

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

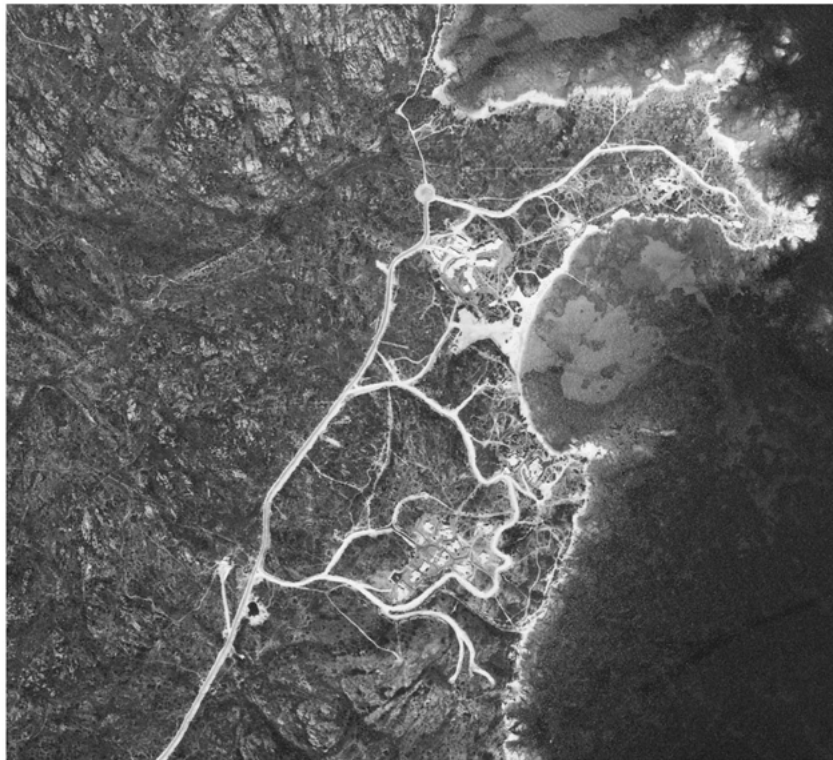


CAPITOLO 4  
Il Master Plan della Costa Smeralda tra  
landscape e urban planning

**Porto Cervo 1968**



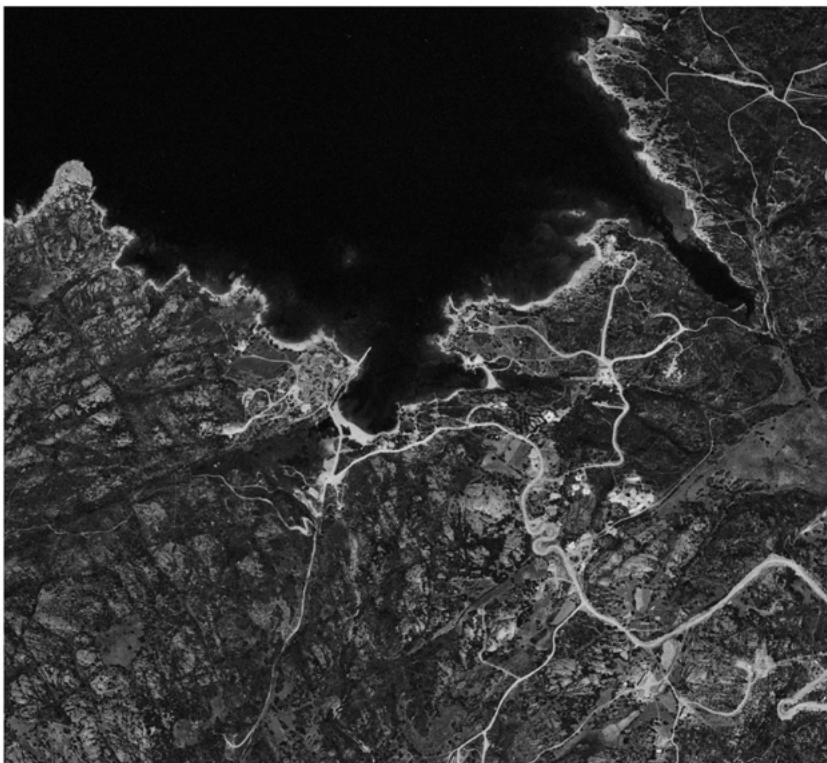
**Romazzino 1968**



**Cala Volpe 1968**



**Pitrezza 1968**



## *Introduzione*

Come già anticipato all'inizio della tesi, la presente ricerca parte dalla scoperta di una documentazione inedita riguardante il Master Plan della Costa Smeralda, sviluppato alla fine degli anni '60 da un'importante firma nordamericana, Sasaki Dawson De May Associates.

La continua negazione dal parte del Consorzio della presenza di un processo di pianificazione iniziale nella Costa che avesse portato alla redazione di un Master Plan, è quindi in netto contrasto con le informazioni e la documentazione da me raccolte attraverso altre fonti, che ne attestano invece l'esistenza. Il materiale cartografico, il solo che si è potuto raccogliere al riguardo, è ciò che resta del vecchio Ufficio Planning del CCS, smantellato in seguito all'abbandono della presidenza da parte dell'Aga Khan.

Nonostante dall'analisi del Master Plan emerga che solo una parte venne realizzata, l'importanza di questo capitolo non consiste nel dimostrare in che misura la Costa Smeralda attuale si adattò o meno al master plan americano, quanto cercare di capire la necessità di introdurre un'équipe di pianificatori del paesaggio a scala territoriale nel processo di costruzione della Costa Smeralda, e il passaggio da un approccio al progetto-in questo caso turistico-europeo (quello del comitato di architettura) a quello americano.

La Costa Smeralda rappresenta in quegli anni l'unico caso diffuso di applicazione di un modello di pianificazione americano nel Mediterraneo.

La difficoltà di accedere a informazioni più complete sul Master Plan di Sasaki dovuta ad una riluttanza generale nel rilascio di documentazione, atteggiamento diffuso quando si tratta di ricerche sul turismo, ha spesso influito sulla fattibilità di un valido confronto tra i due approcci al territorio.

Gran parte della ricerca svolta su questo argomento è stata possibile grazie al periodo di studio trascorso presso l'Harvard Graduate School of Design, dove è stato possibile accedere direttamente agli archivi universitari relativi all'opera professionale e didattica di Hideo Sasaki. L'accesso diretto al materiale originale del Master Plan per la Costa Smeralda presso lo studio Sasaki Associates è stato possibile solo negli ultimi mesi.

L'altra fonte primaria è stata uno dei protagonisti del Master Plan, l'architetto paesaggista Morgan Wheelock, incaricato del progetto in Costa Smeralda fino alla fine degli anni '70. L'incontro con l'architetto ha contribuito a ricostruire le dinamiche dei fatti e comprendere quali fossero le strategie del progetto territoriale descritte in questo capitolo.

#### **4.1 Dal comitato di architettura all'équipe di consulenti americani**

Alla data del 1968, come vediamo dalle foto aeree nelle pagine precedenti, nella Costa Smeralda solo alcuni edifici erano stati completati: nella zona di Porto Cervo, ad opera di Luigi Vietti, erano sorti l'Hotel Cervo, la Piazzetta e alcune attività commerciali alle sue spalle, il porticciolo e il molo ad est; a nord l'Hotel Pitrezza e a sud l'Hotel Cala di Volpe, mentre il Romazzino era in fase di completamento. Oltre ai quattro alberghi principali, erano poi già sorte le prime ville a nord di Porto Cervo, e parte dell'infrastruttura stradale era già stata avviata.

Abbiamo visto nel capitolo precedente come i piani di lottizzazione del primo quinquennio della Costa Smeralda redatti dal comitato di architettura, in particolare quello di Porto Cervo, fossero in realtà un assemblaggio *a posteriori* della suddivisione dei lotti prestabilita a monte, e che le scelte relative all'ubicazione dell'edificato e dell'infrastruttura fossero dettate da un approccio percettivo e a scala locale più che da un'analisi a scala territoriale e da una strategia organica (vedasi par. 3.2.2).

La necessità di una pianificazione globale del territorio consortile, che partisse dalla scala territoriale fino alla scala urbana, stabilendo l'uso del suolo, le aree da proteggere e la disposizione delle infrastrutture a lungo termine, era diventata una priorità per la Costa Smeralda.

Per questo motivo l'Aga Khan viaggiò tra il 1967 e il 1968 negli Stati Uniti alla ricerca di un gruppo di esperti a cui si richiedeva di progettare un Master Plan sensibile nei confronti del paesaggio, ma che allo stesso tempo rendesse l'investimento vantaggioso nel tempo.

Per quanto il lavoro di Vietti e degli altri componenti del Comitato fosse apprezzato dal Principe, la loro rimaneva una visione a scala limitata, forse troppo soggettiva per riuscire a confluire in una pianificazione del territorio nella sua totalità. Inoltre, trascorsi i primi anni di costruzione, non si trattava più di realizzare solo delle ville private, ma di prospettare un investimento immobiliare di grande portata che avrebbe dovuto garantire un forte ritorno economico a lungo termine.

Il gruppo di consulenti doveva essere quindi composto da tre diverse figure professionali:

- a) un master planner che avesse già sperimentato un approccio attento al paesaggio;
- b) un master planner esperto in suddivisioni e promozioni immobiliari residenziali;

c) consulenti finanziari esperti in investimenti, *real estate*, tendenze del mercato etc..

L'Aga Khan aveva frequentato il College a Boston presso l'Harvard University, e aveva inoltre numerose conoscenze nel campo dell'architettura attraverso suo fratello Ayn. Per questa ragione, e per diretta conoscenza e fiducia, il Principe affidò a Morgan Wheelock, architetto paesaggista con cui aveva speso gli anni del College, il ruolo di master planner esperto in paesaggio.

Wheelock lavorava in quegli anni presso lo studio Sasaki Associates dove dirigeva i progetti internazionali, pertanto presentò Hideo Sasaki, fondatore dell'omonimo studio e direttore del Landscape Department del GSD, al principe Aga Khan, il quale finalmente affidò alla nota firma il progetto del Master Plan della Costa Smeralda.

Wheelock, in qualità di direttore dei progetti internazionali della firma, fu dal primo momento a capo del progetto, mantenendo i rapporti con il Principe e il Consorzio.

Il secondo ruolo, quello di *land developer*, venne affidato al gruppo Harman, O'Donnell & Henninger (HOH), proveniente da Denver, in Colorado.

Il ruolo di consulente finanziario fu assegnato al gruppo Economic Research Associates, dalla California, con grande esperienza nel settore dei *resort*: erano infatti i referenti del marchio Disney in alcuni resorts e della località turistica Sea Pines Plantation, una delle più grandi operazioni turistiche del Nordamerica progettata dallo stesso Sasaki.

Il gruppo ERA fu incaricato di attribuire un valore ai lotti precedentemente suddivisi dai pianificatori, e determinare un prezzo al metro quadrato al quale il Consorzio avrebbe dovuto vendere ai futuri acquirenti. Tale procedimento si allontanava dalle ormai lontane trattative dei primi anni con la popolazione locale, in cui il prezzo non era dettato da nessun tipo di valore di mercato.

L'équipe composta dai tre gruppi di consulenza con un totale di circa 8 collaboratori era coordinato da Morgan Wheelock, il quale afferma di essere stato implicato nel progetto per circa un decennio. In seguito alle prime visite in Costa Smeralda, si decise di disporre un ufficio *in loco*, per portare avanti il continuo processo di revisione dei progetti affiancando il Comitato di Architettura.

Non si trattava più quindi di rispettare delle norme del regolamento edilizio imposte dagli architetti del comitato, ma che queste a loro volta rispettassero le prescrizioni del Master Plan generale.

La nuova équipe di pianificatori, gli architetti del Consorzio e lo stesso Aga

Khan si riunivano periodicamente per l'approvazione delle nuove costruzioni da parte dei consorziati. In un primo momento si proseguì con la modalità di verifica dei progetti che prevedeva la preparazione di sagome di legno da ubicare nel luogo del progetto per verificarne l'ingombro. A metà degli anni '70, con la diffusione dei sistemi informativi negli Stati Uniti, si elaborò un modello del terreno tridimensionale, a partire dal quale si iniziò a richiedere un fotomontaggio dell'edificio che mostrasse l'adattamento alla topografia per ciascun nuovo progetto.

Come vedremo più avanti, la base dell'intervento è caratterizzata da un'analisi delle diverse condizioni ambientali e climatiche che definiscono le discriminanti sulle quali impostare il Master Plan: analisi della pendenza del terreno, tipo di roccia, orientazione, venti, vegetazione, drenaggio delle acque ecc.

In base all'analisi si sarebbero determinate le aree con maggiore o minore difficoltà di urbanizzazione. In realtà si iniziò poi a urbanizzare le aree con maggiore pendenza, come nel caso della lottizzazione alle spalle di Cala di Volpe, lasciando ad una seconda fase la costruzione sui terreni più pianeggianti, non sempre portata a termine.

Nonostante poche costruzioni fossero già state completate all'avvio della collaborazione con il gruppo nordamericano, e tutte in aree distanti l'una dall'altra, l'impressione iniziale fu quella di un territorio che si sarebbe espanso in modo disperso e sregolato.

L'idea principale del Master Plan è descritta da Wheelock durante l'intervista:<sup>50</sup> *"Abbiamo deciso, dopo l'analisi, di realizzare una serie di villaggi con lo scopo di esaltare la bellezza naturale del territorio. Abbiamo quindi stabilito i villaggi intorno a Porto Cervo, Cala di Volpe, l'area a sud di Cala di Volpe e la Pitrezza, e ridefinito una strada che li collegasse, in modo che quando esci da un villaggio, ti trovi veramente nella natura selvaggia, nella bellezza incontaminata di questo territorio, che magicamente sale dall'acqua verso le cime delle colline."*

La strategia principale del Master Plan era quindi quella di concentrare la costruzione all'interno dei *clusters* turistici a partire dalle costruzioni già realizzate, ridisegnare un'infrastruttura viaria che collegasse questi villaggi tra loro e seguisse il profilo della topografia, e limitare le costruzioni negli spazi intermedi tra i villaggi, in modo che l'infrastruttura attraversasse l'unico vero elemento di attrazione del luogo: il paesaggio naturale.

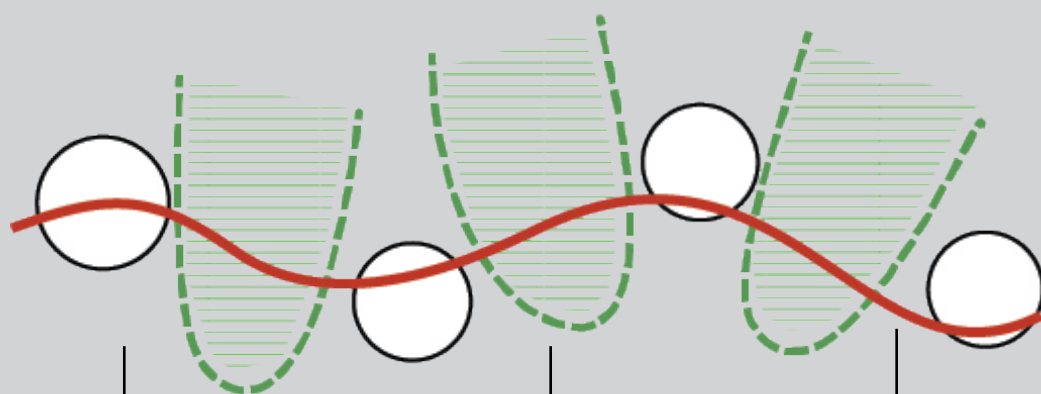
---

50 L'intervista con l'architetto Morgan Wheelock si è svolta il giorno 8 ottobre del 2013 nel suo studio a Cambridge, Massachusetts. Il discorso originale in inglese è stato tradotto dall'autore.





Figura 126. Schizzo diagrammatico che riassume il concept del masterplan, elaborato dall'architetto Morgan Wheelock durante l'incontro.



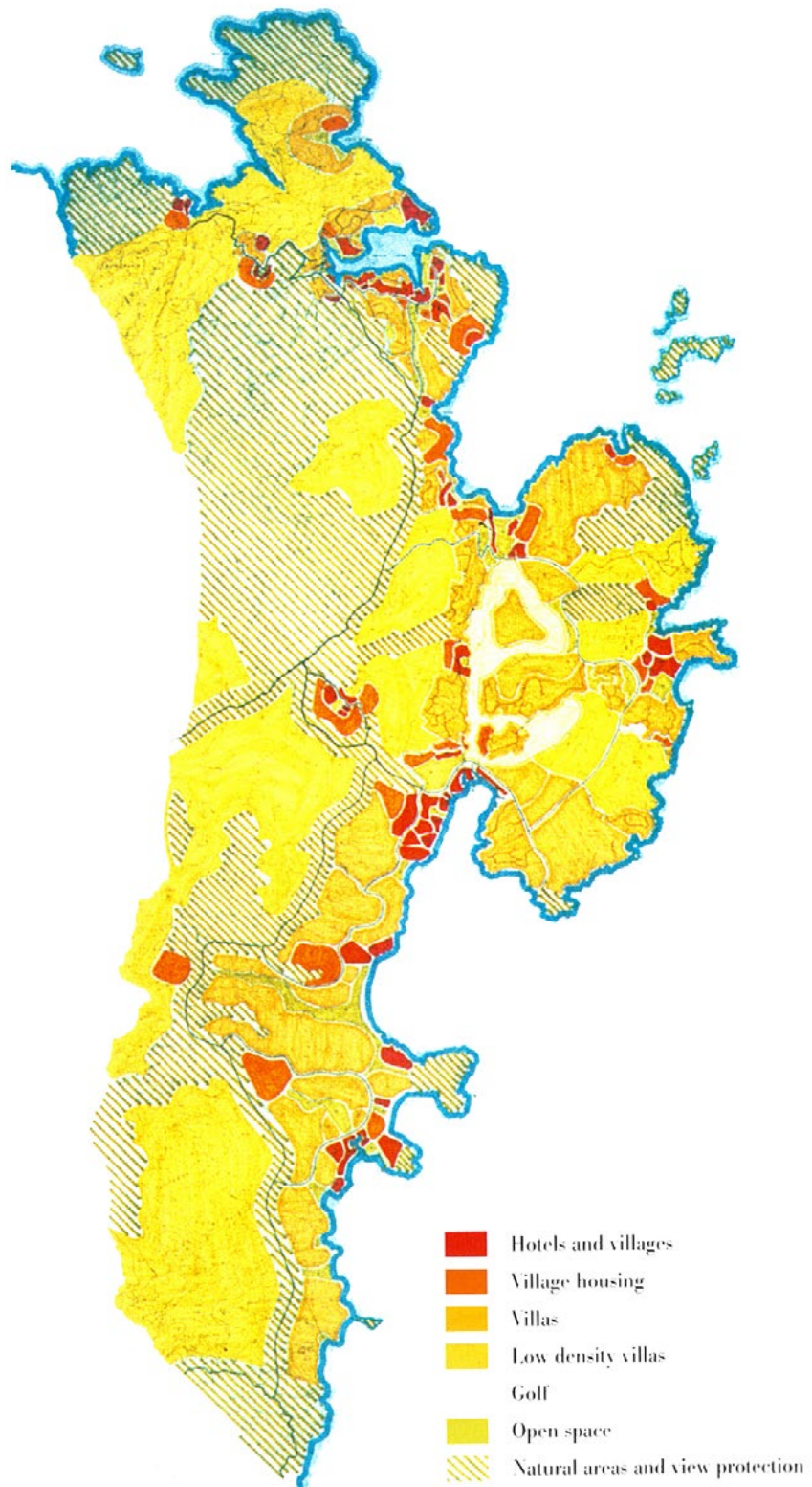
*Clusters* turistici: in essi si concentra la maggiore densità edilizia.

Spazi interstiziali tra i clusters-villaggi, destinati in principio a spazi aperti e nei quali si limita l'edificazione.

L'infrastruttura collega i villaggi tra loro seguendo il profilo della topografia e accompagnando il visitatore alla scoperta del paesaggio naturale.

**Figura 127. Diagramma esemplificativo della strategia del Master Plan di Sasaki Associates.**

Fonte: Rielaborazione dell'autore.



**Figura 128. La mappa è l'unico documento pubblicato relativo al Master Plan di Sasaki, Dawson, De May Associates.**  
 Fonte: Simo, 1997.

## 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

*"He was calling for the need for more contemporary design and collaboration at a time when Landscape Architecture was still caught up in the Beaux-Arts. He didn't subscribe to any particular design aesthetic. He wanted people to understand the human needs and natural forces that were working on the landscape".*

Prof. Charles Harris, New York Times, 25 settembre 2000.

Hideo Sasaki nacque in California nel 1919. Effettuò i primi studi universitari alla Berkeley University of California, che fu costretto ad abbandonare durante la seconda guerra mondiale. Nell'università di Berkeley frequentò corsi di architettura, paesaggismo e pianificazione.

La sua personale inclinazione a lavorare con idee relazionate agli elementi naturali lo indusse a voler approfondire il campo dell'Architettura del Paesaggio. Ottenne il titolo a pieni voti di Bachelor of Fine Arts and Landscape Architecture nel 1946. In quegli anni, oltre a svolgere le prime esperienze lavorative di Architettura e Pianificazione del paesaggio, studiò a fondo gli scritti di Frederick Law Olmsted, dove trovò ispirazione per la pianificazione e il disegno di sistemi di parchi estensi all'interno di grandi città come Boston, Buffalo e Chicago.

Sasaki afferma che la sua forte visione naturalista del paesaggio proveniva principalmente dalla sua infanzia trascorsa nelle fattorie e dalla sua formazione all'Università dell'Illinois: Stanley White, che aveva collaborato con *Olmsted Brothers*, l'aveva introdotto alla progettazione a larga scala correlata con il paesaggio, che poi Sasaki avrebbe apprezzato visitando i parchi di Chicago.

Ciò che Sasaki ereditò dai suoi professori dell'Illinois e ammirava nella figura di Olmsted era la piena convinzione della crescente importanza degli architetti paesaggisti, che invece non sembravano condividere i membri della Società Americana degli Architetti Paesaggisti,<sup>51</sup> tra i quali Sasaki aveva notato una rassegnazione a uno status di inferiorità rispetto agli Architetti e Ingegneri.

---

51 American Society of Landscape Architects, ASLA.

La convinzione di Sasaki sulla necessità di ripensare al ruolo dell'architettura del paesaggio, sia come disciplina che come attività professionale, si rifletterà nel suo futuro lavoro ad Harvard.

Tra il 1947 e il 1948 ricevette una borsa di studio per partecipare al Master of Landscape Architecture alla Harvard Graduate School of Design. In quel momento si viveva nel GSD una fase di transizione, legata al dibattito tra il modernismo e l'architettura di Gropius importata dalla scuola Bauhaus; ciò animava gli studenti a cercare nuove idee con un orientamento totalmente distinto rispetto a quello che Sasaki definiva "classico".

Dal 1950 al 1952 Sasaki accettò l'incarico di insegnare Architettura del Paesaggio ad Harvard, quando Gropius era Direttore del Dipartimento di Architettura e Collins del Dipartimento di Architettura del Paesaggio.

Quando nella primavera del 1952 Gropius si dimise per denunciare una necessità di cambiamento e una disorganizzazione al GSD, gli altri colleghi, incluso Sasaki, lo seguirono nelle dimissioni.

