

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 5
Gli elementi del paesaggio smeraldino

Porto Cervo 1987



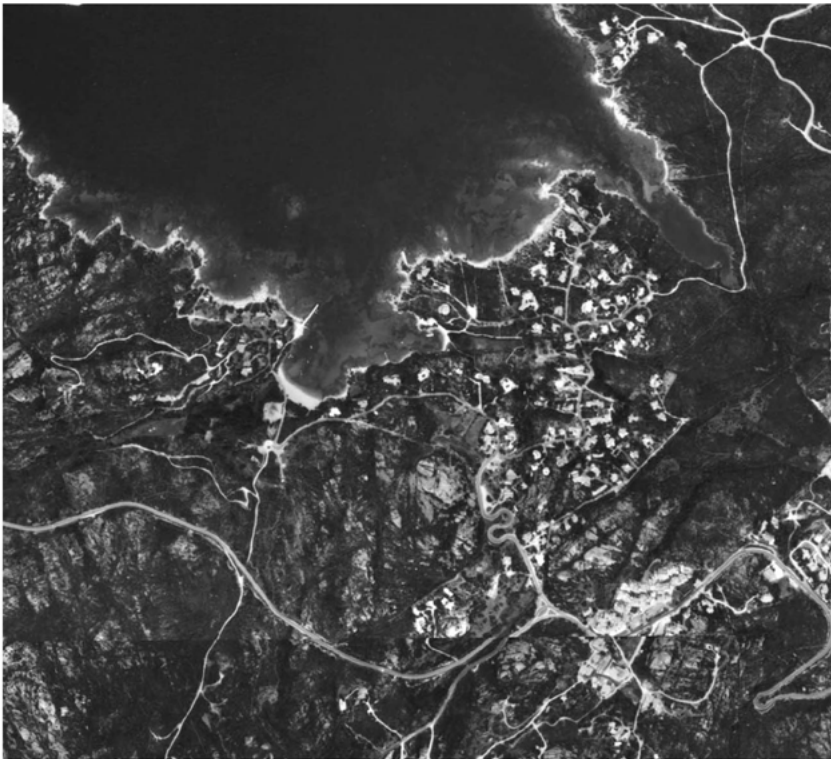
Romazzino 1987



Cala Volpe 1987



Pitrezza 1987



Introduzione

Nel 1987, data a cui risalgono le ortofoto alle pagine precedenti, erano trascorsi ormai 25 anni dalla fondazione del Consorzio Costa Smeralda: parte delle lottizzazioni previste dal Comitato di Architettura e quelle indicate nel Master Plan di SDDA del 1969 erano state realizzate.

L'Hotel Cervo, il Romazzino, il Cala di Volpe e il Pitrizza avevano rappresentato la base per l'avvio dei nuclei principali sin dal 1962; dalle foto vediamo che nel 1987 tutti i nuclei si erano espansi e ne erano sorti dei nuovi, ma non sempre sono stati sviluppati come previsto nel master plan.

Nel capitolo 3 abbiamo fatto alcune considerazioni teoriche sull'intervento da parte del comitato di architettura, in particolare dell'arch. Luigi Vietti, realizzato sui primi insediamenti. Alla base del materiale originale reperito, siamo in grado di affermare come sia ricorrente in questa prima fase dello sviluppo turistico il tema del paesaggio sublime mediterraneo: non si tratta di una pianificazione sistematica e dettata dall'applicazione di normative urbanistiche, ma piuttosto dalla ricerca di un approccio sensibile e intimo con il paesaggio, di attenta analisi del luogo e sul luogo, che rendono il paesaggio variegato nel tentativo di inserirlo in un contesto globale coerente. Nel capitolo 4 è stato invece analizzato il processo di pianificazione che porta lo studio americano SDDA alla definizione del Master Plan nel 1969 e dei successivi piani di sviluppo a scala urbana. In questo caso è un sistema di analisi metodiche e la scelta di indicatori sul territorio che porta alla definizione delle linee guida del master plan.

Nel seguente capitolo si analizza invece il territorio a partire dai risultati raggiunti, mettendo in risalto quelli che si considerano gli elementi identificativi del paesaggio della Costa Smeralda, approssimati in misura diversa dai due gruppi di progettazione.

Tali elementi, alcuni ereditati dal territorio preesistente, altri chiari segni antropici per la formazione di un nuovo territorio turistico, sono sia elementi legati all'assetto ambientale che all'infrastruttura viaria e all'edificato.

I casi di studio selezionati per quest'analisi corrispondono proprio ai primi insediamenti di cui sopra, perchè si considera che in essi sia leggibile il vero spirito dell'impresa Costa Smeralda, prima di subire spinte edilizie speculative legate esclusivamente al mercato immobiliare.

L'analisi verrà effettuata a scala territoriale e a scala di lottizzazione, e sarà composta da schemi esemplificativi, piante e sezioni dove necessario.

Gli elementi che verranno analizzati in questo paragrafo sono i seguenti:

1. MURI A SECCO come elemento chiave del paesaggio rurale: sono elementi fisici del territorio che rappresentano un legame con l'assetto tradizionale del passato e identificano il paesaggio rurale preesistente. Si analizza a scala territoriale e a scala di lottizzazione in che misura questi siano stati mantenuti o riutilizzati durante il processo di urbanizzazione. La loro quasi totale conservazione rispecchia l'intenzione di mantenere intatto il paesaggio vernacolare; d'altra parte la riproduzione di questi elementi con nuove tecniche costruttive si direbbe più affine ad un processo di banalizzazione turistica del luogo.

2. PERCEZIONE VISIVA come generatrice del paesaggio sublime: si tratta di una serie di accorgimenti adottati nella progettazione al fine di rafforzare il godimento del paesaggio sublime. La presenza di aree collinari costiere e la pendenza del terreno rendono necessaria una determinata distribuzione dell'edificato, studiata in modo tale che ciascun fabbricato possa avere una vista ottimale e un cono visuale più ampio possibile.

3. INFRASTRUTTURA VIARIA come elemento di scoperta del paesaggio: quasi minuziosamente disegnata nelle aree anteriormente vergini, e più spontanea nelle aree già segnate da sentieri, è costituita da un sistema gerarchico in cui ad ogni livello corrisponde un carattere diverso dell'intorno. Anche la struttura viaria viene pensata per ottenere l'effetto sorpresa durante l'attraversamento del paesaggio.

4. VEGETAZIONE come segno del paesaggio immanente: elemento preesistente che identifica il paesaggio gallurese. E' uno degli elementi su cui vige un restrittivo regolamento: l'obiettivo è quello di preservare la vegetazione autoctona e impedire l'impiantazione di specie che non si integrino con il paesaggio mediterraneo. Viene utilizzata come strumento di apertura e chiusura verso il paesaggio circostante, e per garantire il *camouflage* dell'edificato nel verde.

Dei quattro elementi sopra descritti, tre conducono indirettamente all'ottimizzazione della percezione visiva, alla base delle scelte sulla distribuzione e densità dell'edificato, la vegetazione e il tracciato viario. Gli elementi individuati si considerano infine quelli che meglio rappresentano il paesaggio turistico della Costa Smeralda.

5.1 La struttura tradizionale del territorio: i muri a secco

I muri a secco sono un elemento caratterizzante del paesaggio rurale gallurese. La loro realizzazione era finalizzata alla suddivisione delle proprietà agricole, disposte in fasce trasversali dalla montagna verso il mare in maniera discorde alla topografia del terreno.

Al momento dell'acquisto dei terreni da parte dei soci fondatori, i limiti originari vennero rispettati, per poi essere necessariamente frazionati al fine della lottizzazione.

Di seguito si analizza il sistema attuale dei muri a secco, chiaro segno di un'attività antropica passata, per comprendere come la loro presenza abbia influito sulla costruzione della Costa Smeralda.

Possiamo affermare che i muri a secco sono l'elemento chiave di lettura del paesaggio rurale; nel processo di costruzione del paesaggio turistico, tale segno identificativo del territorio è preso in considerazione soprattutto nella prima fase dagli architetti del comitato, più che dai paesaggisti americani: i primi considerano i muri a secco un elemento che, dove possibile, deve essere mantenuto intatto perchè crea un rapporto intimo con il territorio; i secondi, sebbene analizzino a fondo l'assetto ambientale, raramente fanno riferimento all'assetto insediativo tradizionale, citandolo in casi puntuali come elemento di attrazione dello spazio aperto (Fig.131).

Nella figura 172 sono stati sovrapposti i muri a secco attuali a quelli preesistenti alla data della costruzione della CS: da esso emerge che gran parte dell'assetto territoriale precedente è stato conservato a grande scala, specie in quelle zone che hanno subito un basso livello di trasformazione, come succede nella penisola ad est del Golfo Pevero o al sud di Cala di Volpe. Possiamo inoltre notare che le zone più densamente costruite, come il caso di Porto Cervo, sorgono sulle aree in cui la suddivisione del territorio non era eccessivamente frammentata, ma si trattava di proprietà piuttosto vaste che hanno reso più semplice la distribuzione dell'infrastruttura e dell'edificato.

Successivamente si analizza il grado di conservazione della tecnica costruttiva dei muri a secco, che con il tempo è andata via via ad essere sostituita dai muri a calce. Con questa analisi (Figg. 173-176) si osserva in che misura la presenza dei muri a secco sia stata mantenuta al momento della suddivisione del territorio nelle varie lottizzazioni.

I muri a secco vengono preservati completamente nelle aree in cui il paesaggio originario non ha subito alcuna trasformazione, ovvero le aree non edificabili.

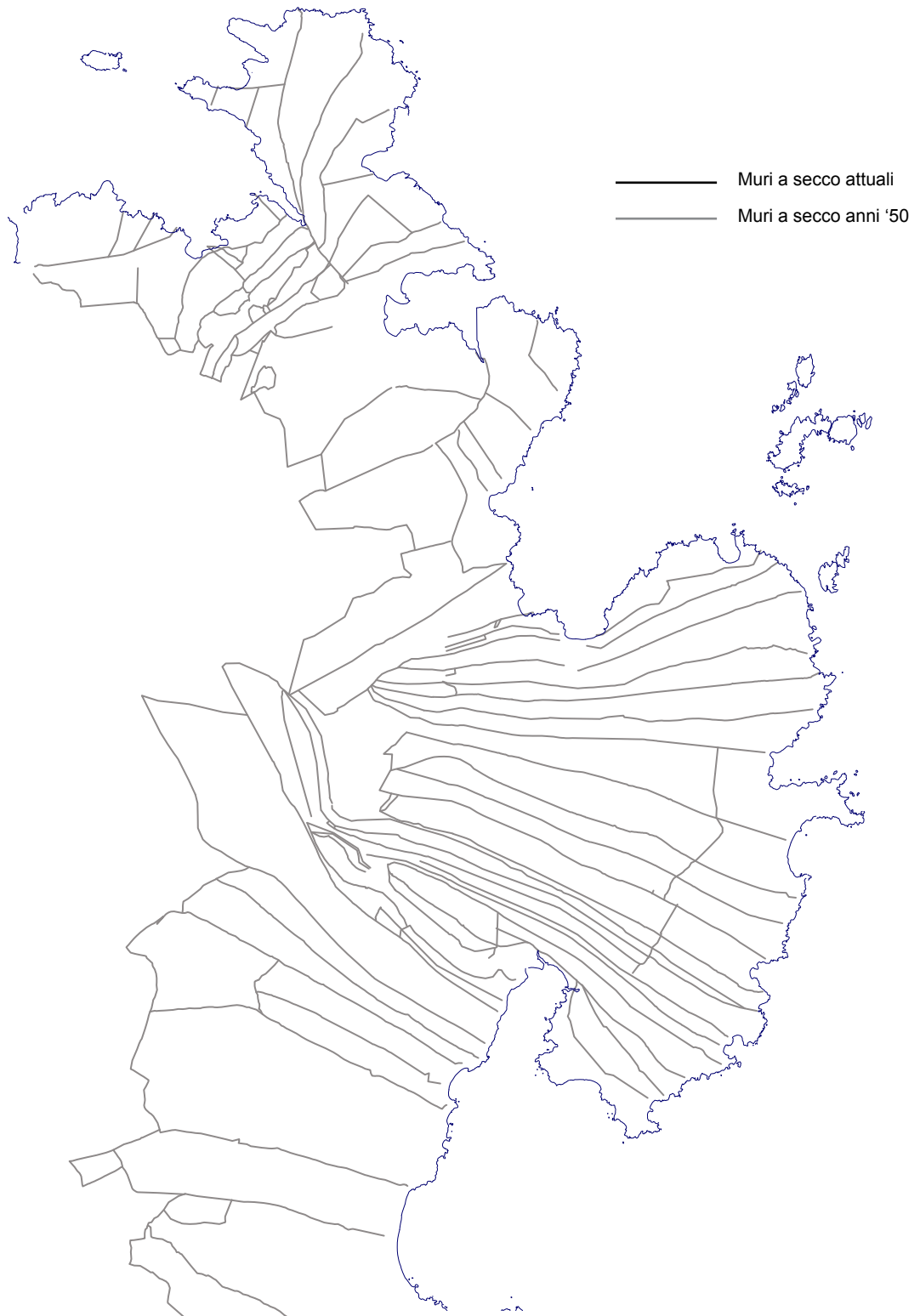


Figura 172. Sovrapposizione dei muri a secco attuali e la suddivisione parcellare degli anni '50.
Fonte: Elaborazione dell'autore.

Sono stati invece demoliti quando la loro presenza interferiva con il passaggio dell'infrastruttura viaria, ma comunque solo nell'area limitrofe ad essa. In molti casi, come vedremo, la direttrice del muro a secco marca la nuova infrastruttura, correndo parallela ad essa.

Possiamo notare che nel disegno dei nuovi insediamenti è stata rispettata in gran parte la suddivisione originale, cercando di inscrivere gli agglomerati nello spazio compreso tra due muri a secco, sempre che questa non influisse nella nuova suddivisione. Effettivamente, la necessaria suddivisione delle proprietà originali di grandi dimensioni in lotti minori ha reso necessaria la costruzione di nuovi recinti. In particolare si cerca di approfittare nella misura maggiore possibile la recinzione preesistente, quando un limite del lotto corrisponde a quello dell'antica particella. Sugli altri lati del lotto si costruirà un muro *ex novo*, generalmente a calce, rivestito di pietre locali, ad imitazione dell'originale muro a secco.

Nelle prime costruzioni invece, il muro a secco veniva costruito usando le tecniche costruttive originali.

Una terza analisi pretende studiare in che modo l'assetto territoriale preesistente ha influito sulla nuova configurazione spaziale.

La relazione esistente tra l'infrastruttura viaria, l'edificato e la suddivisione dei lotti determinata dai muri a secco, da vita a distinti patterns che configurano il territorio, e che variano in funzione della conformazione del terreno, della maggiore o minore densità dell'area urbanizzata, della facilità di adattamento dell'infrastruttura ai percorsi segnalati dai muri a secco.

Si individuano alcune situazioni rilevanti che si presentano singolarmente o combinate tra loro (Fig.177).

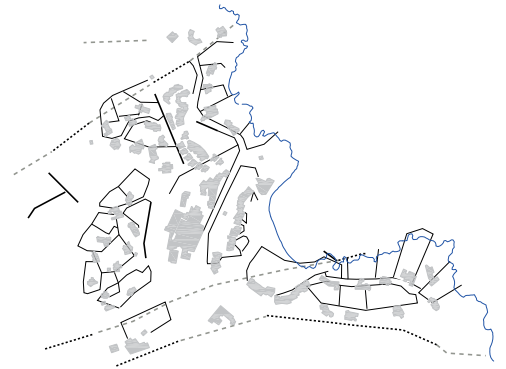
A- Le lottizzazioni isolate e di minore dimensione sono quelle che presentano il pattern più chiaro: l'edificato è inscritto in una proprietà fondiaria, massimo due, delimitato dai muri a secco che, quando non incontrano l'infrastruttura viaria, vengono mantenuti intatti e usati spesso come confini delle lottizzazioni o dei lotti stessi.

B- La nuova infrastruttura viaria viene tracciata a partire dalla direzione dei muri a secco. Ciò avviene nei casi in cui l'infrastruttura scende trasversalmente verso il mare e quindi in direzione dell'antica suddivisione catastale; i muri a secco in molti casi vengono mantenuti intatti e affiancano parallelamente la strada. Questi sono invece interrotti quando l'infrastruttura è parallela al mare e pertanto costituiscono un ostacolo.

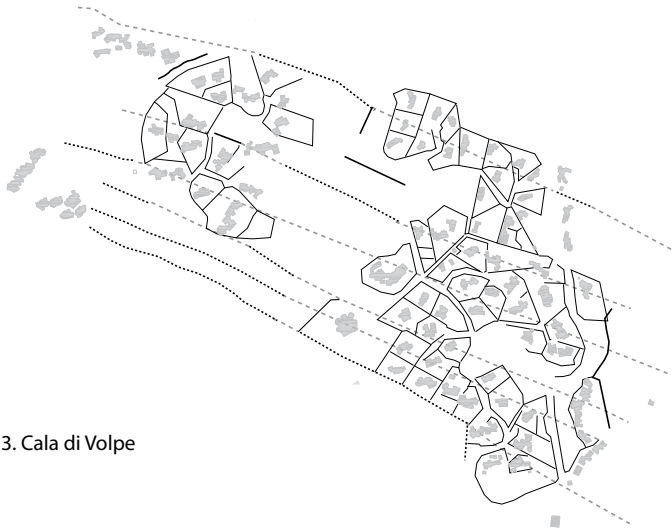
C- Nelle aree in pendenza o montagnose, data l'infrastruttura curvilinea è stato difficile mantenere intatta la suddivisione catastale.



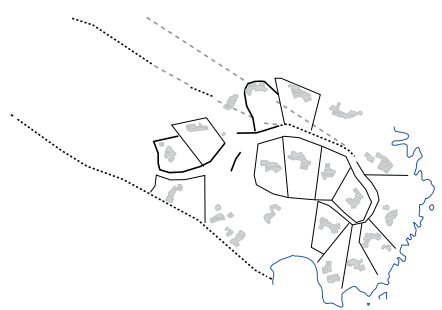
1. Porto Cervo



2. Golfo del Pevero



3. Cala di Volpe



4. Piccolo Romazzino

----- Muri a secco originali demoliti
 Muri a secco originali conservati

———— Muri a secco ex novo
 ———— Muri a calce

**Figura 173-176: Schemi rappresentativi dei vari tipi di muri a secco.
 Fonte: Elaborazione dell'autore.**

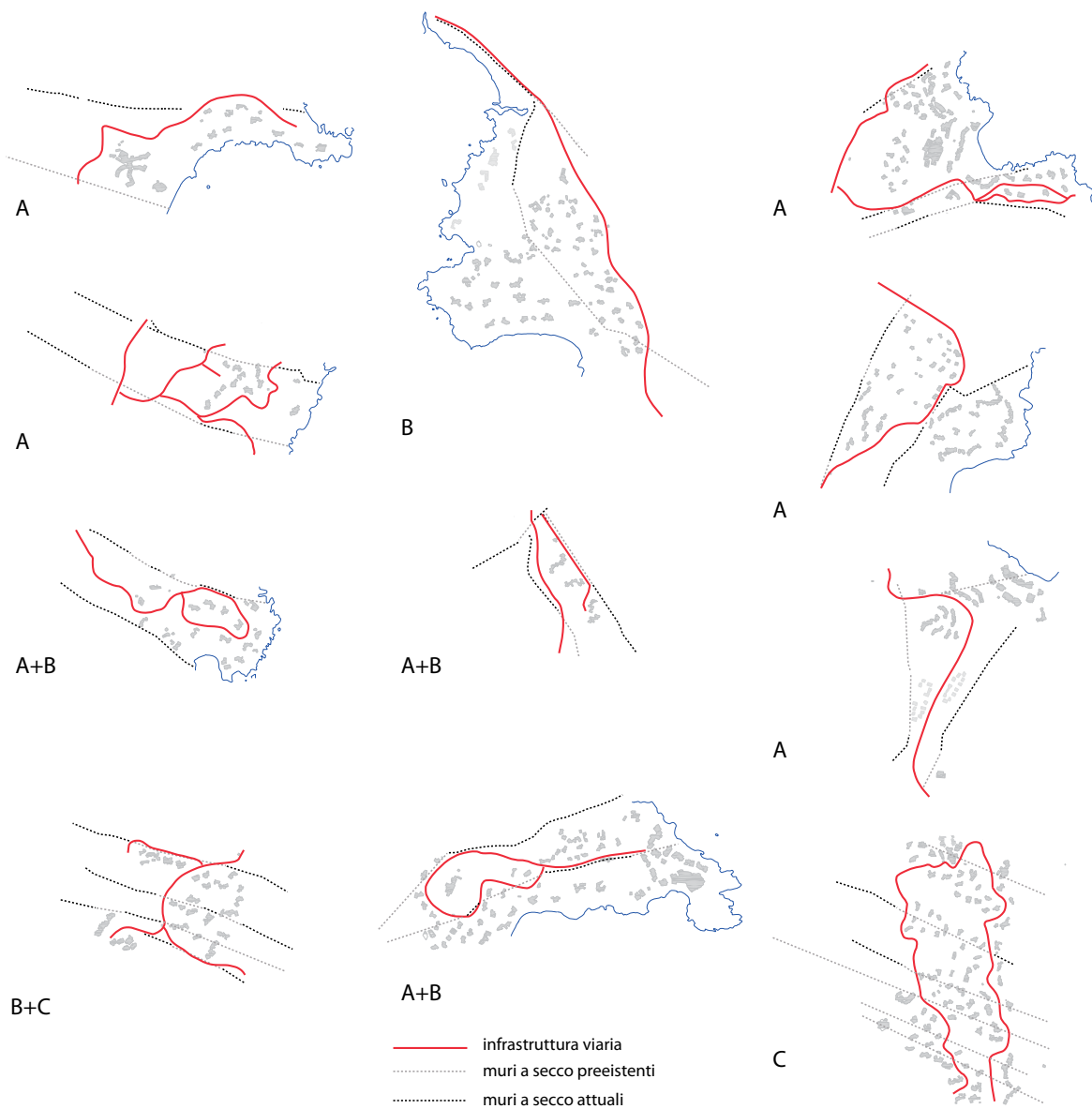


Figura 177. Schemi rappresentativi della relazione tra l'infrastruttura viaria e i muri a secco.
Fonte: Elaborazione dell'autore.



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

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

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

Fonte: Archivio fotografico dell'autore.



5.2 La percezione visuale e la distribuzione dell'edificato

L'elemento "vista" rappresenta nella costruzione dello spazio turistico un ruolo primario. Nel "paradiso turistico" della Gallura l'elemento visuale è il vero generatore del paesaggio sublime.

Nel processo di pianificazione della Costa Smeralda l'elemento visuale diventa uno degli obiettivi principali, attorno a cui ruotano le scelte principali di distribuzione dell'edificato nel territorio. Sin dai primi anni dalla nascita della Costa, le regole imposte dal comitato di architettura riguardanti l'altezza degli edifici e le distanze tra essi, e la stessa disposizione dell'edificato in pianta e in sezione sono finalizzate alla conservazione della vista panoramica.

Nella fase della pianificazione seguita da SDDA, la vista non diventa solo obiettivo da raggiungere, ma anche strumento di analisi del territorio (Fig.139), e posteriormente elemento discriminante per le linee guida del master plan.

In entrambi i momenti della costruzione del paesaggio turistico, il sistema visuale è indirizzato alla contemplazione del mare e dell'orizzonte, ma è soprattutto con i paesaggisti americani che il sistema di viste diventa multidirezionale: il paesaggio costruito deve essere piacevole alla vista di chi viaggia in mare, garantendo un'equilibrata alternanza tra i nuclei che si cerca di nascondere nelle baie, e le colline e montagne destinate a spazi aperti.

Si cerca inoltre di valorizzare anche gli elementi di attrazione interni al territorio come il campo da golf, a cui sono rivolte le lottizzazioni tra Golfo Pevero e Cala di Volpe.

La seguente analisi cerca di affrontare il tema della vista panoramica sotto diversi aspetti:

- 1) la distribuzione dell'edificato nel territorio, in particolare nei promontori;
- 2) il rapporto edificato-morfologia del terreno;
- 3) il rapporto edificato- pendenza.

1. La distribuzione dell'edificato nel territorio è pensata in modo tale che ciascun agglomerato abbia una vista, più o meno diretta, verso il mare.

Negli schemi qua riportati presentiamo tre casi di urbanizzazione di promontori diversi, tutti in prossimità del mare (Fig.181).

Dividiamo virtualmente i promontori in due versanti, di cui uno orientato prevalentemente ad est con vista al mare, e l'altro ad ovest verso la parte interna della Gallura, dove vengono concentrate le infrastrutture principali.

Osserviamo che solo i versanti ad est, con maggior soleggiamento e vista diretta, vengono edificati.

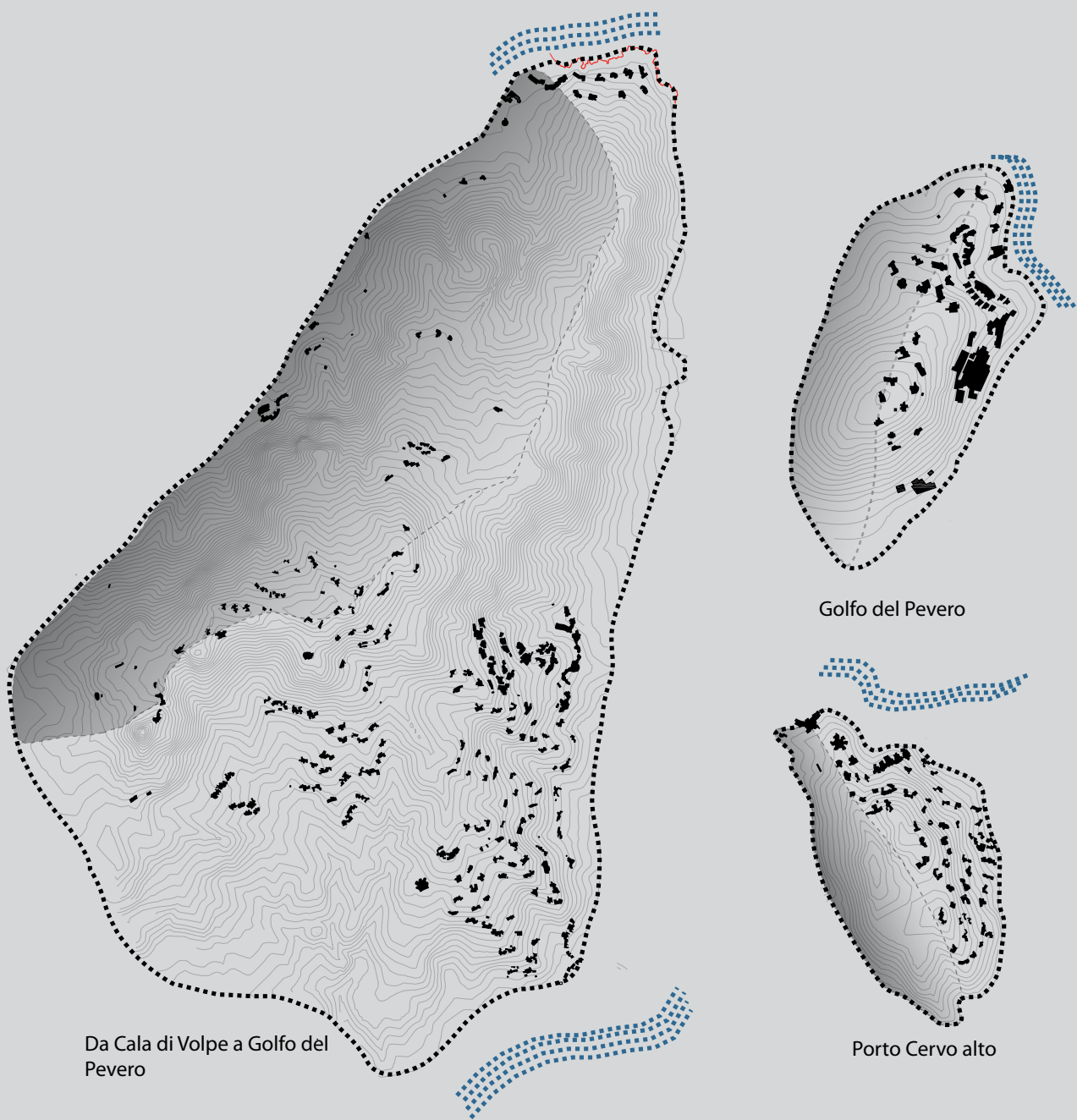


Figura 181. Schema sulla distribuzione dell'edificato nei promontori.
Fonte: Elaborazione dell'autore.

