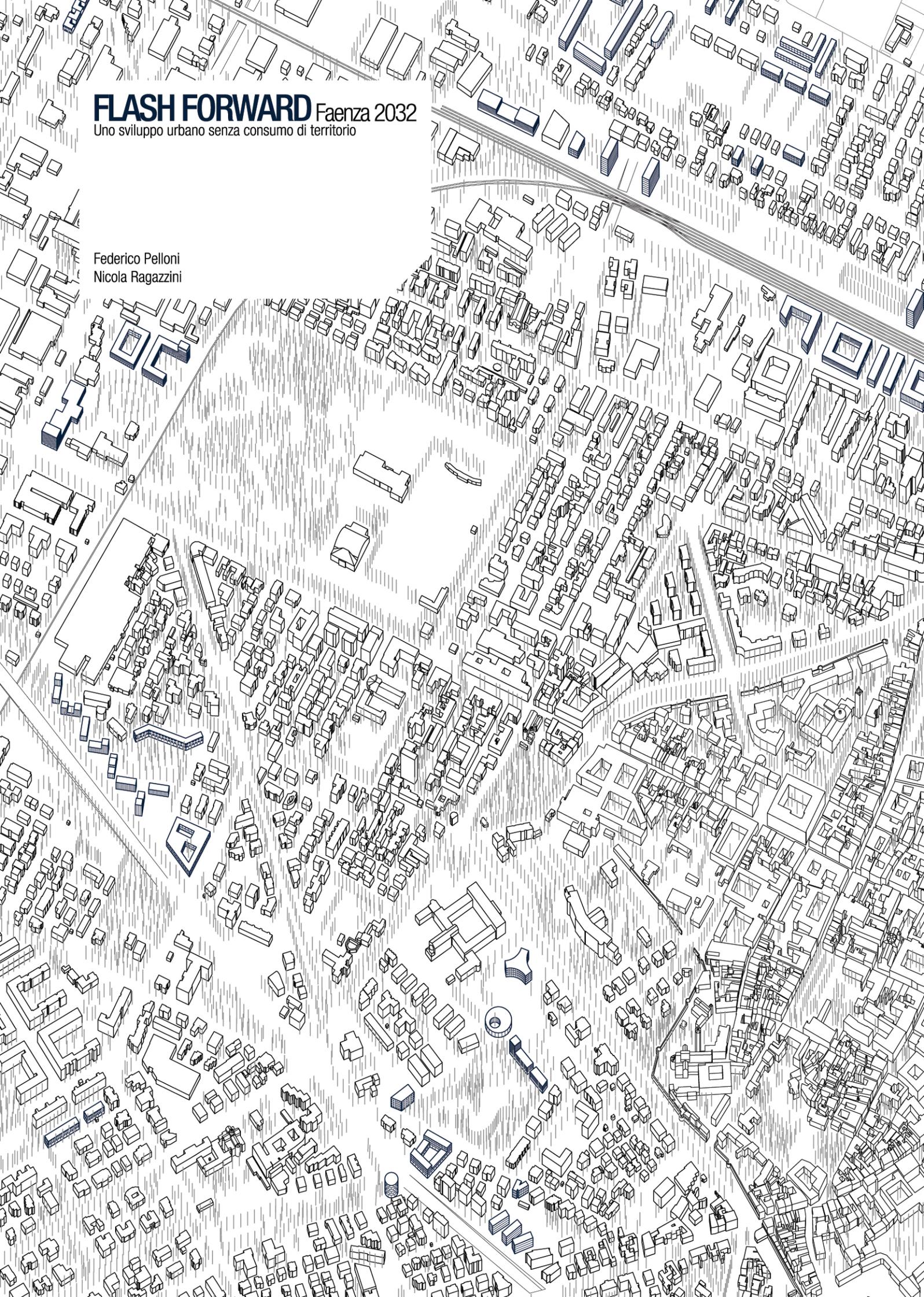


FLASH FORWARD Faenza 2032

Uno sviluppo urbano senza consumo di territorio

Federico Pelloni
Nicola Ragazzini



ALMA MATER STUDIORUM - UNIVERSITÀ DI BOLOGNA
SEDE DI CESENA
FACOLTÀ DI ARCHITETTURA
Corso di laurea specialistica a ciclo unico in Architettura

FLASH FORWARD: Faenza 2032
Uno sviluppo urbano senza consumo di territorio

Tesi in
Architettura e composizione architettonica

Relatore
prof. arch. Matteo Agnoletto

Correlatore
prof. arch. Gabriele Lelli

Presentata da
Federico Pelloni
Nicola Ragazzini

Sessione III
Anno Accademico 2010/2011

Sommario

Pretesto

Il consumo di suolo	17
Perché conservare il suolo?	19
Lo sprawl urbano	24
La dispersione in Europa	30
La situazione italiana	35
Tendenze recenti	42
Una risposta: densificazione del costruito	44
La “questione casa”	49
Evoluzione della domanda	51
Le nuove istanze	54
Affordable e temporary housing	57

Luogo

Faenza a crescita zero	67
Struttura ed evoluzione urbana	71
Le previsioni del Piano Strutturale	78
Proiezione demografica al 2032	82
Domanda abitativa al 2032	88
Il masterplan	95
Il censimento dei vuoti urbani	99
Temi e criteri	107
I progetti	111
Dopo il 2032	120

Progetto

Due casi esemplari	125
Il contesto indifferente	128
Mixité	129
La Porta Nord	131
Uno spazio ritrovato	132
Un elemento estraneo e coerente	134
Una strada urbana	135
Un basamento pubblico	138

La Porta Ovest	141
Saturare il lotto	142
Una piazza interna	144
Vicino e lontano	146
Complessità nascosta	148

Apparati

Bibliografia	157
Bibliografia generale	157
Bibliografia locale	160
Sitografia	160
Indagine fotografica	163
Porta Nord	165
Porta Ovest	175

1

Pretesto

Il consumo di suolo

Il 20 ottobre 2000, a Firenze, gli Stati membri del Consiglio d'Europa hanno firmato la "Convenzione europea del Paesaggio", in cui si riconoscono la qualità e la diversità dei paesaggi europei come risorse comuni per la cui salvaguardia, gestione e pianificazione è necessaria una cooperazione a livello europeo. L'articolo 1 individua i termini utilizzati nel documento, fornendo definizioni che possono essere assunte con valenza generale. In particolare, *paesaggio* «designa una determinata¹ parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni».

