiliare, in

cui i proprietari tendono a diventare abitanti semi-permanenti nella loro seconda casa. E' indirizzato ad una clientela che si aspetta un immaginario esotico, ma in un ambiente sicuro e conosciuto, come il mediterraneo. La sua costruzione implica generalmente un uso estensivo del territorio, con lo scopo di realizzare nuovi paesaggi artificiali tra cui campi da golf, canali ecc., generando spesso un conflitto tra paesaggio naturale e artificiale.

Capire quali sono gli elementi del territorio, sociali o fisici, che hanno influito la costruzione del paesaggio turistico della Costa Smeralda, è il centro di questa tesi. Il processo di costruzione della CS è caratterizzato principalmente da due momenti di pianificazione dai quali emergono diverse concezioni del paesaggio turistico come immaginario del sublime mediterraneo e come strumento di riuscita di un'operazione immobiliare turistica.

La tesi di dottorato è il risultato dell'approfondimento della tesina del Master Oficial en Urbanismo, presentata nell'ottobre del 2010 presso il Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la UPC, con il titolo *Ordinare il Mediterraneo con elementi del paesaggio anglosassone: il caso della Costa Smeralda*, derivata da due anni di ricerca più o meno continuativi. La ricerca parte da una curiosità personale dovuta sia alla mia provenienza dalla regione Sardegna, sia all'ambiguità legata a questa località turistica, sdegnata dai locali e allo stesso tempo meta di un turismo di lusso nazionale e internazionale.

Come la maggior parte delle ricerche inerenti la nascita del turismo che cercano di portare alla luce documenti relativi a promotori privati e a fatti che per anni sono stati al centro della critica sulla speculazione urbanistica nei litorali, anche la presente tesi si è scontrata con la difficoltà di reperire la documentazione originale e una barriera locale alla diffusione delle informazioni.

Tema della ricerca

Il tema centrale della presente tesi è lo studio della relazione tra la pianificazione di un territorio turistico e gli elementi del territorio e del paesaggio che lo compongono, attraverso un caso di studio paradigmatico di turismo d'élite, la Costa Smeralda nell'isola della Sardegna.

La Costa Smeralda, inventata nel 1962 su un territorio anteriormente vergine da un gruppo di attori dell'alta finanza il cui protagonista fu il Principe Karim Aga Khan, rappresenta un caso unico nell'Italia degli anni '60 di pianificazione e gestione unitaria in forma consortile di tremila ettari di terreno con finalità turistiche.

Del continuo processo di costruzione della Costa Smeralda, dal 1962 a oggi, la tesi si concentra nel primo ventennio, dal quale emergono gli aspetti più interessanti di questo territorio:

- la prima fase d'invenzione e avvio della Costa Smeralda, dai primi anni '60 ai primi anni '70, è realizzata in totale assenza di normativa in materia di pianificazione e paesaggio; l'organo incaricato di redigere un piano di sviluppo globale è il Comitato di Architettura con a capo l'architetto Luigi Vietti;
- la seconda fase di consolidamento della località turistica, nel decennio del 1970, vede per la prima volta la presenza di un *landscape planner* americano, Hideo Sasaki, intervenire in un progetto turistico del Mediterraneo. L'approccio al progetto, la visione a scala territoriale e la suddivisione dell'operazione per fasi, sarà estranea a qualsiasi intervento fino ad allora eseguito.

L'analisi dei due diversi approcci al territorio, quello italiano e quello americano, ci porta a definire quali sono stati gli elementi fondamentali del paesaggio che hanno influito sul processo di costruzione del territorio turistico, quali erano le aspettative per un modello di pianificazione estraneo al Mediterraneo e cosa questo ha apportato.

Lo studio del caso specifico della Costa Smeralda, che di per sè non è riuscita a raggiungere risultati esemplari nè nel progetto architettonico nè in quello urbano, è tuttavia utile per trarre delle considerazioni generali all'interno del dibattito sull'architettura e pianificazione turistica, riguardo il conflitto tra modernità e tradizione, pittoresco e folclorico, pianificazione sensibile e *landscape planning*.

Ipotesi

Nel paesaggio turistico moderno, oltre alle più comuni celebrazioni del turismo di massa, troviamo alcuni esempi di turismo esclusivo e d'élite. In questi ultimi si riconosce una naturale eredità del paesaggio pittoresco celebrato nel XVIII secolo dai primi viaggiatori nei loro quaderni di viaggio. Il turista d'élite degli anni '60, colto e facoltoso, ricorda il gentleman del *Grand Tour* che viaggia alla scoperta di luoghi in cui non solo la storia, ma in un secondo momento anche la potenza del paesaggio possano essere fonte d'ispirazione artistica.

La nascita della Costa Smeralda, quasi due secoli più tardi, sembra voler riportare all'epoca moderna quel viaggio obbligatorio per artisti e intellettuali, ponendo la contemplazione di un paesaggio marino isolato e mediterraneo al centro di un processo di fondazione di città turistica.

Tuttavia partiamo dalla considerazione che non è più il paesaggio intatto pittoresco, così come inteso nel XVIII secolo, il protagonista della nuova costruzione del turismo, quanto la riproduzione e imitazione incondizionata del suo immaginario per la creazione del paesaggio ludico: da lì il limite tra pittoresco e folclorico nel dibattito dell'architettura turistica contemporanea. Tale considerazione rappresenta il punto di partenza della ricerca, e sarà contrastata con diverse tesi all'interno dei capitoli.

A partire dalle considerazioni generali, la ricerca si centra su un caso di studio: la Costa Smeralda. Durante il lungo processo di sviluppo della tesi, i ritrovamenti di alcuni materiali e l'impossibilità di accedere ad altri ha reso necessario più volte riformulare le ipotesi di partenza.

Sin dal principio, la scoperta del Master Plan per la Costa Smeralda del *landscape planner* nordamericano Hideo Sasaki datato 1968, aveva rappresentato il tema centrale della ricerca, portando a formulare l'ipotesi dell'esistenza inedita di un modello di pianificazione nordamericano nell'ambito del Mediterraneo che avesse influito sulla conformazione del paesaggio della Costa Smeralda.

Tuttavia, l'impossibilità da una parte di accedere alla documentazione originale del Master Plan se non nell'ultima fase di sviluppo della tesi, dall'altra la rivelazione dalle foto aeree che alla data della redazione del Master Plan gran parte della Costa Smeralda era già avanzata, portò ad affermare che la distribuzione del territorio fu principalmente dettata dalle decisioni del Comitato di Architettura, in particolare dell'Arch. Luigi Vietti.

Tale convinzione è nuovamente rimessa in discussione alla luce della documentazione originale raccolta nell'ultima fase della ricerca, svolta presso l'Harvard Graduate School of Design e presso lo studio Sasaki Associates.

Le ipotesi sono infine riformulate nel seguente modo.

1) La Costa Smeralda costituisce un caso inconsueto e paradigmatico di fondazione di un nuovo territorio turistico in Italia, per le seguenti ragioni:

- il processo di creazione della Costa Smeralda, a partire dalla presenza fondamentale di un personaggio illustre quale il Principe Aga Khan, e le ingenti inversioni degli altri soci fondatori su un vasto territorio di 3000 ettari, rivestono un ruolo fondamentale nel successo dell'operazione. La costituzione di un Consorzio, un Comitato di Architettura internazionale e la presenza di uno Statuto e Regolamento Edilizio in un momento di vuoto normativo, rendono il caso della Costa Smeralda originale rispetto agli interventi turistici della stessa epoca;

- i progetti sia architettonici che urbanistici degli architetti del Comitato si distinguono notevolmente da quelli degli architetti "colti" del momento in campo turistico: il linguaggio neorealista utilizzato da Vietti in campo turistico veniva utilizzato da Quaroni e Ridolfi in interventi pubblici a sostegno delle classi sociali meno abbienti, attraverso le opere di INA-CASA, mentre al contrario questi utilizzavano un linguaggio più sperimentale e formalista nelle nuove città turistiche.

2) Il paesaggio immanente preesistente costituisce di per sé la caratteristica predominante del nuovo territorio turistico, garantendo l'immagine di enclave paradisiaco indipendentemente dalla qualità architettonica; rappresenta nella Costa Smeralda il fondamento per la sua pianificazione:

- il paesaggio pittoresco costituisce il punto di partenza per la pianificazione: gli elementi preesistenti del territorio, sia naturali che antropici, costituiscono un potenziale elevato per la fondazione del territorio turistico.

Tra gli elementi naturali del territorio gallurese emergono la morfologia, la conformazione rocciosa del terreno e la vegetazione rada a macchia mediterranea e ginepri; tra gli elementi antropici l'antica suddivisione catastale individuata dai muri a secco e i sentieri preesistenti.

- il paesaggio rappresenta lo strumento operativo: il territorio si costruisce attraverso gli elementi del paesaggio sopracitati, che non sono più solo una base di supporto, ma struttureranno il paesaggio stesso.

La morfologia del terreno e la vegetazione diventano la principale misura per la distribuzione dell'edificato nel territorio, con l'obiettivo costante dell'ottenimento di una vista ottimale e l'integrazione con il paesaggio naturale circostante. Gli elementi antropici preesistenti, tra essi i muri a secco, diventano segni riconoscibili del nuovo paesaggio turistico.

3) Lo sviluppo del territorio della Costa Smeralda si caratterizza per un'articolazione in due fasi corrispondenti ciascuna ad una precisa scala di pianificazione:

-la prima fase si caratterizza per un approccio che vede l'architetto Vietti partire dal dettaglio architettonico per comporre il territorio: la pianificazione è dettata dalla sensibilità degli architetti del Comitato di Architettura, i quali si impegnano affinché l'architettura si adatti al paesaggio e ai suoi segni più caratteristici in modo spontaneo. Il territorio si compone dall'insieme di progetti di scala intermedia, che tuttavia rispettano una visione globale e dei criteri distributivi e tipologici comuni;

- la seconda fase si caratterizza contrariamente per un approccio al progetto partendo dalla scala territoriale verso la scala urbana, dettato dalla necessità di un'ordinazione del territorio più rigorosa e metodica e di una densificazione dell'ampio territorio del comprensorio.

Per questo ci si affida ad un gruppo di progettazione nordamericano, guidato da Hideo Sasaki: la capacità di progettare il territorio identificando delle priorità di costruzione, dei tempi di realizzazione e un approccio molto più razionale caratterizzano il *planning* americano.

Obiettivi

A partire dalle ipotesi precedentemente descritte, la ricerca si pone i seguenti obiettivi:

1) Ricostruire il processo di costruzione del paesaggio turistico della Costa Smeralda attraverso la pianificazione.

La ricerca apporta un'analisi inedita, derivata dalla raccolta di tutti i documenti relativi al progetto del territorio turistico a scala urbana e territoriale, mai pubblicati, cercando in primo luogo di ricostruire gli avvenimenti.

A tale scopo si individuano gli attori che hanno protagonizzato la fondazione della Costa e si riordina cronologicamente il processo di pianificazione.

Con la ricerca non si intende nè approvare nè criticare ciò che è stato fatto in Costa Smeralda, quanto portare alla luce un processo di pianificazione finora mai trattato.

2) Dimostrare la peculiarità del caso della Costa Smeralda, inserendolo nel contesto della progettazione turistica in Italia.

Le modalità con cui fu sviluppata la Costa, la gestione attraverso il Consorzio, la progettazione attraverso il Comitato Internazionale di Architettura e ancor più l'approccio nordamericano che sfocia nel Master Plan costituiscono un caso paradigmatico nel contesto italiano. La comparazione con altri casi della stessa epoca ad opera del mondo dell'architettura e urbanistica intellettuale italiana, è finalizzata a raggiungere questo obiettivo.

3) Analizzare la costruzione del paesaggio turistico, attraverso lo studio degli elementi geografici e antropici che hanno influito sulla pianificazione della Costa Smeralda, mettendo a confronto l'approccio al progetto turistico riscontrato nel metodo italiano portato avanti da Luigi Vietti con quello del metodo americano di Hideo Sasaki.

L'obiettivo da raggiungere consiste nel riconoscere quali sono i segni del territorio che contribuiscono a formare l'immaginario turistico e allo stesso tempo valorizzare il paesaggio.

Stato dell'arte

La tesi pretende essere la prima ricerca nel campo dell'urbanistica sulla costruzione del territorio turistico della Costa Smeralda. Come spesso verrà ribadito nel corso della seguente tesi, sulla Costa Smeralda è stato scritto copiosamente, ma mai in merito al processo di pianificazione.

La tesi ricostruisce per la prima volta il processo di creazione del territorio turistico attraverso l'analisi dei Piani redatti nella prima fase di costruzione della Costa Smeralda, apportando un documento finora inedito quale il Master Plan di Hideo Sasaki, pubblicato in una biografia dell'architetto ma mai citato negli studi sulla Costa Smeralda.

Gli studi finora effettuati sulla Costa che si ha avuto la possibilità di consultare si possono classificare in funzione dei seguenti contenuti:

- Testi e articoli che raccontano gli avvenimenti della creazione della Costa Smeralda, per mano di giornalisti e storiografi, i quali tendono sempre a dare una visione negativa degli avvenimenti, come nel caso del libro di Bandinu "La Costa Smeralda: la favola turistica".

- Studi generici sul turismo in Sardegna, con un'approssimazione prevalentemente economica e ambientale, in cui si tende a citare il modello Costa Smeralda come esempio negativo su entrambi i versanti, da un lato perchè si accusa lo scarso ritorno economico che ha avuto il territorio della Gallura da un mercato turistico prevalentemente in mano straniera, e dall'altro per il degrado del territorio costiero che l'eccessiva urbanizzazione ha provocato.

- Ricerche universitarie, che hanno studiato il fenomeno principalmente dal punto di vista della geografia urbana e sociale: tra esse il principale riferimento è costituito dalla tesi di dottorato del geografo americano Richard Price redatta negli anni '70, in cui vi è un'attenzione alle forme di insediamento nel territorio e in generale al fenomeno del turismo in Sardegna.

La ricerca della geografa francese Simone Gerlat per la facoltà di Geografia di Losanna risalente agli anni '60 ma pubblicata solo recentemente, mette l'accento sull'effetto che la Costa ebbe sulla popolazione locale negli anni immediatamente successivi alla creazione della stessa.

Nella ricerca di Price si accenna all'esistenza di un Piano Regolatore Generale della Costa Smeralda, la cui fonte però non risulta attendibile, essendovi un'incoerenza di nomenclature e anni. Questo appare l'unico studio

interessato all'aspetto della pianificazione, ma in ogni caso non fa riferimento al Piano di Sasaki, così come tutte le altre pubblicazioni consultate.

Lo stesso Piano pubblicato da Price viene citato nella tesi di dottorato di recente pubblicazione della Dott.ssa Silvia Serra, dal titolo "Architettura e Urbanità del turismo", ma viene erroneamente attribuito a Luigi Vietti.

- Pubblicazioni monografiche e articoli di rivista sulle architetture della Costa Smeralda, in particolare sulle residenze private di lusso. In linea di massima queste pubblicazioni appartengono ad una categoria di riviste d'interni, giardini ecc, in cui il progetto urbano e territoriale passa in secondo piano rispetto all'immagine fotografica dell'arredamento d'esterni, piscine e rifiniture di dettaglio.

Metodologia della Ricerca

La scoperta dell'esistenza di un Master Plan della Costa Smeralda di origine americana di cui pochi sono a conoscenza divenne il tema centrale della prima fase della ricerca, confluita nella tesina di Master.

Dopo un'interruzione di due anni, durante i quali ho realizzato una ricerca finanziata dalla Regione Autonoma della Sardegna presso la Facoltà di Architettura di Alghero sul fenomeno della seconda residenza in Sardegna, sono ripartita dalla Tesina di Master per riformulare delle nuove considerazioni e, alla luce di nuove scoperte, deviare il tema centrale della tesi non più esclusivamente verso il Master Plan americano, che rimane un importante episodio solo in parte compiuto, ma piuttosto verso l'intero processo di pianificazione dai primi anni '60 alla fine degli anni '70.

Non avendo avuto la ricerca una continuità temporale, e essendo caratterizzata da continue scoperte che hanno condotto spesso a riavviare la raccolta di diverso materiale, la metodologia seguita non verrà descritta cronologicamente, ma per tipologia di analisi.

Raccolta bibliografica

La ricerca bibliografica è presente in ogni fase della tesi, e si orienta a temi diversi nei vari momenti.

Nella prima fase è stata effettuata una ricerca bibliografica locale che è servita per avere una solida base sullo stato dell'arte: la raccolta include libri essenzialmente critici di sociologi, architetti, ambientalisti che danno una visione essenzialmente negativa del fenomeno della Costa Smeralda.

Una mancanza che fin dal principio è parsa evidente è l'interesse verso l'aspetto urbanistico della Costa Smeralda, giustificabile in parte con l'assenza di materiale al riguardo: ciò ha stimolato maggiormente la mia attenzione verso questo argomento.

Un'analisi del quotidiano locale *L'Unione Sarda* negli anni della nascita della Costa ha permesso di ricostruire l'opinione pubblica sull'accaduto.

Una volta costruito un *corpus* bibliografico specifico sulla Costa Smeralda, nelle fasi successive vengono portate avanti ricerche inerenti il tema del turismo in Italia e del paesaggio sublime e pittoresco.

Bibliometria

La ricerca bibliometrica effettuata per il Seminario I del Master, successivamente pubblicata sotto forma di articolo nel libro *Turismo Liquido*, si è basata sull'analisi di tutti i numeri delle principali riviste italiane, *Casabella* e *Urbanistica*, tra il 1955 e il 1970. La raccolta bibliometrica ha permesso di

inquadrare il contesto italiano nel campo dell'architettura e pianificazione turistica.

Analisi cartografica

L'analisi cartografica dagli anni '50 fino ad oggi, e la comparazione di questa con i vari Piani descritti nel corso della tesi, hanno permesso di ricostruire il processo di pianificazione della Costa Smeralda.

In particolare le ortofoto del 1954 e 1977, il volo costa del 1968, la carta IGM degli anni '50 e la cartografia vettoriale CTR, fornite dal centro cartografico della Regione Autonoma della Sardegna, insieme alla cartografia vettoriale comunale, fornita dal Comune di Arzachena, costituiscono la base cartografica utilizzata per lo studio del territorio.

Il confronto della cartografia e fotografia aerea ufficiale con i primi piani del Consorzio Costa Smeralda, i Piani Vietti e il Master Plan di Sasaki, ha permesso di analizzare e contrastare i cambiamenti avvenuti nel territorio, e verificare quanto dei Piani è stato realmente realizzato.

Interviste

Durante tutto il processo di svolgimento della tesi è stato indispensabile il confronto con alcuni personaggi involucrati direttamente con la nascita della Costa, soprattutto per avere maggiori informazioni sull'esistenza di una documentazione che ne attestasse un processo di pianificazione.

Il primo contatto è avvenuto direttamente con il Consorzio Costa Smeralda,³ dove il tecnico di riferimento affermò l'inesistenza di un Master Plan iniziale, e raccontò della chiusura dell'ufficio Planning all'arrivo dell'azionista Tom Barrack, in seguito alla quale non rimase disponibile nessuna documentazione inerente alla pianificazione.

Successivamente un'altra fonte diretta, collaboratore locale del Comitato di Architettura e in particolare di Jacques Couelle durante i primi anni della Costa Smeralda,⁴ affermò la presenza di una sorta di Zoning generale di tutta la Costa (ma non un vero e proprio Masterplan) progettata da lui stesso, ma di non essere più in possesso di alcuna documentazione a proposito.

L'intervista con l'architetto Vincenzo Satta,⁵ redattore del Master Plan della

3 Intervista con il geometra Sergio Marras, in data 22/05/2009, tenuta nella sede del Consorzio Costa Smeralda.

4 Intervista registrata con l'architetto Jean Paul de Marchi, in data 22/05/2009, tenuta nel suo studio a San Pantaleo.

5 Intervista registrata con l'architetto Vincenzo Satta, in data 24/08/2009, tenuta nella sua residenza privata a Porto Cervo.

Costa degli anni '90, dette una svolta alla ricerca nel momento in cui dichiarò di essere in possesso di tutta la documentazione dell'Ufficio Planning, da lui recuperata nel momento della chiusura. Tale documentazione, che mi venne mostrata in copia e che fu solo possibile fotografare, era quella relativa al Master Plan originale concluso nel 1969 dall'architetto Hideo Sasaki, che prevedeva l'organizzazione di tutto il territorio della Costa Smeralda.

Nel 2010, a distanza di due anni dall'inizio della ricerca, fu proibita dall'Aga Khan stesso, per ragioni poco chiare, la diffusione di questo materiale, che pertanto rimase incompleto e difficilmente interpretabile per la bassa qualità delle fotografie scattate durante l'intervista all'Arch. Satta.

Nelle fasi successive sono stati intervistati in diverse occasioni altri tecnici del Consorzio Costa Smeralda, il sindaco per un ventennio di Arzachena, Piero Filigheddu, e il Geometra Sotgiu, quest'ultimo partecipe della costruzione della Costa nei primi anni '60.

Nessuna delle interviste effettuate apporta la medesima versione riguardo l'esistenza di un processo di pianificazione.

Rilievo fotografico e sopralluogo

Diversi sopralluoghi sono stati effettuati tra il 2009 e il 2012 per una avere una conoscenza diretta del territorio studiato, durante i quali è stato possibile raccogliere la documentazione presso gli uffici del Comune di Arzachena e del Consorzio Costa Smeralda, oltre a costruire un archivio fotografico dell'autore che permette di inquadrare ciascuna lottizzazione e nucleo che compongono la Costa.

Periodo di studio all'estero

Merita una considerazione a parte il periodo di ricerca svolto come *visiting scholar* presso il Graduate School of Design ad Harvard, reso possibile grazie all'ottenimento della borsa di studio finanziata dalla Agència de Gestió d'Ajuts Universitaris i de Recerca, della durata di sei mesi.

La fase conclusiva della tesi si è basata sulla ricerca negli archivi del GSD del materiale inerente l'attività accademica e professionale di Hideo Sasaki, raccolto in articoli, programmi accademici e partecipazioni a seminari e convegni.

Il consenso dell'ufficio Sasaki Associates a visitare l'archivio dello studio periodicamente mi ha finalmente dato la possibilità di accedere al materiale originale inerente al Master Plan della Costa Smeralda.

CAPITOLO 1

Il dibattito teorico e progettuale sulla pianificazione
e architettura turistica degli anni '60.

1.1 Il primo decennio dopoguerra: la riscoperta dell'architettura tradizionale e la nascita del neorealismo

1.1.1 La fase di ricostruzione: razionalismo VS neorealismo al servizio della residenza

Dopo la seconda guerra mondiale, l'architettura italiana subisce un periodo di cambiamenti che sfociano in diverse esperienze nelle regioni d'Italia. Riducendo sinteticamente, gli atteggiamenti degli architetti nell'epoca denominata della "ricostruzione" saranno essenzialmente due: chi raccoglierà i resti del razionalismo maturato anteguerra, in particolare i milanesi, e chi si opporrà ad esso associandolo agli orrori della guerra, come faranno i romani. All'interno di queste due grandi classificazioni vi sono ovviamente diverse declinazioni che in questa tesi non è una priorità affrontare, così come situazioni distinte nel resto d'Italia.

Accennando brevemente il caso milanese, ci interesseremo invece in modo più approfondito di quello romano, dove nascerà il "neorealismo". Ci interessa parlare del neorealismo in quanto gran parte dell'architettura turistica, quella smeraldina in particolare, ne adotta stilisticamente il linguaggio eseguendo con maniera, fino ad estremizzare, il processo di imitazione dell'architettura spontanea, mediterranea e tradizionale (vedasi capitolo 3).

Per comprendere l'involuzione del neorealismo verso un linguaggio vernacolo, è necessario pertanto capire in quale contesto esso si sia sviluppato.

Nella capitale lombarda, gli architetti consideravano le nuove tecnologie e la prefabbricazione l'unica risposta ai dilemmi della ricostruzione. Lo stesso Giò Ponti affermava: "l'intervento dell'industria deve aiutare a determinare uno stile esatto, modulato di elementi perfetti e intercombinabili, che creeranno un'architettura bellissima, splendente, sciolta, animata dall'entusiasmo e dall'intelligenza" (Irace, 1997, p.61). Il grattacielo Pirelli di Ponti rappresenta infatti quella nuova tecnologia e perfezione costruttiva di cui la capitale lombarda si fa portavoce.

A un altro concetto di tradizione si riferisce invece Rogers, a metà strada tra il recupero del razionalismo anteguerra e la rilettura della tradizione, raccogliendo l'eredità dei maestri europei ma reinterpretandoli in funzione dei valori dell'ambiente e della storia. La ricerca della continuità tra passato e futuro caratterizzerà la sua direzione di Casabella (Continuità), portandolo spesso a non riconoscere la presenza di altre esperienze al di fuori di quella da lui promossa.

La ricerca della continuità con il movimento moderno, che troviamo in Lombardia e in una parte del Mezzogiorno, non trova terreno fertile nell'ambiente romano: il recupero o il rifiuto del movimento moderno al nord e sud Italia rispettivamente si spiegano con la necessità per i milanesi di rispondere alle esigenze della Milano borghese, e per i romani con il coinvolgimento nei problemi della classe proletaria.

A Roma entrambi gli schieramenti formati dopo la seconda guerra mondiale si oppongono al razionalismo. Le due fazioni romane sono composte dai conservatori, legati all'ambiente accademico della Facoltà di Architettura e alla rivista "Rassegna critica di Architettura", e dai progressisti dell'Apao e Metron, fondatori della scuola di architettura organica nel 1944.⁶ Le loro divergenze ideologiche e politiche si riflettono nell'approccio al progetto architettonico e urbano: accademico e tradizionalista il primo, realista e organico il secondo.

Zevi, con le sue teorie manifestate negli scritti *Saper vedere l'architettura* (1948) e *Storia dell'architettura moderna* (1950), anticipa la sua posizione più sperimentale rispetto a quella che sarà poi adottata dagli stessi Ridolfi e Quaroni: ribadendo l'importanza del fine sociale dell'architettura moderna, si guarda dal pericolo di cadere in "ambiti non viziati da folclorismi o da cadute populiste". Sarà proprio l'esagerazione del folclorismo e del vernacolo a generare l'architettura turistica che vedremo nascere nella Costa Smeralda.

A Roma la presenza del regime aveva condizionato notevolmente l'architettura, pertanto non stupisce che gli architetti dell'ambiente romano prendano le distanze dall'architettura moderna e dallo sviluppo tecnico identificandola con gli orrori della guerra.

Gli architetti pertanto, andranno a cercare le risposte ai problemi della ricostruzione nel passato ignorato dalla storia: l'architettura tradizionale e spontanea, quella realizzata dalla gente comune con tecniche tradizionali dettate dalla necessità, le architetture senza architetto, rurali e mediterranee, ispireranno tanti progettisti del dopoguerra, tra essi Samonà, Ridolfi, Michelucci, Piccinato, Pagano e lo stesso Ludovico Quaroni (Consorti, 1997). L'aspetto più sorprendente è che siano stati gli stessi protagonisti del razionalismo degli anni '30 a voler riscoprire l'architettura tradizionale e spontanea, gli stessi che avevano messo da parte il passato per adottare i principi del razionalismo o dell'architettura monumentale, nel rispetto del regime fascista a cui quasi tutti avevano ampiamente aderito.

⁶ L'Associazione per l'Architettura Organica (APAO) fu fondata da Zevi nel 1944. La scuola organica prevedeva dei corsi serali impartiti da Piccinato, Nervi, Zevi, Quaroni, Ridolfi, Fiorentino e altri, che erano stati sollevati dal ruolo di docenti universitari.

Figura 1. Luigi Vietti, Villa Il Ronco a Gravellona Toce (1930).
 Fonte: Tesi di dottorato di Vinicio Bonometto, Mostra Antologica Architetto Vietti.

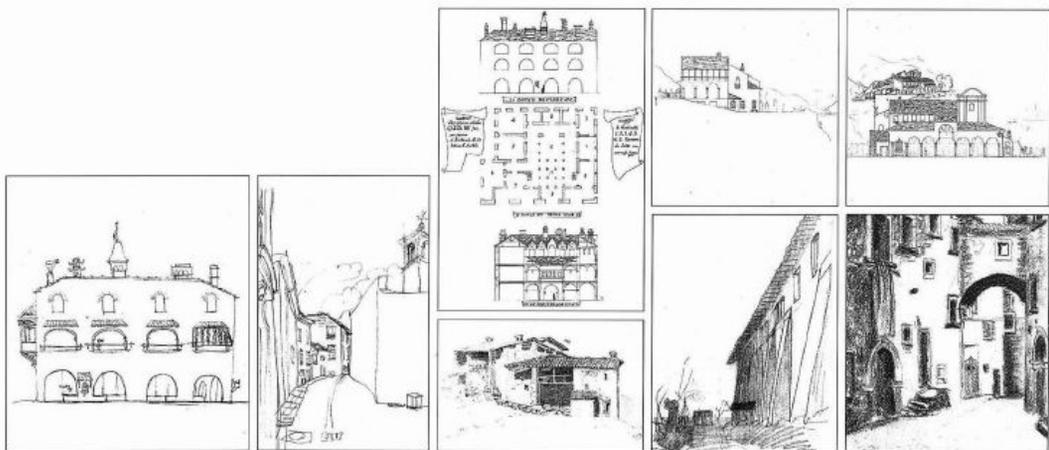


Figura 2. Disegni di Vietti del 1928, in cui si manifesta la sua ricerca per alcuni elementi dell'architettura spontanea.
 Fonte: Tesi di dottorato di Vinicio Bonometto, Mostra Antologica Architetto Vietti.

In realtà non si tratta di una rottura totale con il passato, perchè già negli anni '30, parallelamente all'adesione degli architetti al razionalismo, si erano manifestati cenni d'interesse verso un linguaggio mediterraneo e regionalista. Lo stesso architetto Vietti, protagonista della costruzione della Costa Smeralda, negli anni '30 aveva manifestato interesse verso l'architettura regionale del nord, parallelamente al suo impegno verso il regime fascista. Sono proprio queste ricerche che verranno riprese in mano e utilizzate come rimedio alle forme austere dell'architettura fascista ufficiale.

Ammettere che esista una continuità tra l'architettura prebellica e quella del dopoguerra e constatare che tale architettura venne utilizzata come una sorte di antidoto, aiuta a fare chiarezza sull'originalità che a volte sorprende dell'architettura appartenente alla seconda metà degli anni quaranta.⁷

Dalla rivisitazione della storia "realista" emerge una produzione architettonica che mira a risolvere in modo particolare il problema dell'abitazione nella ricostruzione, che per analogia con gli esperimenti del cinema di Rossellini e di Visconti, e della letteratura dell'epoca verrà definita "neorealista". In realtà l'esperienza architettonica ha inizio più tardi: la critica ufficiale stabilisce che il neorealismo architettonico ha inizio non prima del 1948 con i dettagli vernacolari di Mario Ridolfi nel quartiere di Terni.

La maggior parte delle operazioni portate avanti durante questa fase della Ricostruzione, e che occuperanno la scena a lungo, erano di natura residenziale, per lo più finanziate da organismi pubblici, tra cui gli Istituti autonomi per le case popolari, e da organizzazioni private.

Nel 1949, con la legge Fanfani-Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per i lavoratori- si creò l'INA-CASA (Istituto Nazionale delle Assicurazioni), con lo scopo di rendere più organico il processo di realizzazione di nuovi quartieri residenziali per la classe operaia dipendente, e di conseguenza incentivare l'occupazione nel settore edile.

In realtà i provvedimenti dell'INA-Casa vennero condotti in maniera settoriale, intervenendo più con la logica dell'urgenza che con un vero piano operativo che, se esistito, avrebbe inciso nell'assetto urbanistico del paese.

⁷ L'ipotesi della continuità tra il periodo prebellico e il dopoguerra è alla base della tesi di dottorato dell'architetto Vinicio Bonometto, dal titolo *Gli architetti della (dis)continuità. Bilancio progettuale su una generazione in costante conflitto tra innovazione e tradizione*, presentata all'Istituto Universitario di Architettura di Venezia (IUAV) nel 2005.

I progetti di INA-Casa sono quelli in cui vediamo sbocciare maggiormente il neorealismo italiano: l'intento era quello di utilizzare un linguaggio semplice e comune che fosse comprensibile al ceto popolare cui le residenze erano destinate. Il neorealismo dunque nasce da un forte interesse per il sociale e per la comunità, spinta che con il tempo finirà per pregiudicarne l'intento stesso: il linguaggio semplice dell'architettura popolare imprigionerà un'edilizia per ceti poveri ed emarginati nelle periferie delle città, accentuando quindi la condizione di sottosviluppo delle classi sociali cui erano destinati. Lo stesso Ridolfi riconoscerà che fu una lingua parlata solo "fuori dalla città", con la quale difficilmente esiste un dialogo.

Una delle prime manifestazioni del neorealismo è il Manuale dell'Architetto di Ridolfi del 1946, commissionatogli dal Consiglio Nazionale delle Ricerche e dall'Usis. Il manuale, che doveva servire come strumento di appoggio per il settore edilizio occupato nella ricostruzione, soprattutto nel sud Italia dove di trasformazioni tecnologiche e industrializzazione dell'edilizia si parlava poco, metteva in luce l'architettura come mestiere tradizionale e come frutto di un artigianato intellettuale.

Mentre Rogers nel 1946 affermava l'importanza della razionalizzazione dei processi edilizi con lo scopo di ridurre i prezzi, esaltando l'industrializzazione dell'edilizia e la prefabbricazione, il Manuale di Ridolfi forniva "un prontuario da bottega" formalizzando per gli architetti un "esperanto vernacolare", come afferma Tafuri (1986, p.18), frutto dell'insieme delle tradizioni regionali.

Si fa riferimento alla tradizione per definire le indicazioni d'uso del manuale: per far fronte alla ricostruzione non si guarda al progresso tecnologico, ma alla tradizione italiana, rendendo "tale tradizione (risultato delle mescolanze di linguaggi coltissimi e di innumerevoli dialetti prodottisi nella storia), una *tradizione operante*, approntando un esperanto della pratica, sul quale rifondare l'etica moderna della professione che il fascismo aveva impedito e cancellato" (Dal Co, 1997, p.18).

Il successo del Manuale fu tale che il presidente dell'INA-CASA decise di affidare a Ridolfi nel 1949 la redazione dei fascicoli normativi da destinare agli architetti come riferimento per la progettazione delle abitazioni INA-CASA, da allegare ai bandi di gara. La "casa di tutti gli italiani", slogan promozionale di INA-CASA, doveva avere quindi le caratteristiche simili a quelle indicate dall'architetto romano nel Manuale, soprattutto in riferimento a quelle aree dove sorgeranno le abitazioni, in cui i caratteri locali e tradizionali erano fortemente riconoscibili.

In realtà la critica si divide circa la coerenza tra le pubblicazioni di Ridolfi e le sue opere nei primi sette anni INA-CASA: alcuni stabiliscono un riscontro tra i disegni dell'architetto romano e le case da lui progettate, prima tra tutte l'esperienza del Tiburtino, mentre altri considerano politicamente incompatibile lo stile del Manuale rispetto alla produzione architettonica del neorealismo.

Il vero manifesto del neorealismo è il progetto per il quartiere INA-CASA del Tiburtino a Roma, coordinato da Quaroni e Ridolfi tra il 1949 e il 1954. Il progetto prevedeva 4000 vani su una superficie di 8,8 ettari nel settore orientale di Roma. Strutturato come un laboratorio architettonico grazie all'indole didattica di Quaroni, il progetto costituisce il più importante campo di sperimentazione del dopoguerra, al quale parteciparono una serie di giovani professionisti, tutti ai margini della Facoltà di Architettura di Roma.

In questo progetto le tecniche costruttive artigianali, con l'uso del ferro battuto e sistemi costruttivi tradizionali come le volticelle alla romana, vanno direttamente ricercate nel mondo contadino, unico in grado di rappresentare la "naturalità", con lo scopo di elaborare un linguaggio comprensibile anche alle classi più umili. Rinunciando alla stretta osservanza di canoni funzionalisti, il complesso abitativo si articola in tipologie formali meno rigide, con rotazioni di volumi, aggetti e slittamenti di piani. I dettagli rimandano invece ad un lessico spontaneo, già utilizzato da Ridolfi e Frankl nel quartiere Italia a Terni (1948), rinforzato dall'uso di materiali poveri: mattoni pieni e forati, lamierino, ringhiere di ferro- e da tecniche costruttive semplici, lontano quindi dall'edilizia prefabbricata sponsorizzata da Rogers. Le tipologie sono varie e articolate: case a schiera con patio e ballatoio, case in linea fino a cinque piani e case a torre di sette piani.

Quaroni (1957) definì ironicamente il proprio progetto "il paese dei barocchi", in relazione al populismo di fondo, e all'imitazione forse troppo semplicistica della tradizione che contraddistingue il progetto, ma ammetterà che il Tiburtino rappresenta il manifesto del dopoguerra e il caso più concreto di opposizione al razionalismo.

La critica del momento, rappresentata da Casabella attraverso i principali esponenti dell'architettura italiana, tra cui Aymonino, Rossi, Tentori e Polesello, attaccherà in questo modo il Tiburtino: (...) "immediatamente riferibile alla suggestione delle borgate laziali del Medio Evo, e mantiene fin nei dettagli architettonici un carattere grossolanamente paesano: gigantesco *trompe l'oeil* di borgata agricola alle porte della più grande città italiana."

Figura 5 (a destra). Mario Ridolfi. Prospetti degli appartamenti INA in Viale Etiopia a Roma (1951-1954).

Fonte: Tafuri, Dal Co, 1976, p.324.

Figura 6 (in basso). Ludovico Quaroni, Mario Ridolfi. Planimetria definitiva del Quartiere Tiburtino a Roma (1950).

Fonte: Tafuri, Dal Co, 1976, p.324.

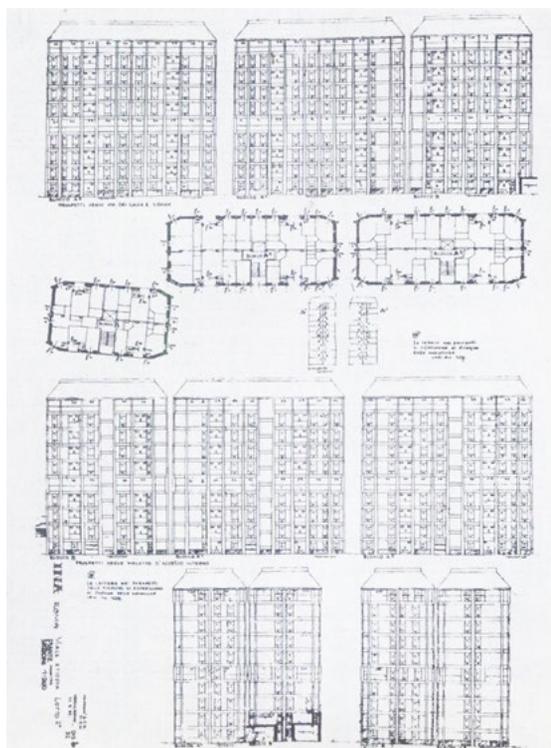
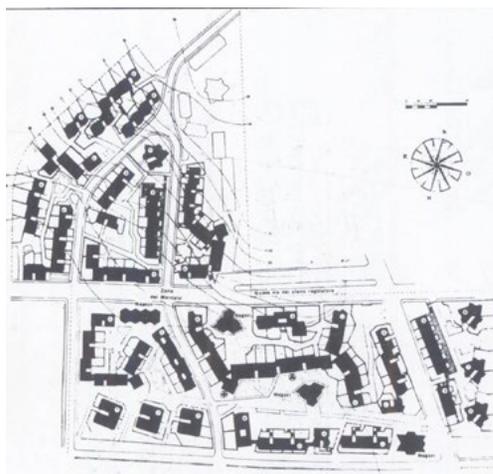
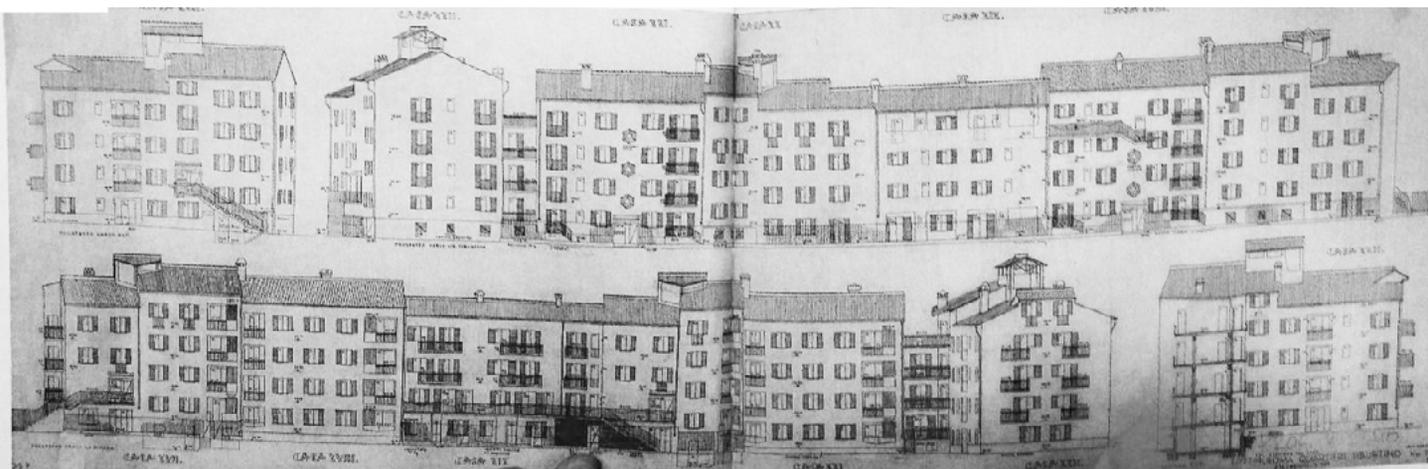


Figura 7. Ludovico Quaroni, Mario Ridolfi. Prospetti del Lotto E del Quartiere Tiburtino a Roma (1949-1954).

Fonte: Conforti, in Dal Co, a cura di, 1997, p.192.



Tafuri (1976) definirà questo stile "un'utopia regressiva con accenti nostalgici", riconoscendo allo stesso tempo il ruolo fondamentale che esso ricoprì nell'epoca incerta della ricostruzione.

Dopo l'esperienza del Tiburtino, Quaroni lavorerà alla ricostruzione del villaggio dei Sassi di Matera, promosso dall'UNRRA-CASAS per gli abitanti dei Sassi. Il quartiere, denominato la Martella, è il simbolo della società italiana di allora, o meglio di una comunità di paese che i Sassi rappresenta; "la chiesa sullo sfondo, la sottana del prete in primo piano, i cafonì intorno al centro della comunità" (Dal Co, 1997, p.15) rappresentano la tragedia dello sffollamento degli abitanti di Matera, così come lo saranno il borgo Venusio di Piccinato, il quartiere Spinebianche di Aymonino, De Carlo e altri.

Per mantenere intatto lo spirito della comunità, Quaroni organizza lo spazio pubblico e privato privilegiando le relazioni tra vicini e l'interazione sociale. Le abitazioni sono distribuite in cellule duplex che solo apparentemente si alternano in modo spontaneo: una combinazione attenta risponde alla necessità di ricavare delle corti private interne e movimentare i fronti. Le forme semplici, stavolta prive di aggettivazioni, e l'uso di materiali comuni quali la pietra locale, il tufo, l'intonaco, traducono in architettura la dignitosa povertà di una società frugale nel tentativo di non cancellare la tradizione (Conforti, 1997).

La differenza tra questi interventi e alcuni realizzati nel nord Italia è notevole, basti pensare all'edificio INAIL di Samonà a Venezia nel 1951, gli uffici INA a Parma di Franco Albini (1953), o altri esempi di Gardella e Caccia Dominioni. Queste opere non rifiutano totalmente il razionalismo, ma cercano di reinterpretarlo liberandolo dai purismi dello stile internazionale e dagli schemi nordici.

Fulvio Irace (1997) considera questi ultimi esempi gli unici "sciolti dal vincolo realistico del dettaglio da imitare, del vernacolo da riprodurre, dell'idiotismo da replicare".

Nella seconda metà degli anni '50 scompare poco a poco lo spirito che aveva spinto gli architetti a sperimentare il neorealismo, e i successivi insediamenti INA-CASA manifestano l'incertezza che prevale nella disciplina urbanistica tra impegno politico, l'ortodossia funzionalista e il nostalgico storicismo. Superata la fase degli eccessi vernacolari, tanto Quaroni come Ridolfi torneranno alla concretezza e alla realtà metropolitana, inserendosi nei temi della città nuova. Tutti gli architetti che, tra Roma e Milano, nel primo decennio dopoguerra si erano schierati a favore o contro la tradizione - BPR, Gardella, Samonà, Quaroni, Astengo, Piccinato ecc- alternano un impegno

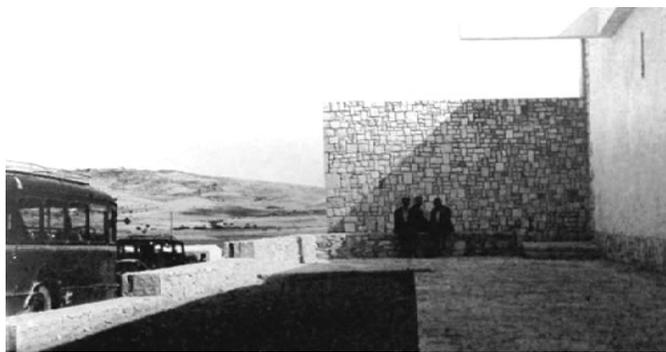
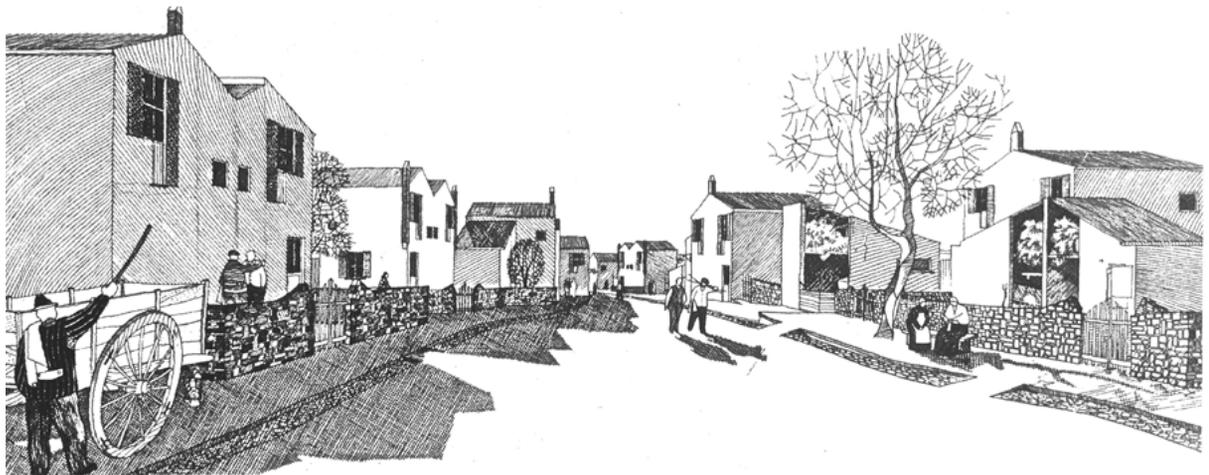
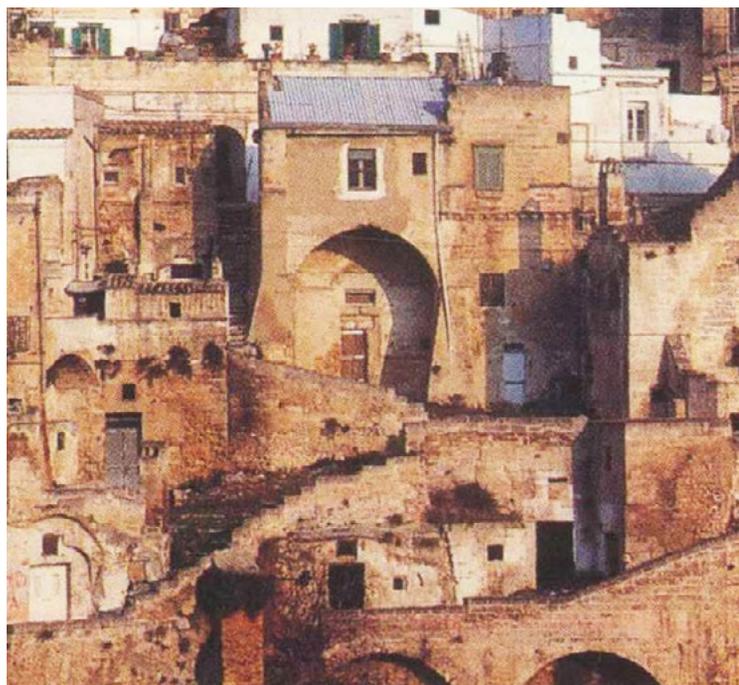
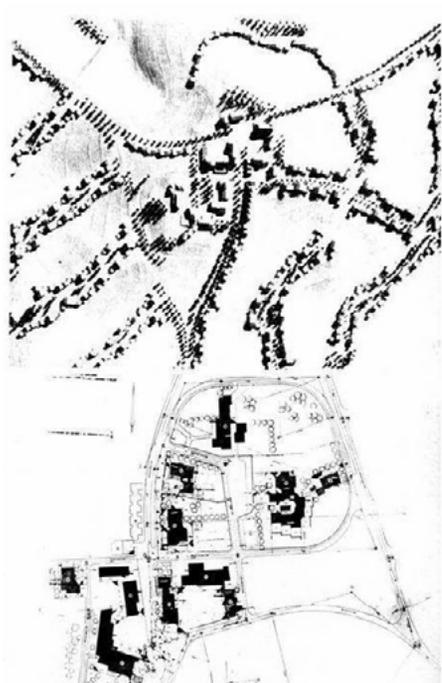


Figura 8 (in alto a destra). Veduta dei Sassi di Matera.
Fonte: Dal Co, 1997, p.24.

Figura 9 (in alto a sinistra). Ludovico Quaroni,
Planimetria del quartiere la Martella a Matera
(1951).

Fonte: Tafuri, 1986, s.p.

Figura 10 (al centro) . Ludovico Quaroni. Progetto
per la Chiesa del borgo la Martella a Matera (1951).
Fonte: Ciorra, 1989, p.101.

Figura 11 (in basso). Ludovico Quaroni e altri. Borgo
la Martella a Matera (1951-1954).

Fonte: Dal Co, 1997, p.25.

attivo per la ristrutturazione del sistema urbanistico italiano a ricerche individuali e isolate. Quaroni, Samonà, Astengo e Piccinato in particolare, saranno attivi nei dibattiti dell'INU per la riforma delle leggi urbanistiche, e a favore dell'intervento pubblico nell'edilizia sovvenzionata. Gli stessi dibattiti sono riportati tra le righe della rivista Casabella negli anni '60, attraverso la quale i grandi architetti denunciavano una situazione che stava diventando pericolosa per il futuro delle città.

Con lo scopo di tenere informati i lettori e i colleghi architetti e urbanisti sulle controversie del momento, la rivista riporta i temi trattati nei Congressi Nazionali dell'INU. Nel congresso del 1959, i temi che vennero affrontati furono infatti quelli riguardanti la pianificazione comunale e regionale, l'edilizia economica e privata, la viabilità, i vincoli paesistici e la politica amministrativa.

Specialmente i primi due temi sembrano essere affrontati con maggior urgenza: Benevolo con il suo intervento al Congresso riportato su Casabella denuncia la necessità di cambiare il sistema, con una gerarchia di pianificazione che va troppo lenta rispetto al succedersi dei fatti reali, pertanto invita i colleghi urbanisti a distogliere l'attenzione da tanta teoria utopica, per concentrarsi maggiormente su una pianificazione reale e comprensibile alle amministrazioni pubbliche, restie ad accettare qualsiasi piano, considerato troppo impositore.

L'altro argomento che genera controversie è la sempre crescente espansione della periferia urbana, considerata negativa per il suo carattere disordinato e amorfo: questa parte di città ha perso irrimediabilmente la libera armonia di un paesaggio naturale, ma non possiede la vitalità, l'ordine spaziale e volumetrico del paesaggio urbano. A causa dell'inefficienza dei Piani Regolatori, le periferie vengono lasciate in balia dell'edificazione massiva, dove edifici a torre, villette a schiera, magazzini, uffici, si alternano senza nessun rigore, molto spesso a scapito degli spazi collettivi, che non essendo finanziati dall'amministrazione pubblica, vengono esclusi dalla mera speculazione di divisione e vendita dei lotti.

I temi sopra citati saranno quelli affrontati negli anni '60 dai principali architetti e urbanisti italiani. Lontani quindi sia dal movimento razionalista che dai toni neorealisti, gli architetti si impegneranno nella ricostruzione delle città, non soltanto intesa come necessità di abitazioni, ma come il bisogno di fornire degli spazi pubblici, servizi e infrastrutture ai cittadini.