Gli altri versanti, in parte perchè in ombra in parte perchè offrono una vista sfavorevole, sono esclusi dall'edificazione.

2. L'analisi effettuata cerca di mettere in evidenza quali sono stati gli elementi naturali del territorio che hanno spinto il Comitato di Architettura e il gruppo SDDA ad adottare determinate scelte progettuali. Si studia la relazione che esiste tra la topografia e la distribuzione dell'edificato, dimostrando che le scelte progettuali sono legate all'obiettivo di garantire una vista panoramica ottimale a ciascun edificio.

A partire dallo studio emergono diversi sistemi di distribuzione degli edifici nel territorio.

I principali sistemi d'insediamento possono essere riassunti in questo modo:

- casi in cui l'edificato segue prevalentemente le curve di livello, sistemandosi in piattaforme topografiche. Dalle piattaforme topografiche passiamo all'aggruppamento in bande visuali parallele alla linea di costa, che daranno vita a diverse situazioni di visibilità in funzione della maggiore o minore distanza dal mare (Porto Cervo Marina);
- casi in cui è prevalentemente l'infrastruttura a dettare la distribuzione dell'edificato, a causa di una maggiore pendenza. Non troviamo più quindi piattaforme ma anelli che circoscrivono l'edificato. In questo caso si formeranno delle bande visuali diagonali con la distribuzione degli edifici in modo terrazzato (Porto Cervo alto);
- casi misti, in cui il cambiamento della direzione della topografia rispetto alla linea di costa fa sì che siano compresenti bande visuali parallele dove vi è una scarsa pendenza, e bande diagonali alla ricerca della vista al mare (Cala di Volpe) negli altri casi.

Di seguito si presentano i casi di due insediamenti realizzati in diverse fasi di costruzione della CS: Porto Cervo Marina fu uno dei primi insediamenti inclusi nel piano di lottizzazione di Luigi Vietti (Figg.182-183), mentre il nucleo a nord di Cala Volpe e a sud di Pevero Golf è una delle poche opere realizzate a partire dal master plan di SDDA (Fig.184).

La definizione di categorie visuali che emergono a posteriori dall'analisi effettuata non deve tuttavia trarre in inganno. La presenza di denominatori comuni nelle lottizzazioni non significa infatti che le scelte di distribuzione dell'edificato fossero legate a delle norme prestabilite, anzi nei primi anni della CS ogni qualvolta si progettava un nuovo edificio, si cercava di creare un legame intimo con il luogo.

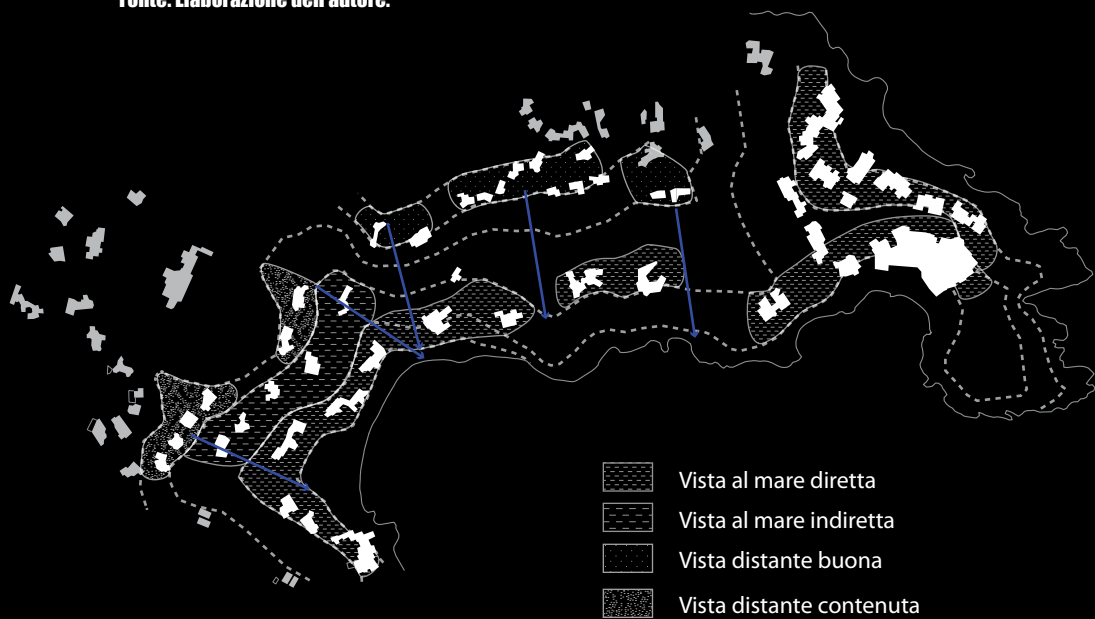
Ciascun edificio, così come il lotto che la circonda, riceve un'attenzione esclusiva da parte dei progettisti, e indipendentemente dalla posizione più o meno sfavorevole (che si traduce in una maggiore o minore distanza dal mare), ogni edificio è studiato in modo tale da usufruire al massimo della vista panoramica differenziandosi da quello vicino.

Emerge quindi l'importanza che assume l'aspetto visuale per la buona riuscita dell'elemento architettonico, spesso a discapito della funzionalità globale dei nuclei turistici.

Figura 182. Distribuzione dell'edificato in piattaforme topografiche a Porto Cervo Marina.
Fonte: Elaborazione dell'autore.



Figura 183. Aggruppazione dell'edificato in bande visuali parallele alla linea di costa a Porto Cervo Marina.
Fonte: Elaborazione dell'autore.



Scala 1:7500

Porto Cervo Marina

La lottizzazione di Porto Cervo qui analizzata, i cui lotti appartenevano principalmente ai soci fondatori, fu una delle prime realizzate; da qui deriva la ragione per cui in essa sono contenute le costruzioni e le particelle più ampie e meglio disposte.

In quest'analisi si parte dal layer topografico delle curve di livello calcolate ogni 3 metri d'altezza.

Si rileva che l'edificato si adatti alla morfologia andando ad occupare delle piattaforme, ciascuna delle quali corrisponde ad una o due curve di livello.

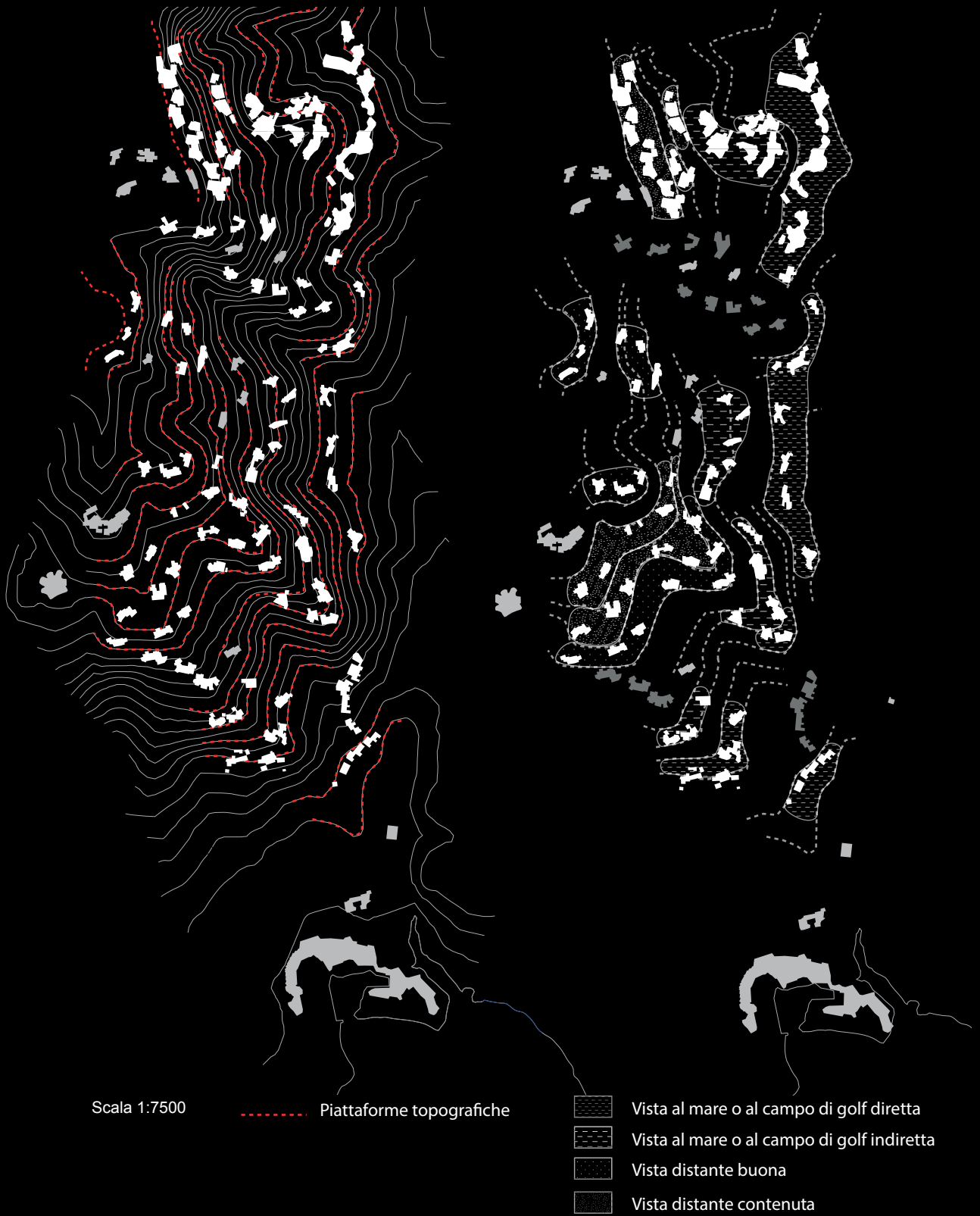
La disposizione a terrazza è dettata dalla ricerca della migliore vista verso il mare per ciascuno degli edifici. Si individuano dei raggruppamenti di costruzioni che formano delle bande visuali, appartenenti generalmente alla stessa piattaforma ma non necessariamente, che cercano di sfruttare gli spazi vuoti davanti per ottenere una migliore vista.

Suddividiamo in diverse categorie il livello di percezione visuale delle bande, in funzione della distanza tra di essi e dal mare, che determina il grado di ostruzione.

Gli edifici in prima linea godranno sempre di una vista al mare diretta, gli edifici in seconda linea avranno una vista al mare indiretta, a volte complicata dalla troppa vicinanza tra un edificio e l'altro. Dal secondo schema emerge come gli edifici siano disposti in planimetria in maniera alternata, in modo che gli edifici posteriori approfittino degli spazi creati dalla bassa densità della prima linea.

Gli edifici che si trovano ad un'altitudine maggiore, pur essendo distanti dal mare, possono o godere di una buona vista se non ostacolati da nessun edificio a breve distanza, o possedere una vista contenuta nel caso di maggiore densità.

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



Cala di Volpe - Pevero Golf

La lottizzazione del Pevero Golf è uno dei primi insediamenti previsti dal Master Plan di SDDA sorti sul rilievo trasversale alla Cala di Volpe. Ai piedi del rilievo è stato realizzato un campo da golf, la cui presenza giustifica la disposizione dell'edificato.

Nella prima fase riconosciamo la formazione di piattaforme topografiche, tuttavia in questo caso la maggior parte di esse si trova in posizione quasi ortogonale al mare, sfavorendo la vista diretta degli edifici verso di esso. La pendenza infatti è diretta verso il campo da golf, pertanto in questo caso saranno due gli elementi panoramici: il mare e il campo. Già nel progetto di Sea Pines Plantation (vedasi par. 4.2.4) abbiamo visto come il campo da golf rappresentasse un'attrattiva alternativa al mare, e come i paesaggisti ne traessero vantaggio per offrire una vista panoramica alternativa agli edifici circostanti.

Notiamo che vi sono degli intervalli nella costruzione in quelle aree dei versanti nord in cui la vista non è favorita nè verso il mare nè verso il campo da golf, e tanto meno il soleggiamento.

Essendo il territorio abbastanza pendente, la disposizione degli edifici viene effettuata in modo che, per non limitare la vista, questi vengono distanziati a un livello di 9-12 metri di altezza (3-4 curve di livello), mentre a Porto Cervo era possibile individuare una piattaforma ogni 1 o 2 curve di livello di 3 mt. Inoltre la lottizzazione legata al campo da golf è costituita da edifici di notevole superficie, che obbligano ad occupare maggiore spazio in pendenza.

Vengono quindi identificati ancora una volta i raggruppamenti di edifici in bande visuali, tuttavia soltanto fin dove è possibile gli edifici cercheranno la vista al mare, in alternativa essi saranno orientati verso il campo da golf. Gli edifici più favoriti sono quelli che si trovano nel punto in cui le curve di livello cambiano direzione, perchè godranno di entrambe le viste.

Gli edifici che godranno di maggiore vista sono quelli disposti in prima linea, quelli nel punto più alto anche se distanti, e quelli che si trovino a sufficiente distanza dagli altri per non essere disturbati in caso di debole pendenza.

La novità nel caso di Cala di Volpe rispetto a Porto Cervo è la presenza di alcune bande visuali che, pur non trovandosi da un punto di vista topografico nella stessa piattaforma, presentano una chiara conformazione di continuità. Seppure disposte di fatto in curve di livello distinte in modo scalare, appaiono disposte come ad anfiteatro alla ricerca della stessa visuale.

3. I sistemi costituiti dall'aggruppazione dell'edificato in bande non sono sufficienti per garantire una vista ottimale a ciascun edificio, pertanto la disposizione in sezione è studiata attentamente per ottenere la formazione di stringhe trasversali composte da edifici disposti a diversi livelli. Gli edifici alle quote superiori approfittano dei vuoti alle quote inferiori o degli edifici distanti al punto da non impedire la vista panoramica all'edificio soprastante. L'analisi degli insediamenti in sezione è finalizzata ad individuare una relazione tra la pendenza del terreno e la distanza degli edifici tra loro.

Quando una costruzione è disposta in pendenza, l'accesso privato all'abitazione sarà nella maggior parte dei casi disposto nella quota inferiore, mentre al livello stradale non sarà percepibile la sua presenza, per lasciare sempre aperto il campo visuale (Fig.185). Dall'ingresso stradale sono infatti solo percepibili le rampe e le scale che porteranno alla quota inferiore e agli spazi più privati delle residenze, mentre dalla strada si apriranno le viste all'orizzonte.

L'altezza massima generale di 6 metri e l'uso di coperture poco pendenti fanno sì che gli edifici disposti a diverse quote, ma comunque vicini, non si disturbino tra loro.

Dall'analisi del rapporto tra la pendenza del terreno e l'edificato siamo in grado di confermare che l'elemento visuale è ricercato in ogni momento, e il suo raggiungimento diventa prioritario rispetto a qualsiasi altro obiettivo. La disposizione degli edifici in pendenza, oltre ad essere dettata da ragioni morfologiche, deriva quindi dalla necessità di raggiungere una distanza in linea d'aria sufficiente a garantire un campo visivo aperto in relazione alla maggiore o minore pendenza.

La tabella 2 riassume le varie situazioni emerse nei casi di studio (Fig.152), e ci permette di trarre delle conclusioni che, sebbene ovvie, non sempre vengono promosse, a favore di una maggior densità edilizia che impedisce il raggiungimento di una vista ottimale. La regola che vige quindi nelle prime costruzioni della CS si riassume così:

Maggiore pendenza => Minore distanza tra gli edifici

Maggiore distanza e pendenza => Migliore vista

Potremmo individuare tre situazioni tipo:

- quando la pendenza è intorno al 10%, la distanza deve superare gli 80 m;
- quando la pendenza è intorno al 20%, la distanza deve essere inferiore ai 40 metri;
- quando la pendenza è superiore al 30%, gli edifici possono essere disposti a una distanza minima tra loro.

Tabella 2. Relazione pendenza-distanza tra gli edifici. Quelle contrassegnate in rosso sono le situazioni più critiche in cui la vista viene più o meno ostruita dall'eccessiva vicinanza degli edifici rispetto a una poca pendenza.

Pendenza	Distanza tra gli edifici	Classificazione vista
10%	116 M	Vista ottimale
11%	34 M	Vista ostruita
13%	116 M	Vista ottimale
18%	40 M	Vista parzialmente ostruita
21%	33 M	Vista ottimale
21%	20 M	Vista ottimale
23%	31 M	Vista ottimale
37%	41 M	Vista ottimale

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

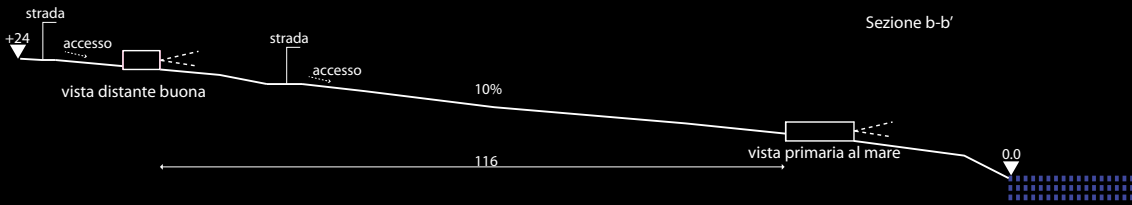
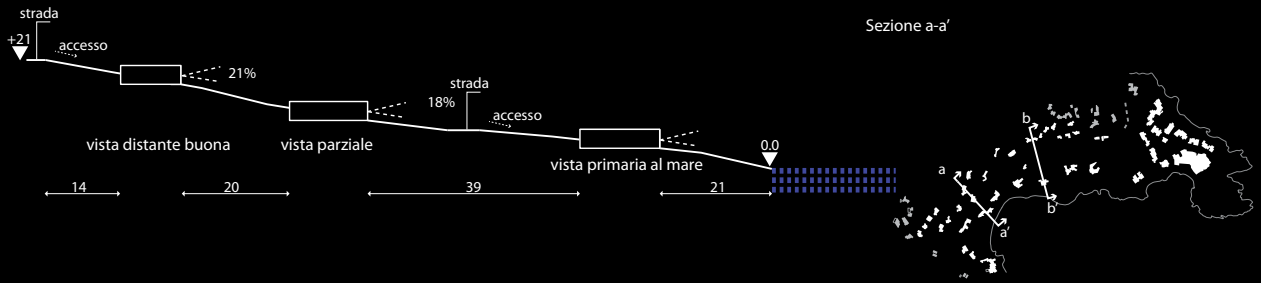


Figura 186. Fotografia di Porto Cervo sud. Gli edifici sono disposti in diagonali visuali senza interferire tra loro. Fonte: Archivio fotografico dell'autore.

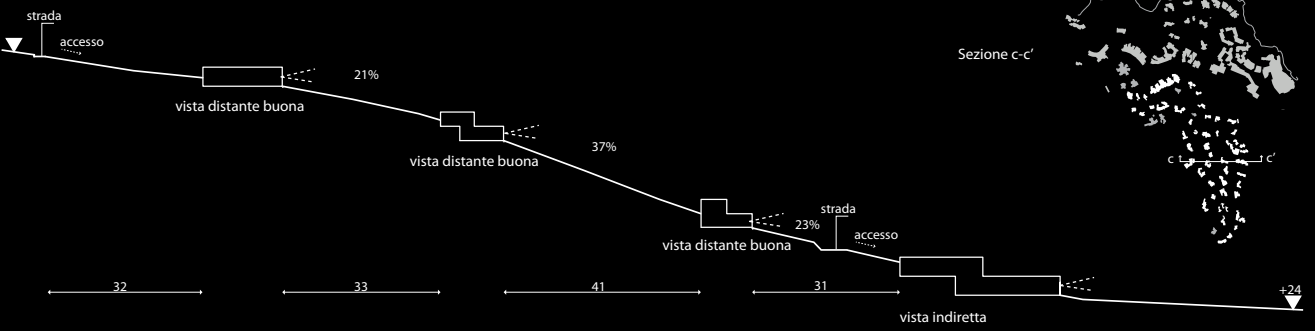


Figura 187. Sezioni del terreno

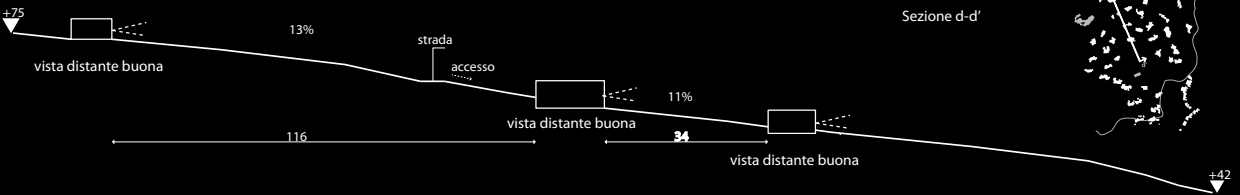
Porto Cervo marina



Porto Cervo sud



Gala Volpe-Golfo Pevero



5.3 Gerarchia e patterns dell'infrastruttura viaria

L'infrastruttura è uno degli elementi che contribuisce alla formazione del paesaggio turistico. Nel processo di pianificazione dei primi nuclei che conformano il territorio, la distribuzione e la classificazione della gerarchia viaria proposta dal comitato di architettura costituiscono il primo passo, previo alla distribuzione dei lotti.

Così come l'edificato, anche l'infrastruttura viaria cerca di adattarsi alla topografia del terreno: alcune fonti rivelano che il tracciato delle infrastrutture veniva studiato sul luogo, percorrendo il territorio a piedi per osservare la presenza di anteriori camminamenti rurali o sentieri che potessero essere ripresi, e per verificare l'idoneo inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio circostante.

Nelle proposte di pianificazione a lungo termine del master plan tuttavia, il gruppo di paesaggisti americani propone una serie di modifiche ai tracciati esistenti e una chiara definizione di una gerarchia dell'infrastruttura (vedasi par. 4.3.2, Master Plan Fase 3). Essi considerano l'infrastruttura lo strumento principale di godimento del paesaggio turistico, pertanto è necessario che le strade seguano andamenti più sinuosi e una curvatura in linea con il profilo delle montagne per garantire un effetto sorpresa nell'osservazione del paesaggio.

Nella seguente analisi si individua la gerarchia dell'infrastruttura, così composta:

- infrastruttura principale, ovvero quella provinciale e di collegamento tra i vari nuclei;
- infrastruttura interna alle lottizzazioni, di servizio quindi interno a ciascun nucleo;
- infrastruttura secondaria di accesso alle spiagge o alle lottizzazioni di collina, generalmente strada non asfaltata;
- viali e sentieri di accesso agli edifici.

Percorrendo l'infrastruttura viaria principale, emerge ancora una volta il rapporto tra l'infrastruttura e la vista panoramica. Le strade principali e quelle interne alle lottizzazioni infatti, seguono spesso un andamento curvilineo che non rivela fino all'ultimo momento al visitatore, principalmente in automobile, il paesaggio che si apre dietro l'angolo. Tanto la strada principale che quella interna alle lottizzazioni sono composte da due corsie a doppio senso di percorrenza.

Nelle strade interne alle lottizzazioni le corsie sono affiancate da una banchina di vegetazione, seguita dalle recinzioni delle abitazioni private. Possiamo affermare che il transito pedonale non è quasi mai fomentato, tranne alcune situazioni in cui la banchina verde è sostituita da un marciapiede vero e proprio, come nel caso di Cala Granu, frutto però di una più recente pianificazione.

Le strade di accesso alla spiaggia e ad alcune lottizzazioni di montagna sono dotate dei servizi di urbanizzazione basici tra cui l'illuminazione, ma non sono asfaltate, in modo tale che si integrino maggiormente nel paesaggio e siano circondate solo dalla vegetazione naturale.

Analizzando tutto il territorio della CS è possibile identificare dei *patterns* viari che si ripetono nei distinti nuclei (Fig.189). Il sistema è composto da tre elementi:

- la **struttura principale**, che corrisponde all'infrastruttura principale che attraversa la CS da nord a sud;
- le **direttrici dei patterns**, che corrispondono all'infrastruttura interna alle lottizzazioni;
- le **derivazioni delle direttrici**, che corrispondono ai viali e sentieri d'accesso agli edifici.

Questi elementi si compongono tra loro a formare i patterns, che possono essere *semplici o complessi*.

Come possiamo vedere nella Figura 189, i patterns semplici sono stati suddivisi in: *ramificazioni, anelli e cul de sac*. Nel primo caso dalla direttrice lineare derivano direttamente gli accessi alle case. L'anello si caratterizza perchè la direttrice ha un punto d'accesso e di uscita distinti, generalmente a senso unico, legati alla struttura principale.

Dalla composizione dei patterns semplici derivano poi quelli complessi, che abbiamo riconosciuto come *sequenze, frattali e addizioni*.

Le sequenze sono i casi in cui diversi patterns semplici derivano dalla direttrice, oltre che gli accessi diretti agli edifici. Il sistema frattale è quello in cui da una direttrice ne deriva a sua volta una seconda, con la possibilità che il modello si ripeta più volte.

Infine le addizioni sono una somma consecutiva di due o più patterns semplici.