Ciò influì sulla scelta di Sasaki di tornare nell'Illinois per l'anno accademico 1952-1953 dove conobbe Reginald Isaacs, con il quale avviò una lunga collaborazione.

Nel 1953, quando Josep Lluís Sert fu nominato decano di Harvard, questi designò Reginald Isaacs come preside del Dipartimento di Pianificazione, che per mancanza di fondi fu incorporato al Dipartimento di Paesaggio.

Isaacs convinse Sasaki a tornare ad Harvard come professore assistente di Pianificazione, e solo tre anni dopo, con la separazione dei due dipartimenti, Sasaki divenne Professore di Landscape Architecture.

Il 1953 segnò anche l'avvio della sua attività professionale, con la fondazione dello studio di cui inizialmente Hideo Sasaki era l'unico socio, ma a cui si andranno incorporando altre figure professionali in gran parte acquisite nell'ambito del GSD.

L'attività professionale e didattica di Sasaki fu alimentata dalla necessità di ripensare il ruolo dell'architettura del paesaggio nell'America del postguerra, mettendo in discussione la preparazione delle scuole e degli stessi professionisti per andare incontro ai nuovi modelli di città e urbanizzazione in atto negli Stati Uniti.

Nell'articolo *Landscape Architecture Education in Transition*, Sasaki (1951) suggerisce quale sia la direzione che la disciplina e il ruolo dell'architetto del paesaggio debbano assumere: se storicamente l'architettura del paesaggio era legata all'abbellimento di ricche mansioni e in mano al potere di pochi, era ormai necessario riscoprire il lato popolare e funzionale.

In particolare la spontaneità e razionalità che caratterizzano il paesaggio vernacolare, e la sua relazione con la natura devono essere tenuti in conto nella progettazione contemporanea.

Il cambiamento tuttavia non deve essere cercato nella forma, ma nel proposito: si deve passare da un'orticoltura decorativa alla pianificazione ambientale. Le attività di pianificazione del terreno come la conservazione, la riabilitazione del suolo urbano e rurale, i sistemi regionali di spazi aperti, la conservazione del litorale sono alcune delle aree significative d'intervento dell'architettura del paesaggio, che può contribuire a migliorare la qualità della vita umana.

Si individuano inoltre due scale d'intervento dell'architetto paesaggista: una è quella del progetto urbano e l'altra è la pianificazione regionale. La prima include operazioni di ridisegno urbano, housing pubblico e privato, scuole e aree ricreative; la seconda, non ancora diffusa negli Stati Uniti, prende il via dai grandi cambiamenti delle città in atto e diventerà più importante con il riconoscimento dell'importanza di conservare le risorse naturali dominanti nelle regioni.

Sasaki criticava l'approccio alla pianificazione diffuso, limitato a una visione economica, demografica e architettonica del territorio; il processo di urbanizzazione delle aree rurali e dello spostamento delle grandi imprese fuori dalle città rendeva necessario apportare al progetto urbano considerazioni ambientali, da effettuare mediante una ricerca comparata di criteri e indicatori quali il clima, l'acqua, il suolo, la vegetazione, la fauna e gli aspetti culturali del territorio a diversa scala. Da qua deriverà l'importanza dell'analisi del territorio in ognuno dei suoi progetti, incluso quello della Costa Smeralda.

La visione di Sasaki anticipa molti dei discorsi contemporanei sulla sostenibilità ambientale: il problema maggiore degli Stati Uniti è stato quello di attribuire ad ogni bene un valore economico; la terra, la natura, gli animali e il clima, venivano considerati dei beni economici, partendo dall'errato presupposto che fossero inesauribili. Ciò ha portato a numerosi esempi di distruzione del paesaggio (Sasaki, 1953). Non escludendo la figura dell'architetto paesaggista dalla lista dei responsabili, Sasaki riconosce che questo ha spesso perso il proprio ruolo, ridefinendosi addirittura *Town Planner* o *Town Planning Engineer*, e limitandosi ad eseguire protocolli tecnici.

Oltre alle analisi basiche sull'economia, l'uso del suolo, sociologia e demografia, diventa dunque indispensabile un'analisi sull'ecologia, intesa

come l'insieme delle forze naturali che agiscono sul luogo oggetto della pianificazione, sia a scala regionale che a micro-scala. L'architetto del paesaggio deve essere la figura incaricata di condurre questo tipo di analisi, per poi trasformarla e sintetizzarla dando forma al progetto.

A partire dai nuovi cambiamenti in atto nelle città, le scuole di Architettura avrebbero dovuto iniziare a ripensare i loro metodi di insegnamento della disciplina dell'architettura del paesaggio. Fino ad allora i corsi erano generalmente organizzati secondo la tecnica di progetti-soluzione, spesso senza alcun ordine logico, in cui era richiesto agli studenti di risolvere prima il problema di un parco, poi un centro civico, poi una suddivisione, senza relazionare l'uno con l'altro (Sasaki 1950). Durante il suo operato come docente ad Harvard i corsi da lui impartiti divennero una successione di problemi legati tra loro in contenuti e scala d'intervento.

Ogni progetto veniva presentato agli studenti come la risoluzione di un problema, e pertanto doveva essere risolto con un ragionamento critico, suddiviso in tre fasi: la ricerca, l'analisi e la sintesi. L'analisi assume un ruolo fondamentale previamente alle scelte di progetto, e varia in funzione del problema da risolvere e la scala d'intervento (Fig.129).

Questo nuovo approccio al progetto porta ad altre idee innovative che caratterizzano l'insegnamento di Sasaki così come la sua attività professionale: da una parte l'importanza della teoria e della pratica nell'insegnamento, dall'altra il collaborazionismo.

A Isaacs Sasaki espose le sue idee sulla necessità di trasformare l'insegnamento dell'architettura del paesaggio a partire da una nuova impostazione definita "Educazione Professionale", in cui diventava fondamentale l'associazione della *teoria alla pratica* durante la formazione; raccomandò la ricerca di un equilibrio tra diverse personalità, abilità e conoscenze accademiche all'interno dei corsi impartiti: *"Idealmente dovrebbero esserci almeno 4 istruttori (a tempo parziale e a tempo completo): un uomo dal genio creativo; una persona produttiva e piena di energia; uno altamente tecnico e uno più moderato."*<sup>52</sup>

Quando nel 1958 ottenne l'incarico di *Chair of Landscape Architecture Department* al GSD, che terrà fino al 1968, mise in atto i cambiamenti da lui auspicati, inserendo nel dipartimento istruttori a tempo parziale e con denaro proveniente dal proprio studio professionale.

---

52 Hideo Sasaki, "Memorandum to Reginald Isaacs", December 9, 1954. citato da Simo, M. in *Sasaki Associates: integrated environments* (1997). Sasaki si riferiva a Roberto Burle Marx come possibile uomo dal genio creativo, e a sé stesso come moderato.

Il corso di *Landscape Architecture* da lui impartito si avvaleva della collaborazione di due coordinatori, spesso Peter Walker e Charles Harris, e dell'intervento di figure specializzate provenienti da diverse discipline durante le revisioni finali.<sup>53</sup>

D'altra parte, gli studenti più meritevoli erano invitati ad effettuare pratiche nel suo studio durante i mesi estivi e, una volta concluso il master, a continuare con il mondo accademico oltrechè professionale, attraverso la possibilità di impartire lezioni nella scuola senza retribuzione, quasi per sdebitarsi delle pratiche offerte nello studio.

Con questo nuovo approccio all'insegnamento, le barriere tra teoria e pratica si facevano sempre più sottili, anche se rimanevano quelle relative alle varie figure: architetto paesaggista, architetto, ingegnere, pianificatore.

La convinzione di Hideo Sasaki sull'importanza della multidisciplinarietà verrà da lui messa in pratica sia in ambito accademico che professionale: l'idea non era nuova, come lui stesso riconosce in un'intervista (GSD News 1989), giacchè la teoria del collaborazionismo era stata importata da Gropius dalla scuola Bauhaus, creando con i suoi vecchi studenti dopo la fine della seconda guerra mondiale il gruppo TAC (The Architects Collaborative), che in poco tempo aveva riunito professionisti provenienti da diverse discipline, con base l'architettura.

Inoltre già un secolo prima Olmsted e Vaux collaboravano con artisti e architetti per il disegno di Central Park a New York.

L'apportazione di Sasaki consistette tuttavia nel mettere in primo piano la disciplina dell'architettura del paesaggio, e nell'agire attivamente per la riformulazione del programma educativo del GSD affinché il collaborazionismo fosse parte degli insegnamenti.

Per superare il limite che lo studio di una singola disciplina comporta, Sasaki e Isaacs introdussero un corso specifico chiamato "*collaborative studio*", tenuto da Isaacs come docente di Planning, Sasaki di Landscape Architecture e Bogner e Bruck di Architecture. Il laboratorio progettuale vedeva impegnati i tre principali corsi di studio del GSD in un solo progetto: paesaggisti, architetti e pianificatori provenienti dai diversi master, erano suddivisi in gruppi

---

<sup>53</sup> Roberto Burle Marx fu invitato durante il corso accademico '62-63 come *lecturer* e come membro della giuria finale. La relazione tra Sasaki e l'architetto brasiliano influi forse su un intervento, poi non andato in porto, che avrebbe visto Burle Marx incaricato di progettare gli esterni di una villa che l'Aga Khan era intenzionato a costruire a Romazzino. Secondo il racconto di Morgan Wheelock, gli accordi vennero presi in sua presenza nella residenza privata del Principe a Chamonix, ma il progetto non venne mai realizzato.

misti per risolvere uno stesso problema, che poteva essere una comunità industriale come una nuova città, in cui il lavoro di ciascuno dipendeva dalla capacità degli studenti di collaborare tra loro (Fig.130).

Sasaki riteneva che l'architetto paesaggista, insieme ad altre figure professionali, avrebbe potuto raggiungere dei buoni risultati d'intervento sull'ambiente, non solo a livello economico e funzionale ma anche a livello di disegno urbano, richiedendo l'aiuto del pianificatore per meglio interpretare l'uso del suolo, per poi determinare il disegno strutturale e la forma del progetto.

Per Sasaki era chiara l'importanza della collaborazione e della multidisciplinarietà, come egli più tardi ricordava: *"in quell'epoca, quando vi era uno spirito investigatore ed eccitante, fosse con architetti o paesaggisti, non importava con chi si stava lavorando, (...) noi lavoravamo insieme per raggiungere la soluzione che ritenevamo fosse la più appropriata o creativa per una determinata situazione"*<sup>54</sup>

Per questa ragione Sasaki diede inizio alla sua firma nel 1953 con la modesta consapevolezza di aver bisogno di un gruppo multidisciplinare che avesse come base trainante l'Architettura Paesaggista.

Durante gli anni ad Harvard, reclutò numerosi ex studenti, tra cui lo stesso Morgan Wheelock (MLA '64) e li assunse al suo fianco come soci e collaboratori. La firma nacque nel 1953 e cambiò nome più volte in base ai soci maggioritari: Sasaki and Novak; Sasaki, Walker & Associates; Sasaki, Dawson, De May Associates; Sasaki Associates, tuttora esistente.

Non appena quarantenne, Sasaki era riuscito a crearsi una clientela tra i migliori architetti dell'epoca, tra cui Eero Saarinen, I.M Pei, Pietro Belluschi, Josep Lluís Sert, SOM, dei quali aveva guadagnato la stima, e dai quali gli fu richiesta la collaborazione in diverse occasioni.

Gli anni che interessano la ricerca sono quelli del decennio del 1960, nella fase di transizione in cui Peter Walker avviò una sede dello studio a San Francisco, chiamata Sasaki, Walker & Associates, mentre quella di Boston diventava Sasaki, De May & Associates. In quest'ultima si realizzò il Master Plan della Costa Smeralda, mentre nella prima erano portati avanti numerosi progetti per comunità turistiche. Negli stessi anni Hideo Sasaki esercitava come Chair ad Harvard.

---

54 Hideo Sasaki, conversazione registrata nello studio Sasaki Ass. nel 1993, in Simo, op.cit.



(PROBLEM 1 : LARGE AREA STUDY)

PHASE I : AREA ANALYSIS JURY SCHEDULE

Date : Monday, Oct. 15, 1962  
Place: Faculty Club, Room 7

"The primary aim of the first phase was to do a landscape inventory and analysis of the existing natural and cultural features of the Quabbin area."

MORNING SESSION: REGIONAL AND STATE INFLUENCES (Team One)

9-10 : Pre-session coffee and exhibit of materials.  
10-12:30: Presentation and discussion.  
INTRODUCTION by Problem Coördinator Charles W. Harris.

Urban Areas, etc. .... 1. Richard TOTH  
Transportation ..... 2. Bradley JOHNSON  
Water ..... 3. Robert FAGER  
Recreation ..... 4. Ann WOOD

LUNCH: (12:30-1:30) for invited guests.

AFTERNOON SESSION: QUABBIN AREA DATA (Team Two)

1:30-2: Pre-session exhibit of materials.  
2 - 6 : Presentation and discussion.  
INTRODUCTION by Team Two Coördinator M. Carlisle BECKER.

(NATURAL CONDITIONS)

Geological Base ..... 1. Kenneth SOERGEL  
Soils ..... 2. Floyd ZIMMERMAN  
Water ..... 3. Max CONRAD  
Climate ..... 4. Dean ABBOTT  
Vegetation ..... 5. Dale IKEDA  
Wildlife ..... 6. Phoebe BRUCK

(CULTURAL FEATURES)

Legal Units ..... 7. Pratomo MARTOSUWIGNJO  
Land-Use ..... 8. Per FRIBERG  
Historical ..... 9. Roman FODCHUK  
Visual and Land Forms ..... 10. Carlisle BECKER

JURY GUESTS:

Roberto BURLE-MARX - Painter, Land. Arch., Sao Paulo, Brazil  
Louis CARTER - Mass. Dept. of Natural Resources, Boston  
Allan GRIEVES - Water Engineer, Met. Dist. Com'n, Boston  
Philip LEWIS - Land. Arch., Wis. Dept. of Resource Development  
Dr. Wm. MURISON - Forest Biologist, Harvard Forest, Petersham  
Wm. NASH - Professor, Dept. of City and Regional Planning, Harvard  
David ROGIER - Land. Arch., Schellie Associates, Indianapolis, Ind.  
George YOST - Arch.-Planner, Sasaki, Walker & Assoc., Watertown

Figura 129. Programma originale della presentazione dei lavori del corso Landscape Architecture 1962-63.  
Fonte: Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.

Harvard University, Graduate School of Design

Arch. 2-3ab: Professors Bogner, Bruck

Planning 2-3b: Professor Isaacs

Landscape Architecture 2-3ab: Professor Sasaki

Minimum Requirements for Submittals

Collaborative Problem: AN INDUSTRIAL COMMUNITY

L.A. (Landscape Architects): General plan of community with indication of land use and transportation (which also serves as location drawing for architects' sites)

L.A.: "Detail" site plan (sites of architects' studies)

A (Architects): Architects' building plans - "sectional"<sup>†</sup> studies, with each section developed as individual work of a student showing a building or a section of a building group

A: Architects' elevations, etc. of the individual sections

A: Model of architects' buildings

Program data and incidental drawings (for entire group): community location and transportation within greater Worcester, and other basic information which is in part existing material, to be prepared and presented by planners. . . .

<sup>†</sup>Each architect responsible as individual for design and planning of a building.

All drawings to be hung on screens in Hunt Hall by 10 p.m., Wednesday, March 26. The students must arrange to have necessary screens for hanging and carry them over from Robinson Hall if necessary.

**Figura 130. Programma originale del corso Collaborative Studio.**  
**Fonte: Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.**

#### *4.2.2 L'analisi della dimensione ambientale come base del processo di pianificazione del territorio*

Sasaki cita più volte nei suoi dialoghi l'importanza della terra, sia come elemento naturale che come base per le azioni umane. L'assetto ambientale e le caratteristiche fisiche e morfologiche del territorio costituiscono la base di qualsiasi analisi previa al progetto, e servono a delimitare le aree d'intervento e prendere decisioni adeguate in funzione della topografia o della presenza di elementi fragili quali corsi d'acqua, presenza di flora e fauna o aree boschive, o altri quali la vista panoramica, l'illuminazione e i venti che assicurino il confort degli edifici.

L'utilizzo di sistemi metodici di analisi del territorio caratterizzava la disciplina dell'architettura del paesaggio di Sasaki, sia in ambito accademico che professionale. Sasaki adottava tale sistema sia nei corsi al GSD che all'interno del suo studio: una serie di indicatori sono utilizzati come base per le successive scelte adottate nel master plan.

Questo approccio al territorio è uno degli aspetti che differenzia l'intervento di Sasaki in Sardegna a partire dal 1968, rispetto a quello utilizzato fino a quel momento da Vietti e dagli altri architetti del comitato d'architettura, che come abbiamo visto (vedasi 3.3.3) si basava più su analisi soggettive e puntuali che non su un'analisi globale e metodica del territorio nella sua totalità.<sup>55</sup>

Nel seguente paragrafo si presenta parte dell'attività di Sasaki risalente alla stessa epoca del Master Plan per la Costa Smeralda, mettendo in evidenza quali siano gli elementi considerati prioritari nella fase di analisi del territorio. Una prima dimostrazione dell'approccio al territorio e al paesaggio come prima fase della definizione del master plan è data dai programmi accademici dei corsi impartiti al GSD. Specialmente nei progetti a scala territoriale era richiesta agli studenti un'analisi dettagliata di tutte le componenti ambientali del territorio. Nell'annesso IV sono elencati gli elementi che gli studenti, suddivisi in gruppi di lavoro, avrebbero dovuto studiare previamente al progetto. Relativamente all'assetto ambientale si richiede di analizzare: topografia e base geologica, sistema di acque superficiali e sotterranee, tipo di suolo, flora e fauna, clima. Le caratteristiche dell'assetto insediativo

---

<sup>55</sup> Morgan Wheelock conferma nell'intervista che, sebbene il topografico dei primi anni '60 eseguito dallo studio tecnico Bianchi fosse accuratamente dettagliato, mancavano delle analisi sistematiche del territorio che furono costretti ad eseguire previamente alla redazione del Master Plan.

sono altrettanto importanti, quali uso del suolo, sistemi di infrastruttura e trasporti, servizi pubblici a carattere regionale e locale.

Nelle pagine successive si illustra il processo di analisi di alcuni progetti realizzati da Sasaki tra gli anni '60 e '70: tra essi il progetto proposto e mai realizzato per la lottizzazione Multalonga in Costa Smeralda del 1978, sviluppato a partire dal master plan generale del 1969.

Gli altri progetti appartengono al periodo di Sasaki, Walker and Associates, e riguardano nuove comunità residenziali e resort turistici, questi ultimi basati quasi esclusivamente sul turismo residenziale e aree ricreative.

Sebbene gli indicatori scelti per le analisi del territorio possano essere quasi catalogati, ciascun progetto adotta quelli che meglio aiutano a definire il territorio; nel caso di comunità residenziali sarà prioritario il livello di accessibilità e la pendenza del terreno, mentre per i resort turistici la presenza di viste panoramiche ed elementi naturali di attrazione. E' tuttavia possibile individuare alcuni elementi che si ripetono in tutti i progetti.

Non si tratta di un'analisi asettica, ma di un'interpretazione dei dati basilari che portano, come nel caso dell'analisi delle pendenze o delle visuali, a definire delle classi di fattibilità dell'intervento. I diversi piani di fattibilità porteranno alla definizione del Master Plan.

Le analisi qui presentate sono quelle che si ripetono con più frequenza nei progetti esaminati, e riguardano le seguenti componenti del territorio:

- **condizioni del sito:** includono diverse caratteristiche del luogo considerate importanti per il progetto;
- **morfologia del terreno e pendenze:** è analizzato il terreno dal punto di vista altimetrico e geologico;
- **viste:** sono esaminate le qualità visuali dalla e verso l'area di progetto;
- **vegetazione e sistema idrografico:** riguarda la struttura e tipologia del verde, e la conformazione dei canali idrici.

Oltre a quelle più comuni se ne aggiungono altre, come per esempio la descrizione dell'orientamento solare e dei venti riportate nell'annesso V che ricoprono un ruolo importante in aree turistiche costiere come il caso della Costa Smeralda.



Figura 131. Piano di analisi "Site Features" del progetto Multalonga, Sardegna, 1978.  
Fonte: Archivio Sasaki Associates.



Figura 132. Piano di analisi "Composite critical factors" per il progetto di una nuova comunità residenziale a Walden, Illinois, 1971. Fonte: Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.



Figura 133. Piano di analisi "Site Features" per il progetto di un resort e aree ricreative a Kohala Coast Estate, Hawaii, 1968. Fonte: Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.

## CONDIZIONI DEL SITO

La presente analisi mette insieme gli elementi caratteristici del sito considerati rilevanti per la definizione delle aree di alta qualità, e pertanto determinanti per lo sviluppo futuro. Riunisce in un solo studio diversi elementi, in certi casi sostituendo le singole analisi, partendo sempre dalla base topografica del terreno.

I tre casi presentati possiedono ciascuno un livello di dettaglio distinto: nel caso di Multalonga il territorio è osservato da vicino e descritto in modo approfondito anche dal punto di vista grafico; nel caso di Walden si tratta di uno schema diagrammatico che individua areali e vettori, mentre nel caso di Kohala Coast la scala territoriale porta ad individuare degli elementi generali d'interesse.