Non si ha dunque un solo paesaggio, ma una molteplicità di paesaggi i cui confini sono delineati dalla percezione delle popolazioni che li abitano o che con essi interagiscono. Tutto il territorio è "paesaggio": l'articolo 2 ("Campo di applicazione") precisa che la convenzione «si applica a tutto il territorio delle Parti [gli Stati, n.d.r.] e riguarda gli spazi naturali, rurali, urbani e periurbani. [...] Concerne sia i paesaggi che possono essere considerati eccezionali, sia i paesaggi della vita quotidiana, sia i paesaggi degradati». Su tutti i paesaggi, e quindi

¹ La parola *determinata*, contrastante col concetto introdotto subito dopo di determinazione tramite la percezione della popolazione, compare solamente nella traduzione italiana del testo (l'originale inglese recita infatti "*Landscape means an area, as perceived...*").

su tutto il territorio, sia esso di pregio o degradato, la convenzione «si prefigge lo scopo di promuovere la salvaguardia, la gestione e la pianificazione dei paesaggi e di organizzare la cooperazione europea in questo campo» (articolo 3, “Obiettivi”), richiamando le azioni definite all’articolo 1:

- *salvaguardia dei paesaggi*, cioè «azioni di conservazione e di mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici di un paesaggio, giustificate dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo d’intervento umano»;
- *gestione dei paesaggi*, «azioni volte, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali»;
- *pianificazione dei paesaggi*, «azioni fortemente lungimiranti, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi».

In particolare, la definizione di “gestione dei paesaggi” rimanda al concetto di *sviluppo sostenibile*, di cui riportiamo la definizione data nel rapporto Brundtland (“Our Common Future”)² del 1987 redatto per la Commissione Mondiale sull’Ambiente e lo Sviluppo (WCED): «Per sviluppo sostenibile si intende uno sviluppo che risponda alle necessità del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare le proprie esigenze».

A questa definizione si affianca quella data nel 1994 dall’*International Council for Local Environmental Initiatives*: «Per sviluppo sostenibile si intende uno sviluppo che offra servizi ambientali, sociali ed economici di base a tutti i membri di una comunità, senza minacciare l’operabilità del sistema naturale, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi». Se la definizione del rapporto Brundtland definisce il concetto di sviluppo sostenibile in un’ottica di preservazione indirizzata al futuro, quella dell’ICLEI ne dà un’interpretazione maggiormente legata alla contemporaneità, indicando come obiettivo la salvaguardia

2 World Commission on Environment and Development, *Our Common Future, Report of the World Commission on Environment and Development*, 1987.

dei sistemi di base che sostengono la vita della comunità. Da queste due formulazioni deriva un principio composto alla base dello sviluppo che si definisce “sostenibile”: l’aspirazione al soddisfacimento delle necessità personali e sociali dell’individuo conservando un equilibrio rispetto alla disponibilità presente e futura delle risorse.

Perché conservare il suolo?

Intimamente legata alle questioni precedentemente esposte è la nozione di *suolo*, risorsa fondamentale per il paesaggio e per lo sviluppo. Secondo la Commissione Europea³, il suolo è una “risorsa strategica per un Paese e i suoi concittadini” e “un bene comune”, una “risorsa ecologica ed ambientale multifunzionale”; il suolo libero è un “potenziale insostituibile per la produzione di cibo”. Ecco dunque che «l’atto di definire l’uso del suolo [...] è il nocciolo della pianificazione urbanistica. Il suolo è la risorsa fondamentale per numerosissimi portatori di interesse. Nel suolo e dal suolo si liberano e si generano risorse di diversa natura alla base di quasi tutte le nostre attività, le nostre relazioni e il nostro benessere»⁴. Allo stesso tempo il suolo è anche la necessaria premessa su cui «si genera la forma dello spazio e si depositano i valori storici e culturali, sia nell’accezione estetica di paesaggio, sia nell’accezione geografica di territorio»⁵.

Nel territorio contemporaneo si registra una continua erosione della risorsa suolo, che influisce a molteplici livelli sull’ambiente e sulla comunità. Il consumo di suolo produce infatti impatti diretti ed indiretti sull’ambiente, compromettendone le capacità fisiche e biologiche relative alla fissazione della CO₂, al ciclo delle acque, al microclima ed alle connessioni ecologiche. Il paesaggio ne risulta alterato, la disseminazione di nuovi volumi edificati banalizza la lenta trasformazione della natura e disperde l’identità storica dei luoghi, la

3 Nel documento anticipatore della Direttiva Suoli (COM(2006) 232), 2006.

4 P. Pileri, *Perché un osservatorio sui consumi dei suoli oggi in Italia*, in: AA.VV., “Osservatorio Nazionale sui Consumi di Suolo - Primo rapporto 2009”, 2009.