Il loro atteggiamento verso l'architettura e pianificazione turistica sarà un riflesso del loro impegno verso la città.

1.1.2 L'influenza del neorealismo sull'architettura turistica

Il neorealismo nasce quindi come rappresentazione di una condizione sociale critica, di una classe proletaria che necessita con urgenza delle abitazioni non soltanto in cui vivere, ma in cui poter lavorare attivamente mettendo in circolo il motore dell'economia attraverso l'edilizia.

L'elenco formale utilizzato nel primo decennio in particolare per le operazioni INA-Casa viene progressivamente intellettualizzato fino a produrre un "esperanto vernacolare" adattabile perfettamente alle nascenti località turistiche costiere italiane (Conforti, 1997).

Non più quindi un'architettura a servizio della povertà, ma la riproduzione manierista di essa, in grado di soddisfare le richieste di una nuova società benestante che inizia a trascorrere le proprie vacanze nelle località balneari.

A partire dagli anni '50, ma soprattutto negli anni '60, la domanda di posti letto in strutture ricettive e seconde case al mare aumenta in modo spropositato, impegnando molti architetti che, inclini fino alla seconda guerra mondiale all'architettura moderna e razionalista, decidono di allontanarsi da essa e riscoprire l'architettura mediterranea, che ben si adatterà al mercato turistico. Il caso della Costa Smeralda, al centro di questa ricerca, è il caso più eclattante, dove architetti come Vietti o Busiri Vici, anteriormente concentrati sull'architettura del regime, si metteranno ora a servizio di ricchi committenti andando tuttavia ad attingere al linguaggio del neorealismo. Il paradosso sarà, come ripetuto più volte, che il citato "esperanto vernacolare" si applicherà a un territorio di nuova fondazione nella costa gallurese scarsamente abitata, andando a cercare altrove gli elementi d'ispirazione (vedasi capitolo 3).

Inoltre essi coglieranno i suggerimenti del neorealismo quando ormai i suoi principali sostenitori (Quaroni, Ridolfi) l'avranno abbandonato. Anche i grandi maestri quali Quaroni, Rogers e altri, si avvicineranno alla progettazione turistica, come vedremo nel paragrafo 1.2.2, ma sperimentando nuove forme di costruire città, e applicandole ai territori turistici.

Oltre al caso della Costa Smeralda, di cui si parlerà approfonditamente nei successivi capitoli, si presentano alcuni progetti degli anni '60, che interpretano il paesaggio preesistente più che l'architettura tradizionale locale del passato, riuscendo ad adattarsi all'ambiente in cui sono inseriti senza però cadere in nostalgici storicismi.

Tali operazioni riassumono un atteggiamento mediato tra quello assunto nei progetti (urbano)turistici di Quaroni, Rogers e D'Olivo, e quello dei "neo-paesi" di Vietti, Busiri Vici ecc.

Nè quindi si ha l'ossessione di applicare una sintassi "urbana" ad un insediamento turistico, nè si vuole cadere nel folclorismo di certi villaggi per vacanze.

I progetti che di seguito si presentano appartengono ad un gruppo in cui l'architetto principale è Luisa Anversa:⁸ si tratta dei villaggi Valtur di Ostuni (1967-1969) e di Isola Capo Rizzuto (1967-1969).⁹

Così come il caso della Costa Smeralda (cfr. par. 3.3.3), anche nei progetti dell'équipe guidata da Luisa Anversa possiamo parlare di un neorealismo in chiave paesaggistica, più che architettonica, giustificata dall'attenta analisi dell'assetto agricolo preesistente, la vegetazione, la topografia. Non dobbiamo comunque dimenticare che in questo caso si tratta di interventi di dimensioni e funzioni limitate, non paragonabili a quelle della Costa Smeralda.

Con i due villaggi turistici si ripropone il tema del rapporto d'integrazione tra luogo e costruzione; tale rapporto tende ad annullarsi nel caso in cui l'intervento, di cattere autonomo e specializzato, sia ubicato in aree di alto valore paesaggistico o storico, verso le quali si possono assumere due atteggiamenti: il primo consiste nella soluzione esclusivamente formale dell'oggetto architettonico, che si risolve in sè stesso, mentre il secondo consiste nella ricerca di altri elementi endogeni, naturali o storici, che diventano parte del processo di progettazione (Barbera, et al., 1970).

Nel caso dei due villaggi-albergo, seppure si giunga a soluzioni diverse, l'atteggiamento è il secondo indicato.

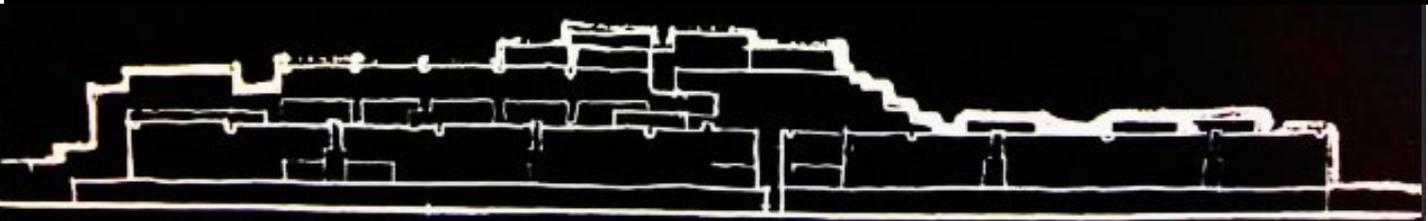
Gli elementi storici o antropici fanno principalmente riferimento ai nuclei abitati e ai tracciati stradali, che nel caso di Ostuni sono costituiti dalla masseria preesistente intorno alla quale si articola l'insieme, e le strade

8 Secondo i racconti di Paolo Riccardi nel suo libro *Alla corte dell'Aga Khan* (2010), Luisa Anversa, vicina all'ambiente dell'associazione ambientalista *Italia Nostra*, sarà una delle principali sostenitrici, insieme ad Antonio Cederna, della campagna portata avanti contro la "colata di cemento" sulla Costa Smeralda, attraverso una serie di articoli e attacchi pubblicati in diverse riviste e quotidiani tra cui il "Corriere della Sera". L'architetto Cederna sarà accusato nel 1978 dal Tribunale di Milano per diffamazione, in seguito ad una denuncia sporta dal CCS: la vertenza venne chiusa con una conciliazione e con delle rettifiche agli articoli pubblicati.

9 I due progetti sono presentati e descritti nella rivista *Architettura, cronache e storia* (1970), 175, con una prefazione di Carlo Aymonino e un dialogo tra i progettisti.

Il villaggio di Ostuni è situato nella provincia di Brindisi, in Puglia. Con una capacità ricettiva di circa 600 posti letto, esso è strutturato in camere di albergo tradizionali, camere tipo studio e alloggi privati. I servizi di ristorazione e di accoglienza sono ubicati nel centro del villaggio, e costituiscono il fulcro del complesso.

Il villaggio Valtur di Isola Capo Rizzuto si affaccia sul Mar Jonio, a 20 km a sud di Crotona. E' circondato da un oliveto secolare della superficie di 100 ettari. Le funzioni presenti nel villaggio calabrese sono le stesse di quelle di Ostuni: un nucleo centrale con ristoranti, bar, e i servizi commerciali e di accoglienza, e gli alloggi raggruppati in tre aree.



Nella pagina precedente: i progettisti includono lo skyline del paese di Ostuni tra gli elementi caratteristici imprescindibili nel progetto.

Figura 12. Veduta di Ostuni. Fonte: Web.

Figura 13. Schizzo dello skyline di Ostuni. Fonte: Schizzo dell'autore.

Figura 14. Fotografia del complesso turistico Valtur. Fonte: Architettura, Cronache e storia, 1970, 175, p.6.

Figura 15. Skyline del complesso. Fonte: Schizzo dell'autore.

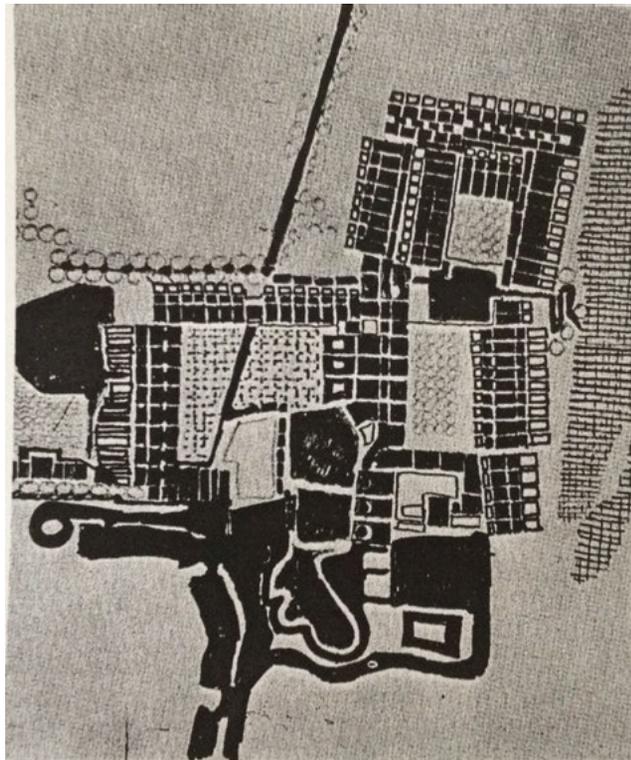
Figura 16. Schizzo dello skyline del progetto, ad opera dei progettisti. Fonte: Architettura, Cronache e storia, 1970, 175, p.19.

Figura 17. Villaggio turistico di Ostuni. Alla chiusura verso l'esterno, accentuata dalla quasi totale assenza di aperture, si contrappone un'apertura all'interno, dove gli alloggi si affacciano sugli spazi comunitari congiungendosi a essi.

Fonte: Architettura, Cronache e storia, 1970, 175.

Figura 18. La planimetria del complesso di Ostuni mostra la compattezza nella distribuzione spaziale ricercata sin dal principio dai progettisti. Si rispetta l'allineamento lungo la strada poderale degli insediamenti agricoli del litorale.

Fonte: Architettura, Cronache e storia, 1970, 175, p.19.



poderali. Si sceglie di seguire l'allineamento secondo il quale erano sorti gli insediamenti agricoli sul litorale; la composizione spaziale rispecchia quella delle vecchie masserie, con spazi chiusi all'esterno e articolati secondo le angolazioni dei vecchi tracciati poderali.

Altri elementi, più di dettaglio, diventavano imprescindibili, più in relazione al loro significato che non alla forma che avrebbero assunto: la piazza come immaginario della vita sociale del villaggio; i percorsi e l'asse di congiunzione al mare; i margini dell'insediamento, le aperture di piccole dimensioni, lo skyline. Tutti questi elementi dovevano far parte del progetto sin dall'inizio perchè richiamavano lo spirito del luogo, senza per questo cadere nell'effetto scenografico.

Gli elementi naturali che rappresentano la base del progetto sono quelli caratteristici del territorio, quali la costa, la morfologia del terreno, la vegetazione a macchia e le alberature di olivi nel caso di Capo Rizzuto.

Il paesaggio circostante assume un valore primario nel caso di Isola Capo Rizzuto, dove si prevedono le costruzioni ad una distanza minima di 250 metri dalla costa; per la salvaguardia della macchia mediterranea si opta per una disposizione delle costruzioni nelle aree più rade, e comunque dove non ostruiscano il quadro panoramico che si gode dalla spiaggia.

Gli edifici sono concentrati in tre blocchi differenziati: il blocco albergo e servizi, che funziona tutto l'anno, il "residence" con unità abitative abbinabili e le unità decentrate.

La morfologia assume un ruolo predominante rispetto alla tipologia, che è presente solo nella fase intermedia del progetto e viene assunta come componente strumentale di esso, con il compito di rispondere al principio di aggregazione e al programma d'uso "del villaggio".

La morfologia invece è presente in tutte le fasi del processo, nei termini di rapporto con la morfologia naturale e costruzione preesistente, e come programma soggetto a sviluppi formali, unitario per Ostuni e articolato per Isola Capo Rizzuto.

Da una prima lettura delle caratteristiche ambientali e condizioni orografiche vennero predisposti degli schemi morfologici che fissavano i dati qualitativi, di esposizione, di giacitura e alcuni di carattere formale. Nel caso di Ostuni questi schemi iniziali vennero rispettati e tradotti in tipologie, mentre per Isola Capo Rizzuto fu necessario eliminare le case a gradoni pensate all'inizio per ragioni di stabilità del terreno, puntando quindi all'articolazione più che all'unitarietà, e cadendo forse nell'arricchimento formale dell'elemento architettonico più che al controllo di un discorso formale d'insieme.

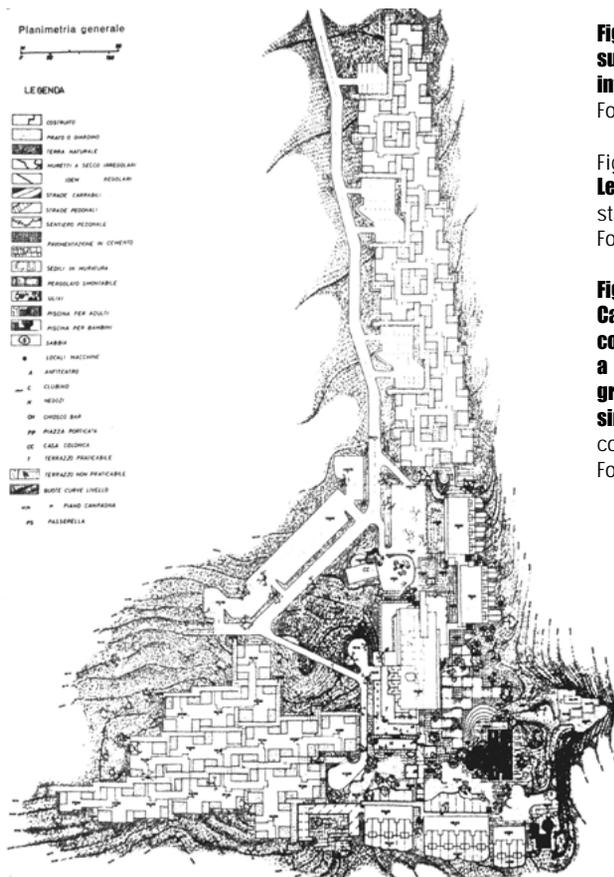


Figura 19. Planimetria del villaggio di Isola Capo Rizzuto nella sua versione definitiva. Tre accentramenti si articolano intorno al nucleo di servizi centrale.

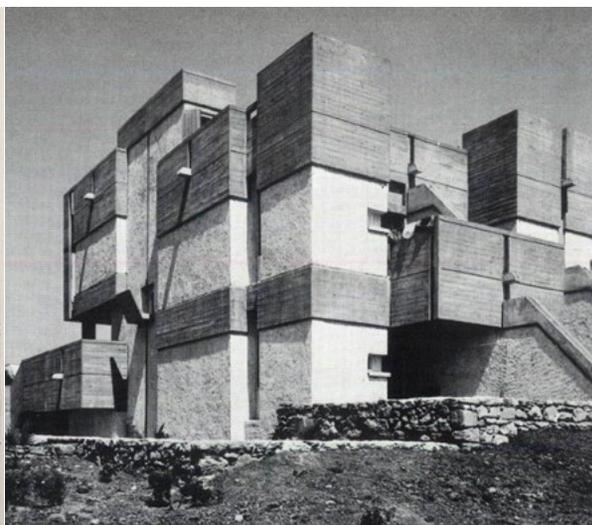
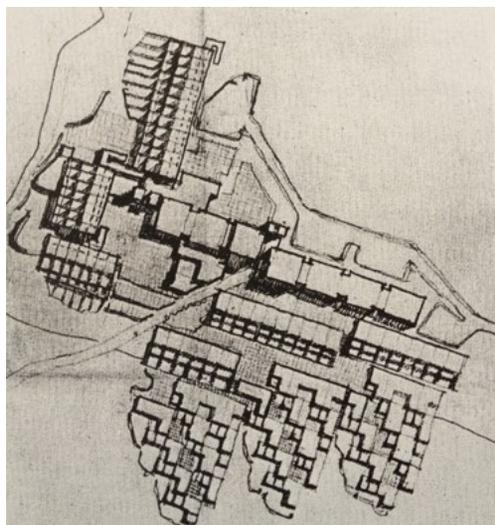
Fonte: Architettura, Cronache e storia, 1970, 175, p.24.

Figura 20. La planimetria nella sua prima versione più unitaria. Le costruzioni a gradoni verranno eliminate per questioni di stabilità del terreno.

Fonte: Architettura, Cronache e storia, 1970, 175, p.21.

Figura 21. Fotografia di un blocco del complesso di Isola Capo Rizzuto. Non riuscendo a compiere l'obiettivo iniziale comune ai due progetti, quello della compattezza e unitarietà, a causa delle complicazioni riscontrate con le tipologie a gradoni, il progetto si concentra nella soluzione formale dei singoli edifici, e dall'utilizzo in essi di materiali e tradizioni costruttive locali.

Fonte: Architettura, Cronache e storia, 1970, 175.



Sin dall'inizio del processo i progettisti si opposero tanto ad un'operazione che offrisse un finto contatto con la natura, con elementi sparsi nel territorio che invece l'avrebbero deturpata, quanto all'alta densità di certi blocchi o torri alberghiere. Uno dei progettisti, Barbera (1970), dichiara la necessità di ricorrere a ritmi geometrici chiusi, per non incorrere "nell'inutile pittoresco del si vede e non si vede degli alberi di ulivo".¹⁰

La scelta più ragionevole era quindi quella di modificare il meno possibile lo stato dei luoghi, mettendo sin dal principio dei limiti ben definiti all'occupazione del suolo.

La compattezza era un obiettivo da raggiungere in entrambi i casi, per questo il tipo di sintassi -concentrazione piuttosto che dispersione- è comune ai due progetti. Si ottennero tuttavia dei risultati diversi, sia per la diversa conformazione del terreno, sia per il distinto paesaggio circostante: nel caso di Ostuni un paesaggio costruito, formato prevalentemente da masserie sparse e un terreno che rivela una conduzione agricola con alto grado di elaborazione formale del suolo; nel caso di Isola Capo Rizzuto un intorno naturale composto dalla fascia litorale frastagliata e una vegetazione che passa da macchia spontanea a un grande oliveto.

Riassumendo, si tratta di elementi che non danno particolari suggerimenti a livello architettonico, anche se, nel caso di Ostuni in particolare, l'edificazione esistente -concentrata in modo compatto- e la varietà di architetture tradizionali minori sono accennati nelle scelte architettoniche.

Secondo Aymonino (Barbera, et al., 1970), pur essendo superati sia i miti dell'architettura spontanea che gli schemi internazionali, estranei a quelle regioni, nel progetto resta comunque leggibile l'eredità della scuola romana, in particolare di Ridolfi, nel modo di costruire il nuovo ambiente specialmente nelle unità decentrate di Isola Capo Rizzuto.

Pur non condividendone del tutto i principi commerciali che regolavano il motore turistico, i progettisti ammisero che si trattava di costituire un piccolo universo urbano, che dovesse essere riconoscibile e ricordabile. Come in tutti gli insediamenti turistici, era necessario inventare un "genius loci" per ciascuno di essi, partendo dai suggerimenti ambientali e da un contesto di spazi e architetture, che si faranno portavoci di un paesaggio, anche se artificiale, più che di una complessità strutturale.

¹⁰ Da quest'affermazione possiamo dedurre un implicito disaccordo con quanto portato avanti in Costa Smeralda, dove il camouflage dell'edificato tra la vegetazione di ginepri era una ferrea prescrizione.

1.2 Il dibattito teorico e progettuale sull'architettura e pianificazione turistica negli anni '60

1.2.1 L'avversione della critica al turismo di massa e all'urbanizzazione del litorale

Fino ai primi anni '60, il fenomeno turistico era stato affrontato dalla critica solo in merito all'analisi di alcuni progetti architettonici di strutture ricettive. La crescente diffusione della domanda turistica, e con essa il boom della costruzione, obbliga i grandi rappresentanti dell'architettura e dell'urbanistica italiana ad intervenire sulla gravità della situazione, ad analizzare il fenomeno e in un certo senso mettere in stato di all'erta il mondo culturale e professionale su ciò che stava accadendo nelle coste italiane.

In questo paragrafo si pretende riassumere la visione, prevalentemente critica, degli esponenti dell'architettura e urbanistica italiana degli anni '60, gli stessi che erano stati protagonisti del razionalismo prima, del neorealismo poi, nei confronti di una grande rivoluzione del territorio, generata da un fenomeno prevalentemente sociale che è il movimento del turismo di massa, per cercare di capire come viene concepita la pianificazione dell'architettura e urbanistica relazionata al turismo.

Nel numero di Casabella 280 del 1963 Francesco Tentori annuncia la preparazione di due numeri speciali di Casabella, interamente dedicati all'argomento della trasformazione delle coste italiane, e propone un anticipo di questo tema con un articolo sul caso della costa slovena come esempio di Piano Regolatore della Costa.

La scelta di presentare la costa slovena si spiega con la vicinanza fisica e la diretta competizione sul fronte turistico che la Jugoslavia stava rappresentando per l'Italia, dimostrato da un continuo accrescimento del numero di turisti attratti da un paesaggio ancora vergine, ma ancorpiù per la capacità di aver saputo pianificare con estremo rigore il livello di uso del suolo e la destinazione d'uso di ogni porzione del suo territorio.

La critica italiana rivela tra le righe dei due numeri interamente dedicati alla trasformazione delle coste ¹¹ una concezione fortemente negativa delle tendenze in atto sul litorale, appoggiata chiaramente e forse troppo

¹¹ Si tratta di *Casabella Continuità* (1964), 283, "Numero dedicato alle coste italiane: urbanistica", e il 284 "Coste italiane 2: esempi tipologici". Il posizionamento teorico della critica che emerge in questo paragrafo è tratto in particolare dagli interventi di: Ernerto Rogers con l'articolo "Homo Additus Naturae", e Francesco Tentori con l'articolo "Ordine per le coste italiane", nel numero 283.

apertamente da un posizionamento politico di sinistra, pertanto contrario alla privatizzazione estensiva delle coste.

L'allora direttore della rivista Rogers (1964), nel suo articolo *Homo Additus Naturae*, afferma la necessità (o quasi un dovere morale) di affrontare il tema dell'edificazione per scopi turistici nelle coste soprattutto per gli effetti di speculazione urbanistica che questa stava provocando, e l'importanza di poter rivendicare alcuni buoni esempi, o per lo meno intenzioni, di creare una pianificazione turistica costiera organica, intelligente e rispettosa del paesaggio.¹²

Al principio degli anni '60 iniziava a notarsi un miglioramento della qualità di vita soprattutto nelle classi sociali più ricche, con un conseguente aumento del divario tra ceti alti e ceti bassi della popolazione. I primi, che con il tempo continuavano ad arricchirsi, potevano permettersi il lusso di possedere la "seconda residenza" sulla costa, o comunque di viaggiare per le vacanze estive e spostarsi dalle città verso le coste. In ogni caso le possibilità di viaggiare, seppure a differenti livelli, aumentavano per tutti.

La presenza dei turisti tra gli anni 1952 e 1963 passò da 34 milioni a 73,6, mentre i posti-letto da 922 mila a 1,260 milioni. La crescita esagerata di viaggiatori spaventa i critici per l'effetto possibile di un aumento incontrollato della domanda ricettiva, che avrebbe portato una massa di persone vista come "usurpatrice" del paesaggio, gioia di impresari che producono scempi come "la turpitudine di Rimini o di Alassio, altra volta incantevoli, rovinata ormai dall'ignoranza, dal malgusto, dalla mancanza di pudore, (e dagli altoparlanti, dai motori, dalla frenetica esibizione di colori e di forme babeliche): del caos" (Rogers, 1964).

Michele Achilli, in un'intervista per la rivista *Abitare* del 1973, si riferirà a questi luoghi denunciando la tendenza dell'edilizia turistica a riprodurre l'ambiente della città nelle località balneari, in particolare in riferimento all'alta densità edilizia di certi blocchi in prima linea della costa romagnola. La differenza è che spesso queste "città" risultano una sola aggregazione di residenze, e sono prive di quelle attrezzature e spazi d'incontro che nelle città generano l'urbanità.

Il fenomeno della speculazione urbanistica è forse quello che maggiormente preoccupa il mondo dell'architettura "colta".

Perciò è importante il fatto che Rogers voglia chiamare l'attenzione riguardo

12 L'obiettività nella presentazione dei progetti "validi" è discutibile: tutti i progetti e le proposte provengono dagli studi professionali degli stessi membri della redazione di Casabella (Rogers, Quaroni, Aulenti, Gregotti, Zanuso).

l'urgenza d'iniziare ad effettuare un censo dei paesaggi italiani e la creazione di un **Piano Nazionale Paesaggistico**, attraverso il quale regolare i vari livelli di attuazione sulle coste, dal livello più restrittivo della totale proibizione all'edificazione, a quello più permissivo delle urbanizzazioni, facendo attenzione a non ricadere nella speculazione.

Il livello di pianificazione inoltre dovrebbe essere almeno comprensoriale, e non comunale.

L'aspetto che preoccupava è che tanto più una regione fosse vergine e poco dotata di attrezzature, quanto più alta diveniva la sua attrattività per una potenziale "valorizzazione" turistica. L'arretratezza delle infrastrutture, la bellezza dei paesaggi naturali e la loro verginità rendevano regioni come la Sardegna, Puglia e Calabria il principale obiettivo di qualsiasi investitore disposto a fondare nuove destinazioni turistiche.

Gli esempi riportati nella rivista come esempi di buona pianificazione, servono più che altro per mettere in luce alcuni problemi che per i critici sono alla base della questione.

Infatti, nonostante si presentino dei progetti architettonici di un certo livello, si riconosce che ciò di per sè non è sufficiente per modificare lo sviluppo globalmente negativo della "valorizzazione turistica" in atto nelle coste. Si ripete cioè il fenomeno di annullamento dell'opera architettonica di pregio, in un contesto amorfo o completamente negativo. Inoltre, gli interventi di alto standing non fanno altro che aumentare la segregazione sociale dei quartieri più agiati, generalmente mal collegati, privi di qualsiasi infrastruttura e spazi pubblici, quasi rinchiusi nel loro enclave paradisiaco.

C'è una sorta di arresa nei confronti del fenomeno del turismo. Afferma Rogers: "Le opere di valorizzazione turistica, anche quelle che possiedono una maggiore qualità, si inseriscono in un quadro generale nazionale di spreco del territorio naturale a disposizione".

Una forte preoccupazione era rivolta alla totale mancanza di pianificazione che accompagnava qualsiasi attuazione immobiliare turistica.

In prossimità dei piccoli borghi cittadini, il tessuto si è andato via via densificando: quanto più favorevole si mostrava il territorio, senza pendenza e senza nessun ostacolo orografico, tanto più si andava occupando la prima linea di costa fino a formare un continuum edificato, senza nessuna possibilità di dialogo con il territorio interno (come nel caso della riviera Romagnola o della Versilia).

A ciò si aggiunge il fatto che a piccola scala ogni singola urbanizzazione, priva di una struttura urbanistica principale, predilige la tipologia della "villa

unifamiliare" di proprietà privata, piuttosto che strutture ricettive alberghiere. Ovviamente questo comporta una maggiore vendita di terreni, e come effetto negativo, una maggiore occupazione del suolo.

Scrive Francesco Tentori: "(...)Che abbia o no, il singolo insediamento, un quantitativo sufficiente di aree verdi al suo interno, attrezzate e non, esso, comunque, ne presupporrebbe di altre e molto più notevoli anche all'esterno."¹³

Le lottizzazioni non hanno nessun tipo di collegamento tra loro, sono pure manovre immobiliari prive di qualsiasi struttura urbana e dei servizi propri di un centro abitato.

Gran parte delle responsabilità vengono attribuite alle Pubbliche Amministrazioni che più di una volta non sono state capaci di intervenire, di dettare dei limiti all'edificazione, con la convinzione che quella fosse la maniera più facile e rapida di arricchire i Comuni.

Da un punto di vista strettamente normativo, in quel momento gli strumenti pianificatori che avrebbero potuto limitare i disastri realizzati erano i PRG (Piano Regolatore Generale) e i vincoli generici dei Piani Paesistici della Sovrintendenza:

1. La stesura del PRG non era obbligatoria per comuni di piccole dimensioni, gli stessi che in molti casi hanno dato vita ai centri turistici.
2. I Piani Paesistici si limitavano a vincoli di superficie coperta, distanze e altezze massime, ma non davano nessuna indicazione su strutture territoriali. Non dispongono vincoli assoluti, anche dove sarebbe necessario conservare le aree naturali.

Inoltre, anche nel caso in cui i Comuni fossero dotati di un Piano Regolatore, ciò che mancava era un livello di pianificazione integrata tra i vari Comuni, con l'impossibilità che i paesi si attivassero tra di loro per una pianificazione globale.

Sembra palese il riferimento di Tentori alla relazione di sottomissione del Comune di Arzachena al Principe Aga Khan, quando rimprovera gli amministratori che, incerti su come pianificare il proprio territorio, lo mettono nelle mani di "qualche Messia, più o meno ismaelita". E' vero che nel caso della Costa Smeralda, non solo l'amministrazione comunale lasciò carta bianca all'Aga Khan sul proprio territorio, ma in un secondo momento affidò agli stessi architetti del Principe la stesura del primo piano comunale, da cui emergeva un interesse maggiore per la zona del Consorzio Costa Smeralda, rispetto all'intero territorio comunale.

13 Francesco Tentori, op.cit.

Nelle parole della critica si legge l'intento di rivendicare un'architettura e urbanistica di qualità, purtroppo raramente portata a compimento, rispetto ai numerosi progetti speculativi. Ed è quello che cerchiamo di fare ancora oggi con studi come questo, portando alla luce il rapporto ambiguo tra turismo e architettura: dimostrare che non tutta l'architettura turistica deve essere considerata "vergognosa",¹⁴ ma che esistono e devono essere diffusi degli esempi di buona pratica sin dai primi anni del fenomeno.

Nonostante il riconoscimento dell'esistenza di buoni esempi di architettura e urbanistica, gli architetti nei primi anni '60 danno una visione globalmente negativa del fenomeno turistico, considerandolo una "malattia" dei municipi di costa.

In mancanza di una normativa esaustiva, si vanno quindi delineando diverse situazioni lungo le coste italiane: dall'alta densità delle coste liguri e romagnole alla dispersione delle lottizzazioni sarde.

Nonostante la loro teorica avversione alla diffusione del fenomeno dell'urbanizzazione dei litorali, i principali esponenti dell'architettura italiana degli anni '60 interverranno con i loro progetti per tentare di mitigare l'effetto negativo della costruzione sulle coste.

¹⁴ La definizione di "arquitectura avergonzante" è introdotta da Ricard Pie nel libro *La Arquitectura del Sol/Sunland Architecture* (2003): con essa l'autore intende indicare la visione negativa da parte della critica "colta" verso l'architettura turistica, che tuttavia non si può continuare ad ignorare per la sua innegabile influenza sul territorio.

Figura 22. Località balneare nella costa laziale. Si crea un continuum costruito nella prima linea di costa e non viene stabilita nessuna connessione con il territorio interno.
Fonte: *Abitare*, 1973, 118.



1.2.2 Criticismo teorico e attività professionale a confronto: alcuni progetti di pianificazione turistica di Quaroni, BBPR e D'Olivo

Lo scarso interesse della critica verso progetti architettonici e urbanistici destinati al turismo, traducibili in una mancanza di articoli nelle principali riviste specializzate,¹⁵ sono chiari sintomi del concetto negativo generale verso queste nuove forme di insediamento.

Abbiamo visto che in un decennio questi si concentrano soprattutto in due numeri speciali di Casabella. Andando a comparare quanti articoli sono stati dedicati all'architettura e quanti alla pianificazione turistica vedremo che non solo il numero dei primi è superiore al secondo, ma che i progetti architettonici sono quelli che in maggior numero vengono portati a termine, a differenza di quelli di pianificazione. Ciò conferma quanto detto nel precedente paragrafo a proposito dell'opera architettonica di pregio che si perde in un contesto amorfo e negativo.

Nei successivi capitoli analizzeremo il caso della Costa Smeralda, affermando in diverse occasioni che questa si distingue dalle operazioni turistiche della stessa epoca. Alcuni degli elementi che rendono il caso sardo unico in Italia, sono i seguenti:

- la formazione di un Consorzio turistico, dotato di un proprio Statuto, Regolamento edilizio e Comitato di Architettura, da parte di un gruppo ristretto di soci fondatori stranieri;
- la dimensione dell'intervento;
- l'approccio al territorio a partire dalla scala territoriale fino alla scala urbana;
- il linguaggio utilizzato, più vicino all'ormai superato neorealismo che al movimento moderno;
- la bassa densità e la distribuzione dispersa nel territorio;
- il carattere elitario ed esclusivo della località turistica lontana dal turismo di massa.

Per dimostrare il contrasto tra la Costa Smeralda e il resto d'Italia abbiamo scelto di presentare alcuni dei progetti di pianificazione turistica firmati da progettisti di grande rilievo quali Quaroni, D'Olivo e lo studio BBPR.

Questi progetti sono contemporanei alla creazione della Costa Smeralda,

¹⁵ Durante il primo seminario di ricerca con il Professor Ricard Pie, è stata effettuata un'analisi bibliometrica sulle principali riviste italiane, Casabella e Urbanistica, tra gli anni 1955 e 1970, con l'obiettivo di valutare la presenza o meno di articoli destinati esclusivamente al turismo e progetti ad esso finalizzati. Il risultato della ricerca sarà poi tradotto in un articolo all'interno del volume *Turismo Liquido*, pubblicato dalla Universidad de Malaga.

e se da una parte intendono dissociarsi totalmente dall'idea stessa di insediamento turistico e dal modello utilizzato in Sardegna, troveremo in alcuni casi più elementi comuni di quanto ci si aspetti (come nel progetto di Capo Stella all'Isola d'Elba); nella maggior parte dei casi tuttavia i progettisti cercano di applicare ai territori costieri le loro sperimentazioni in ambiti urbani.

L'aspetto più significativo che distingue il progetto della Costa Smeralda dal resto d'Italia è la dimensione dell'operazione: 3000 ettari nel primo caso, e quantitativi di aree che oscillano tra i 100 e, raramente, 1000 ettari in tutti gli altri. La maggior parte dei progetti che si presentano riguardano 100 ettari d'intervento, solo Punta Ala arriva ai 1000 ettari. Questo dato mette in allarme perchè si tratta di dimensioni troppo modeste, che non permettono la costruzione di complessi organici di sviluppo e andare oltre le funzioni turistiche basiche (alloggio, ristorazione e qualche zona d'ozio). Le aree verdi che circondano la lottizzazione rappresentano solo la temporanea riserva per l'addizione all'infinito di altre lottizzazioni.

Il primo progetto che si presenta, non realizzato, è firmato dallo studio BBPR (Belgiojoso, Banfi, Peressutti, Rogers) per il **Piano di sviluppo turistico di Capo Stella**, nell'Isola d'Elba. Il progetto prevede due proposte per vari nuclei ubicati nello stesso promontorio. Tra i progetti che presenteremo in questo paragrafo, questo possiede il maggior numero di elementi che permettono di accomunarlo alla Costa Smeralda, a partire dalla conformazione naturale simile. Le due proposte infatti si basano su un'occupazione estensiva del territorio a piccoli nuclei unifamiliari, ma si differenziano tra loro e dalla Costa Smeralda per il tessuto scelto (Figg. 23-24). Entrambi hanno come obiettivo comune quello della conservazione dei valori del paesaggio, esaltati dall'apertura di nuove strade panoramiche per raggiungere i punti più strategici della penisola.

La prima proposta prevede la distribuzione di nuclei concentrati ma distanti tra loro, in modo da lasciar libero lo spazio naturale: una sola strada sul crinale, che segue la curva di livello, evita la lottizzazione e il reticolo di strade che avrebbe devastato il paesaggio. Inoltre in questo modo si riducono i costi degli impianti e delle fondazioni, con dei sistemi che legano le case le une alle altre. Erano previsti alloggi indipendenti e più grandi per le famiglie, e altri più piccoli che avrebbero usufruito dei servizi del ristorante.

Oltre agli alloggi distribuiti lungo il crinale, da esso pendevano tre nuclei previsti rispettivamente all'ingresso della penisola, a sud e nella punta di Capo Stella.

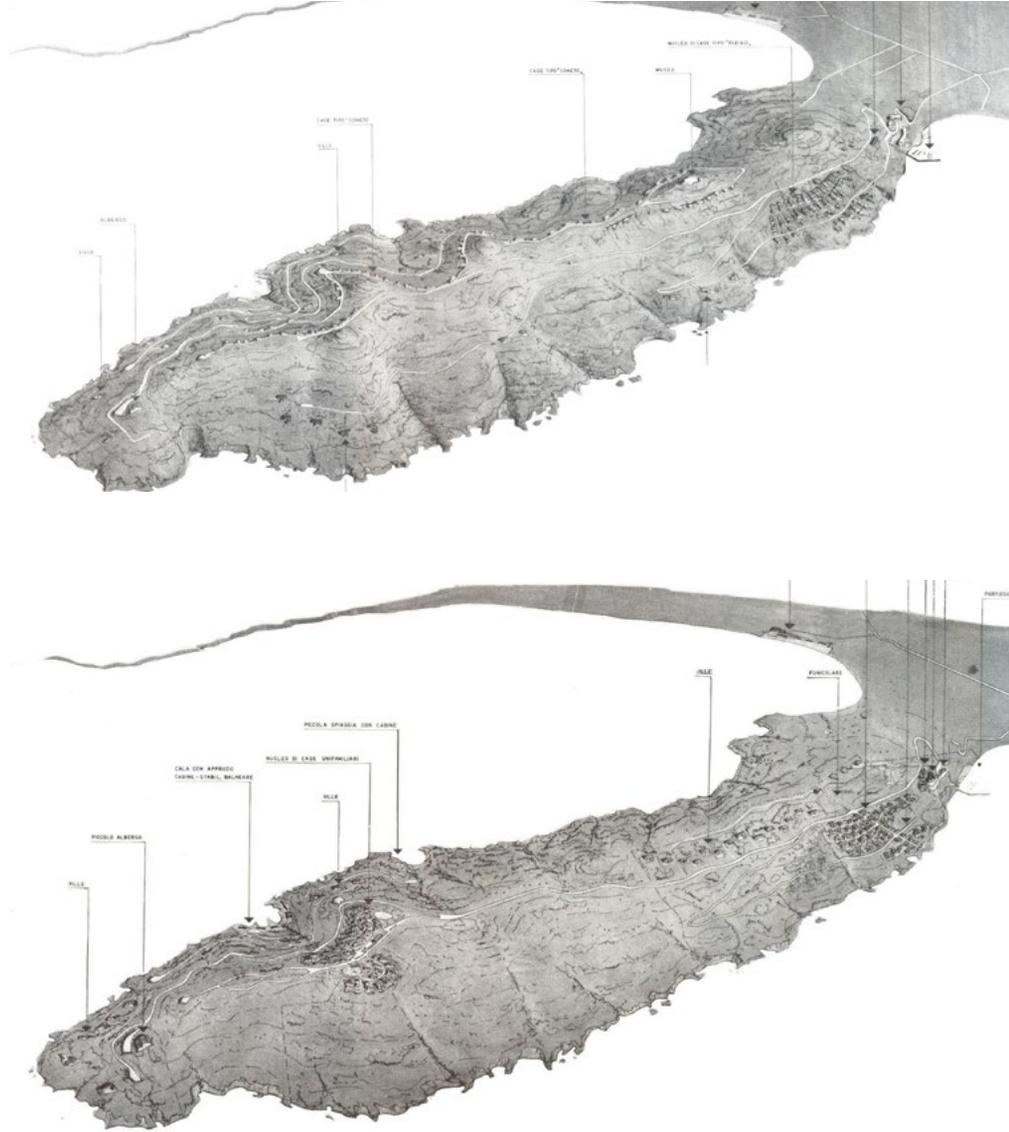


Figura 23-24. Studio BBPR. Le due proposte per il progetto di sviluppo turistico di Capo Stella all'Isola d'Elba (1960).

Fonte: Casabella, 1964, 283, pp. 30,34.

Figura 25. Schizzo prospettico di una strada di lottizzazione, dalla quale si ha la possibilità di godere del paesaggio grazie alla disposizione delle case a valle della pendenza e l'apertura del muro. Una simile situazione è riscontrabile anche nella Costa Smeralda.

Fonte: Casabella, 1964, 283, p.31.

Nella pagina successiva:

Figura 26-27. Piante e prospettive delle case tipo "cometa".

Figura 28. Pianta e prospettiva di una casa a gradoni.

Fonte: Casabella, 1964, 283, pp.32,34.

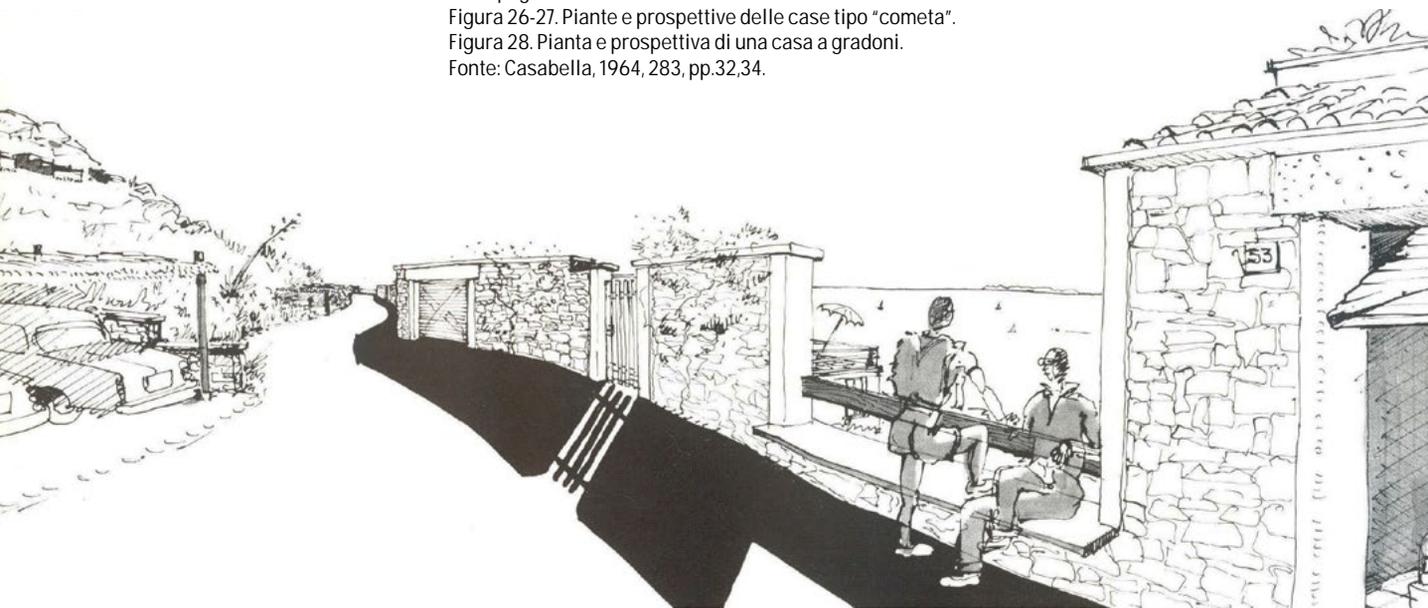


Figura 26

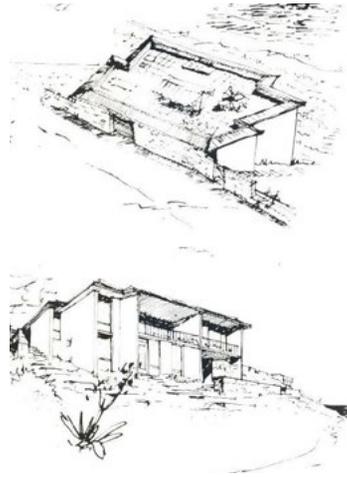
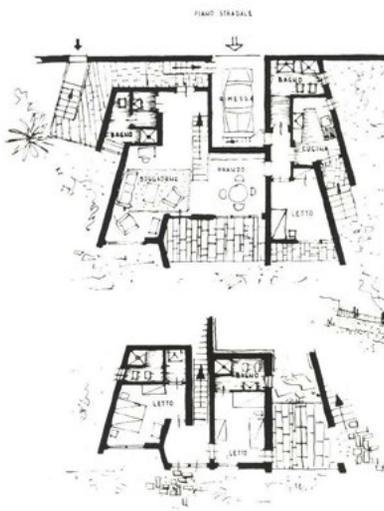
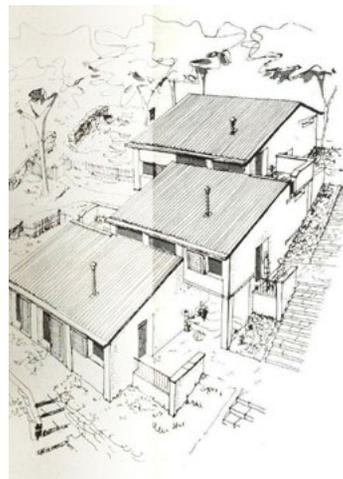
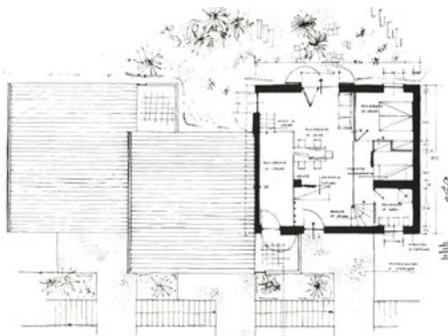


Figura 27



Figura 28



In essi sono disposti servizi alberghieri, ristoranti, un piccolo porto, case unifamiliari e ville.

Le case a gradoni (Fig.28) offrivano la possibilità di concentrare l'edificato pur mantenendo l'autonomia di ciascuna abitazione. Questa tipologia, come vedremo, sarà invece contrastata dal Comitato di Architettura smeraldino, che opterà invece per delle costruzioni basse di massimo due piani per una maggiore integrazione con il paesaggio.

In seguito ad alcune osservazioni della Soprintendenza ai Monumenti di Pisa fu richiesto un secondo progetto, dal quale vennero eliminate le case sul versante e crinale ovest, e sostituite da tre piccoli nuclei nello stesso versante, ma più vicine al mare. Le nuove ville sono disposte in modo molto diradato, distanziate le une dalle altre lungo le strade aventi un andamento pianeggiante.

Come nella Costa Smeralda, nel lato a valle delle strade, un muro di pietra, lungo il quale si alternano gli ingressi ai giardini delle ville, si alza e si abbassa alternativamente, permettendo a chi percorre le strade il godimento del paesaggio senza l'ostruzione degli edifici, e a sua volta garantendo a questi la privacy (Fig.25).

Come nella prima versione del progetto, anche se in una diversa localizzazione, sono previste delle ville esclusive, in lotti molto più estesi. Le tipologie dei vari tipi di ville sono disegnate con dettaglio, cosa che dimostra una maggiore attenzione per la scala architettonica che non per la pianificazione del complesso.

Il secondo progetto che si analizza è il **Piano di sviluppo turistico di Punta Ala**, in Toscana. Nel 1958 la Società Punta Ala acquista il terreno di 1000 ettari e richiede un piano di sviluppo ad un gruppo di tecnici. In mancanza di un PRG del Comune a cui fa capo la zona, venne richiesto l'intervento di altri gruppi di professionisti per i piani particolareggiati di comparto, dopo aver realizzato l'infrastruttura principale.

Il primo nucleo di una schiera residenziale-commerciale alle spalle del porticciolo è firmata da Ignazio Gardella, mentre sulla collina due lottizzazioni, Il Gualdo e Poggio le Mandrie, vedono l'intervento di Ludovico Quaroni correggere un precedente progetto in parte fallito.

La lottizzazione il Gualdo viene giustificata con le seguenti considerazioni:

1. La zona era precedentemente destinata all'agricoltura. Quasi totalmente priva di vegetazione, presentava solo nel limite ovest una macchia di robinie e quercioni che valeva la pena conservare.

Dal punto di vista panoramico, la posizione del Gualdo non era molto favorevole. Proprio in ragione del suo basso valore paesaggistico, venne destinato all'edilizia, tanto più che essendo orizzontale viene sottratto alla visione panoramica dell'insieme.

2. Viste le necessità crescenti di servizi, il Gualdo poteva costituire un'offerta aggiuntiva e diversificata rispetto agli esercizi commerciali del porto.

3. Non si poteva pensare per la lottizzazione del Gualdo, privo di vista diretta al mare e con scarsa vegetazione, a delle residenze di lusso. Contrari alla costruzione di un blocco di grandi dimensioni e multipiano, i progettisti optano per un comparto costituito da case unifamiliari organizzate in nuclei condominiali di 12 unità in media, e articolate in pianta in modo da far "vibrare" il paesaggio e allo stesso tempo renderlo unitario: il piano alto non potrà mai coincidere con il piano sottostante, il sistema tipo "borgo" è strutturato su un anello viario pedonale che oltre a collegare i condomini tra loro, li collega anche al centro servizi.

4. Si adotta un sistema costruttivo semplice: muratura portante in pietra e mattoni, solai in cemento armato e laterizio; le pareti esterne sono poi rivestite con clinker di colori terrosi.

La lottizzazione Poggio le Mandrie viene destinata principalmente a ville unifamiliari. Solo per due lotti è prevista la costruzione di complessi in cui dovrebbero trovare posto piccoli appartamenti in condominio e case albergo. Alcuni lotti in posizione centrale sono invece destinati ad aree ricreative e d'incontro.

Nel piano di Poggio le Mandrie il rispetto del paesaggio era inteso come rapporto ottimale tra quantità e qualità dell'intervento. Il precedente piano infatti lottizzava, a parità di cubatura, l'intero comprensorio del Poggio, mentre il gruppo di Quaroni riuscì a concentrare le costruzioni mantenendo intatta una fascia collinare che va dai 100 ai 250 metri. La superficie media dei lotti è di 1200 mq; si preferisce la costruzione su un solo livello.

Il problema della qualità dipendeva dal rispetto di tre condizioni: la concentrazione, l'osservanza di poche ma rigide leggi elementari per regolare il rapporto volumetrico delle case tra loro e col terreno, omogeneità dei caratteri delle costruzioni a livello tipologico e di dettaglio.

Diversamente dalla pratica comune, e in linea invece con quanto dettato dal Consorzio Costa Smeralda, si opta per un controllo dell'operazione che lascia al promotore il solo compito di realizzare l'urbanizzazione primaria e rivendere i lotti. I proprietari, in tempi diversi, si affideranno al proprio progettista, che progetterà la villa nel rispetto di un piano volumetrico, un

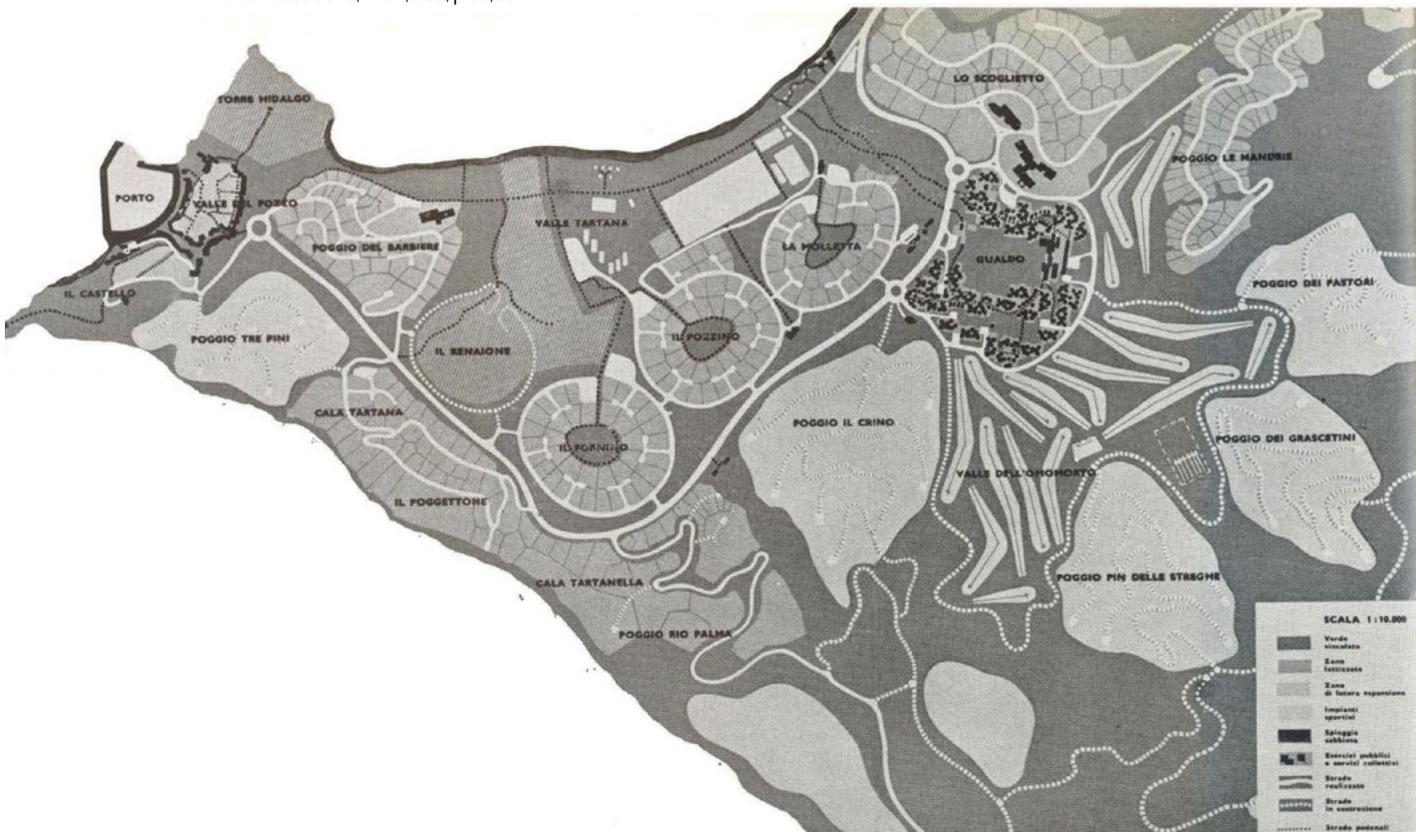
progetto di massima per ciascun lotto che impone volumetrie, quote ecc. Vi sono poi altri elementi ai quali è obbligatorio attenersi, quali le recinzioni, le sistemazioni esterne, e i posti auto.