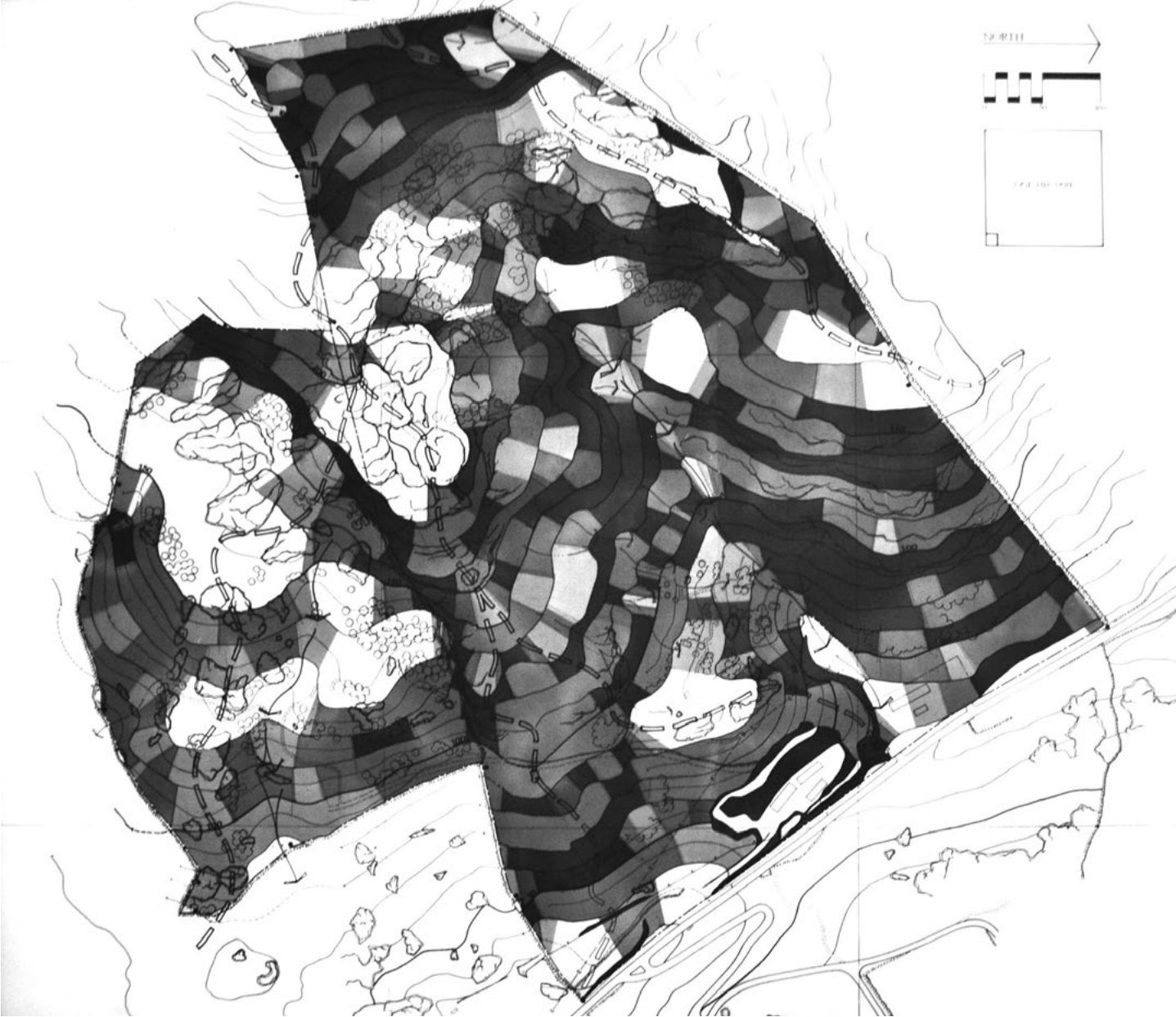
Nel caso della lottizzazione Multalonga (Fig.131) vengono indicati quegli elementi caratteristici che non solo aiutano a definire la fattibilità tecnica della costruzione, ma che per la loro tipicità o bellezza devono essere salvaguardati. Tali elementi sono sia di natura fisica che immateriale: tra gli elementi fisici troviamo le pareti rocciose e le rocce che affiorano in superficie, che se da una parte rendono difficoltosa l'edificazione, dall'altra possono essere approfittate come sculture naturali per le particolari forme che il granito genera (si arrivano ad indicare le forme antropiche o animali).

Un altro elemento importante è rappresentato dalla vegetazione da salvaguardare, o perchè già di una certa dimensione come le querce, o perchè tipica mediterranea, come i cisti e ginepri.

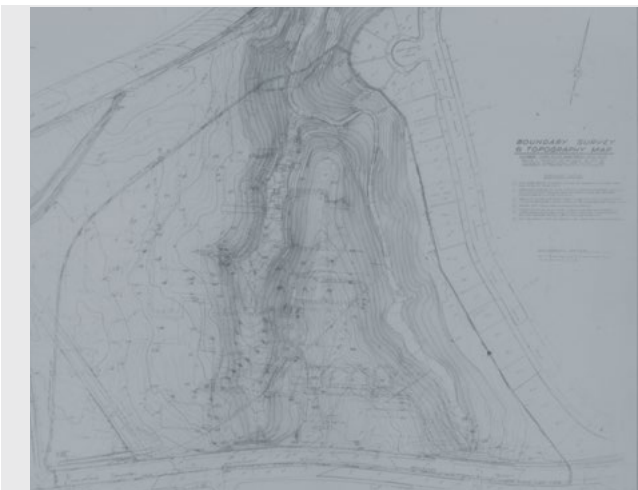
L'elemento immateriale segnalato è relativo alla presenza di punti panoramici, generalmente individuati in punti rocciosi o dalle piattaforme più elevate.

L'elemento visuale riveste nei progetti di Sasaki un ruolo centrale, e viene considerato un punto a favore dell'alta qualità spaziale del sito, come evince da ciascuno dei progetti presentati.

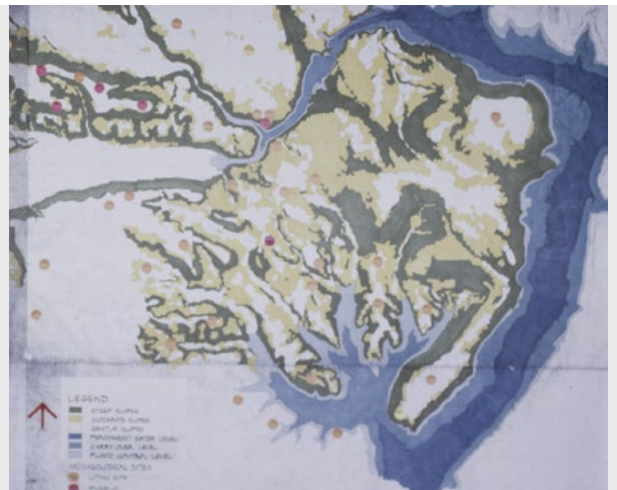
Negli altri progetti sono valutate aree ad alta qualità le piattaforme verdi e quelle aree in cui la topografia crea contrasti netti, quali creste dei rilievi e depressioni del terreno.



**Figura 134. Piano di analisi delle pendenze per il progetto Mulatonga, Sardegna, 1978.**  
 Fonte: Archivio Sasaki Associates. Archivio fotografico dell'autore.



**Figura 135. Piano topografico per il progetto di una nuova comunità residenziale a Baywood, s.d.**  
 Fonte: Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.



**Figura 136. Piano morfologico per il progetto di una nuova comunità residenziale e aree ricreative a Cochiti Lake, New Mexico, 1970.**  
 Fonte: Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.

## MORFOLOGIA DEL TERRENO/PENDENZE

La morfologia del terreno è analizzata a partire da informazioni basiche di diverso tipo e con diversi metodi di rappresentazione, dalle curve di livello ai piani altimetrici elaborati con la precisione di sistemi informativi.

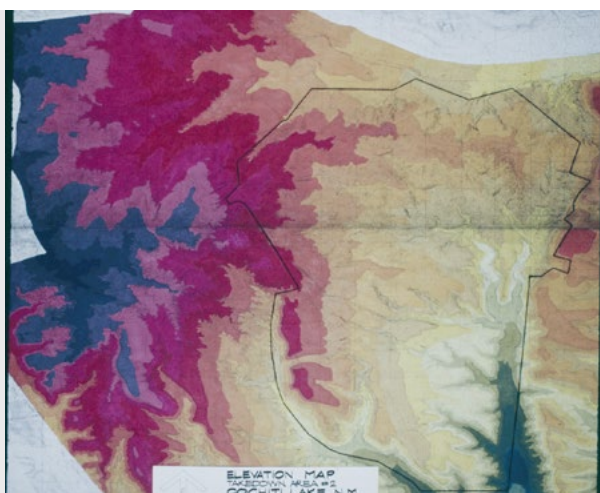
L'analisi delle pendenze è quella che maggiormente influisce sulle scelte relative alla distribuzione dell'edificato: a determinati intervalli di percentuale di pendenza corrisponde la maggiore o minore capacità di sviluppo e costruzione sul terreno.

In particolare a Multalonga gli intervalli sono definiti nel seguente modo:

- 0-20% urbanizzabile;
- 20-33% difficile da urbanizzare;
- 33-50% molto difficile da urbanizzare;
- oltre 50% non urbanizzabile;

Nella maggior parte dei casi le categorie sono tre, come nel caso di Cochiti Lake -pendenza lieve, pendenza moderata e pendenza scoscesa- e sono messe in relazione con il sistema dei bacini idrografici. Nello stesso progetto si analizza anche l'altimetria del territorio circostante l'area d'intervento, per fornire ulteriori suggerimenti sulle aree più facilmente urbanizzabili.

Un altro approccio, legato alla necessità di definire non solo le aree urbanizzabili, ma anche un sistema di spazi aperti, è quello seguito nel progetto di Kohala Coast, dove il territorio viene suddiviso in aree in funzione della topografia e della presenza di vegetazione: topografia discontinua con scarsa o nessuna presenza di alberi; topografia discontinua con alberi sparsi o ubicati in zone di drenaggio; lieve contrasto topografico con scarsa o nessuna presenza di alberi; lieve contrasto topografico con alberi sparsi; lieve contrasto topografico con alberi fitti; vallate con canali di drenaggio piantumati.



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

Fonte: **Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.**



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

Fonte: **Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.**





## VISTE

Lo studio delle visuali rappresenta un'analisi comune a vari progetti di Sasaki, e occupa un ruolo centrale specialmente nei progetti turistici, per i quali il godimento della vista panoramica diventa prioritario.

Ancor più nel caso di costruzioni sviluppate in pendenza, la vista verso il mare o il paesaggio circostante determina il valore stesso delle costruzioni. L'aspetto innovativo è che non solo è valutata l'esperienza visuale dall'edificato verso il paesaggio circostante ma viceversa si tiene conto di come l'ambiente costruito è percepito dall'esterno. Nel caso della Costa Smeralda la visione del territorio dal mare e dalla strada panoramica influirono sulla scelta della distribuzione dell'edificato e degli spazi aperti non urbanizzabili.

Ancora una volta ci troviamo di fronte ad analisi a diversa scala: nel caso di Baywood (Fig.140) si indicano in modo schematico i vettori panoramici, che vanno in linea generale dalle zone più elevate verso le vallate o le zone pianeggianti, indicando alcuni punti strategici con vista speciale.

Nel caso di Del Mesa Carmel (Fig.141) si individua un margine visuale in funzione della presenza o meno di vegetazione, inserendo come punto di vista iniziale il futuro sviluppo.

Il piano di analisi visuale realizzato per la lottizzazione Multalonga è ancora una volta quello maggiormente dettagliato: in esso è indicato in modo meticoloso non solo l'oggetto della vista panoramica, ma anche l'apertura angolare della stessa. La visuale viene considerata eccellente quando consente di osservare il mare da diverse angolature.

La distanza serve a definire la qualità visuale, classificata secondo le seguenti categorie individuate dai punti e campi visuali:

- vista discreta ma distante;
- vista distante sulla strada provinciale;
- vista distante al mare;
- vista primaria.

Essendo la lottizzazione di Multalonga ubicata nella zona più ad ovest del territorio del CCS, la maggior parte dei punti possiedono una vista distante al mare. La vista primaria è quella non ostruita da ostacoli orografici.

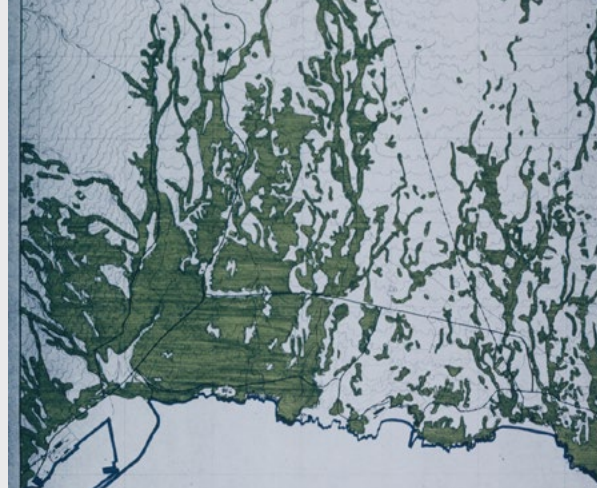
Oltre ai punti principali, con degli areali vengono identificate quelle zone che possiedono una vista contenuta, perchè concave o nascoste dalle rocce, e quelle che invece sono percepite in modo piacevole dall'esterno.

L'analisi delle visuali influirà la scelta di distribuzione dell'edificato in pendenza, in modo da evitare la reciproca ostruzione della vista da parte degli edifici stessi.



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

Fonte: **Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.**



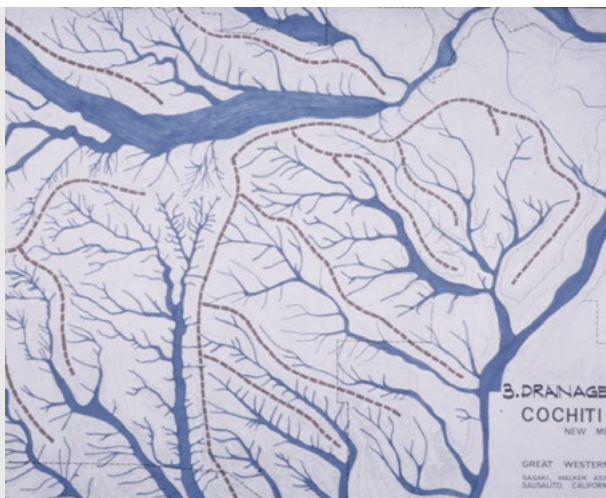
**Figura 143. Piano di analisi della vegetazione per il progetto di un resort e aree ricreative a Kohala Coast Estate, Hawaii, 1968.**

Fonte: **Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.**

## IDROGRAFIA E VEGETAZIONE

Lo studio della vegetazione e del sistema di acque sommerse e superficiali costituisce un'ulteriore informazione indispensabile per la successiva fase progettuale. Rispetto agli altri elementi analizzati, questi sono i meno suscettibili di interpretazioni: lo dimostra il fatto che i piani non sono accompagnati da alcuna legenda o successiva elaborazione che indichi una manipolazione dei dati di base. Tuttavia potremmo affermare che la vegetazione e la presenza di corsi d'acqua sono utilizzati spesso come vincolo alla costruzione.

L'analisi della vegetazione viene affrontata in due modi diversi: nel progetto di Carmel Real ciò che interessa è l'identificazione delle diverse tipologie di vegetazione, mentre nel caso di Kohala Coast è la struttura stessa della vegetazione ad assumere un ruolo nel progetto. Essa, che si riflette nell'assetto idrologico, si insinua nel territorio con un sistema ramificato e capillare. La gerarchia dei corsi d'acqua viene messa in evidenza anche nel progetto di Cochiti Lake, dove vengono segnalati i torrenti principali e le ramificazioni, oltre alle creste dei rilievi.



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

Fonte: **Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.**



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

Fonte: **Special Collection Archive Harvard Graduate School of Design.**

#### 4.2.3 Il Master Plan come risultato dell'analisi del territorio

La definizione del progetto finale, spesso denominato *master plan*, deriva dalla sintesi degli elementi analizzati, che a seconda dei casi assumono un ruolo principale o secondario. Ciò che accomuna tutti i progetti è il processo progettuale che parte dall'analisi generale, a volte a scala regionale, e porta successivamente a restringere il campo fino ad arrivare alla definizione delle linee guida o del *master plan*. In esso sono indicati i principali usi del suolo e la distribuzione delle densità, fino alla definizione delle volumetrie e la distribuzione della vegetazione a scala di quartiere o di lottizzazione.

I progetti presentati, riassunti nella Fig.146 in un catalogo di progetti, partono da analisi diverse per arrivare a diversi livelli di definizione del risultato finale. I casi di Baywood e Walden (1,3) possiedono entrambi una dimensione nel territorio limitata, pertanto il risultato che emerge è in entrambi casi direttamente un planivolumetrico che definisce la distribuzione e forma dell'edificato, oltre agli elementi urbani che compongono il complesso.

Nel caso di Baywood, a partire dall'analisi, saranno la topografia e il sistema di viste a definire il futuro sviluppo, lasciando libero l'oggetto della vista panoramica, ovvero la vallata, e costruendo invece nelle pendenze minori e nelle piattaforme elevate.

Nel caso del progetto di Walden dall'analisi dei fattori critici del sito emerge l'importanza dell'acqua come futuro elemento strutturante. I 4 specchi d'acqua presenti determinano 4 regioni che suddividono l'area d'intervento, e intorno a quelli si svilupperà l'edificato. La vegetazione diventa invece l'elemento di unione e contemporaneamente separazione delle diverse aree.

La capacità d'interpretazione del territorio a partire dall'analisi ambientale è visibile soprattutto nei progetti a scala più ampia, come nel caso di Cochiti Lake e Kohala Coast Resort (5,6): entrambi assumono il sistema idrografico e morfologico come base per determinare il Master Plan.

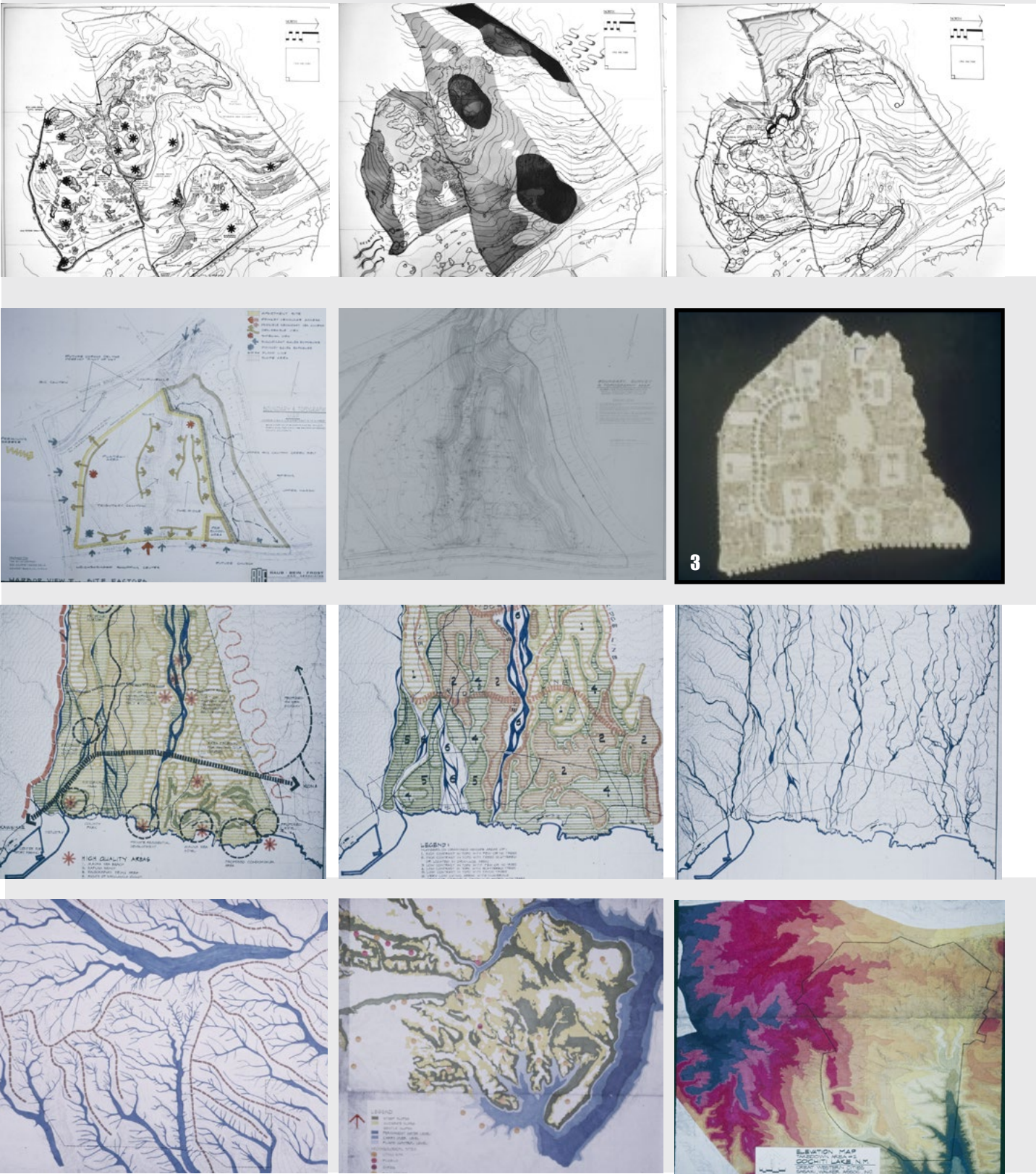
Nel caso di Cochiti Lake, a partire dall'analisi delle pendenze e dell'altimetria, si definiscono le densità della futura costruzione. La logica seguita è simile a quella della Costa Smeralda, in cui la densità maggiore è prevista nelle zone più pianeggianti e in prossimità in questo caso del lago, in Costa Smeralda del mare, mentre la bassa densità è prevista nelle aree più elevate e in terreni moderatamente irregolari e pendenti.

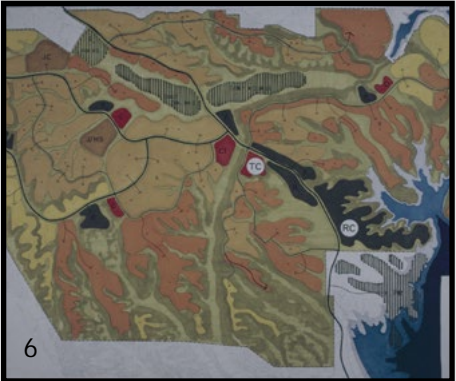
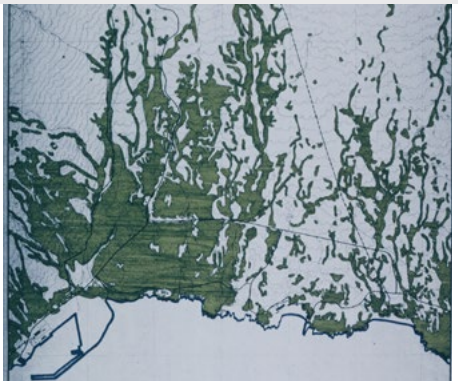
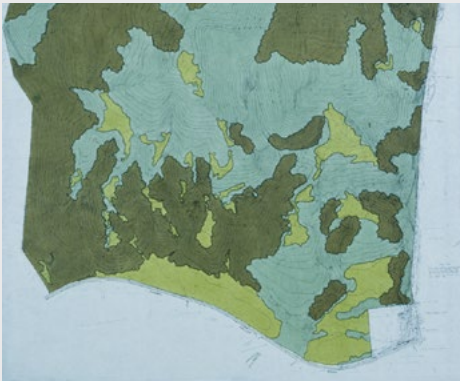
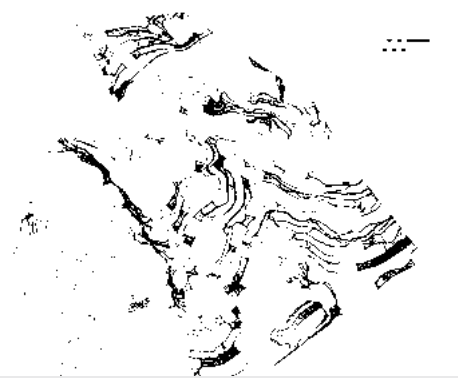
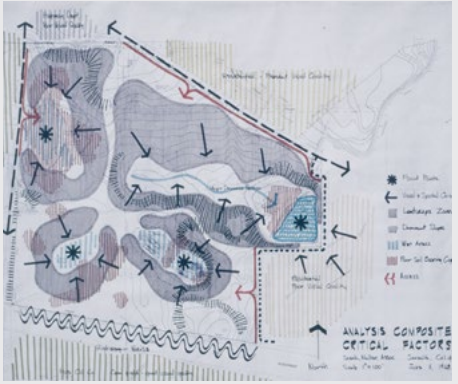
La forma dei singoli agglomerati deriva direttamente dalla conformazione del terreno e dall'analisi idrologica: l'edificato è distribuito in sacche lungiformi

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

**Le figure 1-6 rappresentano il progetto finale derivato dalle precedenti analisi: nei casi di lottizzazioni di modeste dimensioni il risultato è generalmente un planivolumetrico che individua la diversa occupazione del suolo (1-Walden, 3- Baywood), mentre nelle aree più vaste troviamo la fase intermedia del Master Plan che individua le linee guida per il successivo sviluppo delle singole parti (2-Multalonga, 4-Carmel Real, 5-Kohala Coast, 6- Cochiti Lake).**

**Fonte: Archivio Sasaki Associates/ Special Collection Harvard GSD.**





in una mappa che risulta il negativo del sistema ramificato di drenaggio (Fig.147). Tali sacche, di forme organiche ma con una struttura capillare, pendono dall'infrastruttura diramandosi. Il sistema di spazi aperti, che coincide con il sistema ramificato di drenaggio, si insinua quindi nell'edificato, costruendo una trama alternata di paesaggio naturale/costruito (Fig.148). Lo stesso campo da golf, incluso tra gli spazi aperti, è ubicato in un *canyon*, allo stesso tempo principale canale di drenaggio e area più depressa dell'intero territorio.