Sono stati analizzati i vari casi nelle diverse lottizzazioni, per poi comporre un piano territoriale in cui è possibile vedere globalmente la distribuzione dei patterns (Fig.190).

L'ultima analisi verte sulla relazione tra l'infrastruttura viaria e la topografia. Lo studio è effettuato sulle lottizzazioni di Porto Cervo Marina e , dai quali deduciamo che generalmente l'infrastruttura principale segue l'andamento delle curve di livello, rispondendo allo stesso tempo alla volontà di creare viste panoramiche. Al contrario quella interna alle lottizzazioni sarà meno conforme alla topografia, come evince dagli schemi.

Da una prima analisi effettuata sulla lottizzazione di Porto Cervo (Fig.188) emerge che l'infrastruttura principale e quella interna alla lottizzazione seguono le curve di livello, a differenza delle strade di accesso ai lotti o alla spiaggia.

Quando invece andiamo ad analizzare l'insediamento di Cala di Volpe e Pevero Golf, in cui le curve di livello girano cambiando direzione, vediamo che in un primo tratto l'infrastruttura principale segue la pendenza secondo la topografia. Successivamente, quando l'infrastruttura necessita fiancheggiare il rilievo e tornare indietro verso il mare, la situazione si inverte rispetto alla precedente: la strada principale taglia tutte le curve di livello mentre le strade di accesso alle case e quelle più interne sono stavolta conformi ad esse.

Porto Cervo

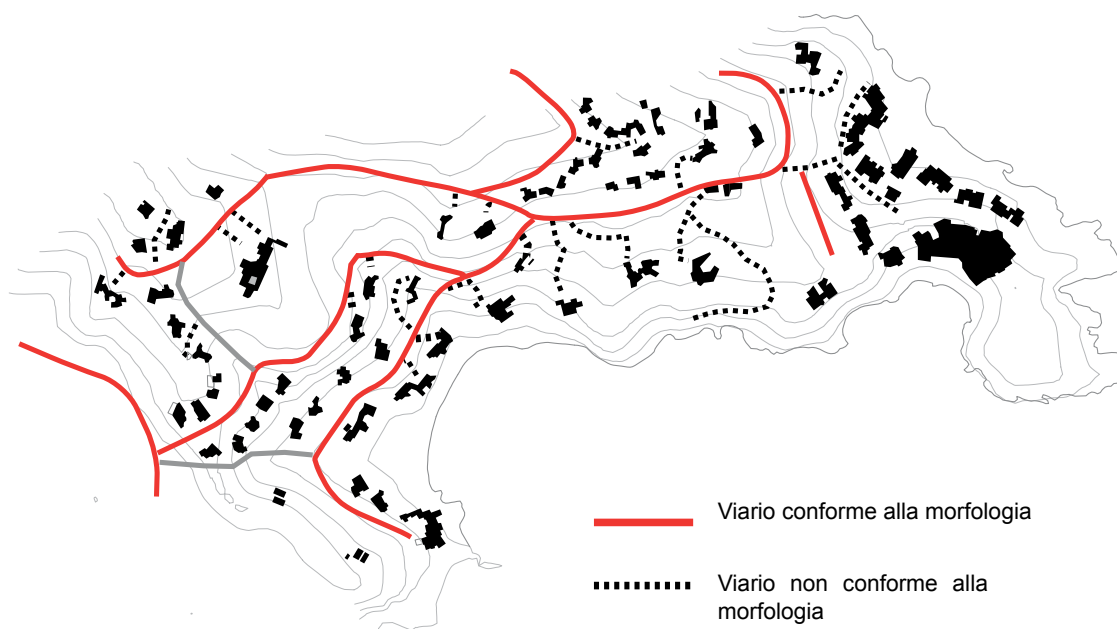


Figura 188 . Relazione tra infrastruttura e morfologia.
Fonte: Elaborazione dell'autore.

Figura 189. Analisi della gerarchia dell'infrastruttura

STRUTTURA PRINCIPALE DEI PATTERNS

DIRETTRICI DEI PATTERNS

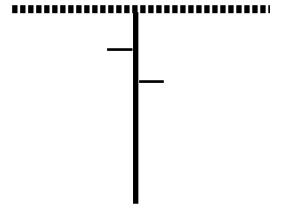


DERIVAZIONI DEI PATTERNS

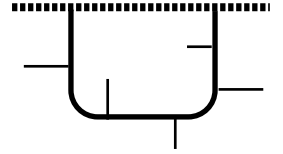


PATTERNS SEMPLICI (struttura, direttrici e derivazioni)

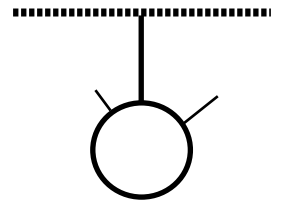
RAMIFICAZIONE



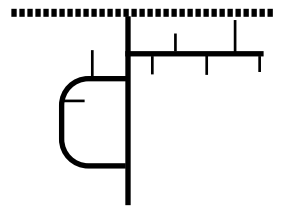
ANELLO



CUL DE SAC



SEQUENZE



FRATTALI



ADDIZIONI

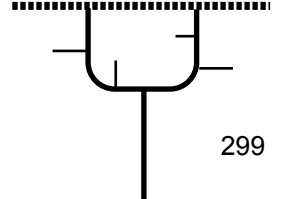
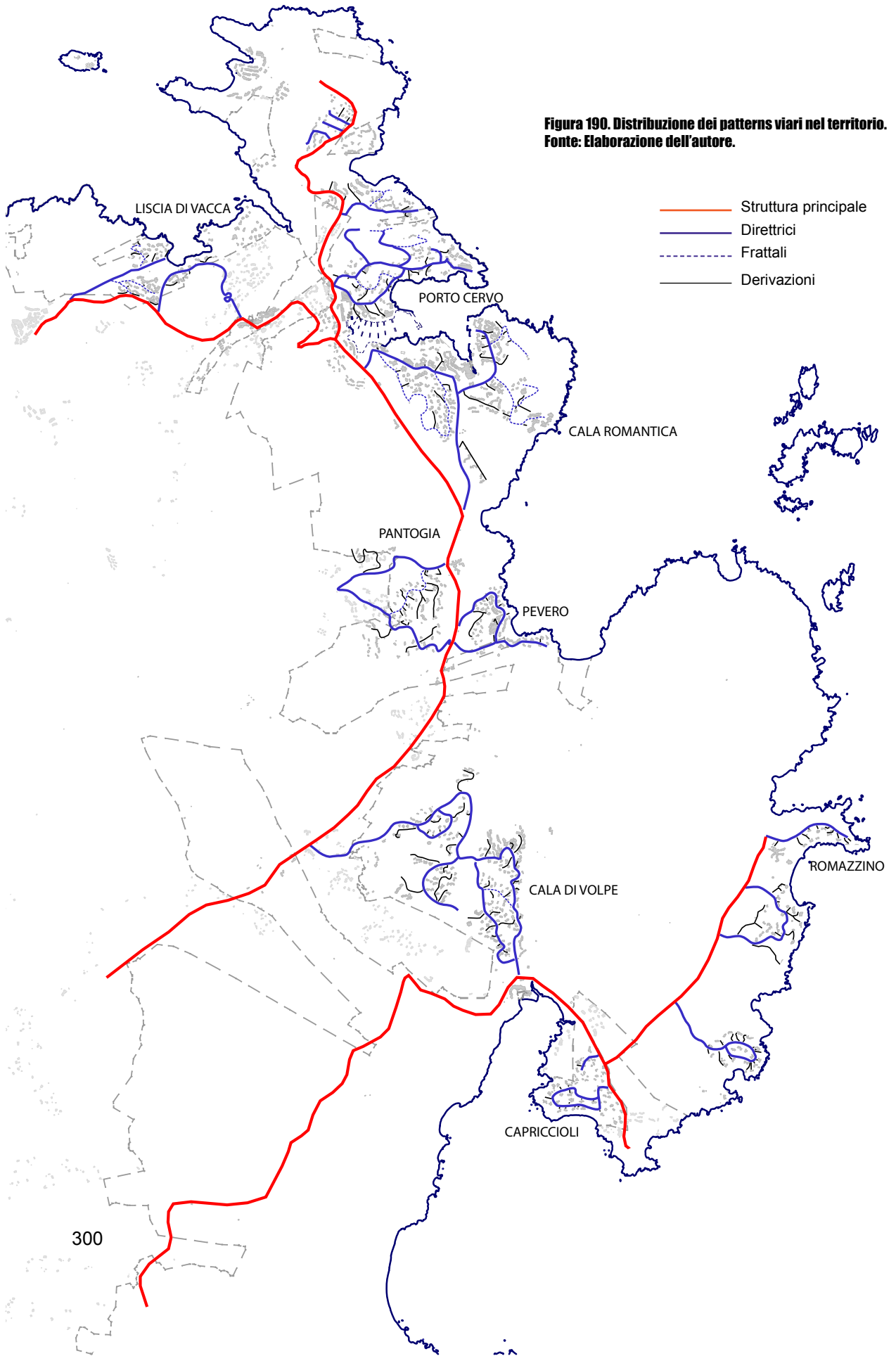


Figura 190. Distribuzione dei patterns viari nel territorio.
Fonte: Elaborazione dell'autore.



5.4 L'uso della vegetazione e la sua regolamentazione

La vegetazione riveste un duplice ruolo nel paesaggio turistico della Costa Smeralda: da una parte rappresenta un elemento autoctono quasi "sacro" che necessita assoluto controllo e salvaguardia, dall'altra costituisce uno strumento di *camouflage*, tradotto nell'integrazione dell'edificato con il paesaggio o la sua apertura verso di esso.

Nel primo periodo della costruzione della CS, il rapporto più intimo con il territorio porta il comitato di architettura a dedicare una forte attenzione alla salvaguardia della vegetazione autoctona come parte di quell'immaginario mediterraneo/esotico che la Costa Smeralda doveva rappresentare. L'architetto Jean Luis de Marchi, per anni collaboratore del comitato, ci parla in un'intervista delle sagome di legno che venivano realizzate in scala reale per verificare sul luogo l'ingombro dell'edificio. Il modello veniva spostato all'interno del lotto anche in funzione degli alberi di ginepro presenti, considerati un elemento intoccabile dal comitato.⁶²

Successivamente il gruppo di paesaggisti nordamericani, spinti più dalla necessità di un controllo globale che dall'interesse verso la conservazione a tutti i costi del paesaggio identitario locale (includendo anche i muri a secco), definiscono un *Reforestation Plan* (Annesso VII). Questo da una lato è un escamotage per conservare un maggior numero di spazi aperti vincolandoli attraverso una normativa della vegetazione, dall'altra consente l'introduzione di specie vegetali non autoctone per ottenere una maggiore varietà nel paesaggio naturale.

La vegetazione mediterranea, bassa e scarsa, non appare ai consulenti adatta a favorire l'immagine del resort, oltre all'erosione del suolo provocato dai pascoli e dalla recente costruzione. Per questo consigliano l'introduzione di specie di alberi la cui crescita avviene rapidamente, come i pini o gli eucalipti, che sebbene non siano autoctoni, consentono in poco tempo di avere una vegetazione lussureggiante.

Essendo tuttavia il territorio sottomesso alla Legge sulla protezione delle bellezze naturali, il piano di riforestazione prevede la piantumazione di alberi non autoctoni in prossimità delle aree costruite e delle ville, mentre nel resto degli spazi pubblici il trattamento del terreno per rifavorire la crescita della vegetazione mediterranea.

⁶² Intervista con l'arch. Jean Luis de Marchi, tenuta il 22 maggio del 2009 nel suo studio di architettura a San Pantaleo.

Tuttavia se il verde pubblico può essere facilmente controllato, altrettanto non può essere fatto con quello privato. Con il tempo fu inevitabile un minor controllo da parte degli architetti principali e dallo stesso Aga Khan sulle nuove lottizzazioni, pertanto sorse la necessità di regolare l'uso della vegetazione, inserendo delle norme specifiche nel Regolamento Edilizio. Tale aspetto rappresenta comunque una novità rispetto alla maggior parte degli interventi a scopo turistico, dove difficilmente si trova una normativa tanto specifica come quella che segue.

Il Regolamento Edilizio del CCS individua le seguenti zone soggette a un diverso trattamento di vegetazione (Fig.194):

1. Zone con vegetazione spontanea naturale.

La vegetazione spontanea dovrà essere salvaguardata e favorita generalmente lungo le fasce costiere, lungo le strade, lungo i confini del lotto ed in genere in quelle parti di terreno sulle quali è necessario mantenere intatto il paesaggio naturale.

In queste zone è vietato abbattere alberi di natura spontanea e pregiata (...).

2. Zone con vegetazione mista.

Queste zone sono generalmente ubicate nella parte interna del lotto immediatamente a ridosso delle zone di tipo 1. In questa zona è possibile il taglio di cespugli di sottobosco e le piante esistenti possono essere integrate con altre piante scelte nell'elenco di cui all'appendice A e B.

3. Zone di giardinaggio di nuova formazione a carattere intensivo.

Queste zone sono generalmente ubicate attorno al fabbricato. In esso è possibile impiantare un giardino con vegetazione differente da quella spontanea della zona. In questa zona si consigliano in particolar modo i tipi di piante di cui alle Appendici A, B, e C (Annesso I).

Nelle zone suindicate è comunque proibito mettere a dimora tipi di piante di cui all'appendice D salvo deroghe da esaminare di volta in volta.

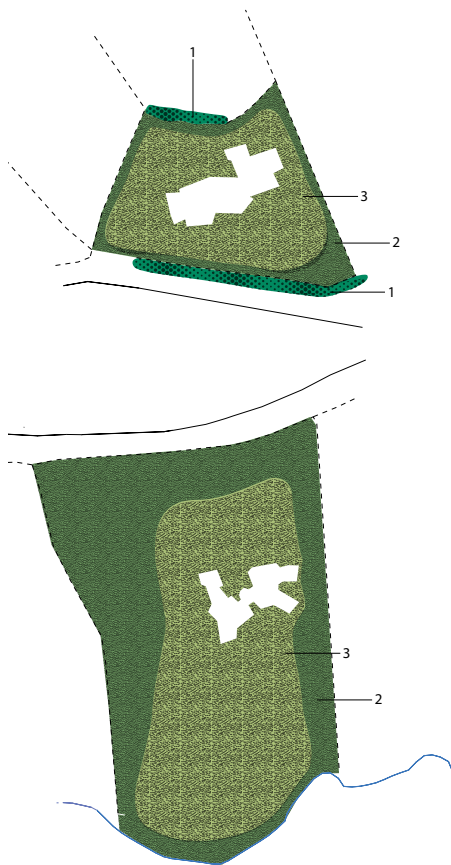
Nella presentazione dei progetti, si richiede il dettaglio della distribuzione della vegetazione in scala 1:200; le piante importanti, come lecci, ginepri e carrubi devono essere indicate con precisione nelle planimetrie dello stato di fatto e di progetto.

Attualmente è sempre più frequente l'intervento della giardineria, e si distingue chiaramente dove la vegetazione autoctona è stata conservata e dove invece siano state impiantate nuove specie. La scelta della vegetazione è strettamente legata alla necessità di camouflage degli edifici e all'uso reale

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



Figura 194 (in basso). Schema esemplificativo della normativa sulla distribuzione della vegetazione in due lotti diversi.
Fonte: Elaborazione dell'autore.



1. Zone con vegetazione spontanea naturale.
2. Zone con vegetazione mista.
3. Zone in cui è permesso il giardinaggio di nuova formazione a carattere intensivo.



dello spazio turistico privato. Si riconferma che la vetrina principale della CS non è il territorio interno, bensì il mare: la sua contemplazione costituisce una delle attività principali svolte nell'ambito del turismo residenziale smeraldino, dove gran parte del tempo è trascorso all'interno della proprietà. Per questo motivo la facciata principale delle ville non corrisponde a quella dell'ingresso stradale, ma contrariamente, è quella orientata verso il mare (soprattutto per la case in prima linea). Le case si aprono al mare attraverso grandi giardini che non interferiscono la vista verso la spiaggia (Figg. 191,196), ma si nascondono dalla strada grazie alla vegetazione alta e densa (Figg.192-193).

A differenza del modello americano di città giardino, in cui l'accesso alla casa non è realmente limitato da alcuna suddivisione, ma risulta uno spazio di transizione tra la proprietà pubblica e privata, in questo caso si marca chiaramente il limite, e attraverso la fitta e densa vegetazione si cerca di preservare la privacy.

Il tipo di vegetazione predominante rimane comunque quella autoctona, la macchia mediterranea e gariga, costituita da cisti, lecci, corbezzoli di carattere denso e di media altezza, in prossimità dei limiti della proprietà e intorno all'edificio, che si cerca di nascondere nella vegetazione. Quando presenti, gli alti alberi di specie non autoctone sono ubicati anch'essi in prossimità degli edifici. Le discese a mare sono invece sempre più frequentemente trattate con prati artificiali, in modo che nessun altro tipo di vegetazione possa interferire con la vista al mare.

Ciò crea una sorta di equivoco tra paesaggio naturale-vegetazione impiantata e paesaggio costruito- vegetazione autoctona (Figg. 195-196).

Così come avviene per l'architettura vernacolare, i muri a secco e gli altri elementi che rappresenterebbero il "mediterraneo", anche l'uso della vegetazione autoctona con il tempo viene distorto e trasformato in puro elemento decorativo e scultoreo, da associare ad un altro segno caratteristico del territorio come il granito (Fig.197).

In conclusione gli elementi identificativi del luogo sono presi come base per la costruzione del paesaggio turistico, ma con il tempo vengono trasformati in puro artificio.



**Figura 195-196. Vi è una sorta di dissonanza tra la vegetazione mediterranea (anche se artificialmente infittita) disposta a ridosso degli elementi costruiti per mimetizzarli nel verde, e la vegetazione impiantata disposta nelle discese a mare.
Fonte: Ville Giardini 194, 1985.**

**Figura 197. La pietra e la vegetazione sono affiancati come elementi scultorei e decorativi dei giardini.
Fonte: Ville Giardini 194, 1985.**

CONCLUSIONI

Conclusioni

Il caso della Costa Smeralda è il paradigma di un territorio turistico di nuova fondazione, destinato al turismo d'élite.

La bibliografia finora esistente sulla Costa Smeralda indica che la località turistica è comunemente riconosciuta, soprattutto nell'ambito architettonico e urbanistico italiano, come uno dei peggiori casi di occupazione del suolo costiero. Le giustificazioni apportate dalla critica sono le seguenti: occupazione di un territorio costiero vergine, colonizzazione da parte di un promotore privato e straniero, turismo elitario non accessibile ai locali, scarso riguardo verso la popolazione locale, stile architettonico irriconoscibile in qualsiasi tradizione locale ecc. Altre visioni, più contemporanee, affrontano il tema della scarsa sostenibilità ambientale e sociale prodotta dal modello Costa Smeralda.

Le motivazioni sopra citate sono tutte condivisibili, soprattutto se inserite nei dibattiti contemporanei, tuttavia la tesi non vuole cadere ancora una volta nell'evidenziare l'ovvia negatività di un modello turistico nato negli anni '60, in un momento di vuoto normativo e disordine generale, in cui la maggior parte delle coste italiane era assalita dall'urbanizzazione, nè d'altra parte intende giustificarlo. La tesi vuole invece ricostruirne il processo di pianificazione discernendo l'argomento sociale e architettonico, da una visione di una disciplina che mai ha affrontato il tema, quella della pianificazione e del paesaggio, con l'obiettivo di poter utilizzare il caso della Costa Smeralda come spunto da cui poter trarre delle conclusioni più generali.

Se da un lato si riconosce che la Costa Smeralda non ha raggiunto dei grandi risultati a livello architettonico, nè tantomeno urbano e sociale, dall'altra si conferma che essa costituisce un caso unico in Italia, indicativo della fondazione di nuovi territori turistici costieri.

Lo studio del caso specifico della Costa Smeralda ci permette di apportare delle considerazioni conclusive al dibattito più generale sempre aperto sull'architettura turistica, e a temi ricorrenti quali il conflitto tra modernità e folklore, l'importanza del *genius loci* nel progetto turistico, la relazione tra paesaggio turistico e pittoresco, la crisi del movimento moderno e il postmodernismo nell'architettura turistica.

Nonostante l'intenzione originale fosse quella di trattare il tema della pianificazione, è stato inevitabile arrivare ad analizzare l'aspetto architettonico, dal momento in cui un territorio a bassa densità e concentrato sulla residenza unifamiliare come la Costa Smeralda, si basa sul costante rapporto tra il singolo edificio e il territorio circostante.

Il progetto turistico tra moderno e postmoderno.

La classificazione della Costa Smeralda come località turistica d'élite la distingue dai territori pianificati o meno del turismo di massa, di cui in Italia la Riviera romagnola e laziale sono state sin dagli anni '60 le principali esponenti.

I casi studiati mettono in evidenza due modi contrastanti di progettare i nuovi territori turistici:

- 1) Da una parte vi è la fondazione di "neo-paesi", tra i quali Porto Cervo in Costa Smeralda, Port Grimaud nel sud della Francia, Sotogrande a Marbella e tanti altri, che mettono in scena un processo d'imitazione di elementi architettonici già vissuti, con l'intento di rievocare luoghi tradizionali e spazi ispirati alla mediterraneità.

In Italia ciò avviene con la riproduzione manierista del pensiero neorealista (più che dello stile in sé) o regionalista: il recupero degli elementi costruttivi della tradizione, dei materiali locali e l'ispirazione all'architettura contadina o ai borghi dei pescatori divengono, almeno in teoria, i principali spunti per l'architettura turistica. Nella maggior parte dei casi tuttavia, in particolare nella Costa Smeralda, gli elementi della tradizione- non esclusivamente sarda, ma anche ligure, egea, spagnola- vengono esasperati sino alla costruzione di una scenografia postmoderna, in cui difficilmente si distingue il nuovo dal vecchio, la copia dall'originale.

Si arriva così all'interpretazione folclorica di un territorio, in cui persino gli abitanti (i pochi che abitavano la Gallura costiera prima della nascita della Costa Smeralda) diventano comparse nella messa in scena di una popolazione preesistente.

- 2) D'altra parte vi è il ruolo investito dal movimento moderno nella fondazione del turismo.

Secondo quanto afferma Zevi, il fine sociale dell'architettura moderna si guarda bene dal cadere in ambiti non viziati da folclorismi o da cadute populiste. Anche in questo caso tuttavia, non si tratta più di un'architettura a servizio della società bensì di soddisfare le esigenze di ozio di una clientela facoltosa: gli architetti interpretano queste esigenze come la necessità di riprodurre l'ambiente urbano nelle località di vacanze; i turisti provengono da una cultura urbana e vogliono ritrovarla anche in ambiente turistico. Il progetto di Quaroni per Lido di Classe (vedasi par.1.2.2) richiama,

infatti, il progetto di San Giuliano a Mestre (vedasi par.1.2.2) per un centro direttivo, e la struttura del Gualdo a Punta Ala richiama un quartiere residenziale dello stesso progetto (vedasi par.1.2.2). L'alta densità è in molti casi la chiave per inserire elementi urbani in spazi naturali a scopo turistico.

A prescindere dalla densità adottata, la risposta data dall'architettura moderna si limita principalmente a offrire una soluzione architettonica formale e funzionale: sebbene quindi l'elemento architettonico sia ben risolto in sè stesso, non risponde ai problemi della città turistica, tra i quali i più ricorrenti sono la mancanza di urbanità e il dialogo con il contesto.

Il tema dell'integrazione tra luogo e costruzione è centrale, nonché difficilmente raggiungibile, quando si tratta di territori turistici.

L'integrazione tra costruzione e contesto è facilitata nel caso di singoli edifici e ville unifamiliari, generalmente inserite in un contesto di alto valore paesaggistico, ma diventa più complessa e raramente risolta nel caso di pianificazione di un vasto territorio. Non è un caso che la maggior parte dei piani turistici validi sia poi sacrificata a favore di una maggiore volumetria e meno spazi pubblici, a differenza dei progetti architettonici che comunemente sono portati a compimento, soprattutto se a servizio di una clientela d'élite.

Inoltre la dimensione stessa degli interventi turistici, troppo limitata, non consente una pianificazione organica e condivisa, che invece permane settoriale e a carattere altamente privato.

Di fatto, o si sceglie un atteggiamento formalista, perchè sia l'oggetto architettonico in sè stesso a rispondere alle problematiche imposte dal progetto turistico, come nella proposta per Manacore sul Gargano di D'Olivo, o si ricercano degli elementi endogeni, naturali o storici che possano diventare parte del processo di progettazione.

Un valido progetto turistico è quello che, dalla ricerca di elementi endogeni nel territorio, naturali o antropici, mette in valore il paesaggio circostante: in tutti i casi si tratta di scoprire, o inventare, un "genius loci" per ciascun progetto turistico, partendo da suggerimenti ambientali e da un contesto di architetture e spazi, che si fanno portavoci di un paesaggio, anche se artificiale, più che di una complessità strutturale.

I progetti di Luisa Anversa per la realizzazione dei villaggi Valtur in Puglia (vedasi par.1.1.2) paiono dare una risposta esaustiva alla questione, ponendosi in posizione intermedia tra il recupero della tradizione e la modernità.

I suoi progetti, infatti, mettono insieme gli elementi del paesaggio preesistente (i sentieri poderali, gli uliveti, lo skyline di Ostuni) con la reinterpretazione dell'architettura tradizionale- il colore bianco, le piccole aperture, gli spazi collettivi (ma privati) come luoghi d'incontro- con un linguaggio moderno, senza cadere in folcloriche imitazioni o nel pittoresco del "si vede e non si vede" degli alberi di ulivo (Barbera, et al., 1970).

Il paesaggio turistico come naturale prosecuzione del paesaggio pittoresco.

Gli elementi sopra citati riprendono alcuni temi che mettono in relazione il paesaggio turistico con il paesaggio pittoresco.

La ricerca di una fusione tra natura e artificio attraverso l'eliminazione dei limiti tra la figura e lo sfondo, l'architettura e il paesaggio; il convincimento che è il luogo, attraverso una sua accurata analisi, a fornire i primi suggerimenti al progetto; la supremazia dell'elemento visuale; tutti questi temi hanno origine nella rivoluzione estetica portata avanti alla fine del XVIII secolo dai teorici inglesi nella definizione di "pittoresco".

Riconosciamo nell'approccio al progetto turistico gli ideali degli artisti del XVIII secolo: "La natura, nella sua semplicità, non utilizza più di quattro elementi nella composizione dei suoi scenari: il terreno, la vegetazione, l'acqua e le rocce. L'uomo ha introdotto un quinto elemento, gli edifici, destinati a servire da rifugio. Ciascuno di questi elementi ammette variazioni nella forma, nelle dimensioni, nel colore e nella posizione, e la bellezza e il carattere di un paesaggio dipendono essenzialmente da queste variazioni."⁶²

Gli elementi della natura citati da Whately nel suo testo, che interpreta le teorie del giardiniere inglese Capability Brown, sono gli stessi che formano il paesaggio turistico della Costa Smeralda. Gli edifici, secondo l'estetica pittoresca, hanno una funzione inizialmente ornamentale, destinata ad arricchire il giardino. In molti casi tuttavia, è l'edificio che attribuisce un valore alla scena globale del paesaggio: una costruzione può interrompere e diversificare il carattere di un paesaggio vasto e uniforme, senza per questo comprometterlo.

