

Daniela Ciaffi

## CITTÀ SATURE

### Abstract

*What are the maximum quantities that can be allowed in a quality project? Urban plans are measured in terms of density, and saturation is density taken to its extreme—simultaneously a technical and a political provocation. Questioning this concept is useful in order first to learn to read and then to interpret full and empty spaces in towns and landscapes. Whereas the landscape restoration on the coasts of Brittany appears as a more or less peaceful operation, Western cities busy with politics of saturation—from London to Florence—encounter difficulties of various nature thereby exposing some paradoxes in sustainability.*

Il concetto di Saturazione, considerato con lo sguardo di chi gestisce, progetta o studia la città, richiama in prima battuta la forzatura estrema di un altro concetto: Densità. Un'area è satura quando i volumi in essa costruiti sfruttano al massimo gli indici di densità ammessi. Questa forzatura conosce le declinazioni più diverse lungo la storia, oltre che attraverso i diversi panorami urbani. Alcuni luoghi, si sa, calamitano il massimo numero consentito di metri cubi in virtù di proprie caratteristiche uniche: centri storici, quartieri degli affari, vie commerciali, affacci panoramici.

Possono invece apparire più strane altre dinamiche di saturazione: ad esempio, perché spesso all'entrata di una qualsiasi cittadina italiana è lì a darci il benvenuto una palazzina anni '60, dall'aria popolare, solissima, di statura sempre troppo alta? Con molte probabilità è una delle figlie della "legge ponte"<sup>1</sup> applicata in fretta e furia da tante città italiane per dotarsi di edilizia residenziale pubblica: le cosiddette 167, zone ad alta densità abitativa che ancora oggi in molti casi si chiamano con un numero, visto che non si ebbe nemmeno il tempo di trovar loro un nome. Urbanisti e architetti attivi in quegli anni raccontano di una forsennata produzione di progetti, non un minuto da perdere con le caratteristiche del contesto, ma estrema attenzione a sfruttare al massimo gli indici di densità ammessi. Fu saturazione, sì, ma almeno nel nome del diritto alla casa.

A partire dalla seconda metà del secolo scorso molte sono le questioni e le posizioni che hanno caratterizzato il dibattito sulle quantità di un'urbanistica di qualità. Orientarsi nella letteratura italiana che ne tratta, peraltro, non è semplice, perché nella maggior parte dei casi si tratta di ricostruzioni tanto appassionanti quanto ideologiche (Salzano 2007). Una battuta colse nel segno il cuore della *querelle*. A chi s'indignava e chiedeva se indici e standard urbanistici non fossero strumenti troppo poveri per far fronte alla

---

<sup>1</sup> Legge 6 agosto 1967, n. 765 "Modificazioni ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150".

complessità della crescita, si dice che Giovanni Astengo<sup>2</sup> rispondeva che erano certo il minimo ma rappresentavano almeno un minimo di civiltà, che altrimenti non sarebbe stato garantito (Falco 1977).

Anche a uno sguardo più generale e internazionale non può sfuggire che diverse opinioni e teorie hanno comunque finito col convergere a favore della città compatta. Da più parti e con insistenza crescente si auspica di andare verso la saturazione del suolo già costruito. Nel *Manifesto per una nuova urbanità*<sup>3</sup> l'Europa ci scrive che “dobbiamo ripensare le nostre città intorno a forme urbane dense”. I movimenti per la sostenibilità urbana, pur con orientamenti differenti, ad esempio più attenti al risparmio energetico da un lato o all'impegno sociale dall'altro lato, si schierano insieme contro la città diffusa.

È il caso della rete della *Smart Growth* in ambito anglosassone, che da una quindicina di anni fa ad oggi si va consolidando con l'accordo di progettisti all'avanguardia e architetti vernacolari, attivisti di area riformista e storici conservatori. Autori come Duany, Plater-Zyberk e Speck (2000) arrivano addirittura a sostenere che il declino del sogno americano sarebbe iniziato con la nascita dello *sprawl* urbano, ovvero della diffusione sparsa di un edificato mangia-territorio contrario a qualsiasi logica di urbanità, oltre che di bassa qualità edilizia. La quasi unanimità della comunità scientifica occidentale argomenta a sua volta, da diverse angolazioni, i vantaggi della concentrazione delle residenze il più vicino possibile fra di loro e ai servizi e ai trasporti: ragioni di economia, sicurezza, inquinamento. Tra le voci fuori dal coro c'è chi, come Wendell Cox<sup>4</sup>, sostiene che a essere realisti le dinamiche immobiliari di *Regulation* avranno sempre la meglio, continuando a spingere le famiglie a medio e basso reddito nei suburbi urbani. Posizioni come queste sono elencate da Richard Haughley sotto la categoria dei falsi miti: non è vero che le famiglie che vivono in case mono o bi-famigliari in area suburbana, con il proprio spazio verde privato, non sarebbero disposte a spostarsi in edifici a densità più elevata con giardini condominiali, né che insediamenti a densità superiore sovraccaricherebbero i servizi pubblici locali.