Altrettanto interessante risulta il progetto di Khoala Coast Resort, dove dall'analisi emerge un sistema intrecciato e allo stesso tempo capillare: il sistema ambientale individuato dai percorsi imbriferi e dalla vegetazione definisce un tessuto intramato che si inserisce dalla costa nel territorio interno. Da questa trama vengono identificati dei patterns utilizzati per definire i distinti usi del suolo.

Il sistema capillare dell'assetto idrologico si riflette nel progetto urbano, come emerge dalla Fig.150, in cui una delle aree residenziali annesse al campo da golf rivela anch'essa una struttura ramificata. Dall'infrastruttura principale pendono le vie secondarie e l'edificato è mimetizzato nel paesaggio grazie ad un sistema di vegetazione a grappolo.

Come nella Costa Smeralda, il mantenimento della visuale verso il mare è garantito dalla disposizione in pendenza dell'edificato tale da assicurare a ciascun edificio una visuale libera (Fig.149).

Nel caso della lottizzazione di Multalonga l'identificazione delle aree ottimali per l'urbanizzazione è il risultato della somma delle analisi sulle pendenze, la vista e il tipo di suolo. Si individuano quindi diverse categorie, dove le aree privilegiate sono quelle con buona vista, una pendenza tra lo 0% e il 30%, e l'assenza di vegetazione e di elementi rocciosi.

Le aree marginali sono invece quelle con scarsa visuale, poco accessibili per la loro pendenza, e in cui la presenza della vegetazione diventa limitante perchè da proteggere.

In conclusione, dai progetti analizzati emerge il ruolo centrale dell'analisi nei progetti di Sasaki. Gli elementi del territorio scelti per l'analisi diventano determinanti per la definizione del progetto stesso.

**Nella pagina successiva dall'altro verso il basso:**

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

**Fonte: Special Collection Harvard GSD.**

**Figura 148: Cochiti Lake, definizione del sistema verde in un nucleo. Fonte: Special Collection Harvard GSD.**

**Figura 149. Kohala Coast, sezioni che individuano la disposizione dell'edificato in pendenza per la conservazione della visuale. Fonte: Special Collection Harvard GSD.**

**Figura 150. Kohala Coast, piano di distribuzione di uno dei villaggi. Fonte: Special Collection Harvard GSD.**





#### 4.2.4 Il Master Plan di Sea Pines Plantation come manifesto della sostenibilità negli anni '50

L'importanza della natura e del terreno costituiscono per Sasaki il punto di partenza del processo progettuale e contemporaneamente finalità del risultato, definito dal Master Plan con le relative linee guida d'intervento. In questo processo l'analisi del territorio e delle sue componenti ambientali riveste un ruolo fondamentale (vedasi par. 4.2.2).

L'attività progettuale svolta da Sasaki e dai suoi soci interessa diverse scale e campi d'intervento. Nonostante la firma si sia resa nota negli Stati Uniti soprattutto grazie ai progetti di campus universitari, durante il primo periodo numerosi furono i progetti turistici, di nuove comunità residenziali e aree ricreative, dalla scala territoriale a quella architettonica.

Ciò che accomuna tutti i progetti di larga e media scala è la presenza di un Master Plan, risultato di una metodica analisi del territorio, che definisce delle regole a partire dal contesto globale, per poi calare sino al dettaglio urbano e architettonico.

Secondo Sasaki, il "masterplan stabilisce un quadro progettuale con il quale l'architetto e il paesaggista può in seguito dettagliare il lavoro. L'architettura, l'uso dei materiali e il trattamento del paesaggio richiedono una più sottile scala di pensiero e progetto che è possibile in un piano di sviluppo generale" (Shmertz, 1966).

Si riscontra nella teoria e pratica di Sasaki un largo anticipo rispetto ad alcuni principi di sostenibilità e sensibilità ambientale, che sebbene oggi siano ormai insiti nella pratica della progettazione contemporanea, erano pionieri nell'America del secondo postguerra: nel rapido processo di urbanizzazione delle campagne e la diffusione del *real estate*, Sasaki riconosceva un pericolo d'invasione del paesaggio che la moltiplicazione di aree suburbane avrebbe provocato. La monocultura residenziale che stava caratterizzando le periferie americane costituiva un pericolo per la disponibilità di risorse naturali, tra esse l'acqua e il suolo (Sasaki, 1959).

L'importanza dell'ambiente naturale spiega l'affermazione di Peter Walker<sup>56</sup> in merito all'ottica neo-olmstediana di Hideo Sasaki: egli pare ereditare da Olmsted la visione della terra come elemento quasi sacro, che è necessario conoscere a fondo per capire la capacità del paesaggio di ricevere i

---

<sup>56</sup> Intervista a Peter Walker pubblicata in Simo, op.cit.

cambiamenti imposti.

Il terreno non può essere considerato una semplice superficie adattabile a qualsiasi intervento umano imposto, ma al contrario è l'azione umana a dover cambiare in funzione del paesaggio circostante. La relazione tra ambiente costruito e territorio naturale circostante è fondamentale per creare armonia nel paesaggio, ed è visibile tanto in Olmsted quanto in Sasaki, tradotto nella semplicità dei gesti dei paesaggisti: Olmsted arrivò ad eliminare nei parchi da lui progettati tutti gli elementi artificiali quali statue neoclassiche, fioriere, gazebi per commerci, o a concentrarli in un'area, poichè tali elementi non erano in armonia con quelli naturali propri del parco. Un secolo più tardi e in un clima architettonico differente, Sasaki criticava l'architettura monumentale che spesso pretendeva essere un oggetto straordinario, ma che poi risultava fuori scala rispetto al paesaggio circostante, e senza nessuna relazione con esso.

L'ottica sostenibile di Sasaki è riscontrabile in uno dei suoi progetti più noti e riconosciuti dalla critica,<sup>57</sup> che si presenta in questo paragrafo perchè racchiude i principi del paesaggista riguardo i progetti turistici in aree di alta valenza ambientale. Il progetto realizzato per Sea Pines Plantation, un resort nell'Hilton Head Island, esemplifica alla perfezione come la natura venga fortemente valorata.

Sasaki realizzò il Master Plan di Sea Pines quasi contemporaneamente alla Costa Smeralda. La località turistica, grazie non solo ai pianificatori, ma anche alla capacità del suo promotore Charles Fraser, rappresenta un caso unico di sensibilità ambientale nell'ambito della costruzione turistica balneare negli Stati Uniti. Era un momento in cui l'uso dell'automobile stava cambiando le vacanze familiari, indirizzate dal mercato turistico verso le alte concentrazioni costiere di alberghi a più piani allineati lungo la costa, e come in Europa verso un turismo massivo e concentrato esclusivamente sull'attrattiva balneare.

Una delle ragioni per cui a Sea Pines si è mantenuto il livello di qualità ambientale previsto è che sin dall'inizio è stato istituito un regolamento con dei patterns di pianificazione definiti, e delle linee guida che supportano la visione originale di Fraser, non lasciando adito a reinterpretazioni future. Questo aspetto è uno degli elementi che accomuna il progetto di Sea Pines a quello della Costa Smeralda. Rigidi regolamenti si focalizzavano sullo

---

57 Il master plan di Sasaki per Sea Pines Plantation ottenne il premio *Land-use planning* dall'ASLA nel 1959 e l'*Heritage Award for Excellence* dall'Urban Land Institute nel 1994, divenendo un modello per gran parte delle comunità-resort negli Stati Uniti.

TOURISM & RESORT FACILITIES 00  
 SECURITY SERVICE & COMMERCIAL 01  
 RESIDENTIAL 02  
 INDUSTRIAL 03  
 MARINE 04  
 RECREATION 05  
 TRANSPORTATION 06  
 UTILITIES 07  
 ENVIRONMENTAL 08  
 DEFENSE 09  
 AERIAL 10  
 UNDERWAY 11  
 PROPOSED 12  
 UNDEVELOPED 13  
 UNCLASSIFIED 14  
 UNDEVELOPED 15  
 UNCLASSIFIED 16  
 UNDEVELOPED 17  
 UNCLASSIFIED 18  
 UNDEVELOPED 19  
 UNCLASSIFIED 20  
 UNDEVELOPED 21  
 UNCLASSIFIED 22  
 UNDEVELOPED 23  
 UNCLASSIFIED 24  
 UNDEVELOPED 25  
 UNCLASSIFIED 26  
 UNDEVELOPED 27  
 UNCLASSIFIED 28  
 UNDEVELOPED 29  
 UNCLASSIFIED 30  
 UNDEVELOPED 31  
 UNCLASSIFIED 32  
 UNDEVELOPED 33  
 UNCLASSIFIED 34  
 UNDEVELOPED 35  
 UNCLASSIFIED 36  
 UNDEVELOPED 37  
 UNCLASSIFIED 38  
 UNDEVELOPED 39  
 UNCLASSIFIED 40  
 UNDEVELOPED 41  
 UNCLASSIFIED 42  
 UNDEVELOPED 43  
 UNCLASSIFIED 44  
 UNDEVELOPED 45  
 UNCLASSIFIED 46  
 UNDEVELOPED 47  
 UNCLASSIFIED 48  
 UNDEVELOPED 49  
 UNCLASSIFIED 50  
 UNDEVELOPED 51  
 UNCLASSIFIED 52  
 UNDEVELOPED 53  
 UNCLASSIFIED 54  
 UNDEVELOPED 55  
 UNCLASSIFIED 56  
 UNDEVELOPED 57  
 UNCLASSIFIED 58  
 UNDEVELOPED 59  
 UNCLASSIFIED 60  
 UNDEVELOPED 61  
 UNCLASSIFIED 62  
 UNDEVELOPED 63  
 UNCLASSIFIED 64  
 UNDEVELOPED 65  
 UNCLASSIFIED 66  
 UNDEVELOPED 67  
 UNCLASSIFIED 68  
 UNDEVELOPED 69  
 UNCLASSIFIED 70  
 UNDEVELOPED 71  
 UNCLASSIFIED 72  
 UNDEVELOPED 73  
 UNCLASSIFIED 74  
 UNDEVELOPED 75  
 UNCLASSIFIED 76  
 UNDEVELOPED 77  
 UNCLASSIFIED 78  
 UNDEVELOPED 79  
 UNCLASSIFIED 80  
 UNDEVELOPED 81  
 UNCLASSIFIED 82  
 UNDEVELOPED 83  
 UNCLASSIFIED 84  
 UNDEVELOPED 85  
 UNCLASSIFIED 86  
 UNDEVELOPED 87  
 UNCLASSIFIED 88  
 UNDEVELOPED 89  
 UNCLASSIFIED 90  
 UNDEVELOPED 91  
 UNCLASSIFIED 92  
 UNDEVELOPED 93  
 UNCLASSIFIED 94  
 UNDEVELOPED 95  
 UNCLASSIFIED 96  
 UNDEVELOPED 97  
 UNCLASSIFIED 98  
 UNDEVELOPED 99  
 UNCLASSIFIED 100



**Figura 151. Master Plan of Sea Pines Plantation, 1968.**  
**Fonte: Archivio Sasaki Associates. Archivio fotografico dell'autore.**



sviluppo del resort per quanto riguarda il contesto, l'estetica e l'ambiente: questi dettavano l'illuminazione esterna, la segnaletica, la protezione degli alberi, il disegno architettonico e la vegetazione (Cfr. par. 2.4.2 e 4.3).

La presenza di un regolamento comune imposto dall'alto e un sistema di controllo efficiente impediscono il deterioramento della qualità generale dell'operazione nel tempo.

La località doveva sorgere in un'area vergine costiera, caratterizzata da sistemi dunali dietro i quali si alternano zone umide e foreste. Nell'incontaminato assetto naturale si prevedeva di inserire residenze, servizi ricreativi, campi sportivi tra cui campi da golf e piccoli porti per l'uso delle barche.

In un contesto ambientale estremamente delicato, l'obiettivo del Master Plan era quello di integrare il più possibile l'edificato con il paesaggio circostante, e che quest'ultimo non fosse degradato dall'intervento artificiale (Fig.151).

Per raggiungere tale obiettivo, l'idea dei pianificatori e paesaggisti era quella di evitare la pratica diffusa della costruzione lineare a ridosso della spiaggia a formare uno *strip*<sup>58</sup> continuo, che avrebbe danneggiato il luogo non solo da un punto di vista ambientale ma anche economico, producendo uno scompensamento elevato di valore tra i terreni in prima linea e quelli interni al territorio.

Da una parte quindi viene ostacolata la costruzione nelle aree retrodunali e paludose mantenendo una profonda fascia di rispetto che è invece destinata a spazio aperto, e dall'altra si inserisce una pratica nuova in quell'epoca, oggi diffusa, che consiste nel posizionare le aree residenziali affacciate sui campi da golf. Questi ultimi erano localizzati nelle aree ambientali meno fragili, e irrigati da un'infrastruttura di lagune e sistemi di raccolta di acqua piovana.

In questo modo si assicurano le viste panoramiche anche per l'edificato più interno: l'elemento visuale, che ritroveremo ampiamente nel Master Plan della Costa Smeralda, è uno degli elementi innovativi del progetto di Sea Pines, e consiste nell'assicurare una vista panoramica a ciascun edificio verso gli spazi aperti o specchi d'acqua.

In questo modo anche i territori interni attirano l'attenzione degli acquirenti, e con l'aiuto degli scenari naturali e altre attrattive turistiche, la pressione

---

58 In Italia negli stessi anni assistiamo all'occupazione lineare della prima linea costiera, nelle regioni quali la Liguria, il Lazio, la Toscana, dove il fronte mare viene fortemente privatizzato e costruito. Tale fenomeno, oltreché generare l'alterazione dei sistemi ambientali costieri, ha provocato cambiamenti nel mercato dei prezzi dei terreni e una forte dipendenza dalla rendita fondiaria.

sull'area costiera viene ridotta.

Con l'uso di uno stile identificato come "camouflage contemporaneo" (Danielson, 1995), si crea un'integrazione armoniosa tra le strutture artificiali e le aree altamente naturali.

Si ribadisce che in un'epoca di accanita promozione immobiliare quando gli stessi regolamenti pubblici in aree ambientali fragili erano ridotte al minimo e i promotori immobiliari non subivano alcuna pressione per agire in modo rispettoso da un punto di vista ecologico, la preoccupazione per l'integrazione con il paesaggio non era prioritaria per molti.

Nel caso del promotore Charles Fraser, come per l'Aga Khan nella Costa Smeralda, la preoccupazione per la natura veniva ovviamente anche da considerazioni economiche, avendo compreso che il danneggiamento del paesaggio avrebbe nel tempo sfavorito l'investimento perdendosi il principale elemento di attrazione, ovvero il godimento del paesaggio.

Il concetto del master plan prevede che la natura deliberatamente prevalga sulla mano dell'uomo. L'uso del suolo viene assegnato in proporzione alla potenzialità del paesaggio di assorbire il carattere e la densità del programma proposto.

Gran parte delle lottizzazioni residenziali sono pensate con una densità pari a 1 abitazione/acro su quasi la metà del territorio di Sea Pines, mentre il resto è destinato agli spazi aperti quali spiagge, parchi, campi da golf, aree naturali protette e aree umide. Il territorio è ritmato da viali alberati che alla maniera olmstediana si insinuano nel paesaggio, evitando la rigida griglia urbana che caratterizzava la maggior parte delle località turistiche costiere (Hough, 2011).

L'unica porzione disegnata in modo formale è la Marina di Harbortown, che con il suo faro iconico rappresenta il cuore del resort.

L'idea d'ispirazione mediterranea del villaggio centrale come fulcro della comunità, tanto per la vita sociale che per le attività commerciali, è la stessa che poi verrà riproposta in Costa Smeralda con Porto Cervo.

I due villaggi rappresentano la vetrina reale e metaforica dell'intero complesso (Figg.152-153): tanto a Sea Pines come in Costa Smeralda il principale punto di arrivo non era la terra, bensì il mare, essendo la barca o lo yacht i principali mezzi di trasporto previsti. Pur essendovi differenze dovute alla diversa conformazione naturale del luogo, che nel caso del porticciolo di Porto Cervo è ricavato da un'insenatura naturale, i due villaggi conservano le stesse caratteristiche relazionate alla fruizione, soprattutto pedonale, del



**Figura 152. Planivolumetrico di Harbortown, 1968. Fonte: Archivio Sasaki Associates. Archivio fotografico dell'autore.**  
**Figura 153: Planivolumetrico di Porto Cervo, 1969. Fonte: Simo, 1997.**

villaggio. Piccoli sentieri interni collegano le varie zone del centro in una maglia viaria fitta e intervallata dalla vegetazione.

Approssimativamente 1400 acri dei 5200 totali sono vincolati attraverso delle norme di protezione degli spazi aperti, oltre a 600 acri delimitati che divennero la riserva di Sea Pines.

La pianificazione, la conservazione e un restrittivo uso del suolo erano la chiave per attirare una clientela di un certo livello, sensibile al paesaggio e in cerca di un contatto con la natura e il riposo.



### 4.3 Il Master Plan della Costa Smeralda dall'analisi al progetto

Il Master Plan realizzato dal gruppo di architetti del paesaggio statunitensi risulta di notevole interesse per il suo carattere innovativo rispetto al resto d'iniziative che si svolgevano in quegli anni nelle coste italiane.

L'originalità del piano nell'ambito del Mediterraneo non si riferisce soltanto al tentativo di salvaguardare il paesaggio, ma soprattutto all'approccio al progetto territoriale, basato su un metodico schema di analisi ambientale che induce a definire l'uso del suolo, densità e funzioni delle nuove costruzioni, e in particolare a porre divieti alla costruzione.

Il Master Plan di Hideo Sasaki per la Costa Smeralda è datato 1969, ossia lo stesso anno in cui Luigi Vietti presentò alla Regione per conto del Comune di Arzachena una bozza del PdF, che verrà respinto per le eccessive volumetrie previste. Non è chiaro se Vietti e l'équipe americana lavorassero in parallelo per la parte relativa alla Costa Smeralda, tuttavia il Master Plan ha le caratteristiche di una consulenza privata e non possiede alcun valore legale.

Nel seguente paragrafo si descrive il Master Plan sulla base del *Design and Planning Summary*,<sup>59</sup> corrispondente alla relazione che accompagna le tavole del piano (Annesso VI).

Il rapporto è articolato in cinque parti: un'introduzione al Master Plan; il programma e gli obiettivi; analisi e prima fase, seconda e terza fase; controllo di qualità. Ci si è concentrati sull'analisi critica dello stato di fatto al momento dell'affidamento dell'incarico, e sulla sezione in cui si descrivono gli interventi previsti dal Master Plan, suddiviso in tre fasi di realizzazione (corto, medio e lungo termine).

Le indicazioni del piano ruotano intorno a 4 elementi, che diventano discriminanti per le scelte adottate: **l'edificato (*land use plan*)**, **la circolazione veicolare (*vehicular circulation plan*)**, **gli spazi aperti e lo svago (*open space and recreation plan*)**.

---

59 Il documento, redatto in inglese, è firmato dalla Associazione di Consulenti composta da: Sasaki, Dawson, DeMay Associates; Harman, O'Donnell & Henninger Associates; Interplan Planning Organization Company.

#### 4.3.1 Analisi del territorio dopo i primi anni della Costa Smeralda

Dalla prima analisi effettuata sul territorio, l'équipe di consulenti mette in evidenza tre fattori che caratterizzano la Costa Smeralda dopo i primi anni dalla sua nascita:

1) La frammentazione del territorio turistico dovuta in parte a questioni fondiarie, in parte all'eccessiva centralità assunta da Porto Cervo, che non consente agli altri nuclei in crescita (Romazzino, Cala Volpe e Pitrizza) di contribuire a formare un'immagine complessiva del territorio. La frammentazione porta a eccessivi costi di sviluppo e difficoltà di controllo del territorio nella sua globalità.

2) Il mercato turistico è limitato a una determinata fascia di clientela.

3) Un processo di sviluppo della Costa Smeralda per fasi non era stato pensato, nè il mercato era stato quantificato e i mezzi di attrazione definiti. Da queste prime considerazioni emergeva che la priorità fosse quella di trasformare la Costa Smeralda in un resort unitario dall'immagine globale e complessiva.

L'adozione di un Master Plan diventa per i progettisti indispensabile per evitare la frammentazione del territorio, il disordine e la devastazione del paesaggio che ha colpito altre località turistiche.

Come in tutti i progetti finora analizzati, anche nella Costa Smeralda viene effettuata l'analisi sulle principali componenti ambientali del territorio: **topografia, idrografia, clima, vegetazione, mare.**

- **TOPOGRAFIA:** dall'analisi emergono tre caratteristiche che influiscono sul progetto: la prima è la presenza di numerose baie nella costa circondate da lievi pendenze, che creano un orizzonte visuale e contengono i nuclei come unità separate. Queste aree saranno le prime a dover essere sviluppate per la loro diretta relazione con il mare e la loro potenzialità di accogliere servizi e attrezzature turistiche.

La seconda caratteristica è la presenza di colline che dai terreni costieri arrivano ai piedi delle montagne. Essendo adiacenti alle baie, queste colline rappresentano lo sfondo dello sviluppo più denso. Queste aree sono

preservate per spazi aperti e per una densità residenziale medio-bassa.

Il terzo elemento che compone il paesaggio sono le le montagne circostanti dove si prevede uno sviluppo minimo, per la loro importanza visuale come spazio aperto e alternativa al mare.

La topografia, analizzata in particolare secondo le percentuali delle pendenze, è messa in relazione con lo studio delle visuali per definire il grado di fattibilità dello sviluppo (Fig.155).

-**CLIMA:** Il clima della Costa Smeralda è caldo e arido, con una percentuale minima di piovosità concentrata nei mesi invernali; quando ciò occorre tuttavia provoca flussi elevati e una profonda erosione delle vallate.

Il clima è mite da fine aprile a metà settembre, e in certe zone orientate a sud da fine marzo sino a ottobre.

Nonostante in estate il clima sia caldo arido, vi è spesso la presenza del vento fresco maestrale, che può durare fino a cinque giorni, durante i quali molte attività marine diventano difficoltose senza protezioni adeguate.