Il paesaggio pittoresco, definito da Sir Uvedal Price come un paesaggio silvestre, rudo e caratterizzato dalla varietà, una via di mezzo tra il paesaggio bucolico di Capability Brown e quello sublime di Burke, ha costituito un terreno fertile per la costruzione di paesaggi turistici esclusivi, isolati, non

62 Fariello Francesco, in *Architettura dei Giardini* (1967), sintetizza il pensiero di Whately Thomas, *Observations on modern gardening* (1770). Entrambi sono citati da Iñaki Abalos nell'*Atlas Pittoresco vol II: los viajes* (2008).

destinati al turismo di massa ma a una ristretta élite, che in un certo modo traspone in epoca moderna il grand tour effettuato dai gentlemen inglesi e tedeschi nel XVIII secolo. La Gallura, caratterizzata dalle coste isolate, aspre e ondulate dalla morfologia del terreno, in cui la contemplazione del paesaggio pare essere l'unica ragione di attrazione di una clientela ristretta, riunisce l'ideale del paesaggio pittoresco sopra descritto.⁶³ Come l'estetica pittoresca teorizzata da Price propone l'accettazione del paesaggio al suo stato selvaggio e il suo disordine come stimolo della curiosità e sorpresa, così la costruzione della Costa Smeralda prevede un grado di trasformabilità minimo del paesaggio naturale esistente.

Per questo l'aggiunta dell'edificio (il quinto elemento introdotto dall'uomo ai quattro offerti dalla natura) e la disposizione degli elementi che compongono il paesaggio sono finalizzati al massimo godimento di esso, richiamando l'estetica pittoresca così descritta da Abalos (2008): "L'organizzazione coreografica di questi scenari darà protagonismo alla visibilità e al movimento soggettivo (...) e stabilirà un dialogo tra natura e artificio, tra giardino e architettura, che produrrà una supremazia delle viste rispetto all'organizzazione planimetrica".

In Costa Smeralda, secondo l'ottica pittoresca, l'ubicazione della casa è scelta in modo tale che non solo dalla casa si abbia una vista ottimale, ma che al contrario la casa vista dal paesaggio circostante si apprezzi allo stesso modo. Da qui un rapporto bilaterale tra il mondo naturale e artificiale, che relegherà a un ruolo secondario la distribuzione planimetrica dell'edificio e il suo interno, rispetto alla ricerca della vista dall'edificio e all'inserimento dello stesso nel contesto naturale e costruito.

La Costa Smeralda conferma che lo spazio pittoresco viene ereditato in modo spontaneo nel XIX secolo dallo spazio turistico, attraverso l'idealizzazione di coste e montagne. Non dobbiamo tuttavia pensare che tale eredità sarà sempre positiva, e che il *genius loci* sarà sufficiente ad assicurare il successo di una macchina economica quale il turismo. Il paesaggio pittoresco scomparirà nel momento in cui la sua idea primitiva sia deformata dall'industria turistica, che la farà tendere sempre più verso il folclore che verso il rispetto del paesaggio preesistente.

63 In realtà, come già detto nell'introduzione, il paesaggio costiero del Mar Mediterraneo non è incluso nella definizione di pittoresco, fatta eccezione per alcuni paesaggi portuari campani e siciliani accompagnati da rovine greche o romane. Il Mar Mediterraneo, e in particolare la Sardegna, era considerato malsano da un punto di vista igienico, e la fermezza delle sue acque non suscitava nessun tipo di sentimento di stupore negli artisti che non fosse quello della repulsione.

Il paesaggio naturale e antropico nei nuovi territori turistici.

La Costa Smeralda, seppure non riesca a raggiungere dei risultati di alta qualità a livello architettonico, cerca di dare una risposta all'integrazione delle nuove costruzioni con il paesaggio circostante, aspetto fondamentale nella pianificazione di nuovi territori turistici.

Qualsiasi intervento turistico nasce dal desiderio dell'uomo di ammirare il paesaggio e godere di esso. La visione lungimirante del promotore, in questo caso l'Aga Khan insieme ad altri personaggi dell'alta finanza europea, consiste nel comprendere questo desiderio di "paradiso esotico" nel Mediterraneo, che lo induce a scegliere un luogo in cui la presenza di un paesaggio intatto e un'identità fortemente mediterranea garantiscono di per sé la riuscita del progetto turistico.

Il mito del Mediterraneo e dell'esotismo si fondono nel territorio gallurese: il paesaggio selvaggio e aspro, le baie nascoste, la presenza di una società tradizionale legata all'uso della terra e la verginità del territorio, davano l'idea di una regione ferma nel tempo, lo sfondo ideale per la creazione di un immaginario turistico esotico.

Il paesaggio della Gallura è l'unico vero protagonista del progetto turistico: la conformazione del territorio -le difficoltà geografiche si trasformano in un pregio nonostante i problemi costruttivi- che consente di godere di viste panoramiche su ciascuna delle baie, l'alternarsi della macchia mediterranea selvaggia alle aree rocciose, l'isolamento dalla vita urbana sono gli elementi che trasformano il territorio da rurale a paradiso turistico.

Un distinto approccio al territorio caratterizza tuttavia i due momenti della pianificazione della Costa Smeralda che sono oggetto di questa tesi.

Nel primo decennio di costruzione della Costa infatti, il comitato di architettura diretto da Luigi Vietti analizza il territorio partendo da un'osservazione in dettaglio di alcuni elementi che caratterizzano il luogo: le rocce, la vegetazione, i muri a secco, le vie rurali. Il progetto che ne deriva è tuttavia molto puntuale e intuitivo, e porta alla definizione della scala urbana come somma di quella architettonica. Nessuna pianificazione realmente strutturata e globale emerge nella prima fase della Costa Smeralda.

L'architettura si adatta al paesaggio attraverso accorgimenti stilistici, si mimetizza in esso a garantire la sua contemplazione, ma non riesce a dialogarvi, diventando una mera scenografia.

La convocazione di un'équipe di paesaggisti e pianificatori da parte

dell'Aga Khan segna un cambio di rotta dell'operazione Costa Smeralda: da intervento puntuale sul territorio si converte in un'operazione turistica immobiliare di grande portata. Il gruppo nordamericano inverte l'approccio al territorio partendo dalla scala territoriale verso quella urbana. L'analisi del luogo è affrontata in modo sistematico e con dei criteri che si ripetono in tutti i progetti di SDDA, e porta alla definizione di indicatori utili per la definizione del Master Plan territoriale, suddiviso poi in tre fasi. Nel processo metodico di analisi e progetto si perdono gli elementi della tradizione, che passano in secondo piano rispetto alla gerarchia della struttura territoriale e all'immagine globale del resort. Anche il paesaggio diventa parte integrante della struttura territoriale, non più come contemplazione del paesaggio sublime ma come attrattivo turistico pianificato.

Più specificatamente, gli elementi del territorio ospitante da tenere in conto sono di due categorie: antropici e naturali.

L'aspetto sociale, sebbene non abbia riguardato direttamente il tema centrale di questa tesi, è un aspetto fondamentale in campo turistico: da una parte c'è la popolazione preesistente, dall'altra quella di cui si prevede l'insediamento. Le località turistiche tendono a insediarsi in luoghi previamente disabitati o scarsamente abitati, territori poveri in cui gli stessi abitanti disprezzano la terra a cui tanto lavoro hanno dedicato ma da cui poco hanno ricevuto in cambio, e che sono pertanto disposti a svendere al miglior offerente. Nei peggiori dei casi avviene un fenomeno di espulsione dal territorio, o di folclorizzazione della popolazione autoctona e delle sue tradizioni.

Per quanto riguarda i nuovi abitanti della Costa Smeralda, si tratta essenzialmente di popolazione fluttuante: il grande difetto delle città turistiche, specialmente se si tratta di lottizzazioni di bassa densità destinate alla seconda residenza, è quello di essere pianificate esclusivamente per il turista e quindi per una breve durata temporale. Da lì la specializzazione in servizi turistici e la mancanza di quelli destinati al cittadino, l'assenza di spazi pubblici che vadano oltre il parco giochi per bambini, fino alla banale ma altrettanto significativa assenza di un cimitero.

Tutti questi elementi contribuiscono alla mancanza di urbanità che caratterizza le città turistiche: costruire la vita urbana è il passo mancante dei progetti turistici.

I caratteri antropici del territorio riguardano in primo luogo i segni fisici, eredità delle attività umane preesistenti. Nella maggior parte dei casi il turismo s'impiana in spazi vergini o in cui l'attività agricola o pastorale

sia stata abbandonata, caratterizzati da un'occupazione prevalentemente dispersa del territorio; in altri casi sostituisce o ricrea dei piccoli borghi marinari alla base di una dismessa o fittizia attività peschiera.

Nel caso della Gallura l'attività estensiva del territorio, prevalentemente a uso pastorale, era il motivo della scarsa presenza di popolazione. Le leggi tradizionali sull'eredità avevano dato luogo a un frazionamento del terreno in lunghe frange ortogonali al mare, il cui segno fisico è costituito dai muri a secco distribuiti nel territorio.

Sebbene molti di essi siano stati mantenuti intatti o riutilizzati per delimitare lotti o percorsi stradali, le nuove trame imposte dalla creazione della Costa Smeralda si sovrappongono alla semplice struttura di linee parallele in modo non sempre coerente, mostrando una difficoltà d'interpretazione che probabilmente oggi avrebbe portato a risultati diversi. Il comitato di architettura, attraverso un approccio più intimo con il territorio, appare maggiormente sensibile alla conservazione dell'identità locale rispetto ai consulenti americani, che includono i muri a secco tra gli elementi di attrazione della località turistica. In nessun caso comunque i progettisti partono dal tessuto esistente per determinare le nuove trame turistiche.

La diversa orientazione della suddivisione catastale rispetto alle curve di livello è probabilmente il motivo che induce i progettisti a sacrificare il rispetto dei muri a secco a favore della morfologia.

Gli elementi naturali del territorio che invece assumono un ruolo fondamentale nella definizione dello spazio turistico e la sua integrazione con il paesaggio circostante sono, tra gli altri: l'adattamento alla geografia del terreno e la ricerca dell'elemento visuale.

Per quanto riguarda il primo elemento, esso consiste principalmente nell'adeguamento coerente delle nuove costruzioni all'assetto naturale e morfologico, con il tentativo di minimizzare l'impatto ambientale e visuale sul territorio, e connettere armonicamente edificato e paesaggio.

Il dibattito su quale sia la forma più idonea di occupazione del territorio, densa o dispersa, è frequente nel dibattito sul turismo: da una parte la concentrazione dell'edificato in alte densità garantirebbe un minore impatto sull'occupazione del suolo, dall'altra risulta impattante dal punto di vista visuale. Una distribuzione dispersa dell'edificato implicherebbe invece una maggiore occupazione del suolo ma può consentire una maggiore integrazione nel paesaggio e un minore impatto visuale.

La Costa Smeralda adotta, nella prima fase corrispondente al primo decennio dalla sua fondazione, la seconda metodologia: tralasciando i nuclei di alta

concentrazione come Porto Cervo, la maggior parte dell'edificato è strutturata in gran parte attraverso ville unifamiliari a bassa densità. In questo modo lo spazio aperto è costituito prevalentemente dai giardini privati.

Nella fase che corrisponde al Master Plan i paesaggisti americani attuano invece in maniera opposta: per garantire un maggior numero di spazi aperti e la conservazione del paesaggio naturale, vero elemento di attrazione della CS, i nuclei turistici sono concentrati in clusters a maggiore densità, e negli spazi interstiziali il paesaggio è mantenuto come area ricreativa.

Attraverso alcune scelte architettoniche, quali l'imposizione di massimo sei metri di altezza per gli edifici, le regole sul rapporto tra distanza e pendenza e l'uso della vegetazione, si consegue che l'edificato si confonda nel paesaggio naturale. L'adeguamento alla morfologia del terreno è direttamente legato alla ricerca dell'elemento visuale.

Il valore posizionale, proporzionato alla qualità visuale verso il mare, costituisce un elemento discriminante della pianificazione turistica. La vista verso il mare è ricercata continuamente, al punto di non urbanizzare i versanti dei promontori che non possiedono una vista panoramica; la distribuzione dell'edificato in funzione del rapporto pendenza/distanza è finalizzata anche ad evitare l'ostruzione visuale tra edifici.

La Costa Smeralda, in conclusione, riunisce gli aspetti positivi e negativi del turismo.

L'analisi accurata e contemplativa del luogo, dalla quale si ottengono i suggerimenti per la costruzione del paesaggio turistico, consente una raccolta di elementi naturali e antropici, soprattutto dei primi, che costituiranno la partenza e l'arrivo della pianificazione della Costa Smeralda. Tale approccio conservativo verso il paesaggio e la priorità data alla sua contemplazione, consentono di mettere in relazione la Costa Smeralda con il tema del "pittoresco", nella misura in cui la sensibilità dei progettisti ha generato un'integrazione dell'architettura nel paesaggio e una trasformazione minima dello stato dei luoghi, almeno in una prima fase.

D'altra parte tuttavia, sappiamo bene che in molte situazioni, e Porto Cervo ne costituisce un chiaro esempio, il pittoresco si confonde con il folclorico, e ciò che prima era preso come riferimento per la conservazione dell'identità del luogo, viene progressivamente esasperato e banalizzato, per mettere in scena elementi che ne imitano degli altri, ripetibili in serie perché di successo nel mercato turistico (neo-paesi, parchi tematici, outlet village), portando quindi alla perdita e al non riconoscimento dell'identità del luogo.

La Costa Smeralda ha significato per la Sardegna l'apertura delle porte al turismo, mettendo in moto un meccanismo di riproduzione del modello turistico residenziale lungo le coste dell'Isola. Il più delle volte il modello Costa Smeralda è stato malinterpretato a favore di una speculazione edilizia che ha portato all'occupazione intensiva delle coste della Sardegna.

La tesi non dimostra che il caso della Costa Smeralda costituisca un modello ideale per la pianificazione turistica costiera contemporanea, ma piuttosto evidenzia la sua unicità nel contesto italiano del secondo dopoguerra, nell'epoca di diffusione del turismo di massa.

In un contesto generale di avversione all'architettura turistica come prodotto di bassa qualità, si ritiene importante portare alla luce il processo inedito che ha portato alla costruzione del paesaggio turistico della Costa Smeralda, risultato dall'incontro tra l'approccio al territorio derivato dalla tradizione mediterranea e quello legato alla pianificazione americana. Quest'ultimo rappresenta in quel momento l'unico caso in Europa di ordinazione del paesaggio mediterraneo da parte di pianificatori e paesaggisti nordamericani. Ciò che possiamo ancora apprendere dalla Costa Smeralda è l'importanza di mettere in relazione gli elementi che compongono il territorio e il paesaggio come base della struttura del progetto turistico.

Il progetto turistico contemporaneo deve trasformare il paesaggio da puro elemento contemplativo a elemento attivo dello spazio turistico.

ANNESI

- Annesso I: Atto di Costituzione del Consorzio Costa Smeralda**
- Annesso II: Lettera d'intenti di costituzione del Consorzio Costa Smeralda**
- Annesso III: Regolamento Edilizio Consorzio Costa Smeralda**
- Annesso IV: Programma del Corso Landscape Architecture 1958-59 Harvard GSD**
- Annesso V: Analisi dei venti e dell'esposizione solare per la lottizzazione di Multalonga**
- Annesso VI: Relazione introduttiva al Master Plan di SDDA**
- Annesso VII: Reforestation Plan**
- Annesso VIII: Recommendation for the Reforestation of Costa Smeralda**



Repert. n° 26.234 -

Fasc. n° 13744-

REPUBBLICA ITALIANA

ATTO SOSTITUTIVO DEL CONSORZIO "Costa Smeralda"

L'anno millemeccentesessantadue addi quattordici

Marzo in Olbia e nella sede di Consorzio Costa Smeralda
 da Via Umberto 193. -

Avanti di me Dott. Mario Altea Notaio residente in
 Tempio ed iscritto al ruolo dei distretti notarili
 riuniti di Sassari Nuoro e Tempio Pausania, essendo
 l'intervento dei testimoni avendo ad essi i compar-
 renti d'accordo e col consenso di me Notaio, rinunciato:

Sono presenti S.A. l'AGA KHAN nato a Ginevra il 13.

12.1936 residente a Gstaad (Svizzera) il quale agi-
 sce e stipula in proprio e quale amministratore,
 insieme al cui appresso nominato Patrick Guinness,
 di "Etablissement Romazzino" con sede in Vaduz (Liechtenstein) in forza dei poteri conferiti per
 Statuto Sociale -

2)- Il Signor Ardoia André nato a Vincennes il 12.9.
 1922 residente a Parigi, Via dell'Opera 13 -

3)- Il Signor Bigio Felix nato in Alessandria d'Egitto
 il 28.3.1920 residente a Parigi, Via Gallieni 37-

4)- Guinness Patrikk nato a Londra il 10 Marzo 1931
 residente a Losanna, Avenue de la Garde 10, il quale
 agisce e stipula nella qualità di Amministratore,

congiuntamente alla sopra nominata S.A. L'Aga Khan
di Etablissement Romazzino, con sede in Vaduz,
in forza dei poteri spettanti per Statute Sociale
e di Etablissement Capriccioli con sede in Vaduz

5)- Signor Iohn Duncan Muller nato a Bondon (Inghil-
terra il 6.4.1902 residente a Parigi. -

il quale agisce e stipula sia in proprio che in
nome e conto del proprio figlio Timoti Duncan Muller,
nato a Londra il 26.7.1931, ivi residente; ed in
rappresentanza dello stesso che ratificherà.

6)- Il Signor Podbielski René Gerard nato a Danzica
il 29.9.1914 residente a Coppet (Ginevra) -

Si specifica che il Signor Ardois André agisce e
interviene altresì in proprio anche come amministra-
tore di :

a)- Etablissement Abiadori, con sede a Vaduz (Liechtenstein) in forza dei poteri ad esso spettanti per
Statuto Sociale. -

b)- Etablissement "Oala del Faro" con sede in Vaduz
(Liechtenstein) in forza dei poteri ad esso spettan-
ti per Statuto Sociale -

c)- "E.V.I. Trad" con sede in Vaduz (Liechtenstein)
in forza dei poteri ad esso spettanti per Statute
Sociale -

Tutti cittadini stranieri, che si dichiarano di com-



conoscere la lingua italiana, della cui identità personale sono io Notaro certo:

Si premette:

che i componenti sopraindicati, sono proprietari dei terreni siti in regione della Gallura (Sardegna) ciascuno come dai rispettivi titoli di acquisto

Specificatamente:

1) - E.A. Aga Khan è proprietario:

Per atto Altea in data 20.12.1961 reg. il 8.1.1962

N° 812 - Vol. 145 - rep. n° 25.905 - ~~a)~~

6/8 dei terreni in agro di Arzachena, censiti in contatto a Part. 3158, foglie 48, Mapp. 8 ett. 13,79,71

redd. 41,39 - F. 49 M. 43 ett. 40,73,16 redd. 122,20,

M. 44 ett. 0,10,97 redd. 4,17 agr. -; M. 45 ett. 0,01,08

Fabbr. Rur.; Mapp. 46 ett. 41,03,30 redd. 328,27;

M. 47 ett. 0,28,79 redd. ---; M. 48 ett. 0,30,62 redd. ---

M. 49 ett. 0,56,07 redd. 1,68; M. 54 ett. 0,11,41

redd. 0,34. Il tutto in ragione di sei ettavi, pari ad

22.7.24
ettari 72,71,34.

b) - Part. 1684 F. 49 mappale 51 intero, ettari 23,65,

66 redd. 70,97 agro di Arzachena -

c) - Part. 160 con gli interi mappali del F. 49 stesso

agro - ⁷²57/b) ett. 24,24,65 redd. 72,74,58 ett. 0,85,45

redd. 2,56; 59 ett. 3,59,26 redd. 10,78; 60 ett.

0,23,48, redd. 0,78 - ett. compl. 28,94,84 -



Altea 1962

4) Part. 1061 agro di Olbia-Nuchis F.11 con gli interi mappali: ⁽¹³⁸⁾ 3/b ett. 6,35,53 redd. 76,24-M.11 ett. 0,14,58 redd. 1,75 agr. M. 12 ett. 0,76,26 redd. 9,15 ett. complessivi 7,26,37 -

5) Part. 623 agro di Olbia - Nuchis F. 11 con gli interi mappali 17 ett. 0,07,33 redd. 0,19; 18 ett. 0,10,41 redd. 0,26; 19 ett. 0,04,49 redd. 0,11; 20 ettari 0,30,44 redd. 0,76; ett.compl. 0,52,67. -

6) Part. 1421 F.11 con gli interi mappali:

10 ett. 1,09,66 redd. 13,16 -

13 " 4,18,37 " 50,20 -

14 " 2,25,33 " 27,04 -

ett. compl. 9,36,47 agro di Olbia (Ex Nuchis) -

Part. 742 F.49 Mapp. ⁽¹⁷⁶⁾ 40/d ett. 12,12,50 redd. 36,37

Mapp. 42 ett. 16,32,34 redd. 48,97 ett.compl. 28,44,84

agro di Arzachena.-

7) Per atto Not. Altea 20.12.1961 reg. il 3.1.1962

N° 781 Vol. 145 -

un ottavo dei terreni in agro di Arzachena a Part.

3158, F.48 M. 8 ett. 13,79,71 redd. 41,39-

F.49 M. 43 ett. 40,73,16 redd. 122,20; M.44 ett. 0,10,

97, redd. 4,17; M.45 ett. 0,01,08 Fabb. Rur. -

M.46 ett. 41,03,30 redd. 328,27; M.47 ett. 0,30,

redd. — M.48 ett. 0,30,52



0,7, redd. 1,68; ~~M. 54~~ ett. 0,11,41 redd. 0,34; ~~M. 50~~
 ett. 0,03,48 Fabb. Rur pari a ett. 12,15,33.-

0) - Per atto Not. Altea in data 20/12/1961 reg. il
 3.1.1962 N° 784 Vol. 145;

Terreni agri di Olbia-Nuchis -Part. 1002 F.11

mappali: 92 ett. 2,94,40 redd. 35,33;~~93~~ ett. 2,50,40
 redd. 50,05;~~22~~ ett. 11,02,35 redd. 97,57;~~23~~ ett.
 2,40,70 redd. 28,68;~~24~~ ett. 1,76,87 redd. 21,22 -
~~25~~ ett. 0,02,24 Fabb. Rur. 26 ett. 17,99,23 redd.
 215,91;~~27~~ ett. 3,54,53 redd. 42,54 - ~~28~~ ett. 4,07,40
 redd. 38,49 - ettari complessivi 46,28,12 -

2)- La Etablissement Romazzino con sede in Vaduz,
 è proprietaria:

a)- Per atto Not. Altea 9.3.1961 reg. il 24.3.1961

N° 939, rep. N° 24.544,

dei terreni in agro di Arzachena a foglio 48 ¹⁰ M. 4/c-
 ett. 49,42,60 redd. 148,28; Mapp. 5/b ett. 0,62,20
 redd. 1,87 -

b)- Per atto Not. Altea 9.3.1961 reg. il 24.3.1961

N° 940 Vol. 143 rep. N° 24.545 dei terreni in agro di

Arzachena Partita 1383 F. 47 M. 18 ett. 80,48,57 ;

redd. 241,46 - in agro di Arzachena Part. 396 F. 47

Mappale 17 ett. 0,02,16 Part. 420 F. 47 Mapp. 19 ett.

0,52,65 redd. --- Part. 1739 F. 47 Mapp. 14/c ett. -

redd. 23,40 -

Per. Altea 173.

0)- Per atto Not. Altea in data 5.6.1961 reg. il 16.6.1961 N° 1255 Vol. 143 agro di Arzachena, terreni a Part. 3017 F.36 M. 24 ett. 3,99,95 redd.12,00-

d)- Per atto Not. Altea 1.7.1961 reg. il 12.7.1961 N° 40 Vol.144 dei terreni in agro di Arzachena

Reg. 34/M.⁸⁴51/c/ett. 4,53,20 redd. 13,60 -

" " " 52. " 2,17,80 " 14,41;

Part. 981 F.34 M.65 ett. 2,53,00 redd. 7,59 -

" " " M.66 " 1,40,80 " 4,22-

" " F.36 " 28 " 0,92,80 " 2,78-

Part. 1546 F.36 M.26/a ett.1,27,90 redd. 10,23-

e)- Per atto Altea 1.7.1961 reg. il 14.7.1961 N°49

Vol. 144 dei terreni in agro di Arzachena a F.34

M.60 ett.29,34,60 redd. 88,04 M.59 Fabb.Rur. -

F.36 M.30/a ett. 1,90,59 redd. 13,25 -

" 36 " 25/a " 1,69,69 " 64,48

" 34 " 67 " 26,98,00 " 80,96

" " " ⁸⁵57/b " 2,01,12 " 6,03

f)- Per atto 19.9.1961 reg. il 5.1.1961 N°420 Vol.

144 dei terreni in agro di Arzachena Part. 383 F. 48

M.5/a ett. 21.91.48 redd. 68,74

" 6 " 16,35,97 " 16,36

Part. 2627 F.48 (M.4/d) ett. 0,14,00 redd. 0,42-

Part. 829 " " M.2 " 0,02,98 Fabb. rur.

Part. 829 F.48 M.3 ett. 0.63.30 redd. 5.06



Part. 829 F. 48 M. 4/c ett. ~~72,97,25~~ redd. 218,92 -

g)- Per atto Altea in data 14.1.1962 reg. il 2.2.1962

N° 929 Vol. 145 agro di Olbia -

F.11 Mapp. 105/a ett. 1,20,84 redd. 14,50

F.11. Mapp. 106/a ett. 25,67,60 redd. 308,12

Agro di Arzachena Foglio 49 mappali:

61 ett. 1,45,31 redd. 4,36,62 ettari 1,33,20 redd.

4,00 - 63 ett. 0,04,79 redd. 0,14 - ett. compl.

29,71,74 -

H)- Per atto Not. Altea 28.2.1962 reg. il 7.3.1962

N° 1064 Vol. 145 dei terreni:

agro di Olbia-Nuchis a Part. 1561 F.11 M. 21 ett.

0,25,48 redd. 3,06 - Part. 1562 F.11 M. 120/a ett.

24,76,10 redd. 61,90 -

Part. 1276 F.11 mapp. ¹³⁶ 9/b/ ett. 0,65,60 redd. 7,87-

Part. 1423 F.11 Mapp. 113 ett. 0,17,50 redd. 0,44

119/a ett. 5,51,20 redd. 13,78 -

Part. 1424 F.11 M. 117/a ett. 6,22,40 redd. 15,56 -

Part. 1563 F.11 M. ¹³² 32/b/ ett. 1,58,40 redd. 3,96 e M.

