

UNA NUOVA URBANISTICA: È POSSIBILE.

ENNIO NONNI



Presentazione di Silvia Viviani

INU Edizioni

Una nuova urbanistica: è possibile

Crediti fotografici

Contenuto fronte e retro copertina

Stampa e casa editrice

Iban

Sommario

7	Introduzione
11	Per iniziare.
11	Ricordando il passato
33	Alcune parole chiave
39	Amministrare o governare
47	Il territorio comunale.
47	Dieci indirizzi per un PRG di qualità.
61	La scala del quartiere.
61	Dieci azioni per un diverso disegno urbano.
73	I centri storici
73	Dieci strategie per la rinascita dei centri storici.
85	L'unione di più comuni
85	Dieci obiettivi per i nuovi Piani di area vasta
95	10 argomenti ineludibili
95	Consumo zero: una risorsa per la crisi.
98	Incentivi privati e compensazioni pubbliche.
104	Concentrazione contro dispersione: la tecnica del villaggio.
111	Dalla norma alla prestazione.
116	Il mix di funzioni: da facoltativo a obbligatorio.
118	Progettare case: come e per chi?
124	Strategie per la diffusione del verde.
127	Arte e urbanistica: occasioni da non perdere.
133	La sicurezza nella pianificazione.
138	Un modello globale di sostenibilità.
145	Per finire.
145	La identità e l'attrazione

Introduzione

Probabilmente non è necessario e neppure utile scrivere di urbanistica cercando di analizzare cosa si è recentemente fatto o cosa si dovrebbe fare, col risultato di uscire da questa riflessione frustrati, criticando il passato nell'impotenza di sognare un futuro realisticamente alla nostra portata; a meno che non si rimanga all'interno dell' "Accademia", della ricerca sociale, dell'analisi urbana e del commento ai Piani appena approvati, dove l'aspetto teorico e virtuale è spesso il solo risultato; in questi termini lo scenario non è certo incline all'ottimismo. Per rendersene conto, sarebbe sufficiente e molto utile per gli studenti che si avvicinano al complesso mondo del disegno urbano e della pianificazione, sfogliare riviste specializzate e libri tematici di qualche decennio orsono, andando a vedere le belle mappe dei nuovi Piani Regolatori, Piani Intercomunali, quartieri, con norme, relazioni e commenti di progettisti (anche i più famosi) e politici sulla bontà, lungimiranza e innovazione del progetto; poi però sarebbe necessario andare di persona in quelle città pianificate, nei quartieri, nella campagna, nella periferia, e toccare con mano il risultato di quello stesso Piano, fotografando edifici, strade, palazzi, parchi, attività e interrogarsi se quello era il risultato auspicato. Generalmente, rispetto a questa inconfutabile prova del nove, tutti si dissociano, progettista compreso, accampando altre responsabilità, fra coloro che hanno partecipato a vario titolo al processo urbano, nella considerazione che le colpe delle squalificate periferie (ad esempio) sono degli altri, del progettista delle urbanizzazioni, del Comune che ha approvato, dell'imprenditore che ha banalizzato, del proprietario che non ha investito nella qualità; in pratica l'anomalia è da ricercarsi nell'imposizione di regole e consuetudini mediocri, facili nella loro presunta coerenza, da cui non c'è il coraggio di dissociarsi. Negli ultimi decenni pochi casi isolati hanno provato a testare sul campo le idee e le strategie ideate nel progetto di molti Piani Generali e Attuativi, in una continua ansiosa evoluzione fra innovazione teorica, applicazione concreta, verifica nel tempo, con correzioni e aggiornamenti; un approc-

cio finalizzato al risultato visibile, nell’ottica di dare un senso compiuto alla nuova idea di Urbanistica, quale momento in cui una comunità immagina modi concreti e forme dello stare insieme in un dato territorio, a volte entusiasmandosi. Questa urbanistica, partecipata e comprensibile alla gente, dovrebbe rappresentare un laboratorio sperimentale di principi, progetti creativi alle varie scale, che colgono la ricchezza della diversità, la esaltazione dei contrasti, senza favorire l’appiattimento, in nome di una ambigua equità sociale. L’obiettivo è la identificazione della città e dei suoi quartieri, la nuova sostenibilità sociale e ambientale, la bellezza urbana specifica, la sua sicurezza, tendendo alla qualità del vivere bene, nel continuo confronto con la compatibilità economica di ogni azione, mentre tutto invece spinge verso la globalizzazione e omologazione. Il tentativo di questa raccolta di idee sull’urbanistica, ha l’ambizione di indirizzare alla pratica del buon senso, l’approccio semplice allo studio della città, partendo dal basso, con un orientamento quasi didascalico, costruito per progetti e per punti, al fine di mettere con un linguaggio comprensibile, le basi su cui, senza ambiguità, concretizzare forme e spazi creativi e

ABOLITO		INTRODOTTO
Indice di fabbricabilità	⇒	Prestazioni
Distanza dai confini	⇒	Densificazioni
Distanza dalle strade	⇒	Allineamenti
Zonizzazione specifica	⇒	Libertà funzionale
Altezza omogenea	⇒	Valutazione tessuti
Lottizzazioni	⇒	Agglomerati

Passato e futuro dell’urbanistica: principi di norme urbane nel nuovo piano urbanistico di Faenza 2015.

innovativi. I risultati disastrosi di certi progetti urbani piccoli o grandi che siano non sono intenzionali, sono l'effetto di applicazioni acritiche di norme, o peggio di invenzioni di regole inutili, che trattano in modo separato i vari momenti temporali della pianificazione: il Piano generale, il Piano Attuativo, il progetto edilizio. Si materializza in questo modo, la pratica di una continua rincorsa, senza coerenti soluzioni ai problemi che emergono. Problemi che lieviterebbero in tutta evidenza se venissero simulate più alternative riguardo ai flussi dei pedoni, al loro modo di aggregarsi o magari alla dispersione e insicurezza che può generare ad esempio, un disegno urbano anonimo e respingente. Per facilitare un approccio semplificato ad un diverso modo di vedere l'urbanistica, si è iniziato estrapolando alcuni principi generali, che rappresentano una guida e al tempo stesso una verifica valida, a prescindere dalla scala del progetto; quindi il territorio a cui riferire i Piani è stato idealmente suddiviso per coprire ogni zona del campo; quello comunale, l'ambito del quartiere, il centro storico e l'area vasta di più enti pubblici, immaginando per ognuno di questi progetti, quasi per gioco, dieci azioni strategiche da mettere in campo. Dalla scala dei Piani generali, si scende a quella del progetto più creativo, con l'indicazione di dieci argomenti ineludibili, da discutere con passione, nella convinzione che il territorio non è riproducibile e una volta trasformato in modo peggiore, lo resterà per sempre (o almeno per intere generazioni). Per finire, si conclude la riflessione, analizzando i risultati dei Piani urbanistici alle varie scale, affermando che la finalità concreta di questo modello genera, se concretamente applicato, identità e attrazione di un territorio: il contrario della omologazione e della globalizzazione. È certo che in futuro se i progressi della tecnologia saranno della stessa entità degli ultimi cento anni, cambieranno radicalmente i modi e i temi dell'urbanistica. Per pianificare è necessario assumere la regola che il futuro non è prevedibile e perciò è necessario considerare l'imprevisto e l'inatteso quale parte fondante del processo di pianificazione, abbandonando le consuetudini e le abitudini che discendono da un insegnamento tradizionale e da un apparato normativo, che registra nei casi migliori il presente. Erano meglio le città all'inizio del '900 o quelle di adesso? È lo stesso quesito, senza risposta, che accompagnerà i cambiamenti dopo un altro secolo. Ma se le trasformazioni sono inevitabili, imprimere loro una direzione dipende solo da noi, con azioni indicate nel nostro tempo, che però saranno valutabili solo a distanza di decenni, ben sapendo fin da ora, che l'obiettivo dell'urbanistica non è la tecnica o la tecnologia, bensì lo spazio e le relazioni dell'uomo all'interno di esso, un valore che supera il concetto di benessere, o a seconda della latitudine, il concetto di sopravvivenza.



Unione della Romagna Faentina: centro storico di Brisighella. I tessuti urbani del passato devono essere di esempio per l'applicazione alla città moderna di quegli elementari principi formativi e qualitativi tuttora attuali

Per iniziare

Ricordando il passato

Quando ci si appresta ad esaminare le trasformazioni o comunque gli interventi avvenuti sulle città nel passato, si avverte, pur senza conoscere nel dettaglio la storia dell'urbanistica, una naturale discontinuità fra ciò che è avvenuto fino ai primi decenni del 900 e quanto accaduto nell'ultimo secolo, con particolare accento dal secondo dopoguerra ad oggi.

È evidente che prima del 900, l'urbanistica (che non si riconosceva in una vera disciplina), ha prodotto interventi di ogni genere, dalla sostituzione ad ampliamenti di interi brani del tessuto urbano, da demolizioni radicali fino ad esasperate aggiunte; tuttavia, in tutte queste azioni si legge un comune denominatore caratterizzato dalla scelta coerente dei materiali, pur nella restituzione di una molteplicità di stili, tale da farci percepire ancora oggi, quando percorriamo questi spazi urbani, una naturale omogeneità complessiva e una ricchezza nei singoli episodi di architettura.

Sono quegli insediamenti che ancora oggi, nel nostro tempo, per decisione unanime e collettiva, tuteliamo, e comprendono diverse civiltà, sia scomparse e racchiuse nei preziosi siti archeologici, sia quelle che continuano a vivere insieme a noi nei centri storici, che esemplificano vere e proprie eccellenze insediative; ambedue manifestazioni di straordinario valore sociale e culturale, ma anche e soprattutto come manifestazione di un valore aggiunto, in grado di innescare grandi capacità turistico – economiche.

Difficile sottrarsi al fascino cosmologico dei tipi di insediamento determinato dalle strutture Neolitiche, con sistemi di capanne disposte a formare uno spiazzo centrale, con il perimetro che definisce simbolicamente il

limite esterno da non superare, e una dimensione interna organizzata intorno ad uno spazio centrale aggregativo e generatore, da proteggere contro l'ignoto. In questa riconoscibile composizione del mondo arcaico, troviamo l'essenza e gli elementi razionali e spirituali, pur singolarmente presi, dell'urbanistica contemporanea, che tenta di ridare un senso alla brevissima stagione di follia, gli ultimi 70/80 anni, che guarda caso coincidono con l'esplosione periferica degli insediamenti.

Sono passati solo 6/8 mila anni, ma argomenti quali la piazza, la dimensione identitaria del villaggio, l'esigenza di un simbolo pubblico di riferimento, la contiguità del vicinato a garanzia della conservazione dei rapporti e degli strati sociali, altro non sono che l'attualizzazione contemporanea di quei modi di stare insieme, nati insieme ai bisogni sociali dell'uomo nel momento in cui si è riconosciuto e ha cominciato a vivere come "moltitudine". Gli impianti urbani di ogni epoca, hanno sempre rappresentato la fusione fra l'esigenza contingente e l'aspirazione a diventare modello; la permanenza del quale e quindi della memoria può essere tentata unicamente facendo leva sui temi collettivi, identitari, simbolici.

Il fascino metropolitano di Babilonia databile al 3000 a.c., cinta da possenti mura larghe alla base 25 mt., con una densa distribuzione residenziale a reticolo, è nota per il grande viale delle processioni, tutto pavimentato e rettilineo largo 23 mt. e con la torre a sette terrazze alta 90 mt. in cui si materializzava la concezione babilonese del mondo.

È nel 2 millennio a.c. che a Creta viene concepito lo schema del palazzo-città, con una complessa struttura pluripiano e plurifunzione, ma con la invenzione della grande piazza centrale chiusa da tutti i lati, con gli edifici al contorno; una composizione spaziale che nel palazzo di Knosso, conferma il valore del punto generatore urbanistico (in questo caso la corte), su cui convergono idealmente i densi strati urbani, funzionali ad una città senza mura di difesa. Ma è la polis greca, quale complesso artificiale unico inserito nel paesaggio naturale, che esprime al meglio la maturità della concezione urbanistica.

All'elevazione dell'Acropoli, luogo spirituale, custode delle origini e costante riferimento collettivo, si contrappone una suddivisione funzionale dello spazio, generalmente organizzato a scacchiera, per rispondere alle esigenze in termini di dotazioni private, aree sacre e aree pubbliche, necessarie alla città. In questo moderno disegno urbano, i complessi architettonici pubblici, sono diffusi in una trama urbana che trova una esemplare applicazione nella ricostruzione di Mileto ad opera di Ippodamo.

L'urbanistica greca riassume con chiarezza il concetto di unità urbana, o meglio di centro urbano; lo spazio è pensato per il cittadino, per la sua

vita ordinaria e per la sua elevazione culturale, e la componente architettonica, con il concetto di limite abitato (per Ippodamo erano 10000 ab.), diventa quindi una naturale conseguenza.

All'opposto, i centri urbani romani rimandano agli accampamenti militari, con 2 assi perpendicolari, il cardo e il decumano che intersecandosi al centro, individuano uno slargo, mentre alle estremità ci sono le quattro porte di accesso alla città, per poi proseguire nella geometria parcellizzata del territorio rurale; un denso interno urbano con rigorosi isolati a scacchiera e un esterno rurale dominato dal riquadro della centuriazione. Questa impronta artificiale, che pare travolgere ogni cosa, ha fra le sue eccellenze la grandiosità e la precisione ancora oggi visibile, della permanenza dell'antico tracciato, su vaste aree del territorio rurale europeo. Emerge l'inclinazione pratica ingegneristica dei romani che a differenza della attenta estetica compositiva dei greci, non può però oscurare i simbolismi e i cerimoniali che proiettano la pur pratica strutturazione di un territorio in una dimensione cosmologica; l'orientamento degli assi ai punti cardinali, il rito dello scavo del solco perimetrale interno su cui sorgeranno le mura interrotte solo dagli accessi, il centro con lo spazio per la gerarchia militare e l'altare per i sacrifici; solo in seguito a questi simbolici rituali, si consolida l'organismo urbano con gli edifici pubblici e privati.

È certo però che la città romana è quanto di più complesso e denso sia possibile immaginare, con le poche domus a uno/due piani all'interno del fitto tessuto di insule composte da edifici condominiali anche di 6/7 piani. Se nell'urbanistica greca il limite è ascrivibile ad una dimensione urbana, in quella romana, il significato si estende anche allo spazio aperto extra moenia, e i "limites" della centuriazione altro non sono che moduli decisi a tavolino, estendibili all'infinito e in ogni luogo conquistato, secondo le necessità; una urbanizzazione attuata con regole diverse fra l'urbano e il rurale, ma che non si ferma davanti ad alcuna condizione paesaggistica. Alla totale dissoluzione della strutturazione territoriale romana, urbana e rurale, avvenuta nell'alto medioevo per sei lunghi secoli, sopravvivono attorno a preesistenti monasteri, pievi, ville o altri centri, piccole città autonome, senza relazioni esterne e perciò fortemente urbane e identitarie. Alla defunta globalizzazione romana, risponde una organizzazione lenticolare di inurbamento, apparentemente di sopravvivenza, ma in realtà continuamente protesa a illuminare e sviluppare le matrici culturali, ideologiche e religiose dello specifico luogo e comunità.

Quando dopo il 1000, si riaccendono le relazioni territoriali e nuove energie esplodono, questi raffinati microcosmi sparsi non indietreggiano, ma si consolidano e si moltiplicano in una quantità di forme urbane non co-

dificabili; nasce la città medioevale e con essa, quel modo di intendere l'urbanistica che non si può certo definire spontanea.

La città medioevale, dei primi secoli dopo il 1000, sia quella esistente che di nuova fondazione, non si basa sulla fissità di concetti spaziali o criteri predefiniti come avvenuto in passato; la evoluzione di ogni centro è frutto di una appropriazione collettiva, che innesta la composizione urbanistica nel livello del buon governo e della estetica urbana, in primo luogo per vincere il confronto fra città e città, poi lasciando ampio spazio a puntuali decisioni di necessità e decoro, per affrontare i bisogni caso per caso.

Si è formato così, naturalmente, quel vincente stato di appartenenza alle città (e solo a quelle), che ha consentito di rileggere nell'urbanistica medioevale quanto di più contemporaneo e futuribile sia possibile immaginare, rifiutando il termine di "pittresco". L'identità si esprime nella sobrietà, varietà ed armonia delle soluzioni che rendono belle le città.

La soluzione di un qualsiasi problema pratico, sia collettivo che specifico, si adeguava naturalmente al senso estetico, quale immagine condivisa di una costante e coerente manifestazione artistica.

La città medievale è in pratica la città del possibile. I minuziosi regolamenti medioevali delle città stato, sul decoro e sulla funzionalità urbana, restituiscono questa determinata volontà di correggere i difetti utilizzando materiali e tecniche (non forme), caratteristiche di quel luogo: un vero e proprio codice linguistico autoctono e comunicabile.

La disciplina delle pavimentazioni stradali in pietra, l'uso dei materiali tipici per le facciate, le norme sulla creazione di portici e piazze, sulla disponibilità di spazi pubblici, la demolizione delle occupazioni abusive, le sporgenze dei cornicioni in rapporto alla larghezza stradale, le tipologie e le modalità di taglio e montaggio della pietra a vista, la disciplina dell'uso di materiali diversi quali ceramica, pietre colorate, legno, il divieto di demolire costruzioni se non sostituite con altre più belle, l'autorizzazione a costruire da parte delle autorità, in alcuni casi vincolata alla approvazione dei vicini, sono solo alcuni spunti che si ritrovano in vari statuti cittadini, ma che testimoniano questa necessità di coerenza dei dettagli, per restituire, pur nella pluralità di forme, una immagine complessiva della scena urbana altrettanto unitaria; situazioni non ascrivibili qua e là, ma estese a gran parte delle città europee e perciò sfuggenti ad ogni catalogazione.

Il periodo medievale, è nel campo dell'urbanistica quanto di più moderno a cui attingere per rispondere alle aridità di quelle "nostre recenti" periferie urbane, dove la scarsa attenzione ai fenomeni sociali e la mancanza di scelte progettuali ed architettoniche, hanno fatto sì che vaste aree urbane esterne ai centri storici, siano state classificate come "non città".

L'idea rinascimentale dell'urbanistica, che coincide con la colonizzazione europea dei territori d'oltre mare, è esattamente l'opposto di quella medioevale; la città non viene più vista come un organismo in continua e per certi versi "incontrollata" trasformazione, ma è determinata dal disegno di sue parti più o meno estese quale mezzo ideale per garantire l'unità spaziale ed artistica; è il rifugio nella perfezione eccelsa dell'opera singola, del frammento urbano eclatante che si innesta nel vivo tessuto medioevale, immagine di una città disegnata nelle forme pensate da un ristretto circolo, depositario della cultura umanistica. Questo è l'humus culturale, complice da una parte, la scarsità di grandi interventi e dall'altra, il ritrovamento nel 1414 del *De Architectura Libri Decem* di Vitruvio, da cui parte la disamina sull'ideale di città, che con la divulgazione dei trattati, influenzerà gran parte dell'urbanistica rinascimentale.

Nella seconda metà del 400, dalla fiorente Toscana prende corpo la ricerca, inizialmente teorica, sul disegno urbano rinascimentale. Ad una nuova elite di architetti viene consegnata ogni decisione sulla perfezione geometrica della nuova architettura, garantendone la oggettivazione.

Il *De Re Edificatoria* di Leon Battista Alberti, apre nel 1453, la stagione dei trattati che, ispirandosi a Vitruvio e ad una ritrovata classicità, riassume le conoscenze dell'epoca, con considerazioni sulle tecniche urbanistiche e sul modo di organizzare la città. Antonio Averlino detto il Filarete, con il *Trattato Di Architettura* nel 1465, presenta la città di Sforzinda come modello dello spirito rinascimentale che non risponde a nessun tipo di pianificazione, ma solo ad un grande progetto di architettura.

È con Francesco di Giorgio Martini intorno al 1470 nei *Trattati Di Architettura ingegneria e arte militare* che l'esposizione diviene scientifica e manualistica, esemplificata con immagini sui vari tipi di città ideali.

L'urbanistica e quindi la città nel suo complesso, viene vista come una sommatoria di episodi, di focali che possono essere facilmente sostituite, con decisione dell'autorità, con architetture imponenti, ulteriormente magnificate dall'estensione del progetto allo spazio aperto fronteggiante. Alla trama medioevale, risultato di una sintesi collettiva che scaturisce da esigenze pratiche e identità estetiche, si contrappone l'imposizione rinascimentale del progetto deciso sulla carta, spese volte fuori scala, per affermarne la totale indipendenza.

Se nel medioevo la città è nel suo complesso una inimitata espressione artistica e un luogo pubblico di esaltazione di riti collettivi, nel rinascimento la meraviglia del progetto architettonico, si concede allo stupore cittadino, riportando lo spettacolo urbano in una dimensione privata.

A metà del 400 la trasformazione urbana di Pienza ne mostra una eccelsa

testimonianza. Nel corso del 500, accanto alle spettacolari trasformazioni urbane, per lo più estranee ai bisogni e alla estetica popolare, si registra nella pratica urbanistica, l'esigenza di modificare i grandi sistemi di difesa medioevali conseguenti alle invenzioni delle armi da fuoco.

L'ingegneria militare prende il sopravvento e travolge con decisioni autoritarie ogni barriera in ossequio della ragione di stato; le nuove cinta murarie bastionate avvolgono i centri demolendo indistintamente il tessuto medioevale che si oppone alla geometria del sistema difensivo; all'esterno delle mura per realizzare lo spiazzo di visibilità del nemico, vengono eliminate le straordinarie propaggini urbanistiche sedimentate extramuros. Stessa drastica sorte è riservata anche all'interno della città, per lasciare spazio alla edificazione della rocca adiacente al muro difensivo, con ampi spiazzi per fronteggiare le rivolte popolari.

Lo spietato tributo che l'urbanistica medioevale ha pagato in termini di sottrazione di un ingente patrimonio architettonico e artistico è solo in parte alleviato a partire dalla seconda metà del 500, dalle sperimentazioni di nuove città fortificate, vero banco di prova della ingegneria militare, di cui Palmanova, anticipatrice delle invenzioni barocche, è uno straordinario esempio. Nei due secoli del barocco, fino a metà 700, avviene una inversione di tendenza e gli spazi urbani si dilatano e si trasformano secondo direzioni studiate ad arte, con giochi, scenografie e ricche combinazioni architettoniche, tanto da fare immaginare nelle città lo spazio teatrale.

La trama urbana diviene ad un tempo binocolo con cui traguardare nuove piazze e monumenti e dall'altro, spazio da attraversare, intercalato da frequenti esplosioni architettoniche; ormai relegata in ambiti circoscritti, la città medioevale paga il definitivo tributo ideologico ad una società in cui il popolo ammira stupito i nuovi fasti pubblici senza potervi partecipare; si affacciano nuove occasioni per il progetto urbano, che proseguiranno ben oltre il 600, con il fascino fuori scala del rettilineo monumentale, della promenade alberata e del grande parco pubblico.

Alla minuta regolamentazione sulla funzionalità e bellezza di Roma, introdotta dal pontificato di Alessandro VII del 1655, corrisponde a Parigi il primo Piano di abbellimento del 1675, sotto Luigi XIV.

Se il barocco italiano si esprime negli insuperabili livelli di raffinatezza di Piazza Navona (1646) e della Piazza di San Pietro (1657), la celebrazione delle teorie non può farci dimenticare l'applicazione pratica che avviene in Sicilia nella ricostruzione della Val di Noto, distrutta dal terremoto del 1693, mentre a Parigi va di scena la "grandeur" con la costruzione del Louvre (1629) e Versailles (1662). È evidente oramai che il singolo episodio architettonico arretra di fronte alla prassi del disegno urbano, dei

nuovi giochi visuali e delle sue magie manipolatrici, messe in atto anche per offuscare una realtà sociale ben diversa.

A metà del 700 le nuove idee illuminate penetrano fra i potenti d'Europa e influenzano una revisione dei modelli spaziali eliminandone gli eccessi.

Nel 1748 viene scoperta Pompei e la rinnovata attenzione agli studi sull'archeologia non solo offre diverse suggestioni, bensì modella un nuovo gusto nell'immagine della città: è Gian Battista Piranesi con le sue vedute sulla classicità ad offrire un inedito materiale critico urbano, mentre sarà il repertorio neoclassico a caratterizzare i turbolenti decenni a cavallo del nuovo secolo.

Ma nel campo dell'urbanistica avviene un cambio di scala e la città da luogo di spettacolo da abbellire, inizia ad essere considerata un organismo con servizi, funzioni, zone, dove perseguire l'efficienza valorizzando il ruolo del verde e dei boulevards: nel cambio di scala nasce il giardino paesistico all'inglese quale esplicita contrapposizione a quello classico.

Sarà poi nel periodo napoleonico sul finire del 700, che alla pratica urbanistica si affiancano con pari dignità una revisione della organizzazione territoriale, tanto a livello amministrativo che gestionale.

La rivoluzione industriale ascrivibile al periodo compreso fra il 1760-1830, a cui una sommaria semplificazione stilistica fa corrispondere il neoclassicismo in architettura, impresse, a partire dall'Inghilterra, un radicale sviluppo al sistema manifatturiero che si estese agli altri paesi europei e amplificò nelle città, gli aspetti generati dalla industrializzazione.

Nel 1825 viene aperta in Inghilterra la prima ferrovia destinata a modificare per sempre le gerarchie territoriali: l'urbanistica moderna si fa nascere proprio intorno al 1830 per affrontare l'impennata dell'urbanesimo e le sue conseguenze, con la massiccia concentrazione di popolazione e industrie, obbedienti alle sole logiche economiche e infrastrutturali senza tenere conto della città esistente.

Questo incontrollato processo di calamita urbana, fondato sul liberismo economico e dai risvolti sociali aberranti, era stato già anticipato dagli utopisti socialisti di inizio 800, Robert Owen, Charles Fourier ed Etienne Cabet, che avevano compiuto studi sociali improntati sulla convinzione che l'ambiente eserciti un'influenza decisiva sulla formazione del carattere dell'individuo, prefigurando quale alternativa alla degenerazione urbana e umana, un sistema fondato sulla cooperazione da svolgersi all'interno di modelli insediativi per comunità autonome, pianificate nei dettagli e replicabili. Tornano a galla, come in ogni momento di crisi della città dovuta a fenomeni sociali, i concetti di limite fisico e demografico e quello del rifugio nella autosufficienza. La pratica urbanistica tende però

a rispondere ai conflitti urbani e sociali, in un'ottica positiva con norme e regolamenti ispirati all'igiene ambientale e alla funzionalità, affrontando i principali parametri edificatori che quando sono associati ad allineamenti e demolizioni si connotano come elementari Piani Regolatori.

A questa prassi si affiancano un'altra serie di progetti puntuali di infrastrutture che tagliano le città nell'ottica di connettere quartieri o diradare i tessuti. L'esempio più eclatante si concretizza a Parigi fra il 1853 e il 1870, quando Haussman sovrappone alla trama medioevale, un geometrico reticolo di boulevard e piazze; l'obiettivo è duplice: da una parte una grande operazione speculativa borghese per rendere più moderna la città identificandola con il nuovo sistema dei viali, dall'altro la definitiva subordinazione della città medioevale che viene cancellata alla vista e confinata sul retro. Ma oltre a Parigi, anche la demolizione delle straordinarie mura di Vienna con la sistemazione del Ring nel 1858 e quelle di Firenze sulla base del Piano di Poggi nel 1865, diventano autorevoli modelli anche per le piccole città di provincia. La tecnica del rettilineo e degli sventramenti del tessuto medioevale, la ritroviamo in via Nazionale a Roma e Via Indipendenza a Bologna; gravissima sarà ancora a Firenze la demolizione del 1895 di gran parte del quartiere del Mercato Vecchio.

In molte città, per una serie di coincidenze, le demolizioni, pur devastanti, sono limitate e quasi episodiche, senza una visione organica, e i programmi si concentrano sull'ampliamento delle stesse e dei nuovi tessuti, come magistralmente espresso dal Piano di Cerdà del 1859 per Barcellona.

Se l'espressione dell'urbanesimo nei primi decenni dell'800 aveva colto impreparati tecnici e amministratori, i quali avevano reagito o con utopiche città ideali o con interventi chirurgici puntuali senza però affrontare il vero tema della città nel suo complesso, sul finire dell'800 si affermano alcuni studiosi di urbanistica che delineano in modo più articolato una prospettiva di soluzione, quasi esclusivamente teorica, rifiutando la logica della demolizione tout-court.

L'inglese Patrick Geddes (1854-1932), rifiuta la pianificazione urbanistica fatta di obiettivi, di modelli e di schemi e propone un "naturale" processo di formazione della città da assecondare; il viennese Camillo Sitte (1843-1903), propone una visione non ingegneristica dello spazio urbano, rifiutando gli sventramenti e la logica del monumento isolato, considerando la città alla stregua di una opera d'arte da progettare alla terza dimensione; il tedesco Joseph Stubbien (1845-1936), con il suo trattato "Der Städtebau", rappresentò in modo eccellente la città ottocentesca, offrendo per ogni tema urbano, dall'arredo, al verde, alla viabilità, una soluzione tecnica di grande levatura estetica e scenografica nel rispetto delle parti storiche.

L'Inglese Ebenezer Howard (1850-1928), ai primi del 900, per rallentare il fenomeno dell'urbanesimo, immagina la realizzazione di città giardino di 30.000 abitanti immerse nel verde, estensive, e con uno spazio agricolo a raggiera di almeno 25km. Una idea affascinante nella sua complessità, ma che sarà di ispirazione alla diffusione della casa con giardino in suburbi periferici; premessa alla incontrollata disseminazione territoriale.

Una esemplificazione eccellente di città giardino è Letchworth del 1903, su progetto di Raymond Unwin e Barry Parker a circa 50km da Londra; infine l'ingegnere spagnolo Arturo Soria (1844-1920), intravede fin dal 1882 il fenomeno della urbanizzazione lungo le vie di comunicazione e ipotizza una città lineare da Cadice a San Pietroburgo, un lungo nastro edificato senza soluzione di continuità fatto di case con spazi verdi che convergono in una grande strada centrale alberata per trasporti veloci.

La ricerca più avanzata la conduce il francese Tony Garnier (1869-1948) con il suo modello di città industriale, progettata in ogni sua parte come fosse un unico grande edificio tecnologico in cemento armato, ferro e vetro, in aderenza a precisi criteri di igiene ambientale, di zoning funzionale nella distribuzione delle attività, salvaguardando però la città preesistente. È con il piano di ampliamento di Amsterdam sud nel 1917 ad opera di Berlage (1856-1934) che le teorie, per la prima volta, si concretizzano in modo esemplare, con il controllo fin dalla scala urbanistica del risultato architettonico complessivo, mediante grandi isolati densi e misti in mattoni a vista che assicurano un ordine e una identità urbana sorprendenti, pur nella grande dimensione spaziale; finalmente un naturale spazio urbano da abitare. L'esempio di Amsterdam non rimane un caso isolato e quando Pieter Oud (1890-1963) nel 1918 diventa architetto della città di Rotterdam, realizza 3 grandi quartieri (Tusschendiiken 1919, Mathenesse 1922, Kiefhoek 1925), che rimangono un esempio per le soluzioni formali decisamente urbane in cui si annulla il confine fra urbanistica e architettura. Ma il fascino delle teorie Haussmanniane, a 50 anni dalla applicazione su Parigi, per nulla attenuate da visioni culturalmente più rispettose della città, erano ancora ben vive per il loro effetto dirompente e trasgressivo; fortunatamente la proposta di Le Corbusier (1887-1965) a partire dal 1922, con la sovrapposizione di una nuova città razionale che cancella totalmente l'antica Parigi, isolando i monumenti, rimane sulla carta; nel 1925 l'attuazione del Plan Voisin avrebbe comportato la demolizione del centro antico, sostituito da un sistema di autostrade, 80 grattacieli a croce alti 200mt. sistemati nel verde ed edifici a redenti; nel 1929 Le Corbusier formula una nuova proposta "La Ville Radieuse", da utilizzare astrattamente per ogni realtà, che visualizza una moltiplicazione di residenze in

edifici di lunghezza indefinita, a redents, di 11 piani, sollevati su pilastri al fine di lasciare il piano terreno per tutte le funzioni pubbliche. Per Le Corbusier la città del futuro, più vicina alle teorie di Garnier, si contrappone alla città giardino, con la popolazione ospitata in alti grattacieli, soluzione mai sperimentata nella realtà se non in quel piccolo frammento-capolavoro rappresentato dalla sua Unità di Abitazione di Marsiglia del 1947.

Le realizzazioni concrete seguono percorsi più tradizionali, come ad esempio il nuovo quartiere Weissenhof di Stoccarda, ideato urbanisticamente da Mies Van Der Rohe (1886-1969) nel 1927 e utilizzato come campionario di edifici progettati dagli esponenti più importanti del movimento moderno, per testare un codice tecnico e linguistico; un tranquillizzante manifesto di quartiere borghese allestito con prototipi moderni che non ambisce certo a proporsi a differenza delle coeve sperimentazioni olandesi, come medicina per i mali della città,.

La volontà di Walter Gropius (1883-1969) di promuovere con quartieri modello le idee urbanistiche maturate nel Bauhaus (scuola di architettura fondata nel 1919), si scontra con applicazioni che non vanno oltre ad un ordinato ripetitivo disegno planimetrico e una sterile discussione tipologica intorno al modello di case basse, medie o alte; l'urbanistica si limita alla moltiplicazione della cellula abitativa con stranianti effetti nella realtà del quartiere. Gli esempi di Gropius riguardano il quartiere Törten a Dessau nel 1926, Dammerstok a Karlsruhe nel 1928, e Siemensstadt a Berlino del 1930. L'apice della sperimentazione si registra a Vienna, dove nel 1927 si realizza un complesso, il Carl Marx Hof di Karl Ehn (1884-1957), che interpreta in modo inequivocabile il tema dell'edificio/quartiere all'interno della città esistente: in un grande e unico edificio a corpi planimetrici sfalsati sono presenti 1382 appartamenti per 5000 persone; una piccola città; la questione urbanistica ormai ha progressivamente conquistato spazi di discussione decisamente superiori a quelli dell'architettura.

Il IV Convegno internazionale degli Architetti Moderni, nel 1933, mette a punto la Carta di Atene, e con essa si individuano i fondamenti teorici della nuova urbanistica nel tentativo di legittimare culturalmente un metodo generalizzabile; Le Corbusier ne è il principale promotore.

La filosofia, tale da sconfinare in un nuovo modello utopistico, è quella che la nuova urbanistica non deve porsi l'obiettivo di migliorare con soluzioni tecniche e continui compromessi lo stato esistente, bensì deve proporre una radicale alternativa. L'analisi delle problematiche sociali, la dimensione collettiva della città, la centralità dell'uomo, vengono però sintetizzate in modo tecnicistico con la illusione di ridurre l'organismo urbano a quattro funzioni: abitare, lavorare, divertirsi, muoversi.

È questo il nucleo debole della città razionalista, dove la semplicità delle funzioni, raggruppate in zone omogenee e avallate dalla Carta di Atene, vengono applicate in modo acritico e saranno la causa del fallimento dei piani e delle periferie: in pratica una rinuncia alla complessità e una soluzione sbagliata per gestire la imprevedibile formazione delle città.

Dall'altra parte dell'oceano, va di scena un'altra follia urbanistica opposta alle teorie di Le Corbusier: alla concentrazione si oppone il tutto urbanizzato. Nel 1934 Frank Lloyd Wright (1869-1959), con Broadacre City, propone una città ideale, dove ogni famiglia ha una casa con 4000mq di verde, le città esistenti vengono ridotte a luoghi di lavoro, mentre per il divertimento immagina grandi centri sparsi nel territorio, il tutto basato su un illimitato uso dell'automobile. È una sorta di manifesto della non città, che al di là della reclusione spaziale riservata all'uomo, ha la forza utopistica di indicare con largo anticipo, a quale livello di deformazione sarebbe arrivata la applicazione dello zoning; il mito della casa con giardino e il funzionamento delle città a singhiozzo per isole circoscritte; un grido ignorato e sottovalutato dalla cultura urbanista dominante nel dopoguerra. In questo periodo che precede la II Guerra Mondiale, vengono messi in cantiere molti piani che dovendo offrire risposte concrete e temporalmente definite, tralasciano le utopie e tentano di limitare la tendenza razionalista alla frammentazione funzionale e alla visione urbana quale somma di tipi edilizi residenziali; eccelle il Piano di Amsterdam di Van Eesteren del 1935, che proietta con grandi spazi di flessibilità le previsioni fino alla fine del secolo, con un livello di progettazione e iniziative pubbliche che si estendono a tutte le parti della città, superando di colpo la semplificazione razionalista e mettendo le basi di quella che sarà la moderna pianificazione urbanistica.

Si introducono preventivamente al progetto le analisi economiche e demografiche per il calcolo del fabbisogno residenziale, impostando le nuove previsioni in continuità con gli insediamenti esistenti su aree acquisite al patrimonio pubblico, rispettando in toto la città vecchia: una alternativa vincente alla pianificazione di nuove città giardino e soprattutto una risposta alla urbanistica di Le Corbusier e della Carta di Atene, decretando la intangibilità della città vecchia come fattore di modernità.

In questi stessi anni la politica urbanistica nazista, da una parte immagina per Berlino capitale un faraonico Piano accademico di Albert Speer (1905-1981), rimasto in gran parte inattuato e dall'altro, in antitesi al Weissenhof, propone quartieri rurali sperimentali di villette unifamiliari con tetti rigorosamente a punta (quartiere Ramersdorf a Monaco 1934).

Questa politica antiurbana, trova in Italia, fin dal 1927, nel regime fascista

di Mussolini, un più compiuto esempio; l'ideale dell'urbanistica fascista era quello di ridurre la popolazione delle città anche mediante provvedimenti legislativi speciali (1939) e ruralizzare la campagna con nuove borgate. Ai motivi ideologici non erano esclusi interventi speculativi nei centri storici con una volontà di evidenziare l'efficienza dell'apparato statale finalizzato ad un maggiore controllo politico dell'intero sistema territoriale. Con la bonifica vicino a Roma dell'Agro Pontino, attraverso un salto di scala, si avvia la costruzione non già di una borgata rurale, bensì di vere e proprie città sulla base di concorsi e con diretta sperimentazione dei principali temi dell'urbanistica razionalista.

Nel 1933, si avviano i lavori di Sabaudia con la previsione di 5000 abitanti considerata, a ragione, uno dei capisaldi riusciti di città nuove, con la dimostrazione di una capacità organizzativa, tecnica ed economica che non ha riscontro nell'urbanistica del 900 italiano.

Altre città nuove sono Littoria (1932), Pontinia (1934), Aprilia (1937), Pomezia (1939). All'interno dei centri storici, la diminuzione della densità abitativa, spesso portata come giustificazione, avviene con operazioni di risanamento igienico che sconfinano in sconsiderate demolizioni a carico dello stato e conseguente valorizzazione delle aree limitrofe per la speculazione privata. L'emblema del piccone demolitore, tristemente noto in molte città italiane, porta la data del 1937, quando verrà spazzato via uno dei quartieri più caratteristici di Roma (il quartiere di Borgo), per creare il rettilineo di via della Conciliazione da Castel S. Angelo a piazza San Pietro. Una delle esperienze urbanistiche più avanzate sulla ricostruzione post bellica riguarda la città di Londra, e concilia innovazione e concretezza, all'interno della disciplina del Piano regolatore, e della più minuta riorganizzazione per quartieri; nel 1946 viene approvato il nuovo Piano di Patrick Abercrombie (1879- 1957), che si propone di abbassare la densità abitativa dell'area centrale rispettando la città esistente; a tale fine il territorio viene suddiviso in 4 cerchi concentrici: quello centrale con densità da ridurre, la periferia da confermare quanto a popolazione ma con più servizi, una gran fascia a verde di ispirazione Howardiana, ed infine l'ultimo cerchio dove ubicare nuove città autosufficienti con popolazione proveniente dalle zone centrali; in materia di regime dei suoli, per facilitare la ricostruzione, viene incamerato dallo Stato, la differenza fra il valore delle aree edificabili e il valore che le stesse avevano prima della suscettibilità edificatoria, norma questa che rimarrà fino al 1959 a ricostruzione avvenuta; nel 1946 viene approvato il New Towns Act per disciplinare la fondazione delle città satelliti che si formeranno nei dieci anni successivi, su ispirazione della città giardino di Howard; queste non riusciranno a

decollare, quali veri e propri centri attrattivi, a causa delle basse densità iniziali che si aggiravano intorno ai 5000 abitanti, ma soprattutto per la portata ideologica antiurbana che a ben vedere, altro non era che la rinuncia silenziosa dell'urbanistica.