- **IDROGRAFIA:** Il terreno della Costa Smeralda è prevalentemente roccioso e pertanto l'assorbimento dell'acqua è minimo. La percolazione è quasi assente, da cui risulta uno scolo dell'acqua prevalentemente in superficie. Tali fattori, oltre al sovrautilizzo delle terre per pascoli, rendono il terreno molto fragile, e pertanto il naturale scolo delle acque dovrebbe essere rispettato dove possibile o accompagnato da opere di stabilizzazione per prevenire l'erosione.

- **VEGETAZIONE:** Nelle aree adibite anteriormente a pascolo, il manto vegetale è rado e composto principalmente da arbusti di ginepro e ginestra, mentre è scarsa la presenza di alberi, che si concentrano nelle aree meno ventilate e in quelle inaccessibili ai pascoli. Oltre alla vegetazione autoctona, altre specie possono crescere nella Costa Smeralda con il fine di aumentare la quantità e varietà del verde.

- **MARE:** E' l'elemento chiave della Costa Smeralda. Da un punto di vista scenografico, il colore e la trasparenza dell'acqua sono uniche e costituiscono

la principale attrattiva della località. La presenza di diverse tipologie di spiagge -sabbiosa, rocciosa, cala- favorisce il loro uso per diversi scopi, dalle attività sportive all'attracco delle imbarcazioni.

Per il suo carattere unico il mare deve essere protetto dall'inquinamento che l'eccessivo carico antropico nei nuclei potrebbe provocare, principalmente attraverso un accurato controllo dei canali di scolo.

Essendo il mare e le spiagge le principali attrazioni della località, è fondamentale garantire l'accesso al pubblico, contrariamente ci sarebbe una perdita d'interesse da parte di possibili acquirenti.

A scala più generale, la linea di costa vissuta dal mare è fondamentale per fornire un'idea unica e globale del territorio. Per questa ragione, il progetto suggerisce l'adozione di politiche di spazi aperti per evitare una costruzione continua e mantenere una certa articolazione del territorio.

A partire dall'analisi delle componenti ambientali, sono introdotte le 4 componenti antropiche che diventeranno i quattro ambiti d'intervento del Master Plan :

**A) Edificato Esistente.** La costruzione esistente in Costa Smeralda al momento dell'affidamento del Master Plan include due villaggi preesistenti, Liscia di Vacca e Abbiadori, un resort in fase di costruzione a Porto Cervo, e più piccoli nodi a Liscia di Vacca, Romazzino e Cala di Volpe (Fig.154).

Questa dispersione frammentata sull'intera area è in contrasto con una crescita organica, e si riconosce come il maggior problema dello sviluppo esistente della Costa Smeralda.

Ciò ha causato non solo una spesa smodata per la realizzazione delle infrastrutture, ma ha inoltre portato ad una duplicazione e dispersione di strutture di sostegno in una fase della costruzione in cui si considerano necessarie la concentrazione e la moderazione. Una costruzione frammentata può risultare in termini di costi di mantenimento molto più dispendiosa rispetto ad una concentrata.

Un secondo aspetto della costruzione esistente secondo lo studio di Sasaki, descritto in termini vantaggiosi, è lo stile architettonico e il carattere

dell'intero resort che da esso risulta. Il consiglio dei consulenti è che il Regolamento Edilizio continui a incoraggiare lo stile locale ma allo stesso tempo una maggiore flessibilità.

Visti gli impegni già presi dai promotori con alcune lottizzazioni, emerge dall'analisi l'urgenza di completare prima possibile i centri già avviati, quali Porto Cervo, Piccolo Pevero, Romazzino e Cala di Volpe. Con l'eccezione di Cala di Volpe e il Campo da Golf, non era necessario avviare nuove aree in quel momento, e le aree sopra citate non avrebbero dovuto espandersi oltre i limiti indicati nel Master Plan. L'obiettivo di tale politica è intensificare l'edificato esistente e rinforzare l'immagine dell'intera area.

Sono inoltre enfatizzati due aspetti aggiuntivi: la condizione fisica e la manutenzione. Il rapporto "Raccomandazioni per il recupero del Paesaggio" (Annesso VIII) evidenzia l'urgente bisogno di implementare un attento mantenimento dei servizi e delle aree danneggiate.

A questo proposito i consulenti raccomandano che il promotore consideri di elevata priorità la regolazione delle politiche di gestione, e che un controllo venga effettuato annualmente con lo scopo di migliorare lo status quo e mantenere sempre un alto livello di qualità.

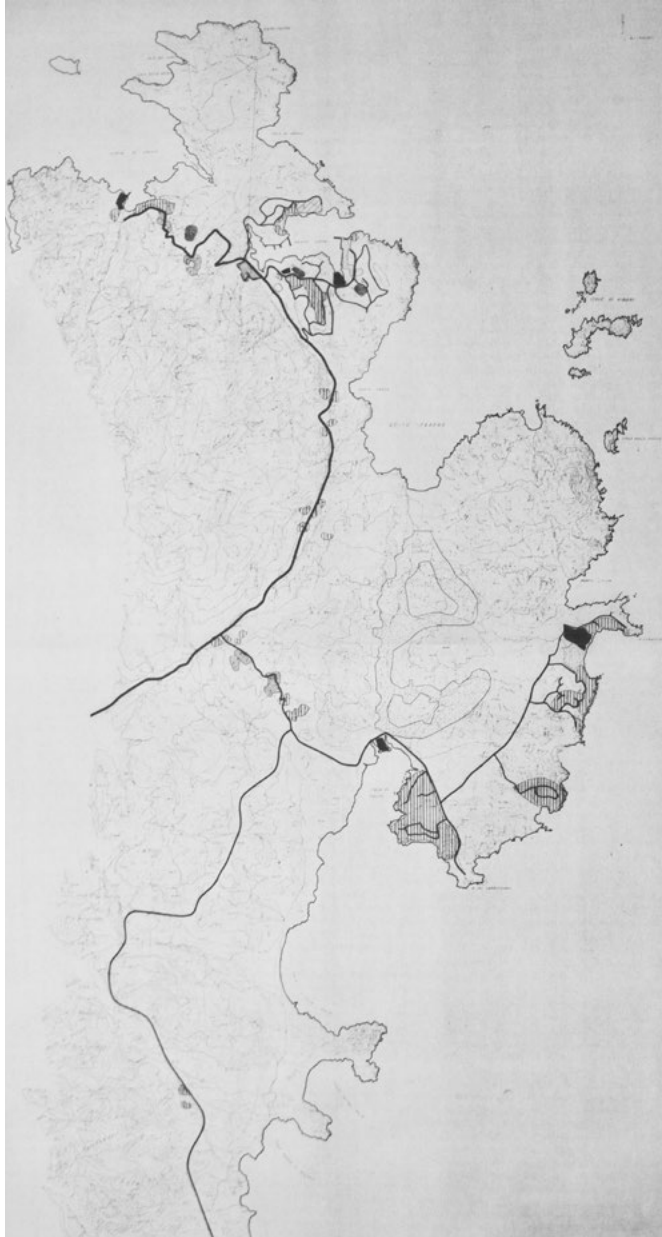
Come primo passo è stato specificamente raccomandato che alcune aree a Porto Cervo siano completate e mantenute come "standard di eccellenza".

**B) Infrastruttura viaria.** Il sistema di circolazione veicolare riflette il sistema disperso dello sviluppo esistente e di conseguenza il suo impatto sul paesaggio. I principali elementi di questo sistema sono la "strada panoramica" attraverso l'area costiera più a sud, e la strada statale per Liscia di Vacca.

Queste strade vengono utilizzate tanto dai conduttori dell'orientale regionale che dai residenti locali. La loro ubicazione è generalmente interna al territorio, ad una distanza tale dalla costa da permettere l'edificazione dei vasti lotti frontemare senza una rottura tra questi e il mare.

Le altre strade secondarie esistenti collegano i centri in costruzione alla strada panoramica e a quella statale, e consentono l'accesso pubblico, ovvero non sono riservate ai residenti delle lottizzazioni.

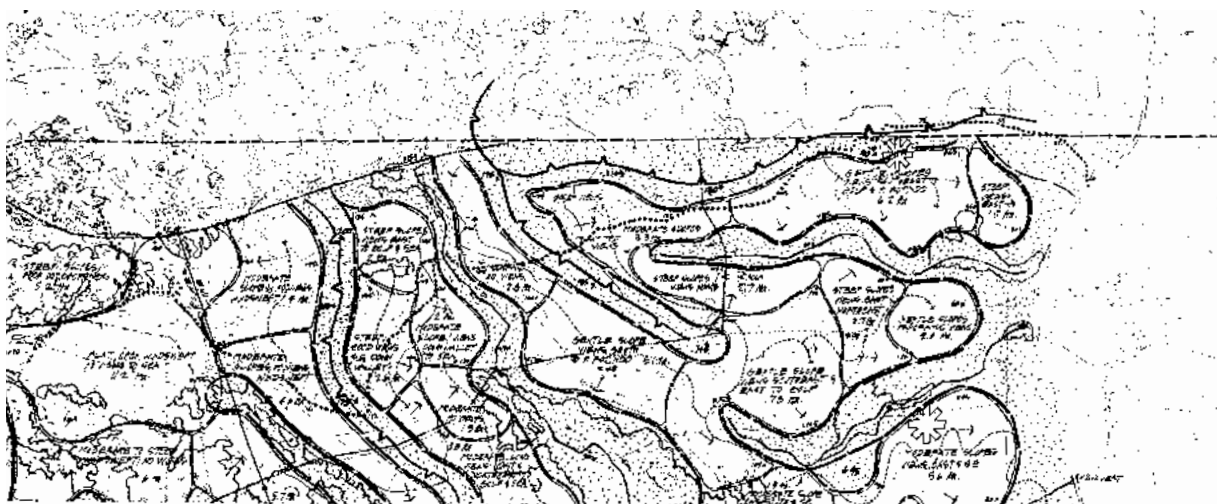
Il sistema stradale può essere considerato il mezzo attraverso cui si è introdotti



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

**Figura 155. Analisi delle pendenze e visuali della parte sud della Costa Smeralda.**

**Fonte: Archivio Sasaki Associates**



al *resort*, e grazie al quale si riesce a coglierne immediatamente l'immagine, il carattere e la varietà. L'allineamento stradale deve permettere al visitatore l'opportunità di godere della vista panoramica dell'area senza che questa interferisca con la sicurezza alla guida. Il sistema viario deve essere inteso dal promotore come opportunità di fornire al visitatore un tour guidato; un attento allineamento può offrire viste, spazi aperti, scorci e le qualità naturali che sono parte fondante dell'assetto della Costa.

Lo studio propone una gerarchia di strade definita da diversi trattamenti, includendo pavimentazione, controllo della velocità attraverso un minimo e massimo grado di curvatura, larghezza, piantumazione, illuminazione e uso della segnaletica. Nello studio del Master Plan, comunque, i Consulenti si limitano alla definizione della gerarchia stessa di strade.

1. Si propone l'estensione della strada regionale ad ovest di Liscia di Vacca. I Consulenti raccomandano un preferibile allineamento a sud attraverso la valle, con lo scopo di fornire un'espansione della costruzione più privata a sud ovest del Pitrezza e proteggere l'isolamento di Porto Quato e Isola Grande ad ovest.
2. Estensione del nuovo ingresso a Porto Cervo a nord dalla strada regionale. I consulenti consigliano che questa estensione sia fatta immediatamente ad ovest di Porto Padda eliminando la curva nella strada a nord. La strada regionale sarà da orientare a nord verso Porto Cervo dirigendo il traffico nell'area di sviluppo.
3. La strada di collegamento a Cala di Volpe via Abbiadori. L'espansione di Abbiadori è anticipata in una direzione più a sud. Poiché questo villaggio possibilmente crescerà considerevolmente e per il fatto che l'esistente collegamento tra la strada regionale e la panoramica attraversa il villaggio con curve pericolose, i consulenti propongono un nuovo collegamento a sud di Abbiadori seguendo la vallata, ben separata dal villaggio, in allineamenti più sinuosi. Questo comporterà ridisegnare l'intersezione tra la strada panoramica e la strada d'ingresso a Cala di Volpe, ma fornirà un allineamento più appropriato per questo importante collegamento.
4. Completamento della Strada Statale dal Pevero al Romazzino.

5. Il corretto mantenimento delle strade esistenti e future è un problema ricorrente al quale deve provvedere il Consorzio, nonostante sia responsabilità dello Stato o della Regione. Il mantenimento include riparazione, controllo dell'erosione, riforestazione, rifacimento della superficie, riparazione dei danni causati dal vandalismo, incidenti, vecchiaia e usura, così come un ordine generale, pulizia delle strade e assi stradali.
6. I Consulenti raccomandano una politica di spazi aperti legati alle strade principali, e la regolamentazione degli usi collegati ad esse. La costruzione nelle connessioni di servizio dovrebbe essere ridotta al minimo per preservare la bellezza naturale dell'area e proteggere il residente o il visitatore dalla pubblicità generalmente associata a questi usi, quali cartellonistica e insegne luminose.

**C) Spazi Aperti e Svago.** Con la decisione di sviluppare la Costa Smeralda, si riconobbe la potenzialità di questo grande spazio aperto. L'obiettivo dello studio di pianificazione è quello di impostare lo sviluppo sulla valorizzazione di quel potenziale, dato che la distruzione delle risorse naturali provocherebbe la perdita dell'attrattività della località turistica.

Il corretto utilizzo dello spazio aperto è la migliore garanzia contro le azioni o politiche distruttive da parte dei proprietari terrieri adiacenti. Nelle zone semi-selvagge, il turista non deve riconoscere nessun confine o linea di proprietà. Si dovrebbe pensare di estendere un vincolo di protezione degli spazi aperti con uso di svago, anche sulle aree oltre i legali confini del CCS. Con lo scopo di conservare le peculiarità dell'area, alcune aree dovrebbero essere preservate mantenendo il naturale contrasto tra le aree costiere e le montagne, in modo da rinforzare l'attrattività del resort attraverso l'uso degli spazi aperti.

L'attività ricreativa è considerata la chiave per il successo del resort. A questo scopo, il tipo di servizi offerti dovrebbe essere vario, come già avviato con la costruzione del campo da golf. Le maggiori attrazioni dell'area sono chiaramente legate all'acqua, tra cui marinas, spiagge, barche, diving, etc. Questi tipi di *facilities* dovrebbero essere diversificati in modo da favorire i bisogni dell'intera gamma di persone che saranno attratte in Costa Smeralda.



### 4.3.2 Il Master Plan e la pianificazione in fasi dalla scala territoriale alla scala urbana

*Concept e pianificazione preliminare.* Gli obiettivi del Master Plan e l'approccio al Piano rispecchiano le considerazioni generali sulla struttura della Costa Smeralda.

La distribuzione dei villaggi si basa sul principio della concentrazione della popolazione turistica in diversi insediamenti o *clusters* di medie dimensioni piuttosto che su una o due concentrazioni massive, o ancor peggio su uno sprawl generale. Tale principio era derivato dall'analisi della natura del suolo e dalle infrastrutture inerenti.

L'obiettivo è quello di creare un resort che sia economicamente efficace, ma che conservi la bellezza naturale e l'unicità del territorio. Il Master Plan illustra questo concetto suggerendo l'approccio ottimale per raggiungere questo obiettivo.

Mettendo in relazione le qualità visuali di ciascuna area con l'analisi delle caratteristiche fisiche del terreno, tra cui la topografia, la vegetazione, il tipo di suolo, l'umidità, il clima e il vento, si determinano la relativa densità edilizia e l'uso più idoneo per ciascuna area.

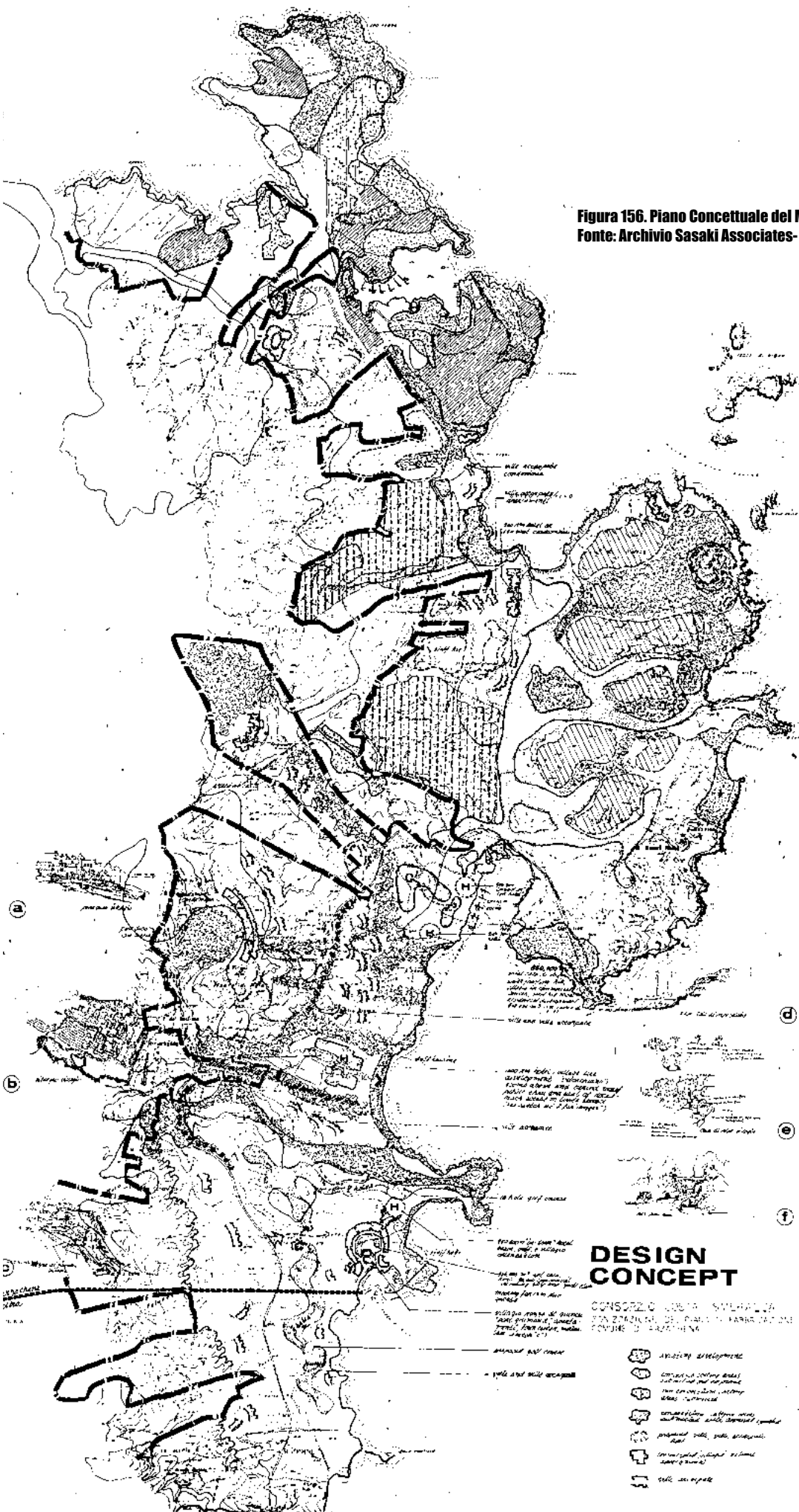
In conseguenza dell'analisi effettuata, si raccolgono le considerazioni generali nel piano *Design Concept*<sup>60</sup> (Fig.156) a scala 1:10000, comprendente l'intero territorio della Costa Smeralda. Il piano indica in modo generale la distribuzione dell'edificato già approvato e quello previsto, insieme ad alcuni disegni concettuali che aiutano ad identificare il tipo di costruzione auspicato. Seppure non specificato, emerge dal Piano un sistema di spazi aperti composto dalla fascia costiera e da una serie di frange ortogonali che dalle montagne si infiltrano lungiformi verso il mare.

Al Piano di intenzioni segue il *Preliminary Master Plan* (Fig.157), che fornisce una prima definizione approssimata della forma che i nuclei previsti

---

60 I singoli Piani che compongono il Master Plan e che comprendono l'intero territorio della Costa Smeralda sono stati elaborati dai progettisti in scala 1:10000, ma senza un effettivo dettaglio appropriato a tale scala. In questo capitolo tutti i piani saranno riportati in scala 1:50000.

**Figura 156. Piano Concettuale del Master Plan.**  
Fonte: Archivio Sasaki Associates-



assumeranno, identificandoli ancora una volta per tipologia turistica prevista (hotel, appartamento, casa, villa) e definendo quindi implicitamente la distribuzione delle densità.

La scelta di determinate tipologie ricettive deriva dalla seguente considerazione: mentre i primi frequentatori della Costa Smeralda domandavano principalmente ville individuali o alberghi di lusso, nel momento in cui il resort si espande si ricerca una più ampia gamma di profili. Per attirare una fascia più ampia di clientela, occorre aumentare le unità ricettive di tipo familiare a prezzo moderato, da ubicare in lottizzazioni residenziali più dense rispetto a quelle costruite fino a quel momento.

L'uso intensivo di porzioni limitate di territorio è auspicabile anche dal punto di vista economico, in quanto permette un ritorno più alto dell'investimento eseguito.

Le aree ricreative previste forniscono i servizi commerciali e di svago necessari per supportare l'urbanizzazione, mentre gli alloggi residenziali danno una densità di popolazione all'area.

La concentrazione delle densità nei clusters offre la possibilità di preservare gli spazi aperti intermedi mantenendo quindi intatte le qualità uniche del territorio.

