

Per il futuro 497 milioni di metri cubi

La Sardegna affonderà sotto il peso del cemento

di Antonio Cederna

I comuni costieri hanno approvato insediamenti urbanistici per un milione di persone

C'è una parola che usiamo molto spesso quando andiamo in vacanza o percorriamo da turisti l'Italia, ed è l'avverbio *ancora*. Diciamo così ad esempio: questo litorale è ancora intatto, qui il cemento non è ancora arrivato, come è ancora bello questo promontorio, quelle colline si salvano ancora, questo bosco non è ancora stato bruciato, eccetera. E ci ralleghiamo: ma così dicendo riconosciamo implicitamente che la buona salute di quelle parti del nostro territorio è precaria e a termine e che quindi ci muoviamo in una topografia temporanea e provvisoria. E infatti, se potessimo sovrapporre allo stato di fatto lo stato di previsione, cioè quanto nel chiuso dei loro uffici hanno predisposto le società immobiliari e le amministrazioni comunali, ci accorgeremo subito che tutto quanto ancora si salva è destinato a scomparire tra pochi anni sotto una crosta ininterrotta di cemento e di asfalto, fino alla quasi totale abrogazione di paesaggio, ambiente e natura.

Ecco dunque un impegno che la stampa non asservita agli interessi della speculazione deve assumersi in modo deciso e sistematico: l'impegno di informare la gente sulla sorte riservata al territorio nazionale per smascherare piani e programmi catastrofici, gettare l'allarme finché si è in tempo a contrastarli, fare un sacrosanto processo alle intenzioni di tutti coloro che considerano il territorio una merce, anziché un bene limitato e irripetibile, una risorsa scarsa e preziosa da salvaguardare gelosamente per la nostra identità storica e culturale, oltre che per la nostra stessa economia. Occorre rendersi conto che, se non si interviene con decisione, se non sapremo mobilitarci contro l'affarismo e la demagogia, ciò che ci aspetta è la soluzione finale per quello che una volta era chiamato il bel paese.

È proprio quello che potrà capitare alle coste della Sardegna, che erano e che sono ancora in parte una delle meraviglie del mondo. Per convincersene basta fare un calcolo molto semplice: sommare i metri cubi previsti dai piani dei comuni costieri. In breve, succede questo: coi loro novecento e passa piani di lottizzazione i 68 comuni costieri prevedono di lasciar costruire lungo i 1.385 chilometri dei litorali sardi (piccole isole escluse) oltre 65 milioni di metri cubi di edilizia «turistica», per l'insediamento di oltre un milione di persone (una media di 60 metri cubi a vano). E questo soltanto per quelle lottizzazioni che sono state debitamente convenzionate e approvate: se aggiungiamo le cubature previste nei programmi non ancora in regola con le disposizioni di legge (senza contare i trucchi con cui metri cubi, vani e posti letto vengono poi moltiplicati in



barba a leggi e regolamenti), si arriva a un milione e mezzo di metri cubi di cemento e di asfalto. E ancora come se alla Sardegna dei residenti si aggiungesse un'equivalente Sardegna di turisti.

È, come si vede, una previsione insensata che porterà a spalmare di cemento e di asfalto circa 30.000 ettari di territorio prezioso: privatizzando gli accessi al mare, riproducendo lungo i litorali il disordine e la congestione delle aree urbane, acciollando di fatto alla collettività (per la difficoltà di far rispettare le imposizioni delle leggi regionali e nazionali) ingenti spese per servizi e infrastrutture, dalla nettezza urbana alla rete idrica, dalla manutenzione delle strade all'adeguamento delle forme e via dicendo. Uno spreco edilizio e di territorio che assume proporzioni addirittura fantastiche se aggiungiamo le cubature previste da tutti i 356 comuni sardi nei centri urbani, nelle zone di completamento e di espansione residenziale: per cui risulta che sarà possibile costruire poco meno di 497 milioni di metri cubi per complessivi 5.357.000 vani-abitanti. E avremo una Sardegna che, in virtù di piani e programmi senza alcun rapporto con la realtà demografica e sociale, viene moltiplicata per tre volte e mezzo!

È il risultato grottesco del nostro modo di fare ovvero di non fare urbanistica, dell'assenza di qualsiasi strategia generale, dell'ormai comprovata inadeguatezza della dimensione comunale (ogni comune mira a sfruttare al massimo il proprio territorio, indifferente a quanto fa il vicino), del fallimento di ogni programmazione intermedia (i comprensori sono rimasti sulla carta), insomma, di un invertebrato analfabetismo urbanistico, alimentato da pressioni elettorali e clientelari. Il vizio è nazionale. Una ventina di anni fa un calcolo a-

nalogo fu fatto per i trecento comuni di una vasta area a nord di Milano e da esso risultò che tra Milano, il Lago Maggiore e il Lago di Como si sarebbero potuti costruire edifici per una popolazione pari a quella di New York e Tokio messe insieme.