5 A. Arcidiacono, F. Oliva, S. Pareglio, *Questioni di conoscenza e governo degli usi del suolo*, in: AA.VV., “Centro di Ricerca sui Consumi di Suolo - Rapporto 2010”, 2010.

qualità dell'abitare viene deteriorata a favore del beneficio del privato ed a scapito della collettività, a cui sono accollati i costi ambientali e sociali che la dispersione insediativa comporta.

La questione prettamente materiale del "risparmio" di suolo si inserisce nel tema più ampio della salvaguardia del "paesaggio" nel suo complesso, così come viene analizzata da Salvatore Settis in *Paesaggio, Costituzione, cemento* (2010). Tema "intellettuale" o "filosofico", se vogliamo, ma di tremenda attualità ed indifferibilità, tanto più in un Paese dotato di una straordinaria quanto bistrattata ricchezza culturale e paesaggistica qual è l'Italia. Da un lato si ha la posizione che riconosce l'esistenza del paesaggio solamente quando esso è frutto di un'esperienza di tipo *estetico*, in particolare tramite la rappresentazione artistica - sia essa letteratura o pittura. Questa concezione prevede un paesaggio di natura prettamente elitaria, riservato ai colti, a poeti e pittori, per cui sono *paesaggio* solamente quegli ambiti di pregio, in cui siano riconoscibili caratteristiche estetiche. L'immobilità di questo paesaggio estetizzato è proprio uno degli argomenti di chi sostiene la posizione contraria: per questi, il concepire il paesaggio in maniera idealizzata, quasi fosse un dipinto "dal vero", è un feticcio culturale arcaico, la cui pretesa di ibernare lo *status quo*, ignorando il corso degli eventi, è impossibile e, in fine dei conti, nemmeno desiderabile. In luogo del "paesaggio" classico, questa posizione propugna la creazione di nuove categorie estetiche che accettino e, anzi, siano incardinate sulle nuove modificazioni del paesaggio: si ricerca un'estetica per il paesaggio delle infrastrutture, dei sobborghi, delle fabbriche abbandonate ed in rovina.

Sono posizioni apparentemente inconciliabili: congelare il passato da un lato, fare tabula rasa dall'altro. Va però ricordato che il paesaggio di pittori e poeti va protetto non perché "estetizzato" ma perché frutto di un processo storico che lo ha caricato di valori civili, facendolo garante della vita comunitaria, memoria e filo conduttore di un'esperienza secolare che lega ogni generazione alla successiva. Il paesaggio è dunque uno spazio storico, che prima di essere estetizzato è percepito, con importanti ricadute socio-economiche: ha un prezzo,



Comuni con aree a massimo
rischio idrogeologico
68,9 %

un valore etico ed uno sociale. «La sottrazione del paesaggio al preteso monopolio del dominio estetico è necessaria se non vogliamo accontentarci di sottili dispute accademiche, bensì occuparci in concreto dello spazio in cui viviamo (e di chi lo devasta), se vogliamo leggerne (o guidarne) le trasformazioni in rapporto con la vita, la memoria e la salute dei cittadini»⁶. L'assonanza con i principi delineati nella Convenzione europea del Paesaggio è evidente: il paesaggio quale bene comune, la sua identificazione tramite la percezione della popolazione, la sua centralità nella vita sociale e comunitaria, la necessità di salvaguardarlo e guidarne le trasformazioni.

Ritornando alla tematica della conservazione del suolo, abbiamo quindi motivazioni di ordine materiale (la conservazione dell'ambiente, la salubrità della vita dei cittadini, la possibilità di garantire uno sviluppo -ed un futuro- sostenibile) e motivazioni di ordine etico (la conservazione della memoria storica e dell'identità culturale). La stretta attualità della cronaca ci evidenzia in particolare il tema della sicurezza ambientale: i recenti fenomeni alluvionali che hanno interessato Liguria, Toscana e Sicilia rimarcano ancora, qualora ce ne fosse ulteriore necessità, la grave situazione di dissesto idrogeologico che interessa gran parte del territorio italiano. In Italia il 68,9% dei comuni⁷ ricade in aree classificate a potenziale rischio idrogeologico più alto, la maggior parte delle quali interessate da fenomeni sia di tipo alluvionale che di tipo franoso. Il 7,1% del territorio nazionale è soggetto al rischio idrogeologico massimo, 21.551 km² suddivisi fra aree franabili (13.760 km²) e aree alluvionabili (7.791 km²); si registrano finanche regioni - Calabria, Umbria e Valle d'Aosta - con il 100% dei comuni interessati dal rischio idrogeologico. Nonostante questi dati allarmanti, l'Italia dal dopoguerra ad oggi ha basato il suo sviluppo sull'attività edilizia, interi quartieri sono stati costruiti in zone a rischio

6 S. Settis, *Paesaggio Costituzione cemento – La battaglia per l'ambiente contro il degrado civile*, Einaudi, Torino 2010.

7 Dati ISPRA (Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale) 2003, fonte: http://www.isprambiente.gov.it/site/it-IT/Temi/Suolo_e_Territorio/Rischio_idrogeologico/

esondazione o addirittura all'interno delle aree golenali e degli alvei fluviali⁸.