Fra il 1946 e il 1970 prendono il via in Inghilterra 34 nuove città fra cui si cita Milton Keynes del 1967 programmata per 20.000 abitanti con un impianto a quadrati di 1kmq di lato e un centro urbano caratterizzato da una struttura commerciale a più livelli con piazze, percorsi e viali alberati. La ricostruzione della City di Londra, pesantemente distrutta dal conflitto mondiale, costituisce uno dei più evoluti traguardi europei degli anni 60, con il ricorso alla pianificazione attuativa di aree enormi sottoposte ad un controllo pubblico dei suoli; è improponibile il confronto con i coevi Piani di ricostruzione italiani. Altrettanto non si può dire della ricostruzione tedesca, che pur con serie e oggettive attenuanti, esprime insufficienti livelli qualitativi in campo architettonico e una eccessiva fiducia nelle soluzioni tecniche e viabilistiche; è evidente che la massiccia distruzione della Germania con l'azzeramento nel 1945 dello Stato sovrano, il ritorno al mercato edilizio libero solo nel 1955 e l'attesa della nuova legge urbanistica ne sono la spiegazione. Questa legge tedesca approvata nel 1960, in modo innovativo ripartisce la pianificazione su due livelli: il Piano d'Uso dei Suoli con valore vincolante solo per gli enti pubblici e il Piano di Edificazione che detta le regole a cui si devono conformare i privati.

Anche l'Interbau del 1957 che si tenne a Berlino, la grande "mostra internazionale dell'edilizia" sulla ricostruzione della città, richiamò i più grandi architetti del movimento moderno (da Gropius ad Aalto a Le Corbusier) a progettare un nuovo quartiere (lo Hansaviertel, che dal 1995 è stato posto sotto tutela monumentale) in un'area bombardata assumendo il ruolo di progetto-vetrina di Berlino Ovest, ma la soluzione finale rimase frammentata tanto alla scala urbanistica che a quella architettonica, e fu una grande occasione mancata per indicare alla città le possibilità espressive e aggregative della moderna pianificazione attuativa.

Bisogna aspettare vent'anni perché Berlino ritorni al centro del dibattito europeo con una grande esposizione di architettura: IBA 1978-1987. In questa occasione, i più rinomati architetti europei si cimentano nella ricucitura o completamento della città e nel recupero dell'esistente.

In questo catalogo di nuove architetture di indubbia attrazione, non si ravvisano però quegli stimoli necessari alla diffusione della qualità architettonica ordinaria. Per quanto riguarda il recupero urbano, si segnala quello eccellente di oltre 5000 alloggi nel quartiere Kreuzberg, che assume quali principi inderogabili il mix sociale, la partecipazione collettiva

al progetto, il miglioramento degli spazi pubblici e la conservazione delle attività. In Italia dopo la lungimirante legge urbanistica del 1942, approvata in pieno conflitto bellico, che estende l'obbligo del Piano Regolatore a tutto il territorio comunale, si registra una inversione di tendenza che riduce la ricostruzione dei danni di guerra a fatti episodici e al di fuori di una visione coordinata della città: i Piani di Ricostruzione istituiti con legge del 1945, interessano limitate porzioni di territorio prediligendo diradamenti, allineamenti e opere viabilistiche, orientandosi con grande libertà interpretativa alla rivisitazione dei tessuti anteguerra; la ricostruzione italiana è la grande occasione mancata dell'urbanistica per ricomprenderla all'interno dei Piani regolatori (obbligatori solo dal 1957).

Addirittura anche la ricostruzione di aree dal grande valore simbolico e storico come a Firenze quelle attorno alle testate del Ponte Vecchio, distrutte nel giugno 1944, non sono all'altezza della situazione, con distrazioni altimetriche e volumetriche che cancellano il tessuto delle botteghe medioevali inserendo una architettura che perde il confronto con quella preesistente. Questa assenza di pianificazione è resa ancora più esplicita dai Piani INA CASA, che dal 1949 al 1963, con l'obiettivo di combattere la disoccupazione con la costruzione di case per lavoratori, finanziano iniziative per 335.000 case con un coinvolgimento inesistente degli enti locali. Comunque alcuni quartieri, pur contrassegnati dalla semplicità compositiva e dalla sobrietà dei materiali, sono un autentico riferimento per la acerba cultura urbanistica del periodo, anche se l'architettura e la qualità dello spazio aperto inducono ad un giudizio impietoso. Le sperimentazioni riguardano il quartiere "La Martella" a Matera di Ludovico Quaroni nel 1951, il quartiere "Barca" a Bologna di Giuseppe Vaccaro nel 1957, il "Tiburtino" a Roma degli architetti L. Quaroni e Mario Ridolfi del 1949, il "Cesate" a Milano del 1951 firmato da Franco Albini e Ignazio Gardella, e infine l'edificio quartiere "Tuscolano III" a Roma dell'architetto Adalberto Libera del 1954. Quello che manca in Italia, nel secondo dopoguerra, è una politica delle aree che abbandoni la fase emergenziale dei Piani di Ricostruzione e dei Piani INA CASA; a distanza di decenni, fra velleità e veti incrociati siamo ancora in attesa di una disciplina urbanistica nazionale al passo con gli altri piani europei, tale da mitigare il divario culturale sempre più eclatante fra le diverse realtà italiane. E così, in assenza di uno strutturato sostegno finanziario, nel 1962 viene approvata la legge 167, conosciuta da molti col nome di PEEP, che aveva l'obiettivo di favorire l'acquisizione di aree per l'edilizia popolare, contrastando la casualità dei precedenti interventi pubblici. L'incontrollato boom edilizio del decennio 1955-1965 precede alcuni disastri nazionali, che scuotono l'opinione

pubblica: la frana di Agrigento, le alluvioni di Firenze e di Venezia, mettono a nudo la fragilità di uno sviluppo avvenuto senza la benché minima considerazione ambientale. Sull'onda di questi fatti, la "Legge Ponte" del 1967, pone forti limiti alla attività edilizia e impone finalmente ai privati la realizzazione delle opere di urbanizzazione; nel fare questo, concede un anno di moratoria, che provoca un fiume di licenze edilizie in ogni angolo del Paese, con il conseguente intasamento del mercato.

Nel 1968 con due ulteriori decreti, si completa il quadro urbanistico, introducendo le distanze stradali, i limiti di densità edilizia e la previsione degli standard pubblici; il legislatore raggiunge così un inimitato apice qualitativo. Le lotte per la casa di quegli anni, portano ad emanare la legge 865 del 1971, (nota anche come legge sulla casa) che stabilisce l'obbligo dell'esproprio e l'indennizzo al valore agricolo nei piani per l'edilizia economica, oltre ad interventi speciali nel settore dell'edilizia convenzionata e agevolata. Pochi anni dopo, a metà degli anni settanta, il mercato edilizio crolla, anche a causa di una produzione eccessiva slegata da reali bisogni. La grande trasformazione nel settore edilizio, conduce il Parlamento ad emanare tre leggi che sono l'emblema del compromesso politico e sintetizzano, quale obiettivo nazionale, la supremazia e il perseguimento dell'alloggio in proprietà, rispetto a quello in affitto: la legge n.10 del 1977 sulla edificabilità dei suoli, tenta di superare il diritto di proprietà da quello di costruzione, la legge n. 392 del 1978, nota anche come *"Equo Canone"*, irrigidisce il mercato dell'affitto, imponendo un canone annuo pari al 3,85% del valore dell'alloggio, la legge 457 del 1978, nota come piano decennale per l'edilizia, a compensazione del provvedimento sull'equo canone, mira ad assicurare flussi finanziari per iniziative più incisive sulla casa. Queste leggi sono il riassunto di una politica trentennale impostata sul valore sociale della casa in proprietà.

Ad una incartata legislazione, che neppure lambiva l'idea della qualità urbanistica espressa in strategie, piani, quartieri, nell'ottica dell'interesse collettivo e della vivibilità, alcune esperienze di modelli aggregativi e innovativi vengono espresse con soluzioni d'autore; si citano a Bologna il quartiere direzionale (Kenzo Tange 1969), il quartiere Matteotti a Terni (Giancarlo De Carlo 1980), il quartiere la Betulla a Reggio Emilia (Manfredini Associati), ma anche quale esempio problematico il superblocco del quartiere Gallarate a Milano (Carlo Aymonino 1967).

Tuttavia l'esempio positivo da additare senza paragoni in Europa è quello della ricostruzione della città di Varsavia che nel 1945 si presentava dopo i bombardamenti, con l'85% del patrimonio edilizio distrutto. Varsavia è stata ricostruita in 10 anni, com'era e dov'era, grazie ad un Piano e ad

una legge dello Stato che rese pubbliche le aree bombardate, impedendo ricostruzioni improvvisate e inventate; la bellezza del centro di Varsavia oggi, a differenza di tante altre città europee ricostruite nelle aree centrali, coincide proprio con la identificazione e fiducia degli abitanti, riguardo alla estetica tradizionale e storica, da tramandare e da attuare senza tanti ripensamenti puristi. Il contesto francese, affronta la ricostruzione evitando ogni rottura col passato, con aggiustamenti della viabilità, modesti diradamenti localizzati per ragioni di igiene ambientale o di traffico, riproponendo il rapporto fra lo spazio pubblico e privato con la tipologia del grande isolato chiuso. Con queste metodologie largamente diffuse e fatte proprie per osmosi dalle strutture pubbliche francesi ad ogni livello, si arriva al 1965 quando, per contenere l'ampliamento di Parigi, viene redatto uno schema direttore che prevede la realizzazione di cinque "Villes Nouvelles" nei dintorni della capitale; Marne la Vallee del 1969 è un esempio compiuto di città nuova a soli 13 km di distanza.

È un programma urbanistico grandioso, che in una logica di matura pianificazione territoriale, si dissocia culturalmente dal devastante Plan Voisin di Le Corbusier del 1925 per il centro di Parigi; lasciando aperta ogni questione sulle forme di questi aggregati urbani, la tipologia dominante è quella del "grand ensemble" che caratterizzerà, non sempre positivamente, le "banlieue" francesi. Ma l'innovazione dell'urbanistica francese prosegue con strategie di assoluta avanguardia: dal 1985 i Comuni hanno l'obbligo di realizzare i Piani di occupazione del suolo, viene introdotta l'urbanistica concertata con i privati, ma soprattutto viene istituita la perequazione con una edificabilità minima connessa con la proprietà del suolo; il superamento della edificabilità base, qualora stabilita dai piani urbanistici, è oggetto di concessione, mentre gli espropri tengono conto del plafond edilizio base. Una chiarezza urbanistica e una invenzione strategica che consente di collocare la politica francese in materia di uso del suolo, a differenza dell'Italia, fra le anticipazioni del 900.

La grande urbanistica, sperimenta i principi della Carta di Atene nella costruzione di due nuove città lontano dall'Europa, a metà degli anni 50. Nel 1951 Le Corbusier è incaricato di progettare in India la capitale del Punjab: Chandigarh, una città per 150.000 abitanti, organizzata in una griglia urbanistica con vere e proprie isole autonome immerse nel verde in cui sono intercalati parchi, grandi viali, strade veloci, palazzi pubblici; una sorta di nuova città ideale in cui però, a distanza di anni, non emerge il fascino vivibile dell'impianto urbano, ma solo quello decadente dei capolavori architettonici del Maestro francese.

Stesse considerazioni per la capitale del Brasile su disegno di Lúcio Co-

sta inaugurata nel 1961. Anche a Brasilia, repertorio ideale dei principi del razionalismo, con strade veloci da 4 a 10 corsie, grandi parchi, edifici pubblici monumentali e case residenziali multipiano, si materializza il fallimento della città dilatata; non uno spazio per l'uomo in cui si respira un clima di urbanità, ma uno spazio per essere attraversato velocemente: Brasilia è una città inventata, manifesto da guardare, specialmente negli splendidi edifici pubblici di Oscar Niemeyer (1907-2012).

Negli ultimi decenni del 900, alcune grandi città, in un clima generale di stasi urbanistica sempre più incline alla sola programmazione teorica, quasi che l'intervento organico sulla città fosse un optional da cui tenersi alla larga, mettono in atto progetti che per l'alta esposizione mediatica, finiscono per diventare modelli di riferimento per la disciplina. Eccelle indiscutibilmente Barcellona, che coglie con le olimpiadi del 1992, la grande opportunità di ridisegnare la città, affidandosi ad Oriol Bohigas. Un progetto che si innesta su un precedente, ma ancora valido Piano Generale Metropolitano del 1976, e che ribalta molte delle prassi consolidate a cui sono affezionati gli urbanisti, come quella della necessità di un sempre nuovo Piano Regolatore per traghettare la città del futuro.

La grande novità nella nuova programmazione della città di Barcellona, sta nell'aver fatto emergere con il realismo del buon senso, temi che la miopia dell'urbanistica tradizionale aveva accantonato (non sapendo come affrontarli), pur nella consapevolezza della loro assoluta preminenza; innanzitutto la città è trattata come un insieme di parti e come sommatoria di progetti concreti, la forma e l'estetica sono elementi già presenti nella progettazione di Piano, la viabilità e le infrastrutture sono risolte anche sotto l'aspetto formale senza procedere ad artificiose separazioni funzionali, la qualità dello spazio pubblico passa anche attraverso la sua monumentalizzazione, poi la abolizione dello zoning, la flessibilità del Piano da aggiornare continuamente, il mix di attività, la riedificazione alternativa alle espansioni, la densità, il viale monumentale alberato, il ridisegno dei confini urbani. Ecco perché Barcellona può essere presa quale esempio di pianificazione del 900: ha indicato con semplicità, quali sono i temi di cui si deve interessare l'urbanistica e a ben vedere ha codificato una nuova teoria di Piano, concreta, puntuale, misurabile e perciò vincente; con una popolazione di 1,6 milioni di abitanti Barcellona ha una densità di 15.000 ab/kmq. Dopo il decentramento attuato con le New Towns, Londra conserva l'immagine di una città estesa, sviluppata in pianta senza concessioni in altezza, sconta fino a metà degli anni 80 una assenza di pianificazione con soluzioni circoscritte a Distretti (33 nella città) senza coordinamento fra loro; su questo stato di cose incide un drastico calo della

popolazione scesa al 1983 fin sotto i 7 milioni di abitanti, per poi tornare a crescere ad un livello fra i più alti d'Europa nel 1989.

Anche in questo caso l'impellente necessità di pianificare si avvia verso una direzione che diverge completamente da quello che nel frattempo avviene nella nostra cultura italiana, dove il concetto di pianificare porta come risultati, strumenti urbanistici di mera regolazione dell'uso del suolo che distinguono le scelte di Piano dal risultato architettonico. A Londra avviene esattamente il contrario e il risultato diviene la finalizzazione delle sue azioni di piano. Nel 2000 viene istituito il Greater London Authority, dove sotto il diretto controllo del Sindaco, vengono trattate in modo coordinato tutte le questioni urbanistiche e architettoniche: Richard Rogers viene nominato Capo Consigliere per l'architettura. Viene redatto nello stesso anno il London Plan, una sorta di Piano Strategico con valore di regolamento della durata di 20 anni, a cui dovranno rapportarsi i 33 Piani Distrettuali di cui sono responsabili importanti studi di progettazione. Questi piani particolareggiati (Unitary Development Plan) non contengono prescrizioni attuative, ma solo linee di indirizzo sul futuro del distretto e sulle modalità di esame dei progetti: quindi ogni licenza edilizia (o Masterplan nel caso di più edifici), viene valutata singolarmente da un gruppo formato da architetti e responsabili dell'urbanistica, senza tenere conto di indici o altre regole prefissate, ma valutando l'architettura in relazione al contesto, il rapporto e la qualità degli spazi pubblici e il miglioramento generale attivato dall'iniziativa. A fronte di questa "solo apparente" discrezionalità che parrebbe annullare il concetto stesso di piano, onnicomprensivo e perciò di impossibile applicazione, sta in realtà la formula vincente di questo tipo di esperienza: poche regole chiare, valutazione nel merito con procedure e soggetti qualificati e scelta discrezionale. Le poche regole sono in realtà i grandi indirizzi del London Plan: mantenere intatta la cintura verde della città, non procedere ad espansioni, non creare suburbi; di conseguenza aumentare la densità urbana: non c'era bisogno di null'altro.

Dalla fine degli anni 90 Londra è diventata un grande laboratorio di sperimentazione urbanistica, con architetture che hanno reso ancora più vivo e attrattivo l'intero tessuto urbano: quindi il Piano, nella sua flessibilità di regole e aderenza a pochi principi, ha funzionato proprio nel sistema valutativo delle iniziative, dimostrando come sia obbligatoria la convergenza tra urbanistica e architettura. Londra ha una popolazione di 7,5 milioni di abitanti con una densità di 4700 ab/Kmq.

L'altra grande capitale europea, Berlino, dopo la demolizione del muro nel 1989 e la riunificazione, attira al di sopra di ogni aspettativa, rilevanti quote di capitale internazionale tanto da provocare fin dal 1996 una

grande crisi per eccesso di costruzioni. Inizialmente, fra il 1991/92, viene elaborato un Piano prescrittivo per orientare la trasformazione di alcune parti della città storica, mentre nel maggio 1999 viene approvato un Piano Informale (Planwerk) per l'intero centro, con lo scopo di creare nei successivi 30 anni, un rapporto stringente fra urbanistica ed architettura, consentendo gli interventi solo se preventivamente ne fosse stata dimostrata la disponibilità di finanziamenti privati.

La novità del Piano di Berlino, anche quale visione unitaria di due città divise da decenni, attuato in gran parte grazie a centinaia di concorsi sulla base di precise prescrizioni, risiede nella esplicita adesione al modello della città europea e in particolare di quella italiana attraverso: il mix di funzioni, la compattezza degli isolati, la densità urbana alternativa alla sua estensione, il rapporto fra gli edifici, strade e piazze, flessibilità tipologica, aree anche per i pedoni, conservazione delle varie epoche urbane, spazi urbani chiusi e non dilatati. Anche in questo caso il Piano diventa un momento di verifica continuo sulla città in divenire e non un gesto a se stante a cui fare più o meno riferimento; Berlino dal 1995/96 è un laboratorio urbano che raccoglie, con un processo ancora in corso, il dizionario più aggiornato di architettura contemporanea, dove eccelle l'intervento di Aldo Rossi nel quartiere Schutzenstrasse, per la vivacità linguistica con cui interpreta il tema del blocco. Berlino ha una popolazione di 3,4 milioni di abitanti con una densità di 3.800 ab/kmq.

Nell'Italia degli ultimi decenni, fatti salvi i lavori di alcuni autorevoli urbanisti (Giuseppe Samonà 1898 - 1983, Luigi Piccinato 1899 - 1983, Ludovico Quaroni 1911 - 1987, Giovanni Astengo 1915 - 1990, Giancarlo De Carlo 1919 - 2005, Giuseppe Campus Venuti 1926), che hanno prodotto a livello culturale e operativo un qualitativo salto di scala della prassi urbanistica, non si è registrato, né un eclatante esempio di positiva trasformazione di una grande città, né una presa di coscienza generale sull'importanza del rapporto fra Piano e progetto, tanto alla scala dei Comuni che a quella dei legislatori; in pratica le esperienze positive sono limitate solo a quei Piani Regolatori in cui si è verificata la convergenza anche temporale, fra scelte di piano innovative e gestione qualitativa delle trasformazioni, con gli ovvi auspicabili condizionamenti e rettifiche. Si cita ad esempio Milano quale grande occasione mancata, in quanto pur dotata di una solida storia di ben 5 piani regolatori (1889, 1912, 1934, 1953, 1980), non è riuscita, a differenza di altre capitali quali Barcellona, Londra, Berlino, a trasformare le intenzioni urbanistiche, che giustamente negavano l'utilità di un Piano Generale di tipo tradizionale, in un tangibile disegno urbano innovativo con una diffusione capillare di architetture attrattive a prova

della positiva inversione di tendenza. Dagli anni 70 Milano è passata da oltre 1.700.000 abitanti a 1.600.000 degli anni 80. Con questa tendenza regressiva, la città abbandona a se stesso il PRG del 1980, e affronta le problematiche urbanistiche con molti strumenti settoriali flessibili in variante al Piano e quindi discrezionali, dal progetto Casa del 1982 fino ai Programmi di Riqualificazione Urbana del 1995; gli indirizzi progettuali di questi ultimi Programmi sono particolarmente qualificati, in quanto pur conservando i tradizionali indici, funzioni e standard, vengono introdotti aspetti di progettazione urbana fra cui il mix funzionale, le aree di concentrazione, gli allineamenti, il numero dei piani, gli edifici da conservare, le visuali, le alberate stradali, l'assetto urbano. L'atto che sancisce però l'abbandono definitivo del vecchio PRG del 1980, avviene nel 2000, con l'approvazione del Documento di Inquadramento per le politiche urbanistiche: "Ricostruire la grande Milano"; un Piano che non detta prescrizioni, vincoli, non è conformato ed è perciò un flessibile strumento di indirizzi con poche chiare strategie territoriali da tradurre nella pratica con progetti (in variante al PRG 1980), proposti anche da privati con Accordi di Programma. L'impostazione che a ben vedere si ispira alla esperienza londinese dello stesso anno, propone per l'Italia un modo alternativo e per certi versi innovativo di concepire la pianificazione. Innanzitutto il Piano Regolatore tradizionale con una analisi impietosa, ma condivisibile, viene considerato inadeguato a promuovere qualitative trasformazioni urbane ed è perciò da sostituire con procedure in cui negoziare le scelte, sostituendo al mero controllo di conformità, quello prestazionale, con architetture di qualità e con la definizione di norme, quale esito finale delle valutazioni, affidate ad un gruppo misto di consulenti e all'ufficio di pianificazione. Ma Milano non è Londra e neppure Barcellona e le pur buoni intenzioni accompagnate da processi valutativi simili, non hanno dato un esito architettonico e spaziale all'altezza del livello di potenzialità che era lecito aspettarsi dalla impostazione iniziale. Milano ha, nel 2012, una popolazione di 1,3 milioni di abitanti con una densità di 7.123 ab/kmq. Se in Europa la pianificazione, pur nella diversità delle esperienze, conferma i modelli spaziali e aggregativi che derivano dalla storia delle città, ben altre situazioni si riscontrano in aree geografiche lontane, con territori che vengono travolti da processi di urbanizzazione incontrollati e globalizzanti. Qui non ci sono confronti su esperienze storiche, dibattiti critici sui metodi di pianificazione, progressione ponderata dei miglioramenti urbani, in quanto è in atto da decenni una accelerata rivoluzione insediativa, portata avanti senza quelle consolidate cautele sulla sostenibilità: il futuro presenterà un conto salatissimo. I centri dell'Asia sono l'epicentro di que-

sto fenomeno; con i suoi 16 milioni di abitanti, Pechino pur con il novo Piano del 2004 è la città più inquinata dell'Asia, l'agglomerato di Shangai ha 18 milioni di abitanti e una densità di 2900 ab/kmq, quello di Tokio 36 milioni di abitanti e una densità di 5.600 ab/kmq, in India l'agglomerato di Mumbai ospita 18 milioni di abitanti e 3400 ab/kmq, a Calcutta sono 16 milioni gli abitanti; in Sud America la situazione è simile; Città del Messico contiene 19 milioni di abitanti e 34.000 ab/kmq, Buenos Aires 13 milioni, poi nel ricco Nord America, New York 19 milioni e Los Angeles 12 milioni, ma in una città dilatata con un diametro di 120 km.

È evidente che ormai siamo di fronte a interi territori urbanizzati dove la città comunemente intesa, assume sempre più il livello di conurbazione e dove emerge la totale impotenza nel governare questi fenomeni con l'urbanistica che conosciamo. In Medio Oriente, nell'Emirato, le trasformazioni urbanistiche assumono forme di pura invenzione con il solo scopo di stupire, di modificare i tratti delle coste e di assecondare un ricchissimo mercato immobiliare alla ricerca spasmodica di stravaganti soluzioni.

L'esempio di Dubai è angosciante, con nuovi quartieri artificialmente pensati come penisole a forma di palma stilizzata con il tronco che collega la terraferma, progettati con il solo scopo di promuovere un evento pubblicitario per farlo divenire una attrattiva mondiale; queste nuove espansioni sorgono direttamente nell'acqua come Palm Deira del 2004, dove su una superficie di 80 kmq collegata alla terraferma, si affacciano 226 km di nuove spiagge, o come il nuovo arcipelago di 300 isole artificiali a 4 km dalla costa, disposte a formare la carta geografica del mondo e che propongono agli acquirenti milionari 232 km di nuove coste.

È la villa in mezzo al mare con piscina, il risultato architettonico di questa urbanistica da cartolina. Ad Abu Dhabi invece, lo studio Foster + Partners nel 2006 ha progettato una nuova città ideale che si richiama alla urbanistica storica islamica: Masdar City, un denso organismo urbano a maglia ortogonale con strade e piazze per 50.000 abitanti con una densità abitativa di 8.300 ab/kmq: una città senza automobili a zero emissioni, a zero consumo di combustibili fossili, con una rete capillare di trasporto pubblico, riciclaggio dei rifiuti al 99%, coltivazioni per l'alimentazione, impianto fotovoltaico di 40 Megawatt. In pratica un organismo autosufficiente in cui si possono intravedere importanti innovazioni tecnologiche valorizzate in una forma urbana riconoscibile: una speranza di città.

Se queste esperienze rientrano in un sistema di sviluppo urbano a cui si possono riservare giudizi divergenti a seconda dei casi, comunque mutuato da una organizzazione che prima di essere tecnica è sociale ed amministrativa, non si può in questa sede sottacere, di quel crescente

groviglio di ripari informi che in molte zone del pianeta sta prendendo il sopravvento, per una irrefrenabile energia di necessità proveniente dal basso; sono luoghi non pianificati, non programmati, non amministrati, non sono città, non sono quartieri, ma rispondono a regole tutte interne di convivenza sociale ed economica. Non esiste più la città come l'abbiamo illustrata fino ad ora, ma solo improvvisati spazi confusi. Quando nel 2025 la popolazione del pianeta sarà 8 miliardi, oltre il 60% di abitanti vivrà in città e una quantità imprecisata comunque fra i 2 e i 3 miliardi andrà a popolare slum, bidonville, favelas. Nel mondo esistono 250mila bidonville che si contrappongono alle città regolari, con percentuali di popolazione urbana all'interno di questi aggregati che in Etiopia raggiunge il 99% e in molte città africane supera il 50%. Queste agglomerazioni illegali non sono analizzate, studiate, conosciute e valutate con i metodi urbanistici, che presuppongono la stabilità delle forme e la programmazione della crescita; gli slum sono organismi mutanti, che si rimodellano in caso di eventi, si trasformano secondo regole di convivenza non codificate, sconosciute all'esterno, ma rigorose per la loro stessa difesa, dove la logica aggregativa è data solo da regole di sopravvivenza dovute ai bisogni primari, con al primo posto la difesa dalle intemperie. Eppure anche questi organismi, per gli uomini che le abitano, hanno regole sociali che guidano al loro interno un sistema di auto pianificazione. In tutti i paesi, gli insediamenti spontanei recenti, sono considerati con disprezzo, certamente non a torto nel caso di soluzioni speculative in genere circoscritte alle aree ricche del mondo; salvo poi scoprire che nelle comunità irregolari del terzo mondo, con la loro economia sommersa, la grande quantità di piccole imprese, i mercati lungo le strade, l'edilizia abusiva e per definizione in continuo cambiamento, pur con l'etichetta di aree ad alta densità criminale, sono luoghi in cui si creano moltissime idee e lavori innovativi che escono ben presto da quei confini. Se questo sarà il prevalente modello auto pianificato riscontrabile nei paesi in via di sviluppo, viene da chiedersi se i requisiti della città europea, a cui siamo affezionati (chiaramente minoritaria), hanno ancora un senso divulgativo quanto a principi sociali e spaziali, o è meglio abbandonarli, lasciando che ciò che esiste si consolidi. Pur essendo comprensibile lo spaesamento dei governanti, per la loro incapacità di vedere nel futuro, non c'è alternativa alla accettazione positiva di queste agglomerazioni spontanee dal basso, contribuendo in termini pianificatori, edilizi, impiantistici e fiscali a fare sì che esse si evolvano in una direzione di speranza e non di mera sopravvivenza. Ora più che mai invece è necessaria l'urbanistica, non come l'abbiamo intesa fin'ora, inutile esercizio se pensata per progettare forme urbane, essenziali invece

per indicare nuovi modelli di spazi sostenibili con cui sostituire o modificare quelli esistenti; modelli che si consolidano sommando una miriade di buone pratiche puntuali, con la conoscenza di principi di sostenibilità, di forme aggregative che migliorano la convivenza sociale e tanto altro. Si scoprirà allora quanto c'è da imparare dal medioevo, dal sud del mondo e da tutte quelle situazioni spontanee, semplici autoctone, il cui fallimento è spesso dato da una imposta povertà. Se questa è la situazione globale è giusto dare il peso che merita alla minoritaria urbanistica delle aree ancora ricche del pianeta, per continuare a migliorare quello che già funziona; qui infatti è ancora comprensibile il percorso che parte dall'analisi del fenomeno e arriva alla proposta di soluzione. Ma proprio per consolidare il rapporto qualitativo fra "regole e convivenza" è necessario fissare l'attenzione su pochi principi condivisi, semplici processi attuativi, concreti, da misurare adottando la scala del singolo individuo e non già quello del sistema che si autogenera e autocelebra. È probabilmente giunto il momento di correre il rischio della massima semplificazione linguistica, normativa, comportamentale, avendo ben presente la duplice realtà che distingue da una parte i paesi industrializzati (come i nostri a cui sono dedicate grandi attenzioni nei Piani), e quelli poveri, destinati sempre più a mescolarsi gli uni negli altri ed in futuro ad avere certamente il sopravvento. Probabilmente è arrivato il momento di riscrivere il significato stesso del termine "urbanistica".

Alcune parole chiave

Immobili per secoli, le città (piccole e grandi) hanno iniziato dal dopoguerra a dilatarsi lungo le vie di traffico e ad espandersi a nebulosa nella campagna: lo sviluppo del mezzo privato di trasporto ha permesso di localizzare attività al di fuori dei tradizionali centri di aggregazione.

La crescita delle città *extra muros*, la rottura dei consolidati equilibri fra città e campagna, la scomparsa del confine anticamente segnato dalle mura, seguito poi dalla compatta edilizia ottocentesca, hanno conferito alle città moderne una valenza sempre più territoriale.

Nella progettazione, l'attenzione per la forma e la simbologia urbana che caratterizzava gli interventi del passato, è stata sostituita dal predominio delle "Tecniche Contabili", che nel perseguire l'obiettivo dell'unità di Piano, adottano unicamente come parametri edilizi i criteri di densità, di standard, di distanza, ecc.

Nella realtà, ad una dispersione insediativa senza precedenti, ha corrisposto una radicale trasformazione delle funzioni urbane, non più separate come l'urbanistica razionale insegnava (residenze, industrie, servizi), bensì altamente integrate. Le nuove attività quaternarie esigono flessibilità di uso: per esempio il luogo di residenza coincide in molti casi con il luogo dell'attività lavorativa che, per la sua stessa caratteristica transnazionale, necessita di spazi sempre più ridotti, in alcuni casi temporanei e condivisi, ma altamente competitivi e informatizzati. Dunque nelle città di fine secolo, si concentrano nuove e inaspettate funzioni, mentre si rievocano nel centro le simbologie delle *Agorà* e delle acropoli greche: riti collettivi si consumano nel cuore della *Polis* e un popolo di periferici migra periodicamente nel "salotto urbano" illudendosi di fruire la città. In tutte le città, piccole e grandi che siano, sono in atto in modo più o meno marcato questi processi: la previsione Mumfordiana sulla morte delle città appartiene ormai al passato.

Ora la "città" è più viva che mai, concentrata, densa e produttiva, accogliente e violenta: la città che si apre ai riti collettivi, che assicura il contatto umano, continua ad attirare e attirerà sempre di più. È una città complessa e contraddittoria, spesso degradata e a volte invivibile, ma è la città "reale", frutto di vicende secolari e ricca di incredibili potenzialità. Dell'antichissima maledizione biblica contro la grande agglomerazione di Ninive (120.000 abitanti), luogo di perdizione e di peccato, le teorie alternative alla città reale si sono moltiplicate: la città giardino di Howard si contrapponeva alla scura città industriale; *la Cité Radieuse* di *Le Corbusier* e *la Broadacre City* di *Wright*, pur così diverse erano proposte di città ideali; *le New Town* e *le Villes Nouvelles* sono gli esempi più recenti di teorie antiurbane dell'urbanistica razionalista.

Nella pratica urbanistica si è accantonato per decenni il problema città, per costruire i suburbi, veri e propri cimiteri urbani che non soddisfano in nessun modo i bisogni sociali, ma solo quelli abitativi.

Solo di recente ci si è resi conto della necessità ormai improrogabile, di recuperare la "città" vista come organismo vivo e complesso, e di restituire dignità ad ogni sua parte soprattutto a quelle periferiche, che vanno strappate dal limbo del suburbio, che città non è, né tantomeno campagna. Una nuova terminologia è entrata nel vocabolo urbanistico: rigenerazione, riqualificazione, smart city, ecc. per ora solo parole.

Guardando la situazione reale, viene voglia di dimenticare gran parte della urbanistica del 900 che ha troppo confidato nelle analisi urbane e nei relativi modelli, dimenticando come si forma e si consolida la città reale; di sicuro è possibile affermare che le norme di attuazione dei Piani Rego-



Nuova scuola elementare “Don Milani” (Faenza). *Un esempio di tessuto urbano Il complesso ideato dall’architetto belga Lucien Kroll in coerenza con il PRG di Faenza del 1998 si sviluppa su un’area di 2,5 ha e ben rappresenta il tema del villaggio urbano, sostenibile, contiguo, denso, con una estetica libera multicolore e una riuscita qualità architettonica.*

• 	consumo di suolo agricolo
• 	densità urbana
• 	MIX di funzioni
• 	densità arborea e orti in città
• 	identità ed arte urbana
• 	sicurezza e prevenzione sismica
• 	spreco di energia
• 	opportunità per giovani ed imprese
• 	costi di gestione e + qualità dei servizi
• 	attrattività nei poli funzionali

*Parole chiave urbane del nuovo piano urbanistico di Faenza 2015.
Una sintetica idea della città*

latori del secondo '900, che consentivano gli ampliamenti della città, non hanno influito se non negativamente sulla forma urbana. Spesse volte si è confuso la progettazione urbanistica con la letteratura urbanistica.

Appurata, fra mille distinguo e giustificazioni, la sconfitta delle norme, certificata dalla prova che emerge ogni qual volta si percorrono e si guardano i quartieri realizzati e approvati sulla base di regole precise, è evidente che la nuova direzione va ricercata in uno stretto rapporto col progetto, con la moltiplicazione delle eccezioni urbane, con gli esempi concreti, più incisivi delle stesse regole; in pratica con la semplicità della strategia e del lavoro concreto. Senza cadere però nella facile illusione di pensare che l'archistar di turno (salvo eccezioni), che il più delle volte materializza le sue perverse fantasie, risolva con la bacchetta magica la creazione dello spazio urbano; nella maggior parte dei casi queste "sculture" finì a se stesse, provocano l'effetto contrario, con spese enormi e marginalità sociali.

Mettere all'angolo norme prescrittive a favore della flessibilità e della decisione che si forma sul progetto, in molti casi significa anche sconfiggere la burocrazia, liberando creatività; quando il pensiero sulla città ha smesso di essere un atto di filosofia creativa ed è stato tradotto in zonizzazione a chiazze su una mappa, la città nata da quelle macchie immotivate è risultata grigia, segregata; in altre parole brutta. Una alternativa è un disegno urbano che si ispiri a criteri estetici (etici) ed ecologici, abbandonando il grigio modello funzionalista e razionalista che continua, pur travestito con linguaggi contemporanei ad ispirare gran parte delle periferie. È evidente però che una strada del genere si può intraprendere solo se sono ben chiari e invalicabili precisi binari, all'interno dei quali condividere rigorosi principi non negoziabili, nel sistema valutativo. Una cosa è certa: il brutto risultato finale di tanti piani o trasformazioni è oggettivamente valutabile nel lungo periodo dai cittadini, che non riescono mai però a invertire una tendenza o a dare nome ai responsabili, per l'artificiosa cascata di analisi, piani, procedimenti, norme, decisioni, ad uso esclusivo di specialisti e per questo difficili da comprendere, prima di vedere materializzato il risultato; a quel punto la storia ha fatto il suo corso.

Senza perdersi in tante divagazioni teoriche, quali sono i pochi grandi problemi che si trova ad affrontare l'urbanistica? Vediamoli:

- *come concertare col privato gli interventi attraverso la partecipazione;*
- *promuovere tessuti urbani belli e creativi in una città vivibile;*
- *pensare a quartieri a bassissimo consumo energetico e con alti requisiti di sicurezza urbana;*
- *fermare il consumo di terreno agricolo e comunque dare una risposta molteplice alle esigenze insediative urbane.*

Traducendo in 4 titoli queste esigenze possiamo parlare di:

- *partecipazione*;
- *estetica*;
- *sostenibilità*;
- *densità*.

Argomenti questi che si possono scontrare con la filosofia dell'urbanistica classica in quanto privilegiano il dialogo negoziale col privato su aspetti puntuali, pur avendo come finalità l'interesse pubblico.

Le risposte che si danno, ancora oggi, riguardano quasi esclusivamente le procedure, le regole, le norme, che portano nella sostanza alla rinuncia al disegno minuto della città; disegno che non è riconducibile a un fatto tecnico o di tempistica amministrativa, bensì ad un gesto creativo fatto di attenzioni e di diversità, di manutenzioni e piccoli accorgimenti.

Per non avventurarsi in comparti irti di ostacoli, ma proprio per questo affascinanti, nella pratica si tende a imbrigliare le concertazioni (accordi), confidando eccessivamente nella perequazione urbanistico – amministrativa che prefigura una città in continua trasformazione; ci si guarda bene dall'immaginare scenari creativi artistici e fortemente identitari (estetica), preferendo la facile soluzione burocratica della omologazione e uniformità normativa, travestita da slogan alla moda, quale la semplificazione; le trasformazioni della città a zero consumo energetico (sostenibilità), sono considerate economicamente insostenibili unitamente ad una programmata messa in sicurezza del territorio, in quanto si insiste in una visione temporale limitata e non lungimirante: in pratica si pensa all'oggi senza preoccuparsi di immaginare il domani; e infine la concentrazione urbana (densità), viene vista ancora da una certa urbanistica solo come un fatto da contrastare con la minimizzazione degli interventi edilizi (ampiamente giustificati a volte da finzioni ambientali), che ha come conseguenza lo spreco del terreno agricolo e l'assenza di relazioni urbane e umane, proprie dei quartieri a condominietti e a villette.

Già questa selezione di quattro obiettivi chiave, unitariamente considerati, sono un valido inizio, anche se parziale, per affrontare un tema urbanistico urbano a qualunque scala di ragionamento, al fine di sostituire lo sterile controllo di conformità al Piano, con un modello aperto che giustifica le scelte secondo criteri predefiniti, ispirati anche alla qualità dell'architettura e dei servizi. In sostanza, un sistema rigorosamente qualitativo e quindi discriminante, aperto a tutti gli adeguamenti, esperimenti, variazioni, possibilmente proposti e concordati con i privati, che abbia come scopo il miglioramento di qualità: un simile Piano si pone in un'ottica diversa rispetto al futuro, e non ha la velleità di proporre uno schema chiuso che

non lascia spazio a ripensamenti o variazioni.

Tradurre questi quattro obiettivi in una visione delle relazioni urbane progettualmente condivisa, impone di spostare il ragionamento sul tipo di città a cui aspiriamo.

Le domande che ci poniamo nell'immaginare il futuro di un territorio si possono ricondurre a:

- Come possiamo migliorare ciò che è stato fatto?
- Come vogliamo sia la nostra città, per essere orgogliosi di viverci?

Solo attraverso una ampia partecipazione ed una conseguente consapevolezza collettiva, può prendere forma un progetto strategico della città (la visione), capace di rispondere alle tre questioni fondamentali, per dare vita ad una vera e semplice "buona pratica" di pianificazione.

I significati qualitativi da associare al termine città che vengono assunti quale input progettuale e quale verifica del risultato sono:

- La città sicura (che conosce e previene le emergenze);
- La città sostenibile (che conserva il territorio e assicura un benessere diffuso);
- La città identitaria (bella per i residenti e attrattiva per gli altri).