Ancora, una quindicina di anni fa un'inchiesta promossa dal ministero dei Lavori pubblici accertò che in 2.200 comuni italiani apparivano consentite, a tutto il '67, lottizzazioni per niente meno che un miliardo e 430 milioni di metri cubi, pari a oltre 180 milioni di vani residenziali e turistici (e altrettanti abitanti): un'autentica alluvione edilizia, un autentico indecente saccheggio territoriale in omaggio alla distribuzione delle proprietà e alla speculazione privata (i comuni sardi già allora prevedevano 37 milioni di metri cubi per 470.000 abitanti). Il tutto in regola col nostro arretrato ordinamento giuridico in materia fondiaria, secondo il quale (come sentenzia la corte costituzionale ogni dieci anni) il diritto di edificare sarebbe «connettuto» col diritto di proprietà: cosa per cui qualcuno ironicamente osservò che l'Italia coi suoi 30 milioni di ettari potrebbe legalmente ospitare (un metro cubo per metro quadrato, esclusi laghi e montagne) tre miliardi di abitanti, quasi quanti ne ospita l'intero pianeta.

Al fallimento sovradimensionamento degli strumenti urbanistici comunali si deve aggiungere una grave distorsione nelle tipologie ricettive. Da quell'oggetto ancora semimisterioso che è il «Progetto turismo» regionale si apprende che in Sardegna i posti letto turistici sono circa 230.000, dei quali solo 86.000 in alberghi, campeggi, ostelli eccetera: il resto in seconde case. Da un'analisi più approfondita dei dati dell'ultimo censimento risulta che in Sardegna le seconde case

In questa prima puntata della nostra inchiesta i dati del futuro dell'isola

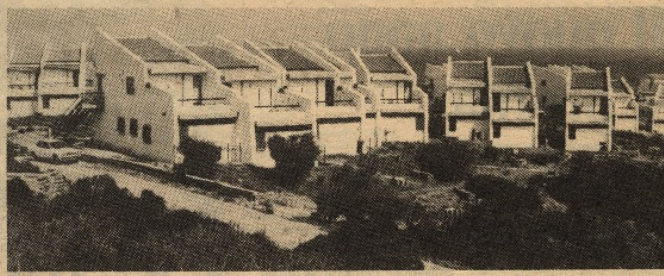
(quelle che vengono chiamate «abitazioni non occupate», cioè occupate per una media di 20-21 giorni l'anno) sono oltre 70.000, pari a 248.000 stanze. Anche riducendole di un terzo (non tutte sono turistiche) e assegnando un coefficiente di 1,5 posti letto per stanza, si arriva a circa 250.000 posti letto turistici in seconde case, sei volte quelli degli esercizi alberghieri: una ricettività «sommersa» (come la definisce G. A. Sollinas sull'ultimo numero della rivista *Informa*) che è cresciuta del 401 per cento nell'ultimo decennio, mentre i posti letto alberghieri sono cresciuti solo del 74 per cento (e vengono esclusi dal calcolo i comuni capoluogo di Cagliari, Oristano, Sassari).

«Va da sé che questo diluvio di seconde case vuol dire soltanto» (come si legge nello stesso «Progetto turismo») «rapina e degrado generalizzato del territorio», spargimento edilizio che consuma e privatizza enormi zone costiere; vuol dire scarsa o nulla dotazione di servizi, impiego di mano d'opera solo in fase di costruzione e quasi nessun posto di lavoro stabile (mentre un albergo impiega un addetto per ogni quattro posti letto). Uno spreco di risorse, che del resto è messo in piena evidenza su scala nazionale dal censimento, che ci mostra quest'altro fatto straordinario: che per 56 milioni di italiani ci sono 88 milioni di stanze, 30 milioni di stanze in più, e di queste le «non occupate» (tra cui le seconde case di vacanza) sono oltre 15 milioni, con un incremento del 99 per cento nel decennio '71-'81. È il paradosso della situazione italiana, il più chiaro segno del naufragio della nostra politica edilizia e urbanistica. Abbiamo costruito seconde e terze case (che negli ultimi anni hanno rappresentato più della metà della produzione edilizia globale e contemporaneamente abbiamo distrutto, buttato via milioni di stanze residenziali nei centri urbani per destinarle a uffici: abbiamo cioè realizzato l'inutile e il superfluo, mentre sempre più grave è la fame di case per chi ne ha veramente bisogno e un milione di famiglie vive in coabitazione).