Un motivo ulteriore per cercare di limitare - ed, idealmente, evitare in toto - il consumo di suolo, ci viene indicato da Stefano Pareglio⁹: accanto alla difesa del suolo come principio precauzionale nell'uso di una risorsa scarsa ma allo stesso tempo indispensabile, pone la questione del progressivo consumo di suolo come fattore strettamente correlato ad una crescente inefficienza nella gestione e nell'organizzazione del territorio, sia in termini economici, che ambientali e sociali. Sarebbe quindi importante razionalizzare e migliorare le modalità con cui si gestisce e sfrutta il territorio, ottenendo di conseguenza anche un risparmio di suolo. In primo luogo sarebbe auspicabile una più corretta e sistematica organizzazione dei dati sulla quantità di suolo artificiale e sul suo incremento, in modo da costruire una base affidabile che permetta di effettuare ragionamenti basati su dati certi e che rappresenti le problematiche effettive, spesso nascoste dai dati "medi" e dalla scarsa risoluzione geometrica dei dati raccolti. Una più oculata strategia di gestione del territorio punterebbe poi, specialmente a livello di pianificazione, a ridurre per quanto possibile il fenomeno dell'"impermeabilizzazione" del suolo (il cosiddetto *soil-sealing*) e, più in generale, a contenere tutte le esternalità negative conseguenti ad un nuovo intervento di urbanizzazione, unitamente ad un più efficace controllo pubblico sulle scelte operate in materia di trasformazioni del territorio, anche dai privati, così da governare con più equità i carichi ed i costi da esse derivanti, ponendo all'interno dei termini di analisi anche il fattore dei costi e del valore non strettamente economico attribuito al suolo dalla società. Superare, in sintesi, lo schema strettamente economicista per valutare le trasformazioni del territorio in un'ottica più ampia, mantenendo come denominatore comune l'obiettivo del garantire l'interesse della comunità.

8 A. Valentini, *Aulla - Una città costruita nella golenale del fiume*, in: "Il Tirreno", 1 novembre 2011.

9 S. Pareglio, *Le buone ragioni ambientali, economiche e sociali per contenere il consumo di suolo*, in: AA.VV., *Osservatorio Nazionale sui Consumi di Suolo - Primo rapporto 2009. Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lombardia, Piemonte*, (collana "Politecnica"), Maggioli, Rimini 2009.

Lo *sprawl* urbano

Assumendo un punto di vista particolarmente attento alle questioni biologiche ed ambientali, può essere classificata come “consumo di suolo” anche la bonifica di un terreno paludoso per destinarlo all’agricoltura, in quanto atto che va ad alterare gli equilibri degli ecosistemi locali ed in definitiva ad intaccare la biodiversità del territorio¹⁰. Nel corso di questa trattazione intendiamo però ricollegarci al significato attribuito al consumo di suolo dalla percezione comune, che lo identifica nella cosiddetta “cementificazione”, parola mediatica che però ha il pregio di raffigurare con forza quale sia la principale attività a consumare territorio: l’edilizia. Si intenderà quindi come consumo di suolo l’insieme dei processi e delle attività antropiche che portano una porzione di territorio non urbanizzata a diventare territorio urbanizzato.

Questa problematica è divenuta sempre più rilevante con la crescente diffusione del modello di sviluppo urbano a bassa densità, rappresentato in primo luogo dall’idea della villetta unifamiliare circondata dal giardino di proprietà. Si tratta di un modello che, a fronte del soddisfacimento delle aspirazioni di autonomia, indipendenza e riservatezza del singolo, comporta grandi oneri economici ed ambientali per la collettività. Le nuove periferie delle città, costruite in gran parte secondo questa logica, hanno dato vita ad una nuova categoria del paesaggio antropizzato, caratterizzato dal cosiddetto *sprawl* o *diffusione urbana*.

L’Agenzia Europea per l’Ambiente (EEA) definisce lo *sprawl* urbano come «un sinonimo di uno sviluppo urbano incrementale e non pianificato, caratterizzato da una commistione di usi a bassa densità sul margine della città»¹¹. La tendenza alla dispersione delle città europee, sempre secondo l’EEA, «ha impatti evidenti in un maggiore

¹⁰ La problematica è trattata, da questa prospettiva, nel rapporto del WWF Italia 2009, *L’anno del cemento*.

¹¹ Agenzia Europea per l’Ambiente (EEA), *Urban sprawl in Europe. The ignored challenge*, 2006.

consumo di energia e terreno, minacciando sia l'ambiente naturale che quello rurale, incrementando le emissioni di gas serra responsabili dei cambiamenti climatici, e presentando elevati livelli di inquinamento acustico e atmosferico, spesso al di sopra dei limiti stabiliti per la salute delle persone». In conclusione, «lo *sprawl* urbano produce molteplici impatti negativi che hanno effetti diretti sulla qualità della vita per gli abitanti delle città». Richard Ingersoll, nel suo libro-manifesto "Sprawltown", ci ricorda che *sprawl* letteralmente significa "sdraiato", descrivendo questa tendenza come una crescita urbana senza forma che si presenta contemporaneamente sia come fatto geografico e morfologico che come questione antropologica.

Prima di procedere è però opportuna una precisazione. Sussiste una sostanziale differenza tra lo *sprawl* delle città americane e la *diffusione urbana* che caratterizza invece i centri abitati europei: le diversità sono da ricercarsi sia in termini di intenzionalità che di posizionamento. I *suburbs* americani sono prevalentemente il risultato di una modalità di costruire intere città che agisce su uno spazio completamente libero, proponendo aggregati dalle dimensioni rilevanti, interi isolati formati da villette unifamiliari, e producendo un paesaggio completamente nuovo. Al contrario, la diffusione tipica del vecchio continente ha un carattere spontaneo, non essendo il risultato di una esplicita volontà pianificatoria, spesso è frutto delle scelte di una singola impresa, finanche della singola famiglia, ed il suo campo d'azione presuppone sempre un territorio già antropizzato: si ha diffusione dove esiste già una situazione urbana consolidata, i cui centri ed insediamenti storici vengono inglobati in un nuovo tessuto anonimo ma dai forti agganci agli elementi del passato. All'interno di questo testo ci occuperemo della città diffusa di stampo europeo, anche quando si utilizzerà, in maniera impropria, il termine *sprawl*, la cui efficacia ed immediatezza non è restituita da alcun termine della lingua italiana.