Per concludere la galleria degli attori a favore della città densa andrebbero infine elencate le personalità istituzionali che hanno messo il tema ai primi posti del proprio programma politico, ai livelli più diversi: dalla Londra costretta all'interno di una rigida cintura verde voluta dal fu sindaco Ken Livingstone agli eco-villaggi della Fondazione del Principe Carlo, dalla Firenze a volumi zero di Matteo Renzi alla trentina di città e cittadine italiane che aderiscono al movimento globale della *Transizione*<sup>5</sup>. Uno dei modi migliori per formarsi degli strumenti di lettura dell'ambiente costruito che ci circonda è quello di capire le diverse scelte (politiche) di progetto attraverso un'ampia casistica tratta dalla realtà (Campoli, MacLean 2007). Dal confronto emerge in modo molto chiaro che

---

<sup>2</sup> Una delle massime autorità in tema di pianificazione della città e del territorio del secolo scorso in Italia: un urbanista militante (Ciacci, Dolcetta, Marin 2009).

<sup>3</sup> Risoluzione n. 268/2008.

<sup>4</sup> Wendell Cox dirige dagli anni '80 una delle maggiori agenzie americane di consulenza internazionale sui temi delle politiche urbane e in particolare sulle strategie di pianificazione del sistema dei trasporti: demographia.com.

<sup>5</sup> La forma compatta delle *Transition Towns* è uno degli elementi fondamentali della loro supposta resilienza, ovvero della capacità che esse avrebbero di adattarsi da una parte al riscaldamento globale e dall'altra parte alla crisi energetica, intesa come esaurimento di petrolio a prezzi accessibili alle famiglie.

a parlare di saturazione in modo astratto sembra di tirare l'elastico al massimo, mentre nel concreto si tratta sempre di un concetto relativo: le stesse densità che vengono portate a esempio di sostenibilità nel regno Unito rappresentano in Giappone un modello di spreco di suolo.

Come si insegna al primo anno delle facoltà di architettura e pianificazione, occorre anzitutto imparare a distinguere tra la densità fondiaria e territoriale. Mentre la prima è il rapporto tra i metri (cubi o quadrati, dipende dai piani regolatori comunali) costruibili sulla superficie del lotto di proprietà, la seconda è calcolata con riferimento a un comparto urbano al lordo delle strade e delle aree destinate a servizi. La Biennale dell'architettura che si tenne nel 2006 faceva capire molto bene queste misure: il visitatore poteva osservare sedici modelli di città lungo lo spazio espositivo veneziano dell'Arsenale. Non si trattava di modelli che riproducevano in scala la forma urbana di Berlino, Tokyo, San Paolo o Los Angeles, bensì le rispettive densità per kilometro quadrato: e così, attraverso maquette che assomigliavano a piramidi o viceversa a catini, era chiarissimo il dna delle diverse megalopoli mondiali, esaminato appunto secondo il fattore della diversità di densità e saturazione delle aree centrali piuttosto che periferiche.

All'inizio degli anni 2000 Bolzano promosse un'operazione di rilancio della qualità urbana facendo della densificazione un vero e proprio cavallo di battaglia. Non è un caso che la regola di saturare i vuoti urbani venisse proprio da uno dei territori più attenti a non saturare il territorio comunale. Purtroppo sono rari i casi in cui questa doppia strategia sia così chiara agli amministratori.

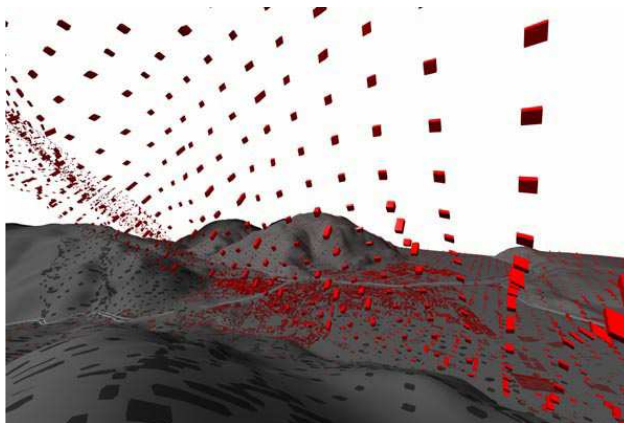


Immagine: Habitat BZ. *Iperbole* (Metrogramma).