Ecco i lussi che questo nostro sgangherato paese si è concesso: un ininterrotto boom edilizio senza scopo, che non ha risolto alcun problema, anzi li ha aggravati tutti. Torniamo sulle coste sardi. Quei 65 milioni di metri cubi di edilizia turistica che dicevamo in principio, e che sono previsti dagli strumenti urbanistici dei comuni costieri nelle famose zone F, vediamo in testa la provincia di Cagliari (26,5 milioni), seguita da quella di Sassari (23,5), Nuoro (10,9), Oristano (4,5). Prendiamo le coste in provincia di Sassari e vediamo alcuni casi macroscopici.

Dall'Argentiera a Stintino, lotto selvaggio

Qui, nei primi Anni Settanta la Regione aveva approvato lottizzazioni per 2.800.000 metri cubi, per 11.000 seconde case e 40-45.000 posti letto. Nel 1980, il piano della giunta di sinistra di Sassari operava un notevole ridimensionamento, riducendo i metri cubi di Stintino da 1.370.000 a 979.000 e quelli dell'Argentiera da 1.400.000 a 490.000. Caduta la giunta, al centro-sinistra che è seguito non è parso vero tornare a gonfiare quelle previsioni demenziali: 1.760.000 metri cubi per Stintino, 695.000 per l'Argentiera, per un totale di 60.000 posti letto. I lavori in corso offrono uno spettacolo raccapricciante. All'Argentiera, mentre si lascia andare in rovina l'antico impianto minerario che è un importante documento di archeologia industriale, si trasformano in ville le vecchie case, pollai e canili compresi, usando i più smaccati sotterfugi e truccando i progetti; a Stintino è in atto la più brutale devastazione ambientale che sia mai veduta. Stradacce che spianano le dune, le rocce stritolate, la macchia scorticata selvaggiamente, lottizzati gli scogli e lo stesso demanio, la più volgare crosta edilizia incastrata a forza, fino a cancellarla, nella crosta terrestre.



Santa Teresa di Gallura



Una decina di lottizzazioni, un programma di fabbricazione che prevede di triplicare gli abitanti del centro abitato e di decuplicare la popolazione complessiva, portandola a 42.000 unità per 2.770.000 metri cubi turistici, senza che siano stati predisposti quegli «studi di disciplina» che dovrebbero, nelle pie intenzioni della legge regionale n° 17, assicurare un «armonico inserimento nel territorio» (A Porto Pozzo pare che di metri cubi ne siano previsti addirittura 6 milioni). Fra i più celebri errori spiccano lo spropositato ammasso edilizio della Marmorata e l'adiacente lottizzazione-ghetto, coi massi e i praticelli all'inglese riportati come parrucche; e il vergognoso ghetto «popolare» di Ruoni, sorto grazie a un «regalo» fatto dal costruttore a chi non aveva una casa (ma anche a personaggi influenti) in cambio di amplissime possibilità edificatorie. Una storia oscura su cui sarebbe bene far luce.

Arzachena e il consorzio Costa Smeralda

Abitanti 8.000, sviluppo costiero di una ottantina di chilometri: il programma di fabbricazione adottato nel dicembre dell'80 prevede in tutto la costruzione di 14.000.000 di metri cubi (di cui 8,3 milioni lungo le coste) per oltre 166.000 posti letto. Da anni vi opera col suo peso schiacciante il consorzio Costa Smeralda, proprietario di poco meno di 3.000 ettari nelle zone più pregiate lungo 55 chilometri di costa. La storia del suo insediamento, del servile ossequio, negli Anni Sessanta, di comune, Regione, Cassa, per il Mezzogiorno, provveditorato opere pubbliche e Soprintendenza ai monumenti, è narrata con estrema chiarezza in un quaderno di *Italia Nostra*, che oggi andrebbe ristampato e aggiornato a edificazione di tutti i quanni sono davvero interessati alla sorte dell'ambiente e dell'economia sarda.

Basterà ricordare che nel 1969 il programma di fabbricazione di Arzachena venne redatto dallo stesso architetto del consorzio e consisteva nell'integrale cementificazione-distruzione della costa, anche con indici inverosimili di 4 metri cubi per metro quadrato, per una capacità insediativa di 300.000 turisti (una città come Bari). Seguirono campagne di

stampa, diatribe a non finire, ripensamenti da parte di comune e Regione, violente rimozioni da parte del consorzio: e siamo arrivati al programma di fabbricazione adottato nel dicembre '80 con relativi «studi di disciplina».