Gli schemi assunti per le case hanno una caratterizzazione architettonica elementare e abbastanza tradizionale, un linguaggio comune che possa soddisfare la clientela.

Secondo i progettisti, il loro intervento apre le porte a degli schemi concreti per la residenza abbastanza distaccati da quelli omologati dei centri urbani, e li porta a riconoscere la residenza per il tempo libero come un possibile ambito sperimentale aperto.

Questo progetto è solo una delle tante sperimentazioni della scala di comprensorio o di quartiere che Quaroni affronterà tra la fine degli anni '50 e i primi anni '60, inteso più come architettura e come dispositivo formale che come strumento urbanistico a servizio di una pianificazione a scala maggiore. L'idea del vicinato presente nel Gualdo a Punta Ala appare più vicina allo studio dei modelli abitativi della comunità in India che Quaroni sperimentò durante la prigionia, che non ai progetti urbani che affrontava in Italia in difesa delle proprie implicazioni ideologiche (Figg.30-31). Oltre alla commistione tra natura e architettura presente in molte delle ville disegnate durante la prigionia, sono presenti a Punta Ala altri precedenti architettonici, in particolare del progetto di urbanizzazione della pineta di Donoratico, non realizzati.

Figura 29. Piano del comparto turistico elaborato dai tecnici della Società Punta Ala (1961-1963).
Fonte: Casabella, 1964, 283, p.32,36.



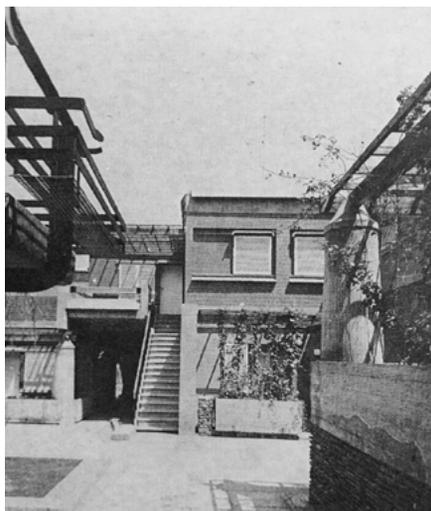
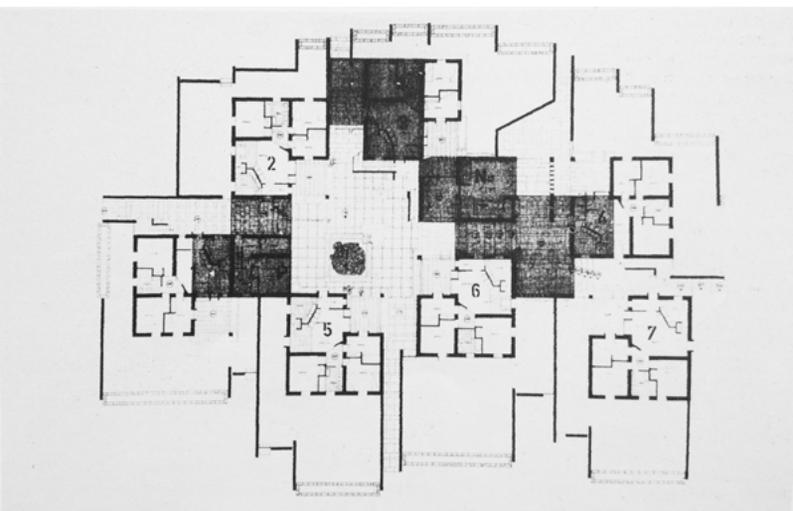
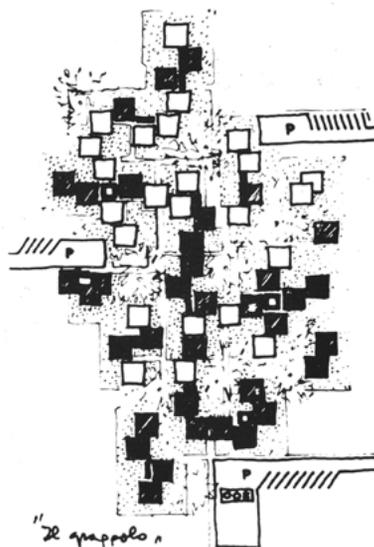
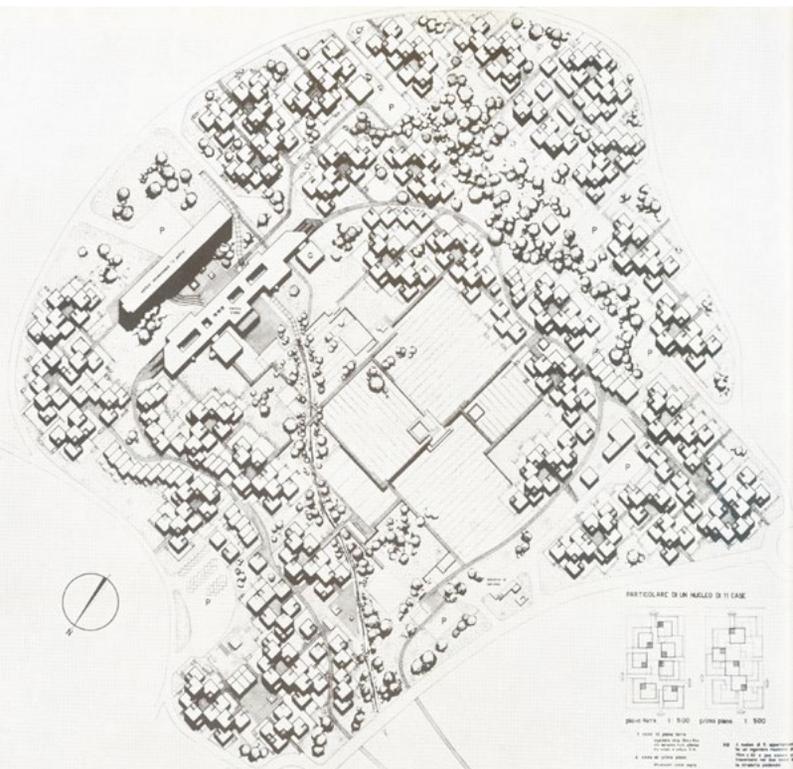


Figura 30. Ludovico Quaroni, Piano della lottizzazione "Il Gualdo" (1961-1963). Fonte: Casabella, 1964, 283, p.38.

Figura 31. Ludovico Quaroni, soluzioni per le residenze nel progetto delle barene di San Giuliano a Mestre (1958).

Fonte: Architettura, Cronache e Storia, 1960, 57, p.174.

Figura 32. Planimetria di un blocco condominiale del Gualdo. Fonte: Ciorra, 1989, p.133.

Figura 33. Fotografia di alcuni appartamenti del Gualdo. Fonte: Ciorra, 1989, p.134.

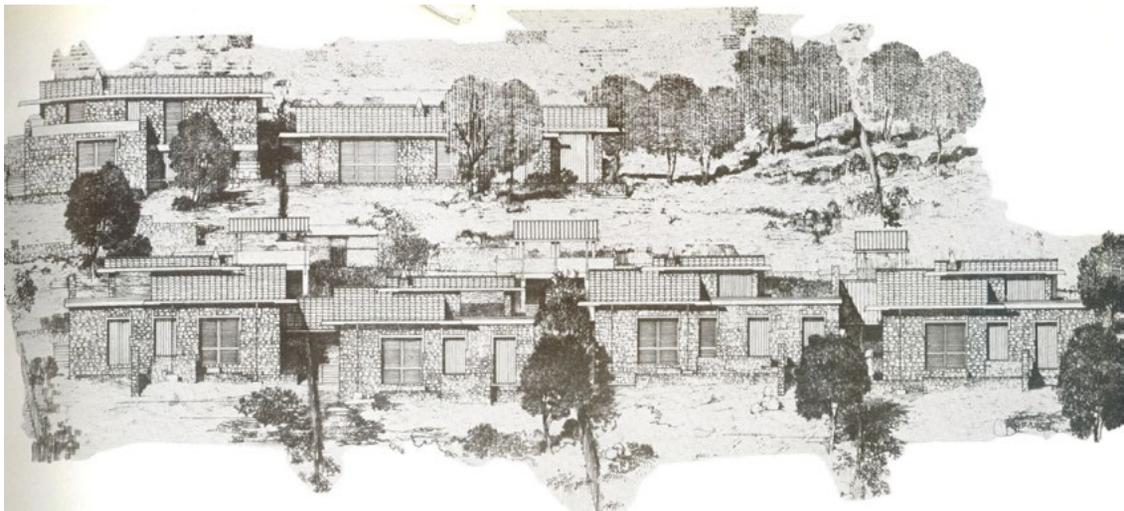


Figura 34. Ludovico Quaroni, Piano della lottizzazione "Poggio le Mandrie" (1961-1963).

Fonte: Casabella, 1964, 283, p.41.

Figura 35. Prospetto di alcune ville di Poggio le Mandrie, di cui erano indicati in partenza la volumetria, i materiali e i dettagli minimi. Fonte: Casabella, 1964, 283, p. 43.

Si legge inoltre nelle forme del Gualdo un connubio razionalista-mediterraneo con un "generico vernacolare moderno, con molti elementi in ferro da profilati in commercio" (Ciorra, 1989).

A renderlo un "esperimento compiuto di disegno urbano" contribuirà anche l'esperienza recente del Quartiere Cep di San Giusto a Prato e delle barene di San Giuliano a Mestre che raccoglie e cataloga "in un'inedita concezione del town-design tutti i coevi esperimenti sulla forma del quartiere e sulla composizione dei tipi". Le unità condominiali del Gualdo richiamano infatti gli schemi di aggregazione di Mestre.

Francesco Tentori giudicherà il Gualdo un "vero pezzo di bravura architettonica": un'architettura composta da nuovi modelli per la residenza, che ancora una volta tuttavia si inserisce in un contesto immorale a priori.

Il critico afferma, citando come riferimento proprio Punta Ala, che il problema dell'invasione delle coste, non è solo come costruire, ma anche dove e quando. Punta Ala potrà pur rappresentare un'eccezione ed un esempio di un impegno intelligente e lungimirante (non dimentichiamoci che si tratta di un *enclave* per ricchi), ma non risolve i problemi causati dal turismo di massa in situazioni tipo Jesolo, Santa Margherita Ligure, Rapallo o Milano Marittima. Si nota dunque un continuo dualismo, che da una parte porta la critica a difendere la città della classe media e la costruzione di nuove residenze sociali, dall'altra quasi denuncia l'unica possibilità di questo strato di popolazione di trascorrere il tempo libero, e l'occupazione del territorio da parte del "turismo di massa".

Il progetto per la **Pineta di Classe**, su un territorio di 470 ettari nel comune di Ravenna, vede nuovamente Quaroni riproporre delle forme già presenti nel concorso progettuale di edilizia economica popolare (CEP) alle barene di San Giuliano a Mestre (Fig.38). In questo caso tuttavia non saranno i *puzzle* dei blocchi condominiali a essere riproposti come nel Gualdo, ma dei blocchi-concentrazioni di alta densità-semicircolari, i cosiddetti *circus*. Nel progetto di Mestre tre grossi edifici a forma di ciambella spezzata si affacciavano verso Venezia, rispetto alla quale il nuovo centro doveva costituire una città satellite, un'unità autonoma in grado di rispondere a tutte le esigenze.

In questi grandi blocchi ubicati davanti alla laguna si concentravano diverse funzioni: residenziali, commerciali, uffici e servizi, compresi quelli turistici.

Nella storia dell'architettura contemporanea italiana, questo progetto di Quaroni rappresenta il manifesto di una proposta verso un salto di scala dal quartiere al territorio, più ampio di relazioni. "Occorre (...) un fatto plastico che sia alla giusta scala della nostra vita, e riesca a rappresentare e a presentare il

centro- e il perno- di tutto quel particolare sistema di città-regione”, afferma Quaroni.¹⁶ La critica è diretta probabilmente ai quartieri INA Casa di Samonà e Piccinato, vicino a San Giuliano a Mestre, ma anche al superamento dei propri progetti del Tiburtino e della Martella a Matera.

Rispetto ai progetti per Punta Ala, destinati ad un turismo più esclusivo, le proposte per Pineta di Classe sono destinate ad accogliere il turismo di massa della Riviera romagnola, con l’obiettivo di superare la tipologia del lotto unifamiliare per sostituirla con ipercondomini dotati di attrezzature e servizi collettivi.

La capacità ricettiva è di circa 6000 persone: ciascuno dei *circus* può contenere circa 1200 appartamenti, oltre i 300 previsti negli elementi lineari antistanti di un solo piano. Ogni appartamento ha una doppia facciata, ed è dotato di una terrazza scoperta verso la pineta e il mare. I *circus* sono sviluppati su massimo sei livelli, collegati da torri verticali che disimpegnano il ballatoio; le tipologie di alloggio sono tipo duplex a piani sfalsati.

L’interesse di Quaroni per una scala più territoriale si accomuna a quella di Marcello D’Olivo, anch’egli incaricato del progetto, che a partire dalla proposta per Lignano Pineta aveva inteso l’architettura come elemento paesaggistico a grande scala.

La stessa forma circolare era già stata utilizzata da D’Olivo in altri progetti turistici, come vedremo, quali Manacore nel Gargano (1959) e Rosolina (1960).

La collaborazione tra i tre gruppi (a quello di Quaroni e D’Olivo si aggiungeva anche quello di Manzone), a detta dello stesso Quaroni non andò a buon fine: racconta di essersi occupato principalmente della prima soluzione, composta da tre *circus* e un sistema complesso per il porto, insieme al suo socio Quistelli (Fig.36). D’Olivo avrebbe partecipato più attentamente alla seconda proposta, che prevedeva il passaggio dei *circus* da un numero di tre a cinque, un aumento dell’altezza e l’apertura a gradoni verso l’alto; spariva anche la zona del porto (Fig.37).

Secondo quanto riportato da Quaroni,¹⁷ D’Olivo avrebbe poi studiato da solo, “senza farlo sapere agli altri”, delle tipologie di *circus* incompiuti, progettati per un successivo piano urbanistico, senza la collaborazione degli altri colleghi.

¹⁶ Ludovico Quaroni presenta il progetto del suo gruppo nel concorso di San Giuliano a Mestre, in *Architettura, Cronache e Storia* (1960), 57, pp.173-179.

¹⁷ Secondo Ludovico Quaroni il gruppo non riusciva a lavorare bene insieme. “Premessa”, in Quaroni, L., *Architetture per cinquant’anni* (1985), Roma, pp.150-151.

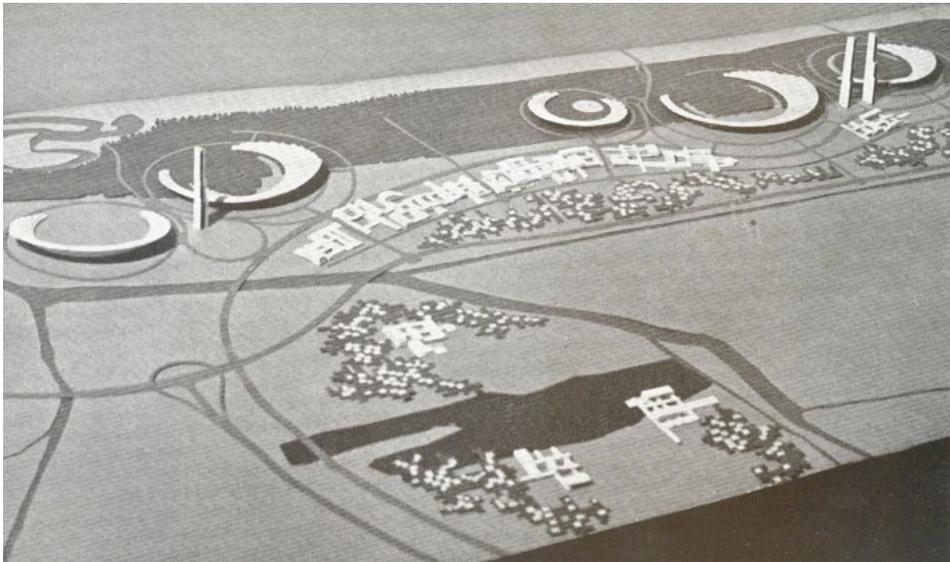
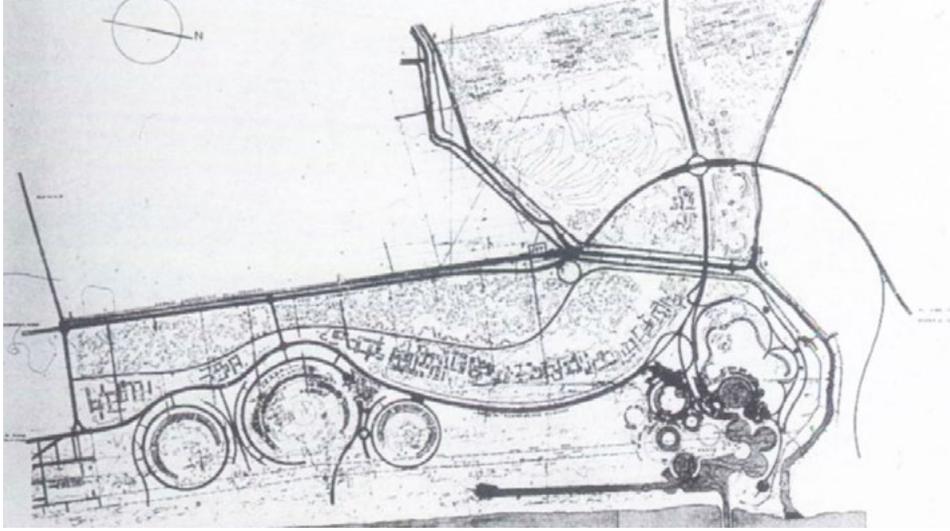


Figura 36. Planimetria della prima proposta per Pineta di Classe, a cui partecipano principalmente Quaroni e Quistelli.

Fonte: Zucconi, 1998, p. 47.

Figura 37. Modello della seconda proposta a cui partecipa attivamente anche D'Olivio.

Fonte: Casabella, 1964, 283, p.53.

Figura 38. Ludovico Quaroni, Piano d'insieme delle Barene di San Giuliano a Mestre (1958).

Fonte: Architettura, Cronache e Storia, 1960, 57, p.175.

L'autonomia che D'Olivo aveva già dimostrato nella sua fase di studente autodidatta, si riflette quindi anche nella sua attività professionale con la difficoltà di lavorare in gruppo.

Il tema della spirale per D'Olivo rappresenta un elemento ricorrente, che mette in armonia l'architettura e la natura. Nell'ambito dei piani turistici, ciò è applicato al **piano di Manacore sul Gargano**.

Nel 1959 alcuni imprenditori locali costituiscono una società, la Compagnia Italiana per il Turismo Europeo (Cite), con l'intenzione di realizzare un insediamento turistico. Un tour operatore tedesco, affascinato dal progetto di D'Olivo per Lignano Pineta, e disposto a investire nel Mezzogiorno italiano, assicura una prenotazione di 14.000 posti letto nei successivi cinque anni. I promotori della Cite acquistarono quindi 378 ettari di pineta con 16 km di costa nel promontorio di Gargano, il cui terreno non era adatto né all'agricoltura né all'installazione dell'industria: il turismo sembrava l'unica via per sollevare l'economia di questa zona costiera pugliese.

Mentre a Lignano era stato incaricato della parte urbanistica e di alcune costruzioni, a Manacore gli venne affidata l'intera visione generale e unitaria della realizzazione, che doveva comprendere un centro civico, 400 tra negozi e locali, 15 alberghi e 3250 villette tipo.

D'Olivo dovette trasferirsi *in loco* per analizzare il territorio da vicino e costantemente, essendo la zona in quegli anni difficilmente accessibile.

Tra il 1959 e il 1960 vennero presentate due proposte (Fig.39), tradotte in dettaglio in un piano particolareggiato (Fig.40).

Citiamo il piano di Manacore principalmente in merito alla distribuzione dell'edificato e della gerarchia del viario. Se da una parte mostra grande attenzione verso la conformazione del territorio, dall'altra si dimostra distaccato dall'oggetto architettonico, che può essere inserito in qualsiasi contesto. Egli ricerca delle forme nuove che risolvano, ovunque, le nuove esigenze della città.

Il piano urbanistico per questa "città delle vacanze" cerca di soddisfare le necessità di un insediamento turistico, ma allo stesso tempo dota i nuclei principali di servizi cittadini.

Per quanto riguarda la distribuzione dell'edificato, vediamo delle similitudini con la Costa Smeralda nell'uso razionale dell'ambiente naturale: i nuclei di servizi e le concentrazioni di alta densità vengono ubicati a valle, vicino al mare, mentre nelle zone più collinari si va via via diradando la costruzione delle ville unifamiliari.

Ogni nucleo di abitazione gode di una posizione particolare: collina, cresta, valletta; la loro separazione uno dall'altro e il passaggio dell'infrastruttura viaria alle spalle permette a ciascuna abitazione di affacciarsi sempre su elementi naturali, siano essi il bosco, le vallate, il mare, in modo tale che nessuno ostruisca la vista dell'altro.

I gruppi di villini, quindi la minore densità, sono dislocati nelle zone più alte, per approfittare delle viste panoramiche più favorevoli e una maggiore privacy, mentre a valle sono concentrati i servizi collettivi dove è più agevole la distribuzione degli organismi e il loro uso.

Le ville sono disposte in modo tale che le strade carrabili accedano al retro degli edifici, su cui si affacciano gli ambienti di servizio, mentre i soggiorni e i vani letto si aprono agli elementi naturali sopra citati. La loro distribuzione nello spazio naturale è studiata in funzione della morfologia e vegetazione esistente, che si eviterà di modificare.

L'architettura pugliese influisce sulla progettazione delle ville non nella sua forma tradizionale, ma nei concetti sostanziali di rispondenza a necessità climatiche, d'illuminazione e di paesaggio.

Nelle tre vallate principali sono distribuiti tre centri, dotati di parcheggi che permettano poi l'esclusivo transito pedonale al loro interno. Due dei tre centri sono destinati ai servizi indispensabili alla città turistica, quali poste, banche, commerci, chiesa, ecc, mentre nel terzo, allontanato leggermente verso la valle occidentale, vengono concentrati i divertimenti notturni, per evitare che il rumore giunga alle abitazioni.

I tre hotels sorgeranno invece in distinte parti del comprensorio, dove il terreno con particolari caratteristiche ne suggerisca le forme architettoniche. Si cerca, così come per le case, che questi si inseriscano armonicamente nel contesto naturale, attraverso l'uso di un'architettura mediterranea non circoscritta da muri, ma aperta all'esterno.

L'infrastruttura viaria è articolata in una gerarchia che comprende tre distinti livelli:

1. L'infrastruttura principale ad anello, con una larghezza di 8 metri, congiunge la parte d'ingresso alla parte a mare del complesso. Lungo questa strada sono disposti numerosi parcheggi.
2. L'infrastruttura secondaria, di servizio alle ville, è disposta soprattutto lungo i crinali dei costoni, e articolata come una ramificazione composta da rami principali e secondari pendente dall'infrastruttura principale; spesso

Figura 39. D'Olivio, Piano di sviluppo turistico di Manacore del Gargano (1959).

Fonte: Casabella, 1964, 283, p.44.

Figura 40. D'Olivio, Piano particolareggiato (1960).

Fonte: Zucconi, 1998, p.54.

terminano con dei *cul de sac*. La larghezza della strada è di 5 metri, e permette l'accesso alle varie ville.

3. Sentieri pedonali, il cui percorso è indipendente dagli altri gradi di infrastruttura superiori, il cui scopo è quello di collegare l'anello principale e le ramificazioni con i vari centri e con il mare, essendo queste aree esclusivamente ad uso pedonale. Si sviluppano principalmente nel fitto bosco collettivo, adattandosi di volta in volta alla morfologia del terreno.

Del progetto di Manacore si arrivò a costruire solo un albergo, che aprì ancor prima di essere finalizzato. Il mancato compimento della realizzazione dell'infrastruttura principale da parte delle amministrazioni locali, e la conseguente impossibilità di raggiungere la località turistica per i clienti, fece abbandonare l'impresa da parte dei promotori.

La maggior parte dei casi di "coerente pianificazione" turistica non venne portata a termine, o modificata totalmente in densità e volumetrie.

L'unico progetto descritto che venne portato avanti è quello di Punta Ala, dovuto probabilmente alla gestione più organica da parte della società incaricata della promozione e vendita dei lotti.

Conclusioni

I progetti che abbiamo scelto possiedono distinte caratteristiche, che non ci permettono di trarre conclusioni generiche neanche quando si tratta dello stesso progettista. Lo stesso Quaroni adotta infatti due soluzioni molto diverse tra loro a Punta Ala e a Pineta di Classe, subendo in quest'ultima influenze dalle sue recenti sperimentazioni in ambito urbano a San Giuliano a Mestre.

Oltre a non poter generalizzare sui progetti di pianificazione turistica "colta", è necessario ammettere che vi sono in essa delle similitudini, e non solo differenze, con la Costa Smeralda.

Elenchiamo di seguito alcuni dei criteri che ci permettono di comparare il caso dalla Costa Smeralda con quelli della penisola (cfr. cap.3):

- **la scala degli interventi**, come già detto, è di gran lunga inferiore, quasi sempre a scala di piccola lottizzazione. Anche nei casi di maggior superficie, come a Punta Ala, il comprensorio viene suddiviso in piccole parti e la progettazione affidata a diversi gruppi. Manca quindi una visione globale del territorio e un linguaggio comune, che invece nella Costa Smeralda esiste a partire dal Consorzio e dal Comitato di Architettura, che sebbene sia formato da progettisti autonomi, controlla l'unitarietà dell'intervento;

- il **formalismo urbano e architettonico** che porta i progettisti a concentrarsi sul disegno della maglia e del tessuto edilizio, nonché nel dettaglio architettonico, piuttosto che alla sua relazione con il contesto paesaggistico. Le architetture progettate da D'Olivo per Manacore potrebbero essere adatte a qualsiasi luogo, ammetteva lui stesso, negando una stretta relazione tra architettura e contesto.

I tessuti scelti per il Gualdo e per i progetti di d'Olivo mostrano che si tratta di elementi urbani inseriti in un contesto turistico, che differiscono notevolmente dalla Costa Smeralda. D'altra parte, il tessuto adottato da Rogers a Capo Stella e a Poggio le Mandrie da Quaroni mostrano una similitudine maggiore, per il carattere più diradato dell'edificato e perchè si adatta meglio alla topografia;

- la **densità edilizia** è senza dubbio maggiore negli interventi sopra citati rispetto alla Costa Smeralda. La concentrazione dell'edificato in blocchi condominiali o iperblocchi quali i *circus* di Lignano Pineta indicano la diversa utenza che sono destinati ad accogliere: turismo d'élite VS turismo di massa. Vi sono tuttavia delle situazioni, come nel caso di Manacore in cui, sebbene in forme diverse, la distribuzione della densità segue le stesse regole adottate dagli architetti della Costa Smeralda: la maggior densità si concentra nel porto e nelle zone a valle, mentre la bassa densità si confonde nelle zone collinari e approfitta delle migliori viste panoramiche e della privacy;

- la **tipologia edilizia** è in linea di massima differente. L'occupazione estensiva del territorio con ville unifamiliari comune in Costa Smeralda, è invece evitata dai progettisti come Quaroni e D'Olivo, che intendono invece concentrare l'edificazione anche quando si tratti di case unifamiliari, come nel caso di Poggio le Mandrie.

La tipologia in pendenza è risolta inoltre con delle case a gradoni, che invece erano sconsigliate dal Comitato presieduto da Luigi Vietti perchè troppo impattanti nel paesaggio, giacchè la sovrapposizione di più piani finiva per apparire come un blocco compatto multipiano.

- la **gerarchia del viario** è un elemento che accomuna il caso della Costa Smeralda a quello di Manacore sul Gargano. Gli stessi livelli di infrastruttura (principale, di lottizzazione e pedonale) sono comuni a entrambi i casi. In linea di massima il viario viene disegnato in funzione delle curve di livello e costituisce un punto di partenza per l'osservazione del paesaggio.

CAPITOLO 2
Dal paesaggio rurale all'invenzione del paradiso
turistico Costa Smeralda

Questo turismo aristocratico esigeva delle città a parte; le colonie straniere erano preoccupate di differenziarsi dalla vita indigena; esse hanno creato prima di tutto delle periferie (...)

Marc Boyer, *Le Tourisme*.

Introduzione

In questo capitolo si narra la storia della nascita della Costa Smeralda. Vedremo quali erano le caratteristiche del territorio prima dello sviluppo turistico, e quali sono gli elementi del paesaggio che hanno contribuito alla creazione dell'immaginario paradisiaco della Costa Smeralda.

Perchè gli investitori stranieri, all'approdare nella costa della Gallura, un'area totalmente sottosviluppata, ne rimasero tanto colpiti da decidere di avviare una simile grande impresa?

Il paesaggio litorale della Sardegna non aveva mai attirato l'attenzione degli artisti che visitavano il Mediterraneo durante la rivoluzione dell'estetica pittoresca neanche quando questi incominciarono a sentire interesse verso i paesaggi costieri; secoli di incursioni e epidemie avevano obbligato le popolazioni ad abbandonare le coste per rifugiarsi nei centri dell'interno, e ciò era stato sufficiente per costruire un immaginario terribile dei litorali sardi.

Mentre i litorali della costa francese, amalfitana, le Isole Baleari e la vicina Corsica venivano ammirate dagli artisti, in alcuni casi per la rocciosità e un certo carattere del paesaggio sublime, in altri per la sinuosità delle colline e della vegetazione di ulivi e agrumeti, in Sardegna lo stato pittoresco è associato ad una condizione che non "è nè barbarismo quantunque non sia ancora civiltà".¹⁸

Ciò che viene apprezzato dai visitatori sono le rovine romane, la città di Cagliari e gli antichi nuraghi, le strane tradizioni locali, ma nessun cenno viene fatto alle coste.

Nonostante questo iniziale disinteresse, il mito del Mediterraneo e

¹⁸ Edoardo Sonzogno raccoglie nel volume *Il Mediterraneo pittoresco* (1862), le illustrazioni degli artisti e i racconti dei viaggiatori nel Mediterraneo durante il XVIII-XIX secolo. Le immagini e le descrizioni che vengono date degli altri luoghi sono legate al paesaggio litorale, mentre quando si parla della Sardegna, di essa vengono descritte lo stato di arretratezza, le strane tradizioni della popolazione e l'insalubrità dell'aria e dell'acqua.

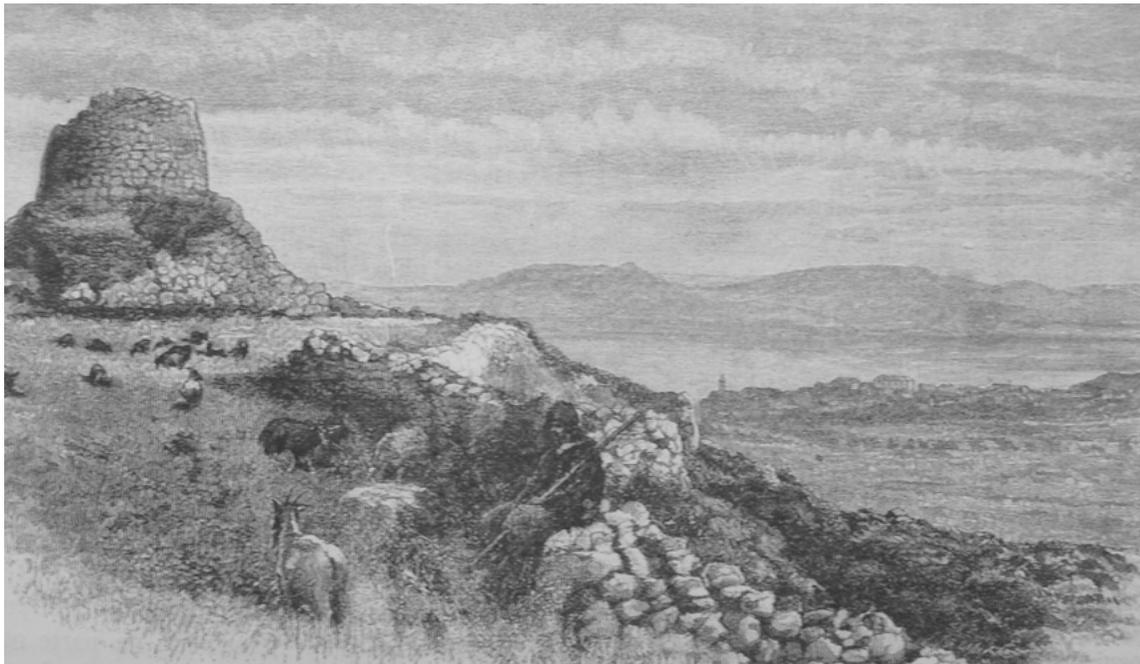


Figura 41-42. Illustrazioni pittoresche. In alto: Capo Corso in Corsica. In basso: Nuraghe Santa Barbara a Macomer. **Le illustrazioni dell'epoca sul territorio sardo sono significative dell'immaginario rurale che la Sardegna evocherà fino al XX secolo.**

Fonte: Sonzogno, 1892.

dell'esotismo si fondevano nel territorio gallurese, ma sarebbe stato necessario attendere il boom del turismo nel XX secolo perchè le coste sarde iniziassero a suscitare l'interesse straniero e si iniziasse a parlare della loro bellezza anche nelle guide turistiche. In nessun momento tuttavia si pensò che la Sardegna potesse diventare una destinazione per il turismo di massa.

C'erano invece i presupposti per la costruzione di un turismo d'élite: tra gli elementi basilari per la costruzione di una località turistica privilegiata, ciò che avrebbe infatti giocato a favore della futura Costa Smeralda era l'isolamento del territorio, aspetto che l'avrebbe resa molto più elitaria ed esclusiva rispetto alla ormai troppo frequentata Costa Azzurra, che peraltro non vantava neanche di una base naturalistica pregiata come quella della Sardegna.

L'ambiente selvaggio, agreste, le acque cristalline tra le baie nascoste, erano gli elementi di base per la fondazione del nuovo territorio turistico; la presenza di una società legata alla terra, il paesaggio rurale e la verginità del territorio, davano l'idea di una regione ferma nel tempo, lo sfondo ideale per la creazione di un immaginario turistico esotico. Questi elementi, utilizzati dai pittori del XVIII secolo per definire i paesaggi pittoreschi della Corsica, Baleari ecc. saranno d'ora in poi usati per definire il paesaggio pittoresco moderno: il **paesaggio turistico**.

Così come nelle prime città balneari del XVIII secolo, l'idea iniziale era proprio quella di attirare personaggi famosi, nobili e reali, e trasportarli (letteralmente su velivoli privati in mancanza di un'infrastruttura aeroportuaria) in questo angolo di paradiso, dal quale tutti rimanevano immediatamente incantati. La lontananza dal turismo di massa e la natura incontaminata erano elementi sufficienti per convincere gli amici del Principe Aga Khan a entrare a far parte dell'affare.

La società locale, con le sue tradizioni radicate, era spesso l'elemento annesso alla scenografia del paesaggio: le donne in costume sardo accoglievano i ricchi visitatori all'arrivo, e offrivano loro doni come per ringraziarli del loro intervento che li avrebbe sollevati dalla povertà e dall'arretratezza.

Il paesaggio preesistente della Gallura è l'unico vero protagonista della vicenda. La conformazione del territorio, che consente di godere di viste panoramiche su ciascuna delle baie, l'alternarsi della macchia mediterranea selvaggia alle aree rocciose, l'isolamento dalla vita urbana sono gli elementi che trasformano il territorio da rurale a paradiso turistico, e costituiscono la nuova visione pittoresca del territorio.



Figura 43. Il paesaggio gallurese prima della costruzione della Costa Smeralda.
Fonte: COTA.

Figura 44. Gli stessi elementi che caratterizzano il paesaggio sono quelli che formano l'immaginario paradisiaco della Costa Smeralda. Nella foto l'area di Romazzino.
Fonte: That's Costa Smeralda, p.77.





PROIEZIONE GEOGRAFICA

Coordinate	Longitudine	Latitudine
1	10	10
1	10	20
1	10	30
1	10	40
1	10	50
1	10	60
1	10	70
1	10	80
1	10	90
1	20	10
1	20	20
1	20	30
1	20	40
1	20	50
1	20	60
1	20	70
1	20	80
1	20	90
1	30	10
1	30	20
1	30	30
1	30	40
1	30	50
1	30	60
1	30	70
1	30	80
1	30	90
1	40	10
1	40	20
1	40	30
1	40	40
1	40	50
1	40	60
1	40	70
1	40	80
1	40	90
1	50	10
1	50	20
1	50	30
1	50	40
1	50	50
1	50	60
1	50	70
1	50	80
1	50	90
1	60	10
1	60	20
1	60	30
1	60	40
1	60	50
1	60	60
1	60	70
1	60	80
1	60	90
1	70	10
1	70	20
1	70	30
1	70	40
1	70	50
1	70	60
1	70	70
1	70	80
1	70	90
1	80	10
1	80	20
1	80	30
1	80	40
1	80	50
1	80	60
1	80	70
1	80	80
1	80	90
1	90	10
1	90	20
1	90	30
1	90	40
1	90	50
1	90	60
1	90	70
1	90	80
1	90	90

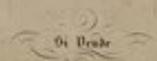
CARTA
del
**Isola Regno
SARDEGNA**
altra *Monte et* *Re*
CARLO ALESSANDRO PRIMO
di Savoia
per *l'Albergo* *francesi della* *Materna*
di *Monte* *et* *Re*
GIUSEPPE - AUTORE - GENERALE
di *Monte* *et* *Re*
Angelo Carlini

Proiezione geografica
Lunghezza per ogni grado di latitudine
Larghezza per ogni grado di longitudine
Lunghezza per ogni grado di longitudine
Larghezza per ogni grado di latitudine



Scala di metri
Lunghezza
Larghezza
Lunghezza
Larghezza

VEDI DISTRIZIONALI



di *Monte* *et* *Re*

2.1 Ubicazione e brevi cenni storici sul territorio

Nella storia della Sardegna la *Costa Smeralda*¹⁹ non esisterà fino al 1962, data della creazione ufficiale della località turistica.

La Costa Smeralda si trova nella regione storica della Gallura, nella parte nord-orientale della Sardegna, dentro i limiti comunali di Arzachena, occupando 55 km di costa che vanno da Cala Razza di Giuncu a Liscia di Vacca.

Il territorio della Gallura corrisponde alla parte della Sardegna compresa tra il Monte Limbara, la foce del Coghinas e il Golfo di Olbia, insieme alle numerose isolette nell'estremo nord, che formano l'arcipelago della Maddalena.

La derivazione etimologica è incerta e non si sa se farla risalire a qualche stanziamento di coloni galli, alla popolazione seminomade preromana dei «Galillenses» o allo stemma pisano dei Visconti, giudici di Gallura, in cui è raffigurato appunto un gallo.

Certo è che la popolazione gallurese, per la presenza degli aspri rilievi come il Monte Limbara (ad un'altezza di 1350 metri sul livello del mare), per la mancanza di strade e assenza di popoli nelle terre immediatamente posteriori alle coste granitiche frastagliate e irraggiungibili, ha vissuto in una condizione di lungo isolamento dal resto dell'isola, intraprendendo scarse relazioni con le regioni vicine delle Baronie e del Montalbo, ma sviluppando più stretti rapporti con la vicina Corsica attraverso le cosiddette "Isole intermedie" che separano i due territori, e con l'area ligure-provenzale come punto di passaggio di navi mercantili che navigavano nel Mediterraneo.

Il paesaggio gallurese, prima della colonizzazione turistica degli anni '60, era rimasto immutato per secoli: un paesaggio variegato caratterizzato da acque celesti e cobalto, graniti abbaglianti di tutte le forme e dimensioni, sughere rossegianti che fanno da cornice a una quindicina di centri abitati dai vasti territori comunali (Guida Rossa Touring Club Italiano, 2005).

L'attuale insediamento di Arzachena potrebbe coincidere con il villaggio romano denominato Turublum Minus, collegata al porto di Olbia attraverso una larga strada. L'antica Arzachena doveva essere un ricco insediamento per la fertilità dei suoi terreni nel suo vasto territorio interno. In seguito alla caduta dell'impero romano e alle stragi vandaliche, di Turublum Minus non si hanno più tracce. Gli abitanti, per sfuggire alle continue incursioni, si rifugiavano nei massicci dell'interno.

19 Il nome "Costa Smeralda" fu un'invenzione dell'architetto Luigi Vietti.

Figura 45. Carta dell'Isola e Regno di Sardegna, di Alberto Lamarmora (1845). Fuori scala (scala originale 1:250000). Fonte: Digital Library Regione Sardegna.

Il centro di Arzachena riprese vita in epoca delle repubbliche marinare con un proprio giudicato, durante il quale si riavviarono l'agricoltura e il commercio. Fu nuovamente distrutta nel XIV secolo, sotto la dominazione aragonese, in seguito a pesti e invasioni. Non se ne ha notizia dopo il 1376 (Gerlat, 2006).

Nei secoli successivi il territorio rimase totalmente abbandonato a sé stesso, abitato solo da pastori isolati con difficoltà di comunicazioni con il resto della regione. A partire dal XVIII secolo le terre fertili furono nuovamente utilizzate da alcune famiglie di pastori provenienti dalla Corsica, che vi si insediarono stabilmente.

La costruzione della prima chiesa, Santa Maria Maggiore nel 1716, costituì il germoglio della nascita della borgata intorno ad essa, rimanendo tale fino al 1900. In seguito all'introduzione di alcuni servizi di educazione, sicurezza e sanità, il comune di Arzachena vide crescere notevolmente la sua popolazione, arrivando nel 1936 a 3.400 abitanti.

Le coste erano quasi totalmente disabitate, sia per ragioni di diffidenza in quanto in passato erano sempre state punto d'approdo di incursioni e guerre, sia per la maggiore diffusione di malattie contagiose come l'anofele.

Nelle carte storiche e nella memoria dei galluresi, il lembo di costa che viene oggi chiamato Costa Smeralda era conosciuta con il nome *Monti di Mola*, che in gallurese significa "pietra da macina", mentre Porto Cervo, l'attuale centro nevralgico della Costa Smeralda, era conosciuto come *Poltu Mannu* e indicato nelle antiche carte nautiche con il nome di Porto Ceruo, un'insenatura nascosta raggiungibile solo via mare o attraverso le strade di campagna. Quest'area costiera, per la sua morfologia rocciosa e per l'insospitalità del terreno, era sempre stata scarsamente popolata. Il territorio era organizzato in strutture insediative rurali sparse nel territorio, legate alle attività principali della popolazione, ovvero il pascolo, il seminativo e per i migliori terreni anche la coltivazione.

2.2 L'assetto tradizionale del territorio

Nel seguente paragrafo si pretende analizzare l'assetto territoriale nell'epoca anteriore alla Costa Smeralda: si analizzeranno le dominanti ambientali del territorio, in questo caso l'altimetria e la rete idrografica, e quelle antropiche, costituite dagli unici segni presenti nel territorio, ovvero l'infrastruttura, i muri a secco e gli stazzi.

**Figura 46. Carta topografica anni '50 dell'area Costa Smeralda verso Arzachena. Scala 1:50000.
Fonte: Istituto Geografico Militare.**



Da tali analisi emergeranno alcuni elementi che permettono di descrivere il territorio mettendo in relazione il suo carattere naturale con l'uso antropico che di esso è stato fatto in passato.

Per quanto riguarda le caratteristiche naturali del territorio, analizzando l'**altimetria** e la conformazione del terreno, vediamo che questo è caratterizzato da una presenza di un massiccio interno roccioso di altezza media intorno ai 200 m, con un picco massimo di 645 m (Fig.47). Il massiccio scende gradualmente verso la costa, separando i lembi di terra costieri dall'interno, rendendo così difficile la comunicazione tra il territorio di Monti di Mola e i villaggi preesistenti. Le penisole che si vanno formando in seguito alla conformazione del terreno, si trovano ad un'altitudine massima di 50 metri sul livello del mare, e hanno una caratteristica struttura "a rias", formando delle insenature frastagliate e a imbuto che hanno sempre reso difficile la navigazione.

La **rete idrografica** è prevalentemente costituita da fiumi a carattere torrentizio e non sono presenti corsi d'acqua di rilievo (Fig.51), aspetto che ha caratterizzato il territorio ostacolando l'insediamento della popolazione nella zona costiera e favorendola invece nelle pianure.

Le difficoltà iniziali dell'urbanizzazione della Costa Smeralda derivarono proprio dalla scarsa presenza d'acqua, composta da torrenti puviali che hanno origine dai rilievi. Il territorio è stato pertanto fornito di un'importante infrastruttura idrica che la vede composta di numerosi acquedotti.

L'acidità dei suoli dovuta alla mancanza di calcio, azoto e acido fosforico, favorisce la diffusione di piante infestanti come il cardo e il cisto, o del manto impenetrabile della macchia mediterranea.

Il clima secco e la mancanza di approvvigionamento idrico si presentano quindi come grave difficoltà. Tutto ciò ha reso pressochè impossibile l'uso di questi terreni per la coltivazione, rendendoli sfavorevoli rispetto a quelli più pianeggianti del territorio intorno ad Arzachena.

Anche i corsi d'acqua, come la conformazione morfologica, marcano la separazione del territorio interno dalle penisole costiere.

Come vedremo, i corsi d'acqua principali costituiranno il punto di riferimento per la realizzazione delle infrastrutture e degli insediamenti turistici, accentuando ulteriormente questa cesura del territorio.

Per quanto riguarda gli elementi fisici presenti nel territorio prima della creazione della Costa Smeralda, essi sono principalmente due, legati all'uso

pastorale del territorio e in stretta relazione l'uno con l'altro: i *muri a secco* e gli *stazzi*. A questi si aggiunge l'infrastruttura viaria principale in via di costruzione negli anni '50 e le strade di campagna secondarie.

I muri a secco, anche chiamati *tanche* (dal sardo *tancar*, chiudere), rappresentano in tutta l'isola un momento ben preciso della storia del paesaggio agricolo,²⁰ e costituiscono pertanto ancora oggi un elemento riconoscibile, tanto da essere classificato come bene identitario nella recente legislazione paesaggistica sarda.

L'importanza di tale elemento strutturante gran parte del paesaggio agricolo sardo, è legata alla struttura sociale ed economica della Sardegna nel passato.

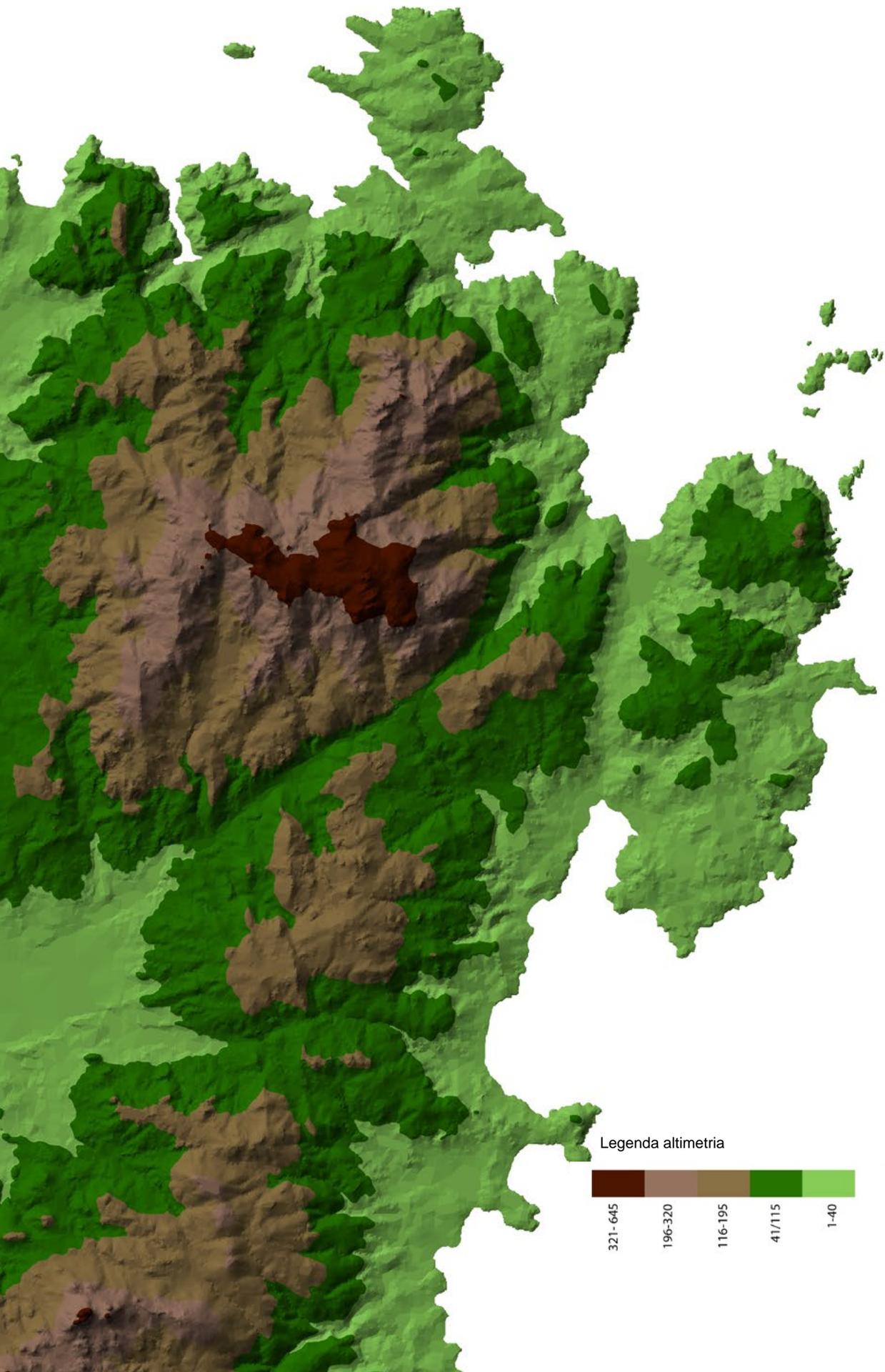
L'introduzione del sistema di suddivisione del territorio in particelle, e quindi della proprietà privata da cui poi deriverà l'introduzione del catasto, risale all'epoca dei Savoia (1718-1861). Al loro arrivo in Sardegna, vi trovarono una situazione critica per quanto riguardava la produzione agricola.

Con l'idea di introdurre un sistema capitalistico per far fronte all'arretratezza dell'isola, optarono per privilegiare l'agricoltura rispetto alla pastorizia, e introdussero il principio della proprietà privata, sino ad allora sconosciuto.

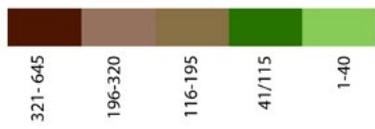
Per raggiungere il secondo obiettivo, e incrementare la proprietà privata favorendo così la nascita di una classe media di proprietari terrieri, il primo passo fu *l'editto delle chiudende* (1823), che avrebbe inevitabilmente sfavorito i mezzadri. Fino a quel periodo infatti vigeva da secoli il principio dell'uso comunitario del territorio, che aveva fino ad allora mantenuto più o meno equilibrato il rapporto tra i contadini e i pastori. La terra era infatti soggetta ad *ademprio*, una concessione dei signori ai sudditi che permetteva l'uso comune del terreno per pascolo, aratura, raccolta di frutti e taglio degli alberi (Casalis, 1833). Ciò avveniva attraverso una rotazione tra i sudditi per l'uso della terra.