Sarà il processo partecipativo reale e non finto o preorientato, a dirigere (avendo presente i quattro obiettivi) il progetto delle tre città riassunto schematicamente nel trinomio: *Sicurezza, Sostenibilità, Identità*.

Se la *Sicurezza*, intesa come stabilità del territorio che previene i problemi, garantisce il controllo idrogeologico e la consapevolezza della vulnerabilità sismica, la *Sostenibilità* è fondata sul corretto uso del suolo ed ispirata a principi solidali e di sobrietà dei consumi territoriali, infine la *Identità* è volta a valorizzare la matrice culturale e artistica del territorio per renderlo attraente nella sua unicità.

Amministrare o Governare

Per chi conosce la reale situazione degli enti pubblici, con le relative modalità di formazione di una decisione, non può che convenire sulla totale diversità di contenuto fra il concetto di amministrare e quello di governare; fatte salve alcune e limitate situazioni locali, ascrivibili ad una fortunata coincidenza fra innovazione tecnica e lungimiranza politica, generalmente in campo urbanistico, specialmente oggi, vengono prese decisioni di tipo amministrativo.

Questo termine, che di per sé non è negativo se associato al procedi-

mento o alla gestione di qualcosa di concreto, è quanto mai limitativo, ad essere benevoli, se utilizzato per immaginare le strategie urbanistiche. Oggi, o meglio da qualche decennio, l'urbanistica in Italia si amministra (spesse volte male) e non si governa; nel senso che amministrare è gestire il quotidiano, il breve periodo, la durata di una legislatura, mentre governare significa avere ideali e pensare ad un lontano futuro a cui arrivare con strategie che iniziano ora e che proseguiranno a cura di altri, con azioni coerenti.

Di sicuro, nel nostro paese ci sono troppi strumenti urbanistici, inutili confidando nel fatto che la qualità discenda dal procedimento a cascata, redatti nel rispetto di tutte le norme (inventate da amministratori), che si adagiano sul territorio in modo arido; contestualmente c'è poco progetto urbano o di configurazione dello spazio pubblico, per la ritrosia (incapacità) di scommettere sulla invenzione urbana

È perciò necessario ridurre all'essenziale le regole e le norme, cancellando ogni inutile formalismo burocratico, per concentrarsi prevalentemente sulla valutazioni del merito progettuale e delle prestazioni. Poi ancora si tende a rinviare le strategie di lungo periodo confondendole con lacci di cui liberarsi.

Nel concreto si confonde il procedimento (*amministrativo*) e il suo snodarsi con scelte tecniche, tempistiche e altro, con la strategia (*scelta di governo*), che immagina il futuro in modo creativo, innovativo e spesse volte alternativo al modo di agire corrente.

Se *amministrare*, nel tempo presente, necessita di un puntiglioso adeguamento alle norme (spesse volte viste come l'unico aspetto a cui fare riferimento), *governare* invece vuol dire andare ben oltre, strappare in avanti, immaginare evoluzioni innovative a volte drastiche, a volte gradualità; trattasi di approcci mentali diversi, nel primo caso è navigare a vista immaginando un auspicabile consenso e sperando nella buona sorte, nel secondo caso invece è avere ben chiaro l'obiettivo da raggiungere, nel tempo che sarà necessario, con una direzione prefissata da un radar. È evidente che stando così le cose è più facile amministrare che governare le questioni urbanistiche, anche perché il decisore di turno, magari senza avere grandi competenze o conoscenze, offre una risposta puntuale ad un problema sul tavolo, si immagina un tempo di procedimento, verifica il consenso e agisce con il suo buon senso, senza però avere il polso delle problematiche generali di lungo periodo, che reggono i fili della convivenza urbana, sociale e ambientale.

Ancora oggi la discussione (che conta) sull'urbanistica è circoscritta fra necessità di vincolo (tutela) ed esigenza di intervenire (velocità+liberismo=

incidente), a dimostrazione ulteriore dell'assenza di una chiara strategia di governo all'interno degli organi che devono decidere.

Molti possono ritagliarsi un ruolo nell'urbanistica amministrata, pochi quelli che invece riescono ad individuare quelle strategie di lungo periodo, tali da imprimere una identità e una qualità urbanistica che supera i tempi della politica ordinaria.

È evidente che per individuare progetti strategici è necessario capire quale significato attribuire al governo della materia urbanistica per non incorrere in idee estemporanee, dettate dal cosiddetto "lampo di genio", ma che si scontrerebbero con la verifica nel lungo periodo.

Per questo è necessario definire e condividere precisi indirizzi, suddivisi per i diversi livelli di intervento, dalla scala territoriale a quella del quartiere, che dovranno rappresentare binari invalicabili all'interno dei quali muoversi. Questi indirizzi strutturali (che attengono al governo dell'urbanistica), devono avere un ampio grado di flessibilità e a seconda dei momenti attuativi e dei tempi della società, vanno consolidati con regole puntuali (concrete e qualitative), senza avere la pretesa o l'ambizione che siano le norme di un Piano Regolatore a validarne permanentemente l'attuazione. Un esempio concreto di governo del territorio attinente alla pianificazione locale e che non necessita di specialisti tecnici, che verranno messi in campo successivamente, può riguardare anche pochi aspetti quali:

- *cingere il centro urbano con un perimetro virtuale da non superare con ulteriori urbanizzazioni di terreni agricoli;*
- *decidere che ogni quartiere urbano deve contenere al centro una piazza o un luogo identitario da riconoscere anche con grandi installazioni artistiche;*
- *orientare le trasformazioni urbane a miglioramenti sismici, sicurezza idraulica e consumi energetici ridotti.*

Tutto il resto che attiene alla forma della città, al suo stile, alle sue esigenze e alla sua qualità va trattato liberamente essendo una conseguenza dei tempi in cui vengono prese le decisioni.

Sappiamo quanto è difficile mantenere coerenti, nel tempo, le decisioni strategiche, infatti dietro l'angolo, con varie giustificazioni o eccezioni, vengono effettuate varianti per insediare magari nei terreni agricoli (oltre il confine virtuale), attività economiche, capannoni nuovi e riconversioni residenziali per quelli dismessi; ecco, queste azioni sono l'esatto contrario del concetto di governare, sono solo decisioni amministrative che nell'arco di qualche tempo (decenni), qualcuno dovrà correggere con azioni di governo. Da tutto questo, si ravvisa che il problema vero è indicare quale strada seguire (governare).



Amministrare. Come tutti i progetti di regolazione del traffico o della sosta, il progetto di bici pubbliche "c'entro in bici" introdotto nel piano strategico del centro storico di Faenza del 2004 è una azione di buona amministrazione verso la mobilità sostenibile



Amministrare. Modalità di lettura delle norme del nuovo piano urbanistico di Faenza (2015) finalizzata alla predisposizione dei progetti edilizi ed alla loro conseguente valutazione.

Non è certamente un'azione di governo del territorio, avere disseminato di capannoni a seconda delle esigenze private e senza una strategia di lungo periodo, gran parte della pianura veneta, alterando un paesaggio di ville e di poderi, creando quello che in senso dispregiativo chiamiamo *SPRAWL*, vale a dire disordinata crescita di una città, con assenza di identità. Una strada senza ritorno, aggravata dal fatto che, come sta avvenendo oggi, i capannoni sono vuoti per la stringente crisi economica e per la erronea collocazione rispetto al territorio.

Governare è difficile, amministrare è relativamente semplice. Governare vuol dire porre dei limiti o indicare delle soluzioni obbligate che presuppongono anche il dissenso temporaneo; amministrare è organizzare un percorso per risolvere un problema, il più delle volte politico.

Facciamo delle considerazioni proiettandoci in altre epoche, dove era ben chiara la funzione di governo e di amministrazione della cosa pubblica: vale a dire il futuro e il presente di una comunità.

Nel medioevo la costruzione di una cattedrale gotica era il frutto di una scelta di governo che coinvolgeva più generazioni, in quanto oltre ad essere l'espressione temporale dell'orgoglio cittadino, sanciva la testimonianza eterna nella fede, era l'incontrastato emblema della città in cui tutti si riconoscevano e contribuivano con vari mezzi ad arricchirne l'immagine. A distanza di secoli questa contrapposizione fra la scala umana rappresentata dal tessuto abitativo e la elevazione vincente dello spazio sacro è ancora ben presente, certamente a livello figurativo, e ci consente di individuare il tipo di città e il suo centro principale.

Il contrasto evidente fra le sue dimensioni orizzontali e verticali coesistono e dettano ancora oggi le regole della permanenza dei segni.

Ma sempre nel medioevo le città dovevano funzionare con regole, eliminando gli inconvenienti e migliorando l'esistente; come quelle relative al decoro e arredo urbano, regolamentando l'accesso di carri nei luoghi centrali della città, creando luoghi appartati per la prostituzione e tanto altro: in pratica venivano adottate decisioni di buona amministrazione, che assicuravano una temporanea e migliore convivenza senza però lasciare segni duraturi. In ogni periodo storico, almeno fino al secondo dopoguerra, riusciamo a decifrare questo duplice aspetto nella storia degli eventi urbani, avendo ben presente che governare e amministrare sono due facce della stessa medaglia.

Le città sono il risultato secolare della loro storia di governo; solo con questa proiezione è possibile immaginare di trasformare e rimodellare gran parte degli insediamenti urbani degli ultimi 50 anni.

È illuminante lo scritto di Voltaire del 1794 sugli abbellimenti di Parigi volto



Governare. *Realizzazione in centro storico di una piazzetta pedonale pavimentata in pietra con al centro una installazione in terracotta dell'artista tedesco Franz Sthaler; è una azione di governo destinata a rimanere nel tempo e ad interagire ad ogni livello con la fruizione identitaria della città.*

a stimolare azioni di lungo periodo: “... *quartieri immensi esigono pubbliche piazze;a chi mai spetta di abbellire se non agli abitanti che godono nel suo seno tutto ciò che l’opulenza e i piaceri possono prodigare agli uomini?....La meschinità di idee, il timore ancor più meschino di una spesa necessaria, vengono a combattere questi progetti di grandezza, che ogni buon cittadino ha fatto cento volte in se stesso.....*”. È un modo di spronare azioni di governo che guardino al futuro.

Ora che la scarsità di risorse, ha certificato la fine di una esplosione urbana incontrollata, si pensa, anche nelle migliori realtà comunali, che non sia necessario mettere in campo delle straordinarie decisioni di governo con strategie di medio lungo periodo.

Questa abitudine ad amministrare, ha fatto perdere la capacità di avere visioni sul futuro delle comunità, per scarsa abitudine ad affrontare le poche e grandi questioni di un territorio; in questo modo le società regrediscono assieme agli attori che temporaneamente hanno tenuto la scena. Ma se nel campo dell’amministrare è bene che ci sia un buon “Piano del traffico”, non medioevale, quale sarà la “cattedrale” virtuale di questo secolo?

Nel futuro dell’urbanistica, governare vorrà dire anche decidere anticipatamente quali prestazioni devono essere garantite nella città (sicurezza, sostenibilità, bellezza), cancellando quella indistinta elencazione di parametri urbanistici (indici, distanze, rapporti) contrari al buon senso e senza garanzie per la qualità della vita cittadina.

Governare significa immaginare il futuro di una città, sempre diversa e mutevole, che conosce e rilegge il suo passato; ma governare può anche essere la scelta cosciente di liberare certe aree da regole imposte e lasciare che lo spazio si modelli e si autogeneri seguendo esigenze individuali, contenute solo da azioni di sicurezza, sostenibili e identitarie; *amministrare* invece è assicurare la sopravvivenza della città, alimentarla, regolarla affinché sia sempre pronta, al momento giusto, ad adottare le imprescindibili scelte di governo.

L’obiettivo di una buona direzione politica di una città nella materia urbanistica, non può prescindere dalla unicità e convergenza di tre questioni:

- *il passato*: da studiare per confermare, integrare nelle scelte da assumere, la storia della città;
- *Il presente*: da amministrare, con azioni sobrie ad efficacia temporale limitata, da assumere avendo cura di non compromettere strategie future;
- *Il futuro*: da governare, attraverso una programmazione lungimirante, che non sia condizionata da aspetti contingenti.



Promozione di patti urbanistici e norme puntuali finalizzate al controllo della qualità della architettura e del disegno urbano. Architettura in ceramica di Faenza su progetto di Ettore Sottsass (2006), piazza pedonale, tetto verde, installazione di Alessandra Bonoli (2013).

Il Territorio Comunale

Dieci indirizzi per un PRG di qualità

Nell'Italia degli oltre ottomila comuni, il Piano Regolatore (per chiamarlo con un nome noto) rappresenta ancora lo strumento per eccellenza, a volte l'unico (almeno come norme), per imprimere un punto di vista nel governo di una comunità.

Si può dire che per una Giunta o un Consiglio Comunale, il PRG, rappresenta l'apice della azione politica, il cui esito sarà elemento determinante di giudizio dei cittadini. Con queste premesse, nel Piano a volte vengono riposte eccessive aspettative, e uno strumento che potrebbe essere relativamente semplice nel sintetizzare le aspirazioni di una comunità, diviene spesso un condensato di indirizzi generali, dissertazioni teoriche, abaco delle intenzioni, per ogni settore considerato. La conseguenza, quando dopo molti anni di iter burocratico si riesce ad arrivare ad una approvazione, è spesso volte quella di aver abbandonato, durante il percorso, la coerenza iniziale, mentre altre iniziative sono state abbandonate con il tempo. Anche le aspettative culturali, durante l'iter, spesso lasciano spazio pian piano per stanchezza, alla cruda realtà; che avrebbe potuto essere però affrontata con altri metodi da "progettisti" in grado di rispondere a richieste reali, con strategie operative, a volte minimali. Se i Piani Regolatori vengono attivati a scadenze di oltre un decennio (nei casi migliori), il risultato, vale a dire gli effetti del Piano nel territorio la dove si sono concretizzati, è spostato di un altro decennio; alla fine però i nodi vengono al pettine e i risultati finalmente sono sotto gli occhi di tutti.

Anche se archiviate ad un lontano passato, la vera prova del nove, riguardo alle aspirazioni dei sindaci, al risultato politico e alle capacità tecniche, si ottiene confrontando le bellissime mappe colorate all'interno di riviste

per addetti ai lavori (nei casi più importanti), con una visita all'interno delle aree trasformate, dentro quella città che quel Piano aveva disciplinato con zone, indici, altezze ed ogni altro parametro.

È probabile che ci si faccia assalire dallo sconforto nel rileggere quei bellissimi e condivisibili scritti a supporto delle scelte, quella idea di città ben disegnata nei colori e nella forma grafica, frutto del pensiero di urbanisti di grido, e vedere dopo qualche decennio che il risultato di quel rovinoso atterraggio normativo, fatti salvi ovviamente pochi casi esemplari, è stato quello di generare una "non città", sia sotto l'aspetto estetico che della vivibilità. Come uscire da questa impasse, che all'euforia iniziale, relativa alla decisione di fare "il Piano" dovuta al fatto di aver già superato una miriade di difficoltà politiche ed economiche, ha come traguardo finale un sostanziale e reale fallimento del Piano tradizionale?

Innanzitutto tenendo conto di due aspetti per certi versi contrastanti; il primo è che il Piano non è uno strumento che azzeri tutto il passato e che, con la bacchetta magica, individua e risolve ogni problema territoriale; semplicemente indica delle tenue e multiple direzioni di lavoro future, senza avere la pretesa di disegnare una utopistica città ideale; in pratica non bisogna avere troppe aspettative di passare alla storia col Piano.

Il secondo aspetto, è che il Piano non è il riassunto scolastico della applicazione corretta della legge urbanistica, in quanto la forma urbana non può che nascere dal basso dalle esigenze locali, dalle strategie e creatività che la legge non indica; il vero Piano è quello che rilancia e anticipa con soluzioni innovative e concrete le tematiche che la legislazione urbanistica accenna solamente.

In pratica bisogna mettersi in gioco lasciandosi alle spalle quel modo purtroppo ricorrente di fare i Piani, relativamente all'ossessione di applicazione acritica della legge. È evidente quindi che la finalità di un PRG, per le due ragioni specificate in precedenza, dipende dall'abilità dei progettisti e dalla scommessa dei politici riguardo alla capacità di dare forma al futuro della comunità. Al vasto argomentare sulle finalità, al mare di parole che stupiscono, ma che non arrivano mai a simulare una forma urbana o spaziale, un Piano che punta decisamente alla qualità del contenuto, è orientato alla sintesi estrema, alla semplificazione dei pochi obiettivi, alla comprensione ampia dei linguaggi, per convergere su una reale partecipazione. Su un altro punto è necessario riflettere; fino a poco tempo fa, collegare gli aspetti economici con le operazioni sul territorio, era considerato, come minimo, un sinonimo di urbanistica contrattata nel senso più deteriore del termine.

L'urbanista, l'estensore del PRG, doveva operare senza tenere conto

dell'assetto della proprietà, nel tentativo, mai riuscito, di proporre trasformazioni estranee, rispetto alle aspettative dei proprietari immobiliari.

Questo genere di pianificazione, in vigore dal dopoguerra, ha prodotto le periferie che conosciamo, impedendo altresì a molte aree strategiche, di giocare un ruolo importante per la città.

Se si vuole ottenere la certezza della qualità è necessario capire che questa si conquista quotidianamente con l'esame e la discussione sui progetti, attraverso il confronto (che va ben oltre l'esame degli indici), fra committente e professionista da una parte, e Amministrazione dall'altra. Idealmente è come dire che le norme presuntive del Piano si affinano con la discussione del progetto, diventando solo allora Norme di Attuazione (prescrittive). Lo slogan "per ogni progetto la sua norma" può divenire ormai un argomento motivo di discussione.

È comunque il Piano, che attraverso schemi progettuali di simulazione della Norma, deve illustrare possibili soluzioni di progetto non vincolanti, con un sintetico abaco di prestazioni qualitative minime (l'esigenza di una piazza, i materiali di pavimentazione, le alberate stradali, l'arte urbana ecc..). Solo in questo modo si supera la atavica paura dell'urbanistica di mettere in campo le forme urbane (l'estetica urbana) fin dalla pianificazione generale. Le discussioni sulle strategie del Piano, non devono concentrarsi sulle quantità, su entità predefinite, avendo a modello una improbabile coerenza della disciplina, ma devono orientarsi verso la qualità dell'insediamento e delle costruzioni: l'interesse pubblico va garantito prevalentemente con la qualità delle trasformazioni sul territorio; il requisito estetico entra così fra i prioritari criteri di valutazione.

È persino troppo banale l'esempio che, se un PRG prevede un'area residenziale con al centro un parco, il risultato, a lavori ultimati, può essere pessimo o ottimo a seconda di come viene elaborata la forma urbana; in un caso verrà relegato nella casistica delle banali periferie urbane, in un altro sarà invece, un vero e proprio angolo di città.

Un Piano si misura soprattutto attraverso i progetti che riesce a promuovere. Spesso i veri risultati sui quali si misura un Piano sono quelli che si raggiungono nella gestione e nella manutenzione delle opere: marciapiedi, piste ciclabili, verde, arredi, colori, infissi, pavimentazioni, facciate ecc., incidono sulla visione collettiva della città assai più di un nuovo quartiere residenziale in cui si è raggiunto, magari, l'obiettivo della perequazione. Una cattiva gestione è figlia di un Piano approssimato.

Inoltre il PRG avrà raggiunto un ulteriore obiettivo (anche se a più lunga scadenza), se avrà stimolato un rinnovato gusto estetico nella città e se avrà creato le condizioni per un approccio qualitativo alla progettazione,



La promozione della bioedilizia energie rinnovabili, tetti verdi, utilizzo della terracotta, incentivati dal Piano urbanistico di Faenza del 1998 trovano applicazione nel grande edificio dell'incubatore d'impresa posto all'interno del Parco delle arti e delle scienze "E. Torricelli".
Progetto: arch. Benedetto Camerana 2010

spronando le innovazioni, come quella di esportare la bellezza e ricchezza dai centri storici in ogni zona urbana; molte volte, sono state proprio le stesse regole dei piani a creare ambienti periferici, senza relazioni, senza slanci estetici e quindi senza attrattiva. Se però a tutti è noto il disagio creato dall'impostazione urbanistica del dopoguerra è altrettanto evidente la difficoltà a cambiare rotta. E qui non entrano in gioco le qualche decine di Piani che hanno tentato diverse e anche opposte direzioni di cambiamento per il raggiungimento delle qualità; sono le altre migliaia di Comuni con paesaggi bellissimi, centri storici di grande valore, con uffici tecnici a scartamento ridotto, senza la possibilità economica di strutturare uffici di piano essenziali per la conoscenza del territorio; comuni che si trovano a fronteggiare le insidie della pianificazione giustificando inaudite assurdità, nascoste dietro ad estemporanee esigenze di investimento.

In questi casi, non sono certo le enunciazioni di dieci indirizzi a garantire il raggiungimento della qualità di un Piano; quello dipenderà dalle ambizioni del committente e dalla capacità del progettista nel confezionare una idea che tenga legato il momento della pianificazione, quello della progettazio-



ne e infine anche la gestione; però le 10 azioni possono essere un utile riferimento preventivo e poi di verifica, a garanzia di un percorso tecnico coerente e sostenibile: un abaco di indirizzi politici per la parte di filosofia enunciativa e contestualmente rappresentare un percorso tecnico da completare con strategie innovative.

Queste possono essere le *10 finalità di un PRG sostenibile*:

1. Individuare il confine fra centro urbano e campagna

Operazione grafica che idealmente riprende un concetto medioevale di città, quando le mura segnavano un passaggio di condizione fisica: il confine fra il sistema urbano e la campagna, dove all'interno si costruisce e all'esterno si recupera. Trattasi di un principio discriminante, utile soprattutto nella fase di risposta alle osservazioni dei privati al PRG, che notoriamente rappresenta un momento di criticità del processo di pianificazione. Si è assistito invece ad una tendenza opposta, dal momento che le città si presentano prive di confini, aggredite da una nebulosa edilizia rarefatta che annulla l'effetto campagna. La localizzazione delle aree urbane da trasformare e, quindi, il conseguente dimensionamento, deve essere il frutto di questo indirizzo urbanistico, per cui la città si completa, si trasforma, si rinnova e si rigenera fino al suo contorno, oltre c'è la campagna, da preservare da ogni tipo di urbanizzazione. Un dentro, dove si può e si deve costruire sul costruito con più libertà e dove le relazioni fra gli spazi sono essenziali, e un fuori, dove c'è la campagna

coltivata e naturale, che avvolge singoli episodi di architettura rurale da conservare e dove non sono consentite nuove urbanizzazioni. La campagna svolge così anche il ruolo di polmone verde a beneficio della città. L'obiettivo resta comunque il consumo zero di terreno agricolo extraurbano, favorendo la densificazione, in sicurezza e sostenibilità, dei centri urbani.

2. Estendere la libertà delle destinazioni d'uso nelle zone urbane

Togliendo rigidità e limiti immotivati alle nuove attività insediative, favorendo anzi imponendo un minimo di mixtè nelle zone urbane, rifacendosi alla organizzazione dei centri antichi dove coesistevano pluralità di funzioni; in questo modo si genera indirettamente una maggiore sicurezza urbana. In città non ci saranno più, nella sostanza, le omogenee (rigide) zone residenziali, artigianali, terziarie, alberghiere, commerciali; ci sarà idealmente un'unica zona in cui l'uomo esercita la sua attività: l'ambiente urbano, vale a dire "la città". È evidente che tale modello deve tenere conto delle attività produttive impattanti, per le quali (solo per caso) vanno individuati precisi e preventivi criteri di localizzazione o di protezione.

3. Definire zone paesaggistiche alternative allo zoning razionalista

Per una qualificazione estetica e ambientale degli insediamenti, le zone urbanistiche tradizionali, sono sostituite da quelle dell'*ambiente urbano* e del *paesaggio extraurbano*. Queste due zone territoriali, rispondono a criteri di pensiero urbanistico e di intervento molto diversi da quelli del passato e discendono dalle valutazioni di sostenibilità ambientale e dall'atlante dei paesaggi. Tradotto nella pratica progettuale, essere nell'*ambiente urbano* significa rapportarsi alle regole del costruito (denso); essere invece nel *paesaggio extraurbano* vuol dire confrontarsi con le regole della campagna (rada). Tali concetti vanno applicati soprattutto nel progetto delle aree esterne di pertinenza e di quelle dello spazio aperto con simulazioni progettuali. In pratica è necessario individuare una disciplina prestazionale (anche estetica) che consideri non solo gli edifici, ma soprattutto gli spazi aperti, in coerenza con la carta dei paesaggi che rappresenta il riferimento per il progetto. Abolire, o quanto meno limitare fortemente, gli effetti della zonizzazione in ambito urbano, significa riportare le lancette dell'orologio agli albori del razionalismo, che ha prodotto i guasti periferici che conosciamo; infatti lo zoning, pur con tutte le sue limitazioni edilizie e funzionali, era auspicato dagli imprenditori e investitori immobiliari,

rispetto ad una libertà illimitata, proprio perché si consolidavano con mano pubblica, i valori dei terreni e i relativi profitti con stabilità nel tempo. E proprio per garantire il permanere di questa rendita, il territorio si è cristallizzato e le città si sono fermate ai bordi di proprietà in attesa di uno zoning sempre più favorevole.

4. Attribuire scarso valore ai parametri edilizi

Gli indici edilizi stabiliti a priori su una carta urbanistica, non sono certezza di buon risultato architettonico: sono da privilegiare invece prestazioni attinenti a parametri ambientali e di buona costruzione. Stabilire preventivamente in una norma prescrittiva i parametri edilizi quali altezza, indice, distanza, rapporti di copertura ecc., non è garanzia di qualità, anzi se alcuni parametri sono giusti per un'area, possono essere sbagliati per quella adiacente. Anche se è difficile liberarsi da una verifica finale residuale su alcuni parametri, le norme devono privilegiare una serie di elementi di estetica e di tutela dell'ambiente (prestazioni e non prescrizioni) spesso trascurati nella pianificazione del recente passato. Ben altri devono essere gli aspetti da considerare circa la ammissibilità di un intervento: i punti di vista e i traguardi visuali, gli allineamenti, le presenze architettoniche vicine, i materiali di riferimento locale, la sobrietà e coerenza estetica, la valutazione del progetto del verde e parcheggi, la sicurezza nell'accezione più ampia, ecc., sono fattori concreti preminenti che incidono direttamente sulla qualità e sulla percezione dello spazio da parte dei cittadini. I criteri per valutare la conformità dei progetti edilizi, devono essere riferiti anche a regole prestazionali di vivibilità che riguardano ad esempio la totale fruibilità degli spazi da parte dei diversamente abili, la previsione di zone acustiche calme, la introduzione di alti indici di permeabilità dei suoli e di quantità di massa vegetale. Gran parte dei parametri che riducono la libertà progettuale, possono essere discussi e modificati senza ricorrere allo strumento della variante urbanistica, fermo restando il rispetto di essenziali standard pubblici e ambientali, facendo prevalere l'interesse a produrre architetture di qualità rispetto ad un generalizzato e utopico egualitarismo.

5. Premiare la qualità degli interventi

Prescindendo dalla loro dimensione, vanno sostenuti, con incentivi fiscali e volumetrici, gli interventi e i progetti proposti da coloro che si attivano per migliorare la qualità ambientale del territorio, ad esempio attraverso l'impiego di materiali tradizionali, l'adozione di tecniche



Promozione di accordi pubblico/privati che determinano variazioni urbanistiche puntuali finalizzate alla acquisizione gratuita di aree edificabili e per servizi e al controllo del disegno urbano e dell'architettura. Accordo "Parco Verde Faenza 2002" dove su un'area di 164.000 mq. Il 41% resta privata mentre il 59% pari a 96.000 mq. è ceduto gratuitamente al Comune.

di bioedilizia, promuovendo sicurezza, sostenibilità e risparmio energetico. Migliorare con incentivi, significa valorizzare i cortili, le aree di pertinenza, riordinare le situazioni di degrado, realizzare edifici di bioarchitettura che risparmino energia e che riutilizzino le acque meteoriche, promuovere l'arte urbana, la diffusione del verde, i miglioramenti sismici e impiantistici, elevare gli standard qualitativi nelle urbanizzazioni di aree private e pubbliche; anche i parcheggi e le strade devono integrarsi con il paesaggio, prevedendo obbligatoriamente alberate stradali. Azioni piccole e diffuse, che sommate, sono più incisive di un grande progetto urbano. Premiare chi promuove la qualità è di stimolo ed esempio per gli altri. Questo indirizzo a distanza di tempo, offrirà più risultati di qualunque altra idea, proprio perché, senza costrizioni o vincoli, il privato imprenditore lo persegue naturalmente vedendo nel Comune un interlocutore partecipe.

6. Promuovere patti operativi coi privati e sussidiarietà

Si tratta di accordi tra l'Amministrazione Comunale e il privato proponente l'intervento, sul progetto di trasformazione urbana, finalizzati ad elevare l'interesse collettivo secondo la logica di associare ad un buon progetto la sua norma puntuale. Il privato che si vede beneficiato di agevolazioni, contribuisce alla realizzazione del piano dei servizi pubblici, concordando con il Comune, la qualità ambientale ed estetica degli insediamenti; inoltre nell'ambito di accordi, si può trasferire una piccola parte della proprietà al Comune per la costituzione di un patrimonio pubblico di aree per i più svariati usi. Il Comune e il privato dialogano sulla qualità degli interventi e sulla quantità dei servizi a carico dell'intervento. Al sussistere di queste condizioni, sarà il sito specifico a orientare quantitativamente l'intervento progettuale; unico limite, forte e invalicabile, deve essere quello di non fare sconti sulla qualità progettuale che va preservata ad ogni costo, oltre agli essenziali parametri di sostenibilità, preventivamente definiti dal PRG. In tutte le aree del centro urbano vanno stimolati i patti operativi, che possono innescare una variante al PRG se ritenuti di interesse collettivo, o semplicemente possono prefigurare una modifica non sostanziale di una indicazione progettuale del PRG, che se da una parte mettono in gioco gli incentivi pubblici, dall'altra introducono un sistema valutativo per prestazioni che diventa, per l'ambito specifico, la norma d'intervento.

7. Tendere alla definizione di regole non prescrittive ma presuntive

La flessibilità viene introdotta a livello generale negli interventi sugli edi-

fici del centro storico e della campagna. In sostanza sarà lo strumento autorizzativo del progetto (Permesso di Costruire), che definirà con certezza, sulla base di una specifica istruttoria e in seguito ad analisi storiche, l'esatta modalità d'intervento consentita. Anche in questo caso sarà determinante il modo e la competenza con la quale l'Ente pubblico da soggetto passivo, che verifica indici e parametri (con precisione farmacistica) si trasforma in soggetto attivo, competente, che valuta la correttezza dell'intervento e la sua ammissibilità in termini di qualità progettuale e correttezza tipologica definendo il range di variazione normativa. In questo modo si persegue l'interesse pubblico, rappresentato dalla tutela attiva che discende da studi approfonditi e non da superficiali schematizzazioni riportate nei PRG. Il Piano non deve dettare regole rigide, ma individuare percorsi, con l'obiettivo di agevolare gli interventi che perseguono la qualità. Questa modalità di valutazione dei progetti (in centro storico e campagna) associata a quella dei patti operativi con i privati (nel centro urbano), restituisce alle norme di PRG quella attualità e flessibilità necessaria per orientare gli interventi nella direzione della qualità.

8. Il Piano deve contenere gli approfondimenti progettuali

La qualità e la coerenza della proposta di intervento urbanistica, vengono sintetizzate in "*schede di progetto*", con l'obiettivo di individuare, per molte aree o tessuti, spunti per proposte stimolanti e non vincolanti. L'obiettivo è quello di simulare, fin dalla scala urbanistica, l'idea progettuale, abbandonando il Piano a due dimensioni per tendere a soluzioni spaziali esplicative degli indirizzi. Questo approccio è la certificazione della importanza attribuita alla qualità dei progetti che in futuro verranno presentati dai privati nell'ambito di patti operativi. Progetti che, nel rispetto degli indirizzi ambientali del Piano possono anche ridefinire la *scheda progetto* del PRG. Si ottiene così un notevole risultato culturale, dal momento che il privato si attiva per una iniziativa imprenditoriale certa, accettando di discutere la qualità dell'intervento e abbandonando così la facile e generica richiesta entrata nelle consuetudini, di modificare un retino di PRG nella speranza di una rendita maggiore.

9. La semplificazione normativa come obiettivo

Le Norme Tecniche di Attuazione seguono una logica di semplificazione, che prevede regole espresse in forma sintetica (poche decine di pagine per i comuni più grandi), prevalentemente concentrate nel



Il controllo dell'architettura nell'area del "Parco Verde Faenza 2002"; edilizia di tipo economico con tetti verdi e impianti sportivi pubblici integrati nel quartiere. Arch. Davide Cristofani, arch. Gabriele Lelli



Il controllo dell'arredo nell'area del "Parco Verde Faenza 2002". La cabina Enel con allestimento artistico in corten e ceramica dell'artista Aldo Rontini rientra nel progetto di premiare la qualità con incentivi economici (+ volume - oneri)

porre in evidenza gli interventi vietati. In questo quadro di pianificazione le norme non sono un dogma prescrittivo, ma rappresentano dei binari all'interno dei quali va ricercata la configurazione dell'intervento puntuale per rendere massimo il beneficio pubblico. Le norme poi, devono raggiungere la massima sintesi (norme brevi) e vanno visualizzate con simulazioni applicative, comprensibili anche per i non addetti. Su aree circoscritte, possono coesistere più possibilità normative in funzione della direzione che assumerà l'area nel tempo e che poteva non essere prevedibile al momento della formazione del Piano. Entra così nel lessico urbanistico il concetto di "norma multipla" che disciplina più possibilità in relazione alla direzione impressa inizialmente (o di "norma progressiva" in funzione della variabile tempo).

10. La necessità di aggiornamenti continui del Piano

Viene adottata una modalità di manutenzione continua e programmata affinché il Piano conservi attualità e consenta di perseguire efficacemente l'interesse pubblico, nella corretta e tempestiva azione di



Nuovi edifici rurali a servizi che, pur distogliendosi dalla edilizia tradizionale si pongono in totale assonanza, sia per la leggerezza costruttiva che per la semplicità delle sagome con il paesaggio agricolo. Cantina vinicola Conti Faenza 2014. Architetti Davide Cristofani, Valentina Mazzotti, Elisa Grossi, Andrea Casali.

trasformazione del territorio. Questo principio, sancisce che le varianti in ambito urbano, qualora motivate dall'interesse collettivo, vanno percepite come operazioni di normale routine, necessarie per rendere maggiormente efficace il Piano e per perseguire con maggiore velocità gli obiettivi del PRG. Quindi un Piano rapidamente modificabile, non imbrigliato da una ragnatela normativa che, incapace di disciplinare la qualità, ne combatte l'assenza con l'allungamento e il moltiplicarsi delle procedure.

Se in futuro si immagina di creare un "*abaco valutativo*" per mettere a confronto Piani diversi, la usuale contabilità urbanistica degli standard o del dimensionamento, va integrata con altri tipi di parametri di vivibilità, che possono riguardare (rispetto alla situazione esistente) ad esempio:

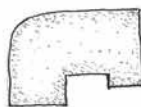
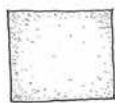
- *la misura della densità e mix urbano (in aumento);*
- *la superficie permeabile urbana (in aumento);*
- *l'emissioni di CO₂ per abitante (in diminuzione) ;*
- *l'entità del verde in ambito urbano (pubblico e privato);*
- *la superficie utile delle varie tipologie di servizi pubblici;*
- *l'offerta ricettiva in numero di stanze;*
- *il numero degli edifici antisismici in rapporto al totale.*

Il Piano urbanistico così delineato, rappresenta uno strumento flessibile, all'interno di una cornice solida di indirizzi e visioni prospettiche.

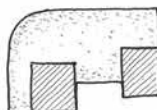
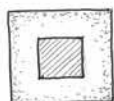
È evidente che i grandi temi specialistici, che una amministrazione pubblica ha il dovere di affrontare, necessitano di un approfondimento maggiore di quello contenuto nel PRG, che deve assicurare una visione da una pluralità di angolazioni; oltre alle indicazioni urbanistiche di lungo periodo, sarà necessario includere gli aspetti fiscali, gli investimenti pubblici, gli accordi con soggetti pubblici o privati, gli indirizzi puntuali della Amministrazione che governa la città, gli aspetti gestionali ecc.

Senza variare lo strumento urbanistico, potranno redigersi semplici Piani Strategici da approvarsi dal solo Consiglio Comunale, e che siano caratterizzati unicamente dalla concretezza delle strategie e dalla verifica del risultato, su argomenti che possono spaziare dall'Housing Sociale, risparmio energetico, prevenzione sismica, prevenzione idrogeologica, la promozione del verde, l'attrazione dei creativi, la diffusione dell'arte urbana, la demolizione delle incompatibilità paesaggistiche, lo sviluppo dell'agricoltura urbana ecc.

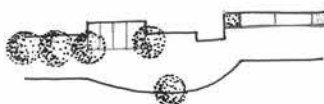
Si prefigura così, una sorta di archivio di strategie progettuali che, ad integrazione del Piano, sono immediatamente misurabili ed effettivamente partecipate.



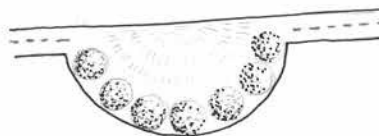
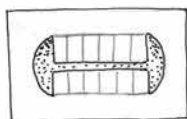
aree di forma predeterminata ad una conseguenza dello spazio pubblico



da soluzioni regolarmente distanziate al recupero dei fronti strada



le strade periferiche si trasformano in corti urbane



i parcheggi periferici diventano piazze alberate



ARTEURBANA

nuovi segni restituiscono identità a quartieri anonimi

Consuetudini da modificare

La scala del quartiere

Dieci azioni per un diverso disegno urbano

Se l'obiettivo della cultura urbanistica più avanzata è quello di impedire ulteriore consumo di terreno agricolo a fini urbanizzativi, non si può sotto tacere che nelle città si possono formare nuovi quartieri completando gli intervalli ineditati o trasformando e riqualificando quelli esistenti.

Immaginare che tutto si risolva con il recupero azzerando la crescita, attiene ad un corretto indirizzo urbanistico che spesso è contraddetto dalle Amministrazioni comunali, che per varie ragioni, anche comprensibili, attivano completamenti dell'edificato non necessariamente all'esterno del centro urbano.

È necessario, perciò in una visione globale, con uno sguardo che deve andare ben oltre i nostri confini, concentrarsi sulla concretezza di come affrontare in modo innovativo e creativo i temi della sostenibilità e dell'addensamento. Come rispondere, dunque, ai tre temi emergenti che vengono alimentati con l'inesorabile passare del tempo? Le questioni che siamo chiamati ad affrontare sono:

1. le nuove e inaspettate complessità generate da città sempre più grandi;
2. una popolazione che, al di là di ogni logica economica, si può riversare nelle aree cittadine in modo non prevedibile;
3. l'incapacità delle istituzioni di organizzare con largo anticipo il sistema urbano.

Sicuramente l'improvvisazione insediativa sarà, per gran parte della popolazione mondiale, l'unica opportunità di abitare e non sussistono risposte progettuali risolutive; l'unico approccio è quello di associare all'urbanistica della necessità, il requisito della velocità, una sorta di cultura dell'anticipazione, che con forme appropriate e sostenibili, incida sulle

componenti del comportamento collettivo. Nell'urbanistica globalizzata si assiste, nei paesi poveri alla *rassegnazione* che, l'unico modo di accogliere masse imprecise di popolazione, sia quello della casualità insediativa; al contrario, nei paesi ricchi, persiste la *acquiescenza* del modello razionalista, sognando che la città sia il risultato di un ordinato ed espansivo frazionamento dei suoli e di una somma di icone architettoniche.

E allora, a fronte di questo trend, viene da chiedersi se ha ancora senso impegnarsi in *un disegno urbano della città di nuova formazione*.

La risposta è implicita in questo ragionamento; le teorie che hanno generato le nuove periferie dei paesi ricchi, discendono dalla *Città Ideale* di Le Corbusier del 1922 e dalla *Brodoacre City* di Wright del '34; nel primo caso il centro di Parigi veniva sostituito da grattacieli e condomini, costruiti con una assillante regolarità geometrica e nel secondo invece, una infinita estensione di lotti residenziali, con al centro la villetta, relegavano il "libero" cittadino in una sorta di programmata prigione periferica.

