

## Figure e forme del territorio costiero in Sardegna. Una rilettura, architettonica e urbana, dell'opera di Richard Price

DOI: 10.36158/2384-9207.UD 20.2023.021

Andrea Manca

DICAAR Dip. di Ingegneria Civile, Ambientale e Architettura, Università degli Studi di Cagliari  
E-mail: amanca@unica.it

**Figures and forms of the coastal area in Sardinia. A rereading, architectural and urban, of Richard Price's work**

**Keywords:** Coastal territory; tourism territories; Sardinia; city-landscape architecture; R. Price.

### Abstract

In 1983, just over thirty years after the beginning of the first phase of tourist settlement on the Sardinian coast, the American geographer Richard Price published his doctoral thesis *Una geografia del turismo: paesaggi e insediamenti umani nelle coste della Sardegna*. The researcher, contemplating the peculiar aspects of coastal colonization, outlines a first evolutionary analysis, outlining the design features and hypothesizing lines of development for the entire coastal strip of the island. Forty years later, this study intends to propose a critical rereading, with the aim of discussing the urban and architectural aspects and verifying the characteristics of continuity and persistence capable of influencing the subsequent evolutionary routes and, at the same time, highlighting their unexpected drifts.

### Introduction

In 1983, just over thirty years after the beginning of the first phase of tourist settlement on the Sardinian coasts, the American geographer Richard Price published his thesis *Una geografia del turismo: paesaggi e insediamenti umani nelle coste della Sardegna* (Price, 1983). The scholar offers an interpretation of the tourism phenomenon as a social reality that becomes a spatial fact and identifies the peculiarities of this disruptive phase of large-scale change, combining more appropriately geographical and socio-anthropological aspects with the characteristics of the new territorial arrangement. This research approach is supported by field work, which allows the author to analyse the historical and typological evolution of the territory through reading, mapping and photographic restitution, highlighting a situation in which the form of the latter is the generative element of the new places of tourism. Since the 1950s, Sardinia's coastline has experienced rapid and uncontrolled development, driven by the influence of mass tourism and its demand. Price identifies the tourist territory's specificity in catering to the needs of homo ludens, characterized by the continuous exploration and appropriation of environments beyond everyday life. Price categorizes visitors into "locals" and "foreigners", leading to two distinct

### Introduzione

Nel 1983, a poco più di trent'anni dall'inizio della prima fase insediativa delle coste sarde in chiave turistica, il geografo statunitense Richard Price pubblica la sua tesi dottorale *Una geografia del turismo: paesaggi e insediamenti umani nelle coste della Sardegna* (Price, 1983). Lo studioso offre una interpretazione del fenomeno turistico come realtà sociale che diviene fatto spaziale e individua le peculiarità di questa dirompente fase di modificazione su larga scala, coniugando aspetti più propriamente geografici e socio-antropologici con i caratteri del nuovo assetto territoriale. Tale postura di ricerca è sostenuta dal lavoro sul campo, il quale permette all'autore di analizzare – attraverso operazioni di lettura, mappatura e restituzione grafica e fotografica – l'evoluzione storica e tipologica del territorio, evidenziando un quadro in cui la forma di quest'ultimo è l'elemento generativo dei nuovi luoghi del turismo.

Il nuovo assetto territoriale, che dall'inizio degli anni Cinquanta configura il perimetro costiero sardo, è – con alcune circoscritte eccezioni – un'evoluzione storica, repentina e incontrollata, veicolata dal ruolo che il turismo di massa va assumendo, in termini di domanda e di ricadute economiche potenziali individuate dalle amministrazioni regionali. La crescente richiesta del mercato immobiliare ai fini turistici determina la comparsa di inedite organizzazioni spaziali che molto raramente evolvono da strutture preesistenti. Ciò che caratterizza il territorio turistico è, ancora secondo il geografo statunitense, la volontà di soddisfare le necessità dell'*homo ludens*, che presuppongono l'incessante ricerca e appropriazione di ambienti diversi da quelli della quotidianità. A questa constatazione di fondo si relaziona la specificità degli avventori, che Price racchiude in due categorie: "locali" e "forestieri", a cui fanno capo due differenti modalità insediative, distribuite in funzione dei caratteri spaziali, dalla sostanziale differenza delle tipologie abitative e delle condizioni che ne guidano la genesi e lo sviluppo.

A partire da una rilettura – architettonica e urbana – dell'opera di Richard Price, lo studio riconosce le specificità figurative e formali del territorio costiero sardo individuate dal geografo, e tenta di verificarne, a distanza di quarant'anni e attraverso lo sguardo comparato su quattro esempi di particolare eloquenza, i caratteri di continuità e persistenza capaci di condizionare le successive rotte evolutive e, al contempo, evidenziarne le derive imprevedute.