I Savoia videro questo sistema un ostacolo alla massima produttività della terra giacché non tutti gli assegnatari avevano cura di mantenere produttivo il terreno quando gli spettava, pertanto tentarono di aumentare il numero di proprietari attraverso l'editto reale delle chiudende.

20 Alberto La Marmora, nel libro *Voyage en Sardaigne* (1826), fa una prima descrizione delle tanche, introdotte solo da qualche anno dai Savoia: "(...)On trouve quelquefois de grands enclos que appartiennent à des seigneurs ou meme à de simples propriétaires. On les nomme tanche, du mot sarde tancare, qui veut dire clore. On les appelle aussi serrati: ce sont, dit Gemelli, les seuls terrains en Sardaigne dont le propriétaire ait la jouissance exclusive". Traduzione dell'autore: "Si trovano a volte dei grandi recinti che appartengono a dei signori o semplici proprietari stessi. Si chiamano *tanche*, dalla parola sarda *tancare*, che significa chiudere. Si chiamano anche *serrati*: questi sono, dice Gemelli, gli unici terreni in Sardegna di cui il proprietario abbia il godimento esclusivo".



Legenda altimetria



Nella pagina precedente:
Figura 47. Altimetria del terreno e rete idrologica. Scala 1:50000.
Fonte: Elaborazione dell'autore.

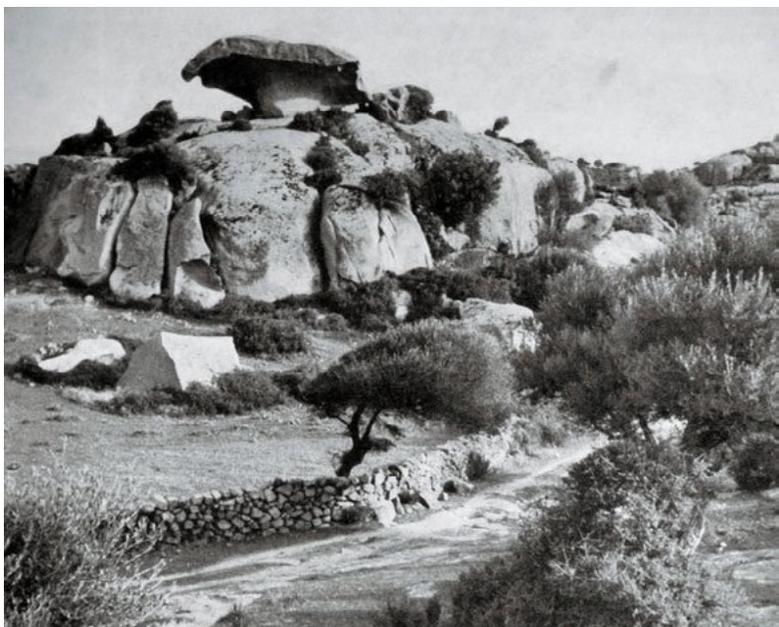
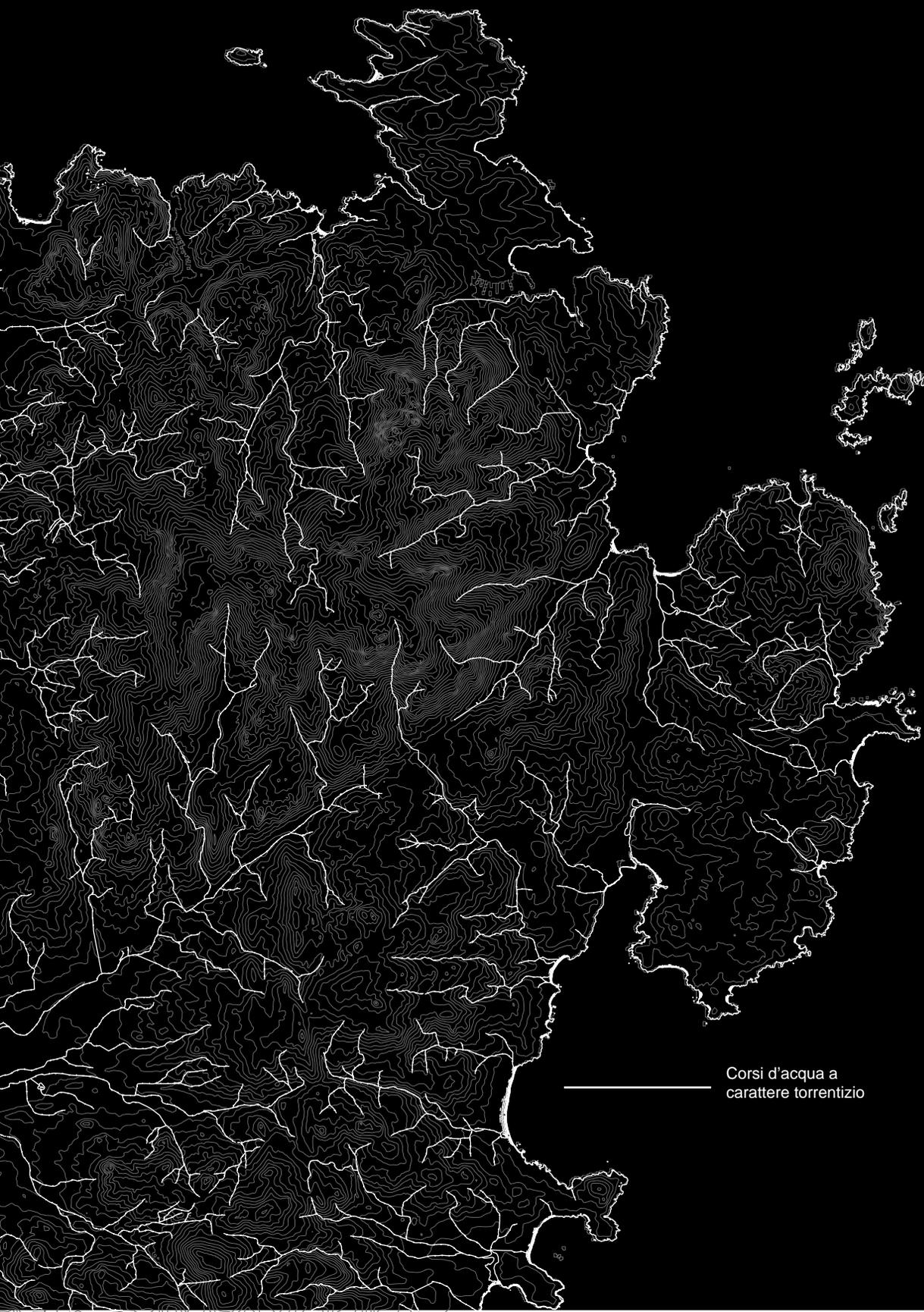


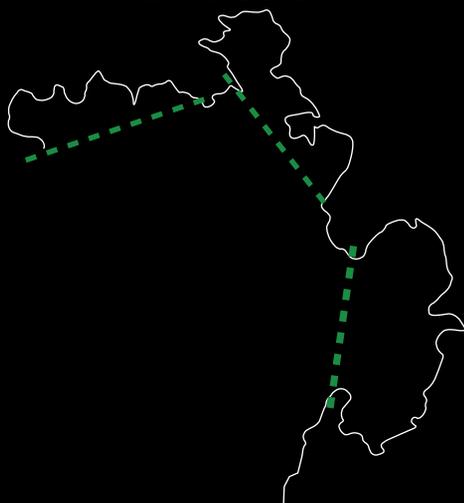
Figura 48-49. Le rocce granitiche e i muri a secco sono una caratteristica del territorio di Arzachena; in questo caso la famosa roccia "Il fungo". Fonte: COTA.
Figura 50. Strada rurale di accesso a Cannigione e suddivisione lotti con i muri a secco. Fonte: COTA.



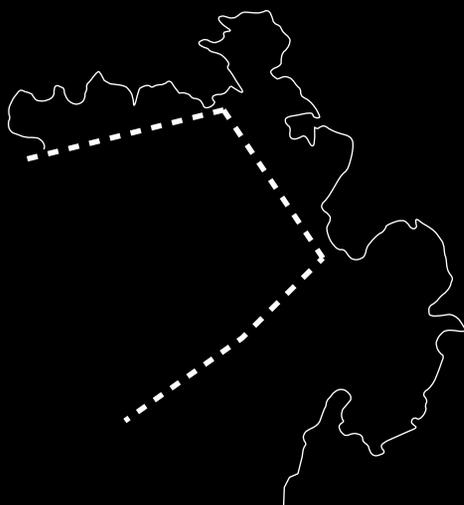


— Corsi d'acqua a
carattere torrentizio

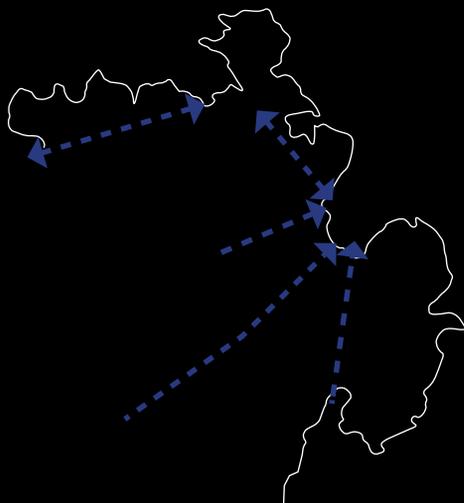
CONFORMAZIONE ALTIMETRICA



INFRASTRUTTURA PRINCIPALE



CONFORMAZIONE IDROLOGICA

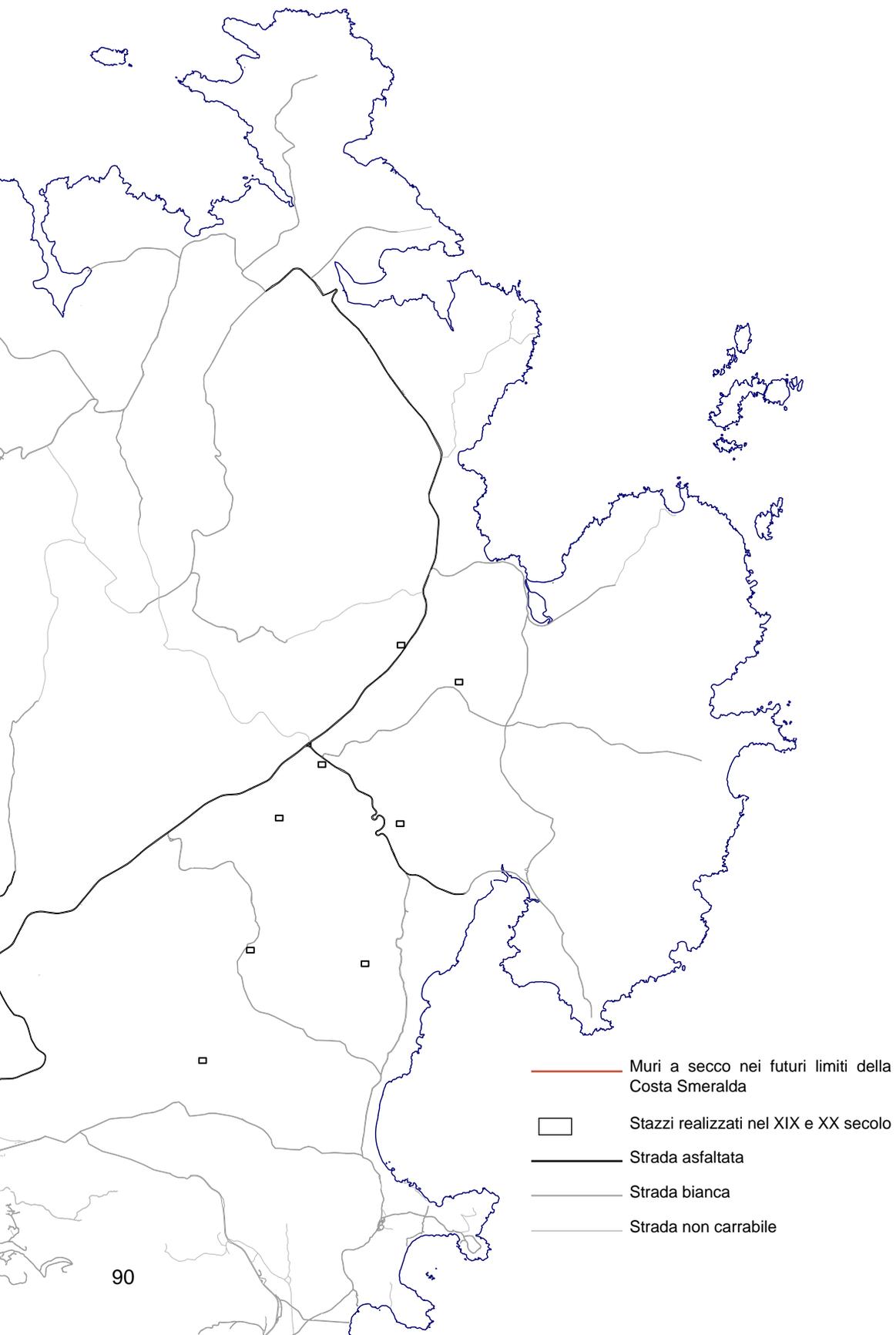


1. Schema conformazione altimetrica
2. Schema conformazione idrologica
3. Schema infrastruttura principale

Dall'analisi delle dominanti ambientali che caratterizzano il territorio della Costa Smeralda, emergono alcuni elementi che spiegano l'attuale occupazione del territorio.

Osservando l'altimetria del terreno, vediamo che questo va via via scendendo in prossimità del mare, e che i rilievi presenti formano parallelamente al mare una sorta di tre penisole piane che appaiono distaccate dal resto del territorio. In queste penisole sarà più favorevole il processo di urbanizzazione. Allo stesso modo l'assetto idrologico ricalca la suddivisione nelle tre penisole, aggiungendo due vallate trasversali al mare, che corrispondono alle pendici dei rilievi nei quali sono stati realizzati alcuni degli insediamenti.

Nella pagina precedente:
Figura 51. Curve di livello calcolate ogni **10 metri d'altitudine e rete idrografica**. Il terreno va scendendo gradualmente verso il mare con la caratteristica conformazione della costa "a rias".
Scala 1:50000.
Fonte: Elaborazione dell'autore.



Nella pagina precedente:

Figura 52. Segni dell'uso antropico del territorio alla fine degli anni '50. Il viario, gli stazzi e la suddivisione delle parcelle con i muri a secco costituiscono gli elementi che strutturano il territorio. Scala 1:50000.

Fonte: Elaborazione dell'autore.

Figura 53. I pastori difficilmente possedevano un mezzo di trasporto prima del boom turistico, e l'unico mezzo era il mulo o il carro a buoi.

Fonte: Le vie d'Italia: Sardegna settentrionale. La Gallura. TCI, 1960.



L'editto permetteva ai proprietari di campi aperti e ai Comuni di recintare i propri campi non soggetti a servitù e quelli a pascolo brado, con le cosiddette tanche. I Comuni potevano suddividere le loro terre tra i capifamiglia, oppure venderle o darle in affitto (Le Lannou, 1941).

Non tutti erano in grado di sostenere le spese per delimitare grandi aree, che tra l'altro richiedevano enormi sforzi lavorativi, così i piccoli contadini passarono ad essere operai agricoli. I pastori d'altra parte, la classe più sfavorita, vedendosi privati delle terre per il pascolo brado e obbligati al pagamento di un'imposta per l'uso dei terreni, si rivolgarono contro la nuova classe agricola.

Nonostante l'abolizione delle chiudende nel 1833 da parte dei Savoia incoraggiasse la distruzione delle recinzioni, il paesaggio agricolo che ne è risultato è composto da campi chiusi recintati da muri a secco soprattutto nelle aree montagnose, siepi o fossati nelle zone piane (Pungetti, 1996).

L'editto delle chiudende influì in diverso modo in Gallura, dove già da secoli il territorio costiero, inospitale e disprezzato, era stato occupato in modo autonomo dai pastori-contadini, soprattutto corsi, e suddiviso in terreni strettamente individuali ancor prima dell'editto. Il territorio costiero, tra cui quello destinato a diventare la futura Costa Smeralda, era difficilmente raggiungibile e non adatto per alcun tipo di coltura, ed era pertanto adibito al pascolo delle bestie. L'area costiera era quindi quella con minor valore, perchè infestata dai venti, dalla macchia mediterranea, rocciosa e priva d'acqua.

Le terre della futura Costa Smeralda erano originariamente suddivise secondo sottili e lunghe strisce di terra ortogonali al mare, che dalla montagna vanno gradualmente scendendo verso la costa seguendo l'andamento del terreno e delle "rias", che in maniera peculiare rispetto al resto del territorio isolano, sono frequenti e incidono questa porzione del territorio (Fig.49).

Osservando la conformazione del terreno e le curve di livello, ci sorprende come la suddivisione dei terreni sia totalmente discorde ad esse: ciò è legato al principio di suddivisione equa della terra, diffuso nella tradizione rurale sarda, secondo la quale le qualità e le mancanze del terreno dovevano essere suddivisi in egual modo tra la comunità.

Ciò, secondo Le Lannou, spiegherebbe la presenza di "microscopici fazzoletti di terra", formati da solchi allungati che seguono la pendenza del terreno per approfittare al massimo lo scorrimento delle acque. In questo caso voleva dire che l'accesso al mare non poteva essere proibito a nessuno

dei proprietari, perché in esso venivano radunate le bestie per dissetarsi, e tantomeno poteva essere riservato ad uno solo il terreno montagnoso, più adatto al pascolo delle capre, o le poche aree fertili pianeggianti, favorevoli all'agricoltura; in caso contrario qualsiasi erede si sarebbe sentito leso nei propri diritti (Le Lannou, 1941, p.186).

Ciascun appezzamento di terreno, in media di 40 ettari, era delimitato dai muri a secco, la cui costruzione richiedeva un impegno fisico ed economico sostanzioso. Generalmente i muri a secco arrivavano sino al mare, che rappresentava la barriera, il confine con l'improduttivo assoluto (Bandinu, 1982).

La maggior parte dei terreni di Monti di Mola non erano adatti ad accogliere alberi da frutto né frumento e vigne, essendo dominati da una vegetazione di macchia mediterranea, in cui dominavano l'erica, il lentischio e il cisto, un arbusto che "non aveva neppure il pregio di soddisfare le capre":²¹

Inoltre l'acqua delle sorgenti non era sufficiente per irrigare i campi di foraggio, e l'unica in abbondanza era quella del mare.

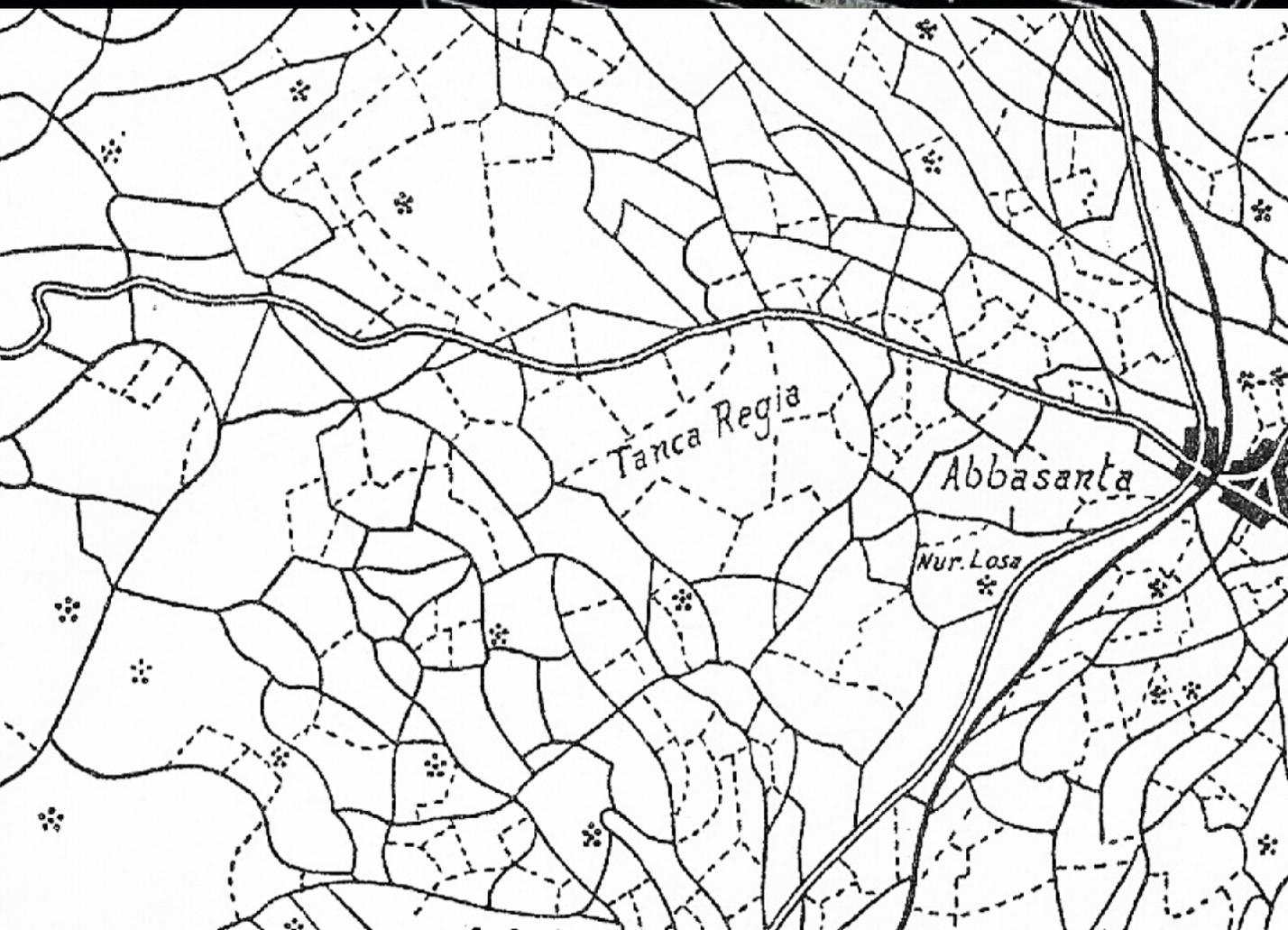
La pendenza del terreno e le rocce granitiche non rendevano possibile l'uso dei terreni per l'agricoltura, pertanto l'unica attività che in essi si poteva svolgere era l'allevamento brado. Nelle zone rocciose e in montagna solamente le capre erano in grado di arrampicarsi, mentre le zone più pianeggianti e ricoperte dalla macchia erano lasciate ai bovini.

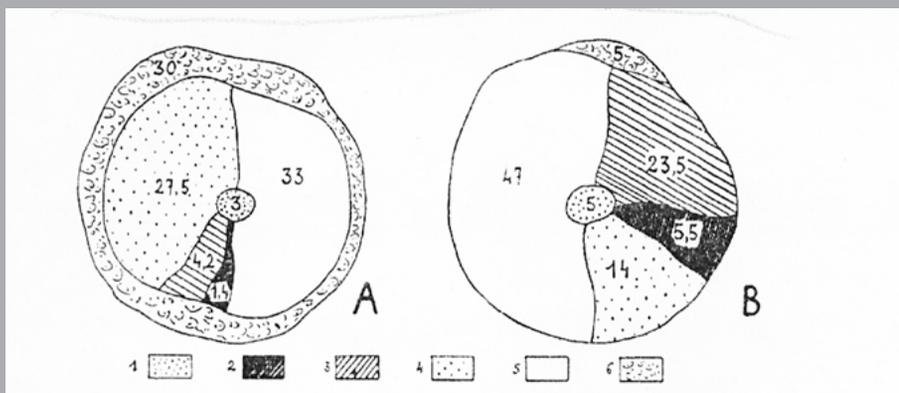
La linea di battaglia costituisce quindi il *limes* senza fortificazioni entro il quale si svolgeva la vita rurale (Carta, 2007, p.99).

Tuttavia le spiagge erano a volte recintate, e in esse venivano portate le mucche a fine giornata, o le stesse avevano l'abitudine di rifugiarsi nelle spiagge alla ricerca di un riparo ombroso che il lentischio e il ginepro potevano procurargli. Così viene descritto nel romanzo *Monti di Mola, Addio!*, fortemente esemplificativo della vita pastorale a un passo dal cambiamento:

"E dove la metto la vigna se l'unico tanchetto in pianura è quello che dà sul mare e vi devo tenere le mucche?"(...) "nel

21 Alcune usanze della società pastorale dei Monti di Mola sono state tratte dal romanzo *Monti di Mola, Addio!* di Giovanni Murineddu (2009). Il romanzo narra le vicende della famiglia di Andrea Colbu, pastore gallurese che possedeva uno stazzo e un terreno di venticinque ettari, che sarà poi venduto all'arrivo dell'Aga Khan e degli altri imprenditori. Seppur utilizzando una trama e nomi di fantasia, l'autore descrive in modo realistico la condizione di vita, le tradizioni e le vicende che ruotano intorno agli anni immediatamente prima e dopo la creazione della Costa Smeralda. In questo paragrafo si riportano alcuni passi del romanzo.





La distinzione dei vari tipi di frazionamenti del territorio rurale sardo nel secolo XIX è tratta dal libro "Contadini e pastori di Sardegna", di Maurice Le Lannou.

Figura 54. Terreno di vidazione presso Muravera.

Nonostante quest'immagine rappresenti la distribuzione del territorio rurale in una zona meridionale, essa è assimilabile alla situazione che ritroviamo nella Gallura costiera, seppur in modo più regolare e ordinato.

La suddivisione in appezzamenti di terra in lunghe strisce sottili parallele è tipica delle aree caratterizzate da pendii, come le terre della futura Costa Smeralda, in cui si dispongono le particelle in direzione della pendenza principale essenzialmente per sfruttare lo scolo delle acque. Nelle pianure invece, i campi sono suddivisi in appezzamenti di varia forma, quadrati, rettangolari o anche triangolari.

Figura 55. Tancas sull'altipiano di Abbasanta.

Il territorio del centro-ovest si caratterizza per un elevato frazionamento del territorio, i cui appezzamenti sono separati da muri a secco realizzati con blocchi di trachite o basalto. A differenza delle campagne del Campidano, il villaggio centrale sardo è quasi totalmente privo di orti e viti, e si trasforma direttamente in campagna. È il villaggio delle *tancas*, o chiusure, un paesaggio uguale che si ripete indistintamente nel territorio. I campi non sono coltivati, ma quasi esclusivamente utilizzati in modo estensivo dai pastori.

Figura 56. Organizzazione dei campi nelle pianure della Sardegna meridionale. Intorno al villaggio si dispongono in fasce concentriche gli elementi che compongono il paesaggio rurale.

Vi è una prima zona limitata suddivisa in appezzamenti molto piccoli, coltivati a vite, mandorlo, olivo, legumi. Oltre questa fascia si apre la campagna estesa, senza muri e senza siepi, dei terreni coltivati: si tratta dell'antico "vidazione", dove i sentieri sono disposti a raggiera. Via via ci si allontana dal villaggio, i terreni risultano sempre più impoveriti e i campi più piccoli, lasciando spazio all'autoctona vegetazione mediterranea di cisti e lentischi.

cinquantanove, a Monti di Mola vennero altri a vedere e a sostare nella spiaggia che dava nel suo tanchetto, ed era una seccatura, perché ogni volta doveva raccomandare di chiudere sempre il cancello per non lasciare uscire le vacche (...)”.

I terreni prossimi alle spiagge erano in ogni caso considerati i meno redditizi, non potendo garantire nemmeno una produzione di sussistenza. Tuttavia, forse per garantire che tali terreni restassero alla famiglia nel momento delle suddivisioni dell'eredità tra i figli, che non poteva essere spartita prima della morte dei genitori, quelli erano destinati alla dote delle figlie femmine, per non rischiare che i terreni produttivi andassero nelle mani dei familiari acquisiti. La storia volle che le famiglie di quelle donne che avevano ricevuto una minore eredità, avrebbero avuto in mano dei terreni altamente quotati nel mercato immobiliare.

“ A Lucia sarebbe andata la tanchetta di lu mari con l'orto, ad Agnuleddha la tanca di l'oddastreddhu, che si allungava dal piazzale di casa verso Cala Di Li Salpi, a Razzittu la parte più interna.” (...)”A Pietro assegnava informalmente tre tanche per la produzione cerealicola, la vigna, l'orto e un'area cespugliata di due ettari che serviva da muscatoghju ai bovini quando venivano molestati dai mosconi”.(...)”I suoi avevano dottato gli stessi criteri secondo quali i maschi venivano favoriti sui terreni ad uso cerealicolo e pascolativo, perché era lì che spendevano le loro forze ed era lì che avrebbero insediato la loro famiglia. Le femmine, viceversa, sposandosi avrebbero seguito il marito, non facendolo avevano una casa dove stare e un fratello a cui appoggiarsi”.

Il secondo elemento che caratterizza il territorio è l'edificato disperso, rappresentato dallo *stazzo*. Gli insediamenti nel territorio rivelano un forte carattere rurale dei luoghi, dettato dalla scarsa presenza umana e da una distribuzione sparsa che porta alla formazione di alcuni borghi rurali, che in certi casi hanno poi dato vita a dei centri maggiori, come nel caso di Abbiadori o San Pantaleo. Questi agglomerati facevano capo a poche famiglie, come nel caso dell'Abbiadori e Monte Canaglia con la famiglia Azara, la famiglia Orecchioni o Gala.

Lo *stazzo* è una costruzione rurale elementare che serviva d'appoggio alle attività agro-pastorali del territorio, importata i primi del '700 dai pastori

corsi che fuggivano dalla loro isola per rifugiarsi nella vicina terra gallurese.²² Gli stazzi sono disseminati nel territorio, a volte in punti panoramici, isolati o in forma raggruppata fino a formare dei piccoli borghi, e rappresentano il legame più stretto tra architettura e luogo (Carta, 2007). La loro distribuzione nello spazio è indicativa dell'uso nel tempo del territorio, frequentato da pastori transumanti che si muovono in uno spazio ridotto e si riservano una parte del terreno per la seminagione.

L'immagine dello stazzo come architettura vernacolare è stata anch'essa contaminata dal mercato immobiliare turistico, spinta anche dalla crisi del settore agricolo-pastorale.

Si tratta di un'architettura molto semplice, basata sulla distribuzione dello spazio in un unico fabbricato a pianta rettangolare, realizzato con granito nel migliore dei casi, o comunemente con pietre sciolte e fango. Il tetto è costituito da una copertura in tegole a doppia falda sostenuta da una struttura di cannicciato e travetti di ginepro. I materiali utilizzati per la costruzione erano quelli offerti dalla natura del luogo: il granito e il legno del ginepro. Il pavimento era in terra battuta; normalmente l'interno della casa era composto da un unico vano, "la casa manna", che ricopriva contemporaneamente la funzione di cucina, camera da letto e ambiente di lavoro. Quando la famiglia si allargava veniva realizzato un nuovo vano che si estendeva per giustapposizione laterale e veniva utilizzato come stanza da letto.

In essa non vi era nessuna comodità: non vi era elettricità e in genere su uno dei due lati era posizionato il forno.

In base alla carta topografica IGM degli anni '50 e ad uno studio effettuato dall'Assessorato alla Pianificazione della Provincia di Olbia-Tempio, vediamo che la presenza degli stazzi nelle terre dei Monti di Mola è ridotto ad un numero limitato rispetto all'ingente presenza nel resto del territorio arzachenese. Ciò è dovuto alla già citata condizione d'isolamento della zona, e alle scarse vie di comunicazione che non consentivano di raggiungere facilmente i centri maggiori. Per il rifornimento dei generi alimentari era necessario recarsi ad Arzachena, che distava 10 km da percorrere a piedi o con il mulo attraverso sentieri in mezzo alla macchia e strade dissestate. L'altro insediamento esistente, formato da un aggruppamento di stazzi, era San Pantaleo, dove tuttavia non era possibile acquistare i prodotti alimentari indispensabili.

²² Realmente con il termine stazzo si indica dapprima il fabbricato adibito a ricovero del pastore, in seguito si estende all'orto, la vigna, gli ovili e recinti degli animali, fino a includere tutta la proprietà anche di centinaia di ettari. In questo caso ci riferiamo allo stazzo inteso come edificio.

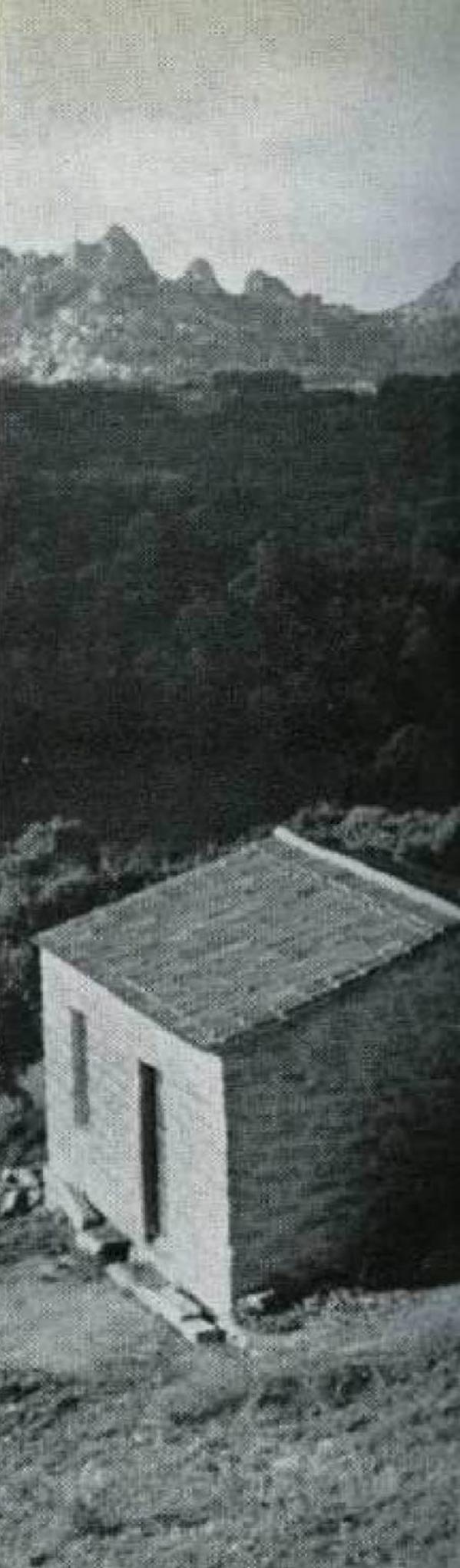


Figura 57 (a sinistra). Stazzo elementare.
Fonte: Le vie d'Italia: Sardegna settentrionale. La Gallura. TCI, 1960.

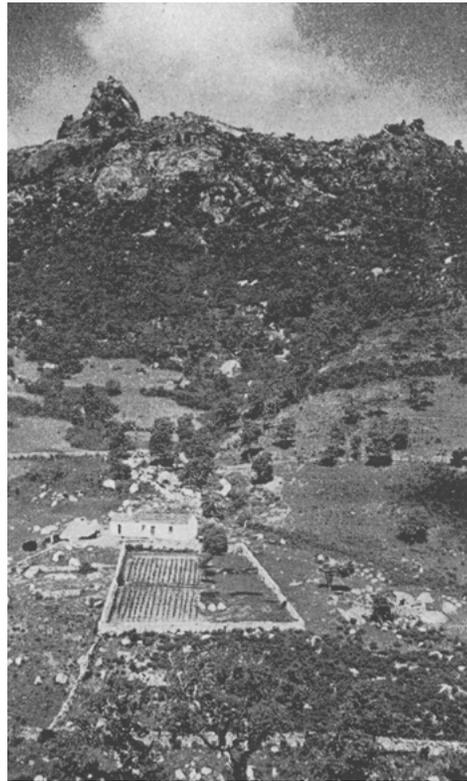


Figura 58. Stazzo comune nelle zone costiere collinari **caratterizzate da rilievi granitici: le proprietà sono sottili strisce di terra, davanti allo stazzo un piccolo appezzamento con vigna e orto.**
Fonte: Le Lannou, 1941, p.225.

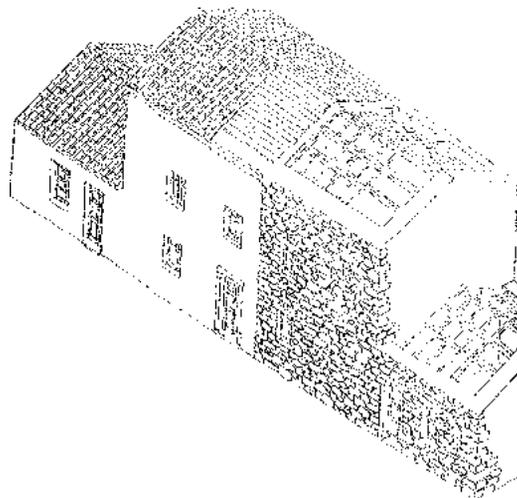


Figura 59. Stazzo costituito da un'unità edilizia principale e diversi annessi rustici di recente edificazione.
Fonte: Ortu, Sanna, 2009.

Osservando la distribuzione degli stazzi in relazione all'infrastruttura esistente alla fine degli anni '50 infatti, vediamo che essi sono ubicati in prossimità dell'infrastruttura stradale. In quel momento si stava realizzando il completamento della strada che collegava Arzachena sino al nord con Liscia di Vacca. Un altro elemento che regola la distribuzione degli stazzi nel territorio è la presenza di sorgenti d'acqua, come vediamo dalla rete idrografica. La presenza degli stazzi si interrompe in prossimità del Pevero, oltre il quale la distanza diventerebbe troppo elevata dall'insediamento più prossimo per poter essere effettuata a piedi o con un mulo.

In altre epoche i fabbricati erano posizionati in aree strategiche da cui poter controllare possibili attacchi dal mare. Tuttavia nei periodi di pace essi venivano dislocati nelle radure, dove il pastore poteva eseguire la maggior parte delle attività; si cercava inoltre di sfruttare la presenza di rocce granitiche ricche di tafoni, dove poter conservare gli utensili, paglia e vino. Nel territorio in questione infine gli stazzi sono ubicati in posizione strategica vicino ai sentieri e alle strade principali, per permettere lo spostamento a piedi o con carro a buoi o altri animali.

2.3 Il principe alla scoperta della terra incantata ²³

La maggior parte dei racconti sulla costruzione della Costa Smeralda sono accompagnati da un tono mitico e assimilati quasi a una favola, in cui in però non c'è mai un lieto fine: si tratta della più comune visione negativa della Costa Smeralda, che vede l'arrivo del giovane e ricco Principe Aga Khan come una "colonizzazione di indigeni".

Così descrive Bandinu (1982) l'approdo del Principe in Sardegna:

"Questa terra non era abitata da uomini. Il Principe volle che fosse sua.

Un principe nell'avventura del mare incontra una terra incantata, la sceglie mosso dal piacere: ma nelle vesti del turista porta inevitabilmente i caratteri dell'uomo mercante".

E ancora Gerlat (2006), nel suo libro *La Costa Smeralda, Il mito e il modello*, racconta con tono quasi ironico:

²³ Il titolo è tratto dal libro di Bachisio Bandinu, *Come nasce una favola turistica* (1982), p.21.

“Consacrato a una religione senza dubbi, studii (sic) a Harvard, giovane, sportivo, amante dei piaceri materiali, vorrebbe forse spendere la sua freschissima energia, la sua scienza, nella creazione di un super-regno temporale, originale (...). Egli potrebbe infine stabilirsi, regnare su una reminiscenza del “paese delle mille e una notte” e affermarsi agli occhi degli Ismaeliti che lo venerano come un semidio.”

Entrambi i racconti, come tanti altri, tendono a ironizzare sull’approdo del Principe in Sardegna, che sotto le parvenze del salvatore civilizzatore pronto a modernizzare i popoli del nord Sardegna e creare un nuovo mondo, avrebbe sconvolto delle tradizioni secolari occupando un territorio vergine di alta valenza ambientale. Ciò l’avrebbe fatto per investire le sue ingenti fortune in qualcosa di speciale, originale, e per di più accessibile solo a pochi eletti, uomini e donne ricchissimi in cerca di un nuovo angolo del mondo paradisiaco, dove poter trascorrere le vacanze indisturbati dalla massa di altre destinazioni turistiche.

Era una trama già vista: le vicende di una conquista che seguono la scoperta di un territorio vergine da parte di un potente straniero, che cerca di convincere gli indigeni della sua buona fede con le difficoltà linguistiche a suo favore (Carta, 2007).

Il libro della geografa francese Gerlat è uno dei pochi libri appoggiati dallo stesso Consorzio Costa Smeralda, perché al di là dei mitici racconti, risalenti al 1964, delinea la situazione “prima e dopo” la sua creazione e il suo impatto sul territorio di Arzachena.

Gerlat visitò proprio in quei primi anni la Costa in costruzione, stando a contatto con la gente locale e osservando direttamente, con l’appoggio di analisi statistiche e un certo rigore scientifico, i cambiamenti che il territorio subiva, ma sempre cercando di mantenere una posizione acritica, fin quanto fosse possibile. La storia, quella vera, sulla costruzione della Costa Smeralda, si riduce a delle argute manovre commerciali tra importanti uomini d’affari.

Era l’anno 1959, quando Mr John Duncan Miller, rappresentante della World Bank di Londra, in occasione di un viaggio nelle regioni sottosviluppate del Mezzogiorno italiano alla scoperta di aree dove la World Bank potesse investire, rimase affascinato dalla bellezza e dalla naturalità delle coste sarde nord-orientali, in particolare dall’area di Capriccioli.

Al suo ritorno a Londra raccontò estasiato ai suoi amici, uomini dell'alta finanza europea che faceva capo a Ginevra, all'epoca centro nevralgico dell'economia, di quel fantastico posto che aveva visitato, ma dell'altrettanta condizione di sottosviluppo: un luogo senza strade, senza infrastrutture, senza luce e acqua corrente, dove l'unica possibilità di raggiungere le aree costiere era a bordo di un mulo con la scorta di uomini che facevano cammino nell'aspra vegetazione mediterranea.

Tra essi vi erano alcuni dei futuri fondatori della Costa Smeralda, tra cui il Principe Karim Aga Khan, il suo fratellastro Patrick Guinness, e lo scrittore René Podbieltsky, i quali, tra i più interessati, decisero di visitare i terreni per poter poi avviare le procedure per un possibile acquisto.²⁴ Pare che il primo ad acquistare 10 ettari di terreno, dopo Miller, fosse stato Patrick Guinness, che poi avrebbe chiesto al fratello di dividerli con lui. Aga Khan visitò la costa gallurese nel 1961 in compagnia dell'avvocato André Ardoin, consulente della famiglia del Principe.

Nel frattempo Miller sarebbe tornato in Sardegna per acquistare circa una quarantina di ettari a prezzi veramente convenienti, nella fascia costiera compresa tra Capriccioli e Romazzino, nei limiti comunali di Arzachena.

In principio i neo-associati acquistarono vari terreni quasi a scatola chiusa in prossimità di Olbia, e decisero quindi di andare a visitarli. Una volta arrivati nell'isola, il Principe Aga Khan pensò subito di aver fatto un pessimo investimento, avendo impiegato ben otto ore per raggiungere i propri terreni attraversando delle strade mulattiere in pessime condizioni. Inizialmente la famiglia Podbieltsky acquistò uno stazzo a Liscia di Vacca, che si trovava in una condizione di totale arretratezza: non vi era acqua corrente, energia elettrica e tantomeno strade percorribili.

“All'inizio doveva essere un investimento ad uso personale: volevamo costruirci delle ville in un posto incantevole per andarci a passare le vacanze(...), ma è stata quasi una necessità”, afferma il Principe in un'intervista riferendosi al fatto che si fosse trasformato da un investimento per uso proprio a un “colossale affare turistico immobiliare” (Bandinu, 1982).

Fu proprio durante quel viaggio che si convinse a dover essere lui, insieme agli altri investitori, a trasformare quel luogo, a renderlo accessibile, a partire

²⁴ Nell'intervista a Giselle Podbieltsky, realizzata dalla RAI Sardegna e trasmessa nel documentario *Memorie: Costa Smeralda* nel 1990, la donna, moglie di René Podbieltsky ed economista presso le Nazioni Unite di Ginevra, racconta di essere stata contattata a luglio del 1960 da un suo ex-collega di Londra e invitata a viaggiare in Sardegna insieme a Roy Thompson, un magnate dell'editoria inglese, e Patrick Guinness.

dalle infrastrutture basiche sino alla realizzazione della futura Costa Smeralda.

Al principio si cercò di mantenere segreta l'iniziativa, per non attirare l'attenzione di acquirenti indesiderati e mettere in discussione quello che voleva essere un affare programmato e ordinato tra pochi intimi.

La notorietà del Principe Aga Khan non permise però di mantenere a lungo l'operazione segreta, e ci fu un momento in cui si rischiò di mandare tutto a monte finché l'Aga Khan decise di mettersi a capo di una nuova società, che sarebbe più tardi diventata il Consorzio Costa Smeralda.

Da quel momento iniziò la caccia ai proprietari dei terreni per portare avanti il processo di acquisizione degli stessi. L'acquisto dei terreni in certi casi è stato difficile, e contrariamente a quanto si dice, non furono pagati a poco prezzo.²⁵

Senza dubbio i più svantaggiati furono i primi venditori, che vendettero a un prezzo inferiore poiché non avevano nessuna conoscenza dei prezzi di mercato: per loro l'unica merce di scambio era sempre stata il bestiame, e non comprendevano fino in fondo perché quei ricchi signori fossero tanto interessati a delle terre poco produttive. Con il passare del tempo e con la diffusione della notizia che dei "signori venuti da lontano" erano disposti a pagare caro per comprare le loro terre, iniziarono a negoziare prezzi ogni volta maggiori.

In realtà i proprietari locali non si rendevano conto fino in fondo del valore del denaro, non solo perché in quegli anni nelle campagne la moneta di scambio erano i capi di bestiame, gli appezzamenti di terreno e i prodotti agricoli, ma soprattutto perché non era mai esistito un valore di mercato che definisse quelle terre. Inoltre non comprendevano a pieno i cambiamenti del mercato in atto: "prima le zone interne se le accapparravano i ricchi possidenti e facevano imbrogli e omicidi per averle mentre i poveracci venivano quasi buttati a mare; oggi le parti si sono rovesciate e sembrava che i terreni cistati a mare valessero oro e quelli interni pidocchi!" (Murineddu, 2009, p.166).

²⁵ Riportiamo le testimonianze di alcune famiglie che vendettero i terreni nei primi anni '60, tratta dal video: *La Storia*, pubblicato nel sito del Consorzio Costa Smeralda. Ovviamente gli interventi sono tutti mirati a risaltare l'effetto benefico che la nascita della Costa Smeralda ha avuto sul territorio gallurese, offrendo la possibilità di arricchimento a una regione da sempre poco produttiva. Interlocutore 1: "Cinquecentocinquantamila all'ettaro (...) e ha scacciato la povertà di tutti", racconta l'interlocutore riferendosi al prezzo di vendita dei suoi terreni. Interlocutore 2 "Pugni sul tavolo, calci alle sedie (...) Chi diceva cento, chi diceva duecento, chi cinquecento", racconta l'interlocutore riferendosi alle trattative di vendita. Interlocutore 3: "Allora i terreni erano ben pagati".

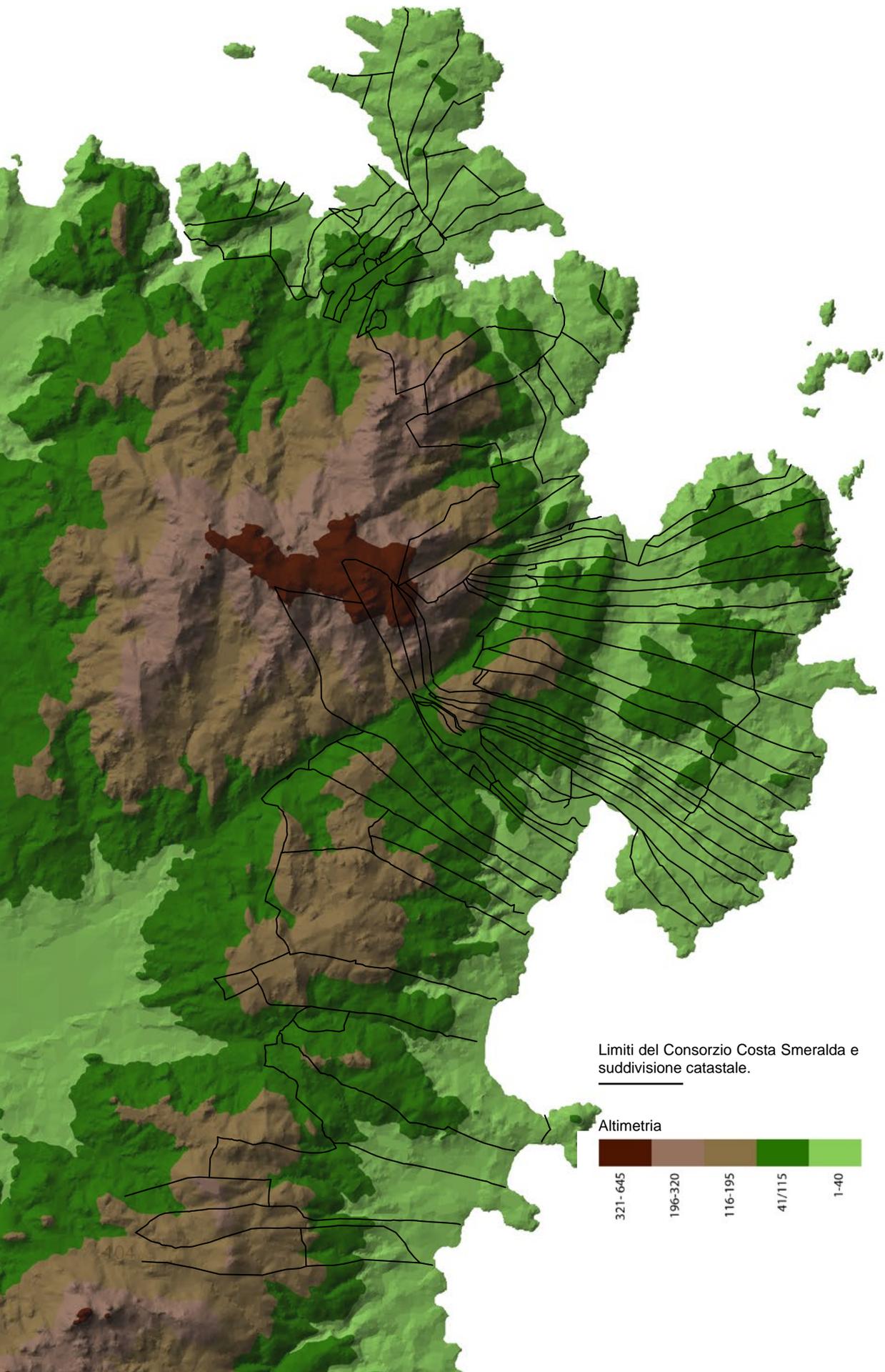
In linea generale l'acquisizione della costa non fu un processo molto lungo perché questi terreni, granitici, con vegetazione bassa e adatta solo al mangime per bestiame, venivano disprezzati dagli stessi proprietari. Gli atti di compravendita erano firmati in presenza di un notaio nel borgo di Abbiadori, l'unica zona comodamente raggiungibile per entrambe le parti. Tuttavia, nonostante un clima d'ignoranza generale in materia commerciale, presto i proprietari locali si fecero prendere dalla brama del denaro, probabilmente per un senso d'invidia verso il vicino arricchitosi: persone che non maneggiavano neanche le mille lire, improvvisamente chiedevano i milioni. La maggior parte di essi, non appena arricchiti, acquistavano una casa nel centro del paese, l'unica area che per loro aveva veramente valore, o nella città di Olbia.

Bisogna considerare che, per le ragioni già descritte, molti dei proprietari delle coste erano donne, e non sempre veniva data loro la possibilità di contrattare. Per questa ragione, e perché molti pastori non si ritenevano all'altezza di sostenere una compravendita e uscirne favoriti, ci si rivolgeva a degli intermediari, a volte familiari con studi, altre volte estranei con maggior senso degli affari, i quali, spesso a proprio favore, riuscivano ad ottenere un profitto ulteriore, raggiungendo ingenti somme di denaro. Altri ingenuamente hanno mantenuto il loro atteggiamento diffidente nei confronti degli stranieri: un pastore si rifiutò di vendere i propri terreni, ben esposti, perché "credeva di essere derubato se avesse accettato solo due miliardi, lui, che fino a quel momento non aveva sentito parlare che di milioni" (Gerlat, 2006, p.39).