Questi insegnamenti, che hanno negativamente influenzato generazioni di attori, vengono ora con disprezzo definiti con termini quali, casermoni in cemento armato e villettopoli. Sotto ogni latitudine questi sono stati i principali riferimenti per l'addizione urbana, che hanno isolato, segregato, interrotto, ogni momento di commistione sociale. La *non consapevolezza della forma* ha eretto barriere psicologiche, prima che fisiche, generando fenomeni di reazione o di apatia urbana; le *banlieu* francesi e di altre grandi città europee ne sono la dimostrazione. Ecco perché è necessario ora più che mai dare nuova linfa ad un sistema insediativo alternativo, che intervenga là dove l'architettura ha fallito; solo con un nuovo disegno urbano, che risponda alle più svariate esigenze di integrazione, mediante una creativa continuità di pieni e vuoti, con un ritorno al livello del suolo, ottenuto con un processo in parte pianificato e in parte spontaneo, si formano quelle complessità che generano pian piano la *civitas*.

Di sicuro l'autentica città europea non è razionale, non discende da un modello precostituito; è il frutto di una sedimentazione di usi, di opportunità, di compenetrazioni fra culture, di necessità urbane, di ideali da rappresentare, tanto che il risultato complessivo non si identifica con un gesto progettuale coerente e decifrabile. Per i nuovi quartieri sostenibili verrebbe da dire che le *favelas* hanno molto più da insegnare agli urbanisti di oggi, del quartiere sperimentale Weissenhof di Stoccarda del 1926. I centri storici europei sono a testimoniare questa formazione anticlassica e rappresentano tutt'ora la risposta insediativa più avvincente, che meglio favorisce l'integrazione economica-culturale.

Da queste soluzioni, derivate dalla storia, attualizzate dalla più vivace cul-



Il tema della complessità urbana. Nuovo quartiere residenziale "Fornace del Bersaglio" Faenza 2002 arch. Davide Cristofani arch: Gabriele Lelli. Esempificato in questo nuovo tessuto di edifici densi contigui, bassi e con tetti verdi.



Le cabine delle lottizzazioni diventano opere da esporre nel percorso del Museo all'aperto. Cabina in marmo bianco di Carrara Ettore Sottsass (2004).



Cabina Enel in cemento nero e piombo Giuseppe Spagnulo (2004) L'importanza di definire strategie urbanistiche per gli oggetti che da molti vengono considerati di secondaria importanza nel disegno urbano.

tura contemporanea, occorre attingere per creare la città del futuro, quale mosaico di eco quartieri. Se le sfilacciate periferie della prima generazione dovranno evolversi e maturare, attraverso operazioni di *saturation edilizia, occupazione degli spazi fronteggianti le strade, umanizzazione degli spazi pubblici e alta sostenibilità energetica*, è nei quartieri di nuova o rigenerata formazione che avverrà la sfida per un diverso modello insediativo, capace di soddisfare le esigenze di identificazione di una crescente popolazione multietnica. *È necessario acquisire la consapevolezza, dopo decenni di pausa, che la forma del quartiere, non è indifferente alle esigenze di socialità, sostenibilità e sicurezza.*

È l'aspetto decisivo: e la risposta è *una forma urbana compatta, fortemente radicata al suolo*, che lascia il dovuto respiro anche ad esigenze *espressive individuali* e che si snoda in un'alternanza di *pieni e vuoti*, attribuendo alla *piazza* il ruolo di elemento generatore di spazio.

Conseguentemente la crescente densità abitativa è un fattore positivo per ospitare una popolazione eterogenea, con attività e funzioni diverse ai piani terra, in stretta relazione ad uno spazio pubblico dinamico e artisticamente vivo. Solo questo sistema, complesso, denso e poroso, che guarda alla storia insediativa europea, in antitesi alla semplice addizione di isolate architetture, si presta a raggiungere quel *livello di sostenibilità totale* che va ben oltre l'auspicato consumo energetico zero.

Il quartiere è l'unità urbana più vicina alla vita dei cittadini e, al tempo stesso, luogo di vita familiare, sociale ed economica.

Un eco quartiere non si forma con uno sporadico gesto creativo accattivante, bensì trae linfa da due momenti progettuali ineludibili:

1. un eco quartiere nasce solo da una pianificazione generale sostenibile;
 2. un eco quartiere tiene conto di una vera progettazione partecipata;
- L'obiettivo è quello di progettare, fin dalla scala urbanistica di quartiere, insediamenti con al centro l'uomo e le sue relazioni.*

Le principali linee guida urbanistiche dei quartieri eco sostenibili, sia di nuova formazione che di riqualificazione, riguardano le modalità aggregative degli spazi liberi e costruiti: innanzitutto il corretto orientamento delle case o ambienti interni verso il sole, per ridurre i consumi energetici con una progettazione che crei una filigrana di corti e ambienti protetti, quindi una elevata densità edilizia associata al mix di funzioni e alla contiguità delle costruzioni. In sostanza sono quartieri di architettura contemporanea che si ispirano ai modelli sociali e aggregativi dei centri storici.

In pratica quanto sopra enunciato, comunica il rifiuto dei grigi quartieri di impronta razionalista che circondano le città, pensati con riga e squadra, senza immaginare quel mondo di emozioni e rapporti che sta dietro ad

ogni insediamento umano. Le tecniche di bioarchitettura e la qualità dei materiali da costruzione, devono essere parte di quartieri il cui filo conduttore progettuale è la sostenibilità e vivibilità generale.

Al contrario vi sono numerosi esempi di un modo improprio di concepire la sostenibilità, con agglomerati di casette ecologiche, poste in quartieri anonimi, realizzati senza la minima attenzione alla qualità insediativa ed ambientale del contesto. Per queste nuove addizioni o rigenerazioni urbane, pur non essendoci la garanzia circa il risultato qualitativo che dipenderà anche in questo caso dal connubio fra committente e progettista, a livello di applicazione pratica, per stimolare diverse direzioni, si sono riasunte in dieci azioni, altrettante attenzioni prestazionali a cui dovrebbero rispondere i quartieri di Biourbanistica.

1. Il clima acustico - un quartiere tranquillo

Questo aspetto va affrontato già alla scala del progetto urbanistico, immaginando “isole pedonali silenziose” rispetto alle varie componenti di traffico privilegiando realizzazioni di strade calme o a corte e spazi generativi di biodiversità. Un metodo di progettazione che si articola per isolati compatti che delimitano corti urbane (precluse alle auto) su cui si affacciano spazi abitativi o di relazione al piano terra. Queste isole o piazze urbane dovranno essere gli elementi identitari del quartiere da caratterizzare facendo emergere la specificità del sito.

2. La sicurezza sismica e urbana - un quartiere sicuro

Nella progettazione urbanistica, è necessario ideare un disegno che tenga conto della massima sicurezza urbana anche in caso di evento sismico. Il progetto della sicurezza, non enunciato bensì esplicitato, è irrinunciabile per un quartiere di nuova formazione o di trasformazione. La percezione di sicurezza nell’abitante, va garantita anche con uno studio dei percorsi che preveda sempre la continuità dei tracciati stradali, l’abolizione di barriere fisiche e spazi residuali poco illuminati; si deve inoltre favorire la vitalità del vivere in comune, creando il mix funzionale, prevedendo il mix sociale e una adeguata densità. Un corretto disegno urbano, non può prescindere dall’affrontare il progetto di vulnerabilità sismica associato a quello di protezione civile che deve scaturire, oltre che dalle situazioni oggettive presenti nel luogo, come l’orografia del terreno, presenza di edifici ecc., anche dall’immaginare il funzionamento del quartiere nel caso di situazioni imprevedibili di emergenza, come la fuga e i punti di raccolta in caso di eventi calamitosi; in pratica progettare in anticipo la prevenzione e l’emergenza.

3. La sicurezza idraulica e il riuso delle acque – un quartiere che risparmia

Va ribadito il principio che le acque meteoriche vanno raccolte, conservate, riutilizzate senza disperderle nel sistema scolante. Soprattutto vanno raccolte in contenitori all'interno delle aree private, per essere utilizzate per usi non pregiati (irrigazioni, scarichi, ecc.), nelle aree verdi vanno previsti bacini di laminazione urbani, integrati paesaggisticamente e funzionalmente, che garantiscano la raccolta e lo smaltimento lento delle acque di pioggia, nel sistema scolante periferico; queste depressioni da allagare per salvaguardare il sistema scolante, rappresentano, oltre alla sicurezza, una opportunità per la realizzazione di piccole aree naturali che favoriscono la diversità biologica.

4. La Bioedilizia e la sostenibilità – un quartiere ecologico

Edifici costruiti con materiali a basso consumo energetico che privilegiano tecniche naturali, permeabilità dei suoli, tetti giardino, pareti verdi, orti, impiantistica che limiti i consumi, corretto orientamento e isolamenti adeguati. Un quartiere ispirato al benessere dei suoi abitanti, estende i concetti del vivere in armonia anche all'interno delle abitazioni e negli spazi aperti di pertinenza che vanno sempre più utilizzati ad orti urbani.

5. Compattezza, densità e libertà tipologica - un quartiere espressivo

Le esigenze individuali e la massima espressività, vanno esaltate in quartieri densi, contigui, che guardano ai centri antichi non come riedizione, ma come modello ideale di grande integrazione sociale e funzionale. I volumi possono non essere rigidamente predeterminati, per aggregarsi in forme compatte di altezze e sagome diverse, al fine di esaltare le esigenze individuali di espressività e di libertà tipologica. L'estetica del quartiere-città, si forma nel tempo e non con un progetto predeterminato e imposto agli abitanti.

6. Gli spazi pubblici e l'integrazione sociale – un quartiere di qualità

I quartieri devono gravitare attorno ad una successione di piazze/spazi pubblici collegati da percorsi, che diventano luogo di ritrovo per favorire l'integrazione sociale, con aree coperte per gli incontri tra le persone e spazi gioco per i bambini. Il concetto di spazio pubblico deve superare la quantificazione dello standard (verde, parcheggi ecc.), considerato come mera misurazione secondo i termini di legge di superficie da cedere, per estendersi alla sua funzione sociale e a

rinnovate forme di convivenza, come la dotazione minima di spazio a piazza per abitante, la qualità materica degli spazi pubblici, gli spazi coperti e di ritrovo, la dotazione di orti collettivi ecc.

7. Le energie alternative – un quartiere solare

Sistemi di teleriscaldamento, pannelli solari e fotovoltaici che integrano le esigenze di energia degli edifici e assolvono totalmente ai consumi per l'illuminazione pubblica e per gli ambienti pubblici. L'obiettivo di un quartiere sostenibile è quello di realizzare edifici a bassissimo consumo di energia, corrispondenti alla classe A e con il minimo dispendio di CO₂ da compensare con una equivalente dotazione arborea.

8. La viabilità a misura d'uomo – un quartiere senza barriere

Non solo auto, bensì una viabilità a misura d'uomo con ampie pertinenze per piste ciclabili e marciapiedi, o in alternativa "strade calme plurifunzionali", che si integrano con le alberate stradali; il viale alberato, oltre al sistema di piazze, è il punto di partenza del progetto per una città "senza barriere". Una città, fra l'altro, dove tutti gli spazi di relazione pubblici e privati al piano terra, possano essere liberamente fruiti dai diversamente abili.



Compattezza, densità e libertà tipologica nel progetto di un nuovo edificio a filo stradale. In questo caso la densità porta ad una occupazione quasi integrale dell'area privata. Quartiere San Rocco Faenza, arch. Nicola Montini 2014

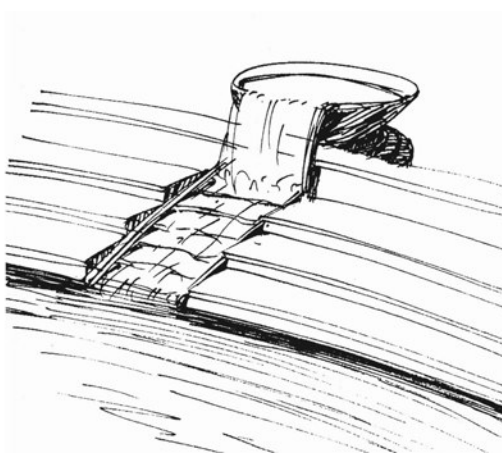
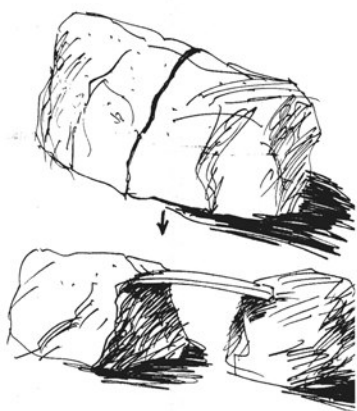
9. Il mix di funzioni – un quartiere dinamico

La diversità tipologica, si sposa con una molteplicità di funzioni compatibili, per rendere vivo il quartiere, aumentando le dinamiche relazionali, rendendolo più fruibile, ed elevando il senso di sicurezza dei cittadini. Nel quartiere è obbligatorio (e non solo possibile), il mix di funzioni al piano terra, e mediante la diversità tipologica, si favorisce il mix di categorie di abitanti e le diverse classi di età.

10. L'arte nel quartiere – l'identità urbana

All'esterno del centro storico, vi è la necessità di dare identità ai quartieri con una architettura di livello, incrementando la qualità degli spazi pubblici, caratterizzandoli anche con installazioni artistiche, che integrandosi con il contesto attribuiscono un'attrattività specifica al luogo. Pensare a degli elementi distintivi, fin dalla scala di progetto, costituisce le premesse perché il luogo sia piacevole da vivere e contemporaneamente si attiva un percorso verso una graduale identificazione urbana degli ambienti periferici.

In sostanza un tessuto urbano sostenibile deve essere pensato come



Spazi pubblici e integrazione sociale. *La piazza del nuovo quartiere Santa Lucia a Faenza (2000) con le facciate degli edifici a filo strada e la grande fonte che restituisce una naturale identificazione collettiva. Progetto: architetti Ennio Nonni e Silvia Laghi. Fontana in pietre varie e ceramica; artista Hidetoshi Nagasawa*

luogo d'incontro, in cui forme di aggregazione abitativa contemporanea, si affacciano su spazi pubblici composti da aree verdi, spazi di riposo, aree per la socialità di adulti e bambini e piccoli servizi di vicinato.

Tipologie accorpate unite da un filo conduttore pubblico, che privilegia il rapporto degli edifici con gli spazi esterni. Tipologie di altezze contenute, piccoli condomini con tagli abitativi articolati, che favoriscano una dimensione urbana più consona alla integrazione sociale e culturale.

La rivisitazione della città storica e della locale tipologia costruttiva, possono proporre una aggregazione di edifici che si chiude attorno a piazze e slarghi collegati da percorsi; è una città a misura d'uomo, dove l'insieme e il particolare, sono compresi in una scala di rapporto in cui ci si riconosce. La filosofia del quartiere non è quella di un gesto architettonico eclatante, ma di una sommatoria di piccoli spazi pubblici e di architetture spontanee, che nascono dalla sensibilità e cultura dei cittadini che vedono la casa e l'ambito pubblico come un fatto unitario. Gli spazi d'aggregazione, non devono tendere a un vezzo progettuale costoso e senza senso, come spesso si riscontra in molti allestimenti urbani; le piazze molto semplicemente vanno ideate per aggregare gli abitanti di tutto il quartiere. Immaginiamo ad esempio, in futuro, i giardini e gli spazi gioco aperti sui percorsi ciclopedonali ed in diretto contatto con i piani terra degli edifici; oppure gli attraversamenti protetti che attraversano i complessi abitativi, il percorso vita e le funzioni extraresidenziali ai piani terra degli edifici.

Se s'immagina di creare in futuro un *"abaco valutativo"* per mettere a confronto i quartieri di una città o di diverse città, la *"contabilità urbanistica degli standard quantitativi"*, fatta di volumi, indici ed altri parametri, deve lasciare il passo al confronto sulle *"prestazioni di vivibilità"* da esprimere anche numericamente in rapporto alla dimensione del quartiere e che possono riguardare:

- La quantità di energia prodotta da fonti rinnovabili;
- La quantità di anidride carbonica immessa in atmosfera ;
- L'entità di consumi giornalieri di acqua potabile;
- La percentuale di superfici permeabili nel quartiere;
- La quantità di alberi di alto fusto presenti nelle aree pubbliche e private;
- La superficie di piazze per abitante all'interno del quartiere;
- Il numero di opere d'arte in rapporto alle dimensioni del quartiere;
- La densità abitativa;
- La percentuale di funzioni diverse dalla prevalente ai piani terra degli edifici;
- La differenziazione nell'offerta tipologica;
- La superficie ad orti privati o collettivi.



Muro di cinta contemporaneo in centro storico Con l'installazione di un'opera d'arte urbana viene risolto architettonicamente il difficile tema. "Muro del Vento" (1987) artista Domenico Matteucci arch. Filippo Monti



"Lavorare in un Museo" è un progetto su come fare convivere l'esperienza artistica con luoghi di lavoro pubblico. Un esempio da esportare anche ai luoghi privati. Collezione di arte moderna negli uffici del Settore Territorio del Comune di Faenza. Progetto arch. Ennio Nonni

I centri storici

Dieci strategie per la rinascita dei centri storici

Il violento impatto delle trasformazioni edilizie avvenute in Italia nel dopoguerra ha alterato in maniera significativa lo *skyline* dei centri antichi; ben più degli interventi fascisti, le democratiche licenze del dopoguerra, fino a tutti gli anni 70, hanno trasferito al cuore antico delle città gli aspetti più deleteri di un razionalismo povero di idee e di mezzi; così l'impianto dei centri storici, ha perso l'unitarietà ottocentesca, gradevole al colpo d'occhio, coerente nella differenza e varietà dei dettagli. Gli anni bui, per i centri storici, possono ricomprendersi nel ventennio fra il '50 e il '70.

Sono queste le premesse che, nel 1968, stanno alla base della prima normativa nazionale sul divieto di aumentare i volumi del centro storico; una tutela quantitativa che non ha garantito però la conservazione qualitativa. Si arriva ad epoche più recenti, quando le leggi di molte regioni, impongono di attribuire agli immobili compresi nelle zone omogenee A, sulla base di preventive indagini valutative, le cosiddette "categorie di intervento": dal restauro scientifico alla ristrutturazione urbanistica. Per 30 anni, e ancora oggi, quasi tutti i piani del centro storico riprendono questo metodo, facile da applicare perché esclusivamente ricognitivo: per ogni edificio c'è l'attribuzione di una categoria di intervento che ne stabilisce la possibilità di trasformazione; il Comune decide e il privato, quando interverrà, secondo tempi indefiniti, si dovrà attenere alla categoria assegnata, sperando che le valutazioni siano state precise. Un metodo che, se aveva una validità in passato, avendo come suo obiettivo esclusivo la conservazione, ora mostra tutta la sua inadeguatezza, per l'approccio statico alla visione dei centri storici. Nella gran parte dei Piani urbanistici i centri storici vengono classificati (e non riqualificati) con questo metodo.

Prima gli obiettivi

Assumendo come dato di partenza che nel centro storico gli interventi edilizi sono volti alla conservazione dell'edificio nel suo complesso, è necessario ora orientarsi verso un nuovo metodo di lavoro che abbandoni

l'approccio esclusivamente ricognitivo e normativo per indirizzarsi verso quello strategico e progettuale. È necessario ribadire, in ogni momento, che gli elementi minuti e apparentemente secondari del centro storico (nella logica sbrigativa della sostituzione), vanno conservati, in quanto una volta persi lo saranno per sempre. La società contemporanea ha una vitale necessità di mantenere la memoria delle cose del passato, siano essi intonaci, colori, porte, pavimenti, travi in legno, fregi o volte, perché essi rappresentano il tratto di unione garante della autenticità del restauro. Purtroppo l'insegnamento classico dell'urbanistica, nel pensare il territorio per parti, è stato ed è ancora in molti casi, la causa di un metodo sbagliato di avvicinarsi allo studio di temi complessi. Questo tipo di approccio, nei centri storici, ha contaminato tutti i livelli di lavoro fino ad arrivare al cosiddetto "Arredo Urbano": inutili "Piani di arredo", intesi come lo studio finale in cui la creatività dei progettisti, che pensano di lasciare il segno, si materializza in nuove forme di lampioni, pavimentazioni cromatiche, luci incassate nei marciapiedi, fioriere, panchine, fittoni, delle più varie forme e materiali. Per esaltare le grandi potenzialità della città storica è necessario, invece, prima di tutto, definire gli obiettivi strategici condivisi per il rilancio, nel rispetto rigoroso della conservazione edilizia, urbanistica, ambientale e materica. Si può partire dalla elencazione di dieci strategie che rappresentano, ad un tempo, sia una griglia di obiettivi, che di indicazioni concrete di progetto. Lungi dal voler rappresentare una esaustiva soluzione per riportare la vivibilità in centro storico, esse dettano comunque un percorso tecnico che procede nel lungo periodo in direzione della rinascita.

1. Mantenere la residenza e aumentare la popolazione del centro storico

L'aumento della densità abitativa è una condizione per conservare la vivacità delle zone centrali della città. Incentivi fiscali, contributi per l'affitto, interventi residenziali pubblici, riduzione degli oneri di concessione edilizi, vantaggi perequativi, devono favorire soprattutto le giovani coppie e gli anziani, penalizzando invece i proprietari di unità immobiliari inutilizzate.

2. Non decentrare i servizi pubblici e le attività di interesse generale

È essenziale che dal centro storico non venga allontanata alcuna attività di rilevanza pubblica, e che non vengano messe in atto politiche per favorire il trasferimento in periferia di funzioni attrattive. L'obiettivo primario è che il centro antico deve fungere da calamita, non solo per i residenti, ma anche per avventori temporanei, al fine di mantenere intatta la struttura dei servizi privati e collettivi.

3. Favorire il mix funzionale e incentivare ai piani terra le attività con affluenza di pubblico

Attraverso le norme urbanistiche e la leva fiscale (in termini di esenzione d'imposte comunali), vanno agevolate le attività artigianali, commerciali e altri servizi privati posti al piano terra degli edifici, al fine di creare una continuità di percorsi attrattivi; contestualmente vanno vietati quei cambi d'uso dei piani terra, lungo le direttrici principali della città, che non offrono alcun beneficio alla vivacità e attrattività urbana (es. garage, magazzini, vetrine di banche ecc.). Oltre questi aspetti nel centro storico vige il principio della libertà di usi. Il vincolo di mantenimento delle botteghe e mercati storici, va associato alla individuazione dei percorsi commerciali principali per accentuare al massimo le politiche di contrasto ai grandi centri commerciali periferici. Le imprese giovani; innovative, saranno quelle su cui concentrare le massime agevolazioni fiscali, ad esempio si può incentivare con la perequazione (piccole quote di SUL da cedere all'esterno del centro storico ma sempre in ambito urbano) l'occupazione di locali vuoti da tempo. In pratica va perseguita una politica, che renda più attraente e soprattutto meno costoso, insediarsi nel centro storico invece che in periferia. Utilizzare risorse pubbliche per garantire queste finalità, rientra fra le grandi azioni di interesse generale.

4. Aumentare la mobilità sostenibile (biciclette, parcheggi esterni)

L'obiettivo, a seconda della dimensione della città, è quello di aumentare e facilitare le modalità di accesso ai centri storici con sistemi ulteriori rispetto a quelli usuali dell'auto privata tradizionale. Un programma diffuso di parcheggi di biciclette pubbliche, va affiancato da possibilità di sosta più centrali per i diversamente abili, auto elettriche e da un sistema di trasporto (a chiamata, a percorso programmato) di autobus elettrici, con tariffe agevolate e costi compensati dagli introiti per la sosta a tempo in centro storico

5. Utilizzare gli immobili pubblici nella loro globalità, con dismissione di quelli non strategici

La ricognizione su come sono utilizzate le superfici degli immobili pubblici, deve essere l'occasione per ottimizzarne gli usi, con l'obiettivo di usare gli spazi ai piani terra per funzioni attrattive. Il patrimonio pubblico dimenticato, per carenza di risorse da impiegare per il recupero, previa valutazione della rilevanza strategica, va dismesso e ceduto ai privati, con disposizioni vincolanti circa l'uso dei piani terra; in alter-

nativa il recupero va posto fra le priorità del bilancio comunale per contrastare la competizione attrattiva della periferia.

6. Perseguire la massima semplificazione degli interventi nello spazio pubblico con operazioni di sottrazione in alternativa alle addizioni (la pulizia visiva)

L'attrazione del centro storico, non si aumenta certamente con l'aggiunta di fioriere dalle mille e ingombranti forme, con variegata pavimentazioni e altri "pezzi di arredo" che confliggono con la percezione delle quinte edilizie storiche. L'approccio progettuale allo spazio pubblico nel centro storico, va visto sempre come intervento di sottrazione e di eliminazione; la pulizia visiva della città storica oltre a perseguire gli obiettivi della valorizzazione architettonica, del risparmio, della sobrietà, ed economicità per inutili aggiunte, mantiene integra fra l'altro, la fruibilità e percorribilità dei marciapiedi e spazi pubblici.

7. Ricondurre le facciate del centro storico all'originaria armonia materica e tipologica alterata

Senza immaginare pittoreschi falsi storici, è innegabile che percorrendo le strade dei centri storici, si evidenzia la necessità in molti immobili di ripensare in maniera diversa e più corretta, le finiture che con il tempo sono state aggiunte in maniera impropria sulle facciate di molti edifici, fino a sfigurarne completamente le peculiarità architettoniche. L'azione che ne consegue, dopo aver effettuato una accurata rilevazione, è quella di una attività quotidiana, da programmare durante la gestione del Piano, avendo però ben chiara la condivisione sul tipo di estetica da attribuire alla città storica; estetica che non può prescindere dal grande valore testimoniale del passato e che deve trovare puntuale considerazione nelle norme urbanistiche; norme che non devono vietare aggiunte qualitative e contemporanee (apparati scultorei, pitture parietali, ecc.), ma devono consentire di scartare le ambizioni squalificanti di chi vede nel centro il luogo per passare alla storia.

8. Riordinare i volumi anomali, consolidati, specialmente nelle coperture, ed effettuare mirati ripristini finalizzati alla compattezza storica

Il centro storico, con grande beneficio per gli immobili di valore, offre un repertorio di nuove possibilità progettuali in ambiti puntuali. Le condizioni dei fabbricati, per lo più alterati nella seconda metà del 900, a volte conseguenze di abusi edilizi successivamente condonati, posso-

no aprire la strada a diverse possibilità progettuali che, nell'ottica della compattazione e ricostruzione nel sedime storico e fermo restando l'obbligo della conservazione degli edifici esistenti, possono migliorare la percezione completa della città antica con interventi mirati, espressione di una progettualità del nostro tempo. Pratica questa, che nei secoli scorsi ha consentito quelle "contaminazioni/completamenti" in molti casi elevati a veri capolavori architettonici.

9. Introdurre una segnaletica mirata (culturale, storica, dei servizi) e rendere più evidenti le eccellenze del centro storico

Trasferire ai turisti e ai nuovi cittadini l'informazione più adeguata circa l'importanza, non solo degli edifici significativi, bensì di ogni altro elemento essenziale per trasmettere la memoria storico-documentaria e l'attrazione della città, rendendo godibili gli spazi, arricchendoli di notizie e permettendone una fruizione completa: dall'archeologia storica fino al contemporaneo. Trattasi di un progetto decisivo (visivo e informatico), per fare dello spazio storico un libro all'aperto multilingue e istruttivo per la sua comprensione più immediata. È un aspetto importante per aumentare e sensibilizzare nelle nuove generazioni, sempre più integrate e perciò meno consapevoli della storia di un luogo, il processo di identificazione e tutela.

10. Attrezzare i principali spazi pubblici con impiantistica permanente e compatibile per attirare manifestazioni, ed eventi all'aperto

Per far diventare il centro storico un luogo eccellente, adatto ad ospitare ogni tipo di evento, è necessario un coordinato progetto di allestimento impiantistico, permanente e invisibile, che superi le improvvisazioni dell'ultimo momento o ancor peggio la impossibilità di accettare eventi: dall'artista di strada fino alla grande sagra, o al concerto e al mercato tematico temporaneo, il centro città è il luogo ideale per eccellenza, adatto ad ospitare senza preclusione alcuna, ogni manifestazione.

Poi gli strumenti e le tecniche.

La risposta (o il tentativo di rispondere) agli obiettivi strategici indicati, non può configurarsi nella definizione delle categorie d'intervento tradizionali, in quanto è necessaria, ormai, una progettualità più complessa: un progetto che per raggiungere le proprie finalità, deve trasversalmente interessarsi, oltre che di conservazione, anche del collegamento coi bilanci comunali, con la fiscalità locale, con simulazioni progettuali per il riordino delle anomalie consolidate, e, soprattutto deve saper dialogare con il re-



Nuovo edificio d'angolo in centro storico *consentito da norme puntualia*
Faenza. Arch. Filippo Monti, 2005

sto della città. Le innovazioni (tecniche, tecnologiche, di sostenibilità) che la città nuova esprime, devono entrare, se compatibili, nel cuore della città e, al contempo, il centro storico deve esportare nella periferia la sua bellezza, la sua integrazione funzionale, il suo tono urbano, spesso dimenticato. Occorre individuare quali strumenti e quali tecniche siano necessari per fare lievitare questo grande contenitore di opportunità.

Il futuro: i Piani Strategici.

Non si tratta, innanzitutto, di un nuovo strumento urbanistico, fra l'altro non previsto da alcuna legislazione, bensì è un modo di portare a sintesi gli svariati punti di vista che si concentrano nel cuore della città; è già un grande risultato assumere un orientamento unitario, discusso e condiviso, sui molteplici aspetti che quotidianamente interessano la città storica. Se non si partisse da strategie generali, non ci sarebbe una chiara visione di ciò che si vuole perseguire, col risultato, nella gestione, di procedere



Nuovo edificio ad angolo in centro storico a Faenza. Arch. Ebe Montanari, geom. Andrea Bertoni, 2013

in ordine sparso; è frequente, ad esempio nei Comuni, che uffici e settori tecnici anche diversi (del traffico, manutenzione del verde, arredo urbano, lavori pubblici, commercio, territorio), abbiano visioni estetiche e programmatiche diverse, perseguendo, magari, un individuale punto di vista ed evidenziando, in questo ondeggiare, l'assenza di una idea condivisa e forte di città storica.

Il "Piano Strategico", quindi, rappresenta l'idea condivisa che abbiamo, sia in termini di conservazione che di sviluppo, della città storica; un'idea che si concretizza non in documenti di intenti, incomprensibili ai più, ma in forma visibile per i privati, mediante un forte impegno pubblico sugli investimenti, sulle politiche, sulle innovazioni.

Il "Piano pubblico", deve parlare, indirizzare, promuovere e non solo registrare i fatti.

L'iniziativa privata, ben regolata dalle categorie di intervento, non va aspettata, ma stimolata e orientata con strategie adeguate.



Densificazione pubblica in centro storico a Faenza.
Ampliamento di scuola media. Arch Claudio Coveri 2007

L'improvvisazione degli interventi è in genere collegata alla grande difficoltà di stabilire quale identità debba avere il centro della città, lasciando al più comodo volgere degli eventi la sua definizione casuale. L'obiettivo principale del Piano, è quello di raccogliere le varie componenti strategiche e coordinarle, per agevolare la possibilità di effettuare interventi complessi, sia pubblici che privati. Il Piano Strategico, associa alle valutazioni proprie dell'urbanistica e dell'edilizia, quelle relative al patrimonio, agli aspetti fiscali e perequativi, ai progetti pubblici e al piano degli investimenti, al commercio e ai servizi pubblici, alla mobilità, agli edifici esteticamente incompatibili, alle attrazioni storiche, culturali e ricettive.

Agli obiettivi devono seguire le risposte; le più incisive sono:

- aumentare la popolazione;
- non decentrare i servizi;
- favorire il mix
- attirare attività creative e innovative.

Per questi argomenti, vanno previste una serie di iniziative convergenti che partono da una grande libertà nell'utilizzo funzionale degli edifici, per favorire al piano terra attività commerciali e di servizio a forte attrazione di

IL PASSATO I piani del centro storico		IL FUTURO I piani strategici	
Analisi tipologica		Conoscenza del centro storico	
Percorso amministrativo		Percorso partecipato	
Strumenti tradizionali PRG		Strumenti alternativi: Piano Strategico	
Categoria d'intervento	Norme edilizie	Strategie urbanistiche	Indirizzi qualitativi
Controllo		Progetti di fattibilità	
		Promozione ed incentivi	

Un diverso approccio al centro storico:
dal piano urbanistico al piano strategico

pubblico; attività da agevolare utilizzando la fiscalità locale all'interno dei progetti di riqualificazione urbana, contribuendo al loro addensamento nel centro storico. Per i privati, gli oneri di urbanizzazione, ridotti ai minimi di legge, e le riduzioni fiscali per il recupero, possono essere ulteriori elementi di attrazione per favorire gli interventi in centro; per l'Ente pubblico è essenziale, poi, incrementare l'edilizia residenziale pubblica per i ceti più deboli, i giovani e gli anziani; proprio nelle parti di città con i servizi a misura di pedone. L'aspetto più innovativo, però, riguarda il significato normativo attribuito alle categorie di intervento: norme non più prescrittive, assegnate sulla base di valutazioni urbanistiche pur dettagliate, ma presuntive, da circostanziare al momento del progetto, a seguito di uno studio storico di dettaglio sull'edificio (in pratica la norma si costruisce unitamente al progetto).

Altri temi di rilievo riguardano:

- la mobilità sostenibile, con un programma di piccoli bus elettrici e di posteggi di biciclette in adiacenza ai parcheggi auto (dotati di sistemi di ricarica per auto elettriche), che consentono di utilizzare le due ruote in modo personalizzato: questa è una grande opportunità di mobilità

- sostenibile rivolta agli abitanti, e ai turisti;
- per ogni palazzo pubblico un progetto e un programma di fattibilità, verificando il reale contributo specifico per elevare l'attrazione della città; per ogni edificio una lettura storica, un esame dello stato di fatto, che ne appuri le carenze d'uso e una proposta progettuale (economica e parziale) per ottimizzare gli spazi e recuperare l'immagine urbana. La progettualità sul patrimonio pubblico (che significa una conoscenza dettagliata, da non dare per scontata) è una delle opportunità del Piano Strategico;
 - una operazione di censimento delle facciate degli edifici che presentano vari gradi di incompatibilità estetiche e il riordino delle anomalie al fine di contribuire a condividere quale estetica debba avere il centro della città individuando strategie di incentivo ai lavori. La rigenerazione funzionale deve andare di pari passo con quella identitaria.

Sostenibilità e sicurezza del Centro Storico: la vera innovazione.

Il Piano Strategico deve introdurre l'innovativo tema della sostenibilità con indirizzi rivolti alle tecniche di bioarchitettura e di risparmio energetico.

Nell'Unione Europea, il 40% del consumo di energia è concentrato negli edifici e il consumo energetico di quelli esistenti è circa il doppio di quelli di nuova costruzione. Obiettivo imprescindibile è quello di elevare l'efficienza energetica dei complessi storici. Il metodo consiste nella individuazione di parametri, indicatori di prestazione attuali, azioni migliorative e di uno scenario temporale futuro.

I parametri sulla sostenibilità riguardano:

- l'energia necessaria per riscaldamento e acqua calda;
- l'illuminazione degli ambienti interni ed urbani;
- le modalità di produzione di energia da fonti rinnovabili escludendo però di alterare le coperture tradizionali con pannelli e altri impianti;
- l'aumento della permeabilità delle corti interne;
- la raccolta delle acque meteoriche;
- la riduzione dei consumi di acqua potabile;
- l'incremento delle aree a verde privato;
- l'utilizzo di materiali ecologici che favoriscano il massimo risparmio energetico.

La riduzione dei consumi energetici nel centro storico, può essere incentivata favorendo interventi edilizi puntuali che diminuiscono la quantità di CO₂ emessa dall'edificio; in questo caso si possono scambiare fra diversi proprietari, kg di CO₂ non emessa, con una piccola quantità di SUL da cedere all'esterno del centro storico, ma sempre in ambito urbano.

Un altro decisivo argomento del Piano Strategico riguarda la vulnerabilità sismica del centro storico, infatti non è più ammissibile l'approvazione di un Piano urbanistico del centro storico in assenza di un progetto per ridurre la vulnerabilità sismica dell'edificato. Trattasi di un salto di qualità che consente di passare dalla scala valutativa dell'edificio, a quella più efficace dell'aggregato, al fine di effettuare durante i lavori, pubblici o privati che siano, puntuali interventi di miglioramento sismico, preventivamente stimolati da supporti conoscitivi. Per aumentare l'attenzione alla sicurezza sismica e anche alla sostenibilità dei centri storici, può essere sperimentata la *"micro perequazione urbanistica"*; in pratica, a fronte di interventi negli edifici storici volti alla sicurezza, possono essere anche in questo caso, spostate virtuali superfici utili proporzionate all'edificio, da utilizzare in altri ambiti del centro urbano, ottenendo così il duplice effetto della densificazione urbana e della sicurezza territoriale.



La dismissione di questo edificio pubblico (ex caserma) a privati ha consentito lo splendido recupero della facciata neogotica nelle adiacenze della piazza di Faenza. Restauro di palazzo Valenti (2014) – arch. Alessandro Tabanelli arch. Daniele Cappelli



***I Museo all'aperto (MAP)** è stato istituito nel 2014. Il nuovo Piano di Faenza (2015) offre agevolazioni economiche per le installazioni artistiche. Il Piano strutturale Associato dei Comuni della Romagna Faentina ha individuato fra i progetti strategici il percorso di arte urbana contemporanea nella periferia faentina al fine di promuovere la identificazione di luoghi anonimi e la loro rigenerazione. Nella foto. Le "Anfore" di Franz Stahler (2012) segnalano l'inizio del centro urbano a est.*

L'unione di più comuni

Dieci obiettivi per i nuovi Piani di Area Vasta

Il Piano Strutturale, da redigere solo se interessa più comuni, in forma semplificata e con funzioni di indirizzo, è quello strumento a valenza strategica a cui fare riferimento per la redazione dei Piani subordinati (PRG e simili). Se questo strumento viene visto come una esclusiva traduzione grafica delle normative urbanistiche regionali, saremo ancora qui fra qualche tempo ad attestarne il fallimento, pur nell'assoluta legittimità delle azioni. Il progetto del PSC deve essere come il taglio di un vestito su misura, calibrato solo ed esclusivamente per quel territorio; progetto unico ad elevata flessibilità e non replicabile. Il Piano Strutturale rappresenta la visione a lungo termine di un territorio e quindi indica una direzione per i Piani sottostanti, senza imporre prescrizioni o rigidità. È evidente e inconfutabile che il solo rispetto delle leggi regionali, non assicura la qualità e l'innovazione di un PSC, che addirittura può comunque essere approvato senza strategie innovative utili ed efficaci, senza parametri di qualità insediativa, minimizzando la questione energetica e assolvendo al tema dei rischi territoriali solo come necessità per l'approvazione del Piano e non come elemento di base per il progetto. La legge regionale è solo la materia prima, che non si trasforma autonomamente in progetto, che è qualcosa di ben diverso dalla verifica del contenuto e del rispetto dei singoli apparati normativi.

Detto questo però le nuove leggi regionali possono spingere l'acceleratore almeno su quattro questioni strategiche:

1. in alternativa alla previsione di nuovi ambiti di espansione, rilanciare il tema della densità e della rigenerazione nei centri urbani strutturati, da promuovere con forti incentivi urbanistici per migliorarne la sostenibi-

lità (energie rinnovabili, risparmio idrico, tetti e pareti verdi, sismica). Ancora oggi la concentrazione urbana, senza un chiaro indirizzo legislativo, viene a volte vista come un fatto problematico, minimizzando gli indici, con conseguente spreco di terreno agricolo poi aggredito da quartierini e villette; tendere al consumo zero di terreno agricolo, favorendo la densità sostenibile è un concetto da ribadire e imporre in ogni occasione.

2. Servono invece dei parametri tendenziali inderogabili sui temi dell'energia, dei consumi e della sicurezza urbana. Ad esempio quanta CO₂ accettiamo che venga emessa in un ambito residenziale o nel centro storico? L'urbanistica non può omettere questi temi così condizionanti il progetto del territorio essendo necessario perseguire l'azzeramento di CO₂, oppure conciliare la densificazione urbana con la conoscenza della vulnerabilità sismica degli edifici.
3. Lo standard urbanistico (la città pubblica) pur nella sua naturale evoluzione (dalla quantità alla qualità) dimentica ancora che una città è fatta di quartieri e che al centro degli insediamenti c'è uno spazio, una piazza, preclusa alle auto e punto di integrazione. La costruzione delle nostre città è sempre avvenuta attraverso una successione di piazze. La legge deve indirizzare lo standard, dalla qualità funzionale alla qualità compositiva, ripristinando (anche riconvertendo spazi esistenti anonimi) ad esempio lo spazio/piazza quale elemento generatore essenziale per qualunque insediamento (residenziale o produttivo che sia).
4. Per favorire la densità, le relazioni urbane, la contiguità edilizia, la soluzione di esigenze puntuali degli abitanti e contrastare lo spreco di terreno agricolo, è necessario rivedere il D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e in ogni caso rendere inefficaci le norme sulle distanze introdotte nei PRG dei singoli Comuni, al fine di riferirsi unicamente alla sola disciplina sovraordinata. Compattare la città significa in primo luogo eliminare quei lacci che a ben vedere sono i maggiori responsabili delle villettopoli periferiche.