Fonte: Comune di Bolzano "Qualità urbana e densificazione". Rassegna Urbanistica Nazionale, Venezia 10-20 novembre 2004, scheda a cura di G. Damiani, p. 3.

La scelta di saturare necessita infatti di coerenza tra i progetti di trasformazione alle diverse scale, da quella dei singoli lotti fino alle vocazioni dei diversi comparti territoriali che li comprendono. Come molti paesaggisti cercano di far capire, bisognerebbe pianificare i vuoti prima dei pieni: se ad esempio è importante riconoscere una fascia di territorio come corridoio ecologico a scala intercomunale, i diversi comuni dovranno cercare di orientare le rispettive programmazioni in nome della non edificazione delle aree interessate. Dalla Francia settentrionale arriva una pratica che risponde immediatamente a chi potrebbe dire che ormai è tardi: sulle coste bretoni sono in corso da oltre un decennio coraggiose politiche di demolizione di costruzioni che

deterioravano il paesaggio costiero. Se la vocazione territoriale è il vuoto, non è possibile che singoli lotti sparsi si riempiano. In Italia il principio della saturazione dei vuoti urbani viene sempre più spesso citato; ad esempio ricorre in molti piani di governo del territorio lombardi (quelli che in altre regioni si chiamano piani regolatori) elaborati nel corso degli ultimi dieci anni. Ma molti comuni che lo elencano come carattere insediativo caratterizzante, insieme ad altri principi quali la struttura urbana policentrica o il contrasto a zone monofunzionali, sono gli stessi che accolgono contemporaneamente progetti di eliminazione di vaste superfici agrarie, come per la realizzazione della cosiddetta Pedemontana. Saturare ovunque, si capisce, non funziona.

È il consumo di suolo, comprensibilmente, a essere il tema sentito con più urgenza da politici, studiosi, movimenti ambientalisti. Questo soggetto viene quasi sempre trattato con un taglio quantitativo: quanti campi da calcio al giorno di terreno si edificano in Italia? Questa è la domanda numero uno, certo. Ma dovrebbero anche interessare le domande a seguire: i campi da calcio sono su aree agricole o su aree industriali dismesse? La risposta è ovvia, le buone pratiche sono un numero infinitesimale, ma a non considerarle con più attenzione si finisce col restare più poveri di idee, di strumenti e di stimoli. Altra domanda secondaria, ma reale: se smetto di occupare spazio in orizzontale cosa succede alla crescita verticale delle città? I fiorentini sanno che non si tratta di solo di una provocazione intellettuale. Da quando il loro sindaco ha indossato anche i panni di un intransigente assessore all'urbanistica, non solo ha azzerato le precedenti previsioni edificatorie non attuate del precedente strumento regolatore, ma ha anche approvato un nuovo piano strutturale comunale caratterizzato dallo spirito del "rifare" e non più del "fare" (De Pieri 2011). Il proclama inizialmente piacque a tutti, ma gli anni passano ed è inutile nascondersi che la Firenze che non si può allargare inizia in vari punti a volersi alzare.

Il concetto di saturazione è in questo senso provocatorio, perché spinge all'estremo la proiezione del futuro delle nostre città e dei nostri territori. È un concetto ricorrente nel dipingere lo scenario di un territorio nazionale che si sta lentamente e inesorabilmente consumando (almeno da questo punto di vista, evviva la crisi immobiliare). Invece non solo non siamo affatto allenati a immaginare le nostre città sature, ma nemmeno a pensarle un po' più dense di come sono.

### *Bibliografia*

- J. CAMPOLI, A.S. MACLEAN (2007), *Visualizing Density*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge USA 2007.
- L. CIACCI, B. DOLCETTA, A. MARIN (2009), *Giovanni Astengo. Urbanista militante*, Marsilio, Venezia 2009.- F. DE PIERI (2011), *Firenze, si cambia!*, in "Il Giornale dell'Architettura", 92 (2011).
- A. DUANY, E PLATER-ZYBERK, J. SPECK (2000), *The rise of sprawl and the decline of the American Dream*, North Point Press, New York 2000.

- L. FALCO (1976), *“Standards” urbanistici: note storiche, tecniche, critiche*, CELID, Torino 1976.
- R. HAUGHLEY (2005), *Higher Development Density: Myth and Fact*, Urban Land Institute, Washington D.C. 2005.
- E. SALZANO (2007), *Fondamenti di urbanistica. La storia e la norma*, Laterza, Bari 2007.