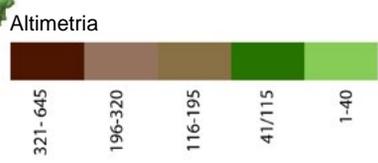
I prezzi dei terreni a metro quadro passarono nel giro di un paio d'anni da 40 lire a 5000 mila lire, ma ciò non faceva desistere gli acquirenti, che finivano quasi sempre per cedere e pagare qualsiasi somma venisse richiesta, pur di riuscire a ricostruire il puzzle di proprietà che avrebbero poi formato i 3000 ettari di terreno del consorzio. Era importante infatti per garantire la continuità dell'operazione, che non vi fossero salti di proprietà lungo i 55 km di costa prescelti. La conformazione dei lotti, lunghi e stretti, avrebbe reso difficoltosa la realizzazione di lottizzazioni se non si avesse avuto il possesso di una discreta quantità di superficie su cui intervenire.

Abbiamo già visto che il territorio era composto da massicci rocciosi granitici che vanno via via scendendo verso il mare con alcune zone ostili anche alla costruzione.

Nonostante ciò, gli acquirenti acquistarono le fasce di terra non in funzione della conformazione del terreno, ma della forma propria della proprietà



Limiti del Consorzio Costa Smeralda e
suddivisione catastale.



originaria. Ancora una volta si ripete il principio del “o tutto, o niente”, che obbligava a portarsi via tanto i terreni più favorevoli alla costruzione quanto quelli non urbanizzabili perchè impervi. Non si sa se questo fu dettato da un'imposizione dei proprietari terrieri, o dalla volontà degli acquirenti di riservare una parte della Costa Smeralda a spazio naturale.

Pertanto nell'operazione sono inclusi lotti che si arrampicano fino alle cime delle montagne che non possono essere urbanizzati, e altrettanti costieri in territori rocciosi (Fig.60).

In questa prima fase, la relazione tra gli acquirenti e i locali era molto stretta: questi infatti si sentivano orgogliosi del fatto che le loro terre avessero suscitato l'attenzione di tali importanti signori, e avevano la premura di renderli partecipi di tutto ciò che la vita sociale gallurese rappresentava, accogliendoli nelle loro famiglie. Il Principe AK era molto stimato, e la maggior parte considerava il suo arrivo provvidenziale, avendo sollevato molti pastori dalla miseria.

2.4 La creazione del Consorzio Costa Smeralda

2.4.1 I soci fondatori del Consorzio Costa Smeralda

Nonostante il pioniere della Costa Smeralda sia di fatto Mr Duncan Miller, chi viene considerato l'ufficiale fondatore della Costa e che rimarrà per 30 anni Presidente del Consorzio Costa Smeralda è il Principe Karim Aga Khan, che all'epoca 26enne, era già stato indicato come successore Imam degli ismaeliti, un importante carica religiosa per una fazione di musulmani.

L'Aga Khan decise di creare la Costa Smeralda alla luce di ciò che stava accadendo nella vicina Costa Azzurra, la cui esclusività andava poco a poco esaurendosi per via della sua posizione facilmente raggiungibile dagli altri paesi d'Europa, fatto che iniziava a snaturarne il carattere esclusivo.²⁶

Il Principe riconobbe in questa situazione una possibilità straordinaria, e per

²⁶ Marc Boyer da una motivazione distinta per cui la Costa Azzurra perse il suo carattere elitario a partire dagli anni '30. Nel libro *Le Tourisme* (1982) sostiene che all'origine del declino della stagione d'élite della Costa Azzurra, ovvero quella invernale, ci sarebbe l'interesse della clientela internazionale per gli sport invernali, che distruggerebbe l'idea correntemente accettata che l'afflusso delle ferie pagate sulla Costa a partire dal 1936 avrebbe cacciato *les hivernants* milionari.

Nella pagina precedente:

Figura 60. Sovrapposizione dell'altimetria con le particelle che comporranno i circa 3000 ettari della Costa Smeralda. Scala 1:50000.

Fonte: Elaborazione dell'autore.



Cala del Faro

Capo Ferro

Pitriusa

L. di Vacca

Cala Romantica

Villaggio P. Tavera

Sennarada

Valle Pavacca

Gallu-2

Gallu-1

Villaggio G. Volpe

Romazzino

- ARDOIN
- SPERALDINA
- PITRIZZA
- LICIA DI VACCA
- CALA DEL FARO
- PORTO CERVO
- ARDOIN TEVERE
- ASIADORE
- CAPRICCIOLI
- SENNARADA
- ALTRIM
- GAWROCKI
- PIRIDOLU
- PETRA BIANCA
- ASA KHAN
- PETRA RUJA
- ROMAZZINO

MARE MEDITERRANEO

MEDITERRANEO

questo volle creare un'altra area esclusiva come lo era stata la Costa Azzurra quindici anni prima.²⁷

Il tipo di turista da attrarre era chiaro e facilmente accontentabile, perchè coincideva con gli stessi promotori (Carta, 2007).

Agli albori di questo sviluppo, per attirare investitori e possibili acquirenti, l'Aga Khan aveva disposto un collegamento attraverso un volo charter, dopo aver ottenuto i permessi di riutilizzare un vecchio aeroporto militare dismesso ad Olbia e convertirlo in aeroporto civile.

In questo modo, i visitatori di un certo rango che si trovassero in vacanza in Costa Azzurra, venivano accompagnati in un'escursione che passava per la Corsica e si fermava poi in Sardegna, nelle terre dei *Monti di Mola*, che presto avrebbe preso il nome della Costa Smeralda.

Il quartier generale dei visitatori, quando ancora non esisteva nessun tipo di struttura ricettiva, era la città di Olbia, dove normalmente alloggiavano all'Hotel President.

Tuttavia, come già è stato anticipato, l'operazione doveva restare nota solo a pochi soci, perchè i diretti acquirenti dei terreni dovevano rimanere i primi sei pionieri che fonderanno la Costa Smeralda e poco più.

Gli altri, uomini ricchi, nobili, persone dello spettacolo, sarebbero stati poi invitati a comprare in un secondo momento a un prezzo decisamente più alto, e non direttamente ai proprietari terrieri originari, e questo sarebbe stato il vero affare dell'Aga Khan e i suoi amici.

In tale fase, i visitatori e possibili acquirenti di terreni erano soprattutto inglesi, belgi e francesi, provenienti dall'alta società europea. Secondo Giselle Podtbielsky questi erano più inclini alla scoperta di un territorio inesplorato degli italiani che, abituati alle comodità e al lusso di Capri e Portofino, non cercavano nuove destinazioni.

La presenza di personaggi importanti come i reali Alberto e Paola di Liegi, Giuliana d'Olanda, Maria Gabriella di Savoia, Alessandra di Kent o l'attesissima Principessa Margaret faceva parte di una strategia d'immagine; le loro visite dovevano servire come pubblicità per attrarre una clientela esclusiva.

²⁷ Nonostante il chiaro tentativo di realizzare una destinazione turistica d'élite, nel documentario *Memorie: Costa Smeralda*, il giovane Principe Aga Khan durante l'intervista afferma: "*Noi vogliamo fare uno sviluppo turistico che non è solo per il turismo di prima classe, ma per tutti i turisti che devono passare le vacanze qui in Sardegna*". Le manovre immobiliari, tuttavia, mostravano ben altro.

Nella pagina precedente:

Figura 61. Carta originale della suddivisione originale dei terreni tra i soci fondatori e gli établissements. Fuori scala.

Fonte: Consorzio Costa Smeralda.

Su proposta dell'Aga Khan si decise di formalizzare la nascita della Costa Smeralda attraverso la creazione di un Consorzio: invece di procedere secondo la pratica comune in cui ognuno degli investitori acquista e costruisce per conto proprio, seguendo le proprie esigenze e i propri interessi, i soci del Consorzio si impegnano a rispettare uno statuto ufficiale e delle norme comuni, a cui qualsiasi decisione avrebbe fatto capo.

In questo modo si auspicava di creare qualcosa di speciale e differente.

Prima però di una vera formalizzazione del Consorzio, il 29 settembre del 1961 i proprietari sottoscrissero un documento d'intenti nella villa di Renè e Gisele Podbielsky a Olbia, redatto in lingua francese, in cui si dichiara ai seguenti punti (Annesso II):

"I sottoscritti, proprietari dei terreni situati tra Olbia e la Punta Battistoni, hanno convenuto quanto segue:

1. Un Consorzio sarà costituito nel più breve tempo possibile, con lo scopo di promuovere e controllare lo sviluppo del territorio.
2. Un gruppo di architetti, composto dall'Arch. Vietti, dall'Arch. Busiri Vici, dall'Arch. Couelle e dall'Arch. Simon, è stato incaricato di redigere un pre-progetto del piano di urbanizzazione della zona, e tutti i proprietari si impegnano a sostenerne i costi, proporzionalmente al numero di ettari di terreno che possiedono.
3. Entro un mese dalla data odierna i sottoscritti proprietari si impegnano a sottoporre al Comitato di Architettura un piano preliminare approssimativo dello sviluppo privato dei loro terreni (centri urbani, alberghi, residenze, ecc), con tutte le altre indicazioni utili relativamente alle superfici e alla conformazione dei loro terreni.
4. Il pre-progetto sarà sottoposto all'approvazione dei proprietari e presentato alle autorità italiane per ottenerne l'approvazione secondo le modalità convenute tra le parti.
5. I proprietari si impegnano a non realizzare alcuna costruzione sui loro terreni fino all'approvazione del piano di urbanizzazione o finchè il Consorzio non sia stato costituito e, in nessun caso, prima dei prossimi tre mesi.

Bisognerà attendere qualche mese più tardi per la creazione ufficiale del Consorzio Costa Smeralda.

I soci fondatori del Consorzio Costa Smeralda, presenti all'atto di costituzione del Consorzio, furono i seguenti:

Karim Aga Khan, 26 anni, residente in Svizzera, laureato ad Harvard in Storie Orientali nel 1959 con BA Honors. A soli 20 anni divenne il nuovo Imam degli ismaeliti, succedendo a suo nonno Sir Sultan Mahomed Shah Aga Khan. Apparteneva a una famiglia molto influente dal punto di vista religioso;

Patrick Guinness, fratellastro del Principe Aga Khan da parte della madre, e appartenente alla famiglia magnate della grande fabbrica di birra Guinness;

Sir John Duncan Miller, banchiere scozzese rappresentante della World Bank di Londra;

Rene' Podbielski, scrittore mitteleuropeo, accompagnato dalla moglie Gisèle Schneider, economista delle Nazioni Unite, i primi ad acquistare uno stazzo gallurese e a convertirlo in una villa di lusso;

Andrè Ardoin, avvocato parigino, braccio destro e consigliere finanziario del Principe Aga Khan;

Bigio Felix, collaboratore dell'avvocato Ardoin prima e del Principe successivamente, si occupava della mediazione per l'acquisto dei terreni.

Questi sei personaggi saranno i pionieri della Costa Smeralda.

2.4.2 Caratteristiche del Consorzio Costa Smeralda e l'Atto Costitutivo

L'atto costitutivo del Consorzio Costa Smeralda venne firmato il 14 marzo del 1962, alla presenza del notaio Altea e dei sei fondatori: Sua Altezza Aga Khan, Andrè Ardoin, Patrick Guinness, Bigio Felix, John Duncan Miller e René Podbielski (Annesso III). Il Consorzio inizialmente avrà sede ad Olbia, in Via Umberto 193.

La prima parte dell'atto elenca tutte le proprietà, identificate ciascuna dal foglio e mappale corrispondenti, che entrano nei limiti del Consorzio Costa Smeralda, appartenenti ai sei nomi sopra elencati, in rappresentanza propria e in certi casi dei figli, o come amministratori di "établissements".

Gli "établissements", traducibili come "stabilimenti", quali Romazzino, Capriccioli, Cala del Faro, ecc, avevano in genere sede fuori Sardegna, e venivano amministrati dagli stessi soci fondatori (Fig.61).

Il Consorzio è regolato dalla legge italiana e dallo Statuto rappresentante il Consorzio.

L'art.4 dell'atto stabilisce che la durata del Consorzio si fissa fino alla scadenza del trentesimo anno solare, ossia il 31 dicembre del 1981, salvo eventuale proroga o scioglimento anticipato. Fanno parte del Consorzio obbligatoriamente tutti i proprietari di immobili siti nella regione della Gallura, all'interno dei limiti del Consorzio Costa Smeralda.

L'art.5 dello Statuto definisce le funzioni che il Consorzio deve svolgere:²⁸

- studio, coordinamento e direzione di tutti gli strumenti urbanistici idonei ad assicurare, sia in generale che in riferimento alle singole proprietà, la migliore utilizzazione degli immobili appartenenti ai Membri del Consorzio;
- studio ed esecuzione di opere ed impianti e servizi di interesse generale e particolare nell'ambito del comprensorio della Costa Smeralda e della circostante regione, svolgendo per il perseguimento di tale scopo, ogni necessaria attività amministrativa e negoziale;
- manutenzione e gestione di ogni opera ed installazione di impianti e servizi, di interesse generale o comune, anche se di proprietà dei singoli Consorziati, e può prestare anche a tal fine assistenza tecnica, amministrativa e contabile ai condomini fra Consorziati, provvedendo in tal senso con apposite Società di Servizi, sulle quali esercita funzioni di indirizzo e controllo, nei limiti della vigente normativa;
- partecipazione a tutti i servizi ed iniziative aventi il medesimo scopo, o suscettibili di favorirne lo sviluppo;
- tutela del livello ottimale delle condizioni di vita nel territorio. Per il conseguimento di questo scopo la direzione consortile ha facoltà d'imporre potature e tagli delle piante capaci di diminuire la veduta panoramica verso il mare alle proprietà finitime, secondo l'avviso del Comitato di Architettura; d'imporre limiti logistici per gli accessi alle singole proprietà, e regolamenti per l'uso degli spazi comuni in prossimità dei locali pubblici, allo scopo della loro migliore fruizione; d'imporre limiti e controllo delle immissioni rumorose, irrogando sanzioni pecuniarie in caso d'inottemperanza.

Deve inoltre provvedere :

- alla disciplina ed al regolamento delle costruzioni edilizie erette sui terreni dei Consorziati, ivi compresi eventuali regolamenti di condominio nonchè

²⁸ Tratto dallo "Statuto" del CCS, fornito dal Consorzio nel 2009. Essendo la versione più recente, è possibile che ci sia qualche variazione rispetto a quella originale del 1962.

all'osservanza dei regolamenti stabiliti nell'interesse generale e per la buona amministrazione del Consorzio, attribuendogli espressamente a tal fine, poteri di rappresentanza negoziale e giudiziale dei proprietari e giudiziale dei proprietari Consorziati, nonché il potere di agire autonomamente, sia giudizialmente che stragiudizialmente nei confronti di tutti coloro, Consorziati e non Consorziati che violassero la norma consortile;

- all'ottenimento di sovvenzioni di qualunque genere, utili al perseguimento degli scopi del Consorzio ed alla stipulazione di ogni atto ad esse relativo;
- alla tutela ed utilizzazione del nome attribuito al comprensorio "Costa Smeralda" e del simbolo rappresentativo del Consorzio, al fine di evitare che altri si possano servire a proprio vantaggio dell'attività esplicata dal Consorzio stesso per lo sviluppo del comprensorio in oggetto, a tal fine potendo agire il consorzio sia in via giudiziale che stragiudiziale, a tutela di ogni diritto, ragione o interesse spettante ai singoli Consorziati;
- all'acquisto e/o all'utilizzazione dei terreni da proprietari Consorziati, ove si renda necessario per il migliore proseguimento degli scopi sopra elencati, in base a delibere assunte dal Consiglio di Amministrazione;
- alla tutela dei diritti ed interessi ed alla rappresentanza, in sede negoziale, amministrativa e giudiziale, dei proprietari Consorziati, sempre nell'ambito delle finalità perseguite dal Consorzio Costa Smeralda.

Il consorzio si presenta come un' Associazione senza scopo di lucro, "con lo scopo di programmare un equilibrato sviluppo urbanistico e residenziale e di dotarlo di opere di qualità necessarie per una migliore valorizzazione turistica"²⁹ e al principio era costituito solo dai sei fondatori, avente come presidente l'Aga Khan.

Lo scopo del Consorzio quindi è quella di riunire sotto un'unica gestione le ingenti inversioni (150 miliardi di lire) previste per riuscire in un'operazione finanziaria a lungo termine.

²⁹ Presentazione del Consorzio nella pagina ufficiale www.consorziocostasmeralda.com.

Il Consorzio si sarebbe occupato di realizzare tutte le parti comuni e di vendere i lotti attrezzati, rimanendo proprietario di quelle ad uso pubblico. Inoltre esso aveva il compito e il diritto di intervenire sul controllo diretto delle fonti di finanziamento.

In realtà la vendita dei lotti non era compito del Consorzio, bensì di ogni proprietario o *etablissement*: in funzione delle zone si vendevano i lotti attrezzati o direttamente le case già costruite, e da quel momento l'acquirente diventava proprietario anche del terreno, avendo così diritto a diventare socio del Consorzio in proporzione alla superficie acquisita.

Il funzionamento amministrativo è pari a quello di qualsiasi condominio in cui ognuno ha diritti elettivi e oneri da pagare per la gestione della comunità, in funzione a delle tabelle millesimali, secondo i terreni posseduti.

Il vero guadagno dell'operazione avveniva proprio in questa fase di rivendita dei terreni a terzi, per cui se un terreno era stato comprato a 1000 lire al mq, veniva rivenduto a 10000 lire al mq, dopo averne però speso almeno 3000 per urbanizzare i terreni con acqua, luce, telefono e strade d'accesso, per cui comunque rimaneva un guadagno del 60-70%.

Benchè il Consorzio non si occupasse direttamente delle vendite, era comunque associato a delle imprese immobiliari aventi diverse sedi, che si occupavano non solo delle compravendite dei lotti e degli edifici, ma anche della gestione dei condomini, quali custodia, pulizia, giardinaggio, tutto fatto con l'intento di togliere qualsiasi prooccupazione all'acquirente.

Il Consorzio inoltre forniva consulenza ai soci per quanto riguarda le imprese di costruzione, giardineria, arredamento ecc, molte delle quali vennero create appositamente *in loco*, come nel caso della Cerasarda e Biancasarda, imprese locali che venivano già improntate verso il tipo di materiali e stili decorativi richiesti dal regolamento edilizio del Consorzio.

Ciò che avrebbe differenziato quindi la Costa Smeralda da tutte le altre realtà turistiche sarde e molte altre europee è la forma consortile di gestione dei tremila ettari di territorio costiero: in questo modo si garantiva un livello di qualità più elevato, grazie al controllo dall'alto, effettuato su ogni elemento incluso nei limiti consortili. Si tratta, in realtà, di un "enclave normativa" (Trillo, 2003), in cui le norme sono ancora più restrittive di quelle imposte dal regolamento comunale.

Nell'ambito pubblico viene regolato tutto ciò che è visibile, dalle insegne degli esercizi commerciali alla vegetazione degli spazi pubblici, alla cartellonistica stradale, affidata a un'impresa americana; ciò che rappresenta una novità è invece la regolazione anche dell'ambito privato, dove si

stabilisce la vegetazione utilizzata nei giardini privati, si invita ad utilizzare un certo tipo di arredamento d'esterni con determinati materiali, tutti necessari a confondere il costruito nella natura.

Per poter definire le norme edilizie, valutare i progetti e iniziare a realizzare i primi edifici della Costa Smeralda, venne costituito un Comitato di Architettura, formato da un'équipe di architetti internazionali scelti dal Principe Aga Khan per avviare le prime strutture ricettive dei soci fondatori. Le norme del Consorzio prevedevano che nessuno avrebbe potuto presentare un proprio Piano di Lottizzazione fino alla redazione di un Master Plan generale: a tale riguardo esistono distinte fonti che verranno analizzate nel successivo capitolo.

Vi saranno comunque due organi pianificatori che lavoreranno di pari passo secondo le esigenze dei soci del Consorzio, ossia il Comitato di Architettura e l'Ufficio Planning.

Appare evidente dalle pubblicazioni e dalla bibliografia presente, che l'aspetto architettonico della Costa Smeralda prevale sull'impianto urbanistico, da lì la scarsa documentazione relativa alla pianificazione e al contrario un'accurata descrizione dell'edificato.

La Costa Smeralda ha subito molti cambiamenti nei 50 anni della sua esistenza, in particolare saranno due le fasi che ci interessano:

- in un primo periodo l'attività del Consorzio è rivolta alla realizzazione della base ricettiva turistica, durante il quale si realizzarono i principali hotel di lusso e si promosse così l'immagine della C.S come nuova destinazione esclusiva;

- in un secondo periodo, per rendere redditizio l'investimento dell'acquisto dei terreni, si punta a costruire ville di lusso nelle aree pregiate. L'iniziativa cominciava così a trasformarsi in un'operazione immobiliare.

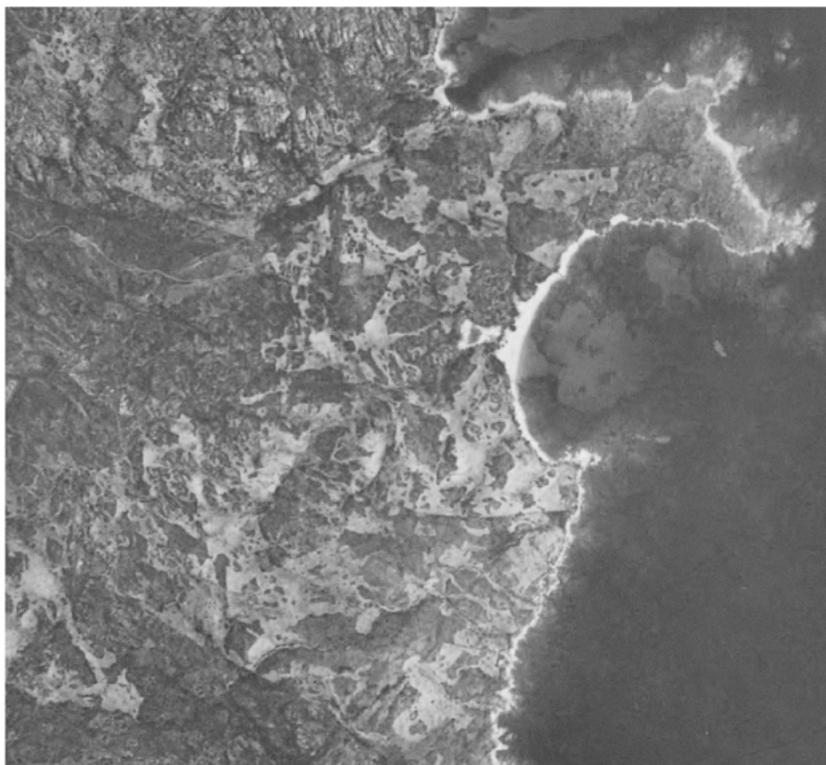
La ricerca si ferma nell'analisi di queste due fasi in quanto successivamente la natura stessa del progetto e ciò che aveva guidato i primi soci fondatori andò poco a poco perdendosi, per trasformarsi in un'operazione immobiliare.

CAPITOLO 3
Il neorealismo manierista del primo decennio della
Costa Smeralda

Porto Cervo 1954



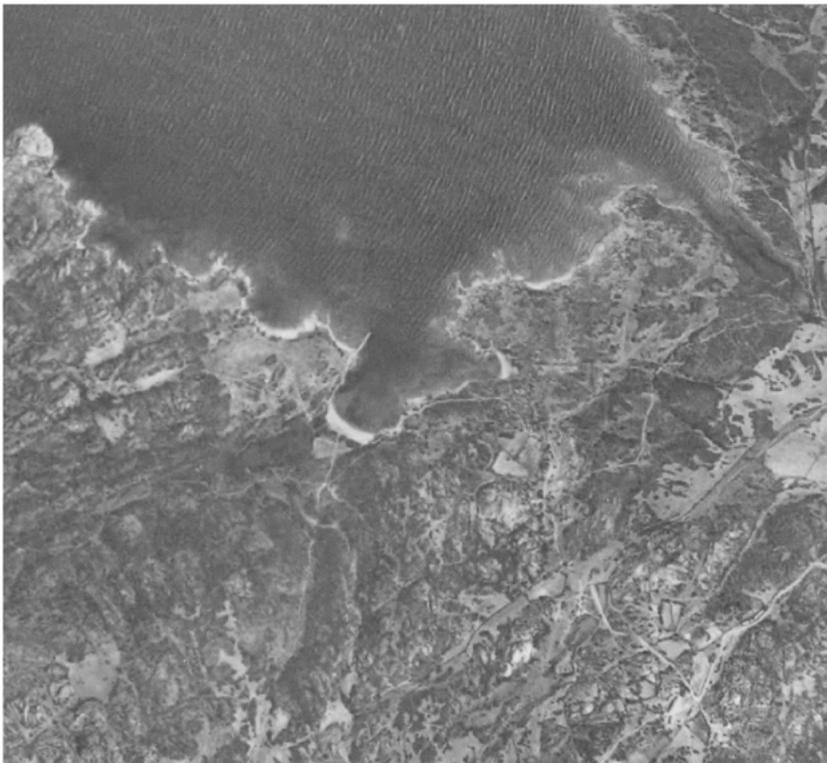
Romazzino 1954



Cala Volpe 1954



Pitrezza 1954



In questo capitolo si analizza la prima fase della costruzione della Costa Smeralda, a partire dall'istituzione del Comitato di Architettura e dai primi progetti d'infrastruttura ricettiva realizzati dai suoi componenti.

Successivamente si presenteranno i primi piani di lottizzazione, risalenti al 1965. Si ribadisce che finora poco è stato scritto sul processo di pianificazione della Costa, anzi costantemente si nega la sua esistenza. Al contrario tanti articoli, riviste e libri sono stati dedicati alle ville di lusso e alla loro architettura.

Tuttavia il presente intervento non è mirato all'aspetto architettonico del singolo elemento, ma piuttosto al modo in cui questo si inserisce in un processo più ampio di pianificazione del territorio. L'analisi dei piani è accompagnata da approfondimenti teorici tesi a mettere in evidenza quali sono gli elementi che hanno spinto ad adottare determinate scelte stilistiche, e come questi si inseriscano in un contesto teorico più ampio in linea con alcune tendenze portate avanti nella penisola dal secondo dopoguerra. Come vedremo, sarà soprattutto Luigi Vietti il protagonista del Comitato di architettura: al suo lavoro nel campo dell'architettura turistica antecedente alla Costa Smeralda e a quella realizzata in Sardegna sarà dedicato un ulteriore approfondimento.

3.1 Il Comitato internazionale di Architettura

Il passo successivo alla costituzione del Consorzio fu la creazione del Comitato di Architettura: il Principe Aga Khan scelse personalmente una rosa di architetti nazionali e internazionali da lui ritenuti più opportuni per la progettazione del nuovo territorio turistico. Ciò che avrebbe dovuto distinguere la Costa Smeralda dalle altre località turistiche, oltre la clientela di alto livello, era la singolarità delle sue costruzioni, simbolo della qualità che la caratterizzava.

I primi componenti del comitato di Architettura furono: Luigi Vietti, Jacques Couelle, Michele Busiri Vici e per poco tempo Antonio Simon Mossa, l'unico architetto isolano del gruppo. Gli architetti scelti avevano già maturato esperienza nel campo dell'architettura turistica, seppur con soluzioni formali diverse tra loro.

Oltre questi nomi, altri sono citati in documenti e fotografie risalenti a questo primo periodo, quali Raymond Martin, Leopold Mastrella, Gamondi, Jean Luis de Marchi e altri, ma non è facile capire quali effettivamente furono membri permanenti del comitato e quali collaborarono puntualmente ai progetti.



Figura 62. Il gruppo di progettazione del Primo Piano di Sviluppo della Costa Smeralda (1962). Da sinistra: Arch.Raimond Martin, Arch.Michele Busiri Vici, Arch.Jacques Couelle, Miss Marise Rohan, Arch.Antonio Simon, Arch.Luigi Vietti, Arch.Giancarlo Busiri Vici, Arch.Leopoldo Mastrella.

Fonte: Pubblicazione Venticinquesimo anno della Costa Smeralda.

Figura 63. Gli arch. Busiri Vici illustrano ai soci fondatori (da sinistra René Podbielsky, Patrick Guinness, e il Principe Aga Khan) i primi piani di sviluppo (1962).

Fonte: Pubblicazione Venticinquesimo anno della Costa Smeralda.



Si considera importante presentare i quattro sopra citati, in quanto tali architetti segnarono quella che può essere considerata la prima generazione dell'architettura smeraldina, ed è importante sottolineare la netta differenza tra le prime residenze e i primi hotels da loro progettati, e la moltiplicazione *n volte* di un modello inizialmente esitoso, ma che finì per perdere i suoi valori ispiratori per cadere preda della speculazione edilizia.

I quattro architetti saranno incaricati di redigere un Regolamento Edilizio, formato principalmente da una serie di linee guida per la progettazione degli edifici. Il Regolamento Edilizio (Annesso III) sopperisce alla mancanza di un Piano Regolatore Generale o Piano di Fabbricazione del Comune di Arzachena, e il comitato di Architettura riveste le stesse funzioni di un Ufficio Tecnico comunale, pertanto ha il potere di approvare o rifiutare un progetto. Alle riunioni del Comitato prendeva parte anche l'allora Sovrintendente delle Belle Arti per il nord Sardegna, il professor Carità, che esaminava insieme agli alti componenti i progetti presentati che, una volta accettati dal Consorzio, dovevano essere approvati anche dalla Sovrintendenza (Riccardi, 2010).

Secondo quanto indicato all'art.13 dello Statuto del CCS, tutti i consorziati dovevano sottoporre ad esame del Comitato di Architettura, ancora prima che al Comune di Arzachena, ogni progetto relativo a:

- piani di lottizzazione;
- piani planovolumetrici;
- nuovi fabbricati;
- trasformazioni strutturali, estetiche, volumetriche, esterne di costruzioni preesistenti;
- trasformazioni interne di costruzioni o di parti di costruzioni che ne comportino l'ulteriore o diversa divisione, il mutamento di destinazione o comunque ne modifichino la composizione con varianti ed aggiunte;
- opere di demolizione di costruzioni preesistenti;
- costruzioni di sottosuolo: fognature, canalizzazioni di acque, telefoni di ogni altra natura;
- lavori di tinteggiatura, decorazione, restauro di parti esterne;
- tende, tettoie, pergolati ingombranti gli spazi pubblici;
- allestimento di vetrine di ogni genere, insegne commerciali o qualsiasi altro genere;
- attrezzature balneari stagionali;
- illuminazioni esterne, insegne luminose;
- antenne radio, televisore, parafulmini, illuminazione esterna

- per strade pedonali o carrabili;
- installazioni mobili o fisse, anche se a carattere temporaneo in luoghi pubblici o privati od in proprietà demaniali;
- strade pubbliche o private;
- opere di recinzione, muri, cancelli, modificazioni di terreni;
- piantagioni di piante di alto fusto, giardini, riforestazione, bonifiche di zone danneggiate;
- cisterne, piscine, vasche;
- generalmente tutte le opere marittime pubbliche o private, di qualsiasi natura esse siano (esempio moli, dighe, pontili);
- scavi e movimenti di terra relativi a qualsiasi opera;
- tagli di alberi.

Nonostante la loro funzione, lo spirito dei componenti del comitato rifiutava che l'architettura smeraldina si riducesse a una banale applicazione di norme tecniche. Come ribadiremo spesso le scelte progettuali dovevano essere affrontate caso per caso con sensibilità e attenzione specifica al luogo.

Lo stesso principe Aga Khan, agli albori dell'iniziativa, in un'intervista afferma: *"Abbiamo visitato per sei mesi la Sardegna e ora vogliamo mettere le cose più belle nella Costa Smeralda"*.³⁰

Questo tentativo di rispettare l'architettura locale e riprenderne in mano le tecniche e i materiali, se da un lato può considerarsi apprezzabile, dall'altro darà avvio ad una progressiva perdita d'identità. Provocherà confusione su quelli che erano gli elementi vernacolari di un'architettura legata ad una terra scarsamente popolata, lasciando ai visitatori la falsa immagine di un luogo antico e da sempre vissuto.

In quegli anni non vi erano normative a cui sottostare, eccetto la legge sulle "bellezze naturali" del 1939,³¹ ma in linea di massima gli architetti avevano

30 op.cit.

31 Nel 1939 si approva la legge 1497 sulla "Protezione delle bellezze naturali", la quale individua 4 categorie di beni:

- 1) *Le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale e singolarità geologica.*
- 2) *Le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza.*
- 3) *I complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale.*
- 4) *Le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

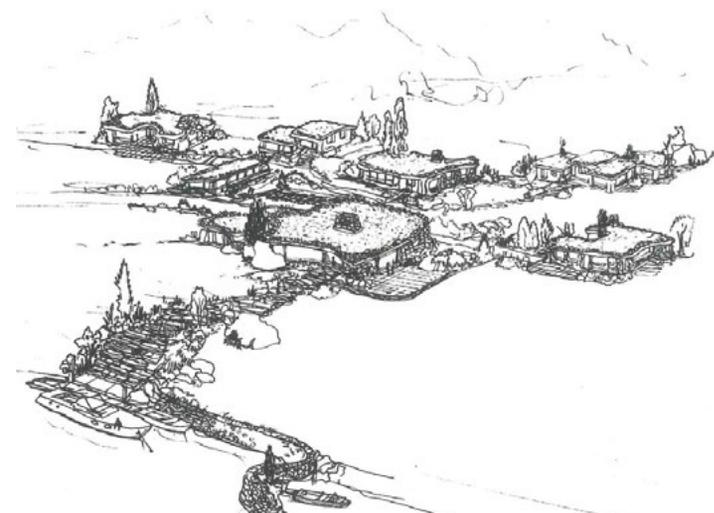
Ogni provincia italiana è obbligata a procedere con la stesura di 2 distinti elenchi in cui appaiano i beni ritenuti tali secondo la precedente classificazione, con l'appoggio di una commissione di esterni. La legge stabilisce che i proprietari dei beni dichiarati paesaggistici, non possano intervenire su di essi, senza previa autorizzazione della Soprintendenza. L'incarico del Ministero



Figura 64. Hotel Pitrizza in fase di costruzione.
Fonte: That's Costa Smeralda, 2008, p.47.

Figura 65. Schizzo della Pitrizza di Luigi Vietti.
Fonte: Pubblicazione Venticinquesimo anno Costa Smeralda.

Figura 66. L'Hotel Pitrizza oggi.
Fonte: That's Costa Smeralda, 2008, p.73.



Le tre immagini costituiscono una distinta visione dell'Hotel Pitrizza.

Lo schizzo prospettico elaborato in fase progettuale dall'architetto Luigi Vietti suggerisce una visione **"pittoresca" dell'edificio immerso in un paesaggio** apparentemente distinto da quello mediterraneo. **Alberi fitti e alti nascondono i vari nuclei che** compongono l'albergo, ulteriormente mimetizzati grazie ai tetti giardino.

Osservando invece la fotografia della fase di realizzazione, stupisce vedere che viene fatta tabula rasa degli elementi preesistenti del territorio, e la vegetazione che nello schizzo pareva così naturale **sarà realmente impiantata. L'edificio pare in questa** fase calato dall'alto senza nessun reale rapporto con il paesaggio circostante.

Il risultato finale tuttavia, visibile in una foto contemporanea, supera le aspettative tanto degli schizzi progettuali che della fase di costruzione, riuscendo a integrare i fabbricati nel paesaggio, **seppur artificiale, dell'intorno immediato.**

piena libertà di azione; la legge urbanistica nazionale del 1942 non influiva inoltre sullo sviluppo del territorio ancora vergine della costa gallurese. Inoltre durante i primi anni della Costa Smeralda ancora non era stato messo in piedi alcun *master plan*³² generale vero e proprio, pertanto in questa prima fase gli architetti si limitarono ad organizzare il territorio cercando di riportare sulla carta le richieste del Principe Aga Khan e degli altri proprietari, fornendo un piano di massima sulla distribuzione dei principali nuclei turistici e associando ad essi le opportune infrastrutture. Ancor prima quindi di definire una linea di sviluppo globale, gli architetti vennero incaricati del progetto di alcuni alberghi in cui ospitare i clienti nella prima fase di operazione pubblicitaria della Costa Smeralda. Le scelte architettoniche applicate a questi alberghi saranno riconoscibili al punto che Price (1983) identificherà ciascuno di essi con un diverso stile.

All'architetto Luigi Vietti, personaggio chiave del comitato e al quale sono dedicati i paragrafi successivi, vennero affidati l'Hotel Cervo, parte del più grande complesso di Porto Cervo (vedasi 3.3.3) e l'Hotel Pitrezza, isolato nella parte più settentrionale della CS.

Quest'ultimo identifica lo stile "naturale" (Price, 1983), per l'utilizzo di materiali appunto naturali e originari del luogo: prevede l'utilizzo prevalente della pietra, in genere il granito gallurese applicato in tagli quadrati o rotondeggianti, usati spesso come elementi portanti in sostituzione del cemento armato. Price definisce questo stile "nuragico", pensando all'utilizzo della pietra come imitazione degli antichi nuraghi sardi. Tale associazione è abbastanza semplicistica, in quanto le forme, la disposizione della pietra e il tipo di pietra sono lontani da quelle utilizzate nei nuraghi.

Vietti intende, attraverso l'utilizzo della pietra, delle costruzioni basse e il tetto-giardino orizzontale, mimetizzare il complesso nel paesaggio circostante e che questo non sia visibile né dall'alto né dal basso.

L'adozione del tetto-giardino, seppure di matrice razionalista e pertanto già esplicita sin dai principi di Le Corbusier, in realtà raramente veniva eseguita, per la difficoltà della manodopera locale ad effettuare il trattamento e manutenzione di tale copertura. Lo stesso architetto Vietti in un'intervista dichiara di aver previsto in origine per il Pitrezza un manto di fiori colorati nella copertura, ma che gli operai locali fecero fatica a comprendere come

dei Beni Culturali nella Provincia di Sassari era in quegli anni Roberto Carità, con il quale gli architetti si confronteranno spesso in materia di paesaggio.

³² In realtà la maggior parte degli intervistati, inclusi alcuni che collaborarono in quegli anni nella CS e il Consorzio, sostengono che un Master Plan vero e proprio non ci sia mai stato.

irrigare e mantenere un giardino nel tetto, pertanto ci si limitò a disporre il solo manto verde (Bianchi, Giardin, 1999).

Bisogna ammettere che con l'Hotel Pitrezza si conseguì l'obiettivo, almeno apparente, di nascondere l'architettura nel paesaggio, che si fonde con la natura. Da qualsiasi angolazione lo si osservi, esso riesce a mimetizzarsi tra le rocce e il verde. Anche la piscina, costruita sulle rocce naturali, sembra fondersi con il mare, creando così un edificio-paesaggio.

Jacques Couelle venne invece incaricato dell'hotel Cala di Volpe, mentre a Busiri Vici venne affidato il progetto dell'hotel Romazzino.

Il francese **Jacques Couelle** rappresenta, dopo Vietti, il personaggio più importante del comitato, seguito per un lungo periodo dal figlio Savin. Appartenente alla stessa generazione di Luigi Vietti, membro dell'Académie des Beaux Arts, amico degli artisti Dalí e Picasso e frequentatore dell'atelier di quest'ultimo, Couelle aveva una spiccata manualità e una profonda sensibilità artistica che lo portavano a definirsi artista prima che architetto. Sin dall'inizio della sua carriera si interessò alla sperimentazione di materiali moderni per l'edilizia.

Il sottile limite tra la sua architettura e la scultura lo spingevano a produrre dei prototipi per mostrare e far capire il funzionamento delle sue strutture, fatte di volte e pareti curvilinee, attraverso tondini di fil di ferro intrecciati, tradotte in casseforme al momento della messa in opera.

Le sue architetture vengono spesso definite "organiche" per l'uso di forme e materiali che trasmettono plasticità e movimento agli edifici, che si trasformano e si confondono con sculture, richiamando forme vegetali e in movimento. Lui stesso dichiara di voler fare un'architettura "geobiologica" (Couelle, 1983), esponendo quali sono i cardini di un'architettura integrata con il contesto: il terreno è il punto di partenza per l'approccio al progetto, insieme al suo assetto geologico, il manto vegetale e i colori: è come se la crosta terrestre si muovesse fino ad assumere la forma di un'abitazione.

Couelle associava la casa per abitare ad un corpo cavo a tre dimensioni, dentro il quale l'uomo in movimento costituisce la quarta dimensione; la luce del sole costituisce la quinta, la luce artificiale la sesta, e i mobili e le decorazioni la settima. I vuoti nel volume aiutano a creare dei giochi di luce che variano in funzione dell'ora del giorno, e danno un senso di vibrazione e vita all'edificio. La *maison* è associata a una conchiglia, dentro la quale i corpi si muovono seguendo le curve. Per fare ciò, è abolito l'uso delle linee rette per dar spazio alle sole linee curve e sinuose.

Secondo Couelle, la casa non appartiene a chi vi abita, ma anche a quelli che la guardano nel passare del tempo: quest'affermazione, fatta da un architetto eccentrico e amante della propria architettura probabilmente fu la causa delle critiche che la sua opera ricevette per essere poco funzionale.

Prima di approdare in Costa Smeralda applicò le sue teorie costruttive a diversi progetti turistici nella riviera francese, tra cui le famose *maisons-paysage* di Castellaras-le-Vieux (1955-1958) e Castellaras-le-Neuf (1961-1963) nelle Alpi Marittime. Queste dimore si adattano alle esigenze del committente ricco, che cerca nella casa di vacanza l'evasione dal quotidiano e dall'urbano, per ritrovare un contatto più intimo con la natura e il paesaggio. Per questo sono aboliti la linea e l'angolo retto, chiari testimoni dell'opera umana e della vita metropolitana (Carta, 2007), a favore di piante centrali circolari, grosse vetrate che si aprono al paesaggio naturale offrendo determinati scorci (il mare, la vegetazione, la montagna, ecc.).

Dopo aver provato le "case-scultura" a Castellaras, vicino a Cannes, Couelle realizzerà per sé una villa a Monti Mannu, che rappresenta la sua casa-scultura più famosa, apparentemente invisibile perché immersa nella vegetazione e fusa con le rocce, ma fortemente evidente attraverso l'uso di ceramiche colorate a ricordare l'architettura organica di Gaudì.

Tra le architetture realizzate in Costa Smeralda, la più significativa è l'hotel Cala di Volpe, che rappresenta nell'immaginario collettivo l'edificio simbolo della Costa Smeralda. Fu una delle prime strutture ricettive nate all'indomani della creazione del CCS, nel 1963 già possedeva 62 letti, nel 1971 245: Couelle si occupò solo del corpo principale, e non dell'ampliamento. In quest'opera gli elementi caratteristici dell'architettura-scultura sono mediati dall'interesse per la riproduzione artificiale dell'architettura locale.

Come in una grossa scultura, il blocco principale dell'hotel ricorda una statua con le braccia aperte verso il mare.

Situato in una baia, il grosso blocco monolitico che forma l'hotel, a prima vista appare come un antico borgo mediterraneo di pescatori, fornito di un pontile di legno come un vecchio porticciolo.

Tutto ciò è parte dell'"effetto scenografico" che in generale la Costa Smeralda produce: i muri a secco sono volutamente invecchiati e il pontile ospiterà non pescherecci, ma yachts privati.

Il piccolo villaggio esternamente sembra povero e angusto, stretto intorno a una torre in cui le finestre sono delle feritoie irregolari e asimmetriche, muri spessi e contrafforti, di colori pastello che pare abbiano perso il loro tono nel corso del tempo (Gerlat, 2006).



Figura 67. Couelle, pianta di una villa a Castellaras le Neuf (1963).
 Fonte: L'architecture d'aujourd'hui, 1996, 304.

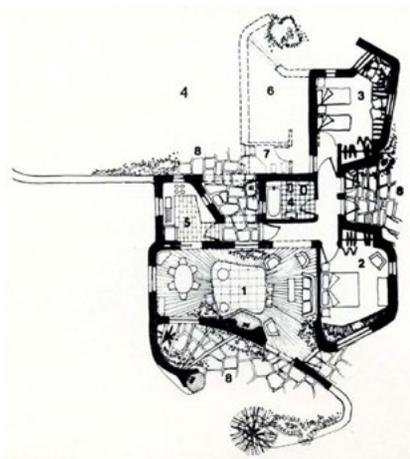


Figura 68 (a sinistra). Planimetria tipo di una villa del Cala di Volpe di 124 m2.
 Figura 69 (in basso). Prospetti Hotel Cala di Volpe.
 Fonte: Architecture Française, 1969, 325, p.32.

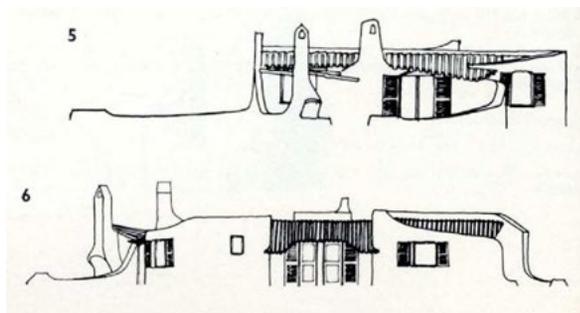




Figura 70. La prima parte del Cala di Volpe è completata (1963).
Fonte: Pubblicazione Venticinquesimo anno della Costa Smeralda.



Figura 71. Fotografia di una maison paysage di Castellaras le Neuf di Couelle.
Fonte:<http://archipostcard.blogspot.com.es>

Seguendo con le forme la linea costiera, Couelle conferma il suo principio secondo cui è "l'abitazione a penetrare nell'ambiente, come se fosse una sua continuazione".

L'hotel Cala di Volpe rappresenta ciò che Price (1983) chiama "stile smeraldino", o neosardo: a partire dalla Costa Smeralda si è diffuso in tutta la Sardegna, rappresentando così il modello architettonico turistico più desiderato e imitato, al punto tale da essere ormai riproposto anche in certi complessi residenziali permanenti. Purtroppo però i risultati raggiunti dalla sua emulazione sono molto lontani da quelli originali, per la distinta preparazione delle maestrie e una scarsa interpretazione delle tecniche, così l'effetto invecchiato e il colore tenue apparentemente naturale nel Cala di Volpe, finisce per essere un effetto spugnato con un colore stridente nelle altre parti dell'Isola.

E in realtà la cosa curiosa è che tale stile cerca di riprodurre un'architettura tradizionale sarda. A questo proposito si riporta un'interessante osservazione di Charles Fraser (1972)³³, che afferma: "lo stile architettonico delle abitazioni sarde era austero, mentre gli architetti dell'Aga Khan hanno creato uno 'stile sardo' di masse scolpite con tenue frivolezza".

Nel 1964 l'Aga Khan si lamentava che alcuni sardi che lavoravano per il Consorzio erano riusciti a mettere da parte qualche fortuna, con cui "mentre noi cerchiamo di conservare lo stile dell'architettura sarda tradizionale, costruiscono mostruosità che credono somiglianti alle case di ricchi".

Secondo Price, l'aspetto tragico di questo conflitto culturale, è che il Principe e i suoi architetti stavano costruendo mostruosità assomiglianti alle case dei poveri.

Michele Busiri Vici, architetto romano discendente da una famiglia di architetti e artisti dal 1600, era come i suoi colleghi già sessantenne all'epoca in cui l'Aga Khan lo chiamò a lavorare nella Costa Smeralda. A partire dagli anni '40 lavorò attivamente nel litorale sabaudo.

Busiri Vici può essere considerato uno dei primi esponenti dell'architettura mediterranea in Italia: sia nelle sue anteriori opere che nella Costa Smeralda, l'architetto utilizza uno stile che riporta notevoli influenze dell'architettura

³³ Charles Fraser fu il fondatore del famoso resort americano *Sea Pines Plantation*, premiato in varie occasioni dall'AIA e dall'ASLA, per il quale si affidò all'architetto paesaggista Sasaki, che anni più tardi interverrà in Costa Smeralda e che studieremo nel prossimo capitolo.

Nel 1972 Fraser e un gruppo americano di imprenditori viaggiarono in Europa in visita dei più importanti resorts del mediterraneo, per prendere spunto dalla visione contemporanea europea e applicarla nelle future operazioni in Costa Rica.

greca e araba.

Nella Costa Smeralda realizzò opere molto significative, quali l'hotel Romazzino, uno dei primi alberghi, l'albergo Luci di Montagna e la chiesa Stella Maris. Gli elementi ricorrenti in queste opere sono le curve dolci, i comignoli curvilinei, l'uso del rivestimento a calce bianca, accompagnati da archi a sesto acuto e le feritoie triangolari.

Lo stile "bianco mediterraneo" (Price 1983), sarà accettato solo nella prima fase di costruzione della Costa, ma verrà in seguito scoraggiato perché troppo contrastante con il paesaggio, per essere poi sostituito da un bianco sporco o artificialmente invecchiato.

Busiri Vici si ritirerà dalla professione nel 1977, e a lui seguirà suo figlio Giancarlo.

Infine appare importante ricordare la figura di **Antonio Simon Mossa**, che fu l'unico architetto sardo a far parte del Consorzio in questa fase.

La figura di Antonio Simon in Sardegna è legata non solo alla grande quantità di opere architettoniche realizzate, ma anche all'impegno politico e culturale per la salvaguardia della tradizione e della lingua sarda. La sua incorporazione nel Comitato di Architettura venne approvata nel febbraio del 1962, dopo che per tre giorni consecutivi gli architetti Couelle, Vietti, Busiri Vici, Mastrella, Madame Rohan e lo scultore Giò Pomodoro, avevano esaminato profondamente tutti i suoi progetti fino a quel momento realizzati. Antonio Simon aveva già esperienza in Sardegna nel campo dell'architettura turistica, soprattutto nella città di Alghero, dove realizzò l'Hotel Capo Caccia, Porto Conte, Hotel Punta Negra, El Faro, Corte Rosada. Il suo stile è riconoscibile e strettamente legato allo stile mediterraneo precedentemente descritto, in linea quindi con quello già adottato da Michele Busiri Vici.

Questa collaborazione durò solo qualche anno, durante i quali Simon propose un progetto per un borgo di pescatori, mai sorto, e contribuì a stabilire delle norme per il Regolamento Edilizio: al momento di accettare l'incarico aveva posto alcune condizioni, tra cui l'altezza massima delle ville, che non avrebbe dovuto superare i 16 metri nella parte più elevata del tetto e 14 metri sulla parte degli spioventi, l'utilizzo d'infissi di legno e gli archi a tutto tondo.

Arrivò un punto però, in cui Simon credette che quello che all'inizio gli era parso un intervento rispettoso del paesaggio e di alta qualità, avrebbe presto preso un'altra direzione, orientata maggiormente verso la cementificazione della costa dettata da pure manovre imprenditoriali.

Ciò lo spinse ad abbandonare il Consorzio (Francioni, Massa, 2004).

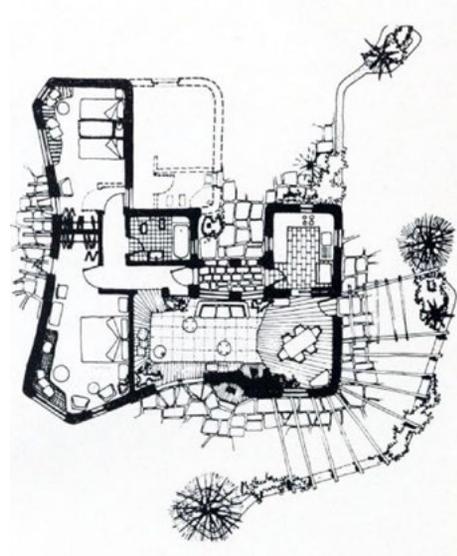
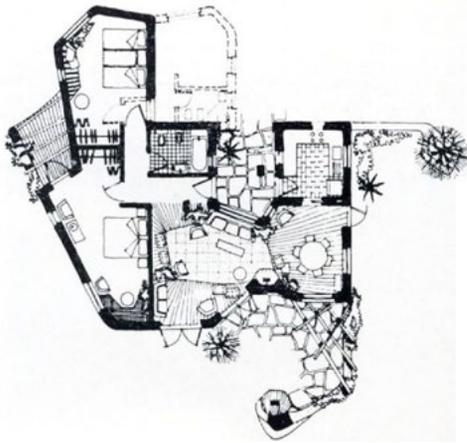
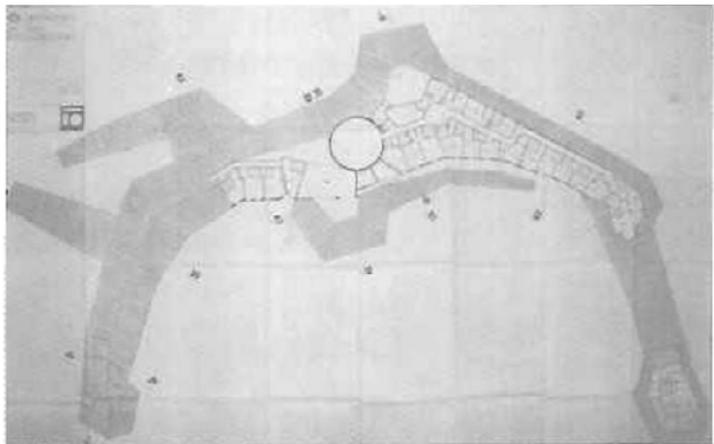


Figura 72. Busiri Vici, planimetria di una villa di 120 m2.
 Figura 73. Busiri Vici, planimetria di una villa di 122 m2.
 Fonte: Architecture Française, 1969, 325, p.34.