Partire col piede giusto: la partecipazione

Non si può redigere un Piano Strutturale che pretende di offrire una visione proiettata di molti decenni, senza attivare un laboratorio di progettazione partecipata. È necessario fare emergere, su scala territoriale, essendo ormai anacronistico e inutile un Piano Strutturale limitato ad un solo comune, due situazioni opposte che rispondono a macroscopici ambiti, delle positività-negatività di un'area geografica: da una parte, l'individuazione delle eccellenze di un territorio (le identità) e, dall'altra, le principali

criticità (le opportunità). Operazione difficile, in quanto ogni Comune cerca sempre di fare emergere una molteplicità di progetti, ma necessaria per evitare che il Piano Strutturale Associato possa diventare un contenitore di problemi ed esigenze, a prescindere da una strategia chiara e condivisa. Nel processo di partecipazione e coinvolgimento l'imperativo è la continua risposta ai due punti: *CHI è il responsabile per la soluzione dei problemi e COME operare il cambiamento.*

Esaltare, quindi, le eccellenze attraverso una riduzione costante delle criticità: a questo metodo si devono affidare i percorsi progettuali dei Piani Strutturali Associati, con l'individuazione delle strategie conseguenti e la verifica del risultato. Le fasi di lavoro dovranno poi individuare i problemi senza indicare soluzioni univoche e prescrittive e prefigurare strategie: di lungo periodo (la prospettiva), di progettualità collegata ai bilanci (la concretezza), di marketing territoriale continuo (la promozione).

Conoscere i luoghi: indagare dove serve

La drastica semplificazione del quadro conoscitivo, specialmente per i piccoli Comuni, è essenziale, sia per non disperdere energie in indagini poco utili per il progetto, sia per destinare più risorse idonee ad indagare maggiormente i temi riferiti alla tutela. Certamente sono da limitare i costosi studi economici, demografici e sociali destinati il più delle volte ad essere rivisti nel breve volgere di pochi anni. L'obiettivo non è quello di avere una conoscenza a 360 gradi, bensì di avere una fotografia del territorio nella sua parte più fragile; puntuale e necessaria per il progetto del PSC. Solo in questo modo l'analisi (il quadro conoscitivo), viene vista come una insostituibile base di partenza del progetto e non come un mero adempimento di legge. Il censimento delle frane e le interferenze con il territorio, le aree a rischio di allagamento, le potenzialità archeologiche, i geositi, i rischi industriali e stradali, la microzonazione sismica, la vulnerabilità del patrimonio edilizio, le aree di valore naturale e di ricarica delle falde ad esempio, sono la parte del quadro conoscitivo a cui dedicare attenzione e maggiori risorse rispetto alle tradizionali analisi a cui i Piani urbanistici ci hanno abituato.

Le aspirazioni di un progetto strutturale: i dieci obiettivi

La definizione degli obiettivi è il punto di avvio, quando i committenti (i Comuni), definiscono in estrema sintesi le pochissime azioni strategiche condivise, sulle quali concertare risorse ed energie nel lungo periodo. La traduzione in 10 obiettivi, hanno la pretesa di costituire una prima griglia dimostrativa e misurabile circa la qualità e sostenibilità.

1. Progetto partecipato

La redazione del PSC va preceduta da una fase di *“partecipazione”* con procedure europee, a cui fare seguire la concertazione per individuare i problemi e le soluzioni nel modo più oggettivo e condiviso possibile.

2. Piano sostenibile e sicuro

Il PSC deve individuare standard di sostenibilità e di sicurezza che troveranno specifica traduzione e verifica nei piani sottordinati, ad esempio come contenere la emissione di CO₂ del centro urbano o promuovere la sicurezza sismica. Occorre tenere presente che la sostenibilità si esplica soprattutto con il consumo zero del suolo agricolo e con la rigenerazione energetica e sismica degli edifici.

3. Infrastrutture

Il PSC deve perseguire l'obiettivo di garantire un sistema della mobilità integrato e sostenibile da realizzare gradualmente. La trasformazione e l'ambientazione delle infrastrutture, per il riequilibrio e il miglioramento dell'assetto insediativo esistente, va associato prevalentemente a riorganizzazioni territoriali precedute da un quadro di fattibilità funzionale e ambientale.

4. Sistema insediativo

Solo dopo aver attuato un diffuso progetto di riqualificazione e densificazione del centro urbano e dei quartieri esistenti, in futuro potranno essere realizzati solo quando realmente necessari, piccoli nuovi quartieri eco-sostenibili che tendano al consumo zero di energia, che s'ispirino, in chiave contemporanea, alla filosofia aggregativa dei centri storici (densità, compattezza, mix di funzioni).

5. Centri Storici

Il PSC individua nei “Piani Strategici” per la città storica, una valida alternativa alla pianificazione tradizionale (d'attesa) che si esprime prevalentemente con l'individuazione delle categorie d'intervento.

6. Poli funzionali

Le strategie sui grandi attrattori urbani, deve essere l'occasione per un ridisegno della mobilità in chiave sostenibile e dei parcheggi, ma soprattutto dello spazio pubblico aggregativo.

7. Accordi urbanistici

Nelle varie articolazioni (perequazione, compensazione territoriale ed incentivi), rappresenta lo strumento principale per garantire la sostenibilità economica delle strategie urbanistiche messe in campo dal PSC da applicare in ogni situazione territoriale, o momento decisionale, sfatando l'idea che l'accordo serva solo per grandi trasformazioni.

8. Progetti concreti

Il PSC deve individuare una selezione di progetti "puntuali" strategici, comunali e sovracomunali da approfondire, per finalizzare le risorse e programmare opere, a prescindere dalle legislature.

9. Urbanistica e turismo

Promuovere il territorio mediante la realizzazione di percorsi tematici fortemente attrattivi (percorso archeologico, delle fortificazioni, delle case e ville rurali, degli edifici religiosi, del paesaggio, del tempo libero ed enogastronomia). L'ecoturismo, è la naturale soluzione per valorizzare le eccellenze e diversificare le proposte turistiche tradizionali, puntando soprattutto sulle antiche tradizioni, antichi sapori, artigianato di nicchia, cucina del territorio, prodotti tipici, ecomusei e fattorie didattiche; questo si ottiene solo con la salvaguardia rigorosa del paesaggio e con il recupero generalizzato dell'edilizia rurale.

10. Nuove strategie

Il PSC deve individuare nuove strategie per attrarre, con le tecniche dell'urbanistica, studenti, professori, ricercatori, creativi, soggetti innovativi, ecc., per influenzare e stimolare la struttura economica e sociale della città. Mentre nel dopoguerra gli abitanti venivano incentivati in vari modi a trasferirsi all'esterno della città, ora invece, vanno ricercate con ogni mezzo agevolativo, anche fiscale, le soluzioni per far risiedere nel centro, strati sociali qualificati e diversificati.

Per sgomberare il campo da equivoci, il tema più importante è quello che può apparire più controverso è quello della densità del sistema insediativo, che va affrontato da angolazioni diverse e convergenti da stimolare in modo equivalente:

- *Densità volumetrica*: da prevedere negli spazi interstiziali o vuoti, spesso volte risultati di progettualità sommarie.
- *Densità di abitanti*: favorendo l'abitazione in zona urbana con agevolazioni di iniziativa comunale (riduzione fiscalità locale, mutui agevolati,

riduzione oneri concessori).

- *Densità di incontro*: favorendo la contiguità delle costruzioni e rendendo più identitaria la periferia con piazze e installazioni artistiche.
- *Densità di usi*: la varietà delle funzioni e la loro liberalizzazione deve inondare ogni angolo della periferia, migliorando i servizi pubblici e i ritrovi esistenti.
- *Densità di verde*: il territorio urbano dovrà essere un luogo sempre più vivibile, attrattivo e sostenibile, mantenendo e potenziando il verde urbano con prestazioni per ogni intervento edilizio.

Il progetto della sostenibilità, quattro qualità per costruire la filosofia del PSC.

Il progetto delle “quattro qualità” costituisce il metodo (la filosofia) con cui vengono affrontate le singole questioni e obiettivi. Il sistema delle quattro qualità può essere di fatto l’unico indirizzo di PSC a cui gli strumenti sottostanti dovranno attenersi, al fine di orientare la progettazione urbanistica dei medesimi, e soddisfare i requisiti puntuali del metodo da perseguire:

1. La qualità sociale.

Il PSC considera l’edilizia sociale pubblica e privata una dotazione complementare del sistema di spazi collettivi. Negli ambiti soggetti a perequazione o ad accordi, si stabilisce che, almeno il 20% della offerta abitativa, dovrà essere riservata all’edilizia sociale. Nella trasformazione degli ambiti produttivi, le aree e gli immobili acquisiti con accordi gratuitamente dal Comune, saranno destinati alla promozione agevolata delle innovazioni economiche, riservando ai lavoratori di imprese della zona, adeguati spazi per la residenza, per ovviare alla carenza di offerta pubblica di alloggi.

2. La qualità insediativa.

Il PSC persegue una elevata qualità insediativa ed estetica; a tal fine, nello strumento vanno condivisi precisi indirizzi da mettere in pratica nei progetti, comprendendo anche le piccole opere infrastrutturali che, oltre ad assolvere alle esigenze funzionali, dovranno costituire un segno importante per la città. Al fine di aumentare la popolazione in ambito urbano, per risolvere in sito le esigenze dovute alla evoluzione, scomposizione e aspettative dei nuclei familiari, si favorisce la densificazione, associata ad una rivisitazione del tema delle distanze, da attuarsi elevando il livello di sicurezza, sostenibilità ed efficienza energetica.

3. La qualità ecologica.

Si assumono elevati obiettivi di risparmio energetico e di impiego di



Il “PRG della Energia” allegato al nuovo piano urbanistico di Faenza (2015) definisce per ognuno degli ambiti del centro urbano: il fabbisogno energetico complessivo in kwh/annuo, i consumi energetici in TEP/anno, le emissioni di CO₂ totali e per abitante. La conoscenza energetica della città in rapporto alle densità abitative e al livello di servizi è la base di lavoro per le strategie urbanistiche e gli incentivi tematici. La domanda è: in quale direzione va la città? Il piano urbanistico offre incentivi urbanistici e drastiche riduzioni del contributo di concessione

energie rinnovabili, previa conoscenza dei consumi energetici urbani e programmando performance virtuose mediante una elaborazione organica di dati che può essere inquadrabile in un vero e proprio “Piano Regolatore dell’Energia”. Tali livelli possono essere elevati con sistemi incentivanti, e in ogni caso per le aree pubbliche o promosse dal Comune è necessario assumere obiettivi ancora superiori. Si conferma inoltre, il principio che l’acqua di pioggia va conservata per usi non pregiati in ambito urbano, e per usi irrigui in ambito rurale.

4. La qualità paesaggistica.

Attraverso le tecniche della perequazione anche intercomunale e gli incentivi si favoriscono:

- la riqualificazione di particolari ambiti del territorio rurale interessati da strutture edilizie incompatibili, da demolire;
- la costituzione delle reti ecologiche e di un sistema di percorsi in grado di elevare l’attrattività del territorio;
- l’ambientazione di siti produttivi che confliggono con il paesaggio, tramite mitigazioni a verde e dotazioni ecologiche, e si dispone che le infrastrutture lineari vengano ambientate tenendo conto del paesaggio;
- si subordinano gli interventi edilizi al mantenimento dei coni ottici e alla conservazione degli scenari collinari, evitando le interferenze visive.

Un tema sopra tutti: la sicurezza.

Troppo spesso si attribuisce alla pianificazione e quindi al PSC, la funzione prevalente di localizzazione di insediamenti e infrastrutture o comunque di nuove possibilità edilizie.

In realtà invece, la prima azione a cui tutte le altre sono subordinate, è quella di immaginare un progetto di sicurezza territoriale che parte dal PSC e prosegue con i piani sottordinati.

Le leggi non aiutano a mettere in fila queste priorità in modo deciso; l’aumento di popolazione in ambito urbano, gli incentivi economici e urbanistici all’interno della cinta costruita per elevarne l’attrazione e le potenzialità, sono solo le premesse per fermare il consumo di suolo agricolo, che è la prima causa della insicurezza territoriale.

Al vertice della piramide, sull’importanza dei problemi, ci sono due progetti per il PSC:

1. la necessità di redigere una microzonazione sismica, non su basi teoriche o bibliografiche, bensì attraverso una campagna di scavi ed indagini (anche se costose e impegnative), necessarie per definire il Piano Regolatore della Sismicità, che costituisce la premessa per il progetto di vulnerabilità urbana e di rivisitazione del Piano di Protezione Civile.

2. Il secondo progetto è il censimento delle frane, non fine a se stesso, ma volto all'individuazione delle priorità d'intervento, delle opere da mettere in campo definendo le interferenze con le infrastrutture e gli investimenti.

Senza il progetto della sicurezza territoriale, che costituisce attualmente il prevalente motivo di redazione di un piano urbanistico (da estendere anche alle aree a forte rischio di allagamento), non può essere certificata la utilità del PSC.

Il momento della verifica.

Gli obiettivi generali di sostenibilità in precedenza individuati, caratterizzano le scelte del PSC e si traducono in precisi indirizzi urbanistici così riassumibili:

- Ridurre i consumi, aumentare l'efficienza energetica e l'uso delle fonti rinnovabili;
- Ridurre i consumi d'acqua e limitare l'impermeabilizzazione del territorio;
- Incrementare e dare continuità al verde pubblico per creare i corridoi ambientali (reti ecologiche);
- Distinguere la città (densa) e la campagna (rada) con la rimozione di strutture incompatibili;
- Favorire l'integrazione di funzioni per rendere dinamica la città;
- Costruire una rete di attrazioni territoriali (ricreative, culturali, storico-paesaggistiche) e favorire la mobilità sostenibile.

Ma la verifica più efficace risiede sempre nella adesione alle 3 esigenze congiunte della *sicurezza*, *sostenibilità*, *identità* di un Piano che comprenderà più Comuni, il tutto preceduto dalla *partecipazione* quale momento ordinatore per la composizione equilibrata e concertata delle tre esigenze. A questi principi va ricondotto il progetto del Piano Associato Intercomunale.



La definizione di alcune aree di lavoro urbanistico



È un opera del Museo all'Aperto (MAP) previsto nel PSC 2010 e istituito in forma museale nel 2014. Ubicata in una intersezione stradale ad identificare il punto di stacco della circonvallazione interna assume nel panorama urbano una riconoscibilità analoga a quella delle più importanti presenze architettoniche. "Gaia e la balena" di Stefano Bombardieri, (2003)

Dieci argomenti ineludibili

Consumo zero: una risorsa per la crisi

L'impronta che i Piani urbanistici hanno generalmente avuto sulla città negli ultimi cinquanta anni è cambiato, passando da uno sviluppo quantitativo, poi qualitativo, infine anche sostenibile; ma sempre aggiuntivo di aree urbanizzabili rispetto all'esistente, pena la non utilità del Piano.

Difficile vedere un Piano, che non sia di un minuscolo paesino, attuare il consumo zero. Le intenzioni dei pianificatori, pur pregevoli nei migliori casi, non hanno fatto i conti con tre questioni: la lunga sopravvivenza del Piano e delle sue previsioni, l'avvicinarsi delle amministrazioni che lo devono poi condividere, il continuo modificarsi delle aspettative dei cittadini; tutto questo non si addice ai Piani di lungo periodo, essendo questi, espressione della cultura e delle necessità del momento.

Il Piano ispirato al modello razionalista-funzionalista, redatto con la contabilità di standard e dimensionamento, difficilmente resiste senza lacerazioni agli inevitabili ritocchi espansivi, essendo inadatto ad organizzare i continui cambiamenti sociali. Ora che i grandi investimenti nel mercato immobiliare sono rallentati, che la crisi da temporanea si sta prefigurando strutturale, ci si accorge che alcuni pilastri dell'urbanistica scricchiolano, essendo poggiati comunque su un'idea di crescita quantitativa. La crisi può essere un nuovo punto di partenza per mettere in discussione certezze acriticamente accettate e guardare il territorio con altri occhi.

Questa "forzata sobrietà", obbliga a cambiare direzione, rivedere strategie, inventare soluzioni per mettere in moto risorse sempre più frazionate e nascoste. Ogni Comune, in qualunque regione si trovi, e a prescindere

da leggi e strumenti, dovrebbe con il Piano, rilanciare la sua speranza di sviluppo nella conservazione, e non di sviluppo nella crescita.

Un obiettivo è ineludibile: *attivare il consumo zero del suolo agricolo e allo stesso tempo promuovere strategie per mettere in gioco risorse nella città esistente*. Oggi più che mai, la crisi dell'edilizia, non mette in discussione la validità del Piano, che anzi risulta sempre più necessario, ma il modo di concepirlo e progettarlo certamente sì, costringendoci a rivedere nuovi programmi e strategie e soprattutto nuove modalità operative.

Non siamo di fronte, infatti, alla ennesima strategia normativa, bensì ad un radicale cambio di direzione progettuale rispetto ai Piani del passato, che ad ogni revisione ipotizzavano lottizzazioni, nuovi quartieri e allargamento delle maglie normative nella campagna a danno del suolo agricolo. In questo caso si attribuisce al paesaggio, al suolo agricolo e alla loro integrale conservazione, per ragioni non solo estetiche, ma soprattutto economiche, il valore di preminente interesse pubblico da lasciare inalterato per le future generazioni.

Lo sprawl edilizio esistente, viene considerato come un modello che produce effetti negativi, quindi va mitigato con interventi mirati di:

- de-urbanizzazione;
- aumento della permeabilità dei suoli;
- incremento della compattezza urbana;
- rinaturalizzazione di ambiti urbani e rurali.

È altrettanto evidente che non cambiano i problemi per chi si troverà ad affrontare il progetto di un Piano Regolatore che sono in sintesi:

- come rapportarsi con i privati per l'attuazione e gestione dei servizi;
- come migliorare le periferie per renderle belle, integrate, sicure e con un ininfluente consumo energetico;
- come fermare la sottrazione di suolo agricolo dando però risposta alle molteplici esigenze insediative urbane.

Il consumo zero, che la crisi ha quasi imposto e che viene visto quale nuovo punto di partenza, persegue strategie grandemente positive: con l'aumento della densità urbana, diminuiscono i costi di gestione per i cittadini e diminuisce pro capite il consumo energetico, si conservano le matrici ambientali del territorio periurbano, si presentano nuove occasioni per ricompattare le periferie innescando una nuova attrattività. Se nella scala dei valori urbanistici il consumo zero sale di quota, contestualmente esce fortemente ridimensionata quella perequazione immaginata per i nuovi ambiti di espansione; una valida strategia che in un modello espansivo ormai legato al passato doveva risolvere con equità le aspettative economiche dei proprietari, unitamente alle necessità pubbliche di edilizia

sociale, di dotazione di nuovi servizi strutturali e di riqualificazione di ambiti rurali, con l'atterraggio nei nuovi ambiti, di volumi incongrui.

Oggi le ridotte capacità di investimento, impongono di concentrare le limitate risorse sulla città consolidata, sui servizi esistenti da recuperare, da riqualificare e rendere più attrattivi.

Non espandere più la città a detrimento del suolo agricolo innescando tante nuove opportunità e innovazioni, per decenni tralasciate in quanto più impegnative rispetto al facile modello espansivo; i cambiamenti vanno indirizzati verso nuovi ordini e comportamenti:

- *Densità*: rilanciare il tema della densificazione urbana e dell'aumento di popolazione nei centri urbani strutturati, da promuovere con incentivi e con l'obbligo di interventi sostenibili (energie rinnovabili, risparmio idrico, tetti giardino e pareti verdi, miglioramenti sismici ecc.); all'aumento della densità corrisponde una diminuzione procapite dei consumi territoriali.
- *Distanze*: liberare il Piano dall'obbligo di prevedere nei centri urbani le distanze fra le costruzioni o dai confini (salvo le leggi nazionali), per favorire la contiguità edilizia, il compattamento e la soluzione di esigenze puntuali degli abitanti e di quelle delle famiglie che si evolvono. La abolizione di questo vincolo comunale (responsabile delle villettopoli periferiche), costituisce una grande occasione di diffusione di architetture in luoghi molte volte anonimi e apparentemente senza speranza di miglioramento.
- *Riqualificazioni*: l'incentivazione generalizzata al rinnovo edilizio attraverso il riuso di aree dismesse, subordinato però alla cessione di quote di edilizia sociale o di spazi al piano terra, da cedere poi ad imprese giovani di stampo creativo e innovativo, attirandole in città. La richiesta di standard pubblici va calibrata senza esagerazioni, per favorire soprattutto la riqualificazione dei servizi esistenti.
- *Perequazione*: il centro urbano consolidato, può attingere volume ad esempio anche dalla campagna, per favorire nello spazio aperto di questa, la costituzione di reti ecologiche, demolendo edifici incongrui extraurbani, ma anche per riqualificare e mettere in sicurezza il patrimonio rurale. Questa micro perequazione, trasferisce una parte di rendita urbana al miglioramento dello spazio aperto. È una dichiarazione pubblica di contrasto allo sprawl.
- *Agricoltura urbana*: un incentivo per una significativa espansione degli orti, eco serre e dell'agricoltura urbana; sui tetti, negli spazi pubblici di risulta, nelle aree a verde marginali dentro la città. L'agricoltura urbana e gli orti in città sono uno straordinario standard, da favorire per le sinergie di lavoro condiviso e socialità che possono innescare.

Il consumo zero di suolo, quale scelta progettuale di pianificazione, non è un ostacolo alla crescita, anzi al contrario rappresenta la più grande risorsa per convogliare in un'ottica di lungo periodo, energie e progetti sulla città esistente e per determinare comportamenti virtuosi tanto a livello di sistema urbano (es. riduzione di CO₂), che di convivenza sociale (es. km. Zero). C'è un ultimo aspetto, che riassume il tutto e che è vincente nella competizione culturale, innovativa e quindi anche economica fra le città, relativamente alla scelta strategica di espandere le città al loro esterno o rigorosamente al loro interno: gli agglomerati densi (con più ab/kmq) rispetto a quelli radi, e dove c'è più mix e integrazione rispetto ad altri più dispersivi, emergono in numero di progetti innovativi, creatività, imprese nuove, contaminazioni fra pubblico e privato, fra impresa ed arte ed altro ancora. Per queste ragioni, contrastare l'espansione urbana offrendo alternative di densificazione, rientra fra le azioni di governo per traghettare il futuro e la stessa sopravvivenza di una comunità.

Attraverso una corretta modalità di densificazione è possibile far nascere trame urbane che si possono evolvere nel tempo: edifici di bordo ad aree pubbliche sottoutilizzate, riempimenti di spazi fra edifici, densificare con altre funzioni i grandi contenitori commerciali. Pur avendo come obiettivo quello della riqualificazione di aree urbane per finalità di densificazione e di servizi, anche attraverso la rottamazione dell'edilizia post bellica, energivora e sismicamente non all'altezza, è necessario prestare molta attenzione alla esasperazione interventista di alcune operazioni che passano con il nome di rigenerazione urbana; cancellando gli edifici, le pertinenze, il disegno urbano, cambiando lo strato sociale e il consolidato humus urbano, il più delle volte (quasi sempre), pur con un'architettura nuova, non si ripristina quella auspicata vivibilità e attrazione. Per questa ragione, la facile strada della rimozione totale in omaggio all'architettura di turno, va ponderata, limitandola agli aspetti parziali più eclatanti, al fine di non perdere la memoria del nostro passato e con esso, le relazioni sociali e spaziali autentiche e sedimentate nel tempo.

Incentivi privati e compensazioni pubbliche

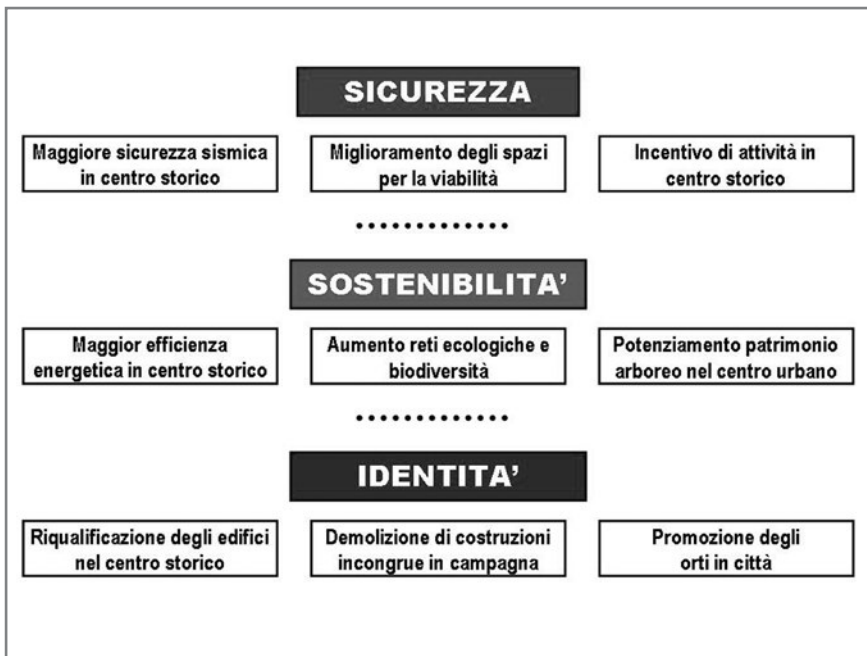
È un dato di fatto che la maggioranza dei Piani siano anonimi, pretenziosi, assenti di estetica e di qualità reale, senza spunti progettuali concreti, però tesi alla ricerca teorica della equità sociale.

Pur essendo consapevoli che il Piano (almeno quello tradizionalmente



Micro perequazioni per demolire volumi incongrui in campagna con trasferimenti parziali in centro urbano al fine di favorire la densificazione. Liberare lo spazio aperto e costruire in città rappresenta la filosofia del piano di Faenza 2015.

concepito), non è lo strumento che garantisce la qualità urbana e la reale sostenibilità degli insediamenti, si può fin dalla scala generale introdurre un elemento di discontinuità rispetto alla urbanistica accademica, con una discrezionalità valutativa legata ad un sistema di incentivi e compensazioni. Conseguentemente, il Piano non deve produrre un sistema di pianificazione rigido, ma deve stimolare interventi di qualità, passando così dal controllo di conformità normativa alla verifica di qualità prestazionale (sicurezza, sostenibilità, identità). In questo caso il privato può diventare un attore importante, che propone progetti eccedenti la normativa ordinaria, con la certezza che vengano valutati alla luce del criterio qualitativo e non del solo contrasto con le norme; progressivamente la cultura della norma lascerà spazio a quella del progetto. Le teorie urbanistiche e la pianificazione tradizionale, devono aprire ad un approccio per progetti qualitativi, coerentemente inseriti in un Piano generale, Strutturale o Strategico che sia, incentivando con ogni mezzo il privato per la loro attuazione. È necessario avere un'idea complessiva di larga massima sulla città, con l'obiettivo però di una sua costruzione per piccoli pezzi, da curare nel dettaglio mediante energie pubbliche e private. Infatti il Piano non risolve i problemi, bensì li individua e ne indica le possibili soluzioni; il Piano non ha quindi la pretesa, azzerando tutto, di disegnare la città del futuro, (che sarebbe sconfessata dal volgere degli eventi), bensì ha l'obbligo di innescare, attraverso le regole che confidano nel contributo privato e nella sussidiarietà, nuovi processi ed ambiti di intervento. È necessario affermare che le nuove rigenerazioni periferiche, non debbano prescindere dai messaggi che diffonde il centro storico, il quale veicola ancora soluzioni di qualità, densità, equilibrio estetico, integrazione delle attività e altro ancora; edifici così vicini e così diversi, evidenziano un principio che scardina decenni di teorie urbanistiche basate solo su modelli di equità sociale, azzeramento delle rendite, perequazioni e ogni altra azione grafica che prefigura l'uniformità: *la diversità è una ricchezza* e va perseguita sia a livello estetico che normativo, perché stimola situazioni dinamiche, articolate, risolutive di problemi; *la diversità crea anche ricchezza* perché non ingessa artificiosamente situazioni territoriali da affrontare singolarmente. Il Piano deve perseguire quindi questi modelli di *opportunità estetica* a cui si iscrivono il fascino e la diversità di un'urbanistica ideale. È evidente che il prezzo che si paga per aumentare la flessibilità e la discrezionalità qualitativa, va a discapito della certezza, che solo la rigidità normativa assicura; o che ha tentato di assicurare, perché poi nella gestione reale il modello normativo "blindato" sfocia normalmente in eccessi burocratici, svariate interpretazioni, ecc.



***Il sistema degli incentivi del piano urbanistico di Faenza 2015.** Agevolazioni urbanistiche articolate nelle varie zone del territorio vengono scambiate con lavori strategici nei tre segmenti della sicurezza, sostenibilità e identità. Per molte azioni è previsto anche un radicale abbattimento degli oneri di concessione che può arrivare anche al 95%*

Il risultato di molti PRG degli ultimi decenni, ha quindi associato la rigidità normativa alla incertezza interpretativa. Molto meglio quindi tentare la nuova strada di un rapporto negoziale continuo, valutando i progetti da incentivare con modelli qualitativi, costruendo anche una norma specifica ad hoc (nei casi in cui non si riesca a muoversi nella flessibilità del Piano), che consenta di approvare un buon progetto; si associa così la norma e l'incentivo al progetto, consentendo un livello di valutazione e comprensione concreto e non offuscato da norme buone per ogni situazione, che livellano, in basso, il dialogo fra la politica e il territorio.

È evidente che per intraprendere questa nuova strada che comporta una duplice valutazione sulle strategie urbanistiche (senza incentivi e con incentivi), è necessario individuare precisi e invalicabili binari, mediante una preventiva valutazione di sostenibilità, ampliata da simulazioni normative, per definire il livello minimo di prestazioni obbligatorie (estetiche, ambientali, funzionali), e prestazioni ulteriori a seguito di incentivi.

I requisiti minimi prestazionali a cui tutti i progetti devono adeguarsi non sono contrattabili, quindi la mancata verifica preventiva non consente di accedere al sistema incentivante. La sperimentazione degli incentivi urbanistici è stata introdotta per la prima volta in Italia nel 1996 a Faenza. La previsione degli incentivi volumetrici (o di superficie utile) che incrementano l'indice edificatorio minimo è così sintetizzato: *a fronte di uno standard minimo definito dalla norma, è ammissibile una quota incrementale a chi si attiene ad ulteriori regole di compatibilità.*

L'obiettivo iniziale, nel caso di Faenza, era quello di fare avvicinare gli imprenditori al mondo della bioedilizia individuando un meccanismo che doveva portare a valutare in termini di fattibilità, quegli interventi estranei alla pratica edilizia corrente.

In questo caso, l'imprenditore che prima si impegna e poi si attiene alle regole della bioedilizia (stabilite in un regolamento) all'atto della presentazione del progetto, viene premiato con un aumento volumetrico in aggiunta agli standard minimi edificatori (+ qualità, + vantaggi economici).

Si crea così un interesse economico a costruire subito edifici di qualità superiore, senza attendere i tempi di rito, non sempre prevedibili, da dedicare alla sensibilizzazione di progettisti e committenti.

Passare da normative rigide di PRG a indici o parametri flessibili, induce a molteplici comportamenti virtuosi:

- innanzitutto l'Ente pubblico è chiamato a valutare le performance qualitative e non solo la matematica degli indici; gli uffici tecnici si abituano ad ampliare anche la visione progettuale dell'edificio, e la valutazione abbraccia una molteplicità di aspetti;

- il privato imprenditore si pone in un'ottica di opzioni valutative, ponendo più attenzione anche agli aspetti progettuali e architettonici, e non di mera accettazione di una disciplina urbanistica;
- lo strumento di pianificazione, da prevalente regolazione dei suoli, diviene un momento di decisione sulle strategie da premiare e quindi si pone in un'ottica di vision di lungo periodo.

Se l'incentivo può spaziare fra volumi aggiuntivi, destinazioni pregiate, oneri e fiscalità ridotte o altri parametri flessibili, le prestazioni qualitative aggiuntive per lo specifico intervento, in una visione più attuale possono riguardare:

- la bioedilizia e l'uso di materiali di riciclo/naturali;
- maggiore impiego di energie rinnovabili;
- valutazioni di vulnerabilità sismica
- tetti giardino e pareti verdi;
- l'uso di materiali tradizionali abbandonati dal mercato;
- maggiori aree pubbliche o cessione di aree/superfici al Comune;
- l'avvio di concorsi privati di progettazione;
- demolizioni di opere paesaggisticamente incongrue;
- identificazione di spazi con opere d'arte;
- incremento delle dotazioni di verde privato, orti collettivi ecc.

Sarà il Piano e quindi il progetto urbanistico, ad indicare le strategie più utili per quella specifica comunità. Se l'esempio della bioedilizia si presta ad una facile applicazione, è necessario concepire per il futuro, la graduazione degli incentivi al privato (volumetrici, funzionali, ecc.), fino ad arrivare a livelli di eccellenza (zero CO₂, 100% permeabilità ecc.).

Sarà il momento della partecipazione e della progettualità del Piano a definire quali situazioni da incentivare (avendo cura di tenere al limite minimo le possibilità concesse dalla norma base), e quali compensazioni da prevedere a seconda degli obiettivi da raggiungere. Dal momento che accedere alle possibilità incentivanti non costituisce un obbligo normativo, è necessario selezionare le compensazioni per elevare la sicurezza, sostenibilità e identità di una città. Per aumentare l'efficacia del sistema incentivante, l'assolvimento delle compensazioni, può avvenire anche in area diversa da quella che usufruisce dell'incentivo; in questo modo si ampliano gli orizzonti prestazionali che possono riguardare:

- l'attivazione di interventi di miglioramento sismico o energetico del centro storico;
- la riqualificazione di facciate esteticamente incongrue in aree centrali;
- la formazione di reti ecologiche;
- il potenziamento della densità arborea pubblica;

- l'occupazione con attività commerciali/artigianali di spazi al piano terra inutilizzati nel centro storico;
- l'acquisizione di aree a fianco di strade per piste ciclabili e alberate;
- demolizione di edifici incongrui in ambito rurale;
- la promozione degli orti urbani, serre collettive e agricoltura urbana.

Praticamente coloro che vogliono vedere aumentate le possibilità concesse dalle norme (ad esempio maggiore SUL), devono orientarsi verso possibili compensazioni, in altri ambiti del territorio comunale.

Inoltre, tendere all'azzeramento del contributo di concessione nel caso di interventi di ristrutturazione conseguenti a densificazioni urbane, magari a fronte di prestazioni aggiuntive, è un potente indirizzo per ridurre i costi per i privati (Piano di Faenza 2015, contributi ridotti fino al 95%).

Concentrazione contro dispersione: la tecnica del villaggio

Se gli aspetti economici legati all'obiettivo di non espandere la città sono chiari, altrettanto va detto anche per quanto concerne gli aspetti sociali e formali. Solo a questo punto, tralasciata ogni forma di radicalismo urbanistico, l'affermazione "*concentrazione in alternativa alla dispersione insediativa*", diviene pur con altri distinguo, una strategia di progetto.

È evidente che in una visione globale, aumentano le sfaccettature del fenomeno insediativo; in alcuni casi, ascrivibili a precise aree geografiche, la imposizione di artificiose barriere, di fronte alle reali necessità, provoca fenomeni tutto sommato simili e al loro interno contrastanti: ad esempio, la limitazione dei suoli incide economicamente e spazialmente sull'accoglienza insediativa, favorisce addensamenti abusivi, tollera utilizzi impropri della campagna, che si trasforma in una rarefatta periferia; ma contemporaneamente l'occupazione di nuove aree sottrae risorse agricole, ambientali e paesaggistiche. Abbandonate le certezze del modello urbanistico ideale, le soluzioni vanno ricercate nella complessità del disegno urbano, che dovrà secondo i casi completare i buchi, gli intervalli ineditati, valorizzare le aree incongrue e come ultima opzione ampliare la città; configurando però sempre un nuovo organismo urbano compatto, denso ed integrato. Alla sterile contrapposizione del dove si costruisce, è necessario, in una visione globale, concentrarsi sulla concretezza del come, affrontando in modo innovativo e creativo, i temi della sostenibilità e dell'addensamento. Infatti, appena lo sguardo si allarga oltre il proprio orizzonte locale, il fenomeno dell'inurbamento emerge nella sua im-

nenza; se all'inizio del 900 il 10% della gente viveva in aree urbane (160 milioni su una popolazione mondiale di 1,6 miliardi), nel 2005 su un totale di 6,5 miliardi, il 45% abitava in città (circa 3 miliardi); nel 2007 è avvenuto il sorpasso della città sulla campagna e si stima che nel 2050 a fronte di una popolazione di 10 miliardi di persone, il 70% di queste vivrà in aree urbane (7 miliardi).

Rispetto ad oggi, si registrerà il raddoppio delle aree urbane, aggredite già ora da 1 milione di persone alla settimana. Il fenomeno interessa soprattutto gli agglomerati dei paesi in via di sviluppo, in cui si concentrerà oltre il 90% di questo incremento: aree che ospitano già ora 250.000 bidonville, al cui interno, una popolazione senza diritti, arriverà a 2 miliardi nel 2030. Tutte le aree del mondo, sono interessate in vario modo da questo fenomeno, anche se l'apice è toccato dall'Africa sub-sahariana con il 73% di popolazione negli slum, o dall'Asia meridionale con il 57%; senza considerare che in alcuni Stati, non esiste più una organizzazione degli insediamenti. L'unica speranza per queste persone, non può che essere quella del miglioramento graduale degli slum e non già quello del reinsediamento in forme "civili".

Assecondare queste forme spontanee, porterà fra decenni a consolidare nuove strutture insediative, con una loro estetica e una loro economia.

Questo smisurato incremento di popolazione, ha portato le 86 città con più di 1 milione di abitanti esistenti nel 1950, a diventare 400 nel 2004, per giungere in previsione a 550 nel 2015. Nel 2030 si prevede che nel mondo ci siano 30 megacittà con una popolazione superiore a 10 milioni di abitanti. In un ampio intervallo di densità abitative, che spaziano dai quasi 37.000 ab/kmq. del Cairo, ai neppure 5.000 di Istanbul, è compresa e per l'ennesima volta confermata l'egemonia della città rispetto a qualunque altro tema, architettonico o territoriale che sia. Due mondi e due modelli insediativi: il disastro urbano delle aree povere del pianeta è sconosciuto nei ricchi territori europei, anche se recentemente si presenta, pur in via puntuale nelle nostre città, con addensamenti anomali o agglomerazioni temporanee o precarie. Se ora, i casi sono relegati a fatti episodici, i grandi spostamenti di popolazione e la società che tende a divenire multiethnica, dovrebbe urgentemente portare a rivedere la tematica insediativa, anche nei paesi europei. Invece l'urbanistica della ricchezza, tutta fondata dalla legittimazione dei percorsi di approvazione e derivata dal modello razionalista della "città perfetta", prosegue in ogni angolo del pianeta a proporre, a seconda dei casi, condomini in verticale o espansioni a villette. Un modello culturale di pura invenzione, risalente ai primi del 900, totalmente avulso dalla storia della città europea, che ha

trovato una così facile diffusione, per l'assoluta facilità di applicazione e strutturazione del territorio; e così, la periferia della città europea, elitaria solo per avere al suo interno gli spazi pubblici, negati alle aree povere del pianeta, si caratterizza per il grigiore e per l'assenza di vita di relazione; in pratica una accumulazione "ordinata" di casette e casermoni. In Europa, per ora, la popolazione si addensa maggiormente nelle medie città, il cui suolo urbano si è esteso notevolmente negli ultimi 10 anni, mentre in molte grandi metropoli la popolazione è diminuita: Milano ad esempio con una densità attuale di circa 7000 ab./kmq è passata da 1,7 milioni di abitanti del '73 a 1,3 attuali.