### Fenomenologia del territorio costiero turistico in Sardegna

La relazione tra la popolazione sarda e la costa è da sempre argomento di grande complessità. Storicamente le dinamiche territoriali hanno infatti molto di rado dato genesi a insediamenti costieri autoctoni; ciò è dovuto da un lato all'esposizione della fascia litoranea alle incursioni esterne e, dall'altro, alla diffusa presenza della malaria, risolta solamente nel 1950. Nella sua opera *Pâtres et paysans de la Sardaigne*, edita nel 1941, il geografo francese Maurice Le Lannou (Le Lannou, 1941) riferisce infatti del "perdurare di una relazione da sempre controversa tra i sardi e il litorale, per i quali anche le attivi-

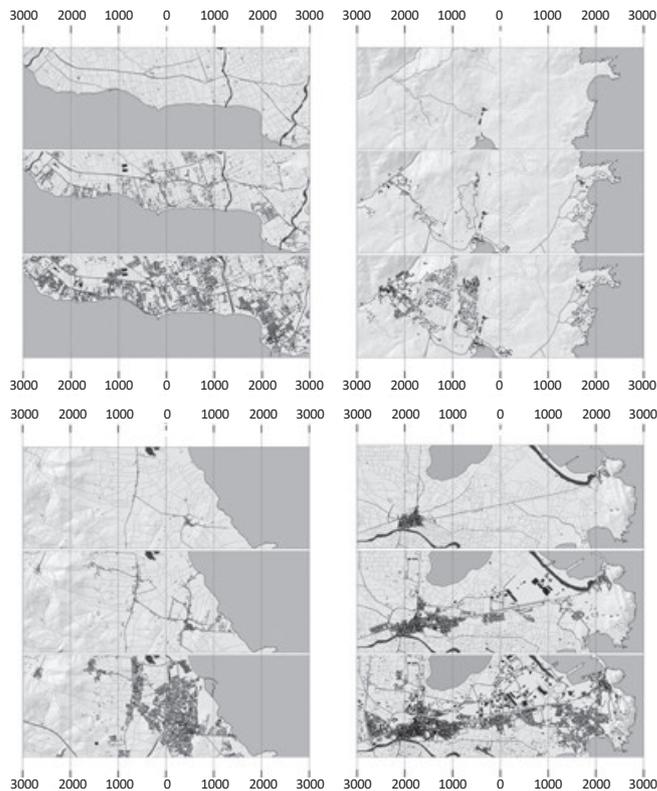


Fig. 1 - Diacronie territoriali. Lettura comparata di tre momenti del processo di insediamento costiero. La prima (1955) mostra la condizione antecedente alla fase iniziale della colonizzazione litoranea; la seconda (1977) offre lo scenario coevo alle analisi di Price; la terza (2019) rappresenta lo stato attuale di sviluppo del costruito, quasi totalmente arrestatosi a seguito dell'adozione del Piano Paesaggistico Regionale. Dall'alto a sinistra, in senso orario: Sant'Andrea, Romazzino, San Teodoro, Tortoli/Arbatax.

*Territorial Diachronies. Comparative reading of three moments in the coastal settlement process. The first (1955) shows the condition preceding the initial phase of coastal colonization; the second (1977) presents the scenario concurrent with Price's analyses; the third (2019) represents the current state of built development, which has almost completely stopped following the adoption of the Regional Landscape Plan. From the top left, clockwise: Sant'Andrea, Romazzino, San Teodoro, Tortoli/Arbatax.*

tà di pesca e gli insediamenti produttivi a essa dedicati sono tutti il risultato dell'immigrazione di popolazioni provenienti dal continente". Ma è proprio questo singolare rapporto con il mare ad aver consentito la conservazione dei territori costieri, permettendo solo al lento incedere della natura di plasmarne la fisionomia; una "legge di inerzia", atta a spiegare come la morfologia del territorio tenda a perpetuarsi finché non intervengono a trasformarla o sconvolgerla più incisivi e diversificati assetti e rapporti produttivi, che, nel caso sardo, sono determinati dall'avvento del turismo balneare.

Questa transizione, iniziata alla fine dell'Ottocento con la comparsa dei primi stabilimenti balneari, produce nel litorale sardo inedite forme dell'abitare. La prima fase di questo progressivo insediamento si dirige verso la genesi di piccoli centri a carattere informale e temporaneo, collocati a ridosso dei nuclei storici della pesca, delle torri costiere, delle saline e dei santuari religiosi sul mare; un processo di gemmazione, che, a seguito della Seconda guerra mondiale, determina la comparsa delle prime borgate balneari permanenti nei pressi dei centri costieri consolidati. La seconda casa diviene quindi il liminale modello di sviluppo turistico peculiare dei "locali", che si differenzia dalla modalità, di poco successiva, che accoglie le istanze dei "forestieri", i quali in un primo tempo prediligono i complessi alberghieri. Pur senza annullarsi, i due modi tendono nel tempo a convergere nell'uso della seconda casa, inducendo il proliferare di nuovi centri e un esponenziale aumento delle abitazioni occupate solo per pochi mesi all'anno. Risultano al contempo differenti le modalità insediative: le iniziative locali sono infatti generalmente risultato del lavoro di singoli o di gruppi familiari, favorito dall'iniziale labilità degli strumenti di pianificazione; parallelamente, le iniziative esterne sono il frutto di investimenti privati a fini speculativi e de-

settlement modes. These are distributed based on spatial characteristics, resulting in notable differences in dwelling types and the conditions influencing their emergence and development. Beginning with an architectural and urban reinterpretation of Price's work, the study recognizes the figurative and formal peculiarities of the Sardinian coast. Forty years later, through a comparative analysis of four significant examples, it seeks to verify the traits of continuity and persistence impacting subsequent paths of development while highlighting unexpected deviations.