¹³³ 32/c ettari 0,17,60 redd. 0,44 -

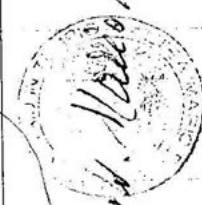
superficie totale ett. 39,34,28 -

ett. 22,96,65/- 12/c ett. 6,19,90 - 13/c ett.

ett. 6,19,50 -

11 con sede in Vaduz,

Handwritten signature: Not. Altea



Romazzino, con atto Notaio Napoleone in Roma tra-
scritte a Tempio il 23.1.1962 dei terreni in agro di
Arzachena :

Part. 948 F.22 M.8/c ett. 23,70,40 redd. 71,12

Part. 1938 F.35 M.1/b ett. 15,22,00 redd.45,66

Part. 1710 F.35 M. 3 ett. 12,73,44 " 38,20

Part. 468 F. 35 M. 6/b " 18,25,14 " 54,63

? Part. 2605 F. 35 M. 7/b " ¹⁷13,25,02 " 51,75

Part. 133 F. 35 M.12/d " 15,87,72 " 47,63

Part. 2507 " 35 M.15/b " 5,75,67 " 17,27

Part. 73 " 35 M. 13/b " 9,54,61 " 28,64

Part. 790 " 35 M.17/b " 19,13,33 " 57,40

F.36 M.1/b ett. 0,76,07 redd. 2,28.-

F.36 M.3/c ett. 0,33,14 redd. 0,99 -

F.36 M. 6/b ett. 0,10,20 redd. 0,31 -

F.36 M.8/c ett. 0,11,50 redd. 0,34 -

F. 36 M. 9/d ett. 0,06,90 redd. 0,21 -

F.36 M.11/g ett. 0,09,61 redd. 0,29 -

? F.36 M. 11/h ett. 0,09,99 redd. 0,03 -

Totale ettari 138,95,74 -

*)- Il Sig. Avv. ARDOIN ANDRE' è proprietario

a) per atto Altea 27.7.1961 reg. il 17.8.961 N° 155

Vol. 144 dei terreni in agre di Arzachena con con

romazzino del Mapp. 5 F. 22 ett. compl. 19,57,96/41



14/b ett. compl. 4,72,70 redd. 14,18 F.21 - (1)

(1) 15/b ett. compl. 0,20,10 redd. — F. 21 - (1)

4 ett. compl. 31,35,99 redd. 94,08 F. 22 - (1)

b)- per atto Altea 27.7.1961 reg. il 16.8.1961
N° 190 Vol. 144 dei terreni in agro di Arzachena a

Part. 2726 F.22 M.1/b ett. 7,06,12 redd. 21,18

Part. 2726 F.22 M. 6 ett. 30,25,98 redd. 90,70 -

Part. 2726 F.22 M. 21/b ett. 9,07,77 redd. 27,20

Part. 2726 F.22/M. 21/d ett. 16,01,15 redd. 48,04

Part. 1492 F.22 M. 11/b ett. 26,85,95 redd. 80,58

Part. 2736 F. 22 M. 10/b ett. 7,14,77 redd. 21,44

Part. 1668 F.22/M. 17/b ett. 32,68,50 redd. 98,06

7 → Part. 1992 F.22 M. 5 ett. 19,57,96 redd. 58,74 (2)

Part. 2253 con 15/16 del Mapp/ 14/b ett. 4,72,70 (2)

F.21 Part. 2253 con 15/16 del M. 15/b ett. 0,20,10 (2)

F.21 con 15/16 del M. 4 F.22 ett. compless. 21,35,99 (2)

redd. 94,08] Part. 1993 F.21 M. 20/b ett. 1,16,38 /

redd. 3,49 con 415/420 del M. 15/b F.22 ett. compl. 29,16,00.

c)- per atto Altea 30.9.1961 reg. il 10.10.961
N° 432 Vol.144 dei terreni in agro di Arzachena
con due terzi del M. 2 F. 5 di ett. compl. 30,42,20 (1)

redd. 243,38 part. 1444-

d) - per atto Altea 31.10.1961 reg. il 15.11.961 N°
593 Vol. 144 dei terreni in agro di Olbia ex Nuchis

Altea

Part. 534 F.18 M.20/A ett. 18,11,14 redd. 217,34 -

Part. 953 F.18 M.24 ett. 22,79,21 redd. 273,50 -

Part. 953 F.18 M.78/a ett. 1,85,30 redd. 22,24 -

Part. 953 F.18 M. 28 ett. 0,07,58 redd. 0,12

P.1296 F.18 M.9/b ett. 2,90,05 redd. 127,62

P. 345 F. 18 M.23/b ett. 3,05,52 redd. 36,66

ett. compl. 48,78,79 -

e) - per atto Altea 16.11.1961 reg. il 28.11.1961

N° 651 Vol.144, dei terreni in agro di Olbia ex
Nuchis con metà del Mapp. 62 F.11 ett. 9,45,53^{(9 14.51)?} redd.

22,86 del M.63/b ett. 5,89,94 redd. 14,75 -

tot. ett. compl. 15,04,45 di cui metà -

f) - per atto Altea 18.12.961 reg. il 2.1.962 N° 776

Vol. 145 dei terreni in agro di Arzachena:

F.5 mapp. 6/b ett. 0,01,26 Rabb.Rur. -

F.5 Mapp. 47/a ett. 2,82,13 redd. 56,42 -

F.5 Mapp. 43 ett. 3,27,31 redd. 3,27 -

F.5 M. 51 ett. 0,96,85 redd. 19,37 -

F. 5 Mapp. 48/b ett. 0,58,40 redd. 1,75 -

F.5 Mapp. 48/c ett. 0,18,40 redd. 0,55 -

F.5 Mapp. 48/d ett. 0,04,00 redd. 0,12 -

F.5 Mapp. 48/f ett. 0,00,12 redd. --- -

F.5 Mapp. 48/g ett. 0,00,06 redd. --- -

F. 5 Mapp. 48/e ett. 0,00,40 redd. ---

F.5 Mapp. 52 ett. 0,27,74 redd. 40,27 -

F.35M.1/c ett.0,06,98 redd. 0,21; P.132 F.35M.9/b
ett.0,04,16 redd. 0,12 - Tot. ett. 82,63,20 -

9)- LA ETABLISSEMENT CALA DEL FARO, per. atto 28.2.
1962 reg. il 7.3.1962 N° 1063 possiede terreni in
agro di Arzachena P.906 F.5 M.1 ett. 14,35,91 redd.
114,87 e M.10 ett. 7,29,22 redd. 21,88 -
totale ettari 21,65,13 -

10)- I Sigg. JOHN DUNCAN MULLER e TIMOTI DUNCAN MULLER
per atto 29.9.1959 reg. il 10.10.959 N°332, ha itera
reni in agro di Arzachena a foglie 36 mappali:
9/b ett. 1,53,39 (55) ✓
11/e ett. 2,97,73 (67) ✓

specificando che i terreni con i mappali 15/d ett.
0,68,80 redd. 2,06 -18/e ett. 11,25,90 redd.33,78 -
già di loro proprietà sono stati venduti a Etablisse-
ment Capriccioli con sede in Vaduz con atto Notale
Napoleoni in data 9.8.1961 trascr. a Tempio il 28
stesse al n° 1250;

Che per la costruzione, manutenzione e gestione delle
strade, condotten opere ed impianti di carattere
generale e di comune interesse che verranno costruiti
sulla proprietà di cui sopra ed a servizio delle
stesse, i componenti hanno deciso di costituire tra
loro un Consorzio, del quale dovranno far parte anche
che i loro eredi ed aventi causa.



Ciò premesse come parte integrante, costitutiva e causale del presente atto, i componenti, convengono stipulare ed accettare quanto segue:

Art. 1

I Sigg. S.A. Aga Khan in proprio e quale amministratore di Etablissement Remazzino e Etablissement Capriccioli, e Patrick Guinness, quale amministratore assieme a S.A. Aga Khan di Etablissement Remazzino e Etablissement Capriccioli, in forza dei poteri conferiti dalle Statute Sociali, il Sig. Avv. Ardoin André in proprio e quale amministratore di Etablissement Abiadere di Etablissement Gale del Fare e di E.V.I. Trade, in forza dei poteri conferiti dalle Statute Sociali, il Sig. Bigio Felix in proprio, il Sig. Ion Duncan Muller per sé ed in rappresentanza del figlio Timoti Duncan Muller, costituiscono fra loro un Consorzio denominato "Josta Emerald"

Art. 2

Il Consorzio ha la sua sede in Olbia (Sassari) Corsica Umberto 193 -

Art. 3

Il Consorzio è regolato dalla legge italiana e dalle allegato Statute e così tutti i rapporti che nasceranno a seguito della sua costituzione, tra i diversi proprietari che ne fanno parte.

Handwritten signature: Umberto 193

Art. 4

La durata del Consorzio è fissata fino al trentuno dicembre millenovecentettantauno (1981) salve eventuale proroga e scioglimento anticipato da deliberarsi dalla assemblea dei Consorziati. -

Art. 5

Il Consorzio ha le scoppe di provvedere:

- allo studio e alla esecuzione di opere ed impianti di interesse generale e particolare sui terreni di proprietà dei suoi partecipanti e nella regione
- e alla manutenzione e gestione delle dette opere ed installazioni;
- alla organizzazione ed utilizzazione di tutti i servizi di interesse comune;
- allo studio e determinazione di un piano edilizio relativamente alle costruzioni che nasceranno sui terreni appartenenti ai membri del Consorzio;
- alla rappresentanza dei partecipanti al Consorzio presso tutti gli organismi pubblici e privati e alla difesa dei loro interessi;
- alla partecipazione a tutti i servizi ed iniziative aventi il medesimo scopo e suscettibili di favorire lo sviluppo;
- all'ottenimento di tutte le sovvenzioni che possono avere relazione con il funzionamento dello stesso.

terzi -

Art. 7

Gli esercizi consertili si chiuderanno al 31 dicembre di ogni anno. Il primo esercizio si chiuderà al 31 dicembre 1962 -

Art. 8

La configurazione, l'attività e la gestione Consertile sono disciplinate e regolate in tutti i loro aspetti e caratteri dallo Statuto che si allega al presente atto sotto la lettera A) per formare parte integrante e sostanziale, omissane lettura per volontà dei componenti. -

Art. 9

A questo punto i sottoscritti componenti d'accordo concedono l'autorizzazione : a) A Società "Reina Bianca", con sede in Vaduz ;
b) - A società immobiliare "Capriccioli" in accensione
dita semplice con sede in Monza -
c)- A Etablissement "La Celvia e a Salam Corporation Panama" con sede in Vaduz -
d)- A Dott. Montasti Giuseppe e per lui alla Società proprietaria di Porto Verve, tutti i proprietari di terreni siti nella zona del Consorzio che hanno già avanzato domanda di partecipazione ma non hanno avuto la possibilità di intervenire al presente atto e



di far parte del Consorzio in qualità di membri fondatori e ciò a condizione che i predetti diano conferma della loro richiesta entro quindici giorni da oggi e sottoscrivano un formale atto di adesione entro trenta giorni da oggi.

I componenti autorizzano anche, per questi riservatari il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere a favore e a carico gli atti di adesione che saranno sottoscritti da predetti riservatari.

Richieste in Rete ha ricevuto il presente atto da me scritto su ventuno pagine di sei fogli e da me letto ai componenti che intere il contenuto lo approvano a tutti modo sottoscrivono.

Ieha Duncan Muller - Aga Khan - Romé G. Bedbielski -

Salix Bigio - Patrick Guzman - Ardein André -

Dott. Mario Altea Notaio -

Handwritten signature

soussignés, propriétaires de terrains situés
 à Olbia et la route Battistoni ont convenu ce
 fait.
 le consortium sera constitué dans les plus brefs
 délais possibles dans le but de préparer et de contrôler
 le développement de la région.
 Le groupe d'architectes composé de M^{rs} Vitelli, M^r
 Bordini Lici, M^r Guella, M^r Simon est dès
 à présent chargé de préparer un avant-projet de
 plan d'urbanisme de la région et les propriétaires
 s'engagent à en approuver les plans d'après la méthode
 d'hectares par tête possible.
 3/ Dans le délai d'un mois à compter de ce jour
 les propriétaires soussignés s'engagent à fournir au
 comité d'architectes un plan préliminaire et approuvé
 de développement joint de leurs terrains (centres, lieux
 touristiques, etc.) ainsi que toutes autres données
 utiles sur la superficie et l'urbanisme de leurs terres.

2/ L'avant-projet sera soumis à l'avis des
 propriétaires et ensuite aux autorités locales
 de la manière qui sera alors convenue entre les
 parties.
 2/ Les propriétaires s'engagent à ne faire aucune
 construction sur leurs terrains tant que le plan
 de développement ou de consortium n'est pas
 et en aucun cas avant trois ans.

Fait à Olbia le 29 Septembre 1961
 Ag. Ag.


 Giuseppe Murtola
 Ag. Khan
 Maria Emma
 Johannes Canalis
 Ag. & T. S. C. S.

1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Premessa

Il presente Regolamento integra lo Statuto del Consorzio Costa Smeralda. Le sue norme, in accordo con la legislazione urbanistica vigente, sono state formulate coerentemente ai criteri generali che hanno ispirato l'urbanizzazione del Comprensorio: il desiderio di salvaguardare la singolare natura dei luoghi e quello di incoraggiare il rispetto per la bellezza del paesaggio.

Ciò anche in considerazione che l'Architettura è un'espressione della cultura. La creazione artistica, la qualità delle costruzioni, il loro inserimento armonioso nell'ambiente circostante sono di pubblico interesse.

A tale scopo il Comitato di Architettura si esprime in merito agli aspetti architettonici, formali e compositivi delle opere edilizie, valutandone l'inserimento nel territorio ed intervenendo con la propria autonomia nel merito della qualità dei progetti sottoposti al suo esame.

Art. 1 - OPERE TULATE

Le opere soggette al presente regolamento sono:

GRUPPO A

- Piani di lottizzazione;
- Piani planovolumetrici;
- Opere di urbanizzazione primaria - infrastrutture generali
 - Scavi e movimenti di terra relativi a qualsiasi opera, che comportino una sostanziale modifica della situazione preesistente;
 - Strade e parcheggi pubblici e privati;
 - Fognature, canalizzazioni di acqua, elettricità, telefoni, impianti di potabilizzazione, depuratori, impianti di ogni altra natura;
 - Illuminazione esterna pubblica e privata;
- Fabbricati
 - Nuovi edifici;
 - Trasformazioni strutturali, estetiche, volumetriche, esterne di fabbricati preesistenti;
 - Trasformazioni che comportino il mutamento di destinazione del fabbricato e comunque ne modifichino la composizione con varianti ed aggiunte;
 - Opere di demolizione totale di costruzioni preesistenti;
 - Lavori di decorazione, restauro di parti esterne;
 - Autorimesse;

- Piscine;
- Ogni modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse architettonico, monumentale o archeologico, ivi comprese le formazioni geologiche di cui la zona è particolarmente abbondante;
- Generalmente tutte le opere marittime pubbliche e private di qualsiasi natura esse siano, moli, dighe, pontili, fari, ecc.;
- Attrezzature balneari stagionali.

GRUPPO B

- Lavori di tinteggiatura esterna che comportino variazioni di colore rispetto a quello preesistente;
- Tende, tettoie, pergolati, portici, ingombranti spazi pubblici o privati;
- Cisterne, vasche;
- Prefabbricati anche a carattere provvisorio;
- Opere di parziali demolizioni;
- Opere di recinzione, muri, cancelli, realizzati con materiali, forme e dimensioni diversi da quelli di comune uso sul territorio consortile;
- Insegne commerciali luminose e di qualsiasi altro tipo;
- Segnalazione ed insegne stradali di qualsiasi genere;
- Antenne radio, televisione, parafulmini;
- Installazioni mobili o fisse, anche se a carattere temporaneo, in luoghi pubblici o privati od in proprietà demaniali;
- Generatori di corrente, condizionatori ed opere accessorie.

GRUPPO C

- Messa a dimora di piante, giardini, cancelli realizzati con materiali, forme e dimensioni diversi da quelli di comune uso sul territorio consortile;
- Potatura e/o abbattimento di alberi, piante e cespugli.

GRUPPO D

- Trasformazioni interne di costruzioni che non comportino il mutamento di destinazione;
- Rifacimento delle tinteggiature esterne dei fabbricati che non comportino alcuna variazione di colore; • Scavi e movimenti di terra di modesta entità;
- Opere di recinzione e cancelli, realizzati con materiali, forme e dimensioni

2

simili a quelli di comune uso nel territorio consortile;

- Segnalazioni ed insegne stradali prescritte dal Codice della Strada ed accessorie all'infrastruttura stradale;
- Perforazioni di pozzi per ricerca di acqua.

Chiunque abbia intenzione di eseguire una di tali opere dovrà adeguarsi alle norme del presente Regolamento e, per l'accertamento della conformità dei progetti relativi alle opere di cui ai sopra indicati Gruppi, dovrà ottenere l'approvazione scritta del Consorzio Costa Smeralda, espressa dal Comitato di Architettura e/o dai suoi Organi Delegati, in conformità alle deleghe, ed alle modalità fissate dal Comitato di Architettura.

3

2

NORME GENERALI

Art. 2 - DOMANDA DI LICENZA DI COSTRUZIONE

Il richiedente dovrà inviare, su apposito modulo, disponibile presso la Segreteria del Comitato di Architettura, una domanda indirizzata al Consorzio Costa Smeralda, accompagnata dal progetto in duplice copia, firmato dal proprietario del terreno e dal progettista.

La Segreteria del Consorzio è a disposizione per ogni possibile informazione.

Art. 3 - ESAME PROGETTI ED AZIONI PREVENTIVE CONTRO LETRASGRESSIONI

I progetti dovranno essere presentati prima della riunione del Comitato di Architettura nei termini di tempo stabiliti per ogni tipo di progetto. I progetti saranno esaminati dal Comitato entro 90 giorni dall'invio della domanda.

Il proprietario o i suoi rappresentanti potranno, con domanda scritta, chiedere d'essere ascoltati durante la riunione del Comitato.

Il Comitato si riserva tuttavia la facoltà di accettare o meno detta richiesta.

Esaminato il progetto, il Comitato di Architettura, esprimerà parere favorevole o contrario. Nel primo caso il Comitato potrà eventualmente richiedere, a mezzo di prescrizioni, varianti e/o modifiche al progetto presentato.

In tal caso, per l'ottenimento dell'autorizzazione consortile, dovranno essere prodotti nuovi tipi con l'adempimento delle prescrizioni richieste prima dell'inizio dei lavori.

Il progetto potrà essere ripresentato solamente qualora siano state apportate le modifiche e/o le varianti formulate dal Comitato, con le predette prescrizioni. In casi particolari, adeguatamente motivato, potrà essere espresso dal Comitato di Architettura un parere sospensivo.

Sul progetto approvato sarà apposto un timbro con gli estremi di approvazione ed una copia con detti estremi sarà restituita al proprietario o a chi per esso.

Prima del rilascio dell'autorizzazione all'inizio dei lavori, il Consorzio dovrà indicare il nominativo dell'impresa a cui intende affidare l'esecuzione del progetto.

Art. 4 - TERMINE DI VALIDITÀ DELL'APPROVAZIONE

L'approvazione di un progetto accordata dal Comitato di Architettura, scadrà automaticamente se i lavori non saranno iniziati entro il termine di un anno salvo rinnovo.

Il rinnovo, salvo cause di forza maggiore, può essere concesso una sola volta e per un altro anno e per tale rinnovo, a titolo di presentazione della richiesta di rinnovo, si deve pagare una quota in misura doppia di quella pagata alla prima presentazione del progetto.

Scaduto detto rinnovo, il progetto deve essere ripresentato ex novo con gli stessi elaborati e sagome previsti in prima presentazione e ciò in quanto, trascorsi due anni, la situazione dei luoghi potrebbe essere mutata.

4

Art. 5 - VARIANTI

Ogni modifica al progetto inizialmente approvato dovrà essere oggetto di una domanda di autorizzazione al Consorzio, il quale, secondo i casi, potrà richiedere il deposito di nuova documentazione.

Art. 6 - INIZIO LAVORI

I proprietari, o per essi il direttore dei lavori, dovranno comunicare al Comitato di Architettura, la data di inizio di tutti i lavori e permettere ai rappresentanti del suddetto Comitato di eseguire tutte le verifiche necessarie.

Art. 7 - LAVORI DI COSTRUZIONE DURANTE L'ALTA STAGIONE

Al fine di limitare i rumori molesti durante l'alta stagione, il Consiglio di Amministrazione, su suggerimento del Comitato di Architettura, emana norme relative alla riduzione e sospensione delle attività edilizie.

Art. 8 - SCAVI CON USO DI ESPLOSIVO

Chiunque debba eseguire lavori con uso di esplosivo, oltre al rispetto delle vigenti leggi italiane, dovrà rispettare le seguenti norme:

a) In prossimità di abitazione od importante vegetazione, le cariche esplosive devono essere di limitata potenza;

b) La zona minata dovrà essere ben protetta con rete metallica o fascine ben zavorrate, onde evitare che massi o pietre, spostati dall'esplosione, ricadano sulla vegetazione e costruzioni circostanti;

c) Il proprietario o per esso l'impresa ha l'obbligo di informare preventivamente la Direzione del Consorzio Costa Smeralda circa il luogo e l'ora del brillamento delle mine, al solo scopo di controllare se siano state preservate la vegetazione, le rocce, e la conformazione del suolo, escludendo ogni qualsiasi responsabilità civile e penale, a persone e cose, che sono di esclusiva pertinenza dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art. 9 - NORME IGIENICHE E DI PULIZIA DEL CANTIERE

È assolutamente vietato depositare materiali di costruzione, rifiuto od altro sui terreni, strade o lotti adiacenti al lotto interessato ai lavori.

Se per motivi contingenti (ad es. scavo o scarico di materiali edili), si depositassero sulla strada residui di essi, l'impresa esecutrice dovrà provvedere immediatamente allo sgombero ed alla pulizia giornaliera della strada stessa.

Qualora l'impresa non osservasse le disposizioni sopra indicate, il proprietario provvederà ad ammonirlo formalmente e le darà tre giorni di tempo per adeguarsi.

Trascorso inutilmente tale termine, si procederà alla sospensione dei lavori a norma dell'Art. 17.

Anche nell'ipotesi ora detta il Comitato di Architettura potrà segnalare il caso al Consiglio di Amministrazione del Consorzio, per l'irrogazione della penale a carico dei proprietari, nei termini di cui all'Art. 17 bis.

5

Art. 10 - RIFIUTI, INTERVENTI CONTRO INSETTI E RODITORI

È vietato lo scarico di rifiuti di ogni genere, comprese le macerie e terra che dovrà essere effettuato in conformità alle disposizioni di legge vigenti. Di conseguenza i proprietari dovranno far ritirare i loro rifiuti regolarmente dal servizio preposto a tale scopo e sostenere le spese relative. Ogni proprietario dovrà assicurare, con mezzi appropriati, adeguati interventi contro le zanzare, le mosche ed i roditori. In difetto, il Consorzio Costa Smeralda potrà far prendere dai propri servizi tutte le misure necessarie a spese dei proprietari manchevoli.

Art. 11 - MISURE ANTINCENDIO

Ogni costruzione dovrà essere munita di estintore appropriato, che dovrà essere mantenuto in stato di buona manutenzione. Un incaricato del Consorzio potrà chiedere la prova dell'esistenza e del buon funzionamento dell'estintore.

Ogni accantonamento di materiali infiammabili sulla Costa Smeralda è proibito, salvo autorizzazione speciale del Consorzio, che determinerà le misure di sicurezza da prendere.

Tutti i fuochi di artificio od altri, anche quelli per eliminare rifiuti di disboscamento od altro, sono vietati, salvo autorizzazione speciale del Consorzio, durante la stagione secca, cioè, generalmente dal 15 maggio al 15 ottobre.

Art. 12 - PUBBLICITÀ E SEGNALETICA

In tutto il territorio della Costa Smeralda è proibito esporre cartelloni pubblicitari di qualsiasi tipo. L'affissione di annunci ed avvisi di interesse generale e particolare e la segnaletica privata dovranno seguire le norme specifiche, riportate in questo Regolamento.

Art. 13 - ILLUMINAZIONE ESTERNA

Ogni progetto di illuminazione esterna dovrà seguire le norme specifiche riportate in questo Regolamento.

Art. 14 - CAMPINGS

Sono assolutamente proibiti i campings, le abitazioni temporanee o mobili e specialmente le sistemazioni di tende, roulotte, caravan e simili.

Art. 15 - ANTENNE

La ricezione delle trasmissioni televisive dovrà avvenire nelle costruzioni di tipo intensivo, quali Alberghi, villaggi, case od appartamenti, teatri od altri edifici di notevole mole, mediante antenne centralizzate.

Quando nelle suddette costruzioni dovranno installarsi diverse utenze sarà fatto obbligo ad ogni singolo utente di allacciarsi all'antenna centralizzata. Solamente per le ville isolate è consentita l'installazione di antenne televisive individuali.

L'ubicazione di dette antenne dovrà essere approvata dagli Organi del Consorzio.

Art. 16 - SCIORINAMENTO DI BIANCHERIA OD ALTRO

È vietato ogni sciorinamento di biancheria od altro, sulle finestre, porte, tettoie, terrazze, giardini ed ogni altro luogo fronteggiante strade od altri spazi pubblici.

Si raccomanda di prevedere in ogni progetto un luogo riservato e nascosto, da destinare a detto sciorinamento.

Art. 17 - TRASGRESSIONI E PENALITÀ

Qualora un'opera venga eseguita senza approvazione del Comitato di Architettura, il Direttore del Consorzio prende contatto immediato con il proprietario per ottenere l'interruzione dell'opera.

In caso di rifiuto da parte del proprietario, il Direttore del Consorzio, su mandato del Consiglio di Amministrazione, si rivolge all'Autorità Giudiziaria per ottenere, ai sensi di legge, la riduzione in pristino a spese del proprietario. Qualora un'opera venga eseguita senza rispetto dei termini e delle condizioni del progetto approvato il Comitato di Architettura invita formalmente il proprietario a modificare l'opera in maniera da rispettare i termini e le condizioni suddette.

In ogni caso, potrà essere chiesto all'Autorità Giudiziaria che venga ordinata la sospensione dei lavori, qualora essi siano in corso.

Comunque, se entro il congruo termine fissatogli, il proprietario non si adegua all'invito, il Comitato di Architettura ne riferisce al Direttore del Consorzio, per i provvedimenti di cui al 1° comma del presente articolo.