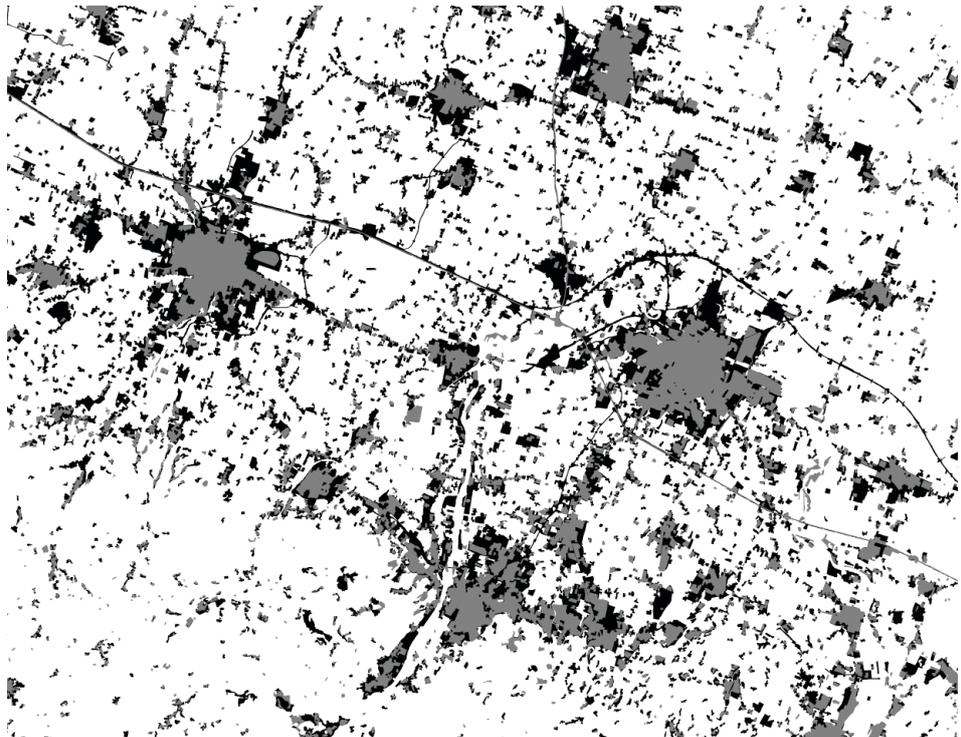
Analizzando il fenomeno dello *sprawl*, è evidente che vi siano elementi comuni che caratterizzano le varie aree (per quanto riguarda il modello europeo) interessate da questa forma di organizzazione dello spazio. Come in parte già detto, la città diffusa ingloba una serie di piccoli e

medi centri urbani, definiti da impianti storici, in una trama continua. Tra queste città si assiste ad un “processo spinto di occupazione del territorio compreso, [...] sia da parte di residenza che di attività produttive e di servizio”¹². La trasformazione avviene attraverso tipologie edilizie a bassa intensità e densità, promulgate dalla cultura consumistica e capitalistica: il consumo abitativo a cui si fa riferimento, deriva sia dalla ricerca di spazi economicamente più vantaggiosi, soprattutto quando si tratta di edilizia convenzionata e sovvenzionata, sia dalle preferenze dei cittadini, invogliati dalla possibilità di godere di maggior spazio (privato), nella scelta delle abitazioni.

Un altro elemento che caratterizza la città diffusa è la presenza di attività di servizio di dimensioni notevoli, con ampi bacini di utenza, e una visibilità che supera la scala comunale, nel caso di piccoli-medi centri urbani, o che comunque interessa quote consistenti della popolazione insediata nell’area. I grandi centri commerciali, gli *outlet* e i cinema multisala sono alcuni esempi significativi. L’immagine che ne deriva è quella di un territorio funzionalmente poco specializzato, ma che col passare del tempo, presenta livelli di specializzazione sociali, come se lo stesso *sprawl* contenesse al suo interno varie differenze. Gli abitanti ne fanno un uso “urbano”, come se la città diffusa fosse un insieme di quartieri. Maria Cristina Gibelli definisce lo *sprawl* con grande incisività: “la città si diluisce nella campagna intaccandone le caratteristiche specifiche, interrompendo il continuo degli spazi agricoli o naturali con interventi di edilizia residenziale sparpagliata e a bassa densità, con l’inserimento di attività economiche - in particolare localizzazione del grande dettaglio commerciale, depositi e magazzini, attività industriali di piccole dimensioni, attività terziarie di routine - e grandi contenitori destinati al tempo libero, spesso localizzati in aree poco o mal servite dal trasporto pubblico, e quindi prevalentemente dipendenti dal trasporto su gomma”¹³.

12 F. Indovina, *Dalla città diffusa all’arcipelago metropolitano*, (Collana “Studi urbani e regionali”), FrancoAngeli, Milano 2009.

13 R. Camagni, M. C. Gibelli, P. Rigamonti, *I costi collettivi della città dispersa*, (Collana “Politiche urbane e territoriali”), Alinea, Firenze 2002.



Nuove urbanizzazioni dal 1976 al 2008 tra Modena e Reggio Emilia

Ma come si è arrivati alla città diffusa? Quali sono le ragioni del successo di questa forma insediativa? Innanzitutto bisogna ripercorrere il processo evolutivo che ha portato alla situazione attuale. Questo, si divide, semplificando, in tre rami principali: agricolo, produttivo e residenziale.