Dei 14 milioni di metri cubi previsti, quelli consentiti al consorzio Costa Smeralda sono 4.489.000, un milione e mezzo in meno di quanto il consorzio pretende: di qui l'attuale situazione di stallo, con la Regione che tentenna e la ripresa del dibattito di sempre, tra chi esalta i grandi benefici che saranno indotti dal programma del consorzio (1.000 miliardi di investimenti) e chi, più ragionevolmente, ci crede assai poco. (Né si deve dimenticare che il «piano di sviluppo turistico» per la Gallura, redatto nel '70 da un'équipe guidata da Italo Insolera per conto della Cassa per il Mezzogiorno, prevedeva per la Costa Smeralda meno di 8.000 nuovi posti letto a tutela, per il presente e per l'avvenire e nell'interesse della Sardegna, di quello straordinario comprensorio costiero. E appunto per questo, come era prevedibile, non venne mai preso in considerazione dalle varie autorità competenti).



Costa Turchese: 1 milione e mezzo di metri cubi E a Olbia è in arrivo Berlusconi

Abitanti 31.000 e centomila persone d'estate, 55.000 stanze di cui 18.000 in seconde case di vacanza, un fabbisogno arretrato di prime case pari a 12.000 stanze. Il programma di fabbricazione è del '77, vecchio e inadeguato. Sulla costa, lunga 125 chilometri, sono già stati costruiti oltre un milione e mezzo di metri cubi (Portisco, Cugnana Verde, Porto Rotondo etc.) e ne è previsto un altro milione, per un totale di due milioni e mezzo di metri cubi (per 41.000 persone): ma sono stime approssimative per difetto, solo da poco l'amministrazione comunale ha avuto i mezzi per procedere all'elementare conoscenza dello stato di fatto. Come un fulmine a ciel sereno all'inizio dell'81 viene presentato il progetto «Olbia Due», oggi detto «Costa Turchese», dell'imprenditore milanese Berlusconi: oltre un milione e mezzo di metri cubi, per un porto turistico di 2.000 barche nei magnifici stagni, un villaggio marino di 3.600 alloggi ognuno con accesso per barca e auto e grosse lottizzazioni nella macchia di Capo Ceraso (in tutto, 15-20.000 persone). Ma non sono più i tempi della colonizzazione dell'Agà Khan. Di fronte alle prime contestazioni, viene elaborato un nuovo progetto (accompagnato da un ponderoso studio



sul turismo in Sardegna), presentato ufficialmente l'11 novembre scorso, un po' meno sconvolgente del precedente; dimezzata l'occupazione degli stagni (che sono demaniali) e di grande valore naturalistico), è eliminata la lottizzazione di Capo Ceraso che verrà destinato a parco (ma solo un versante, l'altro appartiene ad altri proprietari). Inizia la discussione, vengono avanzate controproposte, ci si avvia, come adesso si usa, a un «protocollo d'intesa»: per quanto ne sappiamo, all'imprenditore si chiedono investimenti aggiuntivi, per il recupero delle parti degradate del centro storico, per determinate urbanizzazioni, per servizi e opere pubbliche (un solo e

sempio: Olbia ha soltanto due asili nido). Ma, come ad Arzachena, il rapporto di forze è impari: il comune sta ancora lavorando alla variante del programma di fabbricazione per adeguarlo alle prescrizioni regionali dell'agosto '77 relative agli standard e solo due mesi fa ha potuto portare a termine l'aggiornamento della cartografia.

Il problema, parlando in generale, è sempre lo stesso, complicato e denso di pericoli, mentre quasi nessuno si fa più illusioni circa la funzione «trainante» di un turismo come questo, di corto respiro, puramente balneare e prevalentemente di seconda casa. Come possono amministrazioni co-

muni costituzionalmente fragili (anche se dotate di buona volontà, come sembra essere questa di Olbia, di sinistra), con i loro approssimativi strumenti urbanistici e carenti di servizi tecnici, ottenere contropartite decisive a vantaggio della comunità dei residenti? Come possono controllare nel tempo e nello spazio la realizzazione di così massicci progetti, avendo a disposizione leggi, regionali e nazionali, imperfette, confuse, contraddittorie? Come potranno contenere gli effetti negativi di questi interventi caduti dal cielo (a cominciare dall'immigrazione di manodopera) e invece ottenere effetti indotti (urbanistici, economici, sociali) positivi e duraturi e non distorcenti, in assenza di validi indirizzi strategici? Come resistere al solito ricatto occupazionale, di fronte agli eventuali aut-aut dei padroni della terra e dei capitali? Come evitare che ancora una volta la materia prima del turismo, il territorio con le sue risorse limitate e irripetibili, venga per sempre degradata, privatizzata e distrutta? Solo una riconversione culturale delle amministrazioni, solo una tutta nuova volontà politica, solo un'illuminata e ferrea efficienza potrebbero operare il miracolo. A.C.

(1)continua