Art. 17 bis

Indipendentemente dalla procedura di sospensione e/o demolizione sopraddetta, i Consorziati inadempienti saranno tenuti al pagamento, in favore del Consorzio, di una penale sino al quinto del prezzo di acquisto dell'immobile su cui sorge l'opera e, in ipotesi di trasferimento a titolo gratuito, del valore dell'immobile accertato dall'Ufficio del Registro.

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio Costa Smeralda - cui è demandata l'erogazione e la determinazione dell'importo di detta penale, su segnalazione del Comitato di Architettura - potrà ridurre l'importo in conseguenza alle giustificazioni adottate dall'inadempiente.

Le disposizioni del presente e del precedente articolo si applicano anche alle opere di trasformazione interna di fabbricati o di porzioni di fabbricati soggetti all'approvazione del Comitato di Architettura a norma dell'Art. 1, 2° comma, del presente Regolamento.

Art. 18 - RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI E STORICI

Nel caso in cui si trovino nella zona della Costa Smeralda elementi di interesse paleontologico, archeologico, artistico, storico, il ritrovatore, il proprietario, il direttore o l'imprenditore dei lavori saranno obbligati a farne denuncia immediata alle Autorità competenti ed al Comitato di Architettura.

Questi oggetti, con l'accordo delle Autorità, potranno essere raccolti in un museo particolare della zona.

Art. 19 - INTEGRAZIONI AL REGOLAMENTO

Il Comitato di Architettura si riserva la possibilità di segnalare al Consiglio di Amministrazione del Consorzio, le integrazioni ed ogni altra variazione della normativa portata dal presente Regolamento, ai fini dell'assunzione della delibera prevista dall'Art. 25 - 7° capoverso dello Statuto del Consorzio.

Art. 20 - RISPETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Tutti i progetti soggetti al rilascio di concessione Edilizia Comunale, devono essere preventivamente sottoposti all'approvazione del Comitato di Architettura del Consorzio e dovranno essere in accordo con il Regolamento Edilizio Comunale.

3

PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Premessa

Le procedure riportate nel testo che segue, relative ai piani di lottizzazione, strumenti finali dello sviluppo urbanistico, hanno come principale obiettivo, il raggiungimento di un corretto rapporto tra ambiente e insediamenti.

Gli articoli più avanti riportati non vogliono costituire un vero e proprio regolamento, ma rappresentano un metodo che consente al progettista una scelta urbanistica ottimale per il territorio da sviluppare, e per il Comitato di Architettura del Consorzio Costa Smeralda, un sistema di controllo di agevole applicazione.

Le esperienze passate ed una tecnologia sempre più avanzata e sofisticata, consentono al Comitato di Architettura del Consorzio Costa Smeralda un esame più scientifico degli studi urbanistici, con possibilità quindi di razionalizzare al massimo qualunque intervento sull'ambiente naturale ed ottenere un 'prodotto urbanistico' compatibile con tutte le componenti ambientali.

La nuova tecnologia del computer, consente al Comitato di poter eseguire preventivamente un larghissimo ventaglio di verifiche, anche a livello tridimensionale, di una analisi molto approfondita del territorio, con l'indicazione delle scelte ottimali circa il posizionamento dei volumi e tracciato della viabilità.

Gli elementi fondamentali per consentire le verifiche su indicate, sono costituite soprattutto dai dati di rilievo piano-volumetrico del territorio da lottizzare.

Si tratta quindi di elementi comunque utilizzati ed indispensabili per il corretto studio di un piano di lottizzazione.

Art. 21 - AREE ASSOGGETTATE A PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Tutte le aree consorziate, per le quali è previsto un intervento urbanistico di qualunque genere, sono assoggettate allo studio di un piano di lottizzazione, che tenga conto delle procedure più avanti riportate, ed in rispetto alle normative Regionali e Comunali.

Art. 22 - DOMANDA DI APPROVAZIONE

Chiunque intenda sviluppare le aree indicate all'Art. 21 è tenuto a presentare preventivamente uno studio di lottizzazione al Comitato di Architettura del Consorzio Costa Smeralda.

La domanda accompagnata dal progetto in duplice copia, firmata dal proprietario e dal progettista, deve essere indirizzata al Consorzio Costa Smeralda, e pervenire almeno 60 giorni prima del suo esame da parte del Comitato di Architettura.

Tutte le domande ricevute in ritardo saranno esaminate nella riunione successiva.

Art. 23 - PARTICOLARI DEI PROGETTI ED ALLEGATI

Il Comitato di Architettura prenderà in esame: A) il progetto di massima o B) il progetto definitivo.

A) Progetto di massima:

Per l'esame di un progetto di massima di un piano di lottizzazione, sono necessari i seguenti elaborati:

- a) Stralcio dello strumento urbanistico comunale con l'indicazione dell'area interessata alla lottizzazione.
- b) Planimetria catastale con l'indicazione dei mappali interessati e relativo certificato catastale, attestante le superfici catastali.
- c) Corografia scala 1:10.000 con indicazione dell'area interessata.
- d) Planimetria scala 1:4.000 o 1:2.000 con rilievo piano-altimetrico del terreno, sul quale devono essere indicati i confini della lottizzazione, le aree adiacenti già lottizzate o meno e le costruzioni in un raggio di 500 metri dai confini dell'area lottizzata.
- e) Presentazione grafica scala 1:1.000 del territorio da lottizzare, con grafici che oltre a rappresentare lo stato di fatto dell'area interessata evidenzino:
 - Fasce del terreno con pendenze diverse.
 - Le macchie di vegetazione e gruppi di rocce importanti.
 - I coni panoramici più importanti.
 - Gli accessi alla lottizzazione.
 - Adeguate sezioni del terreno oggetto della lottizzazione.
- f) Relazione tecnica generale sui criteri di impostazione dello studio di lottizzazione, con riferimento alle normative ed agli strumenti urbanistici Regionali e Comunali, con una tabella contenente tutti i dati tecnici relativi alle superfici, ai volumi, alle tipologie dei fabbricati; alle superfici degli standard e riferimenti tecnici generali relativi alle opere di urbanizzazione.

B) Progetto Definitivo

Per ottenere l'approvazione definitiva del piano di lottizzazione, oltre alla presentazione degli elaborati previsti per il progetto di massima (qualora non fosse stato presentato in precedenza detto progetto di massima) ed oltre agli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio Comunale non elencati più appresso, dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

a) Planimetria in scala 1:1000, nella quale dovranno essere individuati:

- I lotti edificabili con i relativi valori di superficie, di volume e di altezza massima dei fabbricati.
- La viabilità
- Le aree destinate ai parcheggi pubblici ed agli altri standards pubblici con riportati i dati relativi alla superficie ed alla loro destinazione.

b) Piano-volumetrico in scala 1:1000 con riportata l'area entro la quale, all'interno dei singoli lotti, dovrà essere realizzato il fabbricato, con tracciata una linea ortogonale all'asse di massima visibilità panoramica dell'area destinata alla localizzazione del fabbricato.

c) Planimetrie generali in scala 1:1000 dell'intera rete viaria della lottizzazione con la localizzazione dei parcheggi pubblici.

d) Rappresentazione grafica delle livellette stradali, dei raggi di curvatura e delle sezioni tipo stradali.

e) Studio di massima dei parcheggi pubblici con l'individuazione del numero dei posti auto.

f) Planimetria generale in scala 1:1000 delle infrastrutture idriche, fognarie, elettriche e telefoniche con la localizzazione del serbatoio idrico e dell'impianto di depurazione con il relativo scarico.

g) Relazione tecnica sui criteri generali d'impostazione, corredata di tutti i dati planimetrici, volumetrici e delle altezze dei fabbricati accompagnata da una relazione sulle infrastrutture con i relativi calcoli di dimensionamento di ogni singola infrastruttura.

h) Bozza della convenzione.

Sul terreno con sagome in legno, riportanti il numero del lotto, dovrà essere identificato il baricentro dell'area di edificazione.

L'altezza della sagoma dovrà essere pari all'altezza del fabbricato prevista nella planimetria di cui alla precedente lettera a).

Per un migliore esame della lottizzazione, il Comitato potrà chiedere la presentazione di un plastico in scala 1:1000, con la localizzazione dei fabbricati.

Art. 24 - VARIANTI

Qualunque tipo di variante al piano di lottizzazione precedentemente approvato, richiesta dagli Enti Locali o decisa dai lottizzanti, deve essere preventivamente approvata dal Comitato di Architettura del Consorzio Costa Smeralda.

Pertanto prima della firma della convenzione con il Comune, il lottizzante dovrà sottoporre alla verifica della Segreteria del Comitato di Architettura su indicato, tutta la documentazione oggetto di detta convenzione.

La Segreteria suddetta restituirà detti elaborati con un visto di conformità, che costituirà automatica autorizzazione a procedere con la stipula della convenzione.

Art. 25 - ESECUTIVITÀ DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Per dare corso alla realizzazione dei piani di lottizzazione, i lottizzanti devono depositare, presso la Segreteria del Comitato di Architettura del Consorzio, copia integrale di tutti gli elaborati firmati dalle parti e costituenti l'atto di convenzione stipulato con il Comune.

L'accertata corrispondenza di detti piani, con quelli approvati dal Comitato di Architettura del Consorzio, rende esecutiva l'approvazione rilasciata in precedenza dal Comitato di Architettura.

4

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - INFRASTRUTTURE

Premessa

Le opere di urbanizzazione primaria costituiscono le componenti più importanti di una lottizzazione e quindi dello sviluppo urbanistico. Consapevole di tale importanza, il Comitato di Architettura del Consorzio Costa Smeralda ha redatto le procedure da seguire, con l'obiettivo di dotare gli sviluppi futuri, di infrastrutture adeguate che corrispondano a esigenze di qualità, di massima fruibilità e flessibilità e, soprattutto, consentano, nel lungo termine, una gestione improntata a criteri di semplicità ed economicità.

Il rispetto dell'ambiente deve costituire uno dei principali obiettivi da conseguire in fase di progettazione, e, più ancora, in fase di esecuzione delle opere infrastrutturali.

Art. 26 - CLASSIFICAZIONE DELLE OPERE

Le opere di urbanizzazione primaria sono costituite dalle seguenti infrastrutture generali:

- Viabilità (strade di lottizzazione e di collegamento).
- Parcheggi pubblici, stradine e passaggi pedonali.
- Rete di distribuzione idrica e opere accessorie.
- Rete fognaria ed impianti.
- Rete di distribuzione elettrica ed opere accessorie.
- Rete di distribuzione telefonica ed opere accessorie.

La domanda accompagnata dal progetto in duplice copia deve pervenire al Consorzio Costa Smeralda almeno 30 giorni prima del suo esame da parte del Comitato di Architettura.

Art. 27 - VIABILITÀ

La particolare orografia del territorio consortile e l'esigenza del massimo rispetto del paesaggio e dell'ecologia, pongono la viabilità fra le infrastrutture più importanti e delicate da realizzare nell'ambito dello sviluppo urbanistico del territorio.

L'intero sistema distributivo delle varie aree (standard e lotti edificabili) e in funzione della loro accessibilità e quindi della rete viaria.

La scelta del tracciato rappresenta il primo e più importante impegno dello studio preliminare di un piano di lottizzazione.

Da ciò ne deriva che il progetto di una rete viaria deve passare attraverso due fasi successive di elaborazione, più avanti precisate.

In linea di massima lo studio delle strade deve tenere conto dei seguenti criteri generali:

- Studio del traffico originato dalla lottizzazione ed inserimento nella viabilità generale.
- Tracciato quanto più possibile aderente all'andamento naturale del terreno.
- Massima salvaguardia degli elementi naturali di particolare pregio (vegetazione, rocce caratteristiche, ecc.).
- Contenimento delle livellette entro un massimo del 15% di pendenza, salvo casi particolari e per brevi tratte nelle quali è possibile superare detto limite.
- Evitare quanto più possibile grossi scavi e riporti ed altre opere stradali, che pongano in maggior risalto l'intervento sul paesaggio.
- Soddisfare nel miglior modo possibile (senza eccessivi scavi o riporti) gli accessi ai singoli lotti.

A. 1ª Fase - Progetto preliminare

In questa fase si devono definire i seguenti elementi:

- Tracciato dell'asse stradale, con possibilità di modeste varianti da apportare al progetto definitivo ed esecutivo.
- Collegamenti con la rete esistente.
- Definizione delle caratteristiche della strada (larghezza, tipo di opere accessorie laterali, ecc.).
- Regolamento dello scolo delle acque (mantenimento dei corsi d'acqua naturali e raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche dalle superfici stradali).

In questa prima fase, ai fini dell'approvazione da parte del Comitato di Architettura del Consorzio Costa Smeralda, la documentazione da presentare è la seguente:

- Corografia generale scala 1:10.000 con delimitazione dell'area da lottizzare o da servire e con l'indicazione del tracciato della rete viaria da realizzare, contenente i punti di collegamento con la rete viaria esistente.
- Planimetria generale scala 1:1.000 dello studio di massima della lottizzazione interessata alla rete viaria in progetto e sulla quale siano evidenziati, con la dovuta precisione, il tracciato degli assi stradali, la lunghezza delle carreggiate, i punti di accesso lotti ed ai parcheggi e le eventuali opere di sostegno o di attraversamento idraulico e di scolo delle acque meteoriche.
- Profilo verticale in opportuna scala del terreno naturale in corrispondenza dell'asse stradale, con la determinazione delle livellette stradali principali e l'indicazione delle pendenze e degli altri elementi tecnici.
- Sezioni trasversali nei punti critici (scavi e riporti superiori a mt. 1,50) e di accesso ai lotti.
- Relazione tecnica, con riferimento afflusso del traffico veicolare ed alle caratteristiche tecniche dell'infrastruttura.

- Picchettamento sul terreno dell'asse stradale con pali visibili, collocati ad ogni vertice del cambio di livelletta e altri intermedi per facilitare la visione dell'andamento dell'asse. Su ogni palo di vertice di livelletta deve essere applicata una tavoletta con l'indicazione delle pendenze delle livellette nei due sensi e l'altezza del piano stradale (- per lo scavo; + per il riporto) rispetto alla quota del terreno naturale.

B. 2ª Fase - Progetto definitivo ed esecutivo.

Si passa a questa fase di progettazione dopo aver ottenuto l'approvazione del progetto preliminare, di cui alla fase precedente. In questa seconda fase si devono definire, nel dettaglio, tutti gli elementi dell'infrastruttura stradale, ed in particolare:

- Il tracciato definitivo.
- Le caratteristiche della strada (sezione tipo, pavimentazione, banchine, ecc.).
- Il profilo altimetrico delle livellette.
- Le sezioni trasversali.
- L'area di massimo ingombro effettivo della strada per la definizione dei confini dei terreni (lotti o standards) che fronteggiano la strada.
- Le opere d'arte (ponticelli, tombini, muri di sostegno, aiuole spartitraffico, ecc.).
- Lo studio dettagliato della regolamentazione delle acque superficiali e meteoriche.
- La segnaletica verticale ed orizzontale e la toponomastica.
- La piantumazione delle scarpate e di altre aree di pertinenza.

Il progetto definitivo deve essere pertanto corredato dai seguenti elaborati:

- Planimetria generale scala 1:1.000 del tracciato definitivo della rete viaria, con l'indicazione dei raggi di curvatura dei picchetti di sezione e di tutti gli altri elementi normalmente utilizzati.
- Profilo altimetrico in scala adeguata delle strade, con l'indicazione delle pendenze e di tutti gli altri dati tecnici necessari.
- Sezioni trasversali della strada in scala adeguata (1:200), con evidenziate le quote del terreno naturale e le quote della sede stradale.
- Planimetria su piano quotato in scala 1:500 di massimo ingombro stradale, comprendente carreggiata, accesso ai lotti, banchine, cunette e scarpate, così come risultano dalle sezioni trasversali. Tale planimetria serve a determinare i confini dei terreni che fronteggiano la strada ed a valutare il reale impatto sul terreno e quindi sul paesaggio.
- Sezioni tipo della strada secondo le diverse situazioni (scavo, riporto e mista) con i dettagli del tipo di sottofondo, della pavimentazione, dei cordoli delle banchine delle cunette (almeno in scala 1:100).
- Progetto specifico e dettagliato delle eventuali opere d'arte principali (ponticelli e muri di sostegno) e delle secondarie (tombini circolari e opere

di raccolta e smaltimento acque della carreggiata).

- g) Planimetria generale scala 1:1.000 della segnaletica e della toponomastica, con i dettagli delle installazioni.
- h) Planimetria generale scala 1:1.000 delle opere in verde con indicazione degli interventi di giardinaggio sulle aree di pertinenza stradale, con elencazione delle essenze delle piante per scarpate, banchine in genere, svincoli, ecc.
- l) Relazione tecnica dettagliata.
- l) Picchettamento sul terreno della fascia di massimo ingombro stradale. Esso deve rendere visibile l'andamento di detta fascia, a mezzo di pali installati in numero sufficiente per l'individuazione dell'andamento planimetrico della fascia stessa. Detto picchettamento, se definitivo, può essere utilizzato per la fase esecutiva dell'opera. Per le opere d'arte di particolare importanza (ponticelli, muri di sostegno, ecc.) si dovranno installare le sagome opportunamente quotate.

Art. 28 - PARCHEGGI PUBBLICI

L'ampiezza delle aree destinate ai parcheggi pubblici o ad uso pubblico è determinata dalla normativa comunale.

In termini reali la loro ampiezza e la loro ubicazione deve essere valutata in funzione delle effettive esigenze di tutta l'area lottizzata.

Pertanto, salvo casi particolari, la dotazione dei parcheggi pubblici di un'intera zona lottizzata, deve essere progettata in maniera unitaria anche se con ubicazioni indipendenti.

Gli elaborati del progetto da presentare all'approvazione del Comitato di Architettura devono pertanto essere i seguenti:

- a) Planimetria generale scala 1:1.000 della lottizzazione con l'ubicazione delle aree destinate a parcheggio, secondo la quantità prescritta dalle norme e ponendo in evidenza la superficie indispensabile a coprire le necessità effettive.
- b) Pianta del parcheggio scala 1:200 quotata, con l'individuazione dei posti auto, motociclette, biciclette, ecc. e delle opere necessarie (cordoli, cunette, scarpate, ecc.).
- c) Sezioni scala 1:200 quotate, in numero sufficiente a raffigurare l'opera nel suo profilo verticale, rispetto all'andamento naturale del terreno.
- d) Picchettamento dei vertici dell'area di massimo ingombro del parcheggio con tavolette orizzontali di riferimento del piano finito.
- e) Pianta scala 1:200 relativa alle opere di giardinaggio delle pertinenze, con indicazione delle essenze delle piante.
- f) Relazione tecnica, con particolare riferimento alla valutazione delle necessità di tutta l'area e possibile utilizzo di ciascun parcheggio.

Art. 29 - RETE DI DISTRIBUZIONE IDRICA ED OPERE ACCESSORIE

Una regola fondamentale nel sistema di distribuzione idrica è quella di evitare rigorosamente che la condotta adduttrice ai serbatoi di accumulo, assuma funzioni di rete di distribuzione alle utenze.

La colonna principale deve alimentare unicamente i serbatoi generali di accumulo dai quali si diramano poi tutte le reti di distribuzione.

Questo principio, implica necessariamente uno studio generale di tutto il territorio consortile, nel quale gli elementi principali di valutazione sono imperniati sulle risorse idriche e sulle necessità di funzione dello sviluppo urbanistico.

Con tale condizione è evidente che a monte dei prossimi piani di lottizzazione deve esserci un piano "idrico" generale già definito.

Nel caso specifico, il progetto di distribuzione idrica di una lottizzazione deve riportare soprattutto le indicazioni sulla disponibilità idrica ed il fabbisogno nei momenti di massimo utilizzo, che restano vincolati.

Salvo deroghe per casi particolari, tutte le condutture e canalizzazioni devono essere sotterranee.

Gli elaborati di progetto sono costituiti da:

- a) Relazione tecnica che illustri il sistema distributivo, i calcoli idraulici del dimensionamento del sistema di distribuzione e dimostri la capacità di coprire le esigenze di utenza riferite alla stagione estiva indicando le risorse idriche disponibili ed i consumi, in ragione del numero degli abitanti. Nella relazione dovranno inoltre essere indicati gli eventuali e possibili "momenti" critici di distribuzione.
- b) Planimetria generale della distribuzione scala 1:500 con l'indicazione del tracciato della rete, della sezione dei tubi e dei materiali che si utilizzeranno, della posizione dei pozzetti con le saracinesche di linea ed altre apparecchiature che si stimassero necessarie (riduttori di pressione, manometri), di allaccio per le singole utenze, degli sfati, e di tutte le altre apparecchiature ed impianti necessari, con particolare riferimento agli impianti antincendio.
- c) Profilo altimetrico quotato della condotta in scala 1:1.000, con l'indicazione della quota massima di utilizzo.
- d) Sezione e tipo delle condotte (sono indicate nella sezione tipo delle strade).
- e) Progetto dei manufatti (serbatoi, stazione di sollevamento, nicchie contatori generali, ecc.) comprendente piante, sezioni, prospetti, e sagome quotate ed opere di giardinaggio eventuale.
- f) Caratteristiche tecniche delle apparecchiature speciali (pompe, autoclavi, ecc.).

Art. 30 - RETE FOGNARIA ED IMPIANTI

Il progetto della rete fognaria e relativi impianti deve essere conforme alle leggi vigenti in materia.

In linea generale non è ammesso alcun nuovo impianto singolo di fossa settica, ma ogni lottizzazione deve essere fornita di una rete di raccolta dei liquami, con la previsione di allaccio alle reti generali di raccolta liquami o di

impianto di depurazione e relativi scarichi delle acque trattate. Salvo deroghe per i casi particolari, tutte le condutture e canalizzazioni devono essere sotterranee.

Il progetto deve pertanto essere costituito dai seguenti elaborati:

- a) Relazione tecnica che illustri il sistema delle reti di raccolta, di depurazione e di scarico delle acque trattate, in relazione alla quantità di liquame da raccogliere nel periodo di massimo affollamento.
- b) Planimetria generale della rete fognaria in scala 1:500 con l'indicazione del tracciato della rete, della sezione delle tubazioni, della posizione dei pozzetti di allaccio alle singole utenze e di tutte le altre opere od apparecchiature necessarie.
- c) Profilo altimetrico delle condotte, con il posizionamento dei punti di sollevamento.
- d) Sezione tipo delle condotte (sono indicate nelle sezioni stradali).
- e) Progetto degli impianti (depuratori, sollevamento) e manufatti, completo di piante, sezioni, prospetti, opere di giardinaggio per il mascheramento e sagome quotate sul terreno.
- f) Caratteristiche tecniche e funzionali degli impianti, con precise indicazioni sullo scarico dei liquami trattati (tracciato condotta e punto scarico).
- g) Nel caso che la lottizzazione sia dotata di proprio impianto di depurazione indicare la dispersione delle acque trattate (in mare od in terra).

In quest'ultimo caso indicare se vengono usate per irrigazione delle zone verdi per cui è necessario fornire il relativo progetto.

Art. 31 - RETE DI DISTRIBUZIONE ELETTRICA ED OPERE ACCESSORIE

Il progetto deve rispondere alle norme nazionali specifiche in materia e la rete di distribuzione deve essere interrata.

Il progetto preventivamente approvato dall'Ente erogatore deve contenere:

- a) Una relazione tecnica che determini anzitutto la potenza necessaria. La relazione dovrà inoltre illustrare i criteri distributivi e la potenza disponibile per ciascuna utenza (che diverrà vincolante).
- b) Una planimetria generale scala 1:1.000 della rete con l'ubicazione di eventuali pozzetti e delle altre opere ed installazioni necessarie, con particolare riguardo alle cassette di derivazione e locali contenitori delle singole utenze.
- c) Sezioni stradali tipo, con posizionamento dei cavidotti.
- d) Progetto delle cabine di trasformazione e di distribuzione comprendente: piante, prospetti, sezioni e sagome quotate sul terreno.
- e) Caratteristiche tecniche e funzionali delle apparecchiature.
- f) Caratteristiche dei corpi illuminanti e relativi schemi elettrici.

Art. 32 - RETE DI DISTRIBUZIONE TELEFONICA

Il progetto deve rispondere alle norme nazionali specifiche in materia e la rete deve essere interrata.

Il progetto preventivamente approvato dall'Ente erogatore deve contenere:

- a) Una relazione tecnica che determini la quantità delle utenze e la verifica con la disponibilità.
- b) Una planimetria generale scala 1:1000 della rete, con l'ubicazione di eventuali pozzetti, e delle altre opere ed installazioni necessarie.
- c) Sezioni stradali tipo, con posizionamento dei cavidotti.
- d) Progetto delle chiostre di distribuzione ed altri manufatti, comprendente piante, sezioni prospetti e sagome quotate sul terreno.

In ogni caso, data l'evoluzione di nuove tecnologie, il Comitato si riserva di non approvare il progetto sottoposto al suo esame, qualora esso sia suscettibile di arrecare danno alla salute delle persone o della salubrità dei luoghi.

Art. 33 - FASE ESECUTIVA DELLE OPERE

Al fine di consentire i dovuti controlli da parte del Consorzio Costa Smeralda, è necessario che il progetto esecutivo dell'opera e la descrizione tecnica, facenti parte del contratto di appalto (con esclusione di qualsiasi riferimento a costi od importi), vengano presentati alla Segreteria del Comitato di Architettura del Consorzio stesso per il visto di conformità, che dovrà essere rilasciato unitamente all'autorizzazione di inizio dei lavori.

Art. 34 - FASE DI COLLAUDO DELLE OPERE

Qualsiasi opera infrastrutturale indipendentemente dagli obblighi indicati dalla convenzione, e dalle autorizzazioni necessarie a termini di legge, dovrà essere collaudata tecnicamente, prima che la stessa sia consegnata per la gestione di ordinario utilizzo.

Per quanto concerne l'interesse del Consorzio Costa Smeralda, il verbale di collaudo dovrà indicare la corrispondenza tra il progetto approvato e quanto realizzato, oltre alle normali verifiche e prove previste dalle leggi e regolamenti. Copia di detto verbale dovrà essere inviata al Consorzio Costa Smeralda che, per quanto di sua competenza e responsabilità, rilascerà un certificato di "conformità al progetto".

Il collaudatore deve essere di gradimento delle parti; in caso di disaccordo, la scelta sarà affidata al Consiglio Nazionale degli Ingegneri ed Architetti, od altro Organismo da concordare.

Art. 35 - FASE DI GESTIONE DELLE OPERE

Per consentire al Consorzio un certo controllo della gestione delle opere, le operazioni sotto elencate dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comitato di Architettura.

- a) Qualsiasi opera di manutenzione straordinaria ed ordinaria di una certa consistenza.
- b) Qualsiasi tipo di allaccio, con esclusione di quelli degli Enti erogatori, salvo particolari accordi con gli stessi Enti, per la fornitura dell'energia elettrica e della telefonia.