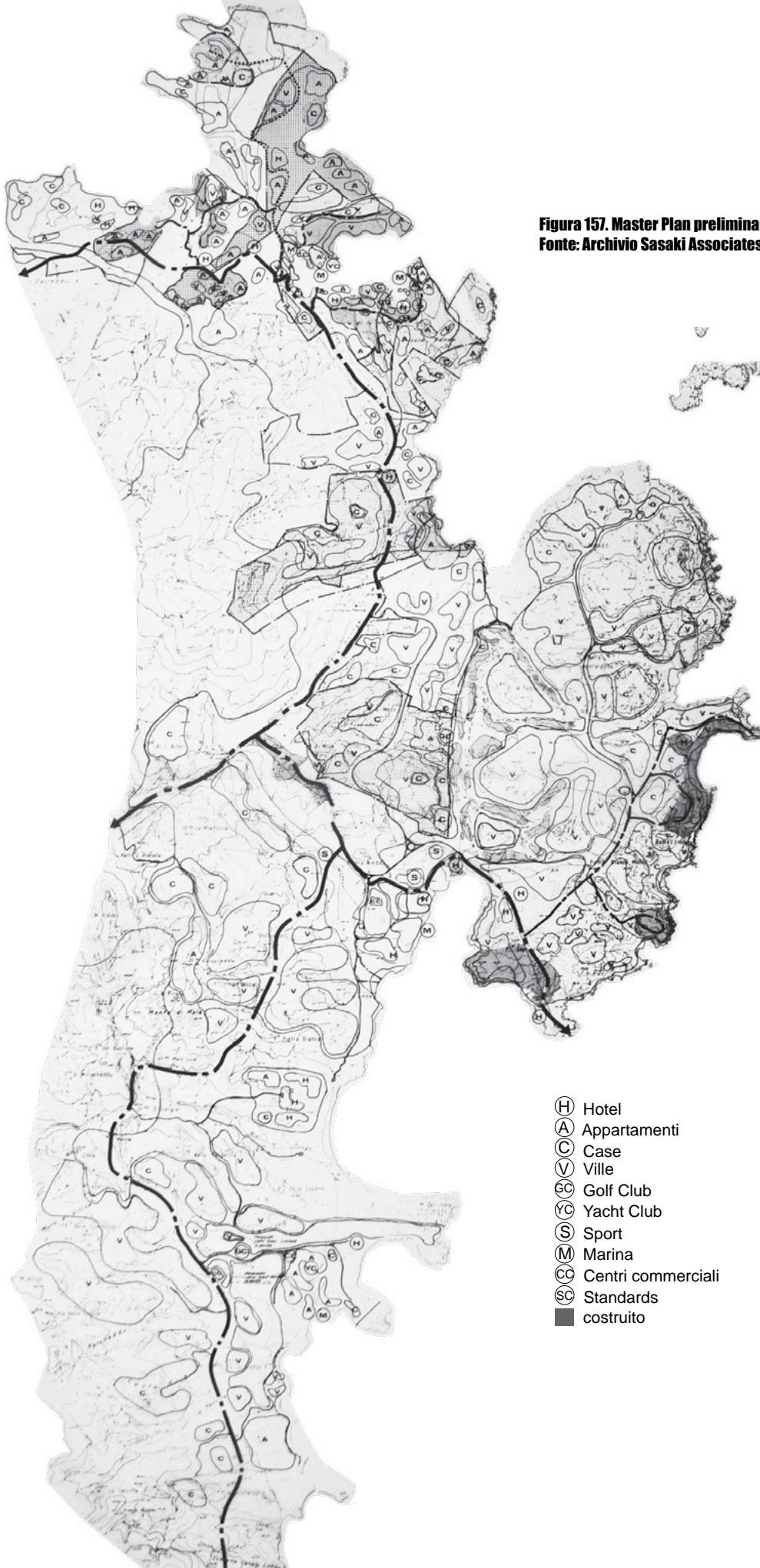
L'utilizzo del Master Plan fornisce al promotore una base e una guida con cui valutare gli sviluppi individuali in relazione alla globalità.

La principale preoccupazione è infatti quella di fortificare l'immagine del resort come un organismo complesso ma unitario allo stesso tempo, in modo che ciascun nuovo sviluppo possa fortificare l'attrattività e l'immagine della Costa Smeralda. Essendo il paesaggio naturale il principale motivo di attrazione della Costa, sarà necessario imporre dei vincoli per evitare l'eccessiva costruzione o l'installazione di servizi che possano compromettere le singole aree o l'intero territorio.

La costruzione fine a sè stessa non è sempre nei migliori interessi della Costa Smeralda. Un resort vende immagine e atmosfera oltre che beni immobili.<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> Design and Planning Summary. Sasaki, Dawson, De May Associates. Principles of Development Concept and Approach.



**Figura 157. Master Plan preliminare.**  
**Fonte: Archivio Sasaki Associates-**

- (H) Hotel
- (A) Appartamenti
- (C) Case
- (V) Ville
- (GC) Golf Club
- (YC) Yacht Club
- (S) Sport
- (M) Marina
- (CC) Centri commerciali
- (SC) Standards
- costruito

*Programmi e Distribuzione.* I piani successivi sono quelli che definiscono l'uso del suolo nella sezione *Land Use* del Master Plan: le linee guida sono di carattere generale e riguardano l'intero territorio della Costa Smeralda anche se in certi casi si suggerisce il controllo del territorio oltre i limiti del Consorzio per evitare una rottura dell'immagine globale.

I piani che compongono il Master Plan esprimono il grado di attività prevista, la densità insediativa e l'uso del suolo. Definiscono inoltre l'infrastruttura, gli accessi, la distribuzione delle volumetrie e gli spazi aperti.

L'uso del suolo di un'area specifica del territorio può variare fintantochè la densità globale e l'uso del suolo generale di quest'area rimangano conformi ai concetti illustrati.

A partire dai piani a scala globale si passa al progetto a scala urbana delle lottizzazioni previste per fasi, con un dettaglio che arriva in certi casi alla scala 1:200. I pianivolumetrici e le sezioni indicano le tipologie architettoniche consigliate, i parcheggi, i servizi, l'allineamento stradale e il verde urbano. Tali piani, seppur dettagliati, restano in realtà delle linee guida, in quanto il progetto architettonico sarà poi realizzato dai singoli architetti interni e non al comitato d'architettura.

Il programma del Master Plan prevede 3 fasi di sviluppo, a corta, media e lunga durata.

La **Fase 1** del Master Plan, a breve termine, ha una durata di 5 anni ed è basata essenzialmente sulle proiezioni di vendita fino al 1973. In aggiunta alle vendite, per questo periodo sono stimate le realizzazioni degli alloggi del personale e il completamento dei centri esistenti.

La programmazione per la **Fase 2**, a medio termine, copre un periodo di 15 anni e prevede la nuova costruzione di alloggi e servizi, così come è indicato nel piano dell'Uso del Suolo.

La **Fase 3**, a lungo termine, è articolata sull'ipotesi che il programma a medio termine costituisca l'ultimo sviluppo possibile per la Costa Smeralda; definisce lo sviluppo delle politiche di controllo delle aree non utilizzate nel programma a medio termine.

La Tabella 1 indica le proiezioni della costruzione durante le tre fasi.

Costa Smeralda- Programma

	Esistenti al 1968	Fase aggiuntiva 1		Fase 1		Fase 2		Fase 3	
		In vendita	Residenze staff Amministr. Servizio	Aggiunte	Totale	Aggiunte	Totale	Aggiunte	Totale
<b>CAMERE HOTEL</b>									
Porto Cervo	140	210		210	350	140	490		
Golfo Pevero	0	200		200	200	100	300		
Romazzino	100	16		16	116	30	146		
Cala di Volpe	40	155		155	195	794	989		
Liscia di Vacca	75	0		0	75	0	75		
<b>TOTALE</b>	<b>355</b>	<b>581</b>		<b>581</b>	<b>936</b>	<b>1064</b>	<b>2000</b>	<b>150</b>	<b>2150</b>
<b>CONDOMINI</b>									
Porto Cervo	57	165	70	335	392	174	566		
Golfo Pevero	0	0	0	0	0	310	310		
Romazzino	0	0	0	0	0	60	60		
Cala di Volpe	0	135	0	135	135	1154	1289		
<b>TOTALE</b>	<b>57</b>	<b>300</b>	<b>70</b>	<b>470</b>	<b>527</b>	<b>1698</b>	<b>2225</b>	<b>75</b>	<b>2300</b>
<b>CASE</b>									
Porto Cervo	0	18	0	75	75	41	116		
Golfo Pevero	0	25	6	31	31	40	71		
Romazzino	0	37	12	49	49	0	49		
Cala di Volpe	0	40	18	58	58	256	314		
<b>TOTALE</b>	<b>0</b>	<b>120</b>	<b>36</b>	<b>213</b>	<b>213</b>	<b>337</b>	<b>550</b>	<b>225</b>	<b>775</b>

**Tabella 1. Programma della costruzione nelle fasi del Master Plan.  
Fonte: Summary Report, Master Plan.**

## **Master Plan Fase 1**

La fase 1 del Master Plan prevede il completamento delle costruzioni avviate a partire dal 1962, ovvero la densificazione dei centri già pianificati (Fig.158). In un primo momento ci sarà la vendita delle quantità previste fino al 1973, ma solo dopo potranno essere realizzate, quando vi sia l'effettiva richiesta di abitazioni.

Nel frattempo verranno anche realizzate le residenze per i lavoratori, che saranno inserite nel contesto del resort.

*PORTO CERVO.* L'uso del suolo proposto per Porto Cervo è il seguente per le aree che circondano il porto: una maggiore densità è destinata alle aree localizzate in prossimità dell'acqua tra la strada principale e il porto. Gli usi comprendono hotel, condomini, commerci, ristoranti, club sportivi e attività d'intrattenimento. La zona della Cerbiatta, sviluppata con minore densità attraverso case individuali, costituisce un'eccezione.

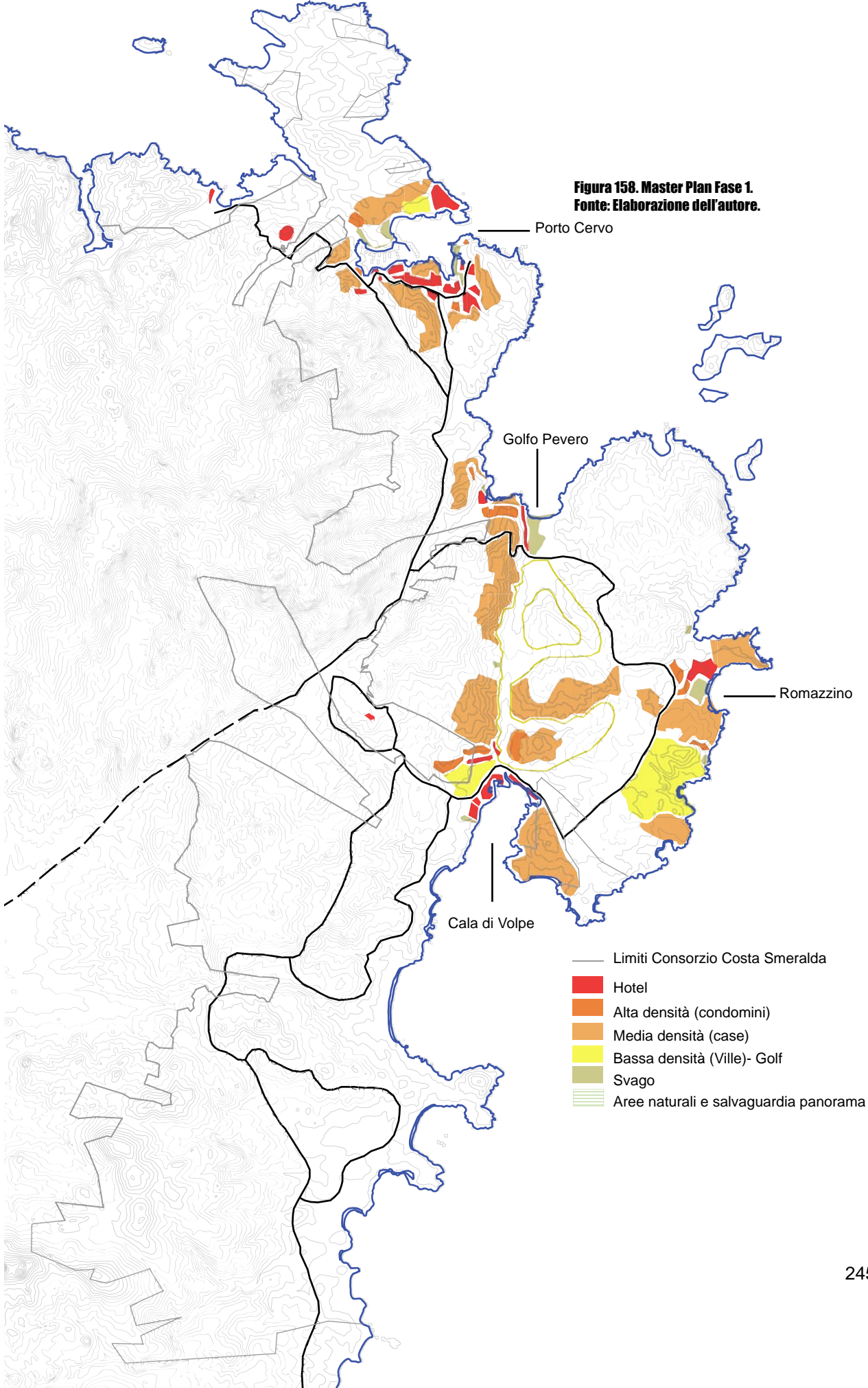
Tale concetto generale parte dall'intenzione di localizzare la più alta densità della popolazione intorno al punto di attrazione primario ovvero l'acqua.

L'area ad alta densità è stata pensata attraverso una serie di strade pedonali per deviare il traffico veicolare nelle aree periferiche, riducendo il conflitto tra traffico pedonale e automobilistico.

Le aree a bassa densità a Porto Cervo sono previste il più lontano possibile dalla Piazza e dall'area commerciale, a nord del porto e della penisola. Il terreno pianeggiante è l'unico ad avere orientamento sud e a offrire una buona vista dell'area più densa intorno al porto. Quest'area è destinata a grandi lotti da destinare a ville, molti dei quali già assegnati prima del 1968, e che tuttavia saranno incrementati per raggiungere una maggiore densità.

Il molo nord è l'area alla quale viene destinata una concentrazione più elevata della densità (Fig.159). L'allargamento del molo è indispensabile per accogliere gli yacht più grandi. Sono inoltre previste attività commerciali e un cantiere navale le cui dimensioni non sono pienamente specificate.

A causa dell'orientamento ed esposizione al maestrale nella parte posteriore del sito, si prevede un denso sviluppo di condomini a sud, conseguendo una





protezione dal vento con delle corti interne e giardini.

*CALA DI VOLPE.* In questa fase per Cala di Volpe si prevede l'intensificazione di servizi ricreativi, orientati principalmente al golf, navigazione, nuoto, equitazione, tennis e altri sport. Inoltre una serie di attrezzature di supporto quali commerci, ristoranti e un centro congressi dovrebbero essere inclusi (Fig. 160). Gli edifici dovranno avere un uso misto commerciale e residenziale: tale decisione deriva in parte dalla forma del terreno, che non permetterebbe altrimenti la vista del mare se non nella prima linea di costa. In questo modo, elevando gli edifici e disponendo le abitazioni nei piani superiori, la vista panoramica sarà conservata. Degli spazi aperti sono previsti perpendicolarmente al mare, permettendo agli edifici di avere un'orientazione sud e ampie viste diagonali della baia attraverso questi spazi. Il volume di popolazione previsto per l'area di Cala di Volpe, una volta completato, supererebbe quello di Porto Cervo, in quanto i servizi servirebbero anche le zone del Pevero, Romazzino e Piccolo Romazzino.

*ROMAZZINO:* Per quest'area non sono previsti in questa fase numerosi cambiamenti, dovuto alle vendite dei terreni già approvate e all'infrastruttura. E' proposto un beach club a nord dell'hotel Romazzino con servizi per la spiaggia e la balneazione.

A sud est si prevede un'espansione dell'albergo con alcune unità bungalow. L'accesso e i parcheggi sono arretrati per preservare il paesaggio e la vista al mare.

*GOLFO PEVERO:* Considerate le caratteristiche topografiche e l'orientamento non favorevole, in quest'area non è consigliabile intraprendere uno sviluppo estensivo. Si dovrà invece trarre vantaggio dalla scala intima dell'area, realizzando un hotel alle spalle della spiaggia e un numero limitato di residenze nell'area più a nord e in quella più a sud della spiaggia.

Un importante sviluppo è previsto per la congiunzione ad ovest del campo da golf fino alla spiaggia, con condomini e un albergo.



**Figura 159. Piano di lottizzazione per Porto Cervo Marina.  
Figura 160. Proposta per il completamento dell'area intorno a Cala di Volpe.  
Fonte: Archivio Sasaki Associates.**



## **Master Plan Fase 2**

La fase 2 del Master Plan costituisce il programma completo di sviluppo nell'arco di 15 anni e l'adempimento delle proiezioni di vendita disponibili (Fig.161).

Tale fase è divisa in due ulteriori parti: il programma di 5 anni che corrisponde a quello di vendita della Fase 1, e il programma di sviluppo in tutti i 15 anni. Non vi è un'ulteriore ripartizione durante gli ultimi 10 anni di sviluppo.

Il Master Plan suggerisce il carattere della distribuzione dei nuclei e la densità di edificazione.

I nuclei maggiori avviati nei primi 5 anni saranno rinforzati a Porto Cervo, Romazzino, Pevero e Cala di Volpe.

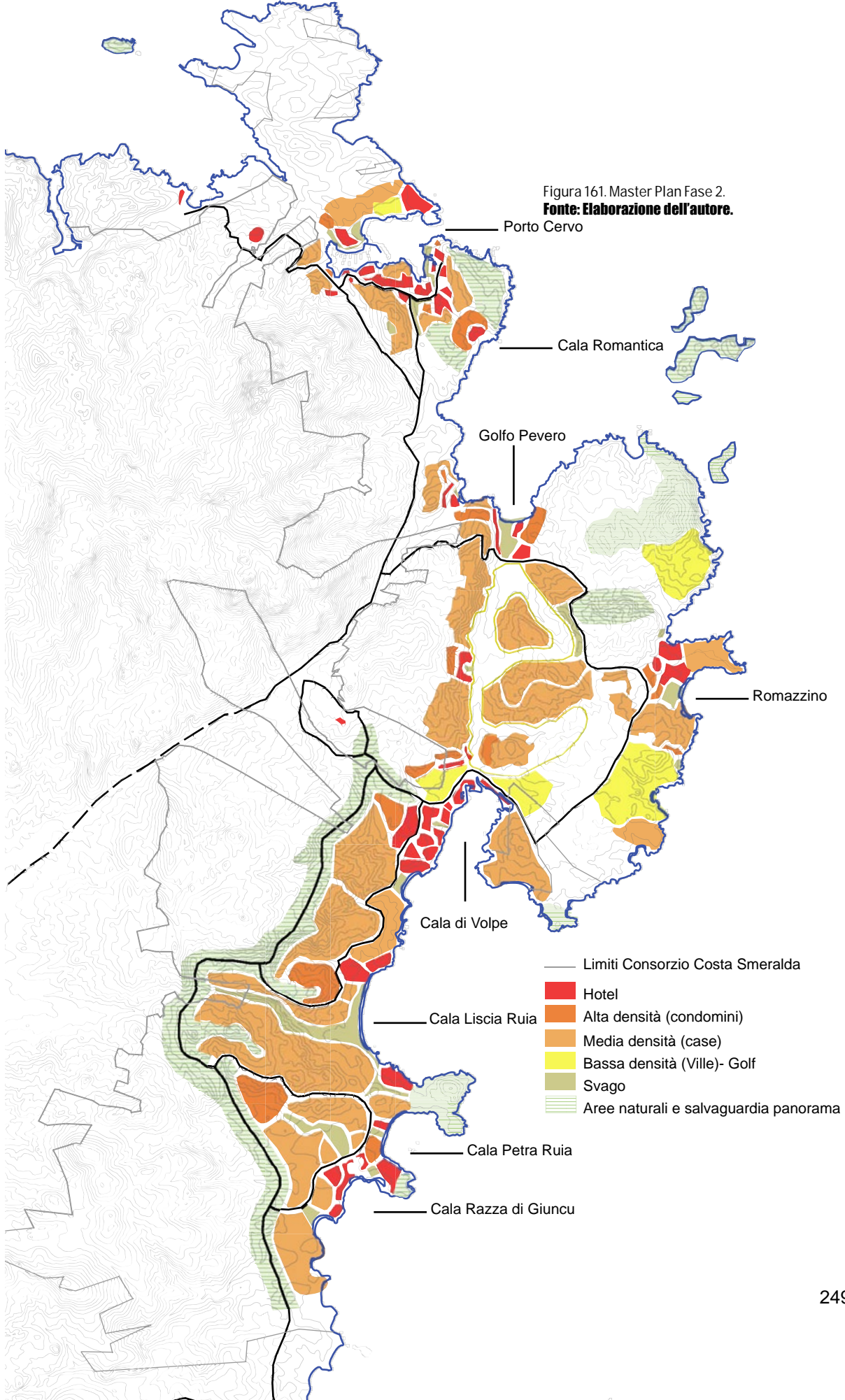
Un nuovo centro è previsto nella porzione più a sud a Cala Razza di Giuncu. Questo ha molti dei vantaggi che Cala di Volpe ha a scala inferiore, tra cui un grande potenziale per la marina grazie all'esposizione più a sud, ampie colline sullo sfondo e un immediato accesso alle tre spiagge. Uno dei principali obiettivi del Piano è continuare l'estensione della stagione turistica attraverso la creazione di un nuovo nucleo turistico in questa porzione più meridionale del territorio.

Quest'area non dovrebbe essere costruita finché Porto Cervo e Cala di Volpe non siano state completate e una revisione economica indichi che il mercato possa supportare un altro centro maggiore. Non si esclude che lo sviluppo di Cala Razza di Giuncu possa essere orientato verso l'attrazione di un turismo familiare a reddito moderato, che potrebbe dare al resort una più ampia base economica.

**1) Uso del Suolo.** La Fase 2 prosegue con il principio di localizzazione degli hotel e dei residence in siti strategici orientati verso il mare e che generino attività intorno ad essi.

I siti costieri nelle cale e nelle zone di alta qualità ambientale sono riservati ad usi di svago o ad essere edificati con una densità maggiore. I terreni bassi o collinosi sono principalmente utilizzati per le ville.

Figura 161. Master Plan Fase 2.  
**Fonte: Elaborazione dell'autore.**



### *PORTO CERVO*

Il completamento di Porto Cervo si compirà con l'aggiunta dei condomini a nord del molo, un centro commerciale, unità condominiali e case supplementari ad alta densità nelle zone ovest e centrale, e la costruzione di strutture alberghiere dietro il molo esistente.

La costruzione di strutture pubbliche ausiliarie sarà necessaria in questa fase, includendo cinema e parcheggi di supporto, tra cui quelli proposti dietro l'Hotel Cervo e i restanti beach club.

Accettando i limiti massimi di altezza delle costruzioni di 2 o 3 piani, il completamento dell'intero sviluppo di Porto Cervo in questa fase giustificherà la costruzione di supporto di Cala Romantica immediatamente a Sud. Dato che questo sito è naturalmente contenuto dalla topografia, l'unico collegamento fisico realizzabile è con Porto Cervo.

La generale configurazione dell'uso del suolo rinforzerebbe le linee guida architettoniche. La fase di questa costruzione dovrebbe seguire il completamento di Porto Cervo, che sarà densificato prima di espandersi ad altre aree nuove e visualmente isolate. Una volta iniziato lo sviluppo di Cala Romantica, sarebbe auspicabile l'uso dei terreni adiacenti a nord come spazio aperto permanente.

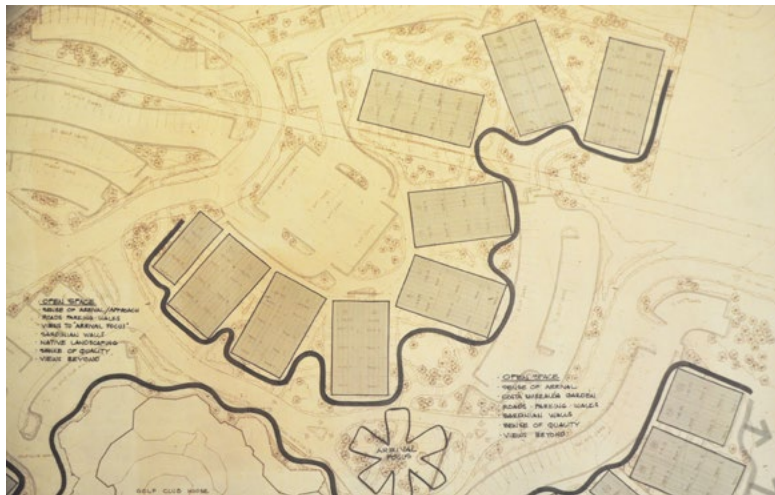
Questa politica conserverà visualmente sia Porto Cervo che Cala Romantica e articolerà il contrasto tra il porto e la costa costruita da una parte, e l'aspra costa naturale dall'altra.