#### Phenomenology of coastal tourism in Sardinia

There has always been a complex relationship between the Sardinian population and the coast. Historically, territorial dynamics have rarely given rise to local coastal settlements. This is because of coastal exposure to external invasions and the widespread presence of malaria, not eradicated until 1950. However, it is precisely this relationship with the sea that has allowed coastal areas to be preserved, allowing only the slow progression of nature to shape their physiognomy; a "law of inertia" that explains how the morphology of the territory tends to perpetuate itself until more radical and diversified arrangements and productive relationships intervene to transform or upset it, as in the case of Sardinia with the advent of seaside tourism. This transition, which began at the end of the 19<sup>th</sup> century with the appearance of the first bathing establishments, gave rise to unprecedented forms of settlement along the Sardinian coast. The first phase of this progressive settlement was directed towards the creation of informal and temporary centres; a nascent process that, after the Second World War, led to the appearance of the first permanent seaside settlements close to established coastal centres. The second home then becomes the model of tourist development, characteristic of the "locals", and distinct from the slightly later mode that meets the demands of the "foreigners", who initially prefer hotels and tourist village. Although they are not mutually exclusive, over time the two modes tend to converge in the use of the second home. The methods of settlement are also different: local initiatives are the result of the work of individuals or family groups, facilitated by the initial instability of planning instruments; at the same time, external initiatives are the result of private investment and lead to the emergence of centres often far from existing ones and close to the coast.

The scale of this phenomenon can be observed from Price's diachronic analyses<sup>5</sup>: if in 1951 sixty settlements appeared in the coastal area, twenty-two of which had a tourist inclination, between 1952 and 1961, twenty new ones emerged. Additional twenty-two, including the Costa Smeralda, appeared in the following decade, and another thirty-three, mostly of private initiative, in the period between 1972 and 1977. Subsequently, the founding of new settlements slows down, while the uncontrolled growth of those founded in previous years continues; a phase of particular interest for the present study, which turns to it to verify the persistence of Price's interpretations.

The described arrangement is also the result of regional political strategies, defined by the intersection of territorial planning regulations and those for tourism promotion. Faced with a national regulation increasingly sensitive to the protection of the territory, the local scale shows a considerable delay, mainly due to the identification of tourism as a new driver of the regional economy. At the same time, the promotion of tourism,

supported by the Regional Department of the Interior and Tourism and the foundation of ESIT – Ente Sardo Industria Turistica – finds moments of reflection starting with the *Proposte per un piano di valorizzazione turistica delle coste sarde* (Clemente, 1955). These measures, although formulated based on rigorous and forward-thinking studies, prove incapable in practice of addressing the full complexity of the scenarios that oppose settlement explosion to the protection of coastal landscapes. The decisive moment comes with the *Regional Landscape Plan of Sardinia*, adopted in 2006, which, presenting itself as the guardian of the environmental, cultural, and settlement values of the landscape, assesses its coexistence with tourism, advocating a development model alternative to land consumption and massive construction on the coastal strip, while coercively governing construction.

#### **Figures and forms of the Sardinian coastal territory**

Based on previous observations, the study turns to the description of the relations between the forms of the Sardinian coastal territory and settlement figures. In its analysis, Price distinguishes the centres that have developed since the 1950s into four categories: pre-existing settlements that have been transformed into tourist centres; new centres that have developed spontaneously, driven by tourism; planned new settlements; and, lastly, campsites and tourist villages, precarious, but vast enough to influence settlement organisation and the tourist industry. The pre-existing coastal centres were historically located in inlets that fulfilled their port function, or on high ground dominating the coastline. If initially serving as outposts, they underwent minimal physical modifications due to tourism development. The consolidated urban form limited expansion margins, resulting in dispersed settlements near beaches with varying densities. An unusual feature of the Sardinian tourist landscape is the case of spontaneously created secondary residences, the result of the informal initiative of local social groups, in which the municipal authorities rarely intervene. Located on easily accessible stretches of coastline close to the island's main centres, these settlements, created through spontaneous processes, lack the constituent elements of the urban, such as an identifiable system of public spaces. Many of these centres have been gradually organised since the 1970s, first becoming permanent suburbs through the conversion of second homes into primary residences and the general definition of the urban fabric.

The third category are the newly built villages, the result of a project that defined the minimum elements of urbanity and includes all the holiday resorts built for foreign holidaymakers, because of the intervention of a central authority. Situated close to the main ports, the first centres of the Costa Smeralda are among the most important examples and are reminiscent of villages on the Mediterranean coast. Often these contexts are inaccessible to non-residents; self-sufficient tourist ghettos, remote and unrelated to the local villages.

The last group of settlements is classified as provisional because their right to exist depends on temporary concessions or because they are built with mobile and elementary structures, such as numerous concentrations of cottages and huts. This type of settlement, usually built neatly alongside and parallel to the sandy coastline, is almost completely eradicated over time.

terminano la comparsa di centri spesso lontani da quelli preesistenti e a ridosso della linea di costa.