Ci troviamo di fronte a due mondi opposti, che tentano di dialogare sulle più rilevanti questioni sociali, ma che non affrontano l'argomento che più incide sulle relazioni delle persone e sulle aspettative di convivenza integrata: vale a dire le diverse e nuove modalità insediative da mettere in atto nelle nostre città, per rispondere ad una società che, volente o nolente, cambierà. E così l'urbanistica della ricchezza, degli standard abitativi e dei servizi, sempre più marginale rispetto a quella della necessità, si trastulla con il gioco razionalista della addizione urbana per argomenti separati, quali i sistemi di distribuzione del traffico, le aree private, i singoli edifici, le aree pubbliche, continuando a dare una risposta sbagliata ad una precisa richiesta di integrazione. Questa ampia premessa per arrivare alla conclusione che, proprio in una visione globale, non c'è alternativa alla *compattazione e concentrazione* degli insediamenti, utilizzando forme urbane di addizione e contiguità, che hanno anche la possibilità di creare una identità urbana in luoghi periferici indistinti.

L'addensamento di popolazione è il motore per una maggiore entità di relazioni, che porta ad escogitare le più varie soluzioni e innovazioni (precluse alle comunità rarefatte) che hanno una ricaduta sulla ricchezza di una città. È certo che il condominio verticale, anche realizzato dall'archistar di turno, senza radici storiche, non è la risposta per i nuovi abitanti delle città europee, e l'espansione rada è la negazione di un sistema socialmente ed ambientalmente sostenibile. L'anacronismo della pianificazione razionalista, responsabile della estetica e della marginalità dei quartieri periferici, ha spostato l'attenzione della cultura urbanistica più avanzata sulla bellezza, organicità e compattezza di molti insediamenti spontanei. Non si tratta più di assecondare in omaggio ad una finta utopia liberale, il sogno della residenza in campagna o della casa con il giardinetto in città, che tradotto nel linguaggio attuale significa, nel primo caso la tipologia del condominio rurale di piccole unità che assommano la negatività del vivere in città e del vivere in campagna, mentre nel secondo caso, si creano

piccolissimi e anonimi appartamenti senza servizi ma con qualche metro di inutile giardinetto.

Prima di garantire una pseudo libertà di scelta individuale, compromettendo un bene futuro quale il territorio, è necessario assumere un atteggiamento etico, che conoscendo il problema nella sua globalità, consenta di adottare singole azioni coerenti, partendo dai piani urbanistici di ogni Comune. A prescindere dall'aspetto etico, sono almeno tre i vantaggi misurabili concretamente, che si ottengono attuando e perseguendo una politica insediativa che favorisce la concentrazione, compattazione, condensazione o addirittura contrazione, rispetto alla dispersione insediativa:

1. Economico

L'insediamento di abitanti in nuovi quartieri periferici invece che con soluzioni di saturazione e rigenerazione urbana, non è indifferente per il bilancio economico di una città. Innanzitutto l'investimento in nuove urbanizzazioni periferiche, toglie risorse pubbliche e private per l'ammodernamento e potenziamento di quelle esistenti; dall'altro le spese che la collettività deve sostenere annualmente per la gestione e manutenzione delle nuove lottizzazioni si riversa integralmente, e per sempre, su tutti i cittadini, in termini di maggiori imposizioni fiscali. Al contrario, se la stessa quantità di nuovi residenti viene collocata con operazioni di densificazione nel centro urbano, diminuiscono i costi fissi per i cittadini di quel Comune, stante la mancata dilatazione dei servizi pubblici. Purtroppo si insiste nella errata valutazione che oneri di concessione e tributi fiscali possano coprire le onerose spese di gestione e manutenzione dei nuovi insediamenti quali strade, impianti, verde, trasporti, fognature. Per una città di medie dimensioni, una nuova lottizzazione, grava come costi annuali per ogni residente, per una somma considerevole che non genera alcuno sviluppo trattandosi di oneri di mantenimento. Oneri assenti se i nuovi abitanti utilizzano le reti urbane esistenti dentro la città, in ottemperanza al consumo zero.

2. Estetico

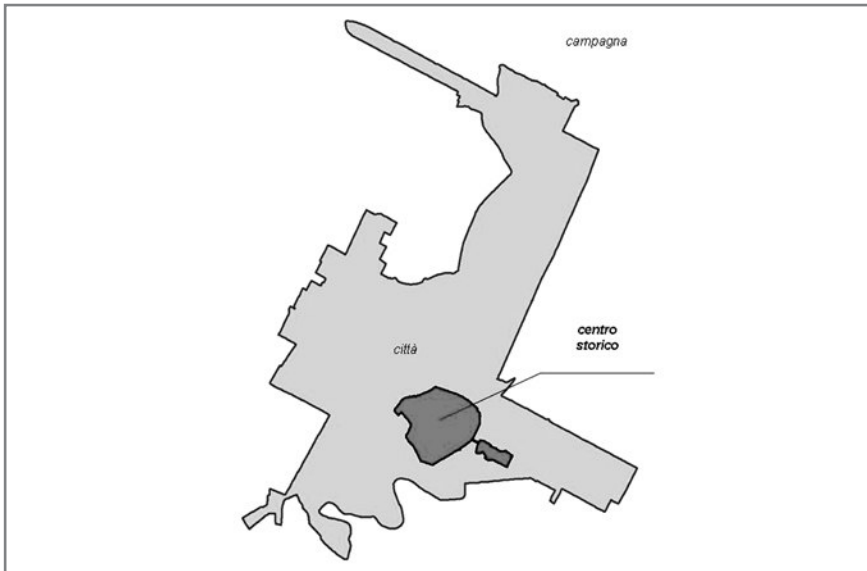
La compattazione insediativa rispetto alla dispersione edilizia, favorisce naturalmente una migliore caratterizzazione estetica; questa tesi è verificabile rispondendo ad una domanda: è più bello e qualitativamente attraente vivere il denso centro storico di una qualsiasi città, oppure una rada, sfilacciata, anonima villettopoli periferica? Il clima urbano necessita di una densità abitativa e quindi edilizia alta: la densità "buona" che propone edifici contigui, con funzioni diversificate e con

una espressività architettonica più libera è l'alternativa dei quartierini a villette; ma è anche l'opposto della densità così detta "*cattiva*", rappresentata da alti edifici in condominio, esteticamente immodificabili, distanziati fra loro con al centro un anonimo vuoto, senza attività e quindi monotoni e tutto sommato segregati. La caratterizzazione estetica dei quartieri compatti e con maggior densità abitativa, influisce radicalmente sulla vivacità urbana e sulla propensione alla innovazione della comunità. La soluzione razionalista e quella del villaggio, rispondono in fin dei conti, a due modelli estetici diversi; la prima discende da un progetto deciso in ogni sua parte, e per questa ragione non è predisposta ad essere rivisitata nel tempo; questa immodificabilità e "perfezione" è la causa della sua obsolescenza e della sua meccanica espressività. Il secondo invece, risponde certamente alla regola urbanistica generale che identifica nello spazio chiuso, l'elemento generatore del tessuto urbano, senza però prefigurare soluzioni progettuali univoche; si consente così una evoluzione a seconda delle necessità, che genera quella bellezza urbana che solo l'imprevisto, l'imperfezione, la creatività possono stimolare.

3. Ambientale

Il costo in termini ambientali, della dilatazione urbana, a differenza della compattazione/consolidamento, è di proporzioni notevoli. Un modo per misurare il costo ambientale di una città è la cosiddetta "*impronta ecologica*", misurando l'area che emette CO₂, produce ossigeno, consuma acqua, si priva di risorse agricole ecc. Più l'area di una città è contenuta, a parità di abitanti, maggiore sarà il beneficio ambientale generale in termini di minore quantità di CO₂ emessa, e di salvaguardia per usi agricoli dei terreni periurbani. Inoltre la concentrazione degli abitanti entro i confini urbani, comporta una riduzione dell'uso del mezzo meccanico privato, con beneficio di minori emissioni di inquinanti e con uno stimolo all'uso di mobilità sostenibile (quali la bicicletta), che si traduce anche in minori spese e spreco di tempo delle famiglie. Fra le questioni ambientali che indirettamente vengono sostenute e favorite dalla promozione di una azione urbanistica che danno impulso a densificare rispetto ad ampliare, si ricordano anche gli argomenti che seguono, verso i quali non si può più attuare una politica di disinteresse:

- *La risorsa alimentare*. Il suolo agricolo è un bene pubblico primario, e come tale va conservato e indirizzato alla sua primaria vocazione di risorsa preposta alla produzione di prodotti alimentari, in grado di soddisfare il fabbisogno di una popolazione mondiale in continua



Definire il villaggio urbano disegnando il limite fra città e campagna. Un interno da densificare e un esterno da conservare.
Piano urbanistico di Faenza (2015)



Densificazione della periferia urbana
Esemplificazione insediativa degli anni '60 ai margini del centro storico, con un progressivo ridisegno dello spazio aperto.

crescita.

- *Il valore ambientale.* La campagna costituisce, specie attorno alla città, un insostituibile serbatoio ambientale senza il quale il sistema urbano vedrebbe peggiorare gli standard di vivibilità; la campagna è il contenitore naturale delle reti ecologiche che assicurano la sopravvivenza e la diversificazione degli abitat.
- *L'attrazione paesaggistica di un territorio.* Conservare la campagna significa anche valorizzare il paesaggio con tutte le sue declinazioni; solo in questo modo si facilita e si promuove il turismo ecologico, enogastronomico ecc.

La scelta della densificazione, può fare emergere altri punti di vista; se la densità "buona" è quella che risolve le questioni sopra descritte, può anche esistere la densità "cattiva" quando l'assenza di servizi pubblici (parchi, parcheggi, negozi, scuole, ecc.), determina fenomeni di isolamento e di marginalità sociale. Risiede nel bilanciamento di questi equilibri la migliore convivenza nel villaggio urbano.

La città costituita da una sommatoria di quartieri (villaggi), che rappresentano l'unità formale più vicina alle esigenze dei cittadini e ancora in grado di esprimere una identità autonoma, è probabilmente l'unica forma urbana sostenibile. L'obiettivo è quello di modificare il processo di formazione della città avvenuto negli ultimi 50 anni, trasformando le periferie anonime, in quartieri con al centro una piazza e rendendo gradevole e più bello lo spazio, circoscritto da distanze pedonali; con spazi preclusi alle auto, tanti alberi, verde verticale, opere d'arte, panchine, tavoli, colori e decorazioni identificative degli edifici, attività al piano terra, incentivando nuovi volumi da collocare negli spazi liberi pertinenziali ecc.

Un quartiere a misura anche di pedone, che prefigura una città costituita da una sommatoria di piccole piazze, in modo da identificare gli spazi riconoscibili del villaggio, come unicum, rispetto alle altre zone della città. La tecnica del villaggio è un metodo che facilmente si presta all'autopianificazione o autocostruzione consapevole, dove magari il professionista è solo un soggetto che accompagna e consiglia (una sorta di medico condotto) senza pretendere di essere l'assoluto depositario delle decisioni.

Un quartiere per essere attraente deve, oltre alla bellezza, avere una densità adeguata, con edifici di media altezza che rispettano il principio della contiguità; una periferia di grattacieli non potrà mai essere un quartiere (nonostante la densità), per una duplice ragione: la discontinuità edilizia al piano terreno disincentiva il pedone ad usare i percorsi, inoltre la distanza fra l'appartamento ai piani alti e lo spazio pubblico, non viene vissuto o meglio percepito, come una naturale propaggine dell'abitazione. In questi

casi il tema dell'insicurezza urbana, alimentata proprio dalla progettazione dei tessuti urbani con criteri periferici, sovrasta ogni altra considerazione. L'esatto contrario di quello che possiamo vedere sperimentato con successo in un qualsiasi centro antico di una città; questa è la prova che non teme smentita e che vale più di tante spiegazioni teoriche. Normativamente, questo processo di densificazione, può essere agevolato nelle zone urbane, attraverso la eliminazione degli indici di edificabilità e dell'obbligo delle distanze dai confini, introducendo in sostituzione, dei parametri morfologici, quali altezze, allineamenti, superfici coperte o permeabili.

Dalla norma alla prestazione

Almeno su un aspetto c'è una convergenza unanime di valutazioni a prescindere dalla qualifica dei soggetti interpellati: le periferie delle città sorte dal dopoguerra, pensate e progettate sulla base di norme urbanistiche precise e con indici, altezze, distanze, standard, non riescono ad esprimere l'atmosfera di una parte di città vivibile, organizzata socialmente e architettonicamente bella; si configurano al contrario come una sorta di corpo avulso e marginale, periferico appunto.

E pensare che queste zone non sono sorte casualmente, sono il frutto di approfondimenti progettuali di professionisti che hanno disposto Piani urbanistici e di una politica che si è professata attenta alle esigenze collettive e sociali della gente che doveva insediarsi, quindi sono il risultato di progetti validati a tutti i livelli, garantendo la conformità degli indici, altezze, distanze e di ogni altro parametro quantitativo; in pratica per tanto tempo, disconoscendo le modalità di addizione e trasformazione della città antica, si è erroneamente fatto proprio il concetto che "l'organismo urbano" diventa tale, se rispetta una certa quantità di parametri numerici definiti chissà quanto tempo prima.

Il risultato è evidente e documentabile in tutte le sue fasi, da quella iniziale che parte con la ideazione delle norme, fino alla loro concretizzazione in ogni parte della città costruita.

Per tentare un cambio di direzione è necessario abbandonare questo facile e comodo modello quantitativo e pensare alle città in termini complessi e prestazionali. In pratica, l'ammissibilità degli interventi edilizi, fermo restando il controllo complessivo del carico urbanistico stabilito dal Piano, si deve spostare (per gli aspetti di competenza comunale), da un controllo normativo ad una verifica prestazionale. Come detto, una rigida

contabilità di indici edilizi, destinazioni, distanze, altezze, ecc., non garantisce la qualità progettuale, estetica e ambientale del progetto urbanistico come di quello edilizio. L'applicazione sterile di indici non implica quasi mai, un approccio alla redazione di progetti creativi e la conseguente realizzazione di interventi correttamente inseriti nel contesto urbano, storico, architettonico, ambientale.

Sebbene il Piano, con le sue regole, non possa garantire il risultato qualitativo del progetto urbano come del progetto edilizio, è pur vero che deve essere in grado di stimolare una utile riflessione sul progetto e sull'iter approvativo e una maggiore libertà compositiva.

La maggiore libertà progettuale, con pochissime imposizioni di regole matematiche relativamente alle destinazioni, ai volumi e alle distanze, va bilanciata da una *verifica degli aspetti prestazionali obbligatori* da introdurre alla scala urbanistica quali ad esempio:

- la laminazione delle acque e il loro integrale riuso;
- l'indice di piantumazione e di permeabilità dei suoli;
- l'accessibilità senza barriere architettoniche di tutti i piani terra;
- il rispetto degli standard qualitativi;
- la classe energetica alta degli edifici;
- la bioedilizia e i modelli a basso spreco energetico;
- l'architettura delle recinzioni;
- le alberature dei parcheggi;
- gli allineamenti e i fili edilizi;
- le visuali e i materiali urbani;
- le prestazioni ambientali a distanza per la realizzazione delle reti ecologiche;
- la sicurezza sismica;
- la sicurezza idrogeologica;

L'intervento in termini volumetrici potrà anche essere analogo al passato, ma *la conformità del Permesso di Costruire, non sarà accertata dal Piano sulla base di verifiche quantitative, bensì sulla valutazione di prestazioni qualitative messe in campo. Il risultato, nel lungo periodo, non sarà quello di concepire un progetto conforme a indici numerici, quanto un intervento coerente con il sito specifico, in base ai requisiti di sicurezza, sostenibilità e identità.* Le prestazioni, declinate in vario modo, e modellate sulle richieste concrete del territorio di cui sono esigenza, riguarderanno tutte le zone del Piano. Pur se a titolo esemplificativo, è necessario "accordarsi" preventivamente sulla tipologia di prestazioni concrete (obiettivi da raggiungere), da introdurre o disincentivare affinché avvenga la riconversione sostenibile dei centri urbani.

INCREMENTARE +	DIMINUIRE -
Energie rinnovabili integrate nell'edificio	Dispersione termica dell'edificio
Teleriscaldamento	Impianti di riscaldamento a caldaie
Impianti ventilazione naturale e geotermici	Apparecchi condizionatori
Riuso acque grigie e piovane	Dispersione di acqua in fognatura
Aree verdi attorno agli edifici	Pavimentazioni impermeabili
Alberi di alto fusto	Spazi spogli
Verde pubblico accorpato	Ritagli di aree verdi inutilizzabili
Tetti giardino e pareti verdi	Tetti piani e pareti prefabbricate anonime
Strade alberate	Strade assolate
Integrazioni di attività compatibili	Quartieri monouso
Densità in città	Costruzioni in campagna
Edifici medi e contigui	Condomini alti e isolati
Materiali naturali ed appartenenti al contesto	Materiali anonimi e appartenenti all'architettura globalizzata
Piazze e corti pedonali	Parcheggi nel cuore dei nuovi quartieri
Identità con elementi artistici distintivi	Anonimato
Mobilità sostenibile	Strade senza piste ciclabili e marciapiedi

Ad esempio, all'interno del centro urbano, rigorosamente perimetrato in quanto territorio urbanizzato, scompaiono le zone e sottozone omogenee e, fermo restando il rispetto di prestazioni (sicurezza, sostenibilità, identità) da garantire per l'ammissibilità del progetto, può essere prevista una verosimile evoluzione nel tempo attraverso le seguenti strategie:

1. assecondare la libertà nelle destinazioni d'uso fra loro compatibili (per aumentare il mix e la vivibilità) e favorire gli usi temporanei e misti;
2. consentire la libera realizzazione di volumi in altezze contenute (per elevare la densificazione e offrire soluzioni in loco agli abitanti);
3. abolire le distanze di iniziativa comunale (per consentire una contiguità maggiore degli edifici).

Se queste tre azioni possono apparire come foriere di una deregolamentazione, rispetto a quanto è avvenuto negli ultimi 50 anni, in realtà è importante considerare che esse consentono di pervenire ad un risultato complessivo di natura esattamente contraria: eliminazione di quelle forme di controllo quantitativo/parametrico che non avevano certamente fra gli obiettivi quello della qualità e della sostenibilità della periferia.

Un altro aspetto significativo, riguarda il valore da attribuire alla norma contenuta nel Piano, riguardo a precise categorie di beni architettonici; ad esempio nei centri storici e nei complessi edilizi sparsi nel territorio comunale di valore documentario, l'obiettivo finale è quello della rigorosa conservazione degli edifici, che a volte confligge con la categoria di intervento rigidamente individuata in sede di pianificazione. Anche in questo caso, il passaggio da una tradizionale norma prescrittiva (restauro piuttosto che ristrutturazione), ad una norma prestazionale (modalità e tecniche), consente di attribuire un valore presuntivo alle indicazioni di Piano da approfondire con uno studio storico critico da redigere al momento del progetto, al fine di definire *"le precise modalità degli interventi ammessi"*. *Tramite una procedura trasparente, che assicuri una valutazione qualitativa del progetto, la categoria presuntiva si concretizza in un puntuale e corretto intervento di conservazione (qualità delle prestazioni).*

Lo strumento urbanistico che introduce categorie di intervento rigide e inderogabili, può determinare in sede di valutazione dell'edificio e dei suoi elementi costitutivi (muri, solai, stratificazioni, dettagli, ecc.) una inefficacia delle previsioni di Piano. Negli interventi più significativi (grandi trasformazioni immobiliari), le prestazioni richieste per consentirne la fattibilità urbanistica, sono rivolte anche ad acquisire un patrimonio pubblico di aree o superfici utili, per promuovere strategie di interesse generale.

L'obiettivo è quello del trasferimento, previsto da puntuali norme di PRG o previo Accordo Urbanistico, di una parte della rendita fondiaria dal privato

al pubblico, affinché con il ritorno economico, possano essere attivate azioni di interesse generale quali ad esempio:

- *acquisire gratuitamente spazi per la residenza* al fine di dedicarli alla edilizia sociale, tenuto conto che i Comuni da tempo hanno abbandonato le tradizionali attuazioni con i PEEP;
- *acquisire gratuitamente piccoli spazi produttivi* al fine di metterli a disposizione a prezzo calmierato per attività innovative;
- *acquisire superfici utili* (già edificate) per i medesimi fini;
- *realizzare opere pubbliche* extra standard urbanistico.

È evidente che nell'ambito dell'accordo, al cui interno sono disciplinate le prestazioni aggiuntive, può essere introdotto il tema degli incentivi urbanistici a favore del privato o la previsione di volume pubblico che può essere in parte ceduto al soggetto attuatore.

La traduzione normativa, riguardo al controllo di conformità dei singoli interventi edilizi, da un metodo tradizionale/parametrico ad uno prestazionale, comporta una valutazione (e non una verifica), disciplinata dal Piano, sui tre requisiti della *sicurezza, sostenibilità e identità*.

Saranno le risposte positive a questo quadro di prestazioni, a sancire la vera legittimazione qualitativa e sostenibile dell'intervento.

Un esempio concreto su un possibile modello valutativo prestazionale da introdurre nelle norme di Piano (da integrare di contenuti tecnici), e utilizzabile per l'ammissibilità dello specifico intervento edilizio può essere il seguente; ripreso dalla proposta normativa del Piano di Faenza 2015:

Prestazione sicurezza

- a. *trattenimento d'acqua*: tutta l'acqua di pioggia va trattenuta all'interno della proprietà.
- b. *Sicurezza pertinenze stradali*: valutazione inerente marciapiedi, piste ciclabili, alberate, recinzioni.
- c. *Sicurezza sismica e idrogeologica*: valutazione tecnico – economica - temporale sugli interventi necessari per migliorare la sicurezza del sito specifico.
- d. *Parcheggi di uso pubblico*: definizione di standard essenziali in relazione alle funzioni introdotte nell'area.

Prestazione sostenibilità

- a. *Permeabilità*: indici di permeabilità pari ad almeno il 30% dell'area.
- b. *Alberature*: Messa a dimora di almeno 1 albero di alto fusto ogni 100 mq. di SF.
- c. *Riutilizzo acqua piovana*: attraverso impianti duali all'interno e all'esterno dell'edificio.
- d. *Efficienza energetica*: classe A per le nuove costruzioni, mentre nel

caso di ampliamenti dell'edificio non si deve prevedere un incremento di consumi rispetto allo stato originario.

Prestazione identità

- a. *Tipologie edilizie ad elevata accessibilità e identità*: necessità di eliminare tutti gli ostacoli per l'accessibilità al piano terra della costruzione, oltre ad arricchire gli spazi con allestimenti artistici (anche piccoli e proporzionati all'intervento).
- b. *Riordino spazi esterni di pertinenza*: attraverso la rimozione delle strutture incongrue.
- c. *Riqualificazione immobili esistenti*: attraverso il miglioramento delle incompatibilità estetiche evidenti.
- d. *Il progetto del paesaggio*: attraverso il progetto puntuale dello spazio aperto in rapporto allo specifico sito e in coerenza con la carta del paesaggio.

Il mix di funzioni: da facoltativo a obbligatorio

Il metodo migliore per ridare vita alla città nel suo complesso è di stimolare la diversità degli usi, della mescolanza sociale e funzionale, contrastando la ideologia della zonizzazione urbanistica che è stata la causa (sostenuta da una legislatura tecnicista) dei più gravi squilibri che l'organismo urbano si trova oggi ad affrontare.

La suddivisione della città per zone rigorosamente monofunzionali, ha creato abitudini e situazioni di vivibilità altamente negative in quanto:

- ha innescato la ideologia della frammentazione urbana e divisione sociale;
- ha favorito in modo esponenziale l'uso dell'auto;
- ha introdotto il principio del funzionamento della città a singhiozzo in rapporto agli usi specifici, con grande sperpero di risorse;
- ha segregato fasce di popolazione deboli in quartieri monouso.

Queste problematiche sono state affrontate in una visione europea di "sviluppo dello spazio", e sono confluite in un documento approvato dai Ministri responsabili dell'assetto del territorio a Postdam, addirittura nel lontano 1999 e divulgato dalla Commissione Europea; nello stesso si legge con grande preveggenza: "...strategie globali di pianificazione urbana che si propongono di favorire la diversità sociale e funzionale, ponendo l'accento sulla lotta contro l'esclusione sociale e prevedendo la riutilizzazione dei siti meno o per nulla sfruttati. Politiche adeguate di

localizzazione e di pianificazione dell'occupazione dei suoli, che favorisca la commistione delle funzioni della città...".

Se l'obiettivo è chiaro, più difficile è modificare abitudini urbanistiche che tutt'ora trovano spazio nell'assenza di "vision" di molti strumenti di pianificazione. Attenuare l'impatto negativo delle zone omogenee, significa prevedere nei quartieri residenziali maggiori funzioni terziarie, artigianali, ricettive, e nelle aree produttive maggiori funzioni residenziali, *non come generiche possibilità, bensì con l'obbligo del mix graduato a seconda dei quartieri; quindi concepire il mix di funzioni come prestazione obbligatoria.* La bassa densità urbana (spopolamento), associata alla monofunzionalità, è il fattore scatenante della insicurezza urbana, per il cui contrasto non sono certamente sufficienti telecamere o altri ritrovati della tecnologia.

La città, per essere più sicura, attrattiva e sostenibile, va interpretata come una sommatoria di quartieri al cui interno, grazie al mix funzionale e sociale equilibrato, possa essere assicurato un approccio organico/sostenibile e non tecnico/funzionale.

L'apice dei problemi, risiede certamente nelle periferie e in particolare nei grandi e problematici poli produttivi, che però possono diventare il volano di un diverso modo di concepire le trasformazioni. Ad esempio un argomento da tenere in considerazione, è quello legato alla residenza (di grande qualità e da rapportare al sistema del verde), dei lavoratori stagionali, temporanei, ma anche permanenti. L'Europa e l'Italia, sono ricche di esempi di quartieri per lavoratori, realizzati fino alla metà del '900, e che oggi sono esempi di architetture di qualità, addirittura da additare come modello di integrazione. Nelle nuove zone di trasformazione, è essenziale che una parte delle superfici sia riservata (non come facoltà, ma come obbligo), alle funzioni aggregative sopracitate. Inoltre, una parte delle aree produttive, va utilizzata (in percentuale rispetto alla possibilità edificatoria) per una residenza economica, con una qualità architettonico/ambientale alta. Una città che si trasforma, deve pensare in primo luogo a dove fare alloggiare chi lavora, assicurando in primis, alloggi in affitto o a basso costo, per evitare situazioni di degrado o per l'impossibile accesso al libero mercato. L'obiettivo è che qualunque intervento, medio o grande che sia, debba partecipare a questa offerta di residenza per lavoratori, che oltre ad alleviare concrete situazioni di disagio, contribuisce a rendere più viva la periferia. È un argomento quanto mai attuale quello della residenza economica per i lavoratori, e non affrontarlo significa dover risolvere il problema, non si sa poi con quali mezzi e in quali luoghi, in un futuro molto prossimo. La residenza collegata all'attività è stata ampiamente sperimentata in Italia, in molti casi con risultati di maggiore qualità rispetto alla

cosiddetta edilizia libera; a volte sono piccolissimi quartieri inseriti nel verde, ispirati ad un paternalismo aziendale, di forme domestiche e tipologie tradizionali, con piccolo orto e con una dignità formale e una gerarchia stilistica attenta a mediare il rapporto fra spazio del lavoro e abitazione. Valorizzare le vecchie zone produttive significa decentrare in quegli ambienti, anche funzioni pregiate attinenti la ricreazione, i servizi pubblici e quelle attività private, pur a valenza produttiva, in grado di fungere da polo di attrazione. Se il centro storico e le zone centrali della città esprimono il modello ideale di integrazione funzionale da imitare, nelle periferie dormitorio residenziali, vanno introdotte (con agevolazioni fiscali), piccole attività ai piani terra dei condomini e dove ciò non risulti possibile, si possono costruire nuovi volumi (extra indice) per questi usi, negli spazi liberi pertinenziali privati o pubblici. Per accelerare la mixité, si possono prevedere incentivi o disincentivi fiscali, per introdurre, con prevalenza per il centro storico, ai piani terra attività diverse dalla residenza, oppure, anche modalità perequative, attraverso la cessione di piccole quote di SUL in aree del centro urbano, si può stimolare la introduzione sul mercato, di locali in affitto non utilizzati da tempo. Di converso, se la libertà funzionale è un obiettivo del centro urbano, è necessario però individuare quegli assi (turistici o commerciali) dove è opportuno vietare cambi d'uso dei piani terra che riducono le possibilità attrattive, unitamente alla tutela di negozi storici, attività tipiche o fortemente identitarie, al fine di preservarle dalla concorrenza economica di funzioni aggressive. Se pianificare i volumi, le altezze, lo skyline, significa organizzare il controllo estetico/visuale della città, pianificare la mixité vuol dire incidere sulla vivibilità e attrattività degli spazi urbani e della convivenza, in pratica ci si trasferisce dai temi dell'“urbs” a quelli della “civitas” .

Progettare case: come e per chi

Fermo restando l'obiettivo di limitare, o meglio arrestare il consumo di suolo agricolo, è indubbio che con diverse intensità, in relazione a specifici aspetti, si può presentare l'esigenza di costruire nuove abitazioni privilegiando interventi di completamento o sostituzione urbana. Ad esempio, in Italia, l'enorme stock edilizio periferico realizzato dal dopoguerra ad oggi, unitamente ai centri storici scarsamente abitati, costituiscono gli ambiti principali, se non esclusivi, di riferimento, per collocare le nuove aspettative abitative.

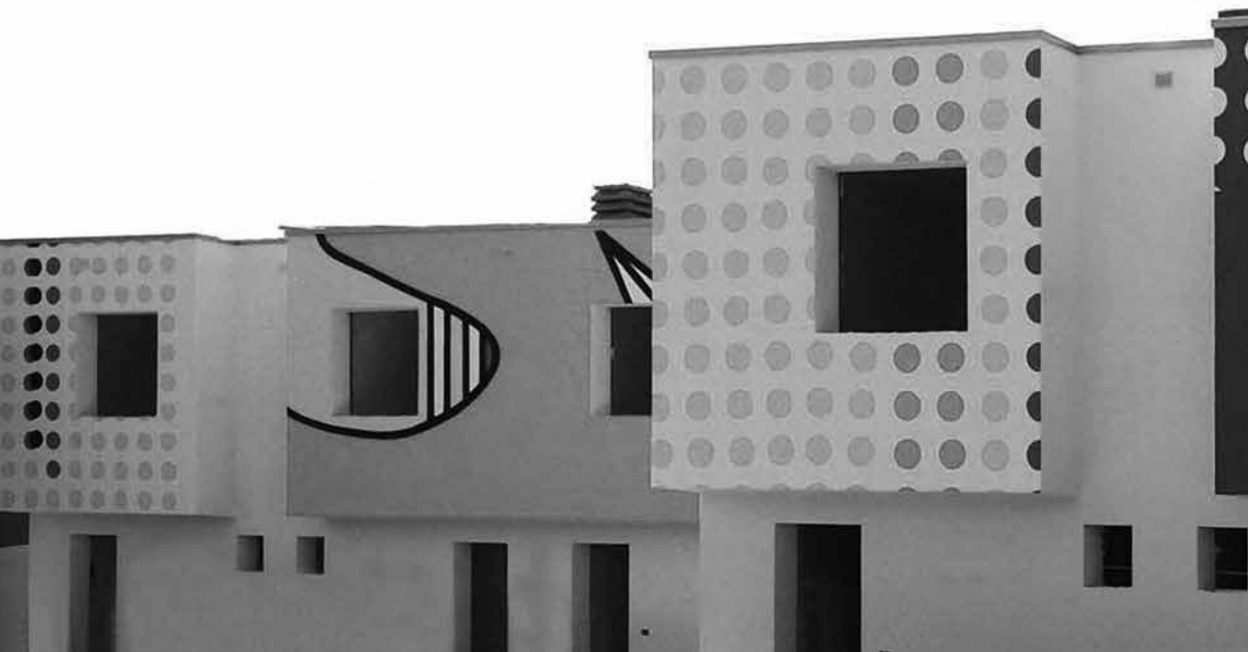
Per stimolare la immissione sul mercato dei molteplici alloggi vuoti, si dovrà agire sulla fiscalità locale, elevando la tassazione per quelli sottratti alla locazione, e diminuendola contestualmente per gli alloggi a canone concordato. Quindi, è proprio nell'enorme quantità di vuoti presenti nelle periferie residenziali e industriali, che può essere ritagliata una quantità di abitazioni aggiuntive, dove fra l'altro, si può contribuire a diversificare la monotonia periferica, con l'invenzione di una nuova estetica urbana.

È sufficiente guardare una planimetria di una città dall'alto, per notare che i vuoti e gli spazi non costruiti della periferia, sono quantitativamente maggiori delle superfici di sedime dei fabbricati; un patrimonio di aree scoperte, in gran parte già compromesse o impermeabilizzate, sulle quali è possibile inventare nuove soluzioni abitative con architetture coraggiose. Solo attraverso la pianificazione è ipotizzabile portare a sintesi alcune questioni inerenti le necessità abitative. La prima domanda a cui dobbiamo rispondere è quella relativa al "dove" realizzare una certa quantità di alloggi; la risposta ovvia è costruire sul costruito.

In passato il mercato della casa, collocato nelle zone di espansione residenziali dei Piani, era chiaramente distinto in due segmenti: quello privato, con le sue regole, e quello pubblico, volto prioritariamente alla edilizia popolare. Da tempo, con l'abbandono dei PEEP, quest'ultimo segmento è andato via via assottigliandosi fino quasi a scomparire, tanto da poter affermare che l'ultimo grande Piano è stato l'INA CASA, promossa da Fanfani negli anni '50 per la durata di 14 anni.

È necessario riattivare il meccanismo (ma senza idee strategiche le risorse non ci sono), in quanto solo con una mirata politica della casa è possibile attrarre nella città persone e investimenti; quindi un'offerta mista che l'Ente pubblico deve promuovere e che non guarda solo alla casa sociale, ma anche ad altri segmenti di popolazione. Quindi, qualunque tipologia di Piano che concretizzi un nuovo insediamento residenziale pur interno alla città, deve prevedere obbligatoriamente che almeno il 20% di questo, venga affidato al Comune, che attraverso bandi agevolati, con progetti di iniziativa pubblica, lo rimetterà in circolo per precise categorie sociali. In pratica si tenta una riedizione contemporanea di quei piccoli quartieri realizzati fino alla metà del '900. In primis però, le politiche sul "dove", devono privilegiare altre opzioni quali:

- l'utilizzo dei pochi finanziamenti pubblici da riservare esclusivamente alla riconversione/recupero di edifici con finalità residenziali e con un ordine di priorità che partendo dal centro storico, prosegue verso la periferia;
- all'interno delle zone produttive, in particolare in quelle dismesse, con-



Alternative alla sostituzione edilizia

Rigenerazione di un grande edificio pubblico a Faenza (2015) di 14.000 mc. con realizzazione di 42 appartamenti ed attività. E' stato sperimentato con successo un intervento di street art e di trasferimento concertato delle famiglie unitamente ad alte performance energetiche e al mix funzionale.

Progetto preliminare arch. Ennio Nonni

Progetto architettonico Elisabetta Rivola

sentire anche gli usi abitativi, con rilevanti incentivi (per la sicurezza, sostenibilità, identità) in caso di demolizione e ricostruzione;

- nei molteplici spazi vuoti del centro urbano, e in quelli pertinenziali agli edifici della periferia, consentendo extraindici e quote volumetriche per esigenze residenziali.

La seconda domanda che dobbiamo porci è “*per chi*” costruire ancora una casa, visto l'enorme patrimonio immobiliare esistente.

Nel mercato della abitazione, sussiste una contraddizione strutturale che va attutita con ogni mezzo e che la crisi dell'edilizia ha messo drammati-



camente in luce; le case nuove rimangono invendute e contestualmente una moltitudine di cittadini ha necessità di una abitazione adeguata alle loro esigenze (economiche, dimensionali, funzionali). Questa seconda domanda rimane inevasa.

Possiamo definire alcune strategie principali:

1. *La casa sociale per utenti con redditi insufficienti*: da realizzare prevalentemente con finanziamenti pubblici per edilizia residenziale pubblica o con tecniche compensative da parte dei privati che beneficino di importanti utilità territoriali (incentivi), attraverso la messa a disposizione di alloggi in locazione sostenibile e a gestione comunale per almeno 8 anni.
2. *Residenze permanenti a prezzo ridotto e affitti a canone concordato alle coppie giovani, giovani laureati, creativi ecc*: da prevedersi all'interno degli spazi acquisiti gratuitamente (nell'ambito di accordi, perequazioni o in grandi interventi di trasformazione). L'obiettivo è consolidare e ampliare uno strato sociale altamente qualitativo per migliorare la città del futuro e attrarre i giovani laureati, ricercatori, docenti, creativi.
3. *Residenze temporanee a studenti*: con le tecniche di cui alla prece-

dente azione, una parte di appartamenti va riservata all'affitto fortemente agevolato per studenti.

4. *Altri lavoratori*: in questo caso è necessario che il mercato privato assicuri piccole quote di residenza anche in quei casi dove l'investimento è prevalentemente produttivo. Una parte degli ambiti produttivi, va utilizzata (in percentuale rispetto alla possibilità edificatoria), per una residenza economica, e con qualità architettonico/ambientali alta. Una città che si completa e si integra, deve pensare a dove fare alloggiare chi lavora.
5. *Imprenditori innovativi e giovani imprese*: con le strategie urbanistiche che determinano aumenti di valore a proprietà private, i Comuni, attraverso accordi, possono acquisire unità immobiliari al piano terra di edifici o piccole aree pertinenziali già urbanizzate. Queste possono essere messe a disposizione, con canone simbolico, per imprenditori innovativi secondo un programma concordato di attività. Le aree già urbanizzate, acquisite gratuitamente, possono invece essere cedute a prezzi contenuti, con adeguate garanzie e impegni, a giovani imprese, sulla base di un programma di lavoro e con l'obbligo di realizzare anche la residenza.

È la risposta alla terza domanda, inerente il “*come*” si costruisce, a cui sono rimandate le definitive valutazioni sulla qualità della scena urbana. Se per gli insediamenti nuovi o risultanti da trasformazioni, una risposta coerente scaturisce nell'applicare le tecniche della biourbanistica (eco-quartieri densi, contigui, bassi), alla scala del singolo edificio vanno introdotte innovazioni aggiuntive, al fine di rappresentare un ulteriore motivo di attrazione da parte dei nuovi fruitori. Quindi, ben oltre le leggi attuali, le innovazioni generali su cui orientare la progettazione di queste nuove proposte abitative riguardano, anche alla scala dell'edificio, *la sicurezza, la sostenibilità e la identità*.

Il progetto sicurezza.

La progettazione architettonica deve orientarsi verso forme che aumentino la percezione di ogni tipo di sicurezza urbana, prevedendo fra l'altro un livello di sicurezza sismica superiore a quello previsto dalla vigente legislazione.

Il progetto sostenibilità.

L'obiettivo è quello di raggiungere negli edifici standard di classe A, la produzione di gran parte della energia necessaria per il loro funzionamento

con sistemi rinnovabili, e compensando la CO₂ emessa dall'edificio, con la piantumazione di alberi autoctoni di alto fusto. Inoltre nella definizione degli involucri, rivestimenti, isolamenti ecc., va previsto l'utilizzo di materiali provenienti da riciclo e riuso.

Il progetto partecipazione/identità.

Attraverso un sistema progettuale denominato "taglia e cucì", possono essere autonomamente definiti dall'acquirente, la superficie, le soluzioni interne, il prospetto esterno pertinente all'alloggio, e il livello di autocostruzione. Si prefigura, tramite questo sistema progettuale parziale, una soluzione abitativa, con spazi interni (e in alcuni casi anche esterni) che vanno pensati insieme all'utente, il quale diventa arbitro delle soluzioni progettuali, estetiche ed economiche.

La separazione fra la struttura e tutte le altre opere di completamento indirizza verso un modello di auto pianificazione, che è la premessa per l'invenzione di una architettura non dipendente da modelli globali, ma una architettura che scaturisce anche dalle necessità dei fruitori, con un proprio messaggio comunicativo e decorativo, non prevedibile in anticipo o in maniera stereotipata. Inoltre, per elevare il livello di coesione sociale, va perseguito un modello di *cohousing* che preveda ambienti collettivi, corti comuni, orti collettivi (anche sul tetto), pareti verdi, installazioni artistiche di vicinato. In pratica, la partecipazione, viene in questo caso a incidere realmente sulla flessibilità e identità dell'edificio, contrastando l'anonimato periferico o l'imposizione di soluzioni. Invece oggi il "come" costruire la casa viene delegato in sostanza al professionista (tecnico), che affronta l'argomento prevalentemente dal solo lato specialistico, presupponendo l'adesione alle regole dell'ordine, della tempistica, dei costi programmati, e in genere di ogni certezza. La casa, o meglio il luogo dell'abitare, invece, dovrà essere flessibile e adattabile ad una grande diversità di situazioni.