### *GOLFO DEL PEVERO/CAMPO DA GOLF*

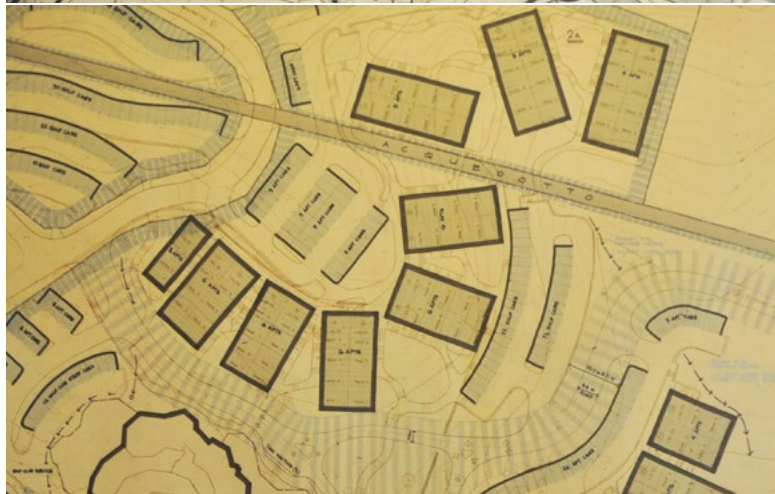
L'apertura di Porto Padda in questa fase costituirebbe un investimento rischioso per la possibile concorrenza nei confronti della zona più a sud, che invece necessita di catturare una più ampia e voluminosa sezione del mercato. Quest'intervento viene quindi posticipato alla Fase 3.

Se non fosse per la sua prossimità al campo da golf, la stessa logica di sviluppo di Porto Padda si dovrebbe applicare al lato più orientale del Golfo Pevero. Tuttavia si intuisce che alla fine della seconda fase la domanda di condomini e strutture alberghiere vicine al campo da golf e al Pevero sarà talmente elevata, in ragione della scarsità di strutture comparabili, che questa lottizzazione verrà ampiamente giustificata.

**Figura 162. Concept per la nuova area alberghiera e residenziale ad ovest del campo da golf tra Golfo Pevero e Cala di Volpe.  
Fonte: Archivio Sasaki Associates.**



**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.  
Fonte: Archivio Sasaki Associates.**



**Figura 164. Distribuzione del verde pubblico e privato per la nuova area alberghiera e residenziale ad ovest del campo da golf tra Golfo Pevero e Cala di Volpe.  
Fonte: Archivio Sasaki Associates.**



In aggiunta al condominio ad ovest e i complessi condominiali e alberghieri ad est, i Consulenti raccomandano la costruzione di 40 unità abitative aggiuntive di media densità a nord est con viste al Pevero Beach e al Campo da Golf.

Il completamento dei lotti orientati al campo da golf a sud della strada statale è previsto nella prima parte di questa fase estendendo un accesso da est (Figg 162-164). Ciò potrebbe incrementare in quest'area la costruzione di ulteriori duecento ville orientate al campo da golf. Al momento del completamento di quest'area, l'immagine del Pevero sarà determinata dal campo da golf e dalla spiaggia - una differenza considerevole rispetto alla specializzazione commerciale e l'atmosfera urbana di Porto Cervo.

Questo tipo di diversità nella Costa dovrà essere enfatizzata.

#### *ROMAZZINO*

Le aree di Romazzino e Piccolo Romazzino erano sostanzialmente già complete nella Fase 1, con l'eccezione di due aree destinate alla realizzazione di ville su grandi terreni e il complesso condominiale al limite nord dell'area. Le unità con più alta densità vicino al nucleo centrale (30 hotels e 60 condomini) potranno essere aggiunte all'inizio della Fase 2. Anche se quest'area è distante da Porto Cervo, si suggerisce che non siano installate in essa attività commerciali, ma che si faccia capo a un nuovo centro commerciale a Cala di Volpe.

Tale scelta deriva dall'analisi di mercato, che indica nei successivi 15 anni una popolazione tale da supportare non oltre due aree commerciali nella Costa.

#### *CALA DI VOLPE*

Durante la Fase 2, a Cala di Volpe viene destinato il programma di crescita maggiore: lo sviluppo è concentrato nella baia e nel fronte mare a sud dell'hotel esistente (Fig.165).

Novanta lotti per ville, 31 case e 84 unità condominiali, così come il golf club e il completamento dell'area a sud della principale strada d'ingresso, sono previsti a Cala di Volpe. Dietro la concentrazione ad alta densità nella baia è proposta una concentrazione di case a media densità vicino all'intersezione tra la strada panoramica e quella d'accesso.

**Figura 165. Proposta non realizzata per l'espansione del nucleo di Cala di Volpe a sud ovest.**  
**Fonte: Archivio Sasaki Associates.**





Le aree a sud di Cala di Volpe saranno sviluppate durante la Fase 2 per portare avanti gli stessi principi progettuali e politiche di spazio aperto applicate ovunque nella Costa: la baia di Cala di Volpe, Cala Liscia Ruia e Monte dell'Isola sono ricche di spiagge di alto valore ambientale e promontori in tutta la sua lunghezza. Se il mercato lo richiedesse, l'area potrebbe essere saturata da nord a sud con una costruzione del resort densa che non invada la spiaggia e interferisca la vista.

I pianificatori, con l'applicazione dei principi progettuali stabiliti, cercano di raggiungere in quest'area diversi obiettivi.

In primo luogo, il programma è organizzato in modo tale da articolare le bellezze caratteristiche della baia: Capriccioli e Monte dell'Isola sono protetti come spazi aperti permanenti per dare un senso al limite della costruzione a nord e sud.

Cala Liscia Ruja è stata preservata, ed è stata messa l'enfasi sulla naturale armonia della sua relazione con la vallata e le montagne ad ovest. Questa relazione è preservata mantenendo uno spazio aperto ricreativo immediatamente alle spalle, risalendo la vallata verso la strada panoramica e le colline posteriori.

La costruzione di hotel ad alta densità e unità condominiali è proibita per non bloccare questa relazione, anzi queste strutture sono localizzate in densi *cluster* a entrambe le estremità della spiaggia con accesso immediato. Basse densità a nord della spiaggia sono designate per creare un filtro visuale tra le aree ad alta densità all'estremità nord di Cala Liscia Ruja e il lato sudovest di Cala di Volpe. Ci sono tre aree dense previste lungo la spiaggia, ciascuna orientata verso le attrazioni commerciali o di svago della baia, in modo che venga raggiunto tra queste concentrazioni il senso di dominio dello spazio aperto.

Il secondo obiettivo è quello di concentrare l'esperienza "urbana" in quelle aree in cui le attrattive naturali non sono abbastanza rilevanti, e lasciare libere dalla costruzione densa quelle aree di alto pregio ambientale.

Ciò è raggiungibile attraverso la concentrazione della costruzione in capo alla baia di Cala di Volpe, che fornisce un'esperienza urbana integrale.

Le aree a sud, dove le attrazioni naturali hanno maggior valore, sono preservate come spazi naturali.

Le regolazioni del Master Plan possono, in certa misura, variare; tali cambiamenti dovrebbero comunque essere effettuati solo con la consapevolezza dei rischi di distruzione del paesaggio a cui si va incontro con una costruzione eccessiva, che deve essere continuamente tenuta sotto controllo.

Il terzo obiettivo è relativo al controllo del programma e alla saturazione della densità. Dal momento che quest'area è eccezionalmente ricca di risorse, dopo l'avvio della costruzione si potrebbe facilmente cedere alla tentazione di moltiplicare il programma consigliato per questa sezione della Costa.

E' importante quindi accettare che il mercato totale potenziale è limitato, e dipendente più da altri fattori che non dalla sua sola realizzazione. Il programma presentato dai consulenti per quest'area nella Fase 2 rappresenta una distribuzione che considera il benessere relativo delle aree a nord della Costa Smeralda.

La parte meridionale della Costa Smeralda non dovrà essere avviata in modo estensivo per non dirottare tutto il volume al sud, a meno che i flussi di popolazione previsti crescano smisuratamente e non vi sia spazio sufficiente per accoglierli.

Come norma generale, le densità minori sono localizzate nei terreni più elevati, mentre la costruzione densa viene concentrata a valle verso il mare. Una grande eccezione a questa regola è l'area localizzata ad ovest del Monte dell'Isola lungo la strada panoramica, destinata a case di media densità.

Cala Petra Ruia riproduce a scala minore lo stesso trattamento di Cala Liscia Ruia. La spiaggia è protetta posteriormente attraverso uno sviluppo moderato di case, un hotel e piccole ville.

L'area oltre Cala Razza di Giuncu è un'unità fisiografica i cui limiti sono creati dalle creste della penisola al nord e al sud. Per la loro conformazione, si prestano ad uno sviluppo contenuto, in cui le caratteristiche naturali servono da contorno.

A Cala Razza di Giuncu i consulenti indicano la possibilità di far sorgere un

piccolo villaggio dotato di un proprio centro commerciale, hotel e una nuova marina, ma solo nel caso in cui la domanda di mercato lo giustifichi. Secondo quanto richiesto dai committenti, la forma del villaggio segue il concetto e la scala di Port Grimaud in Francia, di cui mantiene la dimensione e il carattere di villaggio orientato al mare. Le unità condominiali del porto, con servizi individuali nel molo, circonderebbero gli ingressi dragati dalla palude esistente. A nord potrebbe sorgere un hotel orientato al porto e al molo, e alle sue spalle i condomini condividerebbero la vista più a sud e l'accesso alla spiaggia a nord a Cala Petra Ruia. A sud un secondo hotel potrebbe essere orientato direttamente al mare e adiacente alla spiaggia.

Ancora una volta si accentua che quest'area è strutturata attraverso uno spazio aperto permanente ad ovest e aree ricreative dietro ciascuna delle spiagge, assicurando l'accesso pedonale diretto per i residenti.

E' importante che l'accesso sia garantito a sud in tutte le aree.

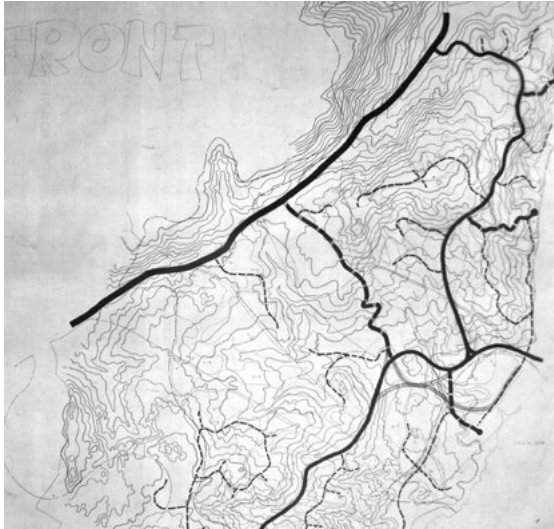
**2) Circolazione.** Il sistema di circolazione veicolare precedentemente stabilito in Fase 1, è stato esteso alle aree di sviluppo. Questi sono in genere cul-de-sacs o strade ad anello minori inserite nel contesto globale e strettamente collegate alla topografia.

A sud di Cala di Volpe, dove si prospetta la nuova costruzione, sono consigliati due nodi stradali maggiori.

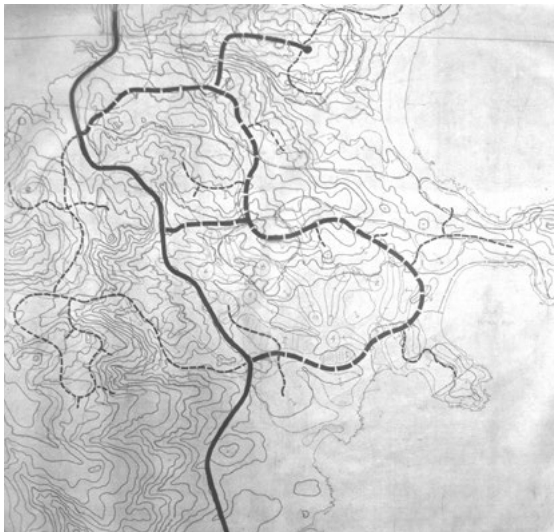
Il primo anello connette il sud all'area di Cala Liscia Ruia attraverso la lottizzazione di Cala di Volpe, per poi rincrociare la strada panoramica ad ovest del villaggio proposto (Fig.166). Quest'anello ha meno strade d'accesso e un collegamento bisettore che fornisce una connessione alternativa verso la strada panoramica.

Il secondo anello stradale serve Cala Petra Ruia e Cala Razza di Giuncu a sud (Fig.177). I seguenti concetti motivano il profilo di queste vie:

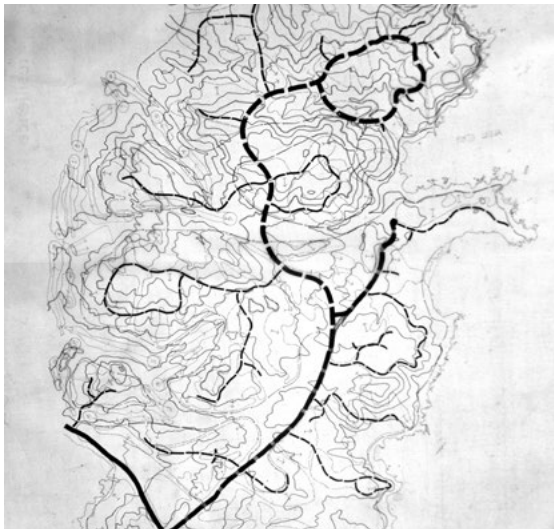
- evitare la distrazione visuale quando si guarda al mare da quote più elevate;
- l'integrazione delle strade con le caratteristiche topografiche, sia per ridurre i costi e le rotture che per enfatizzare la forma fisica del territorio;
- la disposizione delle strade secondarie per favorire l'accesso al mare.



**Figura 166. Ampliamento dell'infrastruttura**  
nell'area di Cala Razza di Juncu.  
**Fonte: Archivio Sasaki Associates.**



**Figura 167. Ampliamento dell'infrastruttura**  
nell'area del Romazzino.  
**Fonte: Archivio Sasaki Associates.**



**Figura 168. Ampliamento dell'infrastruttura**  
nell'area di Cala di Volpe.  
**Fonte: Archivio Sasaki Associates.**

**3) Svago.** Il sistema globale degli spazi aperti viene lasciata più ampiamente alla Fase 3.

E' comunque importante implementare le politiche degli spazi aperti e stabilire aree di svago nelle vicinanze delle nuove costruzioni della Fase 2. Il Land Use Plan illustra chiaramente quali sono le aree consigliate per l'implementazione degli spazi aperti durante questa fase.

**4) Riforestazione.** Il rapporto del team di consulenti denominato "Riforestazione della Costa Smeralda" presenta le raccomandazioni specifiche per un'azione di recupero e riqualificazione di quelle aree del paesaggio che sono state danneggiate dalla costruzione o dalla naturale erosione fino alla Fase 2. Nella Fase 3 i consulenti propongono approcci generali per il rimboschimento delle maggiori aree della Costa Smeralda e suggeriscono una politica globale nei confronti della piantumazione delle strade in relazione alla gerarchia proposta per l'infrastruttura.

### **Master Plan Finale, Fase 3**

Questa sezione contiene le linee guida aggiuntive per l'uso del suolo, da applicare oltre i 15 anni di costruzione prevista nelle Fasi 1 e 2: questo piano è da considerare come la distribuzione finale della costruzione nella Costa Smeralda (Fig.169).

Sono incluse nella seguente sezione del rapporto brevi descrizioni riguardanti: un ulteriore uso del suolo; la circolazione globale e la gerarchia di strade; la struttura di spazi aperti e svago tra cui una riserva di caccia, beach club e marine; politiche di riforestazione.

**1) Uso del suolo.** Lo sviluppo completo della Costa Smeralda mostra che la costruzione è stata concentrata nelle aree costiere, specialmente su tre zone specifiche (Porto Cervo, Cala di Volpe, e Cala Razza di Giuncu), partendo da una media verso una bassa densità nelle colline e bassipiani, e da una bassa densità alla costruzione diffusa nelle montagne.

In questa fase, la costruzione è stata estesa per completare o aprire le seguenti aree che si prestano a una costruzione specifica di piccola scala, ma con alta densità: l'Hotel Pitrezza e l'estensione di case bungalow, la lottizzazione Cala Granu, Porto Padda, Cala Nibani e Porto Liccia.

#### *PITRIZZA/LISCIA DI VACCA*

L'urbanizzazione della Pitrezza mira ad estendere l'hotel in dimensione, e localizzarvi delle case che potrebbero usufruire dei servizi balneari e ristorativi dell'hotel.

A causa dell'uso del suolo già stabilito, così come degli schemi di proprietà, questa estensione deve avere luogo a sud est della costruzione esistente. Il progetto architettonico dovrebbe permettere l'aumento delle unità per favorire la vista al mare.

Il villaggio esistente di Liscia di Vacca è stato già pianificato nei documenti ufficiali del Consorzio, ma i consulenti propongono una modifica alla luce della necessità di alloggi per il personale in prossimità di Porto Cervo. Il Piano proposto orienta la più alta densità attorno alla chiesa esistente per estendersi all'esterno verso la strada regionale.

Anche la costruzione di nuove abitazioni è spostata dal centro a sud. Il villaggio è circondato da uno spazio aperto permanente e proprietà di bassa densità; la scelta ha il fine di limitare la crescita di quest'area e mantenerla orientata almeno funzionalmente verso Porto Cervo per quanto concerne i suoi bisogni commerciali e di supporto.

#### *CALA GRANU*

L'area di Cala Granu può assumere un carattere più esclusivo, essendo protetta dalla costruzione intensa dell'intorno. La spiaggia è un focus eccellente e la sua conformazione naturale può fornire un'area per attraccare piccole barche. Oltre a fornire un insediamento unico per la costruzione, quest'area fornisce diverse conformazioni del terreno e diverse prospettive visuali, ripide pareti rocciose ad est e a nord, tavolati a dirupo che si affacciano al mare e bassipiani che scendono ad ovest e a sud.

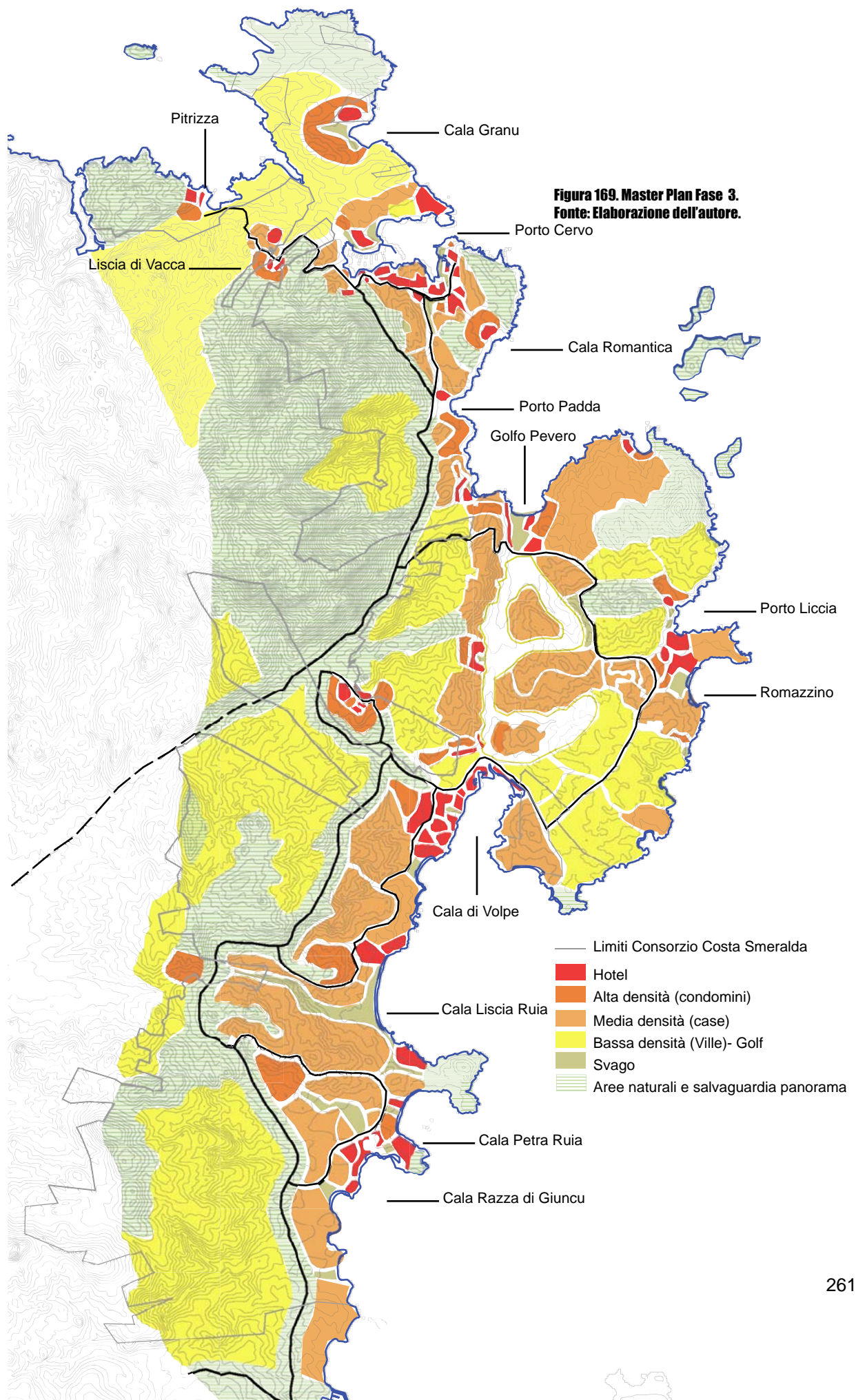
#### *PORTO PADDA/CALA NIBANI*

L'area di Porto Padda è stata sviluppata ad est della strada regionale attraverso ville, case e un hotel. Le colline ad ovest possono essere costruite attraverso grandi proprietà ma si richiede una giustificazione di mercato per gli investimenti. Le case e le ville a sud della spiaggia sono disposte in una piattaforma a strapiombo e con vista al Pevero e alle isole Nibani.

A Cala Nibani sono previste case e condomini. I condomini ad ovest sono situati su viste elevate e protetti dal vento estivo, mentre le case sono ubicate nell'elevazione minore di Monte Zoppu orientate al mare. Le ville ad ovest sono disposte su un terreno piuttosto ripido e creano uno sfondo a bassa densità.

L'insenatura è uno dei luoghi più attrattivi della Costa per la scala, la vegetazione e la conformazione rocciosa. Avendo l'area l'opportunità di creare un'immagine propria, è riservata per un'offerta turistica *all inclusive*, una sorta di club condominiale o un resort di qualche compagnia specializzata.

Le case e i condomini di Porto Liscia sono circondati da proprietà e spazi aperti, e anch'essi fanno riferimento all'attività del Romazzino. Sono ubicati nelle colline a sud completamente protetti da indesiderabili elementi climatici.