L'entità di questo fenomeno è rilevabile a partire dalle analisi diacroniche effettuate da Price<sup>1</sup>: se nel 1951 compaiono nella fascia litoranea sessanta insediamenti, di cui ventidue con propensione turistica, tra il 1952 e il 1961 ne sorgono venti; ulteriori ventidue – tra cui la Costa Smeralda – compaiono nel decennio successivo e altri trentatré, in gran parte di iniziativa privata, nel solo periodo tra il 1972 e il 1977, quando il geografo svolge l'analisi. In seguito, la fondazione di nuovi insediamenti rallenta mentre si assiste alla crescita incontrollata di quelli sorti negli anni precedenti; una fase questa di particolare interesse per il presente studio, che a essa si rivolge per verificare il perdurare delle interpretazioni di Price. L'assetto descritto è anche il risultato delle strategie politiche regionali, definite dall'intersezione tra gli strumenti normativi di assetto territoriale e quelli di promozione turistica. A fronte di una regolamentazione nazionale sempre più sensibile alla tutela del territorio, la scala locale mostra infatti un notevole ritardo, dovuto soprattutto dall'individuazione del turismo quale nuovo motore dell'economia regionale. Al contempo, la promozione del turismo, sostenuta dall'Assessorato Regionale agli Interni e al Turismo e dalla fondazione dell'ESIT – Ente Sardo Industria Turistica – trova momenti di particolare riflessione a partire dalle *Proposte per un piano di valorizzazione turistica delle coste sarde*, redatte da Fernando Clemente nel 1955, da cui si originano i successivi Piani di Rinascita della Sardegna, segnati dalla redazione dei Piani Turistici e la suddivisione del territorio in Comprensori turistici. Questi dispositivi, sebbene formulati a valle di studi rigorosi e lungimiranti, si mostrano nei fatti incapaci di far fronte all'intera complessità degli scenari che oppongono l'esplosione insediativa alla tutela dei paesaggi costieri. Il momento risolutivo giunge con la redazione del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna, adottato nel 2006 che, proponendosi quale custode dei valori ambientali, culturali e insediativi del paesaggio, ne misura il rapporto di coesistenza con il turismo, affermando un modello di sviluppo alternativo al consumo di suolo e all'edificazione massiccia nella fascia costiera, governando al contempo, in maniera coercitiva, l'edificazione e l'innescio di modificazioni, anche di lunga durata.

#### **Figure e forme del territorio costiero in Sardegna**

Sulla scorta di quanto emerso, lo studio si volge alla descrizione delle relazioni tra le forme del territorio costiero sardo e le figure insediative. Nella sua analisi Price distingue i centri che si sviluppano a partire dagli anni Cinquanta in quattro categorie: gli insediamenti preesistenti trasformati in centri turistici; i nuovi nuclei sviluppatasi spontaneamente, senza alcun progetto, sulla spinta del turismo; i nuovi insediamenti progettati e, infine, i campeggi e villaggi turistici precari ma abbastanza vasti da influire sull'organizzazione insediativa e sull'industria turistica. I centri costieri preesistenti storicamente trovano la loro collocazione in insenature atte a soddisfare la loro funzione portuale o, altresì, in alture dominanti la linea di costa; se originariamente assolvono il ruolo di avamposto, subiscono, in conseguenza dello sviluppo turistico, modificazioni fisiche di poca rilevanza, perché la forma urbana consolidata non consente margini di crescita del costruito che, attestandosi diffusamente nei pressi delle spiagge, determina abitati a densità variabile. La casistica degli aggregati di seconde residenze formati spontaneamente costituisce un inedito carattere del paesaggio turistico sardo, risultato dell'iniziativa informale di gruppi sociali locali, in cui di rado intervengono le autorità comunali. Questi aggregati si localizzano su tratti di litorale facilmente accessibili, in vicinanza dei centri isolani maggiori e, generati da processi spontanei e scoordinati, difettano degli elementi costitutivi dell'urbano, quali un centro individuabile o un sistema di spazio pubblico. Molti di questi centri trovano progressivamente ordine a partire dagli anni Settanta, trasformandosi prima in sobborghi permanenti, per la conversione di seconde case in abitazioni primarie e il riordino generale del tessuto. La terza categoria insediativa comprende i villaggi