Il Consorzio Costa Smeralda si riserva di richiedere le analisi sull'acqua di uso domestico, sugli impianti di fognatura e qualsiasi altra analisi che interessi

5

FABBRICATI ED OPERE ACCESSORIE

Art. 36 - INDICE DI EDIFICABILITÀ

Il volume dei fabbricati non dovrà superare le previsioni volumetriche indicate per ciascun lotto o quelle precisate nell'atto di acquisto, qualora l'indice di fabbricazione indicato in detto atto risulti inferiore.

Art. 37 - ALTEZZE E DISTANZE

L'altezza di ciascun fabbricato, la distanza dai confini e da altri fabbricati vicini, saranno quelle indicate o nel Regolamento Edilizio Comunale o nella lottizzazione convenzionata o nell'atto di acquisto; saranno comunque fatte osservare le condizioni più restrittive.

Il Comitato di Architettura si riserva tuttavia la possibilità di variare dette previsioni con criteri di restrittività, sempre in armonia con le norme comunali, qualora nell'esame di un progetto si riscontrassero particolari situazioni panoramiche o di bellezze naturali o che riguardino problemi di interesse generale.

Art. 38 - METODO DI MISURAZIONE

L'altezza, la superficie e la cubatura di ciascun fabbricato si misurano secondo le norme del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 39 - PARTICOLARI DEI PROGETTI ALLEGATI

Il Comitato di Architettura prenderà in esame: A) il progetto di massima o B) il progetto definitivo.

La domanda con due copie del progetto dovrà pervenire al Consorzio Costa Smeralda almeno 15 giorni prima che il Comitato di Architettura esamini il progetto.

A) Progetto di massima

Il Comitato di Architettura potrà prendere in esame, su richiesta del proprietario, il progetto di massima di una costruzione per dare un parere orientativo sullo stesso.

Per complessi condominiali, alberghi, ecc., si consiglia di articolare la progettazione di massima nelle seguenti fasi:

1° Fase

- Pianta dei volumi e sezioni esplicative in scala 1:200
- Calcolo volumetrico.
- Plastico del manufatto atto a verificare l'impatto dei volumi sul territorio.
- Piante e sezioni per una rappresentazione di massima di eventuali modifiche sostanziali del terreno relativamente all'andamento del suolo, alla vegetazione esistente ed alle rocce.

2° Fase

- Pianta più dettagliata dei volumi.
- Pianta dei parcheggi e viabilità, sia pedonale che carrabile interna al lotto.
- Prospetto di massima scala 1:200.
- Fotografie (almeno quattro) più significative del lotto.
- Picchettamento di massima sul terreno e sagome dei colmi.

B) Progetto definitivo.

Salvo quanto previsto al successivo Art. 40 per l'approvazione definitiva, alla domanda, dovranno essere allegati, in duplice copia, i seguenti documenti:

- Corografia della zona interessata in scala 1:10.000, con riportata la lottizzazione sulla quale deve sorgere il fabbricato.
- Estratto del piano di lottizzazione, con curve di livello, in scala 1:1.000, esteso sufficientemente per indicare i lotti confinanti e riportante la posizione esatta dell'opera, la distanza dai confini e gli edifici esistenti e la viabilità.
- Estratto di mappa del lotto interessato alla costruzione.
- Il progetto della costruzione, con piante e prospetti in scala 1:100, sufficientemente dettagliati e quotati planimetricamente ed altimetricamente.
Con inclusione dei seguenti elaborati:
 - Le piante quotate di tutti i piani dell'edificio.
 - La pianta delle coperture.
 - Una o due sezioni verticali, trasversali e longitudinali, quotate rispetto al terreno, dei punti più significativi del fabbricato.
 - Almeno quattro prospetti quotati.
 - Un dettaglio sufficientemente ampio di un prospetto, in scala 1:50, per mostrare i materiali usati, colori e finiture previste.
- Una planimetria del lotto nella quale siano riportati i tracciati di tutte le infrastrutture interne al lotto (condutture dell'acqua potabile; delle acque nere e bianche; degli scarichi piscina; ecc.) ed i manufatti relativi a dette infrastrutture.
Detti tracciati, dopo la loro realizzazione e prima di essere interrati dovranno essere rilevati e messi su carta, quale aggiornamento della planimetria di progetto.
- Una pianta scala 1:50 con il posizionamento degli ingombri e degli arredi, al fine di dimostrare l'effettiva vivibilità degli ambienti.
- Una planimetria scala 1:100 delle sistemazioni esterne e della piantumazione a giardino delle aree esterne.
- Adeguate servizio fotografico del lotto con le sagome del fabbricato già installate.
- Relazione tecnica dettagliata che illustri chiaramente i criteri ispiratori del progetto e sue articolazioni funzionali e distributive.

Il Comitato di Architettura potrà richiedere grafici supplementari a quelli già citati precedentemente e maggiori dettagli della costruzione, come, ad esempio, un plastico e rilievo dettagliato della vegetazione e delle rocce esistenti nell'area interessata dalla costruzione.

I disegni e gli annessi, salvo casi particolari, convenientemente piegati, dovranno misurare cm. 21 x 31.

Oltre alla presentazione dei grafici su indicati, il richiedente dovrà erigere sul terreno la sagoma della costruzione, con un numero sufficiente di pali, quotati e collegati tra loro con nastro, al fine di individuare la massa del fabbricato. In particolare dovrà essere soprattutto evidenziato l'andamento delle coperture.

Il rilievo piano-altimetrico di detti pali dovrà essere riportato in una planimetria scala 1:100, od altra scala adeguata ed i dati di rilievo di ciascun palo riportati in una tabella che farà parte integrante del progetto stesso.

Al fine di individuare sul terreno i confini del lotto, contestualmente alle sagome del fabbricato, dovranno essere installati pali ai vertici di confine del lotto stesso, colorando le cime di detti pali in modo da differenziarli da quelli relativi al fabbricato.

Art. 40 - ACCETTABILITÀ DEL PROGETTO

Il parere definitivo del Comitato di Architettura è normalmente subordinato alla possibilità di poter esaminare tutti gli elaborati di progetto previsti nel precedente Art. 39.

La mancata presentazione degli elaborati di progetto di cui alle lettere d; f; g; h; i, oltre che delle sagome d'ingombro del fabbricato con i relativi elaborati, non consente la trasmissione del progetto al Comitato di Architettura per il relativo esame, pertanto il progetto stesso non potrà essere ricevuto dalla Segreteria del Comitato.

Da tale norma sono esclusi i progetti di opere di modesta entità, quali ristrutturazioni, pergole, manufatti accessori, ecc. per la cui accettazione saranno sufficienti quegli elaborati indispensabili per identificare le opere, pur riservandosi la Segreteria del Comitato di chiedere ulteriori elementi aggiuntivi.

Art. 41 - INIZIO DEI LAVORI

I proprietari o per essi il direttore dei lavori, dovranno comunicare al Comitato di Architettura la data di inizio dei lavori e permettere ai rappresentanti del suddetto Comitato di eseguire tutte le verifiche necessarie.

Il proprietario è inoltre obbligato a far presentare all'impresa esecutrice dei lavori, il piano di sistemazione di cantiere.

Detto piano, unitamente alla comunicazione di inizio lavori, deve pervenire alla Segreteria del Comitato di Architettura quindici giorni prima dell'inizio dei lavori stessi.

Detto piano di cantiere consisterà in una planimetria in scala 1:200 ed in essa sarà indicato quanto segue:

- Posizione della costruzione da erigere.
- Posizione della baracca di cantiere.
- Posizione servizio igienico di cantiere.
- Posizione delle attrezzature di cantiere (betoniere, gru, ecc.).

- Posizione del deposito materiali edili.
- Posizione dell'area adibita a deposito provvisorio dei materiali derivati dagli scavi.
- Strada di accesso al cantiere.
- Indicazione del parcheggio delle autovetture di cantiere e degli operai.

Detto piano di cantiere verrà esaminato e nel termine di quindici giorni verrà rilasciata autorizzazione per l'inizio dei lavori con eventuali prescrizioni derivate dall'esame di detto piano di cantiere. Oltre all'osservanza delle eventuali prescrizioni su accennate, l'inizio dei lavori è subordinato alla preventiva esecuzione delle seguenti disposizioni:

- a) Muratura di pali su ogni vertice di confine del lotto.
- b) Protezione adeguata e rigorosa di tutte le piante non interessate dalla costruzione, con particolare riguardo per quelle al limite della costruzione stessa.
- c) Delimitazione e chiusura del cantiere con steccato in legno.
- d) Realizzazione di un servizio igienico di cantiere.
- e) Presenza in cantiere del progetto esecutivo quotato in tutte le sue parti e vistato dalla Segreteria del Comitato di Architettura.

L'impresa esecutrice dei lavori è obbligata ad esporre in cantiere un cartello con tutte le indicazioni tecniche del cantiere stesso.

Detto cartello, che, per questioni tecniche ed estetiche, avrà forma e caratteristiche uguali per tutti i cantieri ubicati sui terreni consorziati, sarà fornito dalla Segreteria del Consorzio Costa Smeralda o da altro ufficio dell'organizzazione stessa.

È vietata comunque l'installazione di cartelli sostitutivi a quelli sopra indicati.

Art. 42 - SPAZI LIBERI

Gli spazi liberi intorno a tutte le costruzioni dovranno essere degnamente sistemati e mantenuti.

Art. 43 - SISTEMAZIONI ESTERNE

Si rimanda alle norme contenute nel capitolo N° 6 di questo Regolamento, di cui agli articoli 50-57 e relativa appendice.

Art. 44 - ESTETICA ARCHITETTONICA

Per quanto possibile si dovrà evitare che le costruzioni siano eccessivamente difformi da un tipo di architettura mediterranea tradizionale. Il Comitato di Architettura si atterrà, nel valutare la conformità dei progetti alla presente prescrizione, ai criteri ispiratori della architettura mediterranea.

Si raccomanda che i corpi delle costruzioni siano in armonia con la topografia del terreno e che siano evitate linee e forme troppo rigide che si integrano difficilmente con il paesaggio della costa.

Art. 45 - FACCIATE, MURI DI CINTA, MATERIALI E TINTE

Tutti i materiali da costruzione tradizionali ed altri sono permessi ma si raccomanda, per le facciate, "pietra a faccia vista" o intonaco rustico, e per i muri di cinta in particolare, pietra locale.

Si consiglia di evitare colori troppo vivaci che non si armonizzano con i colori dell'ambiente circostante.

Tutti i muri degli edifici, le balaustrate, ecc. dovranno essere in colori armonizzati tra loro e con gli edifici vicini.

Le facciate esterne degli edifici, i muri di cinta e le pareti interne visibili dovranno essere, in tutta la loro superficie, tenuti in buono stato di materiali e di tinteggiatura.

Le inadempienze verranno segnalate al Consiglio di Amministrazione del Consorzio, per gli opportuni provvedimenti.

Art. 46 - TETTI, CAMINI E TETTOIE

Si raccomanda che le coperture degli edifici, di qualunque forma, abbiano un'inclinazione inferiore ai 16 gradi sull'orizzonte, se hanno una superficie considerevole; si prescrive inoltre di utilizzare tegole a canale, ocra naturale, patinate, o coperture in pietra, canne o palme e le forme di copertura guarnite di terra e ricoperte di vegetazione.

È vietato l'impiego a vista per le coperture di tetti e tettoie dei seguenti materiali: lamiera, zinco, eternit, plastica, ecc.

I camini dovranno essere dei tipi tradizionali mediterranei con faccia a vista in mattoni o pietra o intonaco, escludendo qualsiasi forma industrializzata.

Art. 47 - ACCESSORI ESTERNI

Gli accessori esterni, come i garage, le lavanderie, ecc., devono essere adiacenti alle costruzioni principali, in modo da formare un unico organismo, salvo deroghe per casi particolari che verranno esaminati di volta in volta.

Art. 48 - PAVIMENTAZIONI ESTERNE

Si raccomanda che le pavimentazioni esterne (marciapiedi, passaggi pedonali, terrazze, ecc.) siano lastricate con materiali tradizionali locali come granito, mattoni o ciottoli.

Art. 49 - RIVESTIMENTI CON MURATURA IN PIETRA

I rivestimenti con muratura in pietra devono essere eseguiti ad opera incerta e con pietrame locale, solidamente murato ma senza stuccature esterne.

6

SISTEMAZIONI ESTERNE E GIARDINI

Premessa

Il fermo proposito di conservare il predominio della vegetazione naturale dei luoghi su quella di nuova formazione e l'intento di salvaguardare con maggiore determinazione l'ecologia e l'aspetto naturale dei luoghi, con particolare riferimento alla flora ed alla singolare natura rocciosa, che molto spesso vengono compromesse dall'intervento dell'uomo, hanno consigliato la formulazione delle seguenti norme.

Queste norme, pur non vietando l'introduzione di elementi paesaggistici difforni da quelli naturali esistenti (diversi tipi di piante, opere murarie di sistemazione esterna, ecc.), si prefiggono lo scopo di evitare contrasti troppo violenti tra il paesaggio locale e le opere dovute all'intervento dell'uomo.

Art. 50 - AREE ASSOGGETTATE A SISTEMAZIONI E AD OPERE DI GIARDINAGGIO

Chiunque sia proprietario o gestore delle seguenti aree è obbligato a mantenerle in maniera decorosa, predisponendo adeguate opere di sistemazione esterna e di giardinaggio:

- Spazi liberi di lotti già edificati;
- Spazi liberi di aree condominiali, di alberghi, commerciali, ecc.;
- Aiuole di vario genere e di interesse privato o comune;
- Scarpate stradali, aiuole spartitraffico di interesse privato o comune;
- Aree destinate a parchi pubblici o privati;
- Qualunque altra area libera da costruzioni, in zone già urbanizzate e sviluppate e non comprese in questo elenco.

Art. 51 - OPERE SOGGETTE AD APPROVAZIONE

Chiunque debba realizzare le seguenti opere è tenuto a presentare il relativo progetto al Comitato di Architettura del Consorzio Costa Smeralda:

A) Sistemazioni esterne:

- Scavi e riporti che modifichino lo stato naturale del terreno;
- Pavimentazioni esterne;
- Stradelli carrabili o pedonali di qualsiasi genere;
- Muri di sostegno, di terrazzamento, ecc.;
- Gradinate esterne;
- Piscine, cisterne, vasche, ecc.;
- Opere di recinzione, cancelli, nicchie per bidoni di spazzatura, ecc., con

tipologie diverse da quelle comunemente usate in "Costa Smeralda";

- Strade pubbliche o private;
- Illuminazione esterna;
- Attrezzature balneari stagionali;
- Installazioni mobili o fisse anche se a carattere temporaneo in luoghi pubblici o privati od in proprietà demaniali;
- Attrezzature sportive.

B) Opere di giardinaggio

- Rimboschimento di piccole o vaste zone del territorio;
- Rinverdimento di scarpate, aiuole, ecc.;
- Formazione di giardini di qualsiasi genere, che comportino la messa a dimora di piante, creazione di prati, aiuole fiorite, ecc.;
- Disboscamento la cui consistenza quantitativa e qualitativa sia tale da modificare sostanzialmente l'aspetto originario della flora del terreno con particolare riguardo alle piante;
- Taglio di alberi inclusi nell'elenco di cui all'appendice A;
- Trasformazione sostanziale di giardini, parchi, piazze, attrezzature sportive, ecc.;
- Colture a carattere agricolo.

Art. 52 - PRESENTAZIONE PROGETTI

Chiunque intenda realizzare le opere indicate all'Art. 51, sopra indicato, deve presentare domanda di approvazione, su apposito modulo, al Consorzio Costa Smeralda, dieci giorni prima della riunione del Comitato.

La domanda deve essere corredata alla seguente documentazione debitamente firmata dal proprietario e dal progettista:

- a) Planimetria, almeno in scala 1:100, del lotto o del terreno interessato, sulla quale nella stessa scala, dovrà essere riportato un rilievo planometrico del tratto di terreno oggetto di sistemazione esterna ed opere di giardinaggio. Su detto rilievo, oltre a riportare con precisione il posizionamento dei ginepri od altre piante importanti, come quelle indicate nell'appendice A, dovranno essere ubicate tutte le opere di sistemazione esterna e di giardinaggio che si intendono realizzare, ivi compresa l'illuminazione esterna e relativi tipi di lampade. Detta planimetria deve inoltre riportare i seguenti elementi:
 - Posizionamento esatto dei fabbricati (ville, appartamenti, alberghi, ecc.).
 - Indicazione planimetrica della zona di scavi o di riporti con due diverse colorazioni.
- b) Almeno due sezioni in scala 1:100 del tratto di terreno rilevato come

indicato nel paragrafo A e perpendicolari alle curve di livello, che illustrino in maniera sufficiente le variazioni dello stato naturale del terreno (scavi, riporti, muri, stradelli, ecc.).
Altre sezioni, in numero ed in scala adeguati, atte ad illustrare con maggiori particolari le opere di sistemazione esterna.

- c) Profili e sezioni degli stradelli con relative quote reali.

Art. 53 - TERMINI DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE

Tutti coloro che avessero già realizzato il fabbricato e non le opere di sistemazione esterna ed il giardino, a richiesta del Consorzio Costa Smeralda, sono obbligati a presentare un progetto di tali opere entro il termine che il Consorzio stesso fisserà nella richiesta.

I progetti di sistemazione esterna e dei giardini devono essere realizzati completamente entro il termine di un anno dalla data di ultimazione del fabbricato, o nei termini che il Consorzio fisserà, salvo speciale deroga che sarà esaminata di volta in volta.

Art. 54 - MANUTENZIONE

Tutti i proprietari o gestori interessati sono obbligati a mantenere in maniera decorosa le opere di sistemazione esterna ed i giardini con le necessarie operazioni di manutenzione e pulizia.

È proibito procedere all'incenerimento dei rifiuti di giardino od altro entro il periodo compreso tra il 1° giugno ed il 30 settembre, salvo che non si disponga di idonea attrezzatura.

L'incenerimento dei rifiuti dovrà comunque essere eseguito con tutti gli accorgimenti atti ad evitare il propagarsi di incendio od in disturbo ai vicini.

I rifiuti di giardinaggio devono comunque essere accumulati in apposite discariche autorizzate.

Art. 55 - TIPI DI PIANTE

Al fine di armonizzare il più possibile la vegetazione naturale con quella di nuova formazione, le zone urbanizzate in relazione alla creazione di nuovi giardini sono state così classificate:

- a) Zone con vegetazione spontanea naturale.
 - b) Zone con vegetazione mista.
 - c) Zone di giardinaggio di nuova formazione a carattere intensivo.
 - d) Zone d'interesse collettivo.
- A) Zone con vegetazione spontanea

La vegetazione spontanea dovrà essere salvaguardata e favorita generalmente lungo le fasce costiere, lungo le strade, lungo i confini di lotto ed in genere in quelle parti di terreno sulle quali è necessario mantenere

intatto il paesaggio naturale.

In queste zone è vietato abbattere alberi di natura spontanea e pregiata, è tuttavia consigliato eseguire opere di potatura od altre analoghe, allo scopo di sfoltire e rinvigorire le piante esistenti, evitando altresì l'ostruzione di visuali panoramiche importanti, dovuta allo sviluppo eccessivamente folto delle stesse.

B) Zone con vegetazione mista

Queste zone sono generalmente ubicate nella parte interna del lotto immediatamente a ridosso delle zone del tipo A.

In queste zone è possibile il taglio di cespugli di sottobosco e le piante esistenti possono essere integrate con altre piante scelte nell'elenco di cui all'Appendice A e B.

C) Zone di giardinaggio di nuova formazione a carattere intensivo

Queste zone sono generalmente ubicate attorno al fabbricato. In esso è possibile impiantare un giardino con vegetazione differente da quella spontanea della zona.

In questa zona si consigliano in particolar modo i tipi di piante di cui alle Appendici A, B, e C.

D) Zone di interesse collettivo

Per zone particolari di interesse collettivo (attrezzature sportive, parchi, ecc.) e qualora il terreno per la sua morfologia e per la flora lo consenta, il Comitato di Architettura si riserva la possibilità di applicare speciali deroghe che consentano la realizzazione delle opere stesse, condizionando detta realizzazione alla messa a dimora di piante nelle zone adiacenti.

Nelle zone suindicate è comunque proibito mettere a dimora tipi di piante di cui all'Appendice D salvo deroghe da esaminare di volta in volta.

Art. 56 - TRASGRESSIONI E PENALITÀ

Nelle zone indicate nel precedente articolo 55, è proibito mettere a dimora tipi di piante che non rientrino nei tipi che caratterizzano la regione Gallura e più in particolare la zona della Costa Smeralda.

Qualora un'opera od un giardino vengano eseguiti senza l'approvazione degli Organi del Consorzio, il Consiglio su richiesta di detti Organi, potrà agire ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 17 e 17/bis di questo Regolamento Edilizio.

Art. 57 - RISPETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Tutti i progetti previsti in questo Regolamento, prima di essere presentati all'esame degli Enti pubblici interessati dovranno preventivamente essere approvati dal Comitato di Architettura. Essi dovranno tuttavia essere in armonia con le norme del Regolamento Edilizio Comunale.

APPENDICI

Le piante indicate nelle appendici che seguono sono indicative e rappresentano i tipi più comuni. Tuttavia il Comitato di Architettura si riserva la possibilità di suggerire ed approvare altri tipi di piante non comprese negli elenchi.

Appendice A

Le piante sottoelencate sono consigliate per tutte le zone indicate all'Art. 55.

ALBERI

Carotonia siliqua	Carrubo
Ilex aquifolium	Agrifoglio
Juniperus phoenicia	Ginepro
Juniperus oxycedrus	Ginepro maschio
Olea oleaster	Olivastro
Quercus ilex	Leccio
Quercus suber	Sughero
Tamarix africana	Tamarice
	Pero selvatico

ALBERETTI E ARBUSTI

Arbutus unedo	Corbezzolo
Erica scopiaria	Erica
Genista aetnensis	Genista
Myrtus Communis	Mirto
Phillyrea latifolia	Filaria
Pistacia lentiscus	Lentischio
Rhamnus alaternus	Alaterno
Rosmarinus officinalis	Rosmarino
Vitex agnuscastus	Agnocasto

CESPUGLI E RAMPICANTI

Cistus albidus	Cisto
Cistus crispus	
Cistus ladaniferus	
Cistus laurifolius	
Cistus salvieifolius	
Cistus villosus	
Ferula communis	Finocchio
Halimium stripicifolium	Atriplex
Lavandula (varietà)	Lavandula
Opuntia Ficus-indica	Fico d'India
Passiflora coerulea	Passiflora
Thymus vulgaris	Timo

Si consigliano inoltre i vari tipi di piante grasse per il rinverdimento di scarpate, tracce di scavi, ecc.

Appendice B

Le piante sottoelencate sono consigliate per le zone B e C indicate all'Art. 55.

ALBERI

Acacia longifolia	Acacia
Acacia saligna	
Cupressus sempervirens	
Juniperus sabina	Ginepro
Juniperus squamata	
Juniperus virginiana	
Laurus cerasus	Lauro regio
Laurus nobilis	Alloro
Olmus campestris	

ALBERETTI E ARBUSTI

Crataegus glabra (photinia serrulata)	
Elaeagnus pungens	
Myoporum punctatum	Mioporo
Nerium Oleander	Oleandro
Olea fragrans	
Pyracantha (varietà)	Pyracantha
Pittosporum tobira	Pittosforo
Viburnum tinus	Lentaggine
Chamaerops (humilis)	

CESPUGLI E RAMPICANTI

Vite vergine americana	
Lonicera Japonica Halliana	Caprifoglio
Senecio cineraria	Cineraria
Vinca Maior	Pervinca
Cineraria Marittima	
Ficus repens	

Appendice C

Le piante sottoelencate sono consigliate per le zone C indicate all'Art. 55.

ALBERI

Callistemon Lanceolatus	
Magnolia grandiflora	Magnolia
Parkinsonia aculeata	
Prunus lusitanica	Lauro del Portogallo

ALBERETTI E ARBUSTI

Aucuba Japonica (varietà)
Berberis (varietà)
Cotoneaster (varietà)
Elaeagnus pungens aureo variegata
Hibiscus rosa-sinensis
Hibiscus Syriacus
Lagerstroemia indica
Mahonia aquifolium
Mahonia fortunei
Mahonia lamarifolia
Nandina domestica
Raphiolepis umbellata ovata

CESPUGLI RAMPICANTI

Bougainvillea (varietà)	Bougainvillea
Chrysanthemum (varietà)	Crisantemi, margherite
Gazania (varietà)	Gazania
Hedera (varietà)	Edera
Hydrangea Hortensia	Ortensia
Jasminum (varietà)	Gelsomino
Lantana camara	Lantana
Plumbago capensis	Falso Gelsomino
Rhynchospermum Jasminoideis	
Rosa (varietà)	Rosa

ALBERI DA FRUTTO

In queste zone è consentito mettere a dimora le piante da frutto tipiche della regione.

Appendice D

È proibito mettere a dimora i seguenti tipi di piante salvo speciale deroga da esaminare volta per volta

ALBERI

Eucalyptus (varietà)	Eucalypto
Palme di alto fusto (varietà)	
Pinus (varietà)	Pino
Populus euroamericanus	Pioppo euroamericano
Salix Babylonica	Salice piangente

Department of Landscape Architecture
HGSD - FALL 1958-59
LA 2-3ab

Prof. Sasaki
Mr. C. Harris
Mr. P. Walker

PROBLEM No. 5 - Part I

Assigned: November 20, 1958

Due: November 26, 1958 - 1:00 P.M.