Il primo fattore si sviluppa, in una determinata epoca storica, a partire dal restringimento della domanda di lavoro in ambito agricolo e da diverse aspirazioni sociali, che spingono alcuni membri della famiglia contadina a distaccarsi da essa, per lavorare in settori industriali o terziari. Questi ulteriori impieghi accrescono la disponibilità di reddito della famiglia, che spesso o decide di sfruttare i terreni in proprio possesso per la costruzione di abitazioni nuove, o ristruttura vecchie costruzioni agricole, per effetto del mutato contesto sociale (nuovi modelli di vita di stampo consumistico). L'individuo è infatti alla ricerca di un miglioramento della propria casa, in termini qualitativi e non sociali. Le sue preferenze si spostano verso abitazioni più spaziose, più moderne e tecnologicamente attrezzate. La residenza così non è più collegata all'attività agricola: questo processo porta alla prima ondata di sviluppo edilizio diffuso.

Il secondo fattore riguarda l'ambito produttivo. A molte piccole-medie imprese, collocate all'interno del tessuto storico, conviene una ricollocazione nel territorio diffuso (anche per una riduzione dei costi di insediamento), viste le necessità di ampliamento, le difficoltà dei trasporti all'interno della città consolidata, i maggiori vantaggi offerti dalla funzionalità dell'area (molte piccole imprese hanno rapporti esclusivi - dipendenti - con grandi complessi industriali).

Per quanto riguarda il fattore residenziale, la convenienza va ricercata sul piano dei costi. Infatti, le abitazioni nelle aree diffuse hanno un prezzo inferiore rispetto a quelle della città consolidata. Inoltre le preferenze residenziali sono influenzate anche da altri elementi, oltre al costo: congestione del traffico, inquinamento atmosferico e acustico, degrado degli spazi pubblici, tipici della città consolidata. Senza poi dimenticare "l'evoluzione dei gusti e degli stili di vita, anche in dipendenza dell'aumentato reddito", a favore di abitazioni

nel “diffuso”, “i maggiori costi di riqualificazione del patrimonio immobiliare nella città densa rispetto ai costi di nuova edificazione su spazi extra-urbani; strategie localizzative dell’offerta residenziale da parte degli operatori immobiliari in aree esterne che offrono più ampie opportunità edificatorie e minori vincoli urbanistici e istituzionali”¹⁴.

Questo inesorabile processo evolutivo ha portato con sé una serie di problematiche su cui è necessario porre attenzione. Sono infatti questioni concrete, non riguardanti solamente la forma della città, ma anche i disagi sociali e ambientali derivanti da questo “gigantesco *blob* che avvolge e cancella tutto ciò che incontra nel suo irresistibile cammino”¹⁵. L’immagine è appropriata per descrivere l’indifferenza della dispersione insediativa nei confronti delle caratteristiche proprie dei suoli. La conseguenza è la distruzione del paesaggio naturale e di testimonianze preziose della storia e della cultura della nostra civiltà.

Oltre al danno estetico, i difetti del modello della città diffusa sono molti altri: gli elevati costi di urbanizzazione e infrastrutturazione, prima di tutto, poichè questo tipo di sviluppo urbano richiede una diffusione capillare dei servizi e delle reti, che risulteranno quindi molto estese ma al tempo stesso scarsamente utilizzate; in secondo luogo le notevoli distanze in gioco rendono difficile e economicamente non sostenibile l’organizzazione di un efficiente sistema di trasporto pubblico, comportando un allungamento dei costi e dei tempi di trasporto, con un maggior impiego dell’automobile, a scapito della mobilità sostenibile (pedonale e ciclabile), e, quindi, un maggiore inquinamento atmosferico rispetto a quello prodotto dalla città compatta. Non da ultimo, si ha uno spropositato consumo di suolo, per cui vaste aree agricole vengono sottratte al proprio uso originario, per trasformarle con sviluppi edilizi caratterizzati da una bassa qualità degli spazi urbani e da una scadente coesione sociale.

14 R. Camagni, M. C. Gibelli, P. Rigamonti, *I costi collettivi della città dispersa*, (Collana “Politiche urbane e territoriali”), Alinea, Firenze 2002.

15 M. C. Gibelli, E. Salzano (a cura di), *No sprawl*, (Collana “Politiche urbane e territoriali”), Alinea, Firenze 2006.

La dispersione in Europa

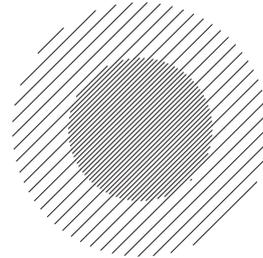
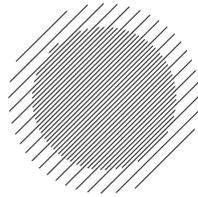
L'Unione Europea, nel 1985, ha istituito il programma CORINE (*Coordination of information on the environment*) con lo scopo primario di verificare dinamicamente lo stato dell'ambiente nell'area comunitaria, raccogliendo dati che possano guidare le politiche comuni e controllarne gli effetti, proponendo eventualmente i correttivi necessari. All'interno di questo contesto si sviluppa il progetto CORINE-Land Cover, avviato nel corso del 1986, con lo scopo di rilevare e monitorare le caratteristiche del territorio europeo. Questo progetto ha prodotto una mappatura degli usi del suolo a livello continentale, riguardante 12 nazioni per una superficie di 2,3 milioni di km², sintetizzata in una cartografia in scala 1:100.000 la cui risoluzione arriva all'unità minima di superficie pari a 25 ettari.