di nuova costruzione, conseguenti a un progetto che ne determina gli elementi minimi di urbanità e include tutte le località costruite a uso dei villeggianti forestieri, come risultato dell'intervento di un'autorità centrale e spesso di un'autorialità. Localizzati presso i principali porti, tra i più importanti casi si riconoscono i primi centri della Costa Smeralda, che evocano villaggi costieri di tipo mediterraneo, con la piazza sul fronte del porto, le gallerie, gli stretti vicoli e la chiesa. Spesso questi contesti sono inaccessibili ai non residenti; villaggi "fortificati", *gated communities*, ovvero ghetti turistici autosufficienti. L'ultimo gruppo di insediamenti considerato da Price viene classificato come temporaneo o provvisorio, perché il loro diritto ad esistere dipende da concessioni transitorie oppure perché costruiti con strutture mobili ed elementari, come le numerose concentrazioni di casotti e capanne. Quest'ultima tipologia insediativa, che generalmente si colloca ordinatamente a ridosso e parallelamente agli arenili, è nel tempo quasi del tutto eliminata, anche con azioni di forza da parte delle autorità locali. Nelle interpretazioni di Price è possibile riconoscere una sottesa ma fondamentale relazione tra i nuovi processi insediativi e l'ordine spaziale preesistente, in cui la forma del assume un carattere determinante. Alla scala regionale, l'autore nota che gli insediamenti spontanei costituiscono satelliti dei centri maggiori dell'isola, mentre quelli progettati generano nuove polarità territoriali. Il geografo mette poi in relazione i caratteri figurativi e la forma urbana dei nuovi insediamenti ed evidenzia due modelli di impianto. Il primo, caratteristico dei nuclei fondati della popolazione locale, deriva dalla suddivisione fondiaria tipica dei villaggi rurali basata sull'uso comunitario ed equo delle terre, che, per effetto delle frammentazioni ereditarie, generalmente scaturisce in lotti lunghi e stretti di uguale estensione. Questo schema si trasmette alle matrici insediative, strutturate su un accesso egualitario alla spiaggia e all'asse stradale parallelo alla costa. Il secondo modello, tipico dei nuovi insediamenti di iniziativa non sarda, mostra d'altro canto la volontaria perdita delle regole figurative tradizionali, guardando a modelli di città variegati ed extraterritoriali, con scelte localizzative panoramiche, esclusive e strategiche rispetto a infrastrutture ricreative e al mare. Un'ultima constatazione completa i principi di discordanza generativa dei nuovi insediamenti turistici sardi: da un lato quelli locali che, per esigenze sistemiche e costruttive, si collocano nelle coste basse e sabbiose a ridosso dei centri principali; dall'altro i nuovi insediamenti progettati, che hanno le risorse finanziarie e tecniche per occupare posizioni isolate e impervie, sui promontori e gli interfluvii del sistema di drenaggio sommerso, in zone dove la produzione agricola risulta pressoché assente e con questo anche il disegno del territorio. Quest'ultimo non rappresenta quindi un vincolo e permette modelli insediativi che non si relazionano alle prassi locali storicamente consolidate, richiedendo di contro capitali maggiori (Doumenge, 1965).

### Palinsesti. Uno sguardo diacronico per il progetto delle coste sarde

Le letture di Richard Price promuovono riflessioni sui caratteri insediativi e le logiche di modificazione – attuate e possibili – dei territori, a partire da un'esauriente rappresentazione del primo trentennio di assalto alle coste della Sardegna. In maniera complementare, lo studio presentato vuole discuterne le evoluzioni successive, correlandole alla progressiva riscrittura dell'apparato normativo di scala territoriale, il quale, sostenuto da un contestuale riconoscimento dei valori paesaggistici e alla loro tutela, determina, nel corso della prima decade del secolo corrente un repentino, ma necessario, arresto dello sviluppo insediativo nella fascia litoranea.

Per brevità di trattazione si è scelto di ponderare quattro casi di studio, differenti tanto per genesi e caratterizzazione del territorio, quanto per le modificazioni subite. I primi due riprendono, sebbene attraverso un taglio territoriale più ampio, gli esempi trattati da Price rispettivamente per un insediamento autoctono e per uno di iniziativa non locale. I successivi due si presentano come estreme conseguenze della colonizzazione delle coste che ha generato modificazioni sostanziali dell'assetto territoriale alla grande scala. La loro let-

*In Price's interpretations, it is possible to discern an underlying but fundamental relationship between the new settlement processes and the pre-existing spatial order, in which the form of the settlement takes on a determining character. At the regional level, the author notes that spontaneous settlements form satellites of the island's main centres, while planned settlements create new territorial polarities. The geographer then relates the physical characteristics and urban form of the new settlements, highlighting two models of layout. The first, characteristic of the nuclei founded by the local population, derives from the subdivision of land typical of rural villages, based on the communal and equitable use of land, which, because of hereditary fragmentation, generally results in long and narrow plots of equal size. This pattern is transferred to the settlement matrices, which are structured around equal access to the beach and the road axis parallel to the coast.*

*On the other hand, the second model, typical of the new settlements of non-Sardinian initiative, shows the voluntary loss of traditional figurative rules, looking at varied and extraterritorial urban models, with panoramic and strategic location choices in relation to recreational infrastructures and the sea. A final observation completes the principles of the generative discord of the new Sardinian tourist settlements: on the one hand, the local ones, which, due to systemic and constructive requirements, are located on the low and sandy coasts close to the main centres; on the other hand, the planned new settlements, which have the financial and technical resources to occupy isolated and impenetrable positions, on the promontories and interfluvies of the submerged drainage system, in areas where agricultural production is almost non-existent, and thus also the design of the territory. The latter, therefore, does not represent a constraint and allows settlement models that are not related to historically established local practices (Doumenge, 1965).*