Il villaggio di Abbiadori, ad ovest di Cala di Volpe, è uno dei due nuclei locali in Costa Smeralda, già in crescita in risposta alla domanda locale dei sardi. E' un segno positivo, anche se secondo i consulenti costituisce un problema per la Costa.

Il villaggio è collocato nel maggior collegamento nord-sud tra Porto Cervo e lo sviluppo della Costa a sud. La strada esistente risulta scomoda e pericolosa. Essendo il futuro di Abbiadori fuori dal controllo degli accordi e delle convenzioni del Consorzio per l'uso del suolo, i consulenti consigliano la riubicazione di questo collegamento a sud, passando ad ovest alla strada regionale attraverso la vallata. Anche se il controllo non può essere esercitato, un uso del suolo suggerito, se accettato, può creare ad Abbiadori un attrattivo centro abitato in collina, visto dalla nuova strada più a sud. Tale trattamento potrebbe trasformare questo problema in un punto di forza per la Costa Smeralda.

I consulenti suggeriscono una concentrazione di usi ad alta densità nella parte più alta del sito, occupato dal villaggio, e una futura espansione a sud in uno scenario a media-densità che circonda questo nodo.

Nella fase 3 c'è ancora una riserva per un piccolo insediamento di media densità ad ovest della strada panoramica, con viste sull'intera area meridionale della Costa.

Gli altri due usi del suolo indicati nella Fase 3 sono grandi tenute e spazi aperti. Questi usi sono in parte simili dal momento che la densità della categoria "tenuta" è talmente bassa da produrre un impatto visivo minore sul territorio. C'è, comunque, una differenza sostanziale in queste aree: i terreni destinati a spazi aperti non sono edificabili eccetto per attività ricreative. Queste aree includono creste, montagne, isolotti lontani dalla costa, viste panoramiche e importanti attrattive paesaggistiche che non devono essere intaccate dalla costruzione, che ridurrebbe l'attrattività del resort in generale.

Le zone "estate" sono quelle in cui la topografia permette di costruire: generalmente, come nel caso delle aree vicino a Porto Padda, Monte Zoppu, Romazzino e Cala di Volpe, queste aree sono liberamente collegate alla spiaggia e ai servizi dell'area urbanizzabile che potrebbe fornire il punto centrale per la loro orientazione.

**2) Circolazione.** Il concetto alla base dell'infrastruttura veicolare è il disegno di un sistema stradale che dia agli utenti un chiaro senso di orientamento, un metodo di accesso funzionalmente soddisfacente, e una variata esperienza durante il movimento attraverso il paesaggio. Una strategia di progetto generale, evidente nello schema di circolazione, si basa sul fatto che le strade maggiori sono progettate per avere sempre la vista al mare e sono orientate verso di esso pur senza seguire il litorale, ma passando invece per le lottizzazioni. Questa strategia preserverà questi terreni per un uso migliore, pur non negando ai conducenti la vista verso il mare.

Le strade sono state riadeguate per la sicurezza e il controllo della velocità, e disegnate in larghezza per i volumi di traffico previsti.

Il trattamento delle vie è considerato in relazione alla loro importanza, sia che si tratti di una strada locale, sia di un collegamento tra le lottizzazioni, sia la strada regionale. L'implementazione di questo trattamento stradale risulterà in relazione gerarchica e ordinata, orientando progressivamente l'utente da una scala all'altra senza il bisogno di aggiunte ingombranti quali le segnaletiche.

Il trattamento stradale varierà in accordo con la gerarchia stabilita, mantenendo in considerazione i seguenti aspetti: accesso, larghezza, adeguamento della curvatura (verticale e orizzontale), trattamento della pavimentazione, contenimento, illuminazione, segnaletica e trattamento del paesaggio.

Lo specifico trattamento dovrebbe essere studiato in modo da stabilire degli standard stradali appropriati da rispettare in tutta la Costa, allo stesso modo che i consulenti hanno raccomandato studi per segnaletica e grafica, illuminazione e piantumazione.

Attraverso il master plan è possibile stabilire la gerarchia di strade: il promotore dovrebbe riuscire ad applicare gli standards elencati sopra con il rispetto appropriato della gerarchia stabilita.

Il Vehicular Circulation Plan (Fig.170) indica 4 livelli principali di infrastruttura viaria che percorrono la Costa.

Il primo livello è costituito dalla *strada regionale*, così classificata perchè è un alimentatore esterno per il resort.

Le due strade regionali conducono da Olbia a San Pantaleo verso sud e a nord da Arzachena a Porto Cervo e a Liscia di Vacca. All'ingresso della Costa Smeralda il carattere di queste strade dovrebbe drasticamente migliorare, offrendo una sensazione di arrivo e di qualità.

Il secondo e successivo sistema stradale è composto dalle *strade primarie*, totalmente contenuto all'interno dei limiti del CCS.

Questo include la strada panoramica e la sua estensione proposta al sud di Abbiadori, raggiungendo la strada regionale ad ovest.

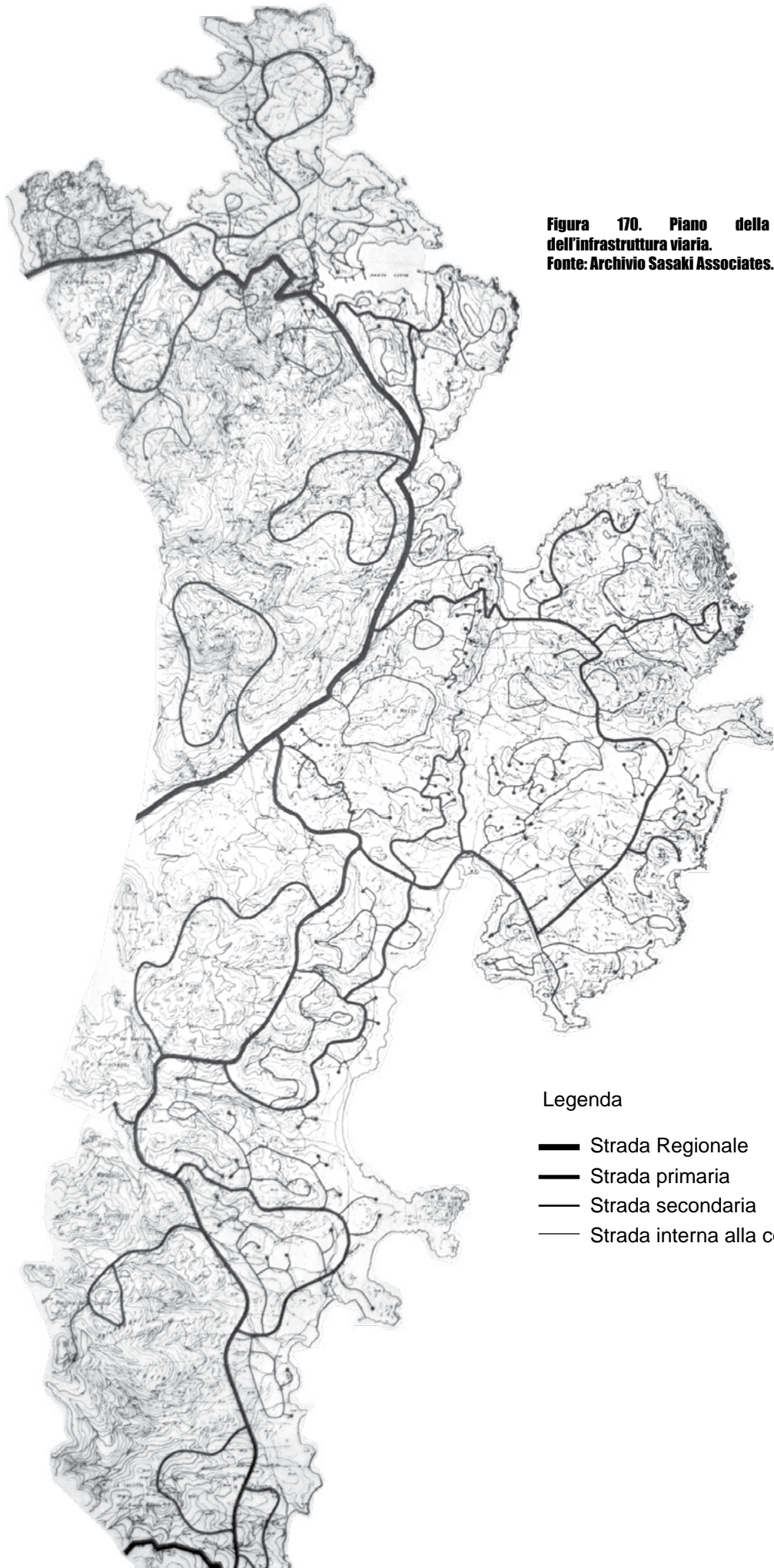
Il Vehicular Circulation Plan mostra che il trattamento nell'intersezione con la strada esistente a Cala di Volpe potrebbe risultare un'intersezione a T, chiaramente stabilendo la strada panoramica primaria come dominante. L'esistente strada panoramica offre già interessanti viste al mare alle aree costruite, e una sequenza scenica di esperienze spaziali quando la strada corre attraverso il paesaggio.

Il terzo livello di strade consiste in *strade secondarie*, tra esse le due strade ad anello di Cala di Volpe, la strada ad anello da Abbiadori a Cala di Volpe, Romazzino e Pevero, oltre all'esistente strada principale d'ingresso e quella nuova proposta per Porto Cervo. Lasciata la strada regionale o primaria, un'ulteriore differenziazione di scala dev'essere fatta in entrata e in uscita dalle urbanizzazioni. La piantumazione può essere più ricca e più esotica lungo queste strade nelle aree costruite, e elementi quali l'illuminazione, cordoli, marciapiedi e segnaletiche possono esservi introdotti.

Questo è facilmente replicabile a Porto Cervo, ma meno nella Strada Statale a sud attraverso Romazzino, dove il trattamento dovrebbe variare tanto in aperta campagna come nei centri abitati.

Le strade secondarie o residenziali si suddividono in tre classificazioni: connettori, anelli e cul de sacs.

I connettori forniscono accesso alla lottizzazione distribuendo il traffico in uscita verso un'altra località oppure verso una strada primaria o secondaria.



**Figura 170. Piano della gerarchia dell'infrastruttura viaria.**  
**Fonte: Archivio Sasaki Associates.**

Legenda

- Strada Regionale
- Strada primaria
- Strada secondaria
- Strada interna alla comunità

Gli anelli e i cul de sacs hanno origine e conducono a un'intersezione con la strada principale. A causa della topografia e dello sviluppo esistente, le strade residenziali mostrate nel grande piano di Porto Cervo sono generalmente connettori e cul-de-sacs, anche se nel Piano più dettagliato per le aree di sviluppo i sistemi ad anello sono proposti per il centro di Porto Cervo e nel Molo Nord.

**3) Spazi aperti e divertimento.** L' Open Space and Recreation Plan illustra lo spazio aperto permanente, le spiagge, marinas, piscine, aree sportive, i percorsi da fare a cavallo e a piedi, aree di divertimento generali e aree designate come potenziale riserva di caccia e di gioco (Fig.171).

*-Spazio Aperto Permanente:* quest'indicazione è stata data di proposito a tre tipi di situazioni.

Le aree costiere sono le prime ad articolare l'immagine globale delle comunità protette nelle insenature, e sono quelle viste dal mare: includono le penisole e le pendici orientate al mare che circondano le aree costiere ad alta densità, le isole lontane dalla costa e le forme topografiche predominanti nell'entroterra come Monte Zoppu, Montilongo, e Monte Moru.

Il secondo gruppo di aree circonda la strada panoramica e quella regionale per il mantenimento delle visuali, di un'esperienza spaziale, e dell'immagine generale dell'ambiente naturale, vitale per il resort. In queste aree è incluso l'accesso principale alla Costa Smeralda, che ha il ruolo di enfatizzare il passaggio ad un ambiente diverso rispetto alla campagna circostante fuori dai limiti del Consorzio.

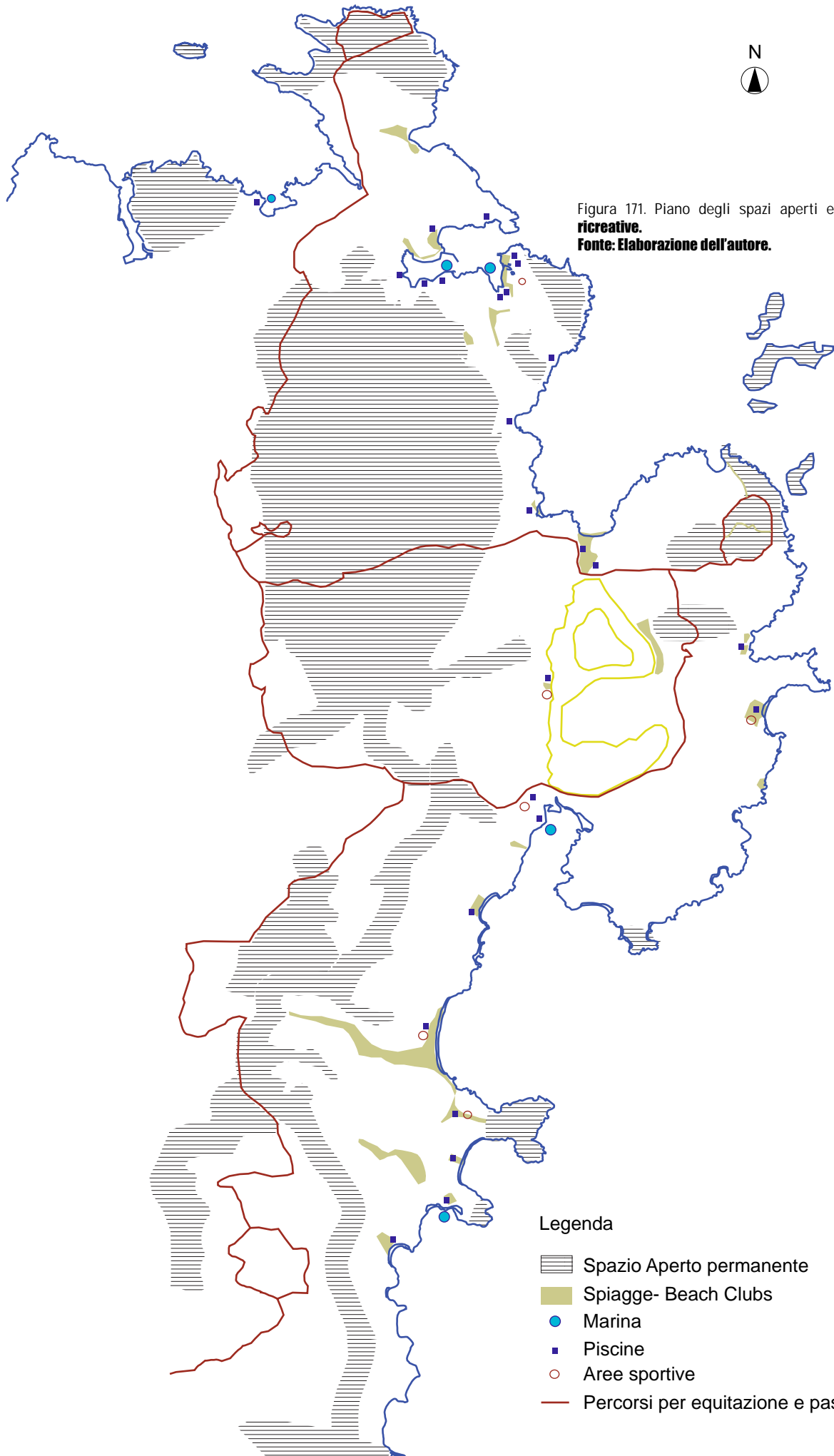
Il terzo tipo di situazione corrisponde ai terreni retrostanti in pendenza, destinati sia a spazio aperto permanente che a tenute di bassa densità.

L'obiettivo di questo progetto è preservare il senso della natura, le montagne e il mare in tutta la Costa Smeralda, e permettere il predominio di questi elementi sulla costruzione umana.







*-Spiagge:* Esiste una grande quantità di spiagge lungo la Costa Smeralda che rappresentano la principale attrattiva di svago richiesta dal mercato turistico. Se ad esse viene sottratta l'accessibilità ai turisti, la capacità attrattiva del



Figura 171. Piano degli spazi aperti e aree ricreative.  
Fonte: Elaborazione dell'autore.



Legenda

-  Spazio Aperto permanente
-  Spiagge- Beach Clubs
-  Marina
-  Piscine
-  Aree sportive
-  Percorsi per equitazione e passeggiate

resort è automaticamente ostacolata.

Già il fatto che nei primi anni della Costa Smeralda si sia permessa la vendita e la lottizzazione dei terreni dietro le spiagge, ha limitato l'accesso a queste spiagge da parte del pubblico. Questo permissivismo, anche se può portare un immediato ritorno economico dalla vendite delle proprietà, è distruttivo per la vendibilità futura del resort e deve essere interrotto.

Si richiede un controllo per il godimento e la protezione di queste attrattive, perciò i Consulenti propongono beach club e comunità vicinali: i club possono operare con una tariffa giornaliera o stagionale per coprire il costo di mantenimento e la gestione. L'accesso a tutte le strade vicinali potrebbe essere gratuito per i residenti del vicinato, mentre un costo potrebbe essere applicato ai visitatori esterni. L'accesso a tutte le spiagge dovrebbe essere consentito ai turisti in modo da fornire una varietà e scelta.

La capacità di trascorrere più giorni visitando differenti spiagge risulterebbe una grande attrattiva e stimolerebbe vacanze più lunghe. Dei limiti possono essere stabiliti sul numero massimo di persone che possono accedere alle piccole spiagge.

Si propone anche la possibilità di aggiungere servizi di balneazione nelle spiagge rocciose in supplemento a quelle sabbiose, attraverso piattaforme che permettano l'accesso all'acqua.

Questa pratica è raccomandata in aree come la profonda scogliera a Romazzino, dove esiste una concentrazione di costruzione ma non una vera e propria spiaggia; lo stesso potrebbe valere per Cala Romantica e Porto Liccia.

Dalle indicazioni sulla popolazione prevista dall'Analisi di Mercato, questa non è una necessità globale se l'area prossima alle spiagge è abbastanza grande da garantire comodi servizi.

Assumiamo una popolazione residente e turistica totale di circa 30000 persone nel giorno di maggiore affluenza e che il 50% della popolazione si trovi in spiaggia; con un totale di circa 120000 mq di spiaggia, ciò implica che spettano approssimativamente 8 m<sup>2</sup> di spiaggia per persona, o 50 m<sup>2</sup> per ciascun gruppo di 6 persone.

*-Marinas:* Si propongono in totale 4 marinas o servizi di attracco: due a Porto Cervo per grandi yacht; uno a Cala di Volpe per yacht più piccoli (massimo circa 20 m), barche a vela, e piccole barche; una futura struttura per grandi yacht a Cala Razza di Giuncu. Strutture minori di attracco esistono a Liscia di Vacca e Romazzino. In aggiunta a ciò, piccoli moli per barche sono stati proposti in ogni nucleo di sviluppo per prevenire la costruzione casuale di tali strutture lungo la Costa.

*-Piscine:* Le piscine progettate sono illustrate nel Recreation Plan. Sono previste numerose strutture lungo la Costa: particolarmente nell'area di Porto Cervo, dove la presenza del porto implicherà la impossibilità di balneazione, sono indispensabili servizi di natazione. Le piscine dovrebbero essere riscaldate e costruite per la protezioni dai venti e con un'orientazione a sud per il nuoto, mentre le piscine coperte sono raccomandate per gli sport clubs a Porto Cervo e Cala di Volpe.

*-Aree Sportive:* Le aree sportive vengono ubicate a Porto Cervo, Romazzino, Golf Club, Cala di Volpe e nell'area di Cala Liscia Ruia. Si avverte un grande bisogno nella Costa di una diversità di servizi ricreativi, sia per l'interesse e l'attrattività in generale della località, che per necessità di offrire servizi alternativi in caso di maltempo.

Le aree sportive a Romazzino e Cala Liscia Ruia sono strutture della stessa natura del Club di Porto Cervo e forniscono una combinazione di tennis, spiaggia, e attività di natazione nell'area locale.

Lo sport club centrale a Cala di Volpe è concepito come una struttura globale che serve tutta la Costa Smeralda con strutture più intensive, varie e costose.

*-Escursioni e Passeggiate a Cavallo, Club equestre.* Il Recreation Plan indica una struttura per l'equitazione localizzata a Cala di Volpe come parte dello Sport Club. Quest'ubicazione è ideale tanto in termini della sua capacità di accogliere una struttura di questa dimensione, ma anche per la sua ubicazione adiacente al centro abitato.

Un sistema di percorsi per escursioni a cavallo e trekking viene proposto rispettando gli elementi di progetto e l'uso del suolo già stabiliti.



In aree limitate questi percorsi tracciano gli assi della costruzione residenziale. Nelle zone ad alta quota i percorsi si introducono liberamente nelle aree destinate a grandi proprietà, essendo l'uso compatibile con la bassa densità residenziale.

Questo tipo di struttura ricreativa potrebbe risultare utile per prolungare la stagione turistica. Particolarmente in tarda primavera quando le condizioni per passeggiare sono ideali e il paesaggio è più confortevole, questa attrattiva sarà maggiormente richiesta.

*Potenziali Riserve di Caccia e Gioco:* I Consulenti propongono diverse aree che potrebbero essere utilizzate per la realizzazione di riserve di caccia, dal momento che questa struttura potrebbe rivelarsi un'aggiunta appetibile per la Costa.

Aree indicate dai consulenti pertanto si sovrappongono con altri usi del suolo, incluso lo spazio aperto permanente, la riforestazione, e gli usi per tenuta residenziale.

Nelle prime due istanze non dovrebbe sorgere nessun conflitto, ma riguardo l'uso residenziale una priorità di uso del suolo dovrebbe essere data in funzione della richiesta temporale. Visto che le zone di proprietà per tenuta difficilmente saranno giustificabili anche dopo il completamento del Piano in 15 anni, i terreni nelle fasi di costruzione precedenti potranno essere adibiti a riserve di caccia e gioco.

*-Ricreazione:* In aggiunta alle varie attività ricreative elencate, il Recreation Plan indica delle aree per altri tipi di ricreazione generale. L'area più ampia è il Campo da golf, in quegli anni in costruzione.

Gli studi di mercato indicano che la realizzazione di un secondo campo da golf non sarebbe giustificata dalla domanda, e dal momento che questo tipo di struttura implica un considerevole consumo di suolo, se ne sconsiglia la costruzione.

Se in un futuro le indagini di mercato dimostrassero la necessità di costruire un altro campo da golf, questo dovrebbe essere previsto verso Arzachena, che nonostante le poche potenzialità di sviluppo, possiede una topografia gentile e disponibilità d'acqua, e le difficoltà di costruzione sarebbero minori

rispetto ad altre zone della Costa.

Altre aree ricreative non dettagliate appaiono nel piano nell'area a sud, situate dietro le spiagge e nelle vallate, dove penetrano nelle aree costruite dando ad esse una struttura e uno spazio verde immediatamente accessibile. In queste aree, le passeggiate possono essere intese come aree di sosta e di gioco per bambini.

Con questo approccio, i Consulenti incoraggiano la disposizione di aree di sosta e di riposo in giardini spontanei nelle lottizzazioni, in particolare dove essi si collegano alle strade pedonali proposte e alle strutture generali del resort.