Figura 74-75. Antonio Simon Mossa, pianta e prospetto di un hotel (1962).
 Fonte: Progettare in Costa, 2005, p.29.



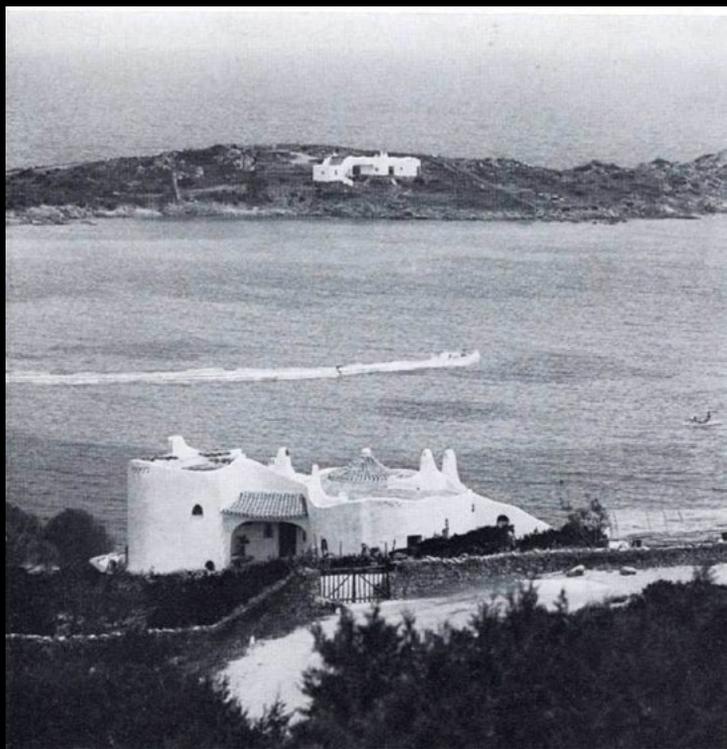


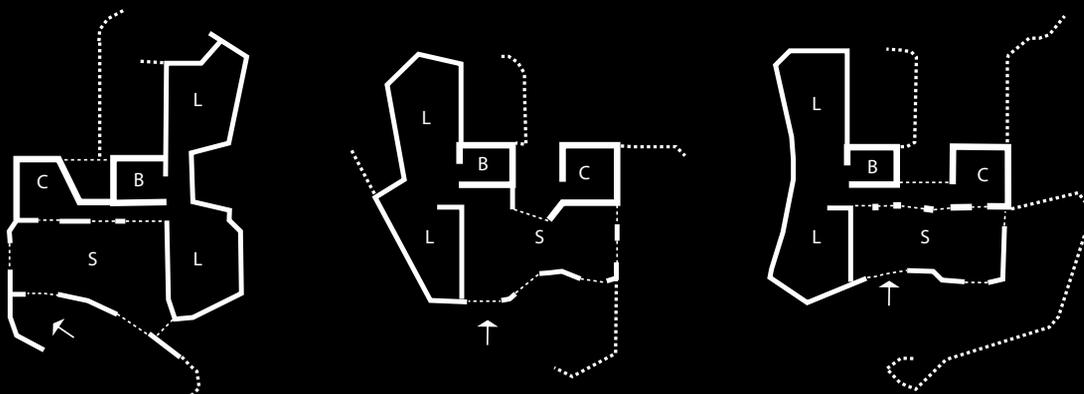
Figura 76. Fotografia di due ville di Michele Busiri Vici.

Fonte: Architecture Française, 1969, 325, p.34.

Le distribuzioni planimetriche delle ville presentano delle caratteristiche comuni. Il soggiorno e le stanze da letto, maggiormente aperte verso l'esterno, circondano un nucleo duro costituito da bagni e cucine. La zona giorno è costituita da degli spazi semi aperti di transizione tra l'interno e il giardino, delle verande coperte da canniccato o travi di legno. Gli spazi esterni assumono un'importanza rilevante nelle ville della Costa Smeralda, giacchè vi si trascorre la maggior parte del tempo: per questa ragione una serie di elementi lineari, muri vegetali, e verande allungano gli spazi interni verso il giardino.

Figura 77. Schemi sulle planimetrie delle ville di Busiri Vici e Couelle.

Fonte: Elaborazione dell'autore.



L: camera da letto; C: cucina; B: bagno; S: soggiorno

3.2 I primi piani di sviluppo della Costa Smeralda

3.2.1 La ricostruzione del processo di pianificazione

Ricostruire il processo di pianificazione della Costa Smeralda risulta un lavoro continuamente *in fieri*, e non si esclude che possa mancare qualche passo per completare la narrazione dell'accaduto. Le diverse fonti consultate, dal materiale scritto e cartografico alle interviste dirette ai protagonisti della vicenda negli anni '60, non sempre concordano tra esse, pertanto non resta che cercare di ricostruire in modo logico le informazioni raccolte, con la consapevolezza che possano esservi degli errori cronologici o mancanze dovute alla difficoltà di reperire i materiali.

Ciò si deve tra le altre cose ad una situazione di disordine negli uffici del Consorzio: al momento del cambio della presidenza e la vendita delle azioni dall'Aga Khan a Tom Barrack nel 2003, l'ufficio Planning fu disfatto, e i documenti in parte vennero recuperati (ma non sono in questo momento diffondibili), in parte vennero conservati nel Consorzio.

Come già detto in precedenza, alla data di creazione del Consorzio e per diversi anni successivi, il Comitato di Architettura si trovò a pianificare il territorio smeraldino in mancanza di strumenti urbanistici regionali o comunali che imponessero o proibissero determinate norme di edificazione. Come evince dalla prima lettera di dichiarazione d'intenti del 1961, gli architetti Vietti, Couelle, Busiri Vici e Simon, oltre ad occuparsi del Regolamento Edilizio, sarebbero stati incaricati di redigere un pre-progetto del piano di urbanizzazione della zona, mettendo insieme i piani preliminari che i proprietari avrebbero dovuto presentare al Comitato di lì a un mese. Tali piani dovevano indicare approssimativamente lo sviluppo dei terreni (alberghi, centri urbani, residenze) con l'indicazione delle superfici e la conformazione dei terreni stessi.

Anche la geografa Gerlat (2006), che si era recata in Costa Smeralda nel 1964 per sviluppare la sua ricerca, parla di un piano generale di sviluppo: "La filosofia del piano risiede nel confronto fra i progetti preparati dal Comitato di Architettura in modo da avere la certezza che questi siano compatibili fra loro e con i dati generali di situazione, e che essi facilitino la redditività degli investimenti". Il piano indicava i limiti dello sviluppo urbano, residenziale e alberghiero, specificando la categoria degli hotel da realizzare, le tipologie degli agglomerati e delle stazioni balneari, dei porti, la densità e la tipologia delle ville.

Secondo quanto riportato da Gerlat negli anni '60, il piano prevedeva la definizione di quattro nuclei principali, corrispondenti a quelle aree in cui erano ubicati gli alberghi già in costruzione (par. 3.1): Porto Cervo, Cala Volpe, La Pitritza-Liscia di Vacca, Romazzino.

Oltre ai centri principali erano previsti tre porti, una zona turistica ricreativa, una alberghiera e una rurale, in quei terreni che permettersero l'uso agricolo. In quest'ultima si prevede la realizzazione dell'infrastruttura necessaria allo svolgimento delle attività agricole, così come le residenze annesse.

Il numero totale di costruzioni è indicato in 9.000, compresi gli uffici.

A parte il fatto che tecnicamente nella Costa Smeralda non sarà destinata nessun'area all'attività agricola, del piano generale di sviluppo non rimane peraltro nessuna documentazione.³⁴ Se poi consideriamo che non esisteva nessuno strumento di pianificazione a scala comunale, deduciamo che il ruolo del Comune di Arzachena si limitava in questi anni al rilascio di singole licenze edificatorie per la costruzione di nuovi edifici.³⁵

Tra il 1962 e il 1972, per il primo decennio della CS, si può quindi affermare che il Consorzio e il Comitato di Architettura agirono senza nessuna imposizione dall'alto, componendo il proprio regolamento interno e organizzando dei piani di massima che fossero relativi solo al territorio della CS.

Tutto quindi era lasciato alla discrezione degli architetti del Comitato, i quali dichiararono di operare sempre secondo i principi di rispetto del paesaggio circostante, l'importanza della vegetazione autoctona, e cercando di coinvolgere il più possibile la popolazione locale.

Le decisioni che venivano prese al momento di pianificare le infrastrutture

³⁴ L'unica documentazione consiste in di qualche foto pubblicata nel libro *25 anni Costa Smeralda*, dove vengono ripresi alcuni rappresentanti della Regione ad esaminare delle carte nel 1964. Tale documento tuttavia non conferma la presenza di un piano di sviluppo globale.

³⁵ Fu solo il 6 agosto del 1968 che la Regione emanò un decreto per la formulazione dei nuovi Piani Urbanistici Comunali, che fu il primo provvedimento legislativo in materia urbanistica regionale.

Il Comune di Arzachena optò per adottare un Piano di Fabbricazione, al quale peraltro collaborò l'architetto Vietti per quanto concerneva la parte inclusa nei limiti della Costa Smeralda, il quale venne poi inviato alla Regione perchè venisse visionato da una Commissione Tecnica a cui sarebbe spettato poi approvarlo.

La Regione Sardegna redattò una proposta per un Piano Urbanistico alternativo giustificando le proprie scelte in questo modo: "Il comprensorio (in riferimento ai comprensori turistici definiti dalla Regione) di Arzachena ha bisogno di strutture e non di interventi settoriali in campi a forte specializzazione sconnessi dal contesto territoriale", cosa che avveniva anche in altre parti della Sardegna in cui "una pur comprensibile ricerca di incentivi economici ha consentito insediamenti industriali estranei al sistema economico e sociale."

L'amministrazione comunale di Arzachena fece proprio il Piano proposto della Regione, e il gennaio del 1972 il Presidente della Regione approverà il Piano di Fabbricazione e il Regolamento Edilizio del Comune di Arzachena. Nel 1972, con l'approvazione del Piano di Fabbricazione di Arzachena, il Regolamento Edilizio del CCS verrà poi adattato alle nuove prescrizioni comunali.



Figura 78. Presentazione del Primo Piano di Sviluppo della Costa Smeralda in presenza di vari consiglieri regionali e dello stesso presidente della Regione On. Sergio Corrias (1964).
Fonte: Pubblicazione Venticinquesimo anno della Costa Smeralda.

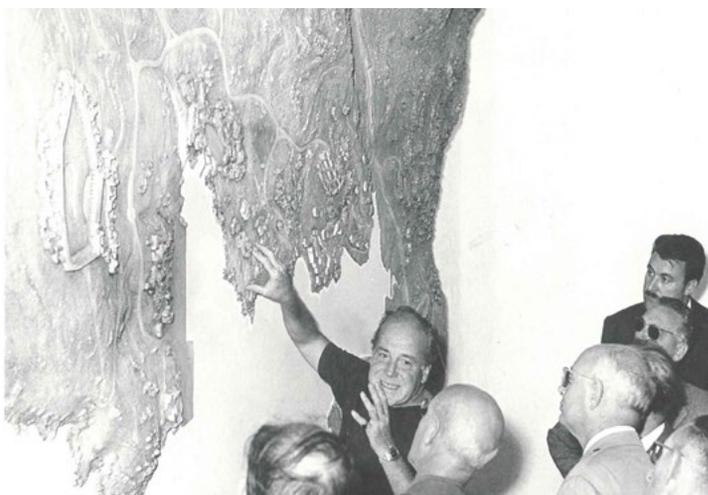


Figura 79. L'arch. Vietti illustra il piano di sviluppo di Porto Cervo (1962). Fonte: Pubblicazione Venticinquesimo anno della Costa Smeralda.

Figura 80. Il plastico di Porto Cervo secondo il Piano di Luigi Vietti (1964). Fonte: Pubblicazione Venticinquesimo anno della Costa Smeralda.



e gli spazi comuni, dall'intervista tenuta con Jean Luis de Marchi, "si basavano sulla sensibilità" dei progettisti in funzione del paesaggio naturale preesistente. Si cercava di salvaguardare il più possibile le piante e le rocce, e la decisione di far passare una strada in un punto piuttosto che altrove era dovuta a decisioni soggettive più che a delle regole prestabilite.

La documentazione raccolta mostra invece l'esistenza di una pianificazione a scala di lottizzazione o *etablissement* ad opera del Comitato di Architettura. E' possibile che quando Gerlat (2006, p. 39) afferma che "il piano risiede nel confronto dei progetti preparati dal Comitato di Architettura", riveli che il piano generale altro non è che l'unione dei singoli piani di lottizzazione. Come anticipato, le quattro aree scelte per dare avvio allo sviluppo della Costa Smeralda sono quelle riportate alle pagine 116-117: le foto riproducono lo stato di Porto Cervo, Cala Volpe, Pitritza e Romazzino nell'anno 1954. La scelta di queste quattro aree è legata probabilmente al loro assetto naturale, soprattutto delle prime tre, di insenature profonde e riparate. La morfologia infatti facilita la realizzazione dei porti, o porticciolo nel caso di Cala Volpe, per l'attracco delle barche di piccole e grandi dimensioni. Inoltre le quattro aree scelte sono ubicate a sufficiente distanza l'una dall'altra, in modo da colmare ciascuna una porzione di territorio consortile abbastanza ampio; la dispersione dei nuclei è considerata in questa fase un elemento di vantaggio e non un ostacolo allo sviluppo.³⁶

Il principale autore dei piani di lottizzazione, almeno per quanto riguarda il materiale raccolto, fu Luigi Vietti.³⁷

Successivamente alla creazione del CCS gli fu incaricato dal Principe il progetto dell'Hotel Cervo e un piano di massima di tutta la baia di Porto Cervo, centro nevralgico della Costa, che sarà trasformato in Piano di Lottizzazione nel 1965.

Oltre a quello di Porto Cervo, rimane la documentazione relativa al Piano di Lottizzazione di Romazzino, probabilmente affidato a Michele Busiri Vici, mentre non siamo in possesso di quelli del Pitritza, anch'esso possibilmente affidato a Luigi Vietti, e del Cala Volpe.

36 Come vedremo nel capitolo 4, il carattere del territorio disperso sarà la principale causa di critica da parte dello studio di pianificazione Sasaki Associates, che cercherà di porre rimedio densificando e compattando il territorio.

37 In alcune bibliografie si ripete che Luigi Vietti fu anche l'ideatore del Piano Regolatore Generale della Costa Smeralda, ma si ritiene incompleta questa tesi. E' probabile che tali fonti si riferiscano all'intervento dell'architetto nella redazione del Programma di Fabbricazione del Comune di Arzachena nel 1969, il cosiddetto Piano Vietti.

3.2.2 I piani di lottizzazione di Porto Cervo e Romazzino

Il Piano di lottizzazione di Porto Cervo è l'unico diffuso pubblicamente, dopo essere stato divulgato in diverse riviste di architettura internazionali.

L'alternarsi della bassa densità residenziale a zone intensive alberghiere è la caratteristica dominante in questa prima fase di pianificazione.

Secondo *Architecture Française*,³⁸ per la Costa Smeralda si pianificava una densità abitativa molto bassa, pari a soli 13 abitanti per ettaro, contro i 300 della Costa Azzurra.

Secondo quanto riportato da Gerlat, le aree vennero suddivise in quattro zone principali secondo la natura e la topografia, e a ciascuna di esse verrà attribuito un indice di edificabilità:

1. zona di proprietà vaste almeno 1 ettaro, con indice di edificabilità non superiore a 0,10 mc/mq con un massimo di 3000 mc;
2. zona di proprietà estensiva o di media proprietà, ciascuna di un minimo di 4.000 mq in cui le costruzioni non potranno superare i 0,20 mc/mq;
3. una zona di sviluppo semi-intensivo in cui il minimo lotto sarà di 1.500 mq e dove le costruzioni non potranno superare i 0,40 mc/mq;
4. zona di edificazione intensiva comprendente lotti di minimo 800 mq con una limitazione di 0,80 mc/mq.

Il piano pubblicato sulla rivista *Baumeister* (Fig.82) rappresenta anch'esso la suddivisione del territorio in lotti, attribuendo questa volta a ciascuno di essi la funzione del fabbricato corrispondente, e non la densità prevista. Funzione e densità sono comunque legate tra loro: le zone C e D, destinate a condomini e ad alberghi, corrispondono a quelle con un indice di edificabilità più elevato, mentre le zone A e B, con lotti più ampi e destinati alle ville singole o a schiera, daranno vita ad un edificato disperso.

Il documento del Piano di Lottizzazione fornito dal Consorzio e riportato nelle pagine 140-141, è datato 1965 e venne originariamente presentato in scala 1:2000. Il piano ha come base di partenza un'analisi della topografia del terreno accurata, affidata allo studio Bianchi di Milano per mancanza di una cartografia dettagliata esistente.

Oltre alle curve di livello, vengono segnalati altri due elementi naturali importanti: le rocce e gli alberi, probabilmente ginepri.

Gli elementi artificiali che invece marcano il territorio esistente sono i muri a secco, anche se non facilmente riconoscibili; l'area di Porto Cervo infatti era precedentemente suddivisa in pochi e grandi appezzamenti, e i vecchi limiti

³⁸ *Architecture Française* 1969, n.325, pag. 31.

vengono riutilizzati per definire i nuovi.

Erano sostanzialmente queste le caratteristiche del territorio che Vietti utilizzava come base di partenza per la pianificazione di Porto Cervo.

Il documento fornisce le informazioni basiche per procedere con lo sviluppo del centro turistico; gli elementi che emergono sono quelli caratteristici di un piano di lottizzazione: la distribuzione dei lotti nel territorio con le densità sopra descritte e le opere di urbanizzazione stradale. Alcune ville e alberghi erano già in fase di realizzazione, come è possibile vedere dal piano, e gran parte dell'infrastruttura viaria era già completa.

Riguardo l'assetto viario, notiamo un tracciato talvolta sorprendente, forse eccessivamente tortuoso e irregolare, da cui si legge il tentativo di adattare i tratti di infrastruttura nuovi a sentieri preesistenti.

Non è quindi un tracciato studiato sulla carta come davanti a una *tabula rasa*, ma ricostruito sul luogo, probabilmente percorrendo il territorio a piedi.

Nonostante venga definito Piano di Lottizzazione, questo documento non aveva in quel momento valore giuridico, essendo un documento interno al Consorzio, pertanto manca parte della documentazione richiesta dalla normativa per la stesura di questa categoria di piano. Tra le altre cose non sono dettagliate le aree di sosta e le aree destinate a verde pubblico. Ma in realtà lo scopo di questi primi piani era quello di identificare le aree edificabili e procedere con la vendita dei lotti.

La parte indicata nel piano con una colorazione più scura è il centro di Porto Cervo, corrispondente all'area con la maggiore densità prevista, nella quale verranno realizzati due porti e concentrate le funzioni amministrative e commerciali.

Della prima linea di costa verrà presentato un piano più dettagliato in cui sono meglio riconoscibili le forme degli edifici, la loro distribuzione e l'adattamento alla morfologia.

L'elemento chiave intorno a cui si affaccia Porto Cervo è il porto da diporto, che inizialmente poteva ricevere 250 imbarcazioni. Il porto è l'elemento che dà vita allo spazio circostante, un borgo che prende spunto dall'Hotel Cervo, primissima costruzione della zona: articolato in un sistema di strade strette, pretende ricordare un villaggio storico, per poi aprirsi all'ampia terrazza sul porto, destinata ad essere il centro degli incontri della clientela.

Intorno alla Piazza del Cervo, la famosa Piazzetta, sono concentrati i principali servizi commerciali: un tabacchi, libreria, un magazzino, un supermercato, un negozio di materiale fotografico, il famoso negozio di Marinasarda per

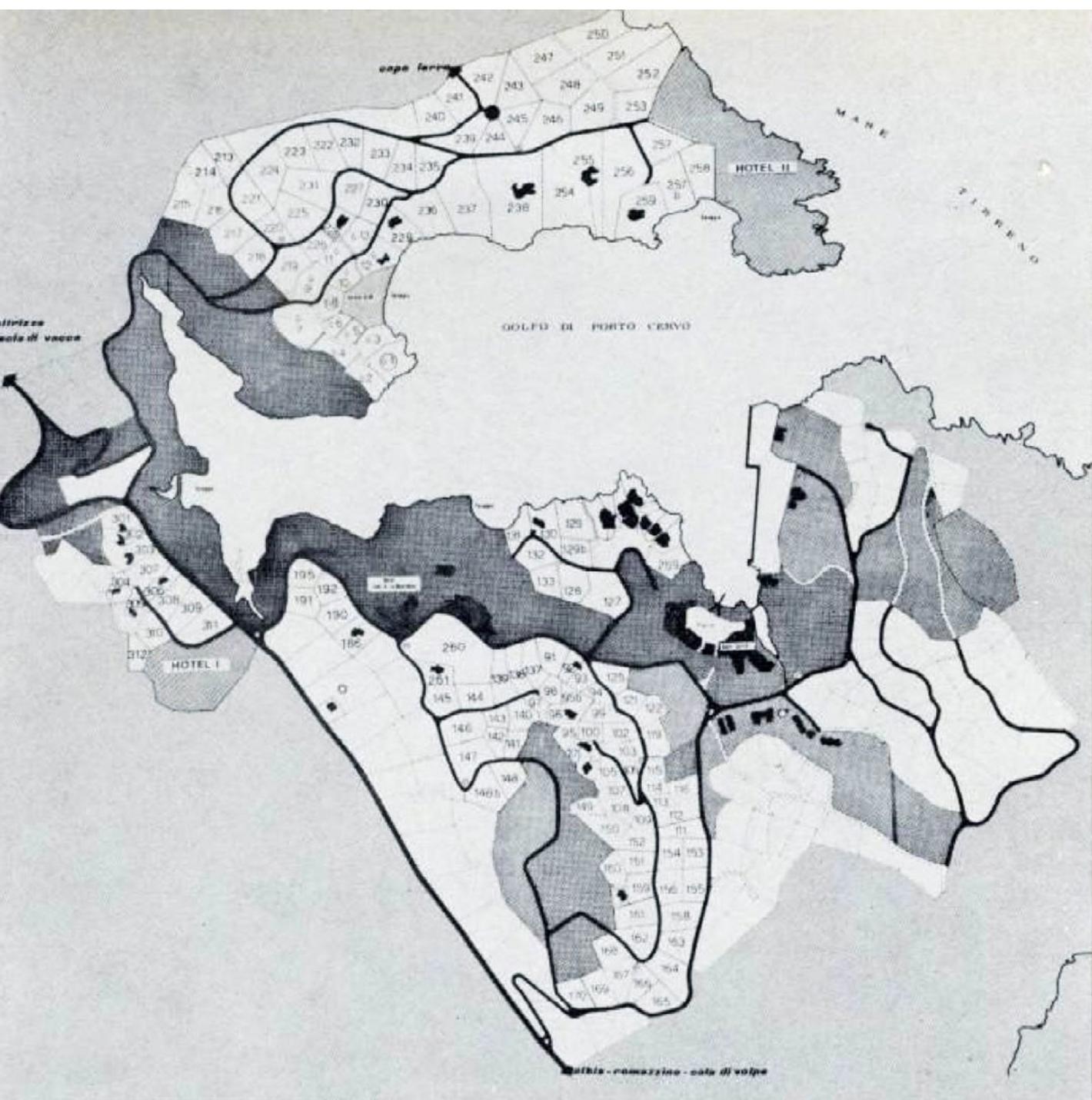


Figura 81. Plan d'ensemble di Porto Cervo.
 Fonte: Architecture Française, 1969, 325, p.33.

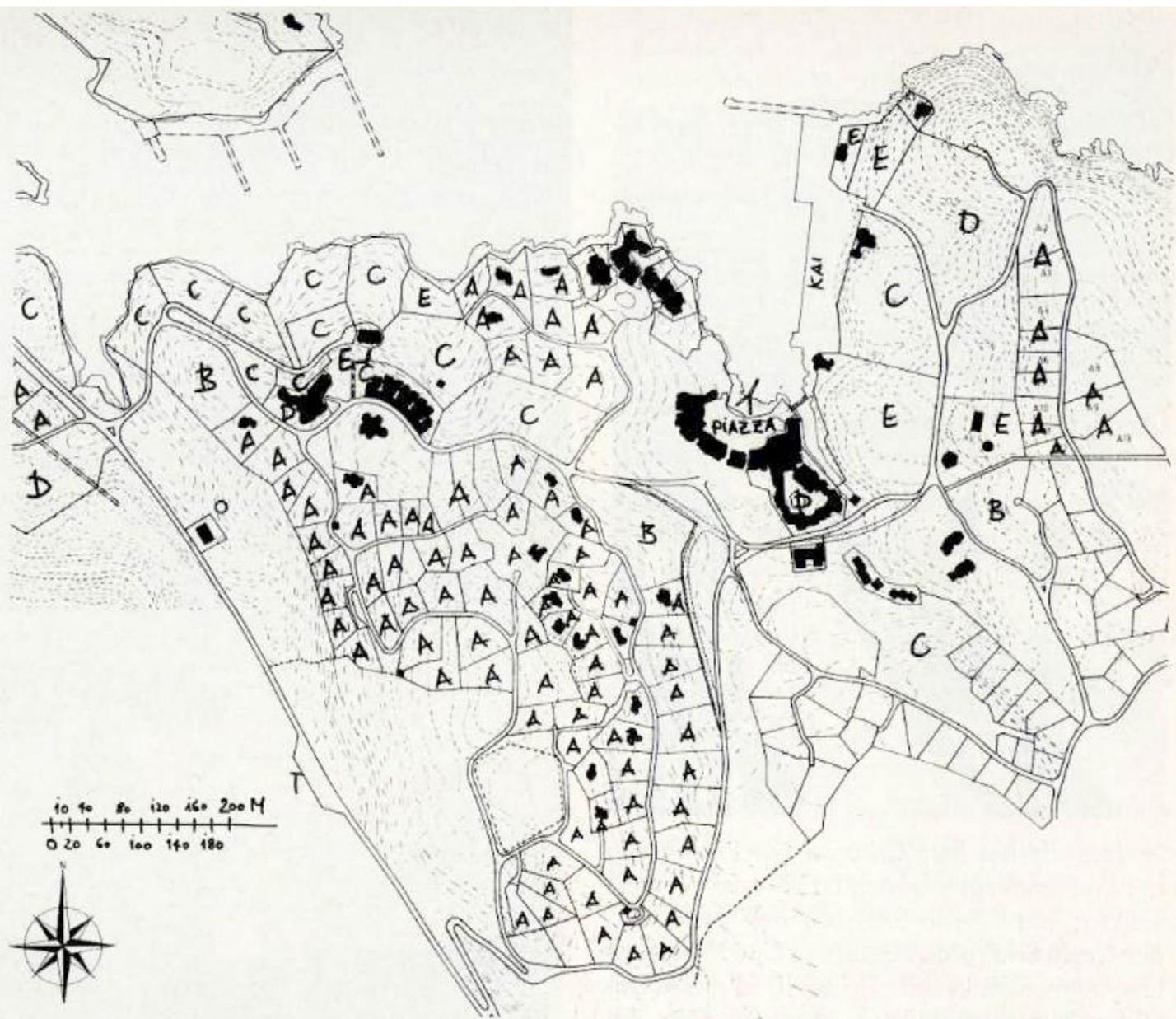


Figura 82. Piano di lottizzazione di Porto Cervo. Fuori scala (scala originale 1:1000).
Fonte: Baumeister, 1969, 8, p.1005.

Legenda (traduzione dell'autore dalla versione originale in tedesco):

- A. Lotti per ville unifamiliari
- B. Lotti per ville a schiera o residences
- C. Condomini
- D. Sviluppo alberghiero
- E. Piazzole di sosta
- F. Chiesa
- G. Verde pubblico



Figura 83. Piano di Lottizzazione di Porto Cervo di Luigi Vietti, datato 1965 e controfirmato nel 1968. Scala originale di dettaglio: 1:2000. Fonte: Consorzio Costa Smeralda.



Figura 84. Dettaglio del Piano di Lottizzazione di Porto Cervo. Scala originale non specificata.
Fonte: Consorzio Costa Smeralda.

l'acquisto dei pezzi di ricambio delle barche, un ufficio postale, una banca, una farmacia, un centro medico, gioiellerie, boutiques e saloni di benessere, un'agenzia di viaggi e sei night-clubs. Era inoltre prevista l'attrezzatura delle zone per svolgere diversi sport quali il tennis, la caccia, il tiro al piattello e l'equitazione.

Negli schemi delle pagine 143-144 si analizza il piano smembrando in funzione degli elementi considerati chiave per l'organizzazione del territorio. Come abbiamo già detto, gli elementi naturali del territorio che risaltano sono la vegetazione mediterranea, soprattutto i ginepri, e le aree rocciose di granito. Sovrapponendo questi due elementi alla suddivisione dei lotti (Fig.85c), vediamo che tutta la vegetazione viene lasciata fuori dal processo di urbanizzazione, pertanto preservata, esclusa una minima parte nell'area a nord di Porto Cervo.

Allo stesso modo si cerca di evitare la costruzione nelle aree rocciose, anche se queste sono meno vincolanti che la vegetazione. L'unica area in cui la presenza delle rocce, legata anche ad una maggiore pendenza, impedisce qualsiasi tipo di costruzione è quella più ad ovest, ubicata oltre l'infrastruttura provinciale che separa il territorio in due parti.

Per quanto riguarda la preesistenza dei muri a secco, vediamo che questa rappresenta una delle poche aree della Costa Smeralda in cui la suddivisione delle antiche proprietà prevedeva la presenza di appezzamenti più vasti e irregolari, a differenza di tutta l'area a sud di Porto Cervo, costituita da strisce lunghe e sottili ortogonali al mare. Ciò ha quindi facilitato il compito della conservazione dei recinti: nella Fig.85b si sovrappongono i muri a secco preesistenti alla nuova suddivisione dei lotti, e si legge la continuità tra i limiti della nuova urbanizzazione e la suddivisione preesistente. I muri a secco vengono talvolta utilizzati come limiti della lottizzazione, talvolta dei lotti stessi.

Dallo studio della viabilità, oltre alle osservazioni già riportate sull'andamento tortuoso del tracciato, si riconosce la presenza di un circuito pedonale nella fascia costiera compresa nei primi metri dalla linea di battigia, in cui sono concentrati i servizi, permettendo di visitare completamente il centro di Porto Cervo. Anche nelle aree a nord del porto, dove i lotti costruiti a bassa densità arrivano sino al mare, è lasciato libero al pubblico un accesso per la discesa a mare.

La prima fascia, individuata nello schema in rosso, ha una densità prevista di 3mc/mq, la più elevata di tutta la zona; in essa si concentra parte della zona

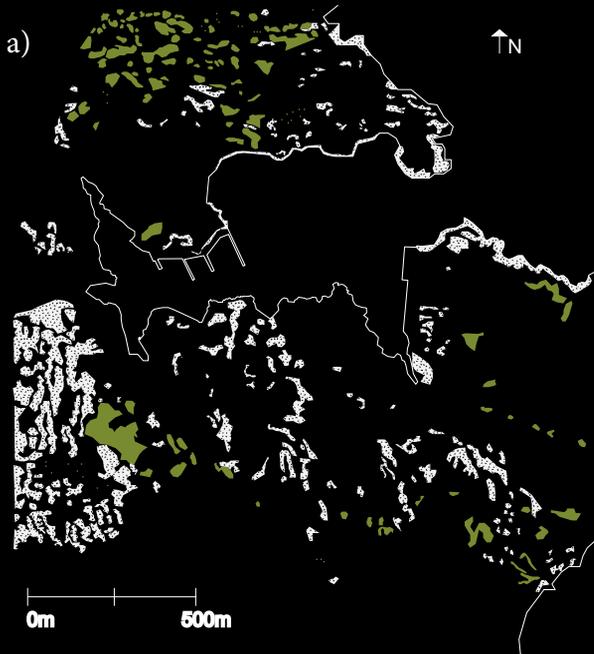
rocciosa. Nello schema vengono inoltre segnalati gli edifici già realizzati alla data della stesura del Piano, tra essi l'Hotel Cervo e il suo intorno, le ville "le Cerbiatte", e altre grandi residenze a nord dell'area.

Successivamente è stato fatto uno studio sulla superficie dei lotti (Fig.87), che vengono suddivisi in 5 ranghi in funzione di quelli individuati da Gerlat (2006). La maggior parte dei lotti ha una superficie compresa tra 1501 e 4000 m², seguiti da quelli compresi tra 801 e 1500 m². La terza componente più numerosa è quella di lotti più grandi, ovvero compresi tra 4001 e 10000 m². Solo sei sono i lotti con una superficie inferiore a 800 m², e uno solo, già edificato al 1965, con una superficie superiore a 10000m².

Per quanto concerne la distribuzione delle superfici nello spazio, questa varia notevolmente tra l'area più densa intorno alla piazza di Porto Cervo, e quella meno densa a nord: a sud infatti i lotti vanno progressivamente dal più piccolo al più grande dal mare verso la montagna, distribuendosi quasi in fasce, mentre nella zona a nord i lotti affacciati sul mare sono più vasti di quelli della seconda fascia. Ovviamente da questo deriva una diversa densità edilizia.

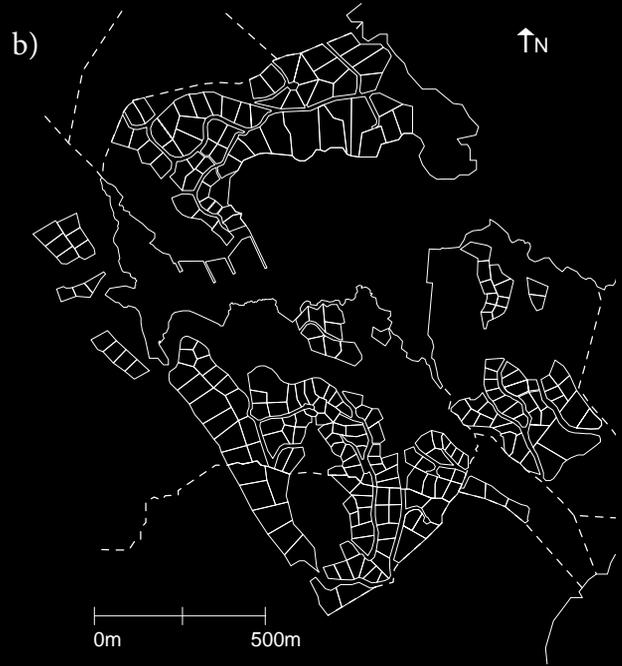
Il Piano di Lottizzazione di Porto Cervo del 1965 è senz'altro il più rivelatore di questa fase di sviluppo della Costa Smeralda. Il piano non nasce da un vero e proprio processo di pianificazione, che dovrebbe essere a monte della costruzione iniziale, ma è uno strumento che viene adottato *a posteriori*, una volta avviata la costruzione dei singoli manufatti architettonici, per regolare la distribuzione di lotti e la densità che appaiono già stabilite. Il piano adatta quest'ordine prestabilito al territorio, modificando qua e là i tracciati delle vie, i limiti dei lotti e delle urbanizzazioni, a seconda degli elementi naturali e preesistenti che derivano da un rilievo accurato e dalla sensibilità dei progettisti.

Con le indicazioni anteriori si proseguì la costruzione di Porto Cervo fino alla fine degli anni '60. In seguito alla normativa nazionale del 1968 che obbligava i Comuni a dotarsi di un Piano Regolatore Generale, il Comune di Arzachena optò per redigere un Programma di Fabbricazione: Luigi Vietti venne incaricato della redazione del piano nelle zone appartenenti al Consorzio, e questo sarà approvato nel 1972 dopo una serie di vicissitudini che videro scontrarsi il Comune di Arzachena e l'Amministrazione Regionale da una parte, e il Consorzio Costa Smeralda dall'altra in merito alle cubature previste, un totale di 12 milioni metri cubi la cui suddivisione imposta dal Comune non era gradita ai consorziati.



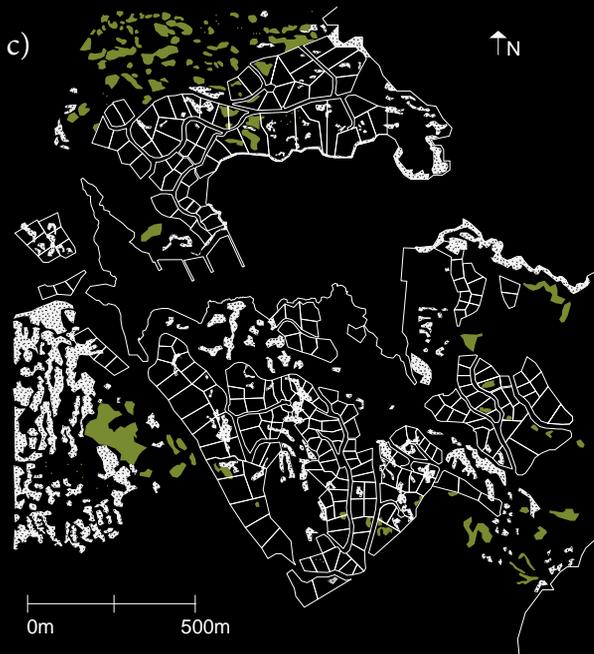
Legenda

- Aree di vegetazione (alberi)
- Aree con morfologia rocciosa



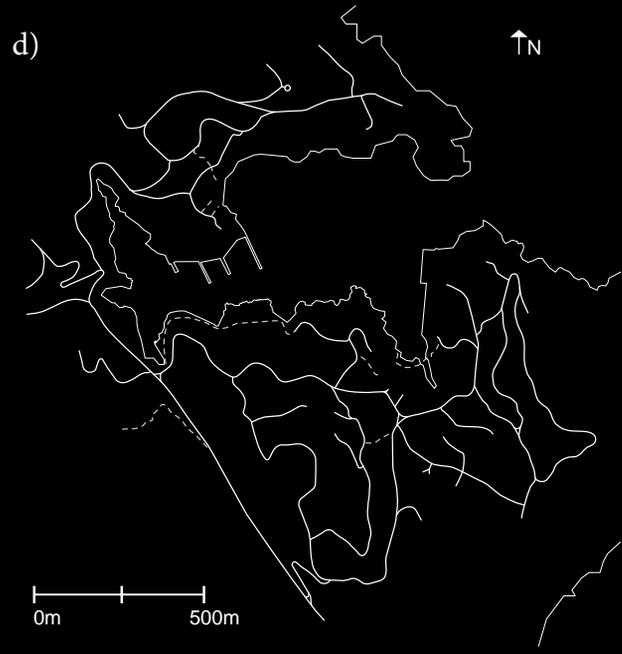
Legenda

- Lotti
- Muri a Secco



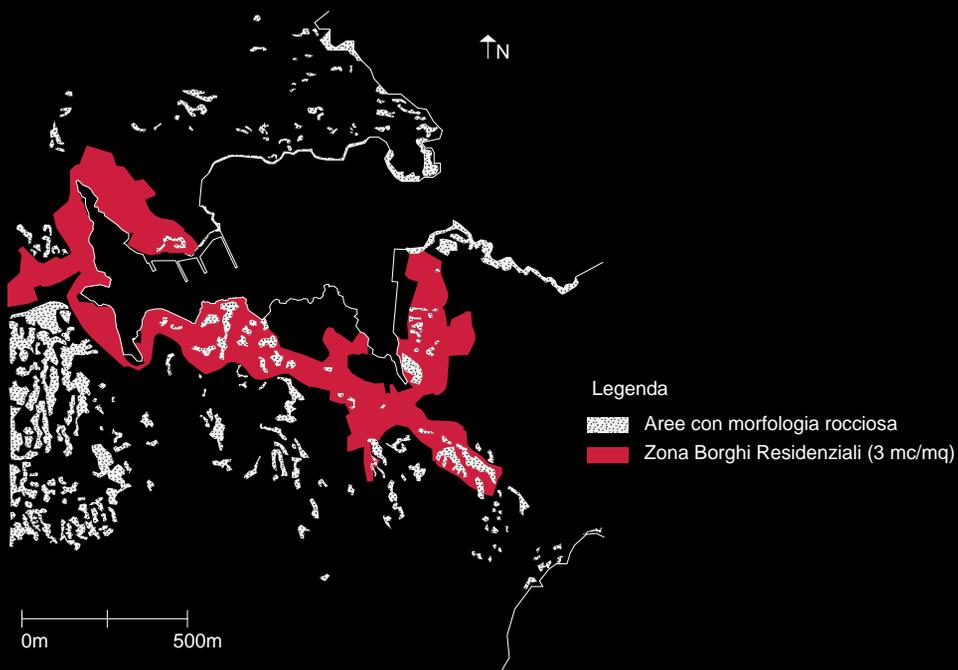
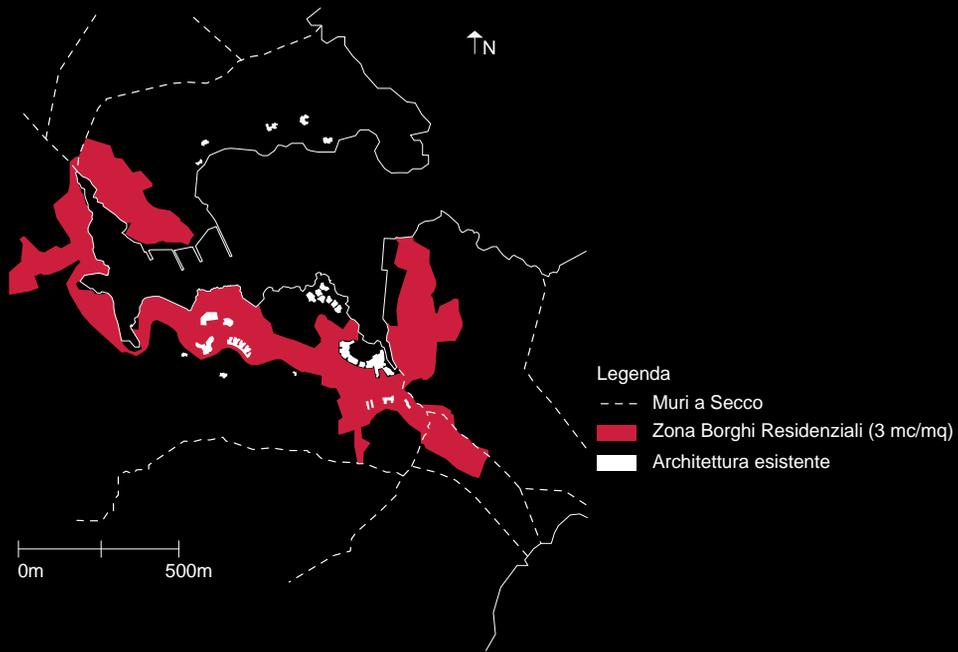
Legenda

- Lotti
- Aree di vegetazione (alberi)
- Aree con morfologia rocciosa



Legenda

- Percorsi a piedi
- Rete stradale



Nella pagina precedente:

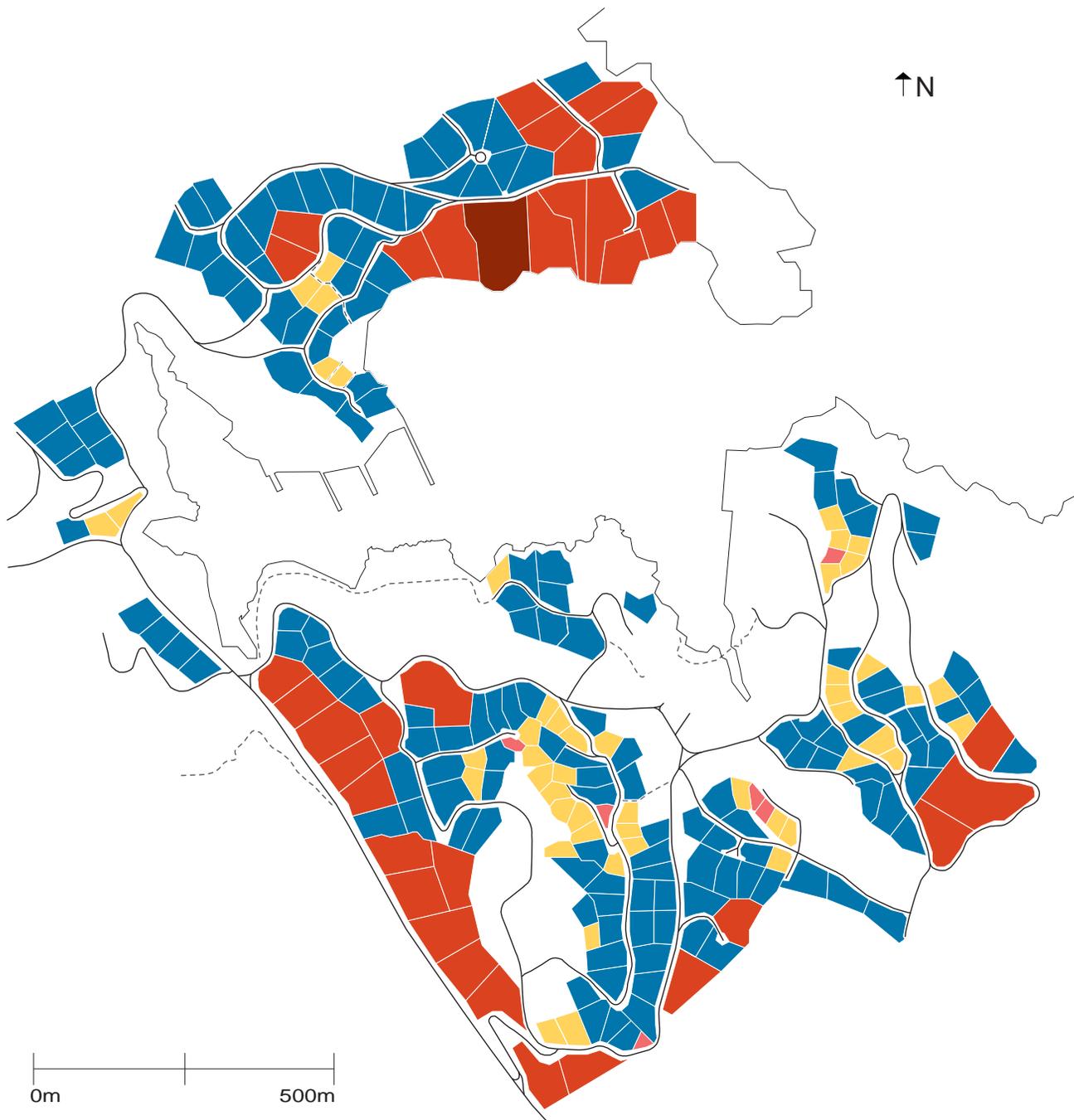
Figura 85. Schemi di analisi sugli elementi chiave del Piano di Lottizzazione del 1965, dove si evidenziano gli elementi naturali e antropici preesistenti e la nuova suddivisione dei lotti.

Fonte: Elaborazione dell'autore.

In questa pagina:

Figura 86. Schemi di analisi sulla distribuzione della prima fascia definita "borghi residenziali".

Fonte: Elaborazione dell'autore.



Superficie dei Lotti

- 0-800m²
- 801-1500m²
- 1501-4000m²
- 4001-10.000m²
- 10.001-15.000m²

Figura 87. Distribuzione dei diversi ranghi di superficie dei lotti nel territorio.

Fonte: Elaborazione dell'autore.

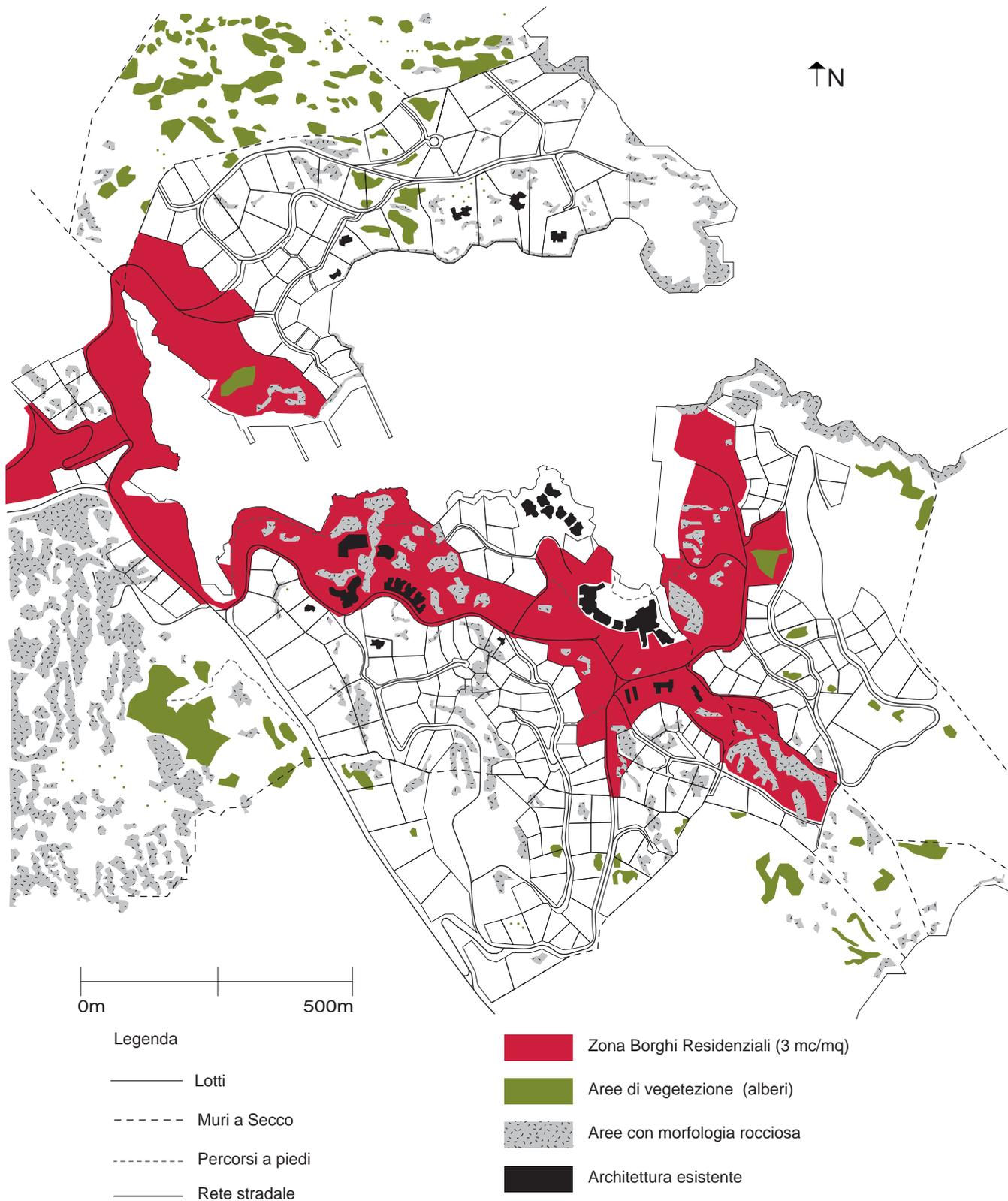


Figura 88. Sovrapposizione dei diversi elementi che compongono il Piano di Lottizzazione del 1965 di Luigi Vietti. Fonte: Elaborazione dell'autore.



Figure 89. Avanzamento della costruzione di Porto Cervo: è possibile individuare l'Hotel Cervo, la Piazzetta, il pontile e la banchina del porto. Sullo sfondo, vediamo che alcune ville sono già state completate, tra esse le case del Principe Aga Khan.
Fonte: COTA.



Figura 90. La foto mette in evidenza lo stato di avanzamento della realizzazione dell'infrastruttura stradale. L'insenatura più profonda ospiterà successivamente il secondo porto.
Fonte: COTA.

Figura 91. Cantiere del "centro di Porto Cervo". L'impresa incaricata dell'esecuzione era di provenienza romana, in **quanto le imprese locali si rifiutarono di associarsi per mettere insieme la manodopera sufficiente.**
Fonte: COTA.



Il nuovo piano, riportato nella Fig.92, introduce il metodo dello *zoning* per distinguere i diversi settori del territorio. Si adottano le nomenclature comuni, e si rinominano le aree indicate nel piano di lottizzazione del 1965 nel seguente modo:

- la zona turistica estensiva F3, con un indice di 0,10 mc/mq sostituirà il punto 1;
- la zona turistica estensiva F2, con un indice di 0,20 mc/mq sostituirà il punto 2;
- la zona turistica estensiva F1, con un indice di 0,40 mc/mq sostituirà il punto 3;
- la zona turistica semiestensiva, con un indice di 0,8 mc/mq sostituirà il punto 4;
- alla zona turistica alberghiera sarà dato un indice di 0,8 mc/mq.