### Palimpsesti. A diachronic view of the Sardinian coastal project

*Richard Price's readings underscore considerations on settlement characteristics and the logic of modification – implemented and potential – in territories. This begins with a clear and comprehensive depiction of the initial two decades of the assault on Sardinia's coasts. Complementarily, this study explores subsequent developments, aligning them with the progressive rewriting of territorial-level regulations. Supported by a simultaneous acknowledgment of landscape values and their protection, this resulted in an abrupt but imperative cessation of coastal strip settlement development in the first decade of the current century.*

*For brevity, four distinct case studies are examined, differing not only in the genesis and characterization of the area but also in the modifications undergone. The initial pair follows Price's instances of an indigenous settlement and a non-local initiative, albeit with a broader territorial perspective. The subsequent two illustrate the extreme outcomes of coastal colonization, resulting in substantial large-scale spatial planning changes. Their interpretation relies on diachronic analysis involving satellite images, aerophotogrammetry, and cartographic drawings. Sant'Andrea, Quartu Sant'Elena (CA) - The littoral of Quartu Sant'Elena, on the low sandy coast east of Cagliari, is the most extensive colonization of the southern Sardinian coast. The settlement process took place in relation to the*

landscape: "where the cultivated land reached the shore, almost perpendicular to the coastline, the memory of tradition determined a series of elongated plots" (Price, 1983); these were further subdivided into building plots in the early stages of allotment, while the rectangular plots were first divided into strips and then halved into individual plots, fully displaying the settlement characteristics of an autochthonous nature described above. The informal initiative, in the absence of a project, generates a continuous and widespread settlement of second homes, which are later converted into primary residences. The absence of planning control instruments, coupled with political support, resulted in a poorly controlled expansion of the built-up area. Initially confined to the strip defined by the coastline and provincial road, it gradually moved inland. The signs observed by Price thus seem to retain their connotations of figurative continuity, appearing as formal invariants of long duration.

Romazzino, Arzachena (SS) - The well-known story of the Costa Smeralda, which began in 1962, represents the clearest example of a coastal settlement designed by private initiative. The territory of Gallura, in the northeast of the island, initially appears untouched by historical settlement dynamics, preserving the image of a paradisiacal enclave. Romazzino represents one of the pioneering centers of the real estate enterprise. The urban core, which has maintained restrained expansion over time, rests on a promontory close to the coastline, accentuated by the presence of the built environment. The fabric lacks distinct urban characteristics, except for the large hotel, which presents itself as a Mediterranean village with intricate forms, open to the public road and the beach. The layout of the development rejects straight lines, and each residential plot follows the contour lines, encompassing a single-family dwelling with a garden and often direct access to the sea. The diachronic comparison shows how this urban figure, defined by a rigorous project, and embedded in an irregular topography, has maintained its original characters and has not undergone substantial processes of expansion or compromise over time.

San Teodoro (SS) - The inhabited center of San Teodoro originally sits approximately one kilometer from the coastline, on the northeast side of the island. The absence of a harbor suggests a lack of productive connections with the sea, which instead are more prominent with the rural hinterland, as indicated by the subdivision into large plots perpendicular to the coast. The small-town benefits from the allure of the nearby Costa Smeralda: after an initial and limited expansion towards the coast, so confined that it went unnoticed even by Price, diachronic analyses reveal a remarkable growth in the 1980s and 1990s. This expansion resulted from economic policies focused on tourism and the associated real estate speculation. From this point onward, the built-up area assumes proportions and densities that are scarcely found in other Sardinian instances, spreading with a variable yet continuous density along the coast and infiltrating the inland. Here, the settlement encloses a stretch of the S.P. 125 Orientale Sarda and extends to an archipelago of small centers whose beach character clashes with a toponymy narrating a rural past. The fabric of the main urban center appears fragmented, a result of the summations subtracted from a unitary idea, and therefore characterized by diverse typological and architectural settlement features. The case of San Teodoro represents the extreme manifestation

tura si fonda sull'analisi diacronica di immagini satellitari, aerofotogrammetriche ed elaborati cartografici.

Sant'Andrea, Quartu Sant'Elena (CA). Il litorale di Quartu Sant'Elena, nella costa bassa e sabbiosa a est di Cagliari, si configura come la più massiccia e diffusa operazione di colonizzazione della costa meridionale sarda. Il processo insediativo si realizza in relazione all'agro: "dove la terra coltivata arrivava sin sulla riva, quasi perpendicolarmente al litorale, la memoria della tradizione ha determinato una serie di lotti allungati" (Price 1983); questi, nelle prime fasi della lottizzazione sono ulteriormente suddivisi in lotti fabbricabili, mentre gli appezzamenti rettangolari sono prima suddivisi in strisce e poi, successivamente, dimezzati in lotti singoli, mostrando a pieno i caratteri insediativi di natura autoctona descritti in precedenza. L'iniziativa informale, in assenza di progetto, genera un continuo e diffuso insediamento di seconde case poi tramutate a residenze primarie. La reiterata mancanza di strumenti di controllo progettuale, assieme alla volontà politica di avallare tale processo, ha dato corpo a un progressivo e poco controllato incremento del costruito, che in un primo momento risulta contenuto entro la fascia definita dalla linea di costa e la strada provinciale, per poi orientarsi verso il retroterra. I caratteri osservati da Price risultano pertanto conservare i loro connotati di continuità figurativa, mostrandosi come invariante formale di lunga durata.