Tramite i dati raccolti dal programma CORINE, l'Agenzia europea per l'ambiente (EEA - *European Environment Agency*) ha prodotto il dossier "*Urban sprawl in Europe. The ignored challenge*"¹⁶, in cui viene messa in risalto la questione del consumo di suolo a livello europeo. Un dato balza all'occhio: da metà degli anni '50, le città europee si sono espanse in media del 78%, a fronte di una crescita della popolazione pari solamente al 33%. Il grafico che mette in relazione la crescita della popolazione e l'espansione delle aree costruite (da metà degli anni '50 alla fine degli anni '90) indica, quasi senza eccezioni, come le città europee siano costantemente cresciute di più rispetto alla popolazione. Tra le città italiane presenti, risaltano Palermo e Udine, per le quali la crescita degli abitanti è stata inferiore al 50%, mentre l'espansione urbana si è attestata intorno al 200%, vale a dire oltre 4 volte tanto. Per metà delle città prese in esame dallo studio, più del 90% delle aree residenziali costruite dopo il 1950 risulta essere a bassa densità, con picchi che sfiorano il 100% a Sunderland, Bruxelles e Copenhagen.

16 D. Ludlow, European Environment Agency, *Urban sprawl in Europe - The ignored challenge*, Office for Official Publications of the European Communities, 2006.