Riferito all'abitare, il non finito, il provvisorio, lo spazio di attesa, con l'uso di materiali leggeri, poveri o riutilizzati, rappresenta una grande fonte di creatività e di estetica e presuppongono figure professionali diverse, con più conoscenze e meno certezze, che accompagnano le persone a percorsi di modifica e completamento, secondo le loro esigenze, all'interno di un ordine di valori diverso rispetto a quello a cui siamo abituati. Condivise alcune piattaforme comuni, quali il disegno urbano e lo spazio pubblico, saranno gli abitanti i veri attori della forma dello spazio dell'abitare. Alla monotonia razionalista seguirà la creatività della partecipazione.

Strategie per la diffusione del verde

Come può l'urbanistica migliorare il territorio mediante un "pensiero verde"? Sembra un argomento di facile condivisione a parole, ma che alla prova dei fatti rimane relegato ad aspetti secondari, e quando presente non ne viene verificata l'attuazione. In realtà invece, è la prima ragione per dare significato ad un Piano. Purtroppo, secondo un modello ampiamente obsoleto, il PRG è ancora lo strumento che imprime comunque una zonizzazione omogenea al territorio; in realtà invece, la redazione del Piano è il momento per prefigurare nuove formule creative, anche di sviluppo del verde, stimolando diversificate occasioni di progetto.

È evidente che tali strategie, per evitare estemporaneità dalla vita breve, devono essere ricomprese in un coerente quadro di programmazione (dal generale al particolare), che solo uno strumento complesso come il Piano può assicurare.

La scala territoriale: "la Carta dei Paesaggi".

È necessario passare, da un complicato modello di zone omogenee a diversa edificabilità (dal centro urbanizzato alla campagna), ad una articolazione che ritagli il territorio in due sole zone, identificabili nel "*paesaggio urbano*" e "*paesaggio extraurbano*", individuando poche regole di intervento per lo spazio aperto al fine di accentuarne la riconoscibilità; questa è la premessa per un approccio alternativo al progetto dei Piani Urbanistici. La Carta dei Paesaggi, che copre l'intero territorio comunale, diviene così, il modo per rileggere i numerosi ambiti omogenei in chiave estetico/ambientale/paesaggistica, al fine di promuovere *azioni qualitative e prestazionali, alternative a parametri quantitativi e normativi*.

In pratica, la Carta dei Paesaggi, quale zonizzazione paesaggista che sostituisce (anche quanto ad importanza) quella funzionale, è lo strumento di valutazione degli interventi promossi sul verde e sul paesaggio, sia costruito che aperto, verificando quali prestazioni attivare per accedere ai livelli di edificabilità ammessa.

Nuove strategie verdi: dalla norma alla prestazione.

L'assolvimento di prestazioni con valenza estetico/ambientale, deve essere un condizionamento preliminare non superabile, per valutare la fattibilità di qualunque intervento edilizio. Poche norme chiare (prestazioni prescrittive), con strategie verdi, introdotte ad una scala generale, sono in grado di incidere sulla qualità e vivibilità degli spazi molto più del minuzioso apparato di controllo dell'urbanistica classica.



Le pareti verdi rientrano in una strategia normativa del nuovo piano di Faenza (2015). Concorrono all'assolvimento delle prestazioni in materia di verde privato alla stregua di alberi, arbusti, tetti verdi, siepi orti nei tetti.
Nella foto: parete verde su edificio industriale della lunghezza di 350 mt.



Le alberate stradali (Viali) a fianco dei sistemi infrastrutturali vanno previste negli strumenti urbanistici

Per meglio chiarire questi concetti, si elencano alcune prestazioni da introdurre quali *best practice* per l'urbanistica del futuro:

1. introduzione di un *indice di permeabilità* a verde orizzontale, pari ad almeno il 30% dell'area di intervento;
2. previsione di un *indice di piantumazione* pari ad almeno 1 albero di alto fusto, scelto da un elenco di piante autoctone, ogni 80/100 mq. di area;
3. obbligo di *raccolta integrale delle acque di pioggia* (100%), in diffuse laminazioni o vasche, e utilizzo delle stesse per usi non pregiati; In questo caso, i bacini di raccolta acqua, vanno progettati anche con tecniche naturalistiche che favoriscono la biodiversità;
4. forte stimolo alla realizzazione di *tetti giardino, terrazze e pareti verticali a verde* per la importante funzione ambientale, di contrasto con le isole di calore e per l'attrazione di insetti e uccelli con habitat diversificati;
5. obbligo di prevedere, senza eccezioni, la *doppia alberatura stradale nella viabilità urbana* e l'alberatura diffusa nei parcheggi;
6. in ambito rurale, privilegiare le recinzioni con siepi tradizionali e diffondere l'introduzione del verde lineare per attenuare i microruscellamenti e favorire la connessione di reti ecologiche.

Favorire l'impulso di una politica progettuale del verde è possibile anche attraverso il sistema degli incentivi o con micro perequazioni, al fine di generare compensazioni per densificare il verde pubblico esistente, creare reti ecologiche, mitigare le situazioni di degrado o anche solo mantenere l'impianto dei viali urbani. In ambito urbano, va fortemente promosso il tema dell'orticoltura (frutteti antichi, vivai, ortaggi, piante ornamentali, serre ecc.), esteso ai tetti, ai giardini pensili, al verde verticale, agli spazi pubblici residuali o agli altri spazi aperti; questa è una possibilità per ripensare in modo ecocompatibile i piccoli giardini privati. In questa diversa visione, il grande spazio a campo all'interno del centro urbano, non va percepito più come un'anomalia da intasare, bensì diviene parte di quelle azioni urbanistiche che favoriscono produzioni di tipo orticolo.

Il futuro: "il Bilancio Verde".

Se il consumo zero di suolo è la risposta odierna ad un errato concetto di sviluppo che ha aggredito negli ultimi 20 anni gran parte di suolo periurbano fertile, l'introduzione nella pianificazione della "*compensazione ambientale*", rappresenta il modo per garantire la fattibilità degli interventi, senza peggiorare la situazione esistente, migliorando al contempo, l'impronta ecologica del centro edificato.

L'obiettivo in ambito urbano è quello di abbassare il surriscaldamento,

favorire l'assorbimento di CO₂ e abbattere le polveri aeree, attraverso due azioni concorrenti, da monitorare alla stregua di uno standard urbanistico:

1. l'invarianza della permeabilità (nei lotti liberi al 100% e nel costruito del 30%);
2. l'aumento della permeabilità generale urbana ad oltre il 50%;
3. l'abbattimento totale della CO₂ dello specifico insediamento, con la messa a dimora di alberi di alto fusto.

La fattibilità di questa strategia, che rilancia tanto a livello quantitativo che qualitativo il tema del verde, è praticabile con la introduzione della "*compensazione ambientale a distanza*" oltre a quella in sito, individuando la giusta equivalenza con differenti parametri, fra il consumo di suolo urbano permeabile, alberature, tetti giardino, pareti verticali, bacini naturalizzati, reti ecologiche, aree boscate, orti urbani. Se le mitigazioni sono costituite da soluzioni tecniche, prevalentemente connesse alla realizzazione del progetto, al fine di attutirne e ridurre l'impatto visivo, le compensazioni sono invece immaginate per tendere ad azzerare l'impatto ambientale dell'intervento nella più ampia visione territoriale. L'articolazione di queste strategie, prefigura un modello di "*città verde*" che rappresenta l'esatto contrario della "*città giardino*", il cui distorto modello applicativo, ha portato a creare suburbi di villette, il cui denominatore comune è la insostenibilità e l'isolamento. La città verde, si orienta alla bellezza e vivibilità urbana, utilizzando la vegetazione in modo complesso e creativo e quindi utile alla causa globale della sostenibilità; ma soprattutto la città verde (o sostenibile) è tale, se si concentrano gli sforzi economici unicamente sugli agglomerati esistenti, migliorandone l'efficienza energetica, riducendo le emissioni di CO₂ e i percorsi con le auto, risparmiando acqua e utilizzando i rifiuti; in questo caso il verde, le aree a parco e l'ecosistema urbano, diventano non solo cerniera paesaggistica, ma il vero polmone della città.

Arte e urbanistica: occasioni da non perdere

I tempi che stiamo vivendo, pervasi da una crisi profonda che abbraccia complessivamente tutte le sfere del vivere sociale, avrebbero bisogno di fare lievitare in ogni singolo settore, tutte le nicchie di creatività per aumentarne la competizione nei mercati globali; al contrario invece, oggi si registra più che mai, un colpevole allontanamento del mondo dell'urbanistica, dell'architettura e dell'economia da quello dell'arte.

La simbiosi di questi tre fondamentali elementi, manifesto culturale del

progresso di ogni singola epoca storica del passato e sfociata in opere di grande rilievo ancora visibili percorrendo le nostre città, registra nel nostro tempo un signorile distacco, col risultato che, mentre l'arte può fare a meno dell'architettura e dell'urbanistica, queste ultime non dovrebbero fare a meno dell'arte. Il declino dell'arte e la sua dissociazione dai temi legati all'urbanistica e all'architettura, porta ad un impoverimento formativo delle future generazioni, proprio per l'aspetto educativo che essa riveste, con il rischio di consegnare a chi verrà dopo di noi, città sempre meno stimolanti dal punto di vista istruttivo e didattico. La vera innovazione, ad esempio, non sta nel seguire i modelli delle riviste patinate aspirando di entrare nel circo della celebrazione effimera; quartieri molte volte belli nel disegno, risultano sordi per assenza di espressività, di anima, di movimento, e marginali in quanto non arricchiscono il clima urbano.

Ecco perché artisti, architetti e urbanisti, che sono gli "scenografi" della città, devono contaminarsi per un disegno urbano che a un tempo desti stupore e senso di comunità, e dall'altro tenti di dare un volto alla temporaneità seminando idee per il futuro. Del resto, la divisione delle professionalità in capo a questi mestieri, ha fatto sì che il divario fra le stesse aumentasse, colpevole forse anche una eccessiva specificità nel percorso formativo delle università. Non succedeva così nel passato, quando l'artista era una figura integrata e capace di abbracciare nella sua progettazione/creazione le tre arti contemporaneamente, basti pensare alle soluzioni di arte urbana inventate a Roma dal Bernini, le scenografie di Michelangelo o più recentemente le monumentali sculture di Oldenburg che rivoluzionano lo spazio che le ospita proiettandolo in una dimensione urbana identitaria. Questa premessa è necessaria per attestare il pesante fallimento dell'urbanistica del dopoguerra, non tanto nella determinazione quantitativa e funzionale degli spazi pubblici o di interesse collettivo, bensì nella straordinaria banalità e povertà creativa in capo ai progettisti, che ha, salvo poche eccezioni, massificato e trasformato in mere regole matematiche un risultato progettuale che, in quanto tale e nascendo da una idea, non può divenire una semplice operazione tecnica.

In pratica dagli anni '50 è scomparso dal pensiero sulla città, ogni tentativo di coinvolgimento della dimensione artistica (non tanto degli artisti), quale momento di condivisione collettiva della estetica urbana, della bellezza della città. Anche se oggi appare sempre più difficile attivare naturalmente, per difficoltà di dialogo fra le discipline, una sinergia fra arte e disegno urbano, è comunque necessario imporsi comportamenti virtuosi di collaborazione fra progettisti, pianificatori e artisti.

Solo in questo modo, se il progetto, pur nelle rispettive competenze, vie-

ne arricchito da visioni professionali diverse, sarà sempre più accettabile, sia quando la ricerca della dimensione artistica, della innovazione e della identità riguardano uno spazio, sia quando l'architettura diviene essa stessa un prodotto artistico, e l'artista interagisce in rapporto con essa.

Il disegno urbano di brani di città, di quartieri, di isolati, può essere frutto non solo del lavoro tecnico, ma anche dell'apporto dell'artista, in modo da creare più livelli di analisi per la ricerca di una nuova bellezza urbana.

Il problema è la sinergia fra le figure professionali, e il salto di qualità, sta proprio nel riconoscere le valenze di questi apporti che devono essere instaurati fin dalle prime fasi ideative del progetto, in modo da non consegnare all'artista un "ritaglio" di spazio per una installazione autonoma, che dovrebbe servire a risollevare i deludenti risultati di un quartiere nato male. Le opportunità per condividere progetti che incidano sulla percezione e sulla estetica della città sono innumerevoli (disegno urbano degli insediamenti, parchi ecc.), e molto spesso possono diventare occasione di ambientazione di oggetti che punteggiano gli spazi pubblici: le fontane, i giochi dei bambini, le panchine, le recinzioni, le cabine ENEL, i lampioni, le torri per la telefonia, le pavimentazioni pubbliche ecc.

Immaginiamo se molte di queste "*occasioni urbane*" potessero essere trattate non come necessarie banalità o problemi da risolvere, bensì come situazioni in cui sperimentare arte e design, si costituirebbe di fatto una sorta di museo all'aperto nella periferia della città, che si amplia e si attualizza con l'evolvere del tempo. In questo modo si supera il concetto di collezione museale o di mostra temporanea, relegata in spazi dedicati, e si trasforma la città facendola diventare un contenitore ideale alla vista di tutti. La bellezza artistica della città, resta la sola alternativa alla fruizione dell'arte nel tempo libero (musei) o in percorsi dedicati; quando l'esperienza della bellezza, da occasionale diventa quotidiana, non si sente più la necessità di rifugiarsi in luoghi specialistici. È un po' la sensazione che si avverte quando si visita un centro storico particolarmente ricco di emergenze architettoniche, scultoree e pittoriche.

Quindi c'è necessità per il futuro di architetti e urbanisti sempre più qualificati e specializzati, ma non si può prescindere dall'apporto degli artisti. Proviamo ad immaginare, ad esempio, come può essere possibile dare una speranza estetica (e di riqualificazione), per chi abita nelle periferie e nei palazzoni delle città. È certo che i risultati duraturi, come già detto, passano attraverso i piccoli servizi pubblici (e non solo i parchi), i negozi specializzati, le agevolazioni economiche per le attività creative, la densificazione mirata a garantire il mix di attività e la prossimità edilizia; ma in attesa di tempi più lunghi e anche di costi maggiori, attraverso la

partecipazione e il coinvolgimento di gruppi di abitanti, si può lavorare (in grande economia), sulla immagine, da cambiare e da dirigere verso una identificazione qualitativa. I muri dei condomini che diventano tele, non solo per la Street Art, ma anche per raccogliere liberamente suggestioni locali (o condominiali), possono cambiare radicalmente la percezione di uno spazio e diventare, nei casi più significativi e competitivi, vere e proprie espressioni artistiche da museo all'aperto, e quindi da visitare e da scoprire; la Stencil Art può essere una tecnica economica e veloce per incidere le grandi e anonime superfici, che impongono tutto il loro grigiore (progettato) nascondendo la brutta architettura alla vista dei cittadini.

Ma si può anche immaginare che attraverso la luce, qualche anonima facciata, diventi di notte un'opera d'arte, utilizzando l'illuminazione con una doppia finalità: mettere in luce la bellezza (il monumento) e inventare nuove bellezze annullando in modo semplice la brutta architettura.

La lettera del Papa Giovanni Paolo II agli artisti del 4 aprile 1999, riporta: *"... la società ha bisogno di artisti ... Nel vasto panorama di ogni nazione, gli artisti hanno il loro specifico posto. Proprio mentre obbediscono al loro estro, nella realizzazione di opere veramente valide e belle, esse non solo arricchiscono il patrimonio culturale di ciascuna nazione e dell'intera umanità, ma rendono anche un servizio sociale qualificato a vantaggio del bene comune... C'è dunque un'etica, anzi una "spiritualità" del servizio artistico, che a suo modo contribuisce alla vita e alla rinascita di un popolo. Proprio a questo sembra voler alludere Cyprian Norwid quando afferma: "la bellezza è per entusiasmare al lavoro il lavoro è per risorgere"..."*

Rivendicare oggi più che mai il ruolo della bellezza nelle città, elevandola a strumento di valutazione codificabile nell'etica, nella contemporaneità, nel rispetto della storia, nel linguaggio innovativo, nello stupore che genera, è una esigenza primaria insopprimibile. Il messaggio Conciliare agli artisti del 8 dicembre 1965 afferma con chiarezza:

"..questo mondo nel quale viviamo, ha bisogno di bellezza per non cadere nella disperazione. La bellezza, come la verità, mette la gioia nel cuore degli uomini ed è un frutto prezioso che resiste al logorio del tempo, che unisce le generazioni e le fa comunicare nell'ammirazione"

Anche Vitruvio nel suo De Architettura Libri Decem, già fra il 35 e il 25 a.C., racchiude l'insieme dei saperi teorici e pratici acquisiti negli ultimi due secoli ellenistici nel campo dell'architettura e dell'ingegneria, mettendo sotto il noto trionfo *"ratio firmitas, utilitas, venustas"*, il richiamo, senza tante divagazioni, alla unicità del processo progettuale circa i principi della stabilità, della funzionalità e della bellezza.

Senza il rispetto dei tre principi codificati da Vitruvio, ci potranno essere



Arte e architettura.

Il portale di ingresso al Museo internazionale delle ceramiche di Faenza dell'artista Paladino (2013) costituisce una mirabile esemplificazione di come l'arte può interagire con l'architettura. In questo caso il Piano del centro storico consente l'intervento con volumi vetrati su molti edifici mediante valutazioni puntuali.

costruzioni, ma non architetture. Come può essere concretamente agevolata l'attività degli artisti da parte di una Amministrazione attraverso la pianificazione?

Innanzitutto, come detto anche in altri capitoli, attirandoli in città attraverso agevolazioni nella soluzione abitativa e lavorativa con tecniche perequative e incentivi fiscali. Poi, le norme di Piano, possono prevedere l'obbligo di allestimenti artistici in occasione di significativi interventi edilizi, oppure anche piccole agevolazioni fiscali pluriennali per coloro che promuovono l'arte urbana in ambiti periferici; o ancora come compensazione, atta a restituire identità a quartieri anonimi, a fronte di incentivi urbanistici fruiti in altre zone del territorio. Ma è proprio così importante che gli artisti, i creativi, gli innovatori, vengano ad abitare in città?

È provato che questo è uno dei fattori più importanti per il benessere e il successo di un territorio, e quindi vanno attratti con ogni mezzo per abitare, lavorare, studiare, divertirsi. Praticamente sono due facce della stessa medaglia; da una parte i talenti cercano alta qualità della vita, un ambiente misto, tollerante, con tante diversità, risorse naturali e paesaggistiche, città dinamiche con negozi particolari, attrazioni, bar, scuole, biblioteche, cinema, teatri, centri di ricerca e altro; dall'altra, un'alta densità di creativi (statisticamente da monitorare), è il mezzo per generare e moltiplicare idee nuove, attività diverse da quelle tradizionali, stimolando un tipo di ambiente urbano ricettivo per le innovazioni e le nuove imprese. Ad esempio già oggi, i lavori più innovativi sono concentrati nelle città maggiormente dense, e quelle con il maggior tasso di istruzione cittadina sono ai vertici della piramide economica. Questo popolo di cui si fatica a circoscriverne l'identità, è rappresentato da tutte le tipologie di artisti, docenti, ricercatori, scienziati, umanisti, medici, architetti, ingegneri, designer, artigiani di nicchie specialistiche, dirigenti, laureati, e tante altre eccellenze professionali. Un grande cuoco che amplia il raggio di clienti del ristorante per cui lavora oltre i confini comunali, sia per il proprio curriculum, per la proposta gastronomica tipica, per i prodotti di qualità e per l'ambiente accogliente, è un'esemplificazione di talento e creatività.

Viste le finalità, con le tecniche dell'urbanistica, è necessario valorizzare il merito e i talenti con incentivi, per le positive ricadute sulla intera città e sugli altri strati sociali, sfatando il luogo comune (ormai minoritario), che le espressioni artistiche o innovative, siano una scelta di nicchia. Anche a prescindere dalla progressione culturale nel tempo degli strati sociali, è provato da ricerche, che ogni euro investito in cultura, genera ricadute sul territorio ben maggiori. Una buona ragione per promuovere l'arte con l'urbanistica.

La sicurezza nella pianificazione

Troppo spesso, interpretando un errato modello di sviluppo, si attribuisce alla pianificazione la funzione prevalente di decidere dove localizzare i futuri insediamenti. In realtà, la prima azione, a cui le altre sono subordinate, è quella di immaginare un progetto di sicurezza territoriale che, per essere credibile, deve partire dalla pianificazione urbanistica del Comune. La consapevolezza circa i rischi a cui una società è esposta incide in maniera diffusa sui comportamenti collettivi e quindi sugli interventi finalizzati a ridurre tali rischi in maniera ben maggiore di progetti puntuali sulla sicurezza. Se il continuo consumo di suolo agricolo, è una delle principali cause della fragilità di un territorio, da contrastare per ragioni economiche ed ambientali, non può che emergere, ad esempio, la contraddizione fra previsione di nuove espansioni, pur con tecniche sostenibili e la conservazione della permeabilità dei suoli, vero e proprio fattore di misurazione della sicurezza. Per queste ragioni, l'apice del progetto di pianificazione, va riservato a due azioni principali: in primo luogo la redazione di una *microzonazione sismica* (oltre il 1° livello), fondata non solo su basi teoriche e bibliografiche, ma anche su una campagna mirata di indagini necessarie per definire il Piano Regolatore della Sismicità e, in secondo luogo, il *censimento delle frane*, per individuare realisticamente le interferenze con gli elementi sensibili del territorio e quindi, le opere e gli investimenti prioritari da mettere in campo. Da ricordare anche il problema degli allagamenti da contrastare con le laminazioni diffuse. Nella pianificazione generale, (e non in studi settoriali comunque necessari), devono trovare coerenza questi aspetti, sia per aumentare la consapevolezza "popolare" del rischio (conoscenza), sia per condizionare gli interventi urbanistici di qualunque genere ad azioni o prestazioni di sicurezza. Se negli anni '80, l'approccio verso i temi della sicurezza, era relegato al controllo della densità e alla necessità di preventive indagini geologiche, dagli anni '90 hanno iniziato a fare breccia le prime valutazioni ambientali di compatibilità. Oggi sviluppare il progetto sicurezza all'interno dei Piani, significa affrontare la vera sostanza della pianificazione. Le varie situazioni di rischio, devono trovare coerenza con l'intero processo di pianificazione, condizionandolo nel livello massimo accettabile dalla società. I principali argomenti inerenti la sicurezza territoriale vanno quindi ricompresi nei Piani:

- la microzonazione sismica;
- la vulnerabilità urbana;
- il rischio allagamenti e i sistemi di deflusso;
- le frane con relative interferenze;

- i Piani di emergenza;
- il rumore;
- il rischio industriale di incidenti;
- la subsidenza e la impermeabilizzazione dei suoli;
- il rischio idraulico collinare ecc.

Per ognuno di questi argomenti vanno effettuate elaborazioni tematiche e specifiche considerazioni.

La Microzonazione Sismica

Qualunque tipo di pianificazione territoriale, deve prendere in esame, l'analisi del rischio sismico locale, alla scala territoriale della pianificazione, con l'elaborazione della *Carta della Microzonazione Sismica*. Per fornire più dettagliate informazioni su come un sisma si propaga e si amplifica in superficie nelle zone urbanizzate, va condotta una campagna di sondaggi geologici e di misure geofisiche finalizzata alla redazione di una mappatura di microzonazione, tesa ad individuare il fattore di amplificazione sismica dei terreni superficiali, da cui sovente derivano i maggiori rischi in caso di terremoto. Una mappa che diventerà sempre più precisa di anno in anno per la obbligatorietà di realizzare misure geofisiche in profondità in ogni occasione di trasformazione dei terreni. Sarà quindi possibile avere informazioni, supportate da concrete conoscenze geologiche, sull'effetto delle onde sismiche (amplificazione sismica locale), e acquisire una consapevolezza dell'importanza che rivestono gli interventi antisismici, soprattutto sulle aree del territorio edificato. Il risultato di questo lavoro, deve essere una cartografia del territorio per evidenziare, le differenti risposte al sisma che i vari ambiti offrono, in relazione alla stratigrafia e all'orografia del terreno: in pratica una zonizzazione urbanistica che preveda, per quanto possibile, gli effetti del terremoto. L'analisi di microzonazione sismica va supportata da mirati sondaggi e specifiche misurazioni effettuate in sito, quali ad esempio carotaggi ad estrazione, misure geofisiche in profondità (down-hole) e in superficie (MASW), prove penetrometriche, nonché da una elaborazione della banca dati relativa ad analisi conoscitive di precedenti strumenti di pianificazione (PRG e Piani Attuativi), e dalla banca dati dei Servizi Geologici e Sismici e dei Suoli delle regioni. Compito della microzonazione sismica è quello di fornire ulteriori elementi conoscitivi per la sicurezza del territorio in caso di evento sismico, pianificando, a scala di maggior dettaglio, l'adozione di contromisure adeguate.

Il progetto di vulnerabilità sismica del centro urbano.

Se con la microzonazione sismica si ottengono informazioni sulla propa-

gazione e sull'amplificazione delle onde sismiche al suolo, con il progetto di vulnerabilità sismica, entra in gioco il costruito.

L'obiettivo è quello di conoscere e prevedere gli effetti di un sisma (una volta nota l'amplificazione delle onde al suolo), sulla globalità degli edifici costituenti il sistema urbano. Attraverso l'incrocio delle mappe della pericolosità (microzonazione sismica), delle valutazioni urbanistiche ed analisi edilizie effettuate per le indagini di vulnerabilità e della distribuzione della popolazione sul territorio, è possibile ottenere una valutazione sul rischio sismico. Le carte tematiche (pericolosità, vulnerabilità ed esposizione urbana) e la carta del rischio (scenari di danno urbano), sono elaborati pro-pedeutici alla redazione di un innovativo Piano Regolatore della Sismicità. Obiettivo di queste analisi è quello di aumentare nei cittadini/amministratori/progettisti la consapevolezza del rischio, per favorire la diffusione di piccoli interventi che rappresentano la principale (se non unica) azione per elevare complessivamente la sicurezza urbana, nonché l'individuazione di priorità di intervento nel centro urbano e l'indicazione di strategie di mitigazione. In parallelo concorre alla determinazione del Piano Regolatore della Sismicità, la definizione della CLE (Condizione Limite Emergenza), al fine di individuare quelle aree che in primis devono garantire il funzionamento della città e la connessione fra gli edifici strategici, nei primi momenti post-emergenza. È evidente che queste localizzazioni, decontestualizzate dall'urbanistica (e quindi solo in attesa di finanziamenti pubblici), hanno una efficacia limitata. In questo caso le strategie urbanistiche, possono entrare in campo per privilegiare con incentivi (microperequazioni), le aree che devono garantire il funzionamento delle parti strategiche della città e soprattutto gli edifici ritenuti più vulnerabili dalla carta del rischio.

La vulnerabilità sismica del centro storico.

L'analisi di vulnerabilità sismica degli aggregati edilizi del centro storico, deve essere il frutto di un progetto più approfondito rispetto al progetto di vulnerabilità del centro urbano. Il nucleo antico della città va analizzato con la finalità di elaborare una mappa che individua sinteticamente la tipologia e la localizzazione delle vulnerabilità sismiche. A livello esemplificativo e al fine di sviluppare un efficace metodo di lavoro, è opportuno selezionare isolati urbani, su cui effettuare un approfondito studio che descrive un preciso scenario di danno e contiene le indicazioni progettuali opportune a mitigare la vulnerabilità sismica. Estendendo i criteri di analisi all'interno del centro storico è possibile ottenere un quadro generale degli effetti di un sisma, con l'obiettivo di sensibilizzare i cittadini e i tecnici sulla necessità di migliorare (con cognizioni precise sulle conseguenze), le co-

struzioni esistenti, grazie a metodologie condivise e sperimentate di verifica, che vanno oltre alla singola proprietà edilizia, per analizzare in maniera omogenea e condivisa, la risposta dell'intero aggregato strutturale.

Il Piano Regolatore della Sismicità (PRS)

Non si tratta di un nuovo ed ennesimo Piano urbanistico codificato dalla legge, ma possiamo definirlo comunque come uno strumento di pianificazione nel senso che va concepito in sede di studio/progetto di un territorio ed è definito da una organica rappresentazione che ha come finalità principale la conoscenza collettiva. Solo se questo Piano è ricompreso in quelli di area vasta e comunali, e poi nei vari strumenti attuativi, riuscirà a raggiungere l'obiettivo di riduzione del rischio sismico (diversamente non conseguibile con specifici e settoriali studi), indirizzando opportunamente con azioni concrete (incentivi e perequazioni mirate), le scelte localizzative, i processi di trasformazione, la realizzazione di interventi.

Quanto sopra è anche un primo punto di partenza per spostare le valutazioni dall'emergenza alla prevenzione, modificando un diverso atteggiamento culturale, purtroppo radicato in molte realtà.

Sicurezza e norme urbanistiche.

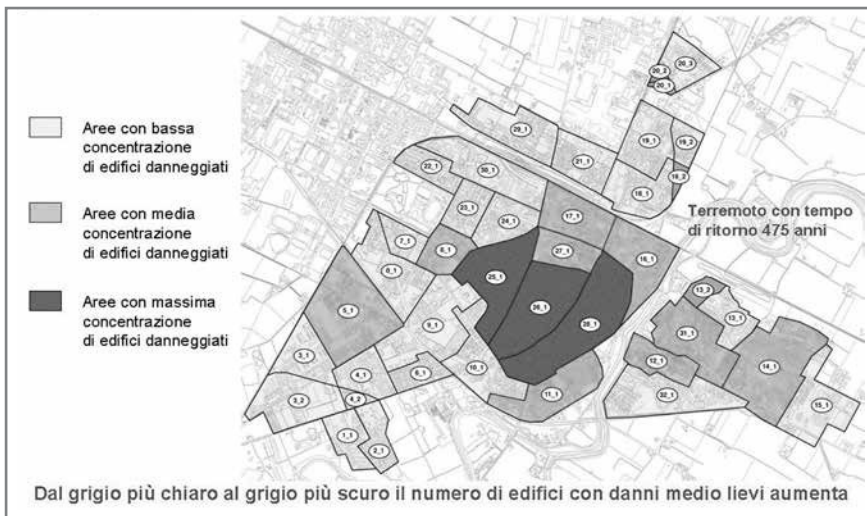
Il tema della sicurezza non può più essere eluso, e a livello di norma urbanistica vanno introdotte varie strategie per favorire la maggiore certezza sul controllo dell'edificato.

Innanzitutto fra le prestazioni da assolvere, quale condizione obbligatoria per gli interventi si può introdurre:

- *nel centro storico*, va allegata per ogni progetto, piccolo o grande che sia, la relazione della vulnerabilità sismica che dovrà evidenziare, con riferimento alla proprietà interessata dall'intervento, le problematiche affrontate, con metodi speditivi, delineando gli eventuali interventi finalizzati alla riduzione del rischio;
- *in ogni altra parte del territorio*, va predisposta, in occasione di ogni progetto, una relazione preliminare conoscitiva riguardo alla sicurezza edilizia (sismica) e territoriale (idrogeologica), da svolgere sull'area di proprietà, prospettando gli eventuali interventi di natura tecnica, economica e temporale.

Le tematiche sulla sicurezza possono però essere ulteriormente stimolate (incentivate) negli ambiti più a rischio, come ad esempio quello del miglioramento sismico dei centri storici.

L'obiettivo è quello di estendere, anche per gli edifici non oggetto di interventi edilizi, la conoscenza della vulnerabilità sismica sopra descritta, attraverso una sorta di perequazione urbanistica che preveda, ad esempio,



Scenari di danno a scala urbana.

Visualizzazione schematica delle aree con diversa concentrazione di edifici danneggiati a seguito di terremoto. Analisi sperimentali condotte in collaborazione con Dipartimento Protezione Civile e Regione Emilia Romagna.



Il **“PRG della sismicità”** è un'allegato costitutivo del piano urbanistico di Faenza (2015). Si pone l'obiettivo, con la conoscenza, di elevare la consapevolezza dei cittadini nei confronti del rischio sismico. Il fine è quello di stimolare il privato a considerare preminente il miglioramento strutturale del proprio edificio destinandovi risorse. Sono previsti incentivi urbanistici ed economici per stimolare i miglioramenti sismici.

ogni 100 mq. di SUL analizzata una piccola quantità di SUL da cedere all'esterno in area urbana, avendo cura di operare una distinzione per favorire gli immobili compresi nella CLE (Condizione Limite di Emergenza). Oltre allo studio, possono essere stimolati anche interventi puntuali di miglioramento, aumentando ovviamente la quantità di SUL da cedere all'esterno del centro storico. Lo spazio creativo per individuare strategie per favorire la sicurezza può essere molto ampio.

Un modello globale di sostenibilità

La coerenza delle trasformazioni territoriali, non passa certamente attraverso la approvazione delle varie Valutazioni di Sostenibilità Ambientale e Territoriale (VALSAT), Valutazioni Ambientali Strategiche (VAS), Valutazioni di Impatto Ambientale (VIA), Screening ecc.

Questi strumenti, recentemente introdotti dalla legislazione, per la valutazione del processo di pianificazione, pur importanti se inquadrati e predisposti in una coerente strategia territoriale, troppe volte vengono redatti a posteriori delle scelte e con tecniche e linguaggi più o meno giustificativi, avallando processi decisionali in gran parte già consolidati; lo spazio di intervento spesso si limita a lievi mitigazioni e compensazioni senza la valutazione di alternative. Quanto sopra avviene usualmente nella maggioranza degli strumenti urbanistici generali, puntuali o di dettaglio, e queste valutazioni vengono percepite come un ulteriore orpello, meramente burocratico, che incanala i procedimenti verso una tempistica più lunga. Se prefiguriamo un modello di vivibilità ottimale, questi strumenti sono invece essenziali per tendere ad una diversa sostenibilità urbanistica, certamente più complessa di quella meramente ambientale. In sostanza, una volta avviata la procedura di Valutazione Ambientale non si è risolto ogni aspetto di compatibilità prefigurando un via libero incondizionato; nella realtà, in una procedura corretta, questo è solo l'inizio del percorso che mettendo a conoscenza i principali aspetti ambientali, deve concludersi con una soluzione (o non soluzione) urbanistica di sostenibilità globale.

Cosa aspettarsi da una Valutazione Ambientale.

A prescindere dal tipo di Piano a cui è collegata, una Valutazione Ambientale, dovrebbe essere in grado di spiegare e giustificare il perché delle scelte, di prefigurare i possibili interventi correttivi e di mitigazione da mettere in campo e rappresentare un percorso concreto di misurazione

della efficienza complessiva di uno strumento, e del suo verosimile livello di concreta attuabilità. La Valutazione dunque, come strumento partecipato, endo-procedimentale, monitorabile e ciclico di verifica della sostenibilità dei Piani, sin dalla fase di avvio della elaborazione di progetti, può distinguersi radicalmente da percorsi già sperimentati con scarso successo, in cui veniva accordata preferenza alla verifica (virtuale) di parametri teorici di cui non si ravvisa, alla scala di progetto, una concreta possibilità di misurazione e che si sono, soprattutto, rivelati scarsamente comprensibili, oltre che poco utili al cittadino.

La base sulla quale può essere attivato un reale e comprensibile processo di partecipazione su cui fare convergere, a livello di verifica di ammissibilità (una sorte di esame), la coerenza di tre capisaldi strategici, riguarda:

- *la sicurezza*, intesa come stabilità di un territorio che previene i problemi;
 - *la sostenibilità*, identificabile con il corretto uso delle risorse e l'applicazione di principi solidali e sostenibili;
 - *l'identità*, intesa quale ricerca della qualità, della bellezza e delle attrazioni;
- La convergenza della partecipazione (politica, istituzionale, cittadina, associativa, ecc.), su questi temi collettivi, è la strada maestra per evitare stonature e immotivate discrezionalità.

Tecnicamente la valutazione ambientale, dovrebbe configurarsi come un processo molto semplice e immediato, che parte dallo sviluppo e dal confronto di quattro scenari concreti secondo il seguente schema:

- *lo scenario dello stato di fatto* (opzione zero);
- *lo scenario delle previsioni insediative e normative* (proiezioni e simulazioni dei modelli di sviluppo locale);
- *lo scenario di compatibilità* (con alternative, gli interventi strutturali o le compensazioni/mitigazioni necessarie);
- *lo scenario di misurazione* (con il monitoraggio delle azioni e i correttivi);

Come affrontare concretamente una Valutazione Ambientale.

Al fine di allineare il linguaggio specialistico dei valutatori con la progettualità dell'urbanistica, è necessario sezionare i problemi, analizzandoli secondo i quattro scenari descritti in precedenza, attenendosi a principi di estrema sintesi e immediata comprensibilità.

Gi impatti da analizzare, suddivisi per i tre capisaldi strategici riguardano almeno i seguenti argomenti:

Compatibilità sicurezza:

- prevenzione rischio sismico e Piani di emergenza;
- rischi idrogeologici e dissesti;
- vulnerabilità acquiferi e impermeabilità dei suoli;

- funzionalità reticolo idrografico;
- laminazione acque meteoriche;
- protezione elettromagnetismo;
- aree a rischio incidente rilevante;
- bonifica ordigni bellici;
- strategie per la sicurezza delle persone (mix funzionale ecc).

Compatibilità sostenibilità:

- classe energetica delle costruzioni;
- emissioni di CO₂;
- produzione energie rinnovabili e livello di consumi;
- riutilizzo e risparmio di acqua;
- tipi di mobilità e traffico;
- protezioni acustiche;
- emissioni in atmosfera;
- gestione rifiuti e depurazioni;
- infrastrutture e servizi pubblici;
- reti ecologiche;
- aspetti faunistici e tecniche di mantenimento;
- biodiversità e rinaturalizzazioni;
- isole di calore;
- mantenimento correnti del vento;
- impronta ecologica.

Compatibilità identità:

- accessibilità e barriere architettoniche;
- conservazione natura e paesaggio;
- punti belvedere, vedute e viste paesaggistiche;
- patrimonio archeologico;
- patrimonio storico e documentario;
- sostenibilità dell'architettura e dell'insediamento;
- produzioni tipiche;
- spazi di aggregazione collettiva;
- valutazione indici di compattezza e di forma.

Valutati singolarmente i vari argomenti ambientali, è necessario effettuare una interazione cumulativa, al fine di individuare ulteriori mitigazioni e compensazioni derivanti dall'effetto sommatoria.

Solo a questo punto possono essere valutate, con un rapporto finale, le due tipologie di rischio da intendersi in senso complesso quali:

1. *rischi per la salute umana*: valutazione delle emissioni intese in senso complesso;
2. *rischi per l'ambiente*: valutazione delle antropizzazioni.

Attrazione	
DENSITA' ABITATIVA URBANA	ab./kmq
STANDARD TOTALE DI SERVIZI	mq/ab
LAUREATI	laur./pop.
OFFERTA RICETTIVA IN STANZE	pop./stanze
BAR – RISTORANTI	pop./bar
MUSEI E COLLEZIONI	mq/ab
BIBLIOTECHE	mq/ab
SALE CONFERENZE	pop./sale
TEATRI CINEMA	pop./cinema
PALESTRE PUBBLICHE	pop./palestre
SCUOLE INFANZIA E NIDO	pop./capienza
SCUOLE (ELEM. – MEDIE – SUP. - UNIVER.)	mq/ab
STRUTTURE SPORTIVE SCOPERTE	mq/ab
POSTI LETTO OSPEDALI	pop./capienza

Vivibilità	
VERDE PUBBLICO	mq/ab
GRANDI GIARDINI PUBBLICI > 1ha	ab./parchi
ALBERI DI ALTO FUSTO IN AREE PUBBLICHE	ab./alberi
GRANDI ALBERATE STARDALI URBANE	m/ab.
AREE DI VALORE NATURALE	%
BOSCHI	%
MIX DI FUNZIONI URBANE	pop./att.
EMISSIONI DI CO ₂	CO ₂ /ab.

Bellezza	
DENSITA' ABITATIVA CENTRO STORICO	ab./ kmq
TERRITORIO AGRICOLO	mq/ab.
EDIFICI STORICI	ab./edifici
EDIFICI DI VALORE DEL 900	ab./edifici
EDIFICI DI VALORE CULTURALE	%
PIAZZE STORICHE	ab./piazze
CHIESE	ab./chiese
OPERE D'ARTE PUBBLICHE	ab./opere

*Spunti per misurare
il tono della città.*

Ad esempio se per il punto 1 un obiettivo è la compensazione totale delle emissioni di CO₂, per il punto 2 con le tecniche della paesaggistica, un obiettivo è l'azzeramento della impermeabilità e il mantenimento della biodiversità. Solo da questo momento può iniziare il progetto dell'urbanistica sostenibile.