Romazzino, Arzachena (SS). La ben nota vicenda della Costa Smeralda, iniziata nel 1962, rappresenta il più lampante esempio insediativo costiero progettato e generato dall'iniziativa privata. Il territorio gallurese, nel nord-est dell'isola, appare infatti in origine poco compromesso dalle dinamiche insediative storiche, garantisce l'immagine di *enclave* paradisiaca ed elitari, e Romazzino, con l'hotel omonimo e le prime ville adiacenti, rappresenta uno dei centri pionieri dell'impresa immobiliare. Il nucleo urbano, che nel tempo ha mantenuto un'espansione circoscritta, si adagia su un promontorio a ridosso della linea di costa, il cui andamento è rimarcato dallo spessore del costruito. Il tessuto non presenta evidenti caratteri di urbanità, fatta eccezione per il grande albergo, che si presenta come un villaggio mediterraneo dalle forme articolate e complesse, aperto sulla strada pubblica e sulla spiaggia. Il disegno della lottizzazione nega la linea dritta e ciascun lotto residenziale segue le curve di livello, contiene un'abitazione unifamiliare con giardino e spesso l'accesso diretto al mare. Dalla comparazione diacronica emerge come questa figura urbana, definita da un progetto rigoroso e inserita in una topografia irregolare, abbia mantenuto i suoi caratteri originari e non abbia nel tempo subito sostanziali processi di espansione o compromissione.

San Teodoro (SS). Il nucleo abitato di San Teodoro si colloca in origine a circa un chilometro dalla linea di costa, nel versante nord-est dell'isola. L'assenza del porto suggerisce l'assenza di relazioni produttive con il mare, che sussistono piuttosto con l'entroterra rurale, come indicato dalla parcellizzazione in grandi lotti perpendicolari al litorale. Il piccolo centro beneficia dell'attrattività della vicina Costa Smeralda: dopo una prima e ridotta crescita verso la costa, tanto circoscritta da non essere rilevata neppure da Price, le diacronie evidenziano una rimarchevole espansione negli anni Ottanta e Novanta, esito delle politiche economiche volte all'attività turistica e alla relativa speculazione immobiliare. Il costruito assume da questo momento proporzioni e densità difficilmente riscontrabili in altri casi sardi, dilagando con una densità variabile ma continua lungo la costa e penetrando inoltre nel retroterra. Qui l'abitato racchiudendo un tratto della S.P. 125 Orientale Sarda e si spinge fino a un arcipelago di piccoli centri, circoscritte lottizzazioni e monadi, il cui carattere balneare imposto si scontra con una toponomastica che racconta un passato rurale. Il tessuto del centro urbano principale appare incerto e frammentato, esito delle già citate sommatorie sottratte a una idea unitaria e, pertanto, connotate da caratteri tipologici insediativi e architettonici variegati. Il caso di San Teodoro rappresenta, in sintesi, l'estremizzazione di quella tendenza all'espansione non progettata descritta da Price, che solo l'avvento di uno strumento di controllo rigoroso quale il Piano Paesaggistico Regionale è riuscita a contenere.

Tortolì-Arbatax (NU). Situati a ridosso di Capo Bellavista, nella costa orientale sarda, i centri di Tortolì e Arbatax presentano relazioni storicamente consoli-

date, entro cui il primo, più interno, è caratterizzato dalla produzione agricola e da attività di produzione ittica di tipo marino e lagunare, trovando nel secondo il suo avamposto portuale. A metà del secolo scorso, Arbatax sviluppa un'inedita vocazione industriale con la costruzione della più grande cartiera sarda e la creazione di un importante cantiere navale. La progressiva colonizzazione turistica delle coste, evidente dalla lettura diacronica, presenta una deriva originale nel contesto isolano. L'estensione urbana determina, infatti, un accrescimento del centro di Tortoli, con caratteri tipici delle espansioni novecentesche, piani di lottizzazione successivi all'interno di un disegno unitario, dall'altro, mentre il nucleo di Arbatax, dapprima solamente portuale e industriale, conosce nel corso dell'ultimo trentennio un'espansione insediativa a carattere turistico che implica la colonizzazione di tutto il versante a mare del Capo Bellavista. Al contempo, il progressivo incedere del tessuto compatto lungo l'asse congiungente i due centri, genera una città lineare, densa e continua. Tale deriva insediativa non è ponderata dalle letture proiettive di Price, dimostrando come la commistione delle iniziative locali e quelle private possano sfociare in soluzioni anomale.