Discussion: November 26, 1958 - 2:00 P.M., Robinson Hall Basement

LARGE SCALE SITE ANALYSIS

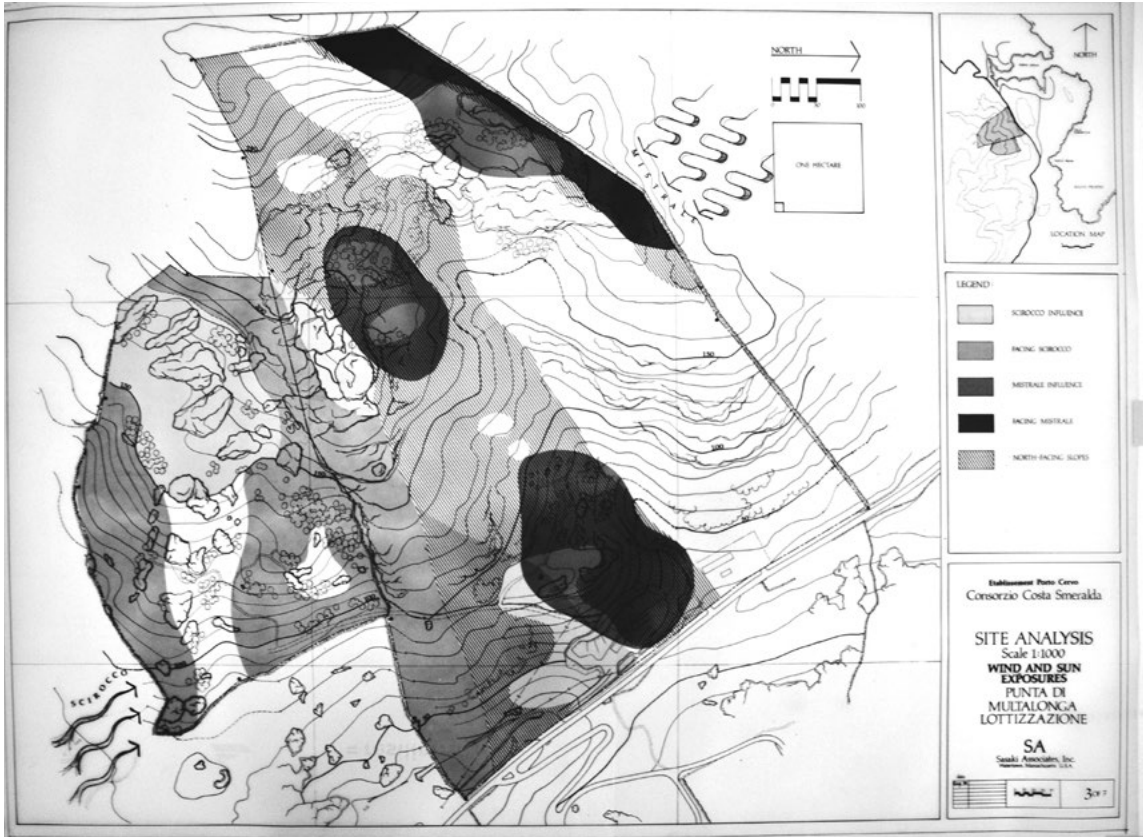
PROBLEM:

You have been asked to make a detailed analysis of the land directly North of Route 2 and East of Route 128 in the town of Lexington, Mass. To facilitate the gathering and compiling of the various aspects of your analysis, the class will be divided into 10 teams. Each team is assigned the responsibility for a portion of the total information and must act in its assigned area for the whole group. The assignments are as follows:

- 1) Topography and geologic base (Boyle, Thomson)
(Advisor Mr. Harris)
- 2) Water Movement - Surface & Subsurface (Grossman, Malkin)
(Advisor Mr. Harris)
- 3) Soil (Miller, Patton) (Advisor Mr. Walker)
- 4) Plant & Animal Life (Haugh, Jewell) (Advisor Mr. Walker)
- 5) Climate (Lantzius, Wood) (Advisor Mr. Harris)
- 6) Existing Land Use (Zube, Zuelke) (Advisor Mr. Walker)
- 7) Transportation (Hornbeck, Sakuma) (Adv. Prof. Sasaki)
- 8) Community Facilities & Regional Factors (Pollari, Strong)
(Adv. Prof. Sasaki)
- 9) Utilities (Rai, Stone) (Adv. Prof. Sasaki)
- 10) Site Amenities (Visual Survey) (Guzzardo, Sharma)
(Adv. Mr. Walker)

REQUIRED

- 1) Each team shall submit a short written report of its findings. The report shall be as clear and concise as possible. It shall include the following:
 - A) Source of Material
 - B) Resume of most important and significant findings
 - C) General Recommendations
- 2) Teams shall submit all maps and data sheets that have been obtained in their research. These shall be submitted in a form that is useful to the class as a whole.
- 3) Each team must be prepared to make any explanations of their information required by the class.



SECTION A

INTRODUCTION

THE MASTER PLANNING STUDY

PROJECT PARAMETERS

OWNERSHIP PATTERN

ZONING

INTRODUCTION

The Comite de Direction of the Costa Smeralda, requiring professional services for resort development, invited The Association of Consultants to provide design, planning, and engineering services.

The Association of Consultants is an international group of professional design firms joined together at the request of His Highness the Aga Khan, and comprised of:

Sasaki, Dawson, DeMay Associates, Inc.
Watertown, Massachusetts

Harman, O'Donnell & Henninger Associates, Inc.
Denver, Colorado

Interplan Planning Organization Company Ltd.
Rome, Italy

The Consultants worked closely throughout the project with Economics Research Associates of Los Angeles and Washington, D. C., a firm of marketing and financial consultants whose responsibility it was to conduct studies in tourism trends, to analyze facilities offered in comparable resorts, and to formulate through interviews a marketing policy for the Costa Smeralda. Financial analysis was performed on existing and projected conditions to formulate a marketing and land use program that has economic and financial viability.

The Consultants have undertaken evaluation and analysis of the land, its characteristics, opportunities, and problems, and have endeavored to guide the developer in its proper and sensitive use and development. The site was tested for its development capacity and a phased Master Plan was prepared for the next five to fifteen years. The following Design and Planning Summary discusses in five major sections the concepts and design objectives behind the Master Plan recommendations. However, the professional studies have spanned a period of almost three years and it is therefore possible to include only the most important recommendations affecting the development of the Costa Smeralda. The Design and Planning Summary is written with the objective that each of the major sections and sub-sections can be used with its appropriate illustrations independent of others in the Summary. It is hoped that this flexibility will enable the Comite de Direction to use the Summary for a wide variety of purposes.

The Consultants wish to thank the Comite de Direction and the Executives of the various Agencies of the Costa Smeralda for their valuable help and encouragement throughout the course of professional studies.

THE MASTER PLANNING STUDY

The unique opportunity of the Costa Smeralda lies in its potential to become a unified comprehensive resort possessing a strong image and identity. And yet the resort may contain many distinct and varied areas, each with its own unique facilities and characteristics.

The opportunity is presented by three factors: scenic beauty of great distinction and variety; land holdings of sufficient assemblage, size, location, and scope; and the imaginative development policies of the Consortium.

The full realization of the opportunities is complex, but includes as an essential component, the proposed Master Plan for the physical development of the entire area. Such a plan is concerned with overall concepts and with the balance and pattern of various kinds of development. More specific designs and policies are established separately in the more detailed Development Plans for each area. The Master Plan establishes a particular approach within which each of the specific Development Plans may be evaluated.

Properly used, this approach toward overall development can enable the Costa Smeralda to fulfill its own unique promise, while avoiding the fragmentation, chaos, and environmental despoliation which have ruined other resort areas of the world.

Planning with an overall view can ensure the harmonious development of each of the areas while establishing the clear patterns and sharp contrasts essential for the continual success of a varied resort. The key overall objective in the comprehensive planning for the Costa Smeralda is to create a unified resort which is orderly but not rigid, varied but not chaotic, and harmonious but not uniform.

Three levels of design and planning have been provided by the Association of Consultants: Phase 1, the projected five-year Development Plans which consider overall site planning, architectural massing, circulation, infrastructure and phasing; Phase 2, the projected fifteen-year Long-Range Regional Master Plan which considers generalized land use, circulation, open space and recreation; and Phase 3, the Ultimate Master Plan which considers overall policies for the use and control of all lands within the Costa Smeralda as well as developmental concerns affecting design controls of other sorts.

It should be realized that even the most specific level of design is somewhat general in nature, but detailed enough to indicate the capacity of individual areas and sites to support specified densities and types of development, and to render a guide for development costing by area. Within the framework of the Development Plans, specific projects are located and quantified so that the next step in realizing the development areas is actual project design. One purpose of the Design and Planning Summary is to convey the concepts, programs and processes which formulated the design for the Development Areas and the Master Plans. It is hoped that the summary will be helpful as a guide to the developers and project architects in realizing the overall objectives for the Costa Smeralda.

The Master Plan design involved professional participation of Market Analysts, Regional Planners, Site Planners, Landscape Architects, Architects and Engineers working together as a team. The technique which was employed was intensive on-site work sessions which permitted the Consultants' immediacy to the site and to the operations of the Consortium. Of great benefit to the planning undertaking was the close and frequent work sessions involving the members of the Comite de Direction. Through this process the Consultants were exposed daily to the developers' ideas and aspirations as well as to the site conditions. Much credit is due to the Comite itself whose direction and involvement with the Consultants has been invaluable in terms of the resultant quality and usefulness of the professional study.

PROJECT PARAMETERS

For planning purposes the Costa Smeralda was defined by the Consultants to be all lands on the sea side of the ridge line of mountains which run north and south separating the coastal area from inland fields and pastures. Porto Quato at the north and the road to San Pantaleo on the south were additional boundaries to the site. Rather than ownership patterns, the determining factor in land use design was a concept of the entire land form of the Coast with its horizons as limitations.

When the Consultants first visited the Costa Smeralda they were asked to express their evaluation of the potential of the land as a resort, noting conditions and patterns of existing development and problems and opportunities evident at that time. This was done and presented in the "Memorandum of the Reconnaissance Evaluation of Costa Smeralda," July 27 to August 10, 1967. At that time there were many elements unknown to the Consultants which have, through more detailed knowledge of the problems, emerged and affected their approach. However, several major observations, which are described below, remain unchanged and should be noted as the major parameters of the project within which the Consultants worked.

The existing development illustrated fragmentation due in part to the land ownership patterns and the loose structure of the Consortium itself. This factor resulted in overly expensive development costs, obvious maintenance difficulties, and many other operational and managerial problems. The image of the resort suffered also since the focus itself (Porto Cervo) tended to be fragmented visually and the outlying developments, such as Liscia de Vacca, Romazzino, and Cala di Volpe, did not support the image of a comprehensive resort. More shall be said about the problem of image throughout this summary. A second factor noted was that the appeal of the resort was limited to only one type of tourist. Market Analysis showed subsequent to this observation that the true market demand was of a considerably broader nature. A third factor was that the process of development was not properly phased due primarily to the fact that the market was not quantified and the means of attracting it unclear. The Master Plan proposes a short- and long-range sequence of development. Finally, the land, the sea, and the climate revealed dictates which formed the design objectives and desired physical image for the resort. Both problems and opportunities were evident and are discussed in Sections B, C, and D of this summary.

The overriding factor which affected planning was the Comite's aspiration that the most profitable resort development be achieved without sacrificing the inherent qualities of the land. This desire has resulted in compromises frequently favoring preservation of natural beauty. The Consultants have attempted to strike a balance between these two objectives and to indicate in their work which areas of the Coast must be respected more in terms of one or the other use for the benefit of the whole resort.

OWNERSHIP PATTERN

The Consortium assemblage of lands to form the Costa Smeralda has been remarkably successful in achieving overall coverage of most of the major features of the area. This success will result in the ability to develop a resort which takes full advantage of the tourism generated. It is evident in the land use plans prepared by the Consultants that the lands best suited for resort development are generally those which fall within the ownership or control of the Consortium members.

The ownership patterns are not described in this summary except where strategic land parcels are noticeably missing from ownership or Consortium control. During the process of design, it became apparent that certain areas were more strategic than formerly thought. These include lands in the vicinity of the Golf Course, Porto Padda, Cappriccioli, and shore frontage south of Cala de Volpe. Though some of these lands have come into Consortium control, the remaining areas, particularly Cappriccioli and the shore frontage south of the Cala di Volpe harbor light, recommend themselves for acquisition and development potential.

As a general policy, the Consultants feel that future acquisitions should be made with reference to development potential illustrated in the Master Plan. The Plan has carefully distributed on the most suitable lands the projected program of development which represents the expected maximum market which can be realized in the foreseeable future. Therefore, acquisition of other areas should not be made with the intention of developing these areas prior to those shown in the Plan unless they possess such outstanding potential as, for example, Cappriccioli clearly displays. If this policy is not followed, the result may be the misdirection of development activity into areas possessing less potential for return. The maximum market demand is large but definitely limited. Therefore, advantage should be taken to develop lands with great potential for return while the market is abundant. Phasing recommendations in this report are aimed at this objective.

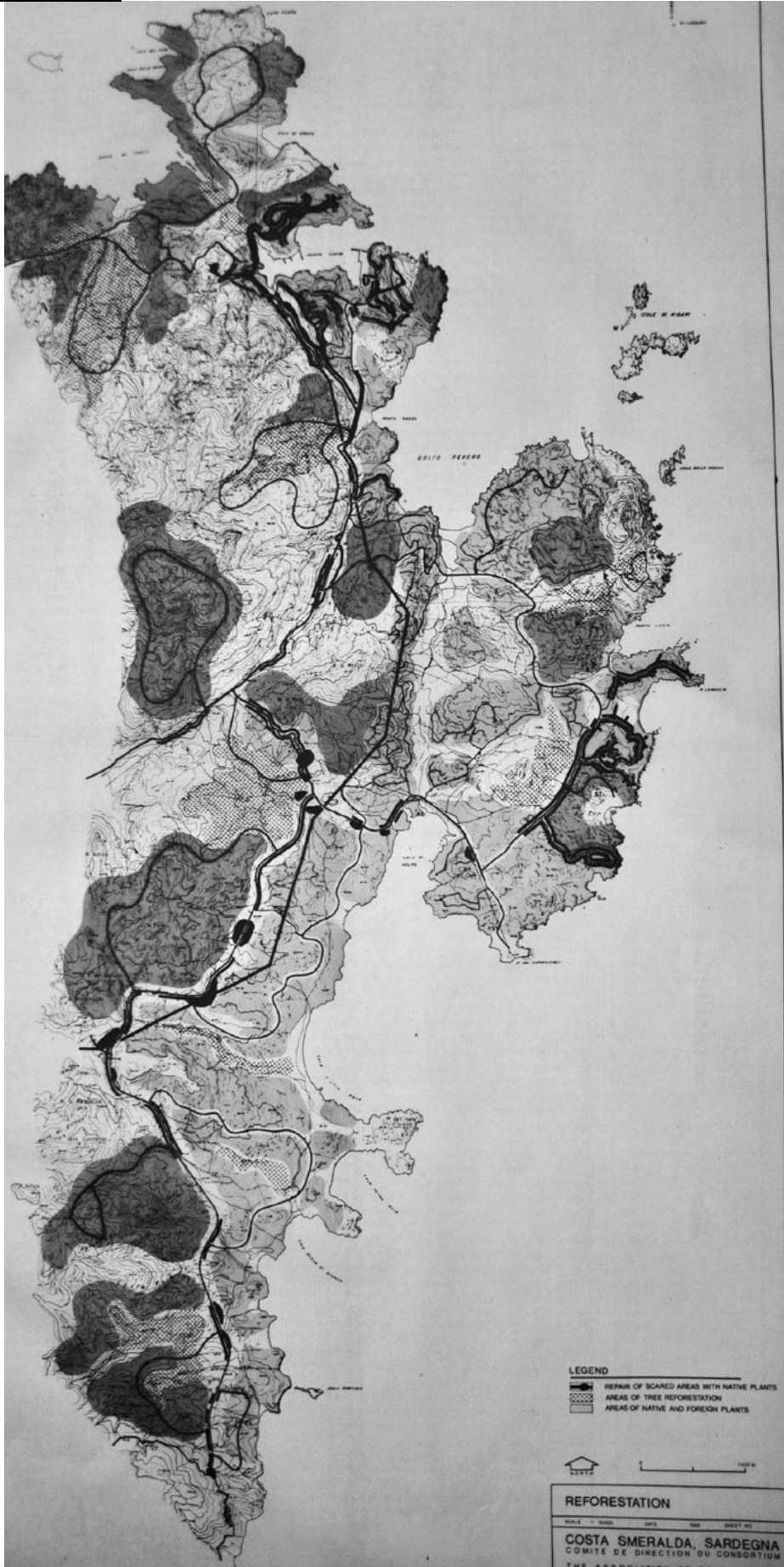
As development proceeds on the Costa Smeralda, the market demand may change indicating the need for new facilities, such as a second golf course. Under these circumstances new land acquisition may be desirable if the present land holdings on the Coast cannot answer the need.

ZONING

The Italian government requirements for comprehensive zoning can be an asset to the Costa Smeralda since it will help control possible development adjacent to the Consortium's holdings, as well as within it.

The zoning maps have been used by the Association of Consultants to aid in establishing the Master Plan. The zoning recommendations previously submitted were adjusted to be in accord with the site and market analyses, Development Plan, and the Master Plan itself.

In order to permit the greatest flexibility, the zoning recommendations actually include substantial "over-zoning" in order to avoid premature commitments, especially in areas for future phase development. The proper density of development for resprt purposes in this landscape is a lower density than that permitted by the official regulation. It is therefore important to note that the Master Plan Phase 3 drawings represent the recommended densities and uses, not the technical zoning plan on file with the government. In the summary report, this aspect of zoning has been described in plan and text for the Development Plans, Section C and Master Plans, Section D. These sections emphasize the Consultant's strong recommendation that the maximum permitted zoning not be used as a development density guide in any area of the Coast.



THE ASSOCIATION OF CONSULTANTS

SASAKI, DAWSON, DeMAY ASSOCIATES INC.
HARMAN, O'DONNELL & KENNEDY ASSOCIATES INC.
INTERPLAN PLANNING ORGANIZATION COMPANY LTD.

TABLE OF CONTENTS

- 1. GENERAL RECOMMENDATIONS FOR THE REFORESTATION OF COSTA SMERALDA.**
- 2. REFORESTATION: SUPPLEMENTARY ILLUSTRATED STUDY**

THE ASSOCIATION OF CONSULTANTS

SASAKI, GAWSON, DeMAY ASSOCIATES INC
HARMAN, O'DONNELL & HENNINGER ASSOCIATES INC.
INTERPLAN PLANNING ORGANIZATION COMPANY LTD.

GENERAL RECOMMENDATIONS FOR THE REFORESTATION OF COSTA SMERALDA

1. General

Due to the hot arid climate, exposure to winds and condition of soil, the vegetation of Costa Smeralda is typically sparse. The scarcity of trees as well as the stunted growth of shrubs adds to the general scantness of the landscape. Efforts to reforest the area should not attempt to overcome the natural and often hostile conditions, but should be directed towards working with them to encourage as lush a vegetative cover as possible. Such efforts can produce a richer landscape while achieving greater control of soil erosion.

As a result of many visible scars left by five years of construction and development, the impression of barrenness that some visitors receive has become even more distinct.

An early improvement of these conditions would be desirable and, even though the adverse factors (scarcity of water and topsoil, continuous exposure to winds, etc.) make reforestation a rather expensive proposition, the wisdom of the initial investment would eventually be evident when in a few years time the region has reached a fuller development.

For the present, the areas which are in greater need of attention are the areas near roads and utility lines, near buildings and service facilities or, in general, the areas that in recent years have been disturbed by the construction process.

For Porto Cervo and Romazzino, these areas have been indicated in the enclosed drawings and for both functional and esthetic reasons (erosion control, color, etc.) it is recommended that reforestation work starts in these areas as soon as possible.

Materials

The recommendations listed below are based on research accomplished for the Northeast area of Sardinia and on standard horticultural practice. The plants specified are considered appropriate for the general region and therefore hardy in Costa Smeralda.

It should be noted, however, that within each area of Costa Smeralda conditions such as orientation, exposure to wind, soil, drainage patterns, etc., vary from one specific site to another. The general list should therefore be used only as a guide in plant selection and specific plants should be chosen from the list depending on site conditions.

The attached selection of both indigenous and foreign species, compiled with the aid of several experts, shows marked with an asterisk the species that have a better chance to adapt and a speedier rate of growth.

Pine, particularly *pinus halepensis*, eucalyptus and acacia are known for their strong resistance and healthy capacity of development even in windy coastal regions and there exists a consensus of opinion among experts that they could be the base for the safest investment in reforestation with the quickest return.

Unfortunately, none of the strong, quick-developing trees are indigenous to Costa Smeralda and their introduction in this part of Sardinia would inevitably change the character of the area.

Inasmuch as the Costa Smeralda is subject to the Italian laws for the preservation of landscape and natural beauty, a possible change in the character of the existing landscape would likely be subject to the approval of the Italian authorities.

On the other hand, since the selected species are Mediterranean and, in particular, they can be found almost everywhere along the coasts and on the islands of the Tyrrhenian Sea, the case for introduction of new species could be rather strong.

The Association of Consultants would recommend the use of non-indigenous plant material mixed with indigenous within the areas of concentrated settlements, adjacent to villas and in areas where architectural masses can afford protection from winds. All areas beyond such settlements should be replanted with indigenous material matching those presently found in Costa Smeralda. Thus the indigenous material relates to the natural undeveloped landscape while non-indigenous material would be found only in conjunction with the man-made landscape.

An alternative would be a combination of indigenous and foreign species in proportions that could be determined case by case according to local requirements and esthetic criteria to be developed in agreement with Italian authorities.

Regardless of the means, it must be kept in mind that the aim of this initial reforestation effort is to repair scars and to return the landscape to its natural condition. In this work the contractor should select such mixtures of plants to match as closely as possible the color, texture, and size of plant communities immediately adjacent to the sites he is planting.

From interviews with officials of Italian Agencies that are primarily concerned with reforestation, namely the Ministry of Agriculture and to a certain extent Ente Nazionale per la Cellulosa (National Board for Cellulose), we understand that they generally prefer not to be involved in small-scale intervention.

It is possible, therefore, that the cost of this initial, relatively small-scale effort in reforestation will have to be entirely borne by the Owner.

When projects for large scale reforestation for scenic and recreation reserves are discussed, however, the Consortium will be able to enlist the technical and financial help of the Government. Should conflicting opinions regarding the use of non-indigenous material be a problem, the State's participation in reforestation might thus be limited to the larger areas outside of the settlements where only indigenous material is to be used, while the Owners will bear the cost for planting within using the faster growing foreign material.

For the present, Ente Cellulosa has offered to provide free technical assistance and to sell from their nurseries in Oristano young trees at rates considerably cheaper than the ones predominant on the commercial market.

3. Implementation

Due to the expense which is likely to be involved in reforestation work should the Owner bear the cost, we recommend that a reliable and qualified contractor be employed to accept the general responsibility for implementation. He should be willing to guarantee the workmanship and quality of his planting for at least one year subsequent to completion.

On account of the size and variety of the job it would be desirable to employ a contractor who has had previous experience with large reforestation projects (i. e. some of the Italian highway reforestation work).

He should also be familiar with the most sophisticated and modern reforestation techniques such as air-seeding, hydro-mulching and hydro-seeding since for some of the large areas these techniques may prove to be the most economical and the most suitable to provide successful results. His responsibilities should include procurement and planting of material, preparation of the site, and maintenance for a period of no less than one year.

Observation of existing scarred and bear areas reveals the presence of a considerable variety of different site conditions: utility line trenches backfilled with rocks, gradients of road edges which are too steep to hold plants, areas subject to excessive flooding, etc.

Selected List of Plants Recommended for Costa Smeralda

(Species marked with asterisks are most suitable; crosses indicate indigenous species; circles indicate species available in Ministry of Agriculture nurseries.)

A. Trees

- * *Acacia casuarina*
- Acacia farnesiana* (Sweet Acacia)
- Acacia julibrissia* (Albizzia Julibrissin)
- Acacia rustica*
- o * *Acacia saligna* (Willow Acacia)
- Acacia semperflorens*
- + * *Arbutus unedo* (Strawberry tree)
- + *Ceratonia siliqua* (Carob)
- Cercis siliquastrum* (Judas tree)
- Cupressus arizonica* (Arizona Cypress)
- Cupressus lambertiana* (Monterey Cypress)
- Cupressus sempervirens* (Italian Cypress)
- + * *Eucalyptus* (Eucalyptus)
- Ficus benjamina* (Benjamin Fig)
- Ficus elastica* (Indian Rubber Tree)
- Ficus rubiginosa* (Rusty Fig)
- + *Juniperus sabina* (Savin Juniper)
- + *Juniperus squamata* (Meyer Juniper)
- + *Juniperus virginiana* (Red Cedar)
- Laurus nobilis* (Grecian Laurel)
- + *Myoporum punctatum*
- Phytolaca dioica*
- Pinus densiflora* (Japanese Red Pine)
- o * *Pinus halepensis* (Aleppo Pine)
- Pinus maritima* (Cluster Pine)
- o * *Pinus pinea* (Italian Stone Pine)
- + *Quercus ilex* (Holly Oak)
- + *Quercus suber* (Cork Oak)
- + *Tamarix* (Tamarix)

B. Shrubs, Vines and Herbs

- + * *Agave americana* (Century Plant)
- Agave ferox*
- * *Ampelopsis* (Virginia Creepers)
- Anthemis* (Camomile)
- * *Arbutus Unedo* (Strawberry Tree)

* <i>Artriplex halimus</i>	(Salt Bush)
<i>Berberis thunbergii</i>	(Japanese Barberry)
* <i>Blignonia</i>	(Trumpet Creeper)
* <i>Bougainvillea</i>	(Bougainvillea)
<i>Cercis siliquastrum</i>	(Judas Tree)
* <i>Cineraria marittima</i>	(Silver Cineraria)
<i>Cotoneaster</i>	(Cotoneaster)
<i>Crataegus</i>	(Hawthorn)
<i>Chrysanthemum</i>	(Chrysanthemum)
<i>Citrus triptera</i>	
<i>Cydonia</i>	(Quince)
<i>Dimorphotheca eckloni</i>	
<i>Echium fastuosum</i>	(Pride of Madeira)
* <i>Eleagnus pungens</i>	(Thorny Eleagnus)
+ * <i>Erica scoparia</i>	(Health)
<i>Euforbia candelabra</i>	(Euphorbia)
* <i>Euonymus</i>	(Euonymus)
<i>Gardenia grandiflora</i>	(Gardenia)
* <i>Gazania hybrida</i>	
<i>Gerbera jamesoni</i>	(Flame Ray Gerbera)
+ * <i>Genista</i>	(Broom)
* <i>Hedera</i>	(Ivy)
* <i>Hibiscus</i>	(Hibiscus, Rosemallow)
* <i>Jasminum</i>	(Jasmine)
+ <i>Juniperus</i>	(Juniper)
+ * <i>Lavanda</i>	(Lavander)
<i>Lagunaria pattersonii</i>	
<i>Lantana camara</i>	(Common Lantana)
<i>Laurus</i>	(Laurel)
<i>Lippia citriodora</i>	(Lemon Verbena)
+ <i>Lonicera</i>	(Honeysuckle)
+ * <i>Mesembryanthemum</i>	(Fig Marigold)
+ * <i>Myrtus</i>	(Myrtle)
+ <i>Myoporum punctatum</i>	
<i>Olea fragrans</i>	
* <i>Oleander</i>	(Oleander)
<i>Parkinsonia aculeata</i>	(Poppy, Parkman Grab)
* <i>Pelargonium</i>	(Geranium)
* <i>Phormium tenax</i>	(New Zealand Flax Lily)
* <i>Plumbago capensis</i>	(Cape Plumbago)
<i>Polygonum auberti</i>	(China Fleecvine)
<i>Pyracantha</i>	(Firethorn)
+ <i>Quercus ilex</i>	(Holly Oak)
* <i>Rhynchospermum</i>	(Rosary Bean)
+ * <i>Rosmarinus officinalis</i>	(Rosemary)
* <i>Santolina</i>	(Lavander Cotton)
* <i>Spiraea</i>	(Apiraea)