Come misurare la sostenibilità.

Senza individuare preventivamente le modalità per il monitoraggio delle performance di sostenibilità, le valutazioni ambientali rischiano di sortire l'effetto dell'una-tantum, ma soprattutto non è possibile attivare, nel tempo, sistemi di confronto fra i diversi tipi di pianificazione sostenibile.

L'obiettivo finale è quindi la redazione di un "*bilancio urbanistico e ambientale*", che va ben oltre la verifica degli standard e del dimensionamento, da strutturare in modo semplificato secondo tre livelli, che corrispondono con numeri alle tre domande : *com'è il territorio oggi, cosa propone il Piano, come si misura la sua evoluzione.*

È evidente che, a seconda della tipologia di Piano, ci dovrebbe essere un semplice sistema di misurazione per sottoporre a verifica ogni tema introdotto che possa avere un riflesso sul tono della città:

È evidente, che per misurare nel tempo, in modo semplice, la sostenibilità di uno strumento urbanistico, è necessario monitorare anche le quantità di edifici antisismici rispetto al totale o individuare ad esempio nel caso dell'energia, i reali consumi urbani suddivisi per aree omogenee, e le percentuali delle varie classi energetiche degli edifici; si cerca di stimolare anche per questa materia la redazione di un innovativo *Piano Regolatore dell'Energia*. Questo lavoro conoscitivo, determina da una parte il monitoraggio della attuazione e gestione del Piano e dall'altra la individuazione di strategie incentivanti per favorire gli interventi nelle zone energeticamente più dispendiose, che generalmente coincidono con il centro storico.

Ampliando le valutazioni di sostenibilità, in un ottica di confronto fra diverse realtà, occorre tenere presente che il vero obiettivo di ogni comunità è quello di *ridurre la specifica impronta ecologica, parametro che visualizza la quantità di territorio virtualmente necessaria per la esistenza della città* (i parametri principali sono: il sostentamento alimentare, l'energia necessaria per ogni pur piccola azione, l'acqua per usi civili e industriali, la vivibilità in termini di assorbimento di CO₂ e produzione ossigeno ecc.).

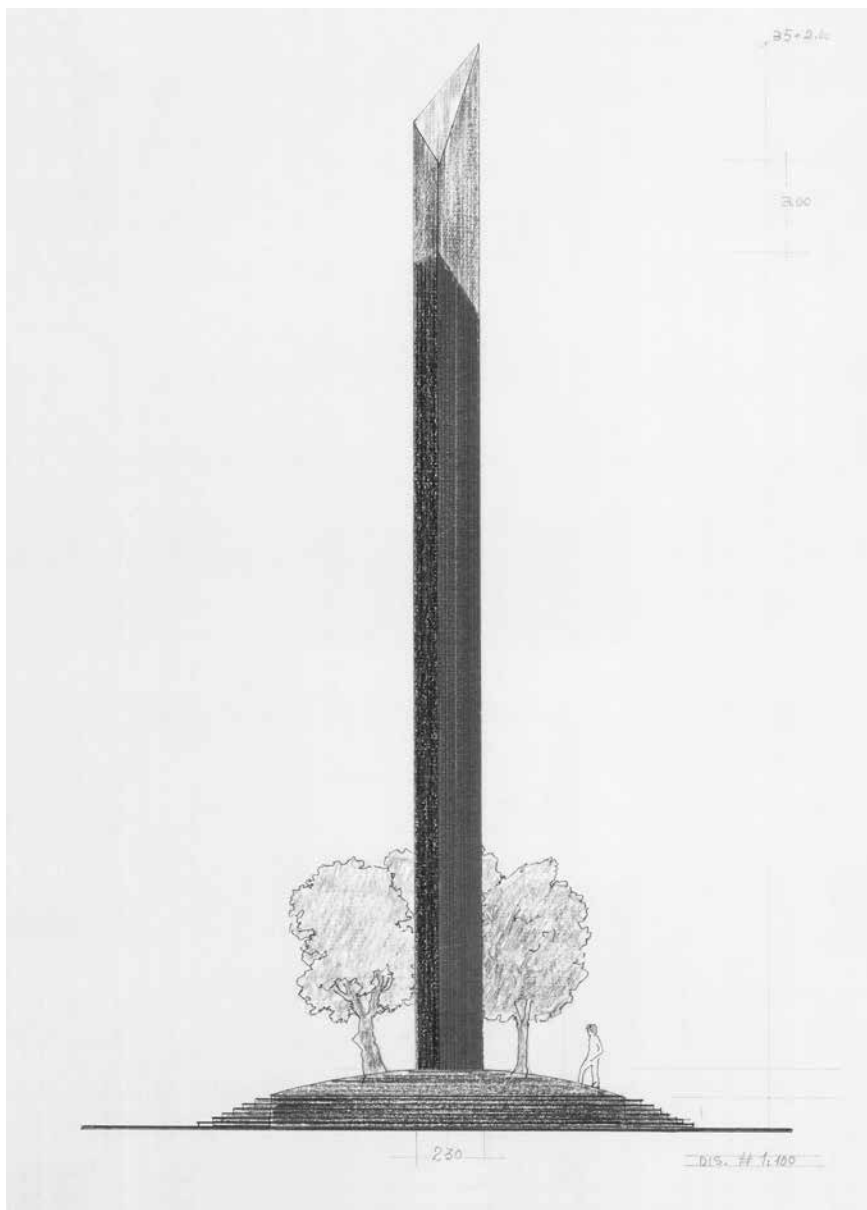
Per rimanere al nostro tema urbanistico, la forma della città non è indifferente nella quantificazione della impronta ecologica; un conto è un insediamento compatto, altra cosa è quello diffuso in modo tentacolare sul territorio. Anche senza addentarsi in quantificazioni numeriche è intuibile

il vantaggio della forma urbana compatta, in termini di minore estensione delle reti tecnologiche, minore pressione sull'ambiente naturale, minori spostamenti, maggiore efficacia nel governo del territorio.

È evidente che la soluzione non risiede nella fiducia totale dell'ultimo ritrovato della tecnologia, bensì in un uso consapevole delle risorse, in quanto se l'impronta ecologica dei paesi industrializzati si estendesse a tutte le città del mondo, di qui a poco bisognerebbe triplicare la superficie della terra. Ecco perché l'urbanistica, soprattutto alla scala locale, deve avere a mente questi obiettivi di sostenibilità (o di sopravvivenza), adottando comportamenti virtuosi, semplici e replicabili. Questa è la vera e più realistica valutazione di sostenibilità, che metterà in evidenza, numeri alla mano, come la città giardino (con grandi spazi verdi e una densità rarefatta), abbia una impronta ecologica, a parità di popolazione e di livello economico, di gran lunga superiore ad una città tradizionale (densa, compatta, mista). Ridurre l'impronta ecologica è un compito dell'urbanistica ad ogni scala di lavoro. È altrettanto evidente però che la sola impronta ecologica, pur essenziale per la sostenibilità, non è espressiva della *vivibilità di un luogo*; una città potrebbe essere totalmente autosufficiente, ma allo stesso tempo non avere alcun elemento identitario e non essere minimamente attrattiva e quindi non rappresentare un luogo ideale per vivere. Altre differenti "impronte" (ecologica, attrattiva, identitaria), pur scontando il difetto della scarsa scientificità per la difficoltà ad indicare compiutamente parametri che spesso non sono misurabili, rappresentano l'unica direzione di lavoro per elevare il livello della città in termini di "vivibilità". Estrapolando una serie di indicatori più attinenti ai temi dell'urbanistica si riescono comunque a far emergere alcuni livelli valutativi quali:

1. evidenziare quali strutture/funzioni incidano maggiormente a definire il clima urbano, con l'obiettivo di non diminuirne il numero.
2. Monitorare la evoluzione di alcuni indicatori di qualità/vivibilità, per capire come progredisce la città, cercando di non diminuire il livello prestazionale.
3. Confrontare territori diversi, per conoscere le ragioni sulle differenti attrattività mettendo in atto eventuali strategie correttive.

In sostanza si cerca di condividere una somma di aspetti che, magari solo a livello percettivo, definiscono (integrano la sostenibilità) meglio di altri e contribuiscono a valutare cos'è una città e del perché si ritiene alto il suo livello di "vivibilità". Gli indicatori sono attinenti ai livelli di attrazione, vivibilità e bellezza (o identità), e vanno a completare in modo più efficace i parametri di misurazione descritti in precedenza, offrendo una fotografia più nitida di un comunità.



Progetto torre telefonia mobile

artista Mauro Staccioli, (2000)

L'urbanistica nei suoi aspetti regolativi, deve considerare qualunque trasformazione nel territorio anche quelle apparentemente non pertinenti

L'identità e l'attrazione

Ho immaginato di scrivere quest'ultimo capitolo per un ipotetico lettore, che sia cittadino qualunque di una qualsiasi città, che non si occupa di urbanistica e delle sue strategie, che ha sorvolato i sei capitoli precedenti perché non interessato ai complessi sistemi regolano la materia, e che ha voglia in poche pagine, di condividere in modo semplice, quali sono le essenziali regole concrete che potrebbero guidare le azioni di governo per migliorare la città che abita. Quando si valuta una città (bella-brutta, vivace-spenta, caotica-ordinata), il risultato è inconfutabile in quanto è il dato visibile, giudicabile dai cittadini che si esprime in tutta evidenza; *"l'identità"* e *"l'attrazione"* sono il tentativo di astrarci dalla vecchia tecnica urbanistica foriera di aride sicurezze, e andare al nocciolo del problema, sconfessando qualche decennio di presunte scientificità. Questo è anche l'unico modo convincente per sognare un altro tipo di urbanistica.

Molto semplicemente, vorrei tentare di rispondere a due domande:

- perché, una città è più riconoscibile, senza tante spiegazioni, rispetto ad altre, e perché quando la nominiamo abbiamo subito a mente le sue principali caratteristiche, magari limitate a pochi ma ben identificabili spazi centrali? Sono i suoi *"caratteri identitari"*, senza i quali quella città sarebbe relegata nella più generale omologazione funzionale. In pratica l'identità è la riconoscibilità rispetto a tutte le altre città e coincide con l'unicità.
- Perché una città è più attrattiva, sia come luogo per abitarci che per essere visitata, rispetto ad altre magari adiacenti? Quando decidiamo di spostarci per andare, in ragione dei più svariati interessi in una città

(turismo, lavoro, shopping, musei, luogo per abitarci, struscio serale ecc.), o anche solo in una sua precisa parte, abbiamo risposto senza magari essere capaci di darne una spiegazione razionale, al concetto di “*attrazione*”. L’attrazione non si istituisce con un atto di governo, ma va assecondata all’incontrario, eliminando dalla tecnica urbanistica, tutte quelle consuetudini che impediscono di fare scattare la scintilla dell’attrazione territoriale, lasciando poi al tempo di fare il suo corso.

In pratica la identità e l’attrazione, sono due facce complementari della stessa medaglia. All’interno della identità e dell’attrazione ci stanno soprattutto quei principi che rendono ogni città unica e diversa, ossia la bellezza, la qualità dei servizi, la gestione efficiente, la condivisione e il rispetto delle regole. La semplificazione razionalista sulla idea di città introdotta da Le Corbusier, nella famosa Carta di Atene del 1933 – *Abitare, Lavorare, Divertirsi, Muoversi* – ha relegato l’analisi e le certezze ai soli aspetti funzionali, con i risultati devastanti riscontrabili nelle periferie (e non solo) del dopoguerra. Se questi sono comunque argomenti di lavoro necessari, il tono delle città va ricercato in ben altri “luoghi”, che l’urbanistica deve solo stimolare; dall’abaco delle funzioni (le tecniche) si va dritti al sentire della persona, cercando di dare risposta a quelle esigenze, ampiamente sottovalutate negli ultimi decenni, ma ben presenti in altre epoche passate, specie in quella medioevale comunale. Proviamo a fare un ragionamento all’incontrario; potremmo mai descrivere e quindi immaginare la nostra città ideale per vivere, se questa non ha ad esempio:

- la piazza centrale, su cui prospettano belle architetture di edifici monumentali, sedi di governo e religiose;
- bar, ristoranti e osterie di qualità;
- attività commerciali e artigianali dense che creano fermento e vivacità;
- luoghi in cui esercitare i mercati e gli acquisti di prodotti del luogo;
- teatri, cinema, musei, centri sportivi;
- un bel parco attrezzato e non solo tanti ritagli di verde.

Si potrebbe continuare, ma è solo per fare capire la necessità urbanistica di rovesciare il ragionamento: *dalla funzionalità razionale (calcolo), al sentire collettivo (tensione)*.

Con queste finalità, apparentemente secondarie, arriveranno nuovi abitanti perché in quella città si vive bene, tanti turisti per la bellezza urbana, nuove attività economiche in quanto l’investimento sarà nel lungo periodo più sicuro. È il riscatto della forma urbana che incide di più sulla vivibilità, rispetto al funzionalismo. Si può prefigurare quindi un nuovo approccio all’urbanistica tale da incidere positivamente sugli aspetti evidenziati attraverso la discussione di cinque argomenti tematici. Questi punti rappre-

10 Regole per il verde

Alta permeabilità dei suoli

Un ricco patrimonio arboreo pubblico e privato

Laminazioni diffuse nelle aree scoperte

Tetti giardino e pareti verdi

Obbligo di alberare le strade e parcheggi

Favorire mix fra verde pubblico e orti

Favorire la biodiversità urbana

Favorire le reti ecologiche e siepi

Divieto di tombinare i fossi rurali

Incentivata l'agricoltura urbana

sentano la risposta, magari non tecnica, al titolo della presente pubblicazione: Una nuova urbanistica è possibile.

Il valore del limite (una questione di sopravvivenza).

Non può esistere una città se non sono ben chiari i suoi confini.

L'esplosione dei centri urbani all'esterno, snaturando con basse densità qualsiasi logica insediativa, a metà fra l'abitare in campagna e l'abitare in città, raggiunge il solo obiettivo dello sradicamento personale e della perdita di identità urbana, generando un popolo di automobilisti che coscientemente decide di perdere gran parte della propria esistenza nello spostarsi da un luogo anonimo (la campagna urbanizzata) ad un luogo conviviale (il centro cittadino) dove sono presenti i servizi che lo aggregano. Il valore del limite si esemplifica con la individuazione virtuale dei confini della città da non superare; una sorta di moderna operazione medievale, quando la cinta muraria veniva realizzata per avvolgere l'edificato, per proteggere gli abitanti e i loro commerci, individuando formalmente un interno e un esterno, uno spazio chiuso e uno spazio aperto, contrapposti e complementari fra loro; in pratica si può innescare un contemporaneo e nuovo processo di identificazione collettiva e il reale consumo zero di suolo agricolo. Questo perimetro avvolgente (le nuove mura "virtuali" del XXI secolo), che impone di affrontare ogni problema, non con la facile scorciatoia espansiva, bensì con tecniche di contrazione e condensazione, incide gradualmente e progressivamente sulla forma della città.

Tenere fermi i confini urbani, specialmente in questo preciso momento storico, a cui siamo arrivati negli ultimi decenni, con espansioni rade e una grande quantità di vuoti e di sottoutilizzazioni urbane, è l'azione progettuale con la P maiuscola e la più importante scelta di buon governo.

Le ragioni sono molteplici: innanzitutto gli investimenti pubblici invece di esser destinati a strade, piste ciclabili e parcheggi periferici, con tanto di urbanizzazioni, possono essere utilmente indirizzati nel centro cittadino per la riqualificazione o il riuso di immobili per le più svariate funzioni attrattive. In questo modo, una spesa certa (un finto investimento) per mantenere urbanizzazioni, si trasforma in un arricchimento per la città, che sarà più bella, più attrattiva, più vivace, e quindi nel lungo periodo, a seconda delle situazioni, con maggiori ritorni economici e turistici.

L'investimento pubblico concentrato nel cuore della città, libera anche energie private, generando nei cittadini, uno spirito di emulazione, come ampiamente dimostrato nelle città del passato, che miglioravano con progressione grazie alla competizione dei singoli, senza necessità di grandi risorse pubbliche. Penso non si aggirino turisti nelle campagne di alcune

regioni italiane, dove un uso poco accorto e di corte vedute delle politiche di governo del territorio, ha costellato il paesaggio di piccole aree produttive, non organizzate per singoli territori, ma rispondenti solo alla logica del singolo interesse proprietario sul singolo pezzo di terra; miriadi di capannoni che si stanno fra l'altro progressivamente svuotando, lasciandosi alle spalle una capillare infrastrutturazione pubblica sovradimensionata; al contrario c'è un flusso ininterrotto di risorse e di turisti, ad esempio nelle piazze delle città storiche, che più sono belle e più attirano.

Gli abitanti delle città, che si completano all'interno di confini precisi, senza dilatarsi all'esterno, usufruiscono di due tipi di risparmio economico; il primo, diretto, per i minori costi dovuti alla vicinanza ai servizi, che determinano meno spostamenti; il secondo, meno visibile ma ben più strutturale, è dovuto al fatto che l'espansione all'esterno del limite, a parità di abitanti, genera un costo permanente per i bilanci comunali e quindi impoverisce gradualmente la società. Una città contratta ha una impronta ecologica migliore, rispetto a quelle con propaggini edificate a bassa densità e quindi è nei fatti più vivibile, sia per l'inferiore quantità di CO₂ emessa e per la minore energia necessaria per il funzionamento, sia per la salvaguardia del paesaggio periurbano (estetico e ambientale).

Ma l'aspetto che non è dimostrabile con numeri, ma che è provato dai fatti, riguarda l'estetica della concentrazione; le città o le parti più dense, in genere sono più belle, miste di attività e di strati sociali. La concentrazione (pensiamo all'esempio delle straordinarie città medioevali) offre molteplici argomenti progettuali e una diversità di soluzioni che creano ricchezza urbana; a differenza della moltiplicazione di casette con giardino che, pur belle in se (anche se raramente), non usufruiscono di quell'effetto d'insieme garantito dalla prossimità e casualità.

Un colpo d'occhio precluso da questi ritagli di verde, che svolgono la funzione di recinto e non di parco. La prova di queste affermazioni, va ricercata nelle aspirazioni della stragrande maggioranza delle persone: si preferisce vivere a Siena o nella periferia a nebulosa di un territorio che non è città e neppure campagna? Oppure si preferisce andare nel centro di New York o nella periferia di Los Angeles?

Quindi nelle città più belle arriva più gente, arrivano più attività e si genera un effetto calamita sempre maggiore, che si riverbera nell'aumento di creatività e innovazione e quindi di benessere.

Conservare la bellezza (ed esportarla).

Quando si discute di città o di territorio, è necessario non cadere nella trappola di coloro che affermano esser la "bellezza" un fatto soggettivo

e quindi non valutabile con parametri inconfutabili. In genere costoro rientrano nella categoria dei mediocri, preoccupati di salvare la loro opera dalla discussione e dallo impietoso giudizio della storia.

Nulla di più sbagliato, in quanto alla prova dei fatti, tutti i cittadini sono in grado di cogliere, magari senza seguire i nostri complicati ragionamenti, con precisione scientifica, la differenza fra il bello e il brutto. Gli esempi sono una miriade, e vanno dalle case di campagna recuperate nella tipologia e materiali, a quelle modello periferia con tanto di balconcini, dai restauri conservativi nei centri storici alle stravaganti reinterpretazioni, dai bei viali alberati alle strade assolate di periferia, dalle piazze con attività prospicienti, al deserto dei parcheggi delle zone industriali, dagli edifici di architettura autenticamente contemporanea che resistono al tempo, alla assenza di idee nelle villette poli "mangia campi".

C'è forse il dubbio che un qualsiasi cittadino, anche solo guardando, non sia in grado di vedere la differenza fra cosa è bello e cosa è brutto e quindi cosa è meglio per la sua città?

Queste differenze si percepiscono e si vivono in un modo talmente oggettivo da non lasciare spazio ad interpretazioni.

È sufficiente chiederci dove vorremmo abitare o lavorare, come vorremmo fosse sistemato e attrezzato lo spazio pubblico di fronte a casa nostra, e così via; per gli argomenti estetici e di vivibilità si può utilizzare un metodo molto semplice: quello del confronto con altre città e con altri territori, per avere la conferma che la bellezza è un valore economico, in quanto produce vari tipi di ricchezza. L'estensione di questo ragionamento, passando dal singolare al plurale, si traduce in quel grado di attrazione (quantitativo), che misura "la bellezza" in modo oggettivo.

La bellezza è sempre stata un elemento trainante per gli investimenti economici a tutti i livelli; perché un imprenditore dovrebbe impegnare somme ingenti per aprire attività in luoghi degradati o anche solo brutti?

Addirittura in alcuni casi, edifici particolarmente belli, con attività culturali diversificate all'interno, diventano vere e proprie icone che fanno elevare il valore e stimolano la qualificazione di un vasto intorno urbano con l'attrazione di turisti e residenti; il Beaubourg di Parigi progettato da Renzo Piano, negli anni '70, è un esempio eclatante di questa tendenza economica. Se ad esempio, un centro storico di una città come Siena è frequentato da molti turisti e nel centro urbano di un'altra città non se ne vede l'ombra, significa che, numeri alla mano, una città è più bella, più attrattiva, più vivibile di un'altra, e quindi anche con più benessere economico. I grandi numeri sono impietosi e la dicono lunga sulle piccole certezze personali; possiamo anche dirci che il quadro comperato alla



Recupero contemporaneo di fienile romagnolo, 2014
Studio Bartoletti e Cicognani



Recupero contemporaneo di edificio rurale, 2010
Arch. Davide Cristofani, arch. Gabriele Lelli

sagra di paese è bellissimo, e che non appenderemmo mai alle pareti di casa nostra degli scarabocchi colorati, salvo poi vedere che il quadro bellissimo nessuno se lo ricompera e che esposizioni contemporanee attraggono file di visitatori; e così le certezze, anche per i più irriducibili cominciano a vacillare. Lo stesso vale per la villetta, per un condominio, per un quartiere, quando per ragioni non dimostrabili con numeri, i cittadini attribuiscono nel tempo scale di valore estetico precise, lasciandoci soli a pensare diversamente (magari il progettista o il proprietario).

Dando un valore all'attrazione, si attesta conseguentemente uno stato di bellezza specifica e non ripetibile che ne eleva il fascino intrinseco.

Fatte salve poche eccezioni, le periferie costruite negli ultimi cento anni non attraggono, e tutti cercano di farle diventare, senza riuscirci parte della città; scoprire le ragioni per cui i cittadini ritengono che il centro storico sia più bello della periferia e che ci sono città più belle (perché più autentiche) di altre (magari trasformate), significa individuare le forme dell'attrazione e quindi della bellezza. La bellezza urbana che noi conosciamo, è la forma che si snoda attraverso un moltiplicarsi di piazze collegate da strade, sulle quali si elevano quinte edilizie private e pubbliche, e dove la regola generale non è mai la regolarità e la ripetitività, ma l'eccezione, l'imprevisto, uno stato dinamico continuo; uno spazio concepito a misura d'uomo, unico e solo parametro che la tecnologia, il tempo, la ricerca, non potranno mai mettere in discussione. Ecco perché il tessuto urbano delle periferie, uniforme, ripetitivo, fatto di stesse villette o palazzi anonimi, che tranne poche eccezioni sono tutti uguali, stesse bucature, stessi balconi, stessi colori, stessi tetti, stessi materiali uniformati dalle mode, stesse siepi, stessi giardini della stessa forma, risultato di distanze standardizzate per tutti, diventa monotono e poco stimolante per la fantasia dell'osservatore. Il centro storico, (ma anche il paesaggio, i complessi rurali), è il depositario della bellezza e perciò va conservato integralmente, non solo per quanto concerne gli edifici, ma soprattutto gli spazi aperti vanno preservati da inutili utilizzi di arredo che negano la sobrietà e la semplicità originaria. Gli organismi antichi sono invecchiati bene proprio grazie alle poche, ma essenziali regole che ne hanno determinato la forma. Se occorre una grande determinazione nel conservare la bellezza esistente, può apparire una battaglia persa quella di rendere attrattiva, bella, identitaria, la stragrande maggioranza delle periferie di qualunque città. La soluzione non può che essere quella di esportare la bellezza dei centri antichi, non negli aspetti estetico-decorativi tradizionali, bensì in quelli sostanziali della forma urbana e per fare questo è necessario osservare alcune regole urbanistiche che, loro malgrado, se sbagliate genera-

no bruttezza, desertificazione, divisione, omologazione. Se nei centri storici non è necessario aggiungere elementi identitari, all'opposto, occorre fare ogni sforzo per arricchire di attrattività, di bellezza e di "monumenti urbani" che profumino di futuro, le periferie residenziali e industriali.

Guardare dove si dirigono naturalmente i flussi di persone, capirne le ragioni e, imitando, occorre seminare pian piano le aride periferie, favorendo i meccanismi di miglioramento con incentivi, prescrizioni, scambi, assenza di regole, con diverse fiscalità e con limitati interventi pubblici, solo così si può stimolare la bellezza.

I modi possono essere molteplici. Ad esempio cercando di identificare spazialmente le periferie con grandi installazioni artistiche, alberando le strade, trasformando i grandi parcheggi anche in luoghi attrattivi con verde, chioschi, giochi, facendo costruire con totale libertà sul bordo degli stessi. Ma per essere attraente, bisogna riportare la vita nelle periferie, imponendo il mix di funzioni. La periferia è stata generata da coloro che, colpevolmente, hanno stabilito che nelle zone produttive, non ci possono essere abitazioni e viceversa. È vero l'esatto contrario: bisogna fare il possibile per mischiare ogni funzione dentro la città.

Anche una spettrale zona industriale cambia se c'è un moderno luogo di ritrovo frequentato da giovani, un bar alla moda, una osteria tipica, qualche villa con un bel parco, semplici case economiche prospicienti un giardino pubblico, un luogo di culto, qualche spazio gestito da creativi, un asilo, un centro di ritrovo per anziani e così via. Nei tanti spazi vuoti, pubblici e privati, si può dare spazio alla creatività, con la sola regola di generare bellezza ed attrazione. In questo modo la zona sarà più vocata anche per chi vuole intraprendere una attività produttiva innovativa in quanto è dimostrato che, gli investimenti economici, prediligono le aree con una pluralità di servizi, sia per l'attrattività di personale qualificato che per eventuali trasformazioni immobiliari nel lungo periodo.

L'estetica del villaggio (la densità spontanea).

È un tema cruciale, non solo per rendere più sostenibile anche economicamente le nostre città, ma soprattutto per dare una speranza vera alla riqualificazione estetica delle periferie, con azioni che partono liberamente dal basso in modo diffuso. Per cercare le soluzioni e aggiornarsi sui modelli aggregativi più innovativi, non è necessario andare a vedere gli ultimi quartieri razionalisti, tecnologicamente all'avanguardia, pubblicati sulle riviste specializzate, bensì andare a scoprire le ragioni per cui sono affascinanti i centri storici, gli insediamenti spontanei delle favelas, gli agglomerati su palafitte, i grappoli di case sovrapposte intercalate da

viuzze e piazze prospicienti paesaggi stupendi. Se i primi rispondono a modelli rigidi e funzionali, nella loro immacolata fissità, i secondi rappresentano una situazione dinamica, sempre in assestamento a seconda dei bisogni e che non prefigura un progetto finito. Le periferie del primo tipo sono in genere disciplinate da norme e quindi approvate; negli altri casi è predominante la decisione del singolo, pur mantenuta all'interno di un sommario quadro generale (la città medioevale), che quando manca però, conduce a insediamenti spontanei e, a volte, anche abusivi.

Con le dovute graduazioni e attenzioni, la rinascita della periferia può fondarsi sulla tecnica del villaggio, prefigurando tante situazioni identitarie (tanti villaggi) con estetiche diverse. Non si tratta di rigenerare, bensì di travolgere il modo di pensare riguardo alle regole di formazione del tessuto urbano. Dedicare meno attenzione alle regole minute per i privati, per concentrarsi maggiormente su alcune strategie di valore pubblico quali: l'estetica, la sostenibilità e poco altro. All'interno dei limiti stabiliti (i confini dei villaggi), la libertà espressiva e non solo, dovrà essere totale, immaginando agglomerati che a seconda delle necessità, si sedimentano con modalità che possono anche sfuggire dalla composizione del progetto a cui ci ha abituato la scuola di architettura. In questo caso, il risultato e quindi la valutazione, è data dalla estetica complessiva dell'agglomerato e non dallo specifico e magari sgrammaticato intervento.

Per andare in questa direzione, occorre prefigurare trasformazioni non solo negli edifici, ma soprattutto negli spazi aperti pertinenziali, consentendo una densificazione libera e spontanea (salvo situazioni particolari), che deve andare ben oltre quella volumetrica, di più agevole comprensione. Il riempimento degli spazi pertinenziali, che separano gli edifici, sia nei quartieri di condomini alti, che in quelli di case basse, è una operazione relativamente semplice, da sottoporre unicamente a verifiche prestazionali di sostenibilità e non già a controlli di indici predeterminati; oltre alla densificazione si riconnette anche il filamento urbano discontinuo.

Nel concetto di maggiore densità sono ricompresi: maggiori densità arboree, più abitanti, nuove attività e servizi, più arte nel villaggio, ma anche tipologie diversificate per intercettare naturalmente il mix sociale e in particolare creativi, giovani e innovatori. Una densificazione plurima che deve sfociare in una maggiore densità di relazioni urbane.

È difficile a freddo, immaginare di trasferire un clima urbano nelle villette periferiche o nei quartieri con condomini monouso ritagliati da recinti. Da una parte è necessario un passo indietro delle norme e dall'altra le esigenze di un singolo privato che deve risolvere un suo problema, possono aprire una prima breccia, che può anche estendersi ad una rivisitazione

cromatica decorativa (o meglio artistica) delle facciate. Una strategia di valore pubblico, può essere quella di stimolare in occasione di manutenzioni, l'invenzione di un nuovo vocabolario decorativo e artistico, che renda unico quello che oggi viene volgarmente denominato casermone; in pratica occorre perseguire, la costruzione di una nuova identità.

Un altro aspetto ha un'incidenza ben maggiore; l'aumento della densità spontanea, ha come conseguenza una maggiore densità di popolazione, che amplia le possibilità di scambi sociali ed economici.

L'aumento della popolazione richiama altre persone, in quanto l'alta densità organizzata nei modi tipici del "villaggio urbano", attrae anche imprese e cervelli, che senza artificiose limitazioni urbanistiche potranno concorrere al successo di una città.

Un nuovo modello di traffico (il requisito della lentezza).

È uno degli argomenti su cui lo scontro sociale e politico raggiunge l'apice, sia per i diversi e creativi punti di vista, sia per la complessità delle soluzioni, che nella loro concreta attuazione spostano equilibri consolidati.

È evidente che ogni proposta, va rapportata alla specificità del luogo e quindi è impossibile immaginare modelli da generalizzare; ma su pochi e limitati aspetti si può tentare un punto di vista, che deve condurre nella direzione di aumentare l'attrattività di un centro. L'aumento percentuale del trasporto pubblico, interno ed esterno alla città, unitamente a quello ciclabile e pedonale, nelle sue svariatissime forme, sono considerati vincenti da una vasta platea di cittadini che hanno a cuore anche la propria salute. Le forme della città (prossimità, mix e densità), devono favorire l'uso lento degli spazi urbani, che ha come conseguenza anche un minore consumo di energia. La "compattezza" non è solo un altro aspetto della forma della città, ma riguardo alla percorribilità, rappresenta un fattore insostituibile per diminuire la tempistica degli spostamenti che in parte possono dirottarsi all'uso pedonale e ciclabile; in questo modo si mette al centro del sistema urbano il cittadino e non la sua automobile.

Della miriade di questioni sulla mobilità, isoliamo due aspetti considerati fra i più importanti: la costruzione di grandi contenitori o spazi per auto nelle zone più dense della città e gli investimenti sulla viabilità urbana di avvicinamento ai luoghi attrattivi.

Una premessa è utile ad inquadrare il problema. Il traffico, o meglio la mobilità automobilistica è funzionale al turista in visita alla città, per chi deve fare acquisti o deve fruire di servizi pubblici normalmente ubicati nelle aree più centrali, per chi deve recarsi nei luoghi di lavoro e per chi deve consegnare merci.

Cambiando l'ottica di valutazione, il vero obiettivo non è quello di arrivare più velocemente, parcheggiare il più vicino possibile, per poi ripartire in fretta, secondo un modello mordi e fuggi che non lascia tracce; non è che facendo più strutture o aree di parcheggio nel cuore della città aumenta il numero dei fruitori, in quanto l'attrazione di un luogo dipende esclusivamente dai suoi servizi esclusivi, dalla unicità dei monumenti, dalla convivialità delle strutture ricettive, dall'apertura di musei o esposizioni originali; se si investe nella "bellezza di un luogo urbano", i flussi di persone aumenteranno proporzionalmente alla unicità del luogo, stimolando l'insediamento lungo il tragitto di attività commerciali, con possibilità di soste diffuse e a congrua distanza.

È sufficiente studiare le regole non scritte, circa il rapporto fra traffico e commercio (a parte le aberrazioni rappresentate da insostenibili grandi centri commerciali sparsi nelle campagne), per capire che nei luoghi più belli e più centrali, il commercio si snoda lungo le strade e si concentra nelle piazze, raggiungendo i massimi livelli di calamita, dove i flussi sono misti e le velocità rallentano fino a raggiungere il passo d'uomo. Quindi il requisito della lentezza dei flussi, si sposa con l'attrazione commerciale, che sarà tanto maggiore quanto più bella è la città: il vero obiettivo perciò è aumentare la bellezza, in quanto i grandi parcheggi non solo non sono utili allo scopo, ma creano un danno alla fruizione commerciale, complessiva della città.

Altra cosa sono i piccoli luoghi di sosta diffusi, che stimolano percorsi a piedi, integrati da una viabilità che consenta una pluralità di usi, ivi compreso l'auto, la bici, il pedone, l'occupazione del suolo per attività, i chioschi, le panchine, le pavimentazioni ecc.

Questi usi multipli, sono l'esatto contrario della esasperata zonizzazione viabilistica proprio nei punti più fragili, quali i tratti di avvicinamento alle parti più centrali dell'insediamento; interventi che hanno portato ad allargare continuamente le sedi stradali, aggiungere cordoli, rotondine minuscole, cartelli di ogni tipo, piste ciclabili strette, marciapiedi mignon senza il minimo spazio per scenografiche alberate stradali.

Un modo di svuotare di vitalità il centro urbano è quello di togliere funzioni dalla sede stradale, magari con la buona intenzione di eliminare effetti di conflittualità; in realtà è proprio nella commistione dei diversi tipi di traffico e nella continuità dei percorsi che si forma quello che avvertiamo come "clima urbano", risolvendo la sicurezza con il rallentamento della velocità. La medicina sbagliata, a parte l'assenza di una progettualità complessiva, e gli inutili investimenti economici, è sempre quello di velocizzare, attraversare in fretta per fare passare più mezzi nell'unità di tempo.

L'esatto contrario delle regole che disciplinano la visibilità commerciale e la attrattività spaziale che si sedimentano in percorsi lenti, larghi marciapiedi, sezioni stradali contornate da filamenti edilizi contigui che non incentivino la velocità e che favoriscono la visione diretta e perciò anche gli acquisti.

Agricoltura in città (gli orti diffusi).

L'agricoltura urbana e in particolare l'orticoltura, rappresenteranno sempre più (nel 2030 l'80% della popolazione abiterà in città), un tema di sperimentazione per migliorare la vivibilità urbana, sia dal punto di vista economico che ambientale; ma soprattutto contribuirà ad alimentare in modo sostenibile, la popolazione del pianeta.

La cultura urbanistica del dopoguerra, ha portato a considerare ogni vuoto all'interno della città, come uno spazio in attesa di essere utilizzato, vuoi per edifici, aree pertinenziali o anche verde pubblico e altri servizi.

I Piani Regolatori, hanno sempre attribuito, con la regola dello zoning, una specifica destinazione ad ogni area, disincentivando in primo luogo a livello culturale anche nei residui appezzamenti, un uso agricolo urbano.

Questa propensione a considerare l'utilizzo ideale completo di ogni punto della città, è oggi messa in crisi da una società più mutevole e variegata, che attribuisce allo spazio aperto non solo funzioni di rigenerazione (boschi urbani) o ricreativi (parchi), ma anche produttive, con l'orticoltura nelle più svariate forme: nei giardini, terrazzi, tetti piani, in verticale sui muri, negli spazi pubblici e nei ritagli della città. L'esasperazione del giardino romantico e del prato all'inglese, buono per tutti i gusti e per tutte le dimensioni (anche per i fazzoletti di terreno), può essere sostituito da un progetto di orto domestico progettato e creativo. A livello di attrazione cosa c'è di più interessante ed innovativo di una grande fattoria urbana in città, con tutte le sinergie che si possono attivare a livello didattico, conoscitivo ed economico.

L'agricoltura urbana, quando non è intensiva, è assolutamente compatibile con la città, anche se nell'immaginario collettivo (normativo) c'è ancora diffidenza per alcune questioni di igiene urbana, che andranno disciplinate partendo anche da altri punti di vista.

Se fino a poco tempo fa gli orti per anziani erano considerati un esclusivo passatempo, ora la loro presenza nel disegno urbano può indicare una direzione per il futuro; un percorso di sostenibilità ambientale per la produzione a km.0, di integrazione economica del reddito familiare, di costruzione di un nuovo paesaggio urbano promiscuo, che può rendere più attrattiva la città. Il comportamento del singolo cittadino, va interpretato

come l'inizio per una modifica collettiva delle nostre abitudini insostenibili (magari spacciate per naturali).

È evidente che un territorio o una città, non possono essere al 100% autonomi, ma per tendere alla sostenibilità occorre adottare azioni che sostituiscano o limitino, un modello che produce alimenti a 3000 km di distanza, per essere consumati a prezzi relativamente bassi, nelle nostre tavole; tutto questo perché ci dimentichiamo di mettere nei costi, ben più pesanti del prezzo del prodotto di turno, la quantità di combustibili necessari per il suo ciclo di vita (dimostrabili) e il depauperamento nel lungo periodo, delle agricolture locali e dei suoi addetti (un fenomeno visibile).

Anche se appare assolutamente provocatorio, l'orto sul terrazzo e sul tetto è la risposta simbolica del singolo al mercato globale, alla insostenibilità alimentare e alla salvaguardia della tipicità con un occhio al futuro.

Un nuovo paesaggio urbano è già all'interno della città; l'urbanistica può fare molto per stimolare l'agricoltura in città, attraverso incentivi, compensazioni a distanza o anche agevolazioni fiscali temporanee; non bisogna più pensare il territorio specialmente urbano, in termini definitivi e assoluti. Ad esempio si possono realizzare edifici che consentano la crescita di piante da frutto e superfici ad orto, oppure serre orticole ai vari piani dell'edificio o sul tetto, o anche utilizzare quegli appezzamenti di terreno urbano per un uso intensivo agricolo.

Incentivi o esenzioni maggiori possono essere riservate alla riconversione a verde dei tetti piani di capannoni e condomini assolti. Se a livello quantitativo l'orticoltura urbana diventa un fenomeno significativo, perché praticata anche nelle scuole e in ogni spazio pubblico sottoutilizzato, i punti vendita o i mercati dell'Urban Farming si specializzeranno sempre più.

Si può prefigurare in questo modo, una infrastruttura a verde agricolo che si ramifica nella città esistente, andando a densificare ogni spazio marginale; una sorta di rete ecologica, seducente e creativa, in quanto fornisce prodotti a km 0, stimola il lavoro collettivo, utilizza spazi verdi marginali, sperimenta coltivazioni di piante antiche o tipiche, promuove la vendita diretta, apre a nuove tendenze hobbistiche e di attività compatibili, quali ad esempio piccole fattorie didattiche collegate con il mondo della scuola e delle eccellenze di un territorio.

La produzione di alimenti all'interno dei densi agglomerati urbani dei paesi ricchi e di quelli poveri sarà la grande scommessa per una parte di popolazione cittadina; l'urbanistica finalmente dovrà aprire gli occhi per scrutare dimensioni diverse da quelle note (regolare lo sviluppo urbano) e assecondare questo trend, agevolando in ogni modo l'orticoltura e frutticoltura urbana promossa spontaneamente anche da non agricoltori.



***Gli orti urbani** sono incentivati dal nuovo piano di Faenza (2015) al fine di promuoverne la diffusione sia negli spazi pubblici marginali che nelle aree private.*

Finito di stampare
nel mese di Aprile 2015
presso Tipografia Valgimigli, Faenza