## Conclusioni

Alla luce di quanto emerso, il quadro brevemente delineato suggerisce riflessioni circa le modalità insediative e le logiche sociopolitiche ed economiche con cui, nel breve periodo, il palinsesto territoriale delle coste sarde fa fronte a importanti modificazioni e su come, nel corso del tempo, lo sviluppo turistico minacci l'assetto del territorio. Ciò che appare preminente trattare è però il modo in cui il più autentico significato di questo compendio di dati storici, geografici, geologici, culturali, sociali ed economici, già riconosciuto da Price, debba essere alimentato senza sradicarlo dal suo passato. È dunque opportuno richiamare la visione di Fernando Clemente, presentata nella prefazione all'opera di Price, il quale già quarant'anni fa afferma la necessità di "una nuova impostazione del rapporto con la morfologia del territorio, in cui la soluzione dei particolari nodi problematici fra l'esistente (paesaggio naturale e urbano, paesaggio agricolo e storico) e il nuovo insediamento venga assunta come elemento di arricchimento del paesaggio e della cultura stessa dei luoghi". Sebbene quest'obiettivo appaia ancora lungi dall'essere pienamente soddisfatto, le compromissioni territoriali divenute oramai fatti storici possono però trovare oggi la necessaria attenuazione nella qualità del progetto alle differenti scale. Il rapporto tra territorio e turismo non può infatti dissolversi in vincoli e divieti assoluti; se il turismo ha prodotto in alcuni tratti delle coste sarde situazioni di criticità, ciò non deve essere affrontato meramente vietando la costruzione, ma occorre far valere il potere e il ruolo guida del progetto colto e consapevole, capace di interpretare gli aspetti più intimi e stratificati della storia, del territorio e della cultura locale.

## Note

1 I dati rilevati da Price identificano tutti gli insediamenti situati entro un chilometro dalla costa, facendo riferimento alle definizioni del censimento italiano del 1971.

## Riferimenti bibliografici\_References

- Clemente F. (1955) *Proposte per un piano di valorizzazione turistica della Sardegna*, Commissione Economica di Studio per la Sardegna, Sassari.
- Corboz A. (1983) "Il territorio come palinsesto", in *Casabella*, n. 516, pp. 22-27.
- Doumenge F. (1965) *Géographie des mers*, Presses Universitaires de France, Parigi.
- Gregotti V. (1984) "Modificazione", in *Casabella*, n. 498-499, pp. 2-7.
- Le Lannou M. (1941) *Paitres et paysans de la Sardaigne*, Arrault, Tours; trad. it. a cura di Brigaglia M. (1979) *Pastori e contadini di Sardegna*, Edizioni Della Torre, Cagliari.
- Lucchini M. (2009) *L'identità molteplice. Architettura contemporanea in Sardegna dal 1930 al 2008*, Aisara editore, Cagliari.
- Mossa V. (1983) *Architettura e paesaggio in Sardegna*, Carlo Delfino editore, Sassari.
- Price R. (1983) *Una geografia del turismo: paesaggi e insediamenti umani nelle coste della Sardegna*, Studi e Ricerche Formez, Cagliari.
- Regione Autonoma della Sardegna (2006) *Piano Paesaggistico Regionale*.

of the tendency towards unplanned expansion described by Price, which only the introduction of a rigorous control instrument like the Regional Landscape Plan has managed to contain.

*Tortoli-Arbatax (NU) - Situated near Capo Bellavista on the eastern coast of Sardinia, the centers of Tortoli and Arbatax have historically established reciprocal relationships; the former, in the hinterland, is characterized by agricultural production and marine and lagoon fishing activities, with the latter serving as its pivotal port outpost. In the mid last century, Arbatax undergoes a transformative shift toward industrialization with the establishment of Sardinia's largest paper mill and the creation of a significant shipyard. The gradual tourist influx along the coastline, discernible through a diachronic lens, takes on a unique trajectory within the island's context. Urban expansion manifests in the growth of Tortoli's center, exhibiting typical features of twentieth-century expansions, including subsequent subdivision plans within a unitary drawing. Simultaneously, the Arbatax nucleus, initially focused on port and industrial functions, experiences tourist-driven settlement expansion over the past three decades, colonizing the entire seaside of Capo Bellavista. The gradual densification along the axis connecting the two centers gives rise to a linear and continuous city. This evolution defies Price's projections, illustrating how local and private initiatives can lead to unconventional solutions.*

## Conclusions

Considering the findings, the briefly outlined framework prompts reflections on settlement patterns and the socio-political and economic logics through which, in the short term, the territorial palimpsest of the Sardinian coasts responds to significant changes, and on how, over time, tourist development threatens the structure of the territory. However, the key consideration is how the most authentic meaning of this compilation of historical, geographical, geological, cultural, social, and economic data, recognized by Price, should be nurtured without uprooting it from its past. It is therefore fitting to recall the vision of Fernando Clemente, presented in the preface to Price's work, who, forty years ago, emphasized the need for "a new approach to the relationship with the morphology of the territory, in which the solution to specific problematic issues between the existing (natural and urban landscape, agricultural and historical landscape) and the new settlement is seen as an element enriching the landscape and the culture of the places themselves".

While this objective still seems far from being fully achieved, territorial compromises, now historical facts, can find necessary mitigation today in the quality of projects at different scales. The relationship between the territory and tourism cannot dissolve into absolute constraints and prohibitions; if tourism has created critical situations in certain stretches of the Sardinian coasts, this should not be addressed solely by prohibiting construction. Instead, it is essential to assert the power and guiding role of a cultured and aware design capable of interpreting the most intimate and layered aspects of history, territory, and local culture.

## Notes

1 The data collected by Price identify all settlements located within one kilometer from the coast, referring to the definitions of the Italian census of 1971.