Viene inoltre introdotta la categoria di "borgo residenziale", che curiosamente sarà assegnato a tutta la prima linea costiera, a ridosso del porto, dedicata realmente ad un'alta attività turistica e commerciale. In quest'area la densità è nettamente superiore alle altre, con un indice di edificabilità pari a 3 mc/mq, fatta eccezione per alcune zone protette per assetto geomorfologico, e altre già edificate a bassa densità a nord e ad ovest del porto, dove si trovano i lotti più ampi e le ville più isolate. Il concetto di borgo residenziale sarà ripreso più volte per giustificare la creazione di un villaggio che, come abbiamo detto prima e riprenderemo nel paragrafo successivo, aspira a rappresentare uno spazio urbano vissuto, pur essendo costruito *ex novo* e previsto per una popolazione di passaggio.

La densità diminuisce man mano che ci si allontana dal porto (pp. 152-153): da una prima fascia con un indice di 3mc/mq si passa ad una seconda semiestensiva di 0,8 mc/mq, per poi diminuire a 0,2 mc/mq nelle aree posteriori e collinari. I promontori che segnano l'accesso alla baia di Porto Cervo sono protetti come zone di rispetto morfologico. Questo principio di distribuzione delle densità verrà poi ripreso dal Master Plan di Sasaki (cfr. par. 4.3), tuttavia con un tentativo di apportare maggiore compattezza ai nuclei. Per quanto riguarda la percentuale di terreno destinata a ciascun settore, possiamo vedere che la densità più alta occupa gran parte della superficie della lottizzazione. L'area destinata ai borghi residenziali occupa infatti il 33,7% del totale, a seguire il 30% delle zone semiestensive. Il 25% circa della superficie è destinata alle zone turistiche estensive F2 e F3, e solo un 3% è invece destinato alla zona turistica alberghiera, anche se questa è in parte compresa in quella destinata a borgo residenziale.



Figura 92: Dettaglio del Piano di Fabbricazione del 1969 del Comune di Arzachena nella zona di Porto Cervo (Piano Vietti).

Fonte: Comune di Arzachena.



Figura 93. Schemi esemplificativi della distribuzione delle densità nel Piano Vietti del 1969.
 Fonte: Elaborazione dell'autore.

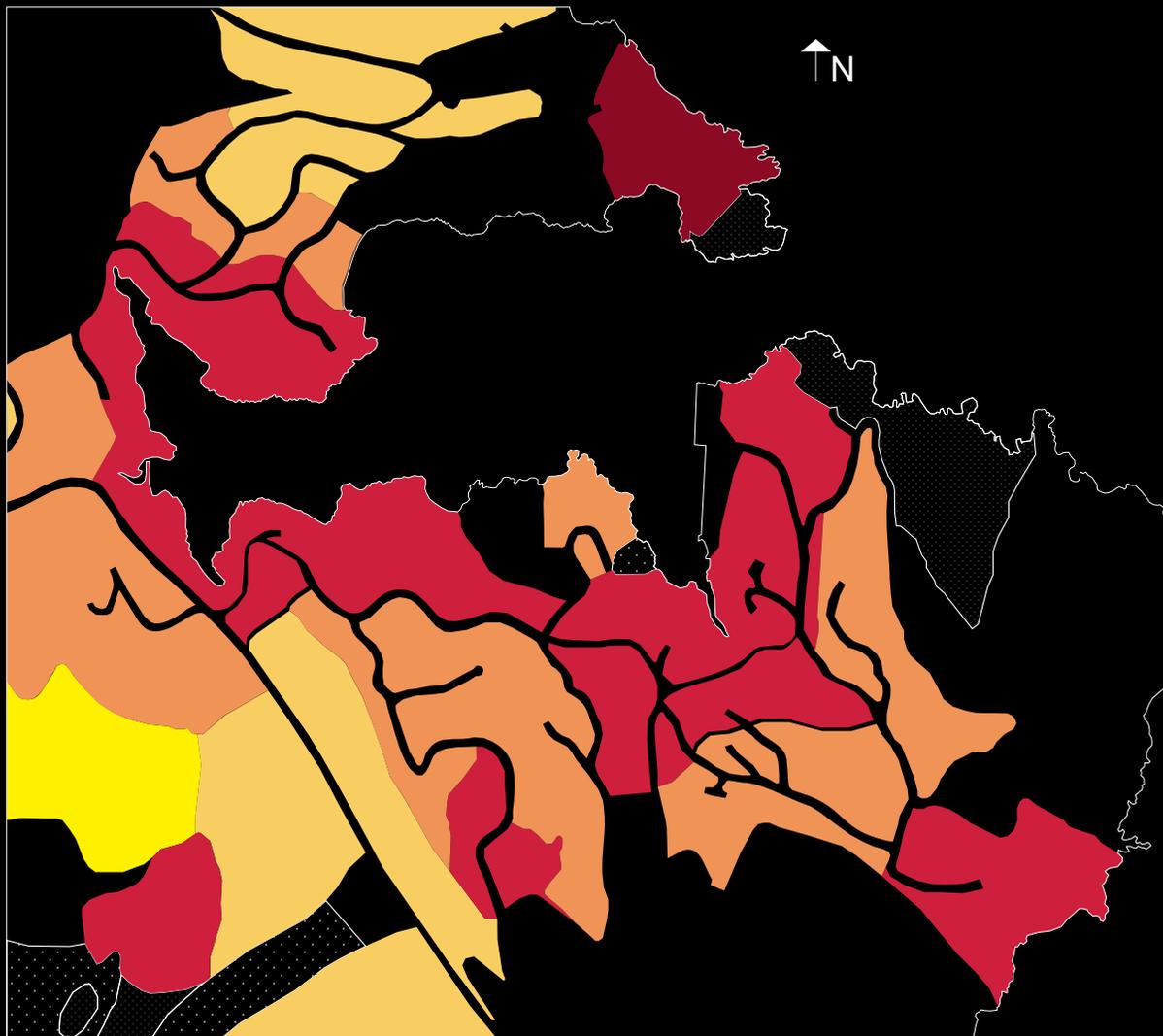


Figura 94. Schema riassuntivo della distribuzione delle densità nel Piano Vietti del 1969.

Fonte: Elaborazione dell'autore.

Legenda

	Zona Turistica Alberghiera (0.8 mc/mq)		Zona Turistica Estensiva (0.2 mc/mq)- F2
	Zona Turistica Semiestensiva (0.8 mc/mq)		Zona Rispetto Morfologico Relativo (0.016 r
	Zona Borghi Residenziali (3 mc/mq)		Zona Rispetto Morfologico Assoluto (0.002 r
	Zona Turistica Estensiva (0.1 mc/mq)- F3		Non identificato

Percentuale di superficie destinata ai diversi indici di edificabilità

	3,3%		5,1%
	30,1%		20,4%
	33,7%		1,03%
			6,37%

Il Piano di lottizzazione di Romazzino presentato a pagina 156 potrebbe essere attribuibile a Michele Busiri Vici, al quale venne anteriormente affidata anche la realizzazione dell'omonimo hotel, situato a nord dell'area (Fig.95). Anche questo piano venne presentato al Consorzio in scala 1:2000, e fornisce le stesse informazioni del Piano di Lottizzazione di Porto Cervo di Luigi Vietti. Gli elementi alla base del piano sono gli stessi di Porto Cervo: ciò che maggiormente salta all'occhio è la conformazione rocciosa di una parte del territorio, e la suddivisione del territorio in lotti stretti e lunghi trasversali al mare, delimitati dai muri a secco.

La penisola in cui è ubicata l'area del Romazzino è quella maggiormente frammentata al momento dell'acquisto dei terreni.

Figura 95. Vista aerea degli anni '60 dell'area di Romazzino.
Fonte: COTA.



Anche in questo caso l'apportazione del piano riguarda la distribuzione dei lotti e il viario.

L'infrastruttura viaria è composta da una direttrice principale e da derivazioni che si sviluppano, come vedremo nel capitolo successivo, in diversi patterns: ramificazione a nord, anello nel centro e *cul desac* a sud. La direttrice principale è tracciata in funzione di segni preesistenti nel territorio, costituiti da alcuni sentieri che collegavano tra loro i diversi appezzamenti di terra, e completata secondo l'esigenza: è comunque percepibile lo stesso atteggiamento di attenzione all'esistente che trovavamo nel piano di Porto Cervo.

Le derivazioni invece rivelano un approccio diverso: un tracciato estraneo al luogo e una riflessione maggiore verso il proprio disegno da parte di chi si sente libero di progettare in assenza di uno spirito del luogo. Le tecniche di circolazione del "cul de sac" o "ad anello" rappresentavano una totale novità per il luogo, finalizzate ad una precisa distribuzione dell'edificato intorno.

La direttrice principale dell'infrastruttura rappresenta anche il limite della costruzione: ad ovest non è prevista in questa fase nessuna edificazione.

Fatta eccezione per l'hotel Romazzino, quest'area è quasi totalmente destinata alla costruzione estensiva di residenze turistiche unifamiliari. Diversamente da Porto Cervo in cui sono concentrati i principali servizi ricreativi e commerciali, la lottizzazione di Romazzino è quasi unicamente residenziale.

I lotti adiacenti al mare possiedono la superficie maggiore mentre quelli ubicati tra la prima linea e l'infrastruttura sono frazionati in particelle più piccole. I muri a secco vengono in alcuni casi approfittati per dividere i lotti l'uno dall'altro, in altri casi è l'infrastruttura a seguire il loro tracciato.

I piani descritti in questo paragrafo presentano alcune caratteristiche simili, principalmente gli elementi del territorio preesistenti che in entrambi i casi costituiscono la base del piano. D'altra parte è evidente il distinto ruolo che ciascuno di essi ricopre nel complesso del territorio: mentre Porto Cervo rappresenta il fulcro della CS, in cui densità e funzioni si alternano dando vita ad un centro almeno all'apparenza urbano, Romazzino, data anche la sua ubicazione periferica rispetto all'infrastruttura principale, è destinato ad essere una zona residenziale e dalla bassa densità, in cui l'isolamento è considerato un vantaggio.

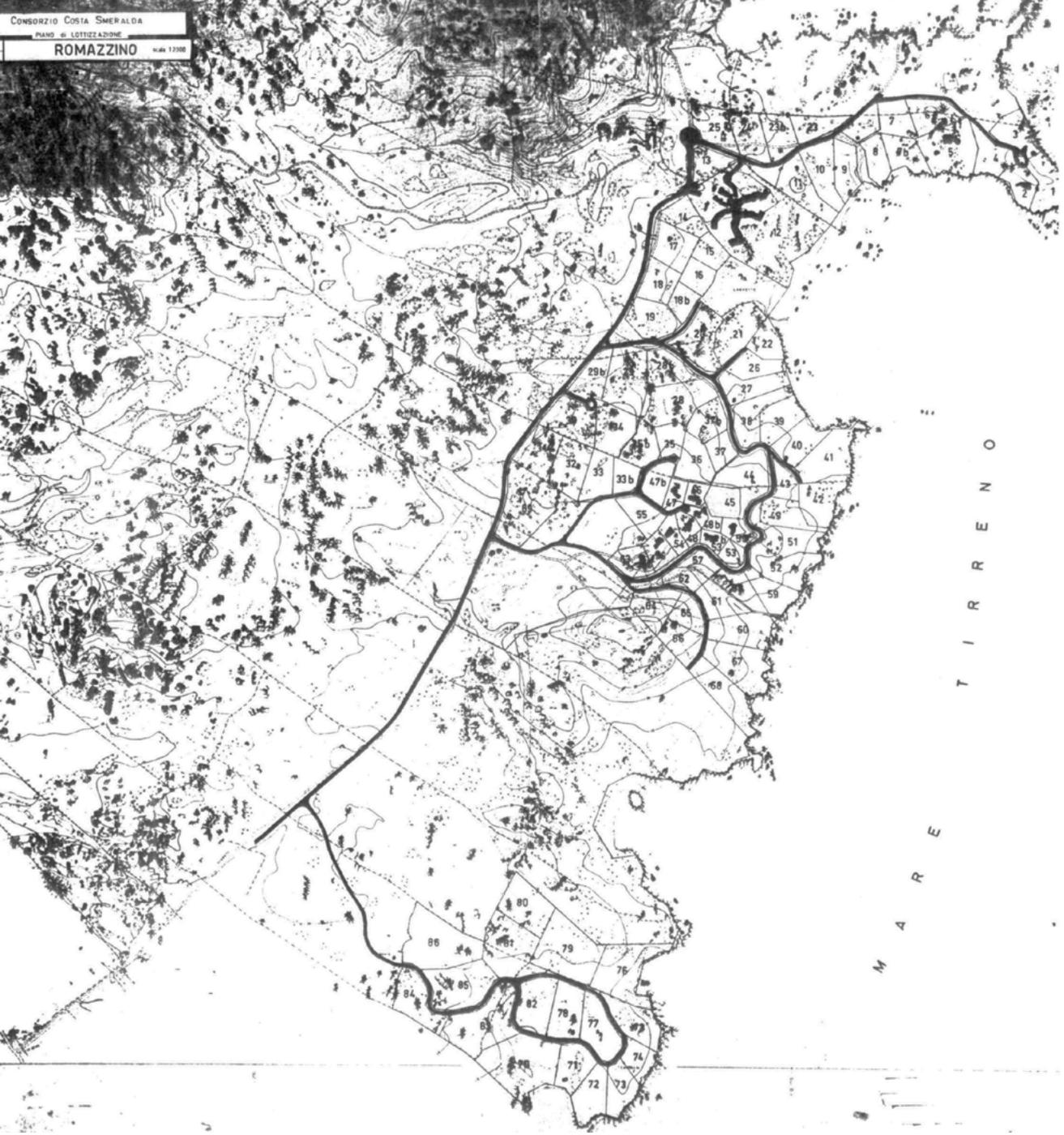


Figura 96. Piano di Lottizzazione di Romazzino (1965). Scala originale 1:2000.
Fonte: Consorzio Costa Smeralda.

3.3 Dalle opere del regime al neorealismo della Costa Smeralda di Luigi Vietti

Quando venne chiamato dal Principe Aga Khan per la costruzione della Costa Smeralda, Luigi Vietti era già sessantenne, con un lungo *background* professionale iniziato a cavallo tra le due guerre.

E' difficile descrivere l'attività dell'architetto cronologicamente, perchè i suoi progetti, seppur legati da un filone comune di ricerca, vengono affrontati in modo distinto di volta in volta, come un nuovo problema da risolvere, dando vita a soluzioni diverse e adattate al luogo che le ospita.

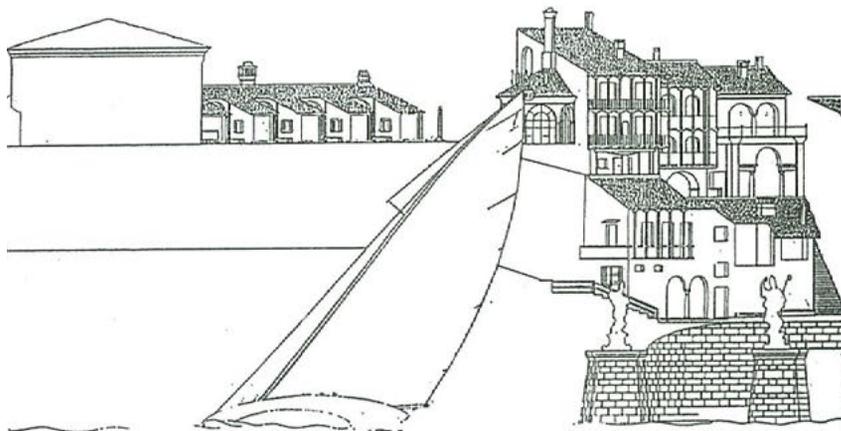
In questa sezione si pretende analizzare a ritroso il progetto della Costa Smeralda, con maggiore attenzione all'approccio teorico trasmesso dal suo principale autore, Luigi Vietti. A partire dalle sue esperienze degli anni '30, in cui è già visibile l'attenzione per il paesaggio e per l'architettura "spontanea", arriveremo a illustrare la ragione delle scelte adottate nei progetti per la Costa Smeralda, che rappresenta non la rottura con il periodo anteguerra, ma forse l'evoluzione estrema della ricerca sull'architettura tradizionale regionale.

La ricostruzione dell'attività di Vietti fino al secondo dopoguerra si basa principalmente su due biografie monografiche, quella di Paola Veronica Dell'Aira, intitolata "*Luigi Vietti. Progetti e realizzazioni degli anni '30*", che include un'interessante intervista all'architetto nel 1992, e quella di Silvia Barisione e Valter Scelsi, dal titolo "*Luigi Vietti. Architetture liguri*."

3.3.1 Le architetture degli anni '30: dalle opere del regime alle ville nella costa ligure

Luigi Vietti fu uno dei primi studenti a laurearsi nella Scuola di Architettura di Roma nel 1928. Egli stesso afferma che la sua tesi di laurea rappresenta l'emblema della sua carriera³⁹: il tentativo di unire gli elementi dell'architettura razionalista con il rispetto dei valori storici del luogo sono alla base del progetto di un complesso alberghiero sul Lago Maggiore, in cui l'edificio è un chiaro richiamo ai borghi dei pescatori della costa lacustre (Figg. 97-98). L'albergo era pensato come un piccolo borgo, con edifici sparsi ma distribuiti in modo non forzoso, che si ispiravano alle forme e alle tecniche delle architetture tradizionali regionali. Tali elementi, tralasciati per anni a favore del sostegno dei canoni razionalisti, verranno poi ripresi nel dopoguerra.

39 Veronica Dell'Aira, *Luigi Vietti. Progetti e realizzazioni degli anni '30*, Marsilio, 1997, p.131. Intervista a Luigi Vietti, effettuata da Dell'Aira ad aprile del 1992.



BILDA EUSTACH TON
 INLEZEN: 1928/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000/1001/1002/1003/1004/1005/1006/1007/1008/1009/1010/1011/1012/1013/1014/1015/1016/1017/1018/1019/1020/1021/1022/1023/1024/1025/1026/1027/1028/1029/1030/1031/1032/1033/1034/1035/1036/1037/1038/1039/1040/1041/1042/1043/1044/1045/1046/1047/1048/1049/1050/1051/1052/1053/1054/1055/1056/1057/1058/1059/1060/1061/1062/1063/1064/1065/1066/1067/1068/1069/1070/1071/1072/1073/1074/1075/1076/1077/1078/1079/1080/1081/1082/1083/1084/1085/1086/1087/1088/1089/1090/1091/1092/1093/1094/1095/1096/1097/1098/1099/1100/1101/1102/1103/1104/1105/1106/1107/1108/1109/1110/1111/1112/1113/1114/1115/1116/1117/1118/1119/1120/1121/1122/1123/1124/1125/1126/1127/1128/1129/1130/1131/1132/1133/1134/1135/1136/1137/1138/1139/1140/1141/1142/1143/1144/1145/1146/1147/1148/1149/1150/1151/1152/1153/1154/1155/1156/1157/1158/1159/1160/1161/1162/1163/1164/1165/1166/1167/1168/1169/1170/1171/1172/1173/1174/1175/1176/1177/1178/1179/1180/1181/1182/1183/1184/1185/1186/1187/1188/1189/1190/1191/1192/1193/1194/1195/1196/1197/1198/1199/1200/1201/1202/1203/1204/1205/1206/1207/1208/1209/1210/1211/1212/1213/1214/1215/1216/1217/1218/1219/1220/1221/1222/1223/1224/1225/1226/1227/1228/1229/1230/1231/1232/1233/1234/1235/1236/1237/1238/1239/1240/1241/1242/1243/1244/1245/1246/1247/1248/1249/1250/1251/1252/1253/1254/1255/1256/1257/1258/1259/1260/1261/1262/1263/1264/1265/1266/1267/1268/1269/1270/1271/1272/1273/1274/1275/1276/1277/1278/1279/1280/1281/1282/1283/1284/1285/1286/1287/1288/1289/1290/1291/1292/1293/1294/1295/1296/1297/1298/1299/1300/1301/1302/1303/1304/1305/1306/1307/1308/1309/1310/1311/1312/1313/1314/1315/1316/1317/1318/1319/1320/1321/1322/1323/1324/1325/1326/1327/1328/1329/1330/1331/1332/1333/1334/1335/1336/1337/1338/1339/1340/1341/1342/1343/1344/1345/1346/1347/1348/1349/1350/1351/1352/1353/1354/1355/1356/1357/1358/1359/1360/1361/1362/1363/1364/1365/1366/1367/1368/1369/1370/1371/1372/1373/1374/1375/1376/1377/1378/1379/1380/1381/1382/1383/1384/1385/1386/1387/1388/1389/1390/1391/1392/1393/1394/1395/1396/1397/1398/1399/1400/1401/1402/1403/1404/1405/1406/1407/1408/1409/1410/1411/1412/1413/1414/1415/1416/1417/1418/1419/1420/1421/1422/1423/1424/1425/1426/1427/1428/1429/1430/1431/1432/1433/1434/1435/1436/1437/1438/1439/1440/1441/1442/1443/1444/1445/1446/1447/1448/1449/1450/1451/1452/1453/1454/1455/1456/1457/1458/1459/1460/1461/1462/1463/1464/1465/1466/1467/1468/1469/1470/1471/1472/1473/1474/1475/1476/1477/1478/1479/1480/1481/1482/1483/1484/1485/1486/1487/1488/1489/1490/1491/1492/1493/1494/1495/1496/1497/1498/1499/1500/1501/1502/1503/1504/1505/1506/1507/1508/1509/1510/1511/1512/1513/1514/1515/1516/1517/1518/1519/1520/1521/1522/1523/1524/1525/1526/1527/1528/1529/1530/1531/1532/1533/1534/1535/1536/1537/1538/1539/1540/1541/1542/1543/1544/1545/1546/1547/1548/1549/1550/1551/1552/1553/1554/1555/1556/1557/1558/1559/1560/1561/1562/1563/1564/1565/1566/1567/1568/1569/1570/1571/1572/1573/1574/1575/1576/1577/1578/1579/1580/1581/1582/1583/1584/1585/1586/1587/1588/1589/1590/1591/1592/1593/1594/1595/1596/1597/1598/1599/1600/1601/1602/1603/1604/1605/1606/1607/1608/1609/1610/1611/1612/1613/1614/1615/1616/1617/1618/1619/1620/1621/1622/1623/1624/1625/1626/1627/1628/1629/1630/1631/1632/1633/1634/1635/1636/1637/1638/1639/1640/1641/1642/1643/1644/1645/1646/1647/1648/1649/1650/1651/1652/1653/1654/1655/1656/1657/1658/1659/1660/1661/1662/1663/1664/1665/1666/1667/1668/1669/1670/1671/1672/1673/1674/1675/1676/1677/1678/1679/1680/1681/1682/1683/1684/1685/1686/1687/1688/1689/1690/1691/1692/1693/1694/1695/1696/1697/1698/1699/1700/1701/1702/1703/1704/1705/1706/1707/1708/1709/1710/1711/1712/1713/1714/1715/1716/1717/1718/1719/1720/1721/1722/1723/1724/1725/1726/1727/1728/1729/1730/1731/1732/1733/1734/1735/1736/1737/1738/1739/1740/1741/1742/1743/1744/1745/1746/1747/1748/1749/1750/1751/1752/1753/1754/1755/1756/1757/1758/1759/1760/1761/1762/1763/1764/1765/1766/1767/1768/1769/1770/1771/1772/1773/1774/1775/1776/1777/1778/1779/1780/1781/1782/1783/1784/1785/1786/1787/1788/1789/1790/1791/1792/1793/1794/1795/1796/1797/1798/1799/1800/1801/1802/1803/1804/1805/1806/1807/1808/1809/1810/1811/1812/1813/1814/1815/1816/1817/1818/1819/1820/1821/1822/1823/1824/1825/1826/1827/1828/1829/1830/1831/1832/1833/1834/1835/1836/1837/1838/1839/1840/1841/1842/1843/1844/1845/1846/1847/1848/1849/1850/1851/1852/1853/1854/1855/1856/1857/1858/1859/1860/1861/1862/1863/1864/1865/1866/1867/1868/1869/1870/1871/1872/1873/1874/1875/1876/1877/1878/1879/1880/1881/1882/1883/1884/1885/1886/1887/1888/1889/1890/1891/1892/1893/1894/1895/1896/1897/1898/1899/1900/1901/1902/1903/1904/1905/1906/1907/1908/1909/1910/1911/1912/1913/1914/1915/1916/1917/1918/1919/1920/1921/1922/1923/1924/1925/1926/1927/1928/1929/1930/1931/1932/1933/1934/1935/1936/1937/1938/1939/1940/1941/1942/1943/1944/1945/1946/1947/1948/1949/1950/1951/1952/1953/1954/1955/1956/1957/1958/1959/1960/1961/1962/1963/1964/1965/1966/1967/1968/1969/1970/1971/1972/1973/1974/1975/1976/1977/1978/1979/1980/1981/1982/1983/1984/1985/1986/1987/1988/1989/1990/1991/1992/1993/1994/1995/1996/1997/1998/1999/2000/2001/2002/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025/2026/2027/2028/2029/2030/2031/2032/2033/2034/2035/2036/2037/2038/2039/2040/2041/2042/2043/2044/2045/2046/2047/2048/2049/2050/2051/2052/2053/2054/2055/2056/2057/2058/2059/2060/2061/2062/2063/2064/2065/2066/2067/2068/2069/2070/2071/2072/2073/2074/2075/2076/2077/2078/2079/2080/2081/2082/2083/2084/2085/2086/2087/2088/2089/2090/2091/2092/2093/2094/2095/2096/2097/2098/2099/2100/2101/2102/2103/2104/2105/2106/2107/2108/2109/2110/2111/2112/2113/2114/2115/2116/2117/2118/2119/2120/2121/2122/2123/2124/2125/2126/2127/2128/2129/2130/2131/2132/2133/2134/2135/2136/2137/2138/2139/2140/2141/2142/2143/2144/2145/2146/2147/2148/2149/2150/2151/2152/2153/2154/2155/2156/2157/2158/2159/2160/2161/2162/2163/2164/2165/2166/2167/2168/2169/2170/2171/2172/2173/2174/2175/2176/2177/2178/2179/2180/2181/2182/2183/2184/2185/2186/2187/2188/2189/2190/2191/2192/2193/2194/2195/2196/2197/2198/2199/2200/2201/2202/2203/2204/2205/2206/2207/2208/2209/2210/2211/2212/2213/2214/2215/2216/2217/2218/2219/2220/2221/2222/2223/2224/2225/2226/2227/2228/2229/2230/2231/2232/2233/2234/2235/2236/2237/2238/2239/2240/2241/2242/2243/2244/2245/2246/2247/2248/2249/2250/2251/2252/2253/2254/2255/2256/2257/2258/2259/2260/2261/2262/2263/2264/2265/2266/2267/2268/2269/2270/2271/2272/2273/2274/2275/2276/2277/2278/2279/2280/2281/2282/2283/2284/2285/2286/2287/2288/2289/2290/2291/2292/2293/2294/2295/2296/2297/2298/2299/2300/2301/2302/2303/2304/2305/2306/2307/2308/2309/2310/2311/2312/2313/2314/2315/2316/2317/2318/2319/2320/2321/2322/2323/2324/2325/2326/2327/2328/2329/2330/2331/2332/2333/2334/2335/2336/2337/2338/2339/2340/2341/2342/2343/2344/2345/2346/2347/2348/2349/2350/2351/2352/2353/2354/2355/2356/2357/2358/2359/2360/2361/2362/2363/2364/2365/2366/2367/2368/2369/2370/2371/2372/2373/2374/2375/2376/2377/2378/2379/2380/2381/2382/2383/2384/2385/2386/2387/2388/2389/2390/2391/2392/2393/2394/2395/2396/2397/2398/2399/2400/2401/2402/2403/2404/2405/2406/2407/2408/2409/2410/2411/2412/2413/2414/2415/2416/2417/2418/2419/2420/2421/2422/2423/2424/2425/2426/2427/2428/2429/2430/2431/2432/2433/2434/2435/2436/2437/2438/2439/2440/2441/2442/2443/2444/2445/2446/2447/2448/2449/2450/2451/2452/2453/2454/2455/2456/2457/2458/2459/2460/2461/2462/2463/2464/2465/2466/2467/2468/2469/2470/2471/2472/2473/2474/2475/2476/2477/2478/2479/2480/2481/2482/2483/2484/2485/2486/2487/2488/2489/2490/2491/2492/2493/2494/2495/2496/2497/2498/2499/2500/2501/2502/2503/2504/2505/2506/2507/2508/2509/2510/2511/2512/2513/2514/2515/2516/2517/2518/2519/2520/2521/2522/2523/2524/2525/2526/2527/2528/2529/2530/2531/2532/2533/2534/2535/2536/2537/2538/2539/2540/2541/2542/2543/2544/2545/2546/2547/2548/2549/2550/2551/2552/2553/2554/2555/2556/2557/2558/2559/2560/2561/2562/2563/2564/2565/2566/2567/2568/2569/2570/2571/2572/2573/2574/2575/2576/2577/2578/2579/2580/2581/2582/2583/2584/2585/2586/2587/2588/2589/2590/2591/2592/2593/2594/2595/2596/2597/2598/2599/2600/2601/2602/2603/2604/2605/2606/2607/2608/2609/2610/2611/2612/2613/2614/2615/2616/2617/2618/2619/2620/2621/2622/2623/2624/2625/2626/2627/2628/2629/2630/2631/2632/2633/2634/2635/2636/2637/2638/2639/2

La sua attività professionale è segnata dal primo incarico ottenuto dal Ministero dei Lavori Pubblici per lo studio dei piani regolatori di alcuni comuni liguri, tra essi Genova, Camogli, Portofino e i comuni delle Cinque Terre. A questi lavori segue la nomina di "Ispettore onorario per i Monumenti della Liguria", tra il 1930 e il 1933, durante i quali il confronto continuo con il paesaggio iniziava a fargli mettere in discussione i principi del contrasto tra architettura e natura fino ad allora da lui applicati, e il progetto per la Villa Wanda a Stresa segnò un momento cruciale.

Nel frattempo collabora alle varie fasi di costruzione del M.I.A.R insieme a Minnucci, Ridolfi, Libera, Piccinnato ed altri. Era inoltre membro del GNARI (Gruppo Nazionale Architetti Razionalisti Italiani), in stretta relazione con l'organizzazione dei CIAM. Nel 1930 Vietti si reca a Bruxelles al III Congresso, il cui tema era "I metodi costruttivi razionali, case basse, medie e alte"; durante il congresso avrà modo di conoscere Le Corbusier, Gropius e Neutra, dei quali abbraccerà le teorie negli anni successivi.

Nella sua opera di questi anni saranno diversi i rimandi a Le Corbusier e a Mies van der Rohe, in particolare negli arredi della Villa Wanda, in pelle e metallo come nella Casa Tugendhat e il Padiglione Barcellona. In particolare l'approccio di Mies verso i materiali, il suo rapporto con il vetro e la composizione delle pareti era ciò che maggiormente affascinava Vietti. Le teorie di Gropius sono invece presenti nella "casa alta", al punto che l'architetto invitò il maestro nel '35 a Roma per avere un suo parere sul progetto dell'Auditorium di Roma.

Diffondendo il movimento razionalista e sposandone i principi, anche grazie alla partecipazione ai diversi CIAM, Vietti e i suoi colleghi erano convinti che i canoni del movimento moderno sarebbero stati i più adatti ad identificare l'architettura del regime. Fiduciosi del legame con il futurismo che li accomunava a Mussolini, credevano che questi avrebbe istituzionalizzato la loro architettura come rappresentativa del fascismo, andando contro quella monumentale-neoclassica di Piacentini, in quel momento considerato l'architetto favorito dal Duce.

Gli anni '30 di Vietti furono in gran parte segnati dalle opere a servizio del regime, che comprendono diverse case littorie e l'importante progetto per l'esposizione E42.

Tutti questi progetti trasmettono i principi dell'architettura moderna, quali finestre a nastro, piani pilotis, rampe, e solo in certi casi, per imposizione più che per scelta, questi elementi venivano esasperati verso il monumentalismo.

La grande occasione di Vietti per convincere Mussolini che non il monumentalismo ma il razionalismo dovesse essere lo stile di bandiera del fascismo, si presentò nel 1937, quando venne scelto dal Duce per il Piano dell'E42 (Esposizione Universale di Roma del 1942), insieme a Piacentini, Pagano, Rossi e Piccinato.

I palazzi di vetro inclusi nel progetto, di carattere moderno, non furono tuttavia apprezzati da Mussolini, che li considerava troppo lontani dall'austerità dell'architettura nazionalista. Il progetto, così come l'E42, non fu realizzato a causa della guerra, ma dopo questo episodio vi fu un distacco di Vietti dal regime, o forse al contrario un allontanamento dell'architetto imposto dal Duce. Contrariamente alle aspettative di Vietti e i suoi colleghi, il regime fascista non poteva accettare che la corrente innovatrice razionalista potesse rappresentare il partito nazionalista.

Dopo questa esperienza e l'inizio della guerra, Vietti abbandonerà l'architettura del regime per dedicarsi essenzialmente alla realizzazione di residenze private.

Come è stato anticipato all'inizio del paragrafo, negli anni '30 Vietti lavorerà parallelamente alle opere del regime precedentemente descritte, e ad altre legate alla sua attività genovese.

In particolare sembra opportuno ricordare un progetto a scala intercomunale, conosciuto come "Genova 1950", presentato al concorso per il Piano Regolatore del Levante da Vietti, Daneri e altri architetti liguri, perchè sembra che da esso possano emergere delle comparazioni interessanti con il futuro lavoro di Vietti nella Costa Smeralda (Fig.99). Il concorso venne bandito nel 1930 dal Comune di Genova, e aveva come obiettivo quello di ripensare l'espansione della città verso il Levante, strutturando un'area vasta che comprendesse anche tutti quei comuni periferici che fino ad allora avevano avuto una scarsa relazione con la città principale. Un progetto che partiva da una scala territoriale quindi, senza perder di vista la complicata situazione ambientale in cui si trova la città di Genova, chiusa tra il mare e le colline, e con problemi infrastrutturali mai risolti.

Le basi del bando mettevano l'accento sulla deturpazione del paesaggio collinare e costiero al quale si stava andando incontro, e che pertanto particolare attenzione doveva essere data all'inserimento di aree residenziali in aree di alto valore ambientale. La scelta progettuale che distingue il progetto "Genova 1950" dalle altre proposte presentate al concorso, è legata al dibattito sempre attuale e mai risolto su cosa sia meglio per la città: la concentrazione o la dispersione dell'edificato.

Ciò che sorprende, dopo aver analizzato l'aspetto della densità nel Piano di Lottizzazione di Porto Cervo del 1965 (vedasi p. 140), è sapere che Vietti in altri tempi sosteneva che la città ideale fosse quella di alta densità: *"Sono di ieri le città giardino (...) e sono di oggi altri tipi di città giardino, dove le abitazioni sono concentrate in case alte che lasciano libere grandi superfici di terreno"*.

Anche se poi in realtà ritratta, lasciando la scelta alla specificità del luogo: *"Come possiamo dire se sono più belle le case alte o basse, lunghe o strette, concentrate o sparse, se non sappiamo se e quali individui sono meglio sistemati in queste o quelle case e se queste case rispondono alle esigenze urbane delle città?"*⁴⁰

E' anche vero che qui si sta parlando di città, e la città giardino rappresenta l'estremo opposto dell'urbanità, "l'esilio e la disillusione" come afferma Le Corbusier. La Costa Smeralda rappresenta appunto questo: l'esilio e l'evasione dall'urbanità.

Il problema della costruzione sulle colline è risolto dal gruppo attraverso tipologie a schiera "a villini". I villini sono raggruppati in delle bande a pettine ortogonali alla curva di livello, risparmiando così una grande quantità di suolo e approfittando il godimento del paesaggio su tutti i fronti (Fig.101).

Il problema della pendenza viene risolto con i terrazzamenti, dando più importanza all'aspetto tecnico che a quello formale. L'importanza della morfologia e il rispetto delle curve di livello sarà ricorrente nella progettazione in Costa Smeralda.

Le altre proposte presentate non furono capaci di risolvere l'aspetto morfologico, lasciandosi prendere da formalismi fuori luogo che danno vita a "città giardino" minuziosamente disegnate, ma progettate in pianta sulla carta, ignorando completamente la naturalità del territorio.

Ovviamente la scarsa attenzione al contesto degli altri partecipanti giocò a favore del progetto "Genova 1950", che fu nominato vincitore del concorso.

Seppur arrivando a soluzioni finali distinte, da questo progetto emerge un aspetto fondamentale che seguirà Vietti nel suo percorso fino alla Costa Smeralda: l'attenzione per il luogo come base di partenza progettuale, la consapevolezza che ciascun progetto nasce da zero, e che non può essere applicata nessuna formula progettuale o forma assoluta ad un territorio, che invece deve essere studiato volta per volta.

40 Luigi Vietti, "I Piani di Organizzazione delle città moderne" in // *Secolo XIX*, Genova 13 Febbraio 1933, citato da Dell'Aira, op.cit., p.22.

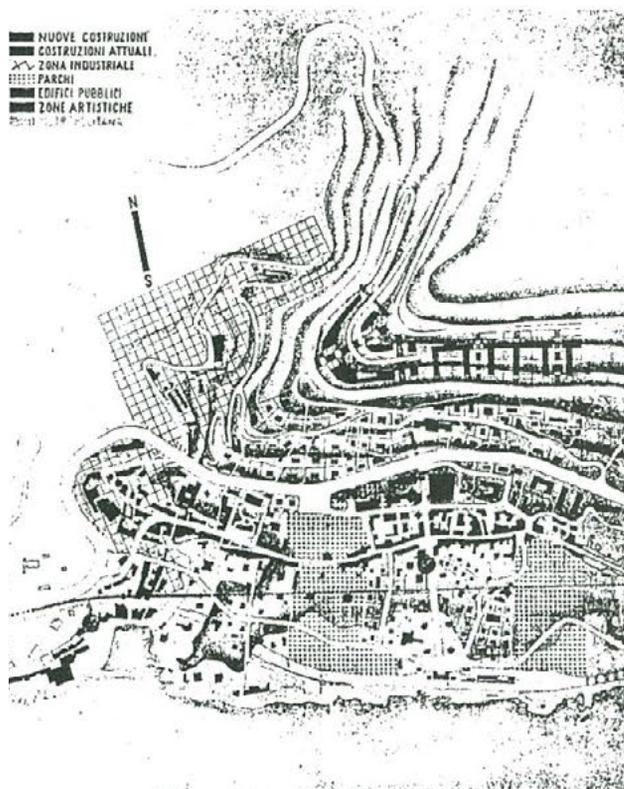
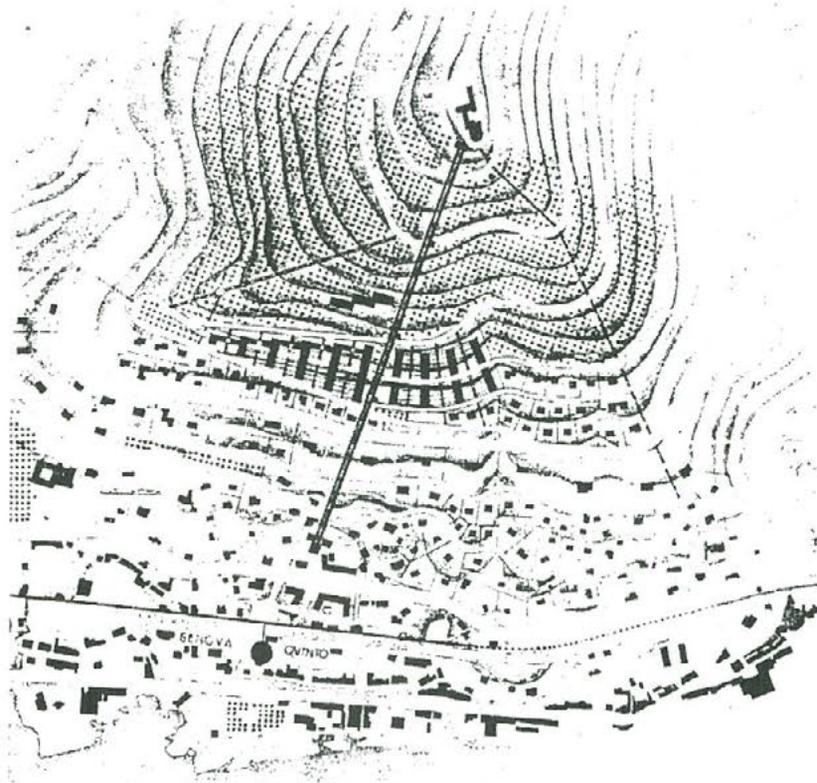
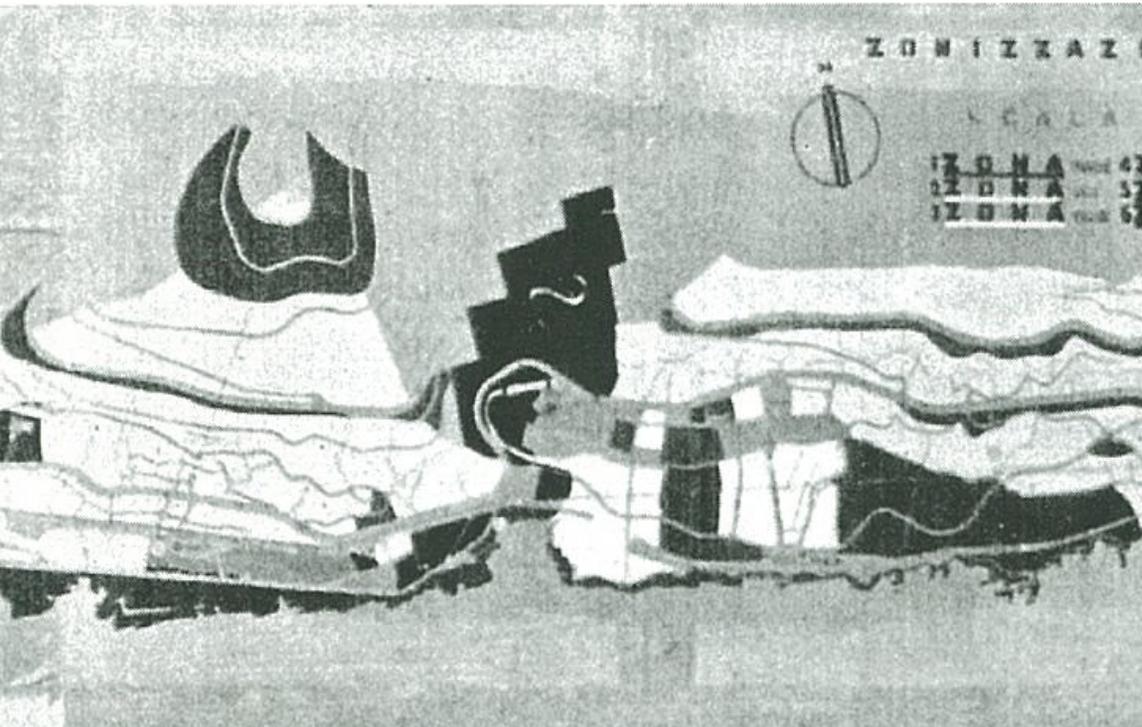


Figura 99. Progetto "Genova 1950". Zonizzazione.

Fonte: Dell'Aira, 1997, p.25.

Figura 100-101. Esempi di distribuzione edilizia del progetto "Genova 1950".

Fonte: Dell'Aira, 1997, p.27.



Nell'intervista con Dell'Aira Vietti afferma: *"Certo, c'è un filo di fondo che permane in tutte le cose che ho fatto. La gente mi diceva allora 'Fai tutte cose, una diversa dall'altra', il problema è che non ricordo! Ricomincio sempre da capo, da ogni tema che mi si pone. Arriva un lavoro e questo è l'inizio. Non c'è nulla che nasce prima, tutto parte da lì. Ecco il motivo. Ogni tema progettuale chiede una soluzione appropriata, una sua forma. Non si può considerarlo un'applicazione di una teoria formulata prima."*⁴¹

Negli anni che precedono la seconda guerra mondiale l'attività di Vietti fu molto intensa e difficile da catalogare, per i motivi sopra elencati. I progetti precedentemente descritti possono essere riepilogati in questo modo: i primi appartengono ad un momento specifico di architettura a servizio del regime fascista, e mostrano l'appoggio di Vietti al movimento razionalista, mentre il progetto "Genova 1950" interessa in questo caso perchè in esso è possibile intravedere l'approccio al territorio tipico di Vietti, che ritroveremo nella Costa Smeralda 30 anni dopo.

Vorremmo segnalare inoltre alcuni suoi interventi legati all'architettura turistica e alcune ville, molto distinte tra loro, che segnano il suo passaggio dal movimento razionalista alla riscoperta dell'architettura spontanea, che si confermerà solo dopo la seconda guerra mondiale.

Per quanto riguarda la realizzazione di alberghi, si segnalano il progetto di Portofino, San Fruttuoso e quello di Santa Margherita Ligure. Tutti i progetti si trovano in terreni inclinati, e la soluzione adottata varia in funzione dei casi. Nell'albergo "Delfino" di Portofino (Fig.102) l'edificio ha una forma a pianta ondulata che segue l'andamento della curva di livello, appoggiando i primi due piani al pendio stesso.

L'albergo di San Fruttuoso (Fig.103) è ubicato su una parete rocciosa, e risulta la continuazione del borgo esistente. Una parte dell'edificio è legata ad un blocco preesistente, mentre la parte nuova, che ospita le stanze dell'albergo e il ristorante, è integrata con la parete rocciosa, e assume perciò una forma più curvilinea e irregolare.

Nel progetto per un albergo a S.Margherita Ligure (Fig.104), si ripresenta il tema della morfologia del terreno, che si cerca di risaltare dividendo in due parti l'edificio: il blocco longitudinale in alto comprende gli alloggi e le camere, ed è suddiviso in vari piani terrazzati, e in ciascuno di essi è previsto il balcone da cui godere la vista panoramica. Il secondo blocco si concentra a mare, al quale era previsto accedere attraverso una funivia.

41 Dell'Aira, op.cit., p.130.

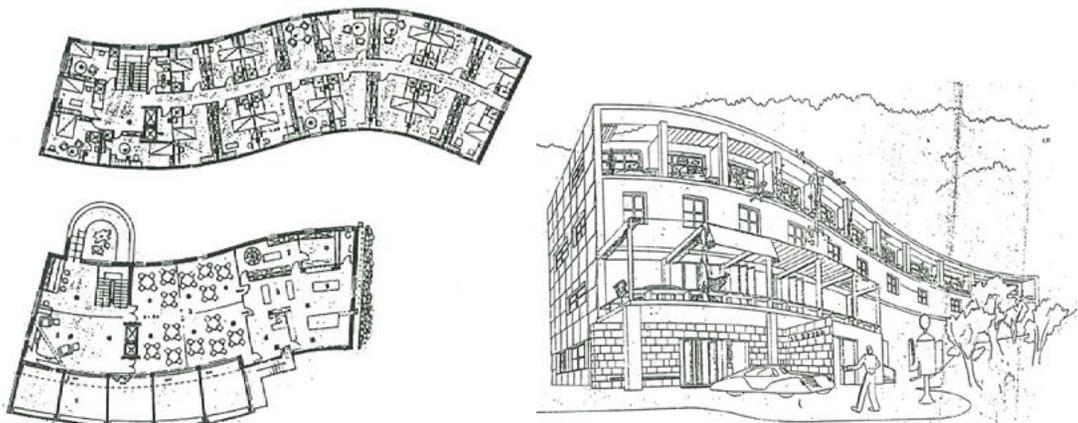


Figura 102. Luigi Vietti. Prospettiva e piante dell'albergo Delfino (1937).

Fonte: Dell'Aira, 1997, p.107.

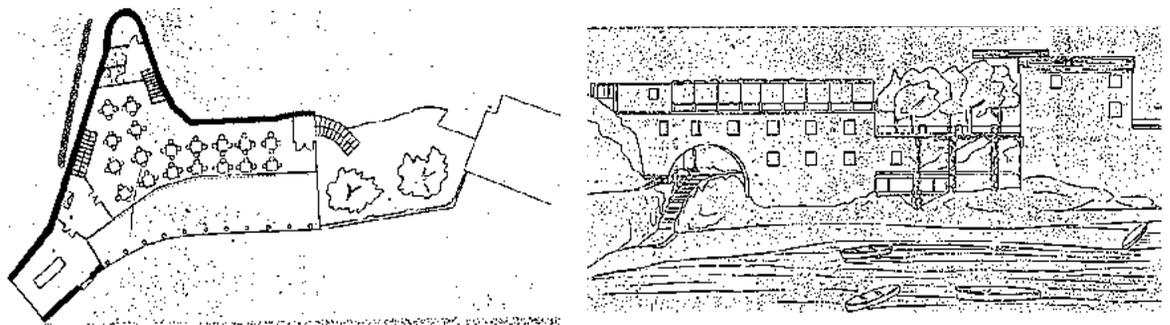


Figura 103. Luigi Vietti. Piante e prospetto dell'albergo San Fruttuoso (1937).

Fonte: Dell'Aira, 1997, p.108.

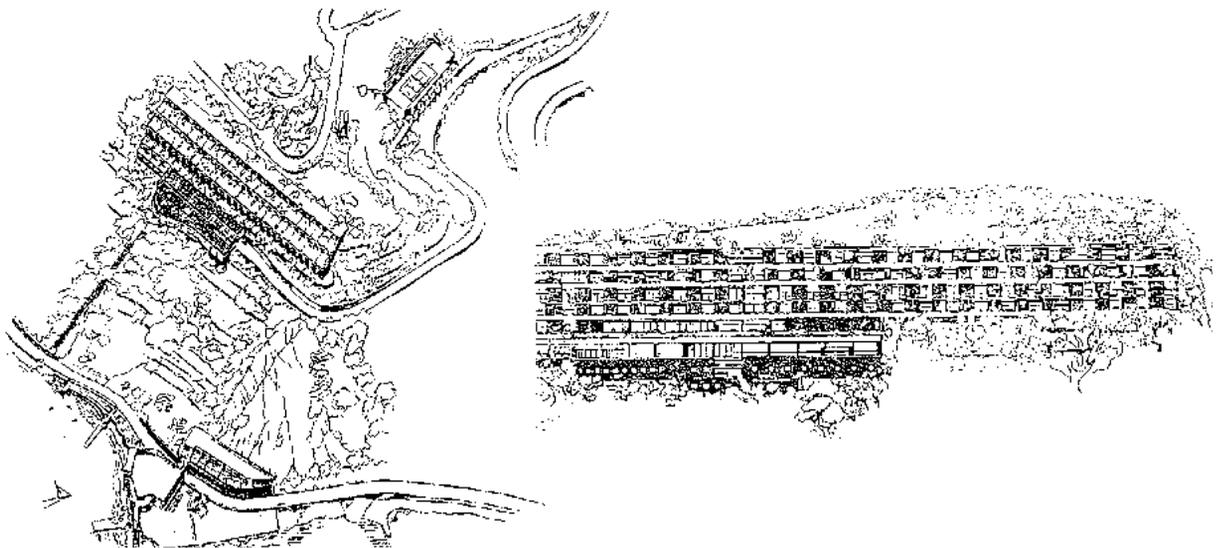


Figura 104. Luigi Vietti. Prospettiva e prospetto dell'albergo Nord-Est (1937).

Fonte: Dell'Aira, 1997, p.109.

Nei progetti descritti è possibile intravedere un'attenzione profonda alla funzione dell'edificio e al suo adattamento al contesto, più che l'ostinazione di dovervi inserire degli elementi formali o di rispettare i canoni del razionalismo.

I tre progetti di ville che si presentano segnano il passaggio verso l'architettura spontanea che Vietti applicherà costantemente nella Costa Smeralda.

Villa la Roccia, realizzata a Connobio, rappresenta l'evoluzione del progetto di una casa tipo su roccia a sperone (Figg. 105-106), presentata nel 1930 alla Quarta Triennale Internazionale di Monza, e poi pubblicata nel catalogo "36 progetti di ville di architetti italiani", per poi passare alle varie mostre di Architettura Razionale di Roma e Firenze.

Il progetto della casa-tipo su roccia a sperone raccoglie, come in un esercizio accademico, tutti gli elementi formali del movimento moderno adattati alla casa mediterranea: i volumi puri, il tetto piano, gli intonaci bianchi fanno sì che sia la geometria a governare la forma. Il corpo principale è costituito da un semicilindro che si apre al lago, a cui viene accorpato un parallelepipedo che segue il fronte stradale; tutto è perfettamente distribuito simmetricamente rispetto all'asse ortogonale al piano stradale. L'edificio appare calato sulla roccia ma senza alcuna attenzione verso di essa.

Nel passaggio dalla fase progettuale alla costruzione (1936), ci si rende conto che il progetto della casa-tipo altro non era che un esercizio teorico.

Le condizioni naturali del sito in realtà sono molto più impervie, la superficie disponibile minore, quindi non basterà più poggiare l'edificio, ma sarà necessario che questo si ancori nel miglior modo alla roccia, divenendo parte di essa (Fig.107). Il blocco principale non potrà più essere un semicilindro perfetto, e sarà introdotto un basamento di pietra come elemento di passaggio dalla roccia al blocco circolare, più puro e d'intonaco bianco. Le stanze all'interno riprendono forma, non sono perfettamente uguali e geometriche, ma si adattano al nuovo profilo; l'apertura del blocco circolare verso il paesaggio lacustre indica un ricongiungimento tra l'edificio e la natura (Figg 107-108).

Sebbene continui ad essere chiara la presenza di un modello purista nella conformazione dell'edificio, quest'ultimo sembra essere più vicino alla realtà, liberandosi dall'approccio al progetto ideale che solo nella teoria può risultare veritiero.

Villa Wanda a Stresa sul Lago Maggiore (1935-1936) è una delle opere in cui Vietti maggiormente si riconosce tra le esperienze maturate in quegli anni.

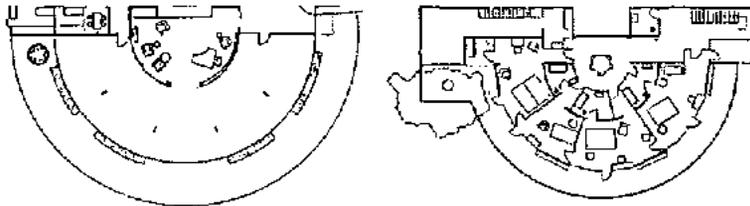
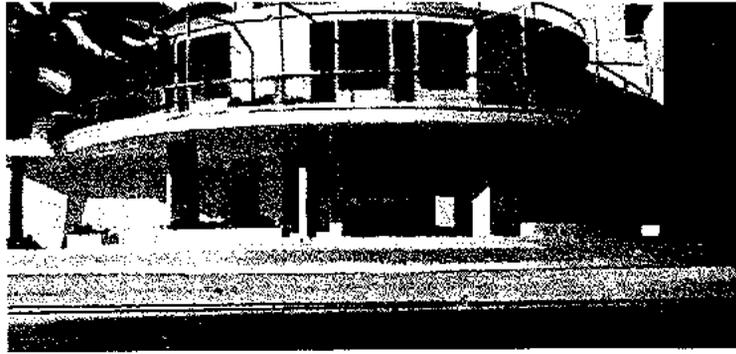


Figura 105. Plastico del progetto di villa su roccia a sperone (1929-1932).
Fonte: Dell'Aira, 1997, p. 65

Figura 106. Modello di villa su roccia a sperone. Pianta piano terra e piano primo.
(1929-1932). Fonte: Dell'Aira, 1997, p. 65.

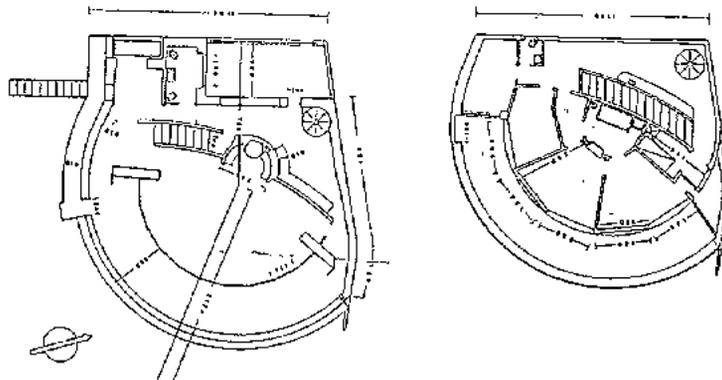
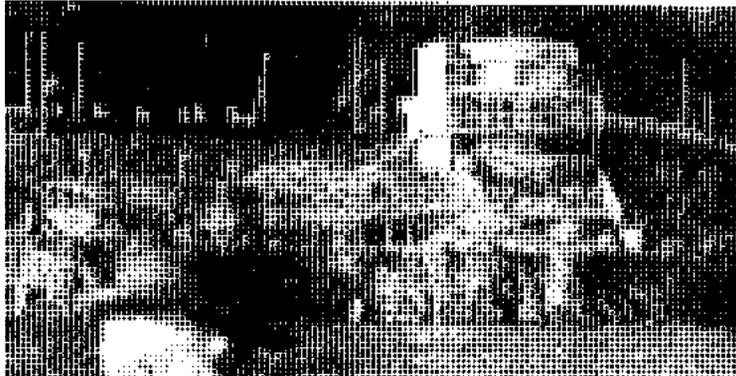


Figura 107. Foto della villa La Rocca all'epoca della realizzazione.
Fonte: Dell'Aira, 1997, p. 98.

Figura 108. Versione definitiva della Villa la Rocca a Cannobio. Pianta piano terra e piano primo. (1936).
Fonte: Dell'Aira, 1997, p. 98.

Si tratta di un progetto per l'ampliamento di un edificio esistente: ad esso vengono aggiunti due corpi laterali su entrambi i livelli, un lungo portico e una balconata nelle due facciate più lunghe, sulla strada e verso il lago (Figg.111-112). Il portico al piano superiore è costituito da snelli pilastri che sorreggono un frontone liscio, che allineato al parapetto dà l'idea di una muratura interrotta per il godimento del paesaggio, come se al muro venisse affisso un lungo quadro con il paesaggio lacustre come sfondo. Il porticato ha inoltre delle aperture nel soffitto, che oltre a permettere la penetrazione della luce per i locali sottostanti, permette alle piante rampicanti di crescere. Vietti approfitta di un ruscello che scorreva nell'edificio preesistente, per confluire in vasche interne ed esterne, che abbelliscono e rafforzano la relazione tra il fabbricato e la natura.

In questo progetto non vi sono regole astratte, come nella Villa la Rocca, ma ci si cala adeguatamente nella situazione partendo dalla necessità di migliorare la condizione esistente. L'edificio smette di chiudersi all'esterno e a contrapporsi al paesaggio che lo circonda per aprirsi e dialogare con esso.

Il progetto di Villa Wanda iniziò a far dubitare Vietti dell'utilità degli elementi del movimento moderno e indirizzarlo verso l'architettura spontanea.

"Posso io inserirmi nel paesaggio con una linea retta? La legge del contrasto crea anch'essa un'armonia. Questo è ciò che ho fatto nella Villa Wanda a Stresa, che era in una posizione un pò particolare. La casa si vedeva dalla strada, da un orizzonte basso; la linea retta si staccava direttamente contro il cielo. Ma proprio inserendo queste linee ho iniziato a dubitare della validità di questo contrasto, allora ho cominciato a rompere la stereometria. Nel senso verticale e orizzontale. Le costruzioni che mi venivano fuori erano ancora rigide, ma l'architettura cominciava a muoversi, ad animarsi, a descrivere l'ambiente, a frammentarsi. Cominciava ad essere biologica, molecolare.."⁴²

L'ultimo progetto di quest'epoca che presentiamo è la Villa Nebbia a Mulinetti (1939), che mostra ormai l'abbandono dei canoni razionalisti (Fig.109).

In questo progetto si trovano molti degli elementi che ricorrono nell'analisi delle lottizzazioni della Costa Smeralda (cfr. cap. 5). Tra essi la necessità di abbassare quella linea retta del tetto della Casa Wanda sotto la linea dell'orizzonte, che fa sì che la Villa Nebbia si progetti al di sotto della quota stradale, in modo che dalla strada l'edificio non ostruisca la vista al mare. Un altro elemento importante è la chiusura dell'edificio alla strada, verso la

42 Dell'Aira domanda a Vietti quale fosse il suo atteggiamento nei confronti della propaganda dell'architettura moderna, in riferimento al razionalismo "di maniera" che traspare da alcune sue opere.

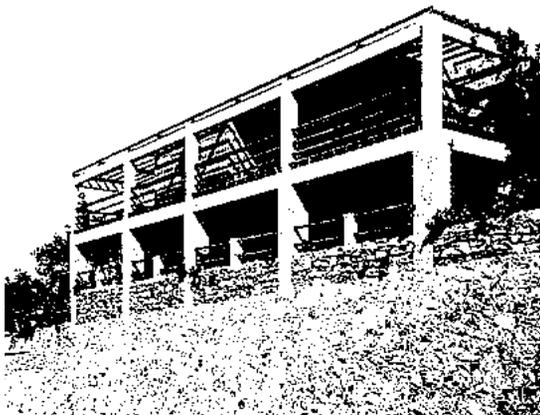


Figura 109. Vista della villa verso il mare.
Fonte: Dell'Aira, 1997, p. 118.

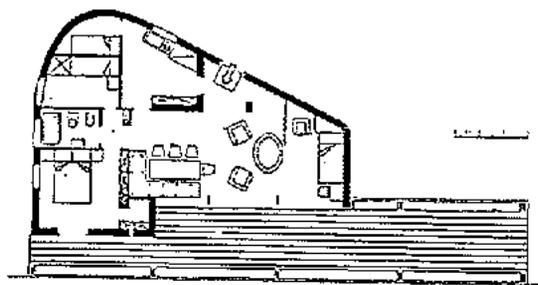


Figura 110. Luigi Vietti. Villa di Ugo Nebbia a Mulinetti (1939).
Pianta.
Fonte: Dell'Aira, 1997, p. 118.

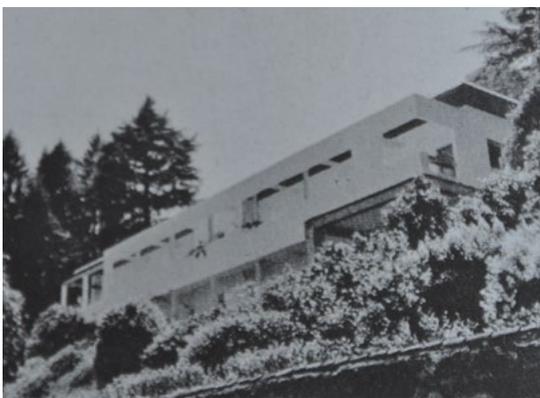


Figura 111. Vista dal lago della Villa Wanda.
Fonte: Dell'Aira, 1997, p. 96.

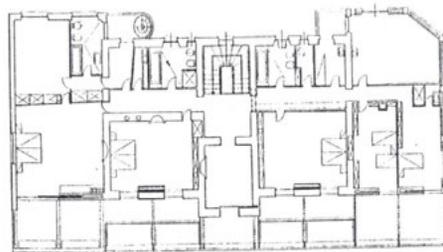
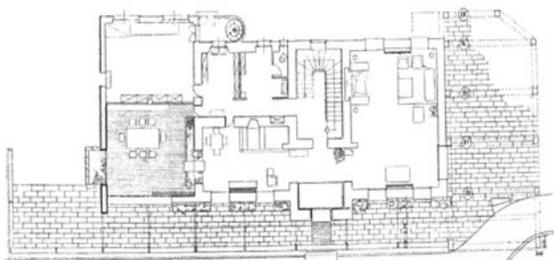


Figura 112. Luigi Vietti. Villa Wanda a Stresa. Pianta piano terra e primo piano (1935-36).
Fonte: Dell'Aira, 1997, p. 96.

quale si pone come un limite da non varcare, a forma di guscio chiuso che protegge la vita all'interno dell'abitazione, che invece si apre al mare. Scompaiono le imposizioni del movimento moderno: la copertura è a falde, il porticato verso il mare è di legno in continuità con la pietra del muraglione su cui si appoggia la casa, le pareti sono intonacate con dei motivi romboidali di tonalità rosa che richiamano le vecchie case dei pescatori. Una reinterpretazione quindi delle tradizioni locali che non smette comunque di essere una casa moderna.

La prima fase dell'opera di Vietti si conclude con l'inizio della seconda guerra mondiale, che costringerà l'architetto ad approfittare di un momento di pausa e riflessione dall'attività finora svolta.

I progetti che vedremo più avanti, tanto quelli degli anni '50 come quelli nella Costa Smeralda, rappresentano non un distacco totale dalla sua opera precedente, ma piuttosto la sua evoluzione.

E' come se tra la sua matrice razionalista, applicata con diverse sfumature dalle opere fasciste fino alle numerose ville realizzate, e l'altra matrice della sua opera, quella più legata alla conservazione delle tradizioni e all'architettura spontanea, la seconda prendesse il sopravvento e venisse approfondita, a volte estremizzata, nei futuri interventi della Costa Smeralda. D'altra parte, il razionalismo, se non nelle forme, verrà da Vietti riutilizzato per l'adattamento della funzione alla forma.

3.3.2 I primi anni del dopoguerra: la tradizione a servizio dell'architettura turistica

Il periodo di pausa dall'attività imposto dalla guerra servì come momento di riflessione per Vietti, per il quale *"gli elementi dell'architettura razionalista erano diventati degli elementi fissi con i quali molti architetti giocavano"* (Dell'Aira, 1997). In fin dei conti, passò attraverso il razionalismo ma non sembra averne condiviso le ragioni metafisiche e le implicazioni ideali (Secchi, in Dell'Aira, 1997). Per Luigi Vietti il razionalismo significava *"cercare tra le antiche nostre costruzioni, quelle che con estrema semplicità costruttiva corrispondono più che tutte alle funzioni per le quali è stata fatta la costruzione"*.⁴³

Nei primi anni del dopoguerra Vietti entra nella seconda fase della sua lunga attività progettuale, con un bagaglio molto ampio di ricerca effettuata nel

⁴³ Luigi Vietti, "Le nostre inchieste: Vuole parlarci dell'architettura razionale?", in *L'economia nazionale*, a XXIV, n.11, novembre 1932, p.37.

ventennio precedente, che gli permetterà di scegliere una strada-quasi-lineare.

Dopo la guerra, l'interesse per l'architettura spontanea che già aveva manifestato sin dai tempi della tesi di laurea nel progetto sul Lago Maggiore, divenne sempre più forte.

D'altra parte, anche la sua collaborazione con Giò Ponti per la rivista "Lo Stile" negli anni Quaranta mostrava il loro interesse comune per le arti e l'artigianato, per la riscoperta dell'architettura e delle tecniche tradizionali popolari. Allo stesso modo gli architetti impegnati prima della guerra nella diffusione del movimento razionalista, sceglieranno poi (come già descritto al capitolo 1) due strade: quella del monumentalismo o quella del "neorealismo", quest'ultima concorde al nuovo ordinamento democratico e ai valori nati dalla Resistenza. Il neorealismo si manifesta con un quasi rifiuto dell'architettura del passato più recente a favore dell'architettura antica e anonima delle campagne, quella non progettata ma da sempre realizzata dalle maestranze, legata più all'empirica necessità che alla teorica perfezione del manufatto.

Dell'architettura tradizionale, quella mediterranea sarà da riscoprire e da riformulare, non più nelle strutture puriste di Vietti delle ville degli anni '30, ma in una varietà di soluzioni e forme, che senza vergogna vengono mescolate ad altre di diversa provenienza (arabe, greche).

In Sardegna il neorealismo si presenterà in forme distinte, legate al tipo di committenza pubblica o privata che richiederà una produzione ben distinta. Nel primo caso il progetto sarà legato soprattutto all'operazione UNRRA-CASAS,⁴⁴ nel secondo caso alle iniziative di privati stranieri attirati dalla possibilità di sfruttamento turistico delle coste sarde.

L'attività progettuale realizzata a partire dal secondo dopoguerra non è facilmente disponibile nelle pubblicazioni esistenti, perchè non entrò a far parte dell'interesse della critica dell'architettura. Gli interventi di Vietti sono soprattutto in ambito turistico, sia a scala di pianificazione urbana che alla scala architettonica con le numerose ville in montagna, in campagna e al mare.

Molto importanti furono gli incarichi del Piano Regolatore Generale di Cortina d'Ampezzo (1957), del quale non si possiede nessun materiale, e

⁴⁴ Si tratta di programmi di edilizia popolare e residenziale per la riparazione delle case distrutte durante la seconda guerra mondiale, e della costruzione di nuove residenze per i senzatetto. (UNRRA-CASAS: United Nations Relief and Rehabilitation Administration, Comitato Amministrativo di Soccorso ai Senzatetto).

del Piano Regolatore Generale di Portofino, che sebbene nelle biografie sia datato 1957, si possiede nella versione del 1967 (Fig.113). I limiti amministrativi di Portofino sono molto ridotti, al punto che rappresenta il comune più piccolo della provincia (2,6 km²); il Piano di Vietti tuttavia non si limita al borgo storico che è il nucleo reale di Portofino, ma include anche il territorio circostante, un ambito costiero che collega la località turistica alla più urbanizzata Santa Margherita Ligure. L'isolamento di Portofino rende necessario il ripensamento dell'infrastruttura costiera, alla quale viene aggiunto un nuovo tratto. Per quanto riguarda la nuova edificazione, essa si riduce a qualche fabbricato in linea con il borgo, continuando la sua naturale propensione allo sviluppo verso il territorio interno.

Per quanto è possibile intuire dal piano, da cui ancora una volta emerge la morfologia come elemento strutturatore del territorio, Vietti interviene in modo molto rispettoso del paesaggio, nella stessa costa che al principio degli anni '30, in veste di Ispettore Onorario per i Monumenti della Liguria, si era trovato ad analizzare con lo scopo di tutelarla. La necessità di proteggere i promontori costieri dall'invasione della costruzione portava a definire gran parte del territorio "non edificabile".

Il Piano di Portofino, che anticipa solo di qualche anno l'inizio dell'attività in Costa Smeralda, mostra un'attenzione maggiore verso un luogo già conosciuto; non si tratta di un territorio nè vergine nè estraneo, da cui risulta un approccio al territorio meno spontaneo e azzardato che in Costa, ma piuttosto dettato quasi da un obbligo morale alla salvaguardia del territorio. La sempre crescente richiesta di seconde e terze case da parte degli italiani doveva essere comunque, secondo Vietti, soddisfatta. Urbanizzare le coste quindi non era di per sé un atto immorale, bisognava solo scegliere quali aree salvare e quali sacrificare. Portofino, insieme agli altri comuni delle Cinque Terre, era uno dei casi in cui il Piano Regolatore stesso non nasceva per ordinare la nuova edificazione, quanto bloccare totalmente l'espansione. Altre zone tuttavia, come Rapallo o Santa Margherita Ligure, secondo Vietti erano irrecuperabili e tanto valeva sacrificarle per risolvere la domanda della casa al mare.

In prossimità di Portofino, Vietti realizzò La villa "La Puddinga" (1955), un preludio ai temi della Costa Smeralda: l'edificio è articolato in diversi volumi, collegati da pergole e porticati. L'uso della pietra per rivestimento è un riferimento al castello Odero, ubicato nelle vicinanze. Come le ville della Costa Smeralda, La Puddinga si mimetizza nel contesto naturale, un costone roccioso a picco sul mare, nascondendosi in essa fino a risultare invisibile dalla strada litoranea.

Il suo assiduo impegno e totale dedizione a soddisfare una committenza ricca a servizio di un'architettura "futile" o poco impegnata nel sociale come era considerata quella turistica, sarà il motivo del suo allontanamento da parte della critica, e farà scomparire i suoi lavori dalle principali riviste di architettura, in cui frequentemente erano pubblicati fino agli anni '40. In un momento critico come fu il secondo dopoguerra, in cui i grandi maestri dell'urbanistica e architettura erano impegnati con la ricostruzione delle città e i dibattiti miravano all'urgente necessità d'intervenire nella costruzione di abitazioni popolari, ciò che probabilmente faceva discutere o tacere la critica non era tanto il suo ripiegare su forme tipiche delle tradizioni regionali e il reinterpretare gli elementi dell'ambiente domestico del passato, quanto il fatto che questi elementi legati a una cultura popolare fossero reinterpretati a servizio di sontuose ville per l'ozio di ricchi committenti. Un discorso etico, forse, più che stilistico.

Le sue dichiarazioni in merito alla poche responsabilità degli architetti nella distruzione delle coste in *Abitare*⁴⁵ sicuramente non lo aiutarono a cambiare l'opinione di quegli architetti impegnati nella lotta della protezione del paesaggio: secondo Vietti, la responsabilità era da attribuire al pianificatore, al sindaco e al sovrintendente, e non all'architetto, che altro non faceva che risolvere i problemi del committente.

Nonostante la sua attività del dopoguerra abbia contribuito a codificare e diffondere il linguaggio dell'architettura per l'ozio, ispirando gran parte di quell'architettura mediterranea estesa nelle coste italiane, nessuna critica costruttiva è stata spesa per interpretare la sua opera degli anni del boom economico e del turismo di massa.

Luigi Vietti, così come altri architetti rappresentativi in epoca fascista che scelsero la sua strada, vennero poi ignorati nei decenni successivi dal cosiddetto mondo dell'"architettura colta", come si deduce dal fatto che nella rivista *Casabella* non verrà citato per i successivi 20 anni. Ma d'altronde, come abbiamo descritto nel primo capitolo, i grandi nomi dell'architettura degli anni '60, con alcuni dei quali aveva condiviso il periodo fascista, non appoggiavano l'architettura turistica, considerata un prodotto-merce di bassa qualità. Lo stesso fenomeno della Costa Smeralda, benchè fosse un'operazione di chiaro riconoscimento internazionale, venne totalmente ignorato quando non attaccato direttamente perchè visto come un'ulteriore colonizzazione straniera del territorio.

45 *Abitare* (1973), 119.



Figura 113. Luigi Vietti. Piano Regolatore Generale di Portofino.
Fonte: R.A.P.U. (Rete Archivi Piani Urbanistici).

3.3.3 *L'esperienza di Vietti nella Costa Smeralda: neorealismo o banalizzazione dell'architettura vernacolare?*

E' finta la somiglianza tra il muro gobbo e storto dello stazzo e quello della villa: il primo è un errore genetico, il secondo è una prova di sapienza; il primo è nel segno della necessità, il secondo è nel segno della libertà. Il turista ha scelto il muro storto perchè ne possiede tanti dritti.

Bachisio Bandinu, *"Come nasce una favola turistica"*.

Al suo arrivo in Sardegna, Vietti viaggiò nell'Isola alla scoperta del territorio in compagnia del Principe, per raccogliere i caratteri degli insediamenti e dell'architettura tradizionale popolare che, mescolati, reinterpretati e rinominati, dovevano diventare gli elementi guida per la progettazione della Costa Smeralda.

L'obiettivo del comitato era, nei primi anni, quello di non intaccare la natura imponendole in modo violento l'edificato, cosa che peraltro avrebbe messo a rischio il carattere paradisiaco della destinazione turistica, dovuta proprio alla sua verginità. La necessità di non aggredire il paesaggio bilanciava la voglia degli architetti di progettare senza vincoli su una *tabula rasa*. Come altri architetti che approdarono in Gallura, anche Vietti si trovava di fronte ad un territorio in cui tutto era permesso, e spettava alla capacità di ciascuno saper spendere quella libertà con cautela.

Conservando solo in parte la sua matrice razionalista, cercò di riscoprire l'architettura povera, quella dei contadini e dei pescatori, riadattandola alle nuove esigenze. Da qui l'associazione del lavoro in campo turistico di Vietti con le vicende del neorealismo, diffuse in Italia nel secondo dopoguerra a partire dal campo cinematografico fino all'architettura: la riscoperta delle conoscenze costruttive, tecniche tradizionali, forme spontanee e legate alla vita contadina caratterizzano questa corrente, che già Vietti aveva sperimentato negli anni '30 in alcuni suoi lavori.

In Costa Smeralda però l'intervento sarebbe stato totalmente artificiale, poichè quelle coste quasi non erano state intaccate dall'attività umana. Ormai è il *genius loci* a suggerire al progettista ciò che il territorio è in grado di ospitare e come, e solo l'analisi attenta del luogo permetterà realizzare un'architettura invisibile.

In questo paragrafo si cercherà di apportare alcune riflessioni teoriche sull'operato di Vietti, definito a monte "neorealista", partendo dalle sue dichiarazioni su quali siano gli elementi propri del territorio che l'hanno ispirato fino alle valutazioni del suo lavoro da parte della critica, senza perder di vista l'analisi dei piani già effettuata al paragrafo precedente. Benchè il nostro obiettivo continui ad essere lo studio del progetto urbano e del territorio, per comprendere l'opera di Vietti nella Costa Smeralda è necessario partire dall'elemento architettonico per poi arrivare alla pianificazione dei nuclei. Il borgo di Porto Cervo parte infatti dalla costruzione dell'Hotel Cervo e le prime ville del Principe per poi articolarsi in pianta e in alzato con nuovi volumi, strade e piazze che si adattano alla conformazione del sito dando vita al "centro". Come già detto al paragrafo 3.1 i piani di lottizzazione sono posteriori ai primi sviluppi, e nascono dall'esigenza di regolare l'edificato, la cui distribuzione era però già stata ideata.

Oltre alla sistemazione urbanistica di Porto Cervo, le opere più importanti da lui realizzate in Costa Smeralda sono l'Hotel Pitrezza, l'Hotel Cervo, il complesso di ville "le Cerbiatte", tra cui "la Cerva", residenza privata del Principe Aga Khan, e le ville Romazzino, nell'omonima lottizzazione.

Vietti dichiara che l'aspetto che più l'ispirò del territorio gallurese era l'aspra vegetazione mediterranea, prevalentemente composta da ginepri, che al vederli da lontano sembravano formare una foresta, ma al passargli affianco un uomo con una mucca, essi perdevano la loro dimensione. Questo cambiamento di proporzioni nella macchia mediterranea lo indussero a voler fare delle "case che non si vedono"⁴⁶

L'altezza delle costruzioni era un elemento fondamentale per integrare le costruzioni con il paesaggio circostante, avente come riferimento i ginepri alti massimo 2,50 m, e da rocce granitiche che creano movimento nel terreno. Si impose quindi che le costruzioni avessero un'altezza massima di due livelli, per cercare di nascondere le case nel paesaggio.

La difficoltà di lavorare in terreni quasi sempre scoscesi doveva essere risolto con accorgimenti tali da non sommare tra di loro i piani. Se infatti su un piano inclinato si costruiscono delle case, anche solo di due piani, senza lasciare spazio verde tra una casa e l'altra, l'effetto ottico sarà comunque quello di un edificio multipiano, dato dalla somma di tanti piani; rispettando gli spazi, la prospettiva nasconde una casa nell'altra (cfr. par. 5.2).

46 Giuliana Bianchi, intervista a Luigi Vietti del 1998, pubblicata nel libro *Casa di Sardegna* (1999), p.15.

Anche l'uso di materiali originari del luogo che si integrino con la conformazione del territorio è importante per mantenere intatto il carattere locale: per gli elementi verticali si prediligono i blocchi monolitici tagliati di granito rispetto al cemento armato, tranne nelle strutture orizzontali, dove il cemento è alternato a travi in legno o archi di pietra.

L'uso degli archi nelle architetture di Vietti era frequente già a partire dagli anni '30 nella Casa dei Pescatori alla Foce (1938); in quel caso tuttavia non vi era nessun tentativo di creare un borgo *ex nihilo*, anzi era la funzione che quel luogo aveva sempre avuto, la presenza umana che aveva caratterizzato quelle coste, a suggerirne l'uso. In quel caso l'architettura vernacolare esisteva davvero, ed era fortemente legata al mare e a quella popolare mediterraneità che invece era estranea alla Gallura.

L'uso dell'arco verrà utilizzato soprattutto per distinguere il piano terra, generalmente un portico ad archi, dal corpo massiccio che su esso viene poggiato.

Anche i contrafforti, presenti in varie architetture smeraldine, sono un'eredità della Casa dei Pescatori alla Foce.

Nel caso di Porto Cervo, a differenza delle ville che si cercano di nascondere nel paesaggio e il Pitritza che pretende mimetizzarsi in esso, le intenzioni di Vietti sono distinte: *"(...) si deve sentire la cromatura delle abitazioni, si deve sentire la vita pulsante degli abitanti. Non ho fatto costruzioni alte, sempre al piano terreno, ma è prevalsa questa idea di fare delle cose cromate, a carattere visivo, anche bianche, il bianco è un colore no?, ma anche rosa, giallo, celeste, come si usa nel Mediterraneo"*⁴⁷ Considerando che il principale punto di accesso è considerato il porto, Porto Cervo doveva essere facilmente riconoscibile dal mare, con l'aiuto dell'effetto cromatico.

Gli edifici di Porto Cervo erano originariamente bianchi, e in una fase successiva venivano pitturati con le diverse cromature e costretti ad un trattamento di finta invecchiatura che contribuiva a dare l'idea del "centro storico" (Figg. 114-115).

Sono inoltre presenti altri elementi ricorrenti nel paesaggio mediterraneo come i portici, le logge, i passaggi aerei sui vicoli, le scale esterne, i balconi e le verande, le cordonate ed i muri a scarpa, che sono da Vietti adattati alla sua architettura conferendogli un *"tono pittoresco verso il quale induge senza pudori e pentimenti"*⁴⁸ *"Il risultato è un cocktail di esotismi ed elementi diffusi nella cultura mediterranea"* (Barisone, Scelsi, 1999, p.36).

47 Abitare, op.cit. p.95.

48 Roberto Secchi, introduzione a Dell'Aira, op.cit., p.8.

Cala di Volpe è considerata in realtà lo spunto per la creazione di uno stile "esotico-postmoderno" (Baumeister, 1969): come in una scenografia di un film, in esso sono presenti elementi di stile spagnolo, nordafricano, greco, che diviene la parola d'ordine per l'eclettismo delle successive costruzioni. Nasce uno stile "neosardo" totalmente artificiale.

Per riprodurre fedelmente l'idea di mediterraneità, Vietti adotta per il paesaggio turistico di Porto Cervo degli elementi tipicamente urbani facilmente ripetibili in altri luoghi: in questo caso si tratta di una o più piazze circondate da attività commerciali e ristorative, collegate tra loro da pittoreschi vicoli dove, attraverso la serie di porticati, scale e terrazze, lo spazio pubblico e quello privato, quest'ultimo costituito dagli alloggi dell'hotel Cervo e dai commerci, si integrano convincendo il turista di appartenere a questa scena di vita di "paese" (Figg.116-117). Questo processo di adeguamento degli elementi urbani senza identità snatura tuttavia il carattere di spazio pubblico proprio della piazza, perchè sebbene aperto ai visitatori, Porto Cervo non è altro che un territorio privatizzato altamente controllato (Cappai, Alvarez, 2012).

La riproduzione di un borgo peschiero e dei suoi elementi più rappresentativi costituisce un'immagine turistica diffusa, e non è difficile ritrovare il paesaggio di Porto Cervo ripetuto in altri luoghi turistici: è il caso di Binibeca nell'isola di Minorca dell'architetto Barba Corsini, in cui ritroviamo alcuni elementi identificativi quali il pontile, la piazza, la Chiesa, gli archi e i loggiati. Se non fosse per l'effetto invecchiato applicato agli edifici di Porto Cervo, sarebbe difficile distinguere le due località l'una dall'altra (Figg.120-121).

Difficile quindi affermare quale sia la vera base di riferimenti di Porto Cervo. L'acclamata riproduzione di un borgo peschiero, mediterraneo, dai colori pastello invecchiati, poco ha a che vedere con gli insediamenti preesistenti della Sardegna. Vietti stesso riconosce che, a differenza della Riviera, in Sardegna era difficile adattarsi ad un'architettura spontanea costiera, giacchè questa, nei pochi centri come La Maddalena, Arbatax o Torre Grande, non possedeva caratteristiche sufficientemente forti, e pertanto adattarsi al poco che esisteva avrebbe voluto dire agire in modo semplicistico.

D'altra parte bisogna ammettere che il riferimento più vicino dell'architettura tipicamente gallurese, lo *stazzo*, non si prestava a subire un riadattamento stilistico: lo *stazzo* era legato ad un'economia pastorale molto povera, e la sua conformazione monocellulare o in alcuni casi bicellulare, non era adatta nè alla formazione di nuclei policellulari come residence o complessi alberghieri, e tantomeno alle ville di lusso.

Figura 114. L'hotel Cervo appena costruito, prima dell'invecchiamento, nel suo colore bianco.
Figura 115. L'hotel Cervo dopo la tecnica dell'invecchiamento.
Fonte: Gerlat, 2003.



Figura 116-117. Elementi ricorrenti nel villaggio di Porto Cervo: archi, verande, balconi, sottopassaggi e passaggi sopraelevati, vialetti e portici.

Fonte: Archivio fotografico dell'autore.



Sarà forse l'ambiente ligure o quello francese il riferimento per il borgo di Porto Cervo? L'uso dell'effetto cromatico suggerisce il paesaggio di Portofino e altri borghi liguri, tutti questi veri centri storici, o anche quelli francesi di Port Grimaud e Port la Galere, territori turistici di fondazione. La rivista *Abitare* (1973) definiva Porto Cervo e Port Grimaud, in tono abbastanza critico, "neo-paesi", "neo-centri" o "paesi finti", e il loro stile "newpopstyle", in linea con la definizione di "neosardischer stil" di Baumeister (1969).

Port Grimaud nasce nella costa francese a partire dal 1962, quando l'architetto François Spoerry acquistò i terreni nelle vicinanze di Saint Tropez e dette inizio alla progettazione di quella che verrà chiamata "la Venezia del sud". Non è un caso che Spoerry durante i suoi studi fosse l'assistente di Jacques Couelle, e che con questi avesse collaborato nella realizzazione di alcune ville nella Costa Azzurra.

A Port Grimaud l'architetto cerca di ricreare un immaginario paese acquatico, mischiando elementi di Venezia, Provenza e elementi folclorici mediterranei. Si tratta quindi di una marina totalmente artificiale, costruita alla base di draghe e di ruspe canali; al di là dello stile utilizzato per voler rappresentare questo neo-paese esiste a monte una struttura che risponde perfettamente ai bisogni dei turisti che la frequenteranno. Il paese è articolato in una serie di penisole, in cui le case, schierate una accanto all'altra e differenziate per stile e colore diverso, si affacciano direttamente sulla laguna, con approdo diretto per le barche. Nella facciata posteriore delle case invece, si articolano le strade che permettono l'accesso dei veicoli agli edifici. Gli elementi pittoreschi in questo caso sono ponti, loggiati, tettoie, balconate, altane e torrette (Fig.123).

Non importa più distinguere Portofino da Port Grimaud, ossia il vero dal falso, se il contesto esclusivo soddisfa il cliente molto più delle frequenti celle prodotte dall'architettura balneare dello stesso periodo. Tutto acquisisce la propria autenticità nel momento in cui risponde esattamente ad un modello di vita caratteristico del "paese". Nel processo di contaminazione di diversi riferimenti stilistici, spinti dalla velocità di contatto, finiscono col confondersi, ed è difficile distinguere il modello originale dalla sua riproduzione (Trillo, 2003) (Figg.122-125).

Gli stessi risultati stilistici finali di Porto Cervo e Port Grimaud si ritrovano a Port la Galere (1968), progettato da Jaques Couelle. Gli edifici di cemento vengono ricoperti da una pelle d'aspetto "barocco": dalla relazione descrittiva del progetto emerge che ciò dovrebbe trasmettere la storicità delle dimore arcaiche, troglodite, ma allo stesso tempo l'integrazione con il paesaggio.

Il carattere "antico" dell'esterno non corrisponde quindi agli agi degli interni. Una differenza netta tra le località della riviera francese e la Costa Smeralda è la scelta di optare per una maggiore densità, che permette di costruire in altezza e avvicinare gli edifici tra loro, piuttosto che spalmarli in grandi lotti per ville unifamiliari. L'articolo di Baumeister suggerisce che se la Costa Smeralda avesse tratto maggior spunto dalla densità di Port Grimaud e Port la Galere ne avrebbe ricevuto a cambio il vantaggio di vendere più terreni di superfici minori, senza rischiare di compromettere il paesaggio in quanto la topografia avrebbe aiutato a mantenerlo intatto.

Port Grimaud, la Costa Smeralda, Port la Galere, riuniscono una serie di riferimenti che confondono lo spettatore su ciò che è vero e ciò che è puro artificio. **A differenza di Port Grimaud e Port la Galere, dove l'architettura è lo sfondo della pianificazione, a Porto Cervo si parte dal dettaglio architettonico, e per addizione dei singoli fabbricati si raggiunge la costruzione del nucleo o lottizzazione.**

Lo stesso Regolamento Edilizio del Consorzio, che ricordiamo risulta una normativa interna sottostante a quella comunale, rispetto alla quale è più restrittiva e più dettagliata, suggerisce all'art.44 *Estetica Architettonica* che le costruzioni non si allontanino da un tipo di architettura mediterranea, in quanto il Comitato, per la valutazione della conformità dei progetti al regolamento, si attiene ai *criteri ispiratori dell'architettura mediterranea*. Si raccomanda che i corpi delle costruzioni siano in armonia con la topografia del terreno e che siano evitate linee e forme troppo rigide che si integrano difficilmente con il paesaggio della costa.

Non si legge nessun riferimento specifico, soprattutto alla Sardegna, ma piuttosto un insieme di elementi tratti dall'architettura popolare del mediterraneo, che simulano, soprattutto a Porto Cervo, l'"urbanità mediterranea", conseguita con una precisa architettura degli spazi, delle strade e delle piazze, e con la definizione architettonica (ma non semantica) dello spazio pubblico. Questi elementi, mescolati armoniosamente, devono inserirsi nella topografia del terreno senza causare un forte impatto; **l'immanenza del paesaggio naturale rende più facile il lavoro dell'architetto.**

Perchè allora mettere in relazione il neorealismo con Luigi Vietti?

E' la Consorti a suggerire la relazione tra il caso della Costa Smeralda e il movimento neorealista, individuando un filo comune tra le opere neorealiste e certe operazioni turistiche, tra cui il borgo di Porto Cervo: "*Forme elementari, materiali comuni -intonaco, tufo, pietra locale, legno- assenza totale di*

Figura 118. Planimetria del centro di Porto Cervo, composto dall'Hotel Cervo e la Piazzetta.

Fonte: Dell'Aira, 1997, p.124.

Figura 119. Planimetria di Port Grimaud.

Fonte: Architecture Française, 1969, 325, p.36.

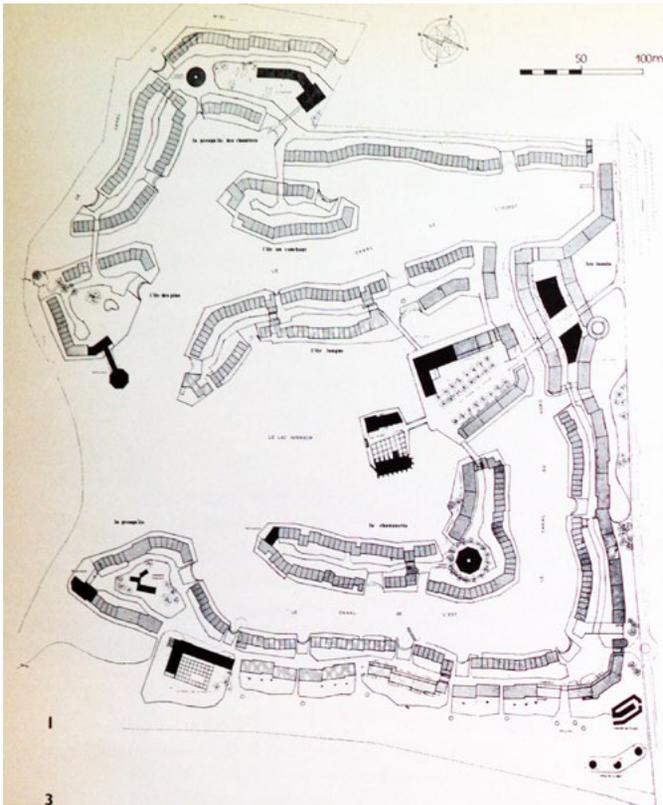
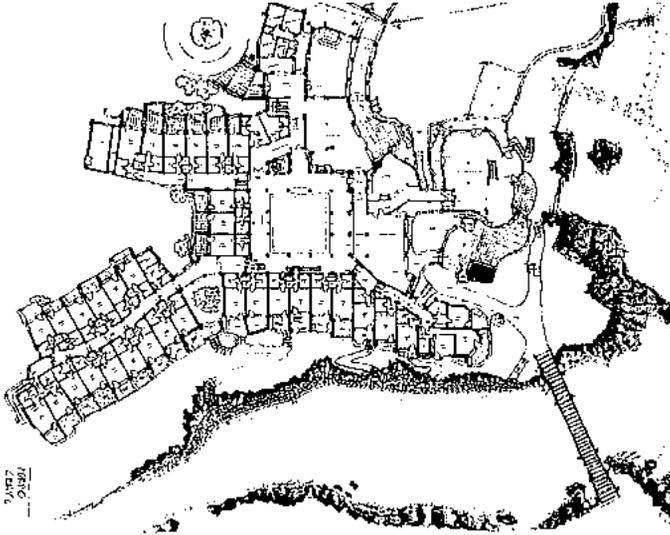
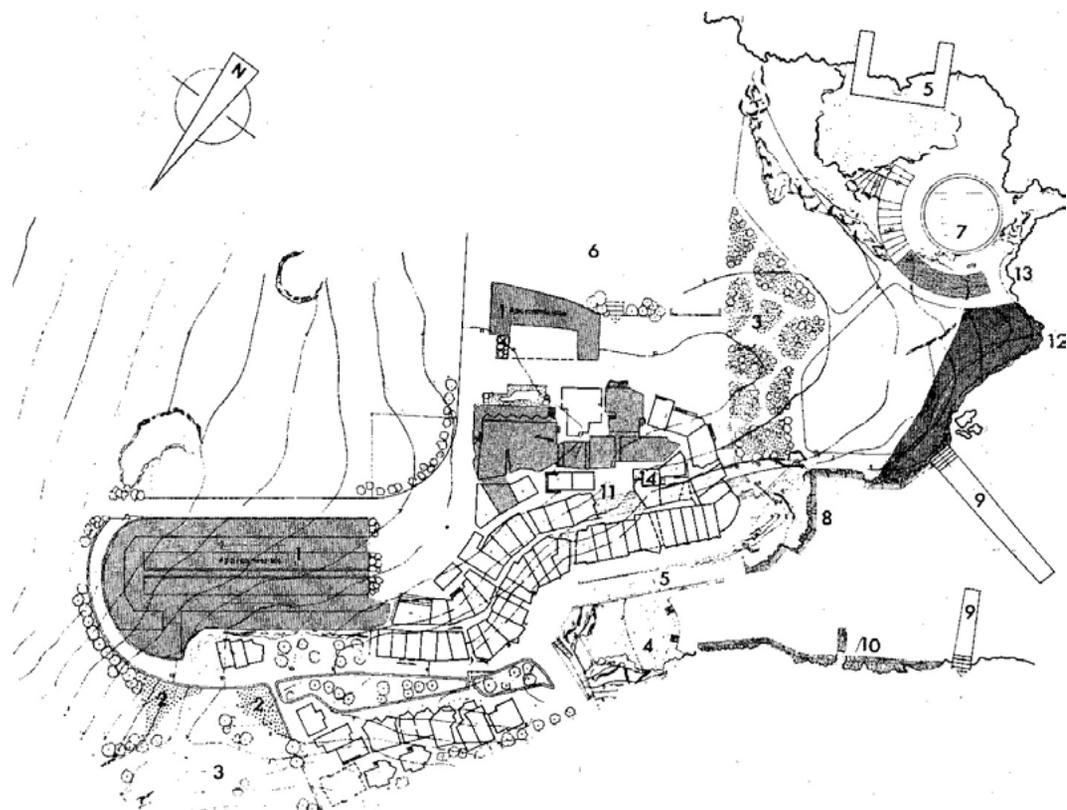


Figura 120. Planimetria della località turistica Binibeca, Minorca.
Fonte: Baumeister, 1970, 67, p.903.

Figura 121. Veduta fotografica del villaggio Binibeca.
Fonte: Architecture Française, 1969, 325, p.28.



CITE MARINE DE PORT - LA - GALERE

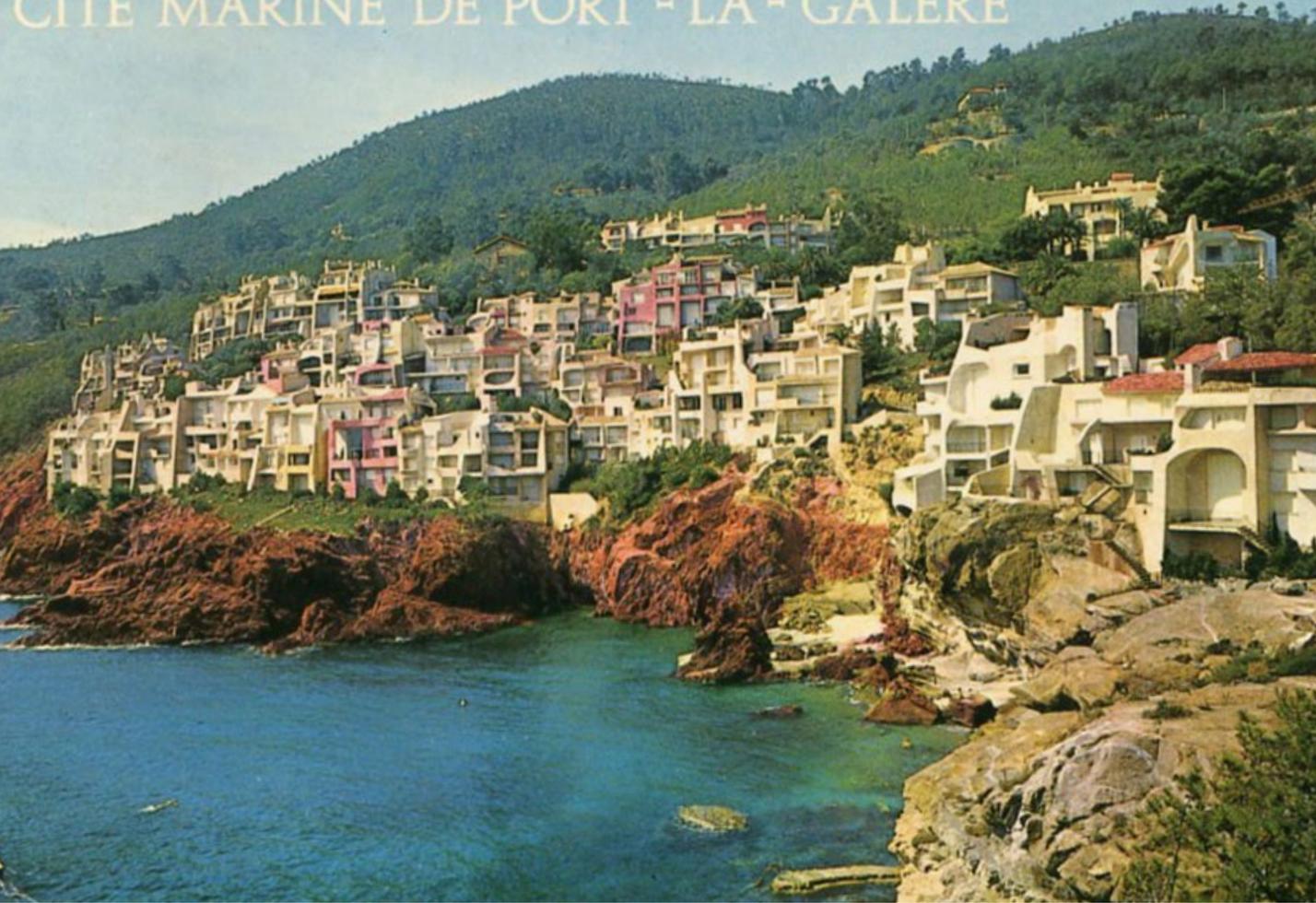




Figura 122. Cartolina di Port la Galere. Fonte: Web.

Figura 123. Port Grimaud. Fonte: Abitare, 1973, 119, pp.104-105.

Figura 124. Portofino. Fonte: Web.

Figura 125. Veduta di Porto Cervo. Fonte: Archivio fotografico dell'autore.



*aggettivazione, traducono simbolicamente in architettura la dignitosa povertà di una società frugale e antica e annunciano la speranza di un progresso capace di non cancellare la tradizione”.*⁴⁹

Nonostante non vi sia nel caso di Porto Cervo e nelle architetture di Vietti in Costa Smeralda un riferimento ad un modello preciso, si deve riconoscere che con l'adozione di certi elementi non si discosta totalmente dalla tradizione, e forse si potrebbe pensare che si tratti di un'evoluzione del modello tradizionale che l'utente stesso avrebbe adottato per modificare il proprio habitat tradizionale (Trillo, 2003). Considerando l'"effetto Costa Smeralda" in tutta la Sardegna, non solo nelle coste e non solo nell'architettura turistica, forse bisogna ammettere che così è stato, anche se non con esiti del tutto positivi.

E ancora Fontana (1999) afferma: «Ironia della sorte, queste esercitazioni [quelle del borgo la Martella di Quaroni NdA] saranno utili per l'architettura dei villaggi vacanze che sorgono dagli anni sessanta in poi lungo le coste e sui monti, spesso con risultati interessanti nel rapporto con l'ambiente, ma omessi dalle storie per un moralistico atteggiamento di condanna delle architetture per i ricchi».

Tuttavia nel caso dei villaggi turistici e le case per vacanze questi elementi vengono esasperati, sino a comporre un "*esperanto vernacolare*" (Consorti, 1997) riproducibile in tutte le coste. Porto Cervo diventa quindi un caso di nuova fondazione di un territorio con l'illusione di riprodurre un'autentica mediterraneità, sconcertando la critica per questa evidente alterazione di significato.

Se da una parte le scelte progettuali deformano definitivamente le tipologie insediative locali in apparenza condividendone alcune manifestazioni superficiali, le politiche di marketing cercano di esaltare quest'aspetto vernacolo e d'isolamento insulare che attrae la ricca committenza (Carta, 2007). Si forma così un modello turistico che si estende in tutte le coste alla base della malinterpretazione dell'architettura tradizionale locale.

Il paesaggio turistico costruito si sovrappone al patrimonio architettonico esistente, producendo un fenomeno di banalizzazione del paesaggio locale (Muñoz, 2008).

Definendo l'opera di Vietti neorealista tuttavia, è necessario fare riferimento non solo al tentativo di recupero dell'architettura locale spontanea,

⁴⁹ Claudia Consorti in *Storia dell'architettura italiana. Il secondo novecento* (1997), citata da Carta, M., 2007, pp. 216-217.

obiettivamente poco riuscito se non fosse, come abbiamo visto, per l'ideoneo utilizzo di certe caratteristiche puntuali quali gli archi o i materiali naturali, ma piuttosto ai suggerimenti del territorio che Vietti sembra capace di cogliere. Dall'analisi dei piani effettuata al paragrafo precedente, e dal capitolo 5 emerge che il suo approccio sistematico e dettagliato alla conoscenza della natura del terreno, la sua morfologia, i venti, sono i segni del suo "neorealismo".

Non solo l'assetto ambientale, ma anche le tracce preesistenti dell'uomo costituiscono la base per lo sviluppo di Porto Cervo: i sentieri sono lo spunto per il tracciato delle strade, che vengono disegnate quasi manualmente sul territorio, e i muri a secco diventano i limiti delle lottizzazioni o dei lotti stessi. Il neorealismo di Vietti è da intendersi dunque come l'insieme della raccolta degli elementi naturali e antropici del territorio preesistente, per la fondazione di un territorio che invada meno possibile il paesaggio originario, attraverso l'adozione di uno stile mediterraneo che sebbene si discosti da quello propriamente locale, riesce a Porto Cervo nella creazione dell'urbanità (anche se temporanea ed elitista).

I risultati raggiunti da Vietti alla ricerca dell'architettura spontanea in Sardegna sono molto lontani dal resto degli interventi neorealisti della penisola, come per esempio il quartiere Tiburtino a Roma di Quaroni, residenze convenzionate promosse per il miglioramento della vita urbana e dell'habitat sociale. La ricerca portata avanti verso il linguaggio della tradizione, che idealmente si contrappone al movimento moderno, si associa ai linguaggi adottati nel resto del Mediterraneo da architetti come Coderch in Spagna o Konstantinidis in Grecia, in relazione agli accorgimenti per la distribuzione orografica, l'uso di pergole esterne in legno ed elementi che estendono lo spazio interno verso l'esterno, la scelta delle viste prevalentemente verso il mare e altri elementi che definiscono un comune stile "mediterraneo".

Sebbene si riconosca che l'intento di Vietti di riprodurre un'architettura vernacolare sia un'illusione, una sorta di confusione della clientela che è convinta di trovarsi di fronte ad un paese vissuto, non si è d'accordo con la critica di Carta quando afferma che non vi fu nessun confronto diretto con gli orientamenti dei percorsi, le orografie e le esposizioni, ovvero con il territorio e la natura circostante. Pur arrivando a dubbiosi risultati formali, soprattutto nella composizione finale di Porto Cervo, questa tesi ampiamente dimostra che vi fu un'attenta analisi del territorio, tanto a Porto Cervo come nella Pitrizza, inteso come elementi naturali, conformazione del terreno, vegetazione e scorci paesaggistici, e non un "rimando semplicistico al contesto". Ciò ha permesso di limitare l'impatto della costruzione del territorio, almeno per quanto concerne la prima fase finora trattata.