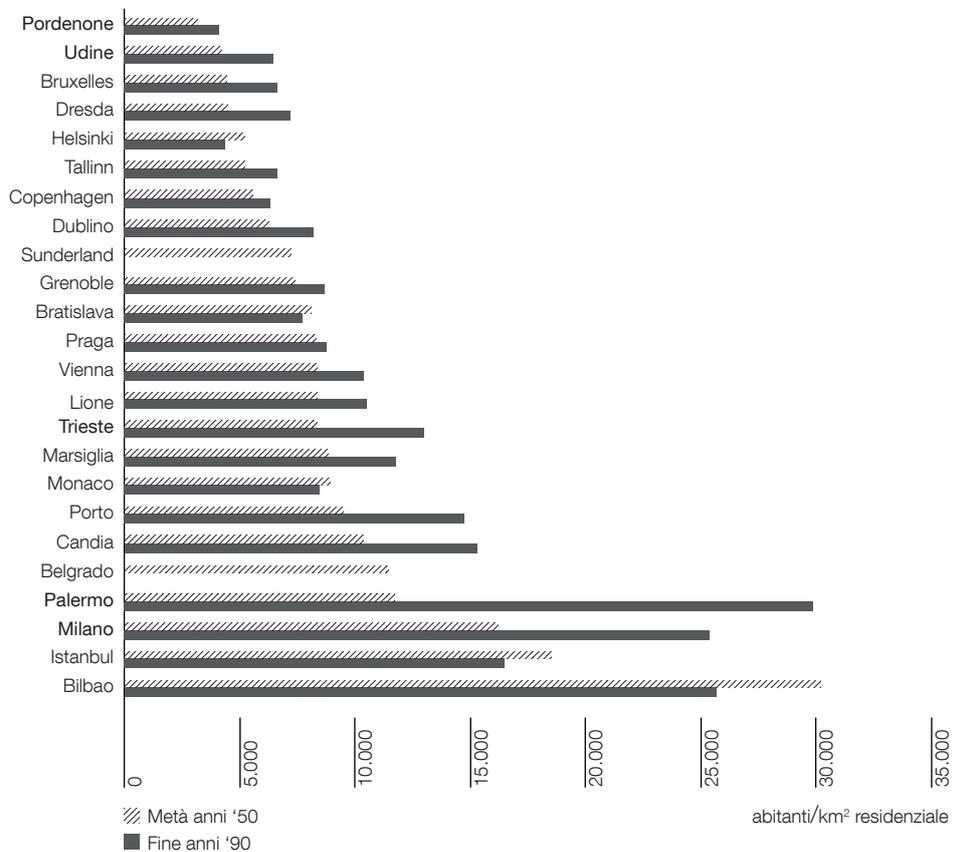
Europa

1955 ▶ 1999



POPOLAZIONE
+ 33%

CITTÀ
+ 78%

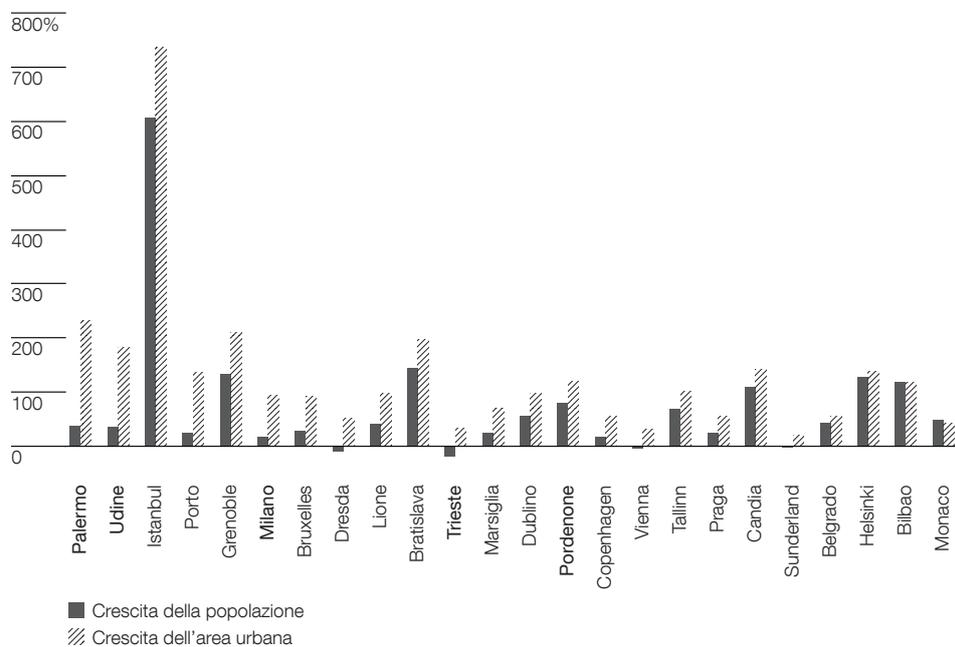


Densità residenziale a metà anni '50 e a fine '90

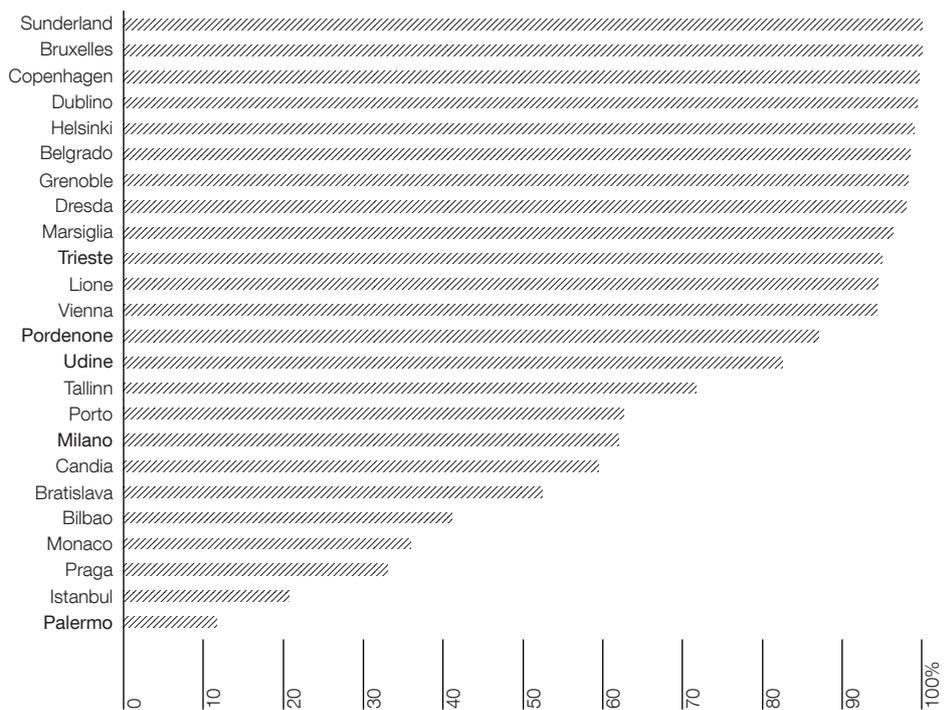
Il processo di diffusione della città è inquadrato con ancora più efficacia dal grafico che mostra l'evoluzione della densità abitativa lungo lo stesso arco temporale: il numero di abitanti per kilometro quadrato risultava essere quasi ovunque più alto a metà degli anni '50 rispetto a quanto fosse a fine anni '90. Emblematica, anche in questo caso, la città di Palermo, che vede passare la densità da circa 30.000 abitanti/km² a poco più di 10.000 ab/km² e che, nonostante questo dato, rientra tra le città più dense tra quelle prese in esame. Geograficamente, infatti, lo sprawl urbano pare caratterizzare soprattutto le città dell'Europa settentrionale e occidentale (ad esempio Helsinki, Copenhagen, Dublino), in maniera intermedia quelle dell'Europa centro-orientale (Trieste, Vienna, Belgrado, sebbene Udine risulti invece essere quella più caratterizzata dallo *sprawl* in assoluto), in misura relativamente minore quelle dell'Europa del sud, tra cui Bilbao, Palermo e Milano. Su quest'ultima abbiamo ragione di ritenere che il rapporto non abbia inquadrato adeguatamente la situazione lombarda, probabilmente limitandosi ad analizzare solamente il territorio comunale di Milano e non tutto l'hinterland, in particolare la zona della Brianza, divenuta quasi paradigmatica del problema della diffusione urbana.

La motivazione di questa distribuzione geografica dello sprawl è da ricercarsi, secondo il rapporto, nelle diverse tradizioni urbanistiche che hanno dato vita alle città europee. Le città dell'Europa meridionale sono il risultato di un lungo processo di sviluppo urbano, generalmente lento, con pochi periodi di crescita repentina: questo ha prodotto città decisamente compatte, anche se, negli ultimi decenni, il fenomeno della diffusione urbana ha iniziato a presentarsi ad una velocità senza precedenti e porterà in breve tempo a colmare la distanza che separa queste città da quelle del nord Europa, a meno di un'applicazione più severa e stringente delle politiche di governo del territorio.

Altre città compatte si ritrovano nelle repubbliche ex-sovietiche dell'Europa centrale ed orientale: la forma urbana compatta e l'alta densità riflettono il modello fortemente centralizzato di pianificazione e la sostanziale predominanza del trasporto pubblico, rispetto a quello privato, dell'era comunista. Oggigiorno queste città affrontano



Crescita di popolazione e area urbana (metà '50 - fine '90)



Area residenziali a bassa densità rispetto a tutte le aree residenziali costruite a partire da metà anni '50

gli stessi problemi delle città meridionali, con un forte sviluppo della dispersione urbana in seguito alla liberalizzazione del mercato del suolo, all'evoluzione dei gusti e delle preferenze abitative, al miglioramento delle prospettive economiche. Questo si traduce in una forte pressione verso nuove espansioni urbane a bassa densità, assecondate dal sopravvenire di una pianificazione meno restrittiva.

Le città dell'Europa settentrionale e occidentale sono caratterizzate da una minore tradizione urbanistica; su di esse ha avuto maggiore influsso un ideale di pianificazione votato alla costruzione di sobborghi giardino, spaziosi e poco compatti: il risultato è stato uno sviluppo molto maggiore dei sobborghi e una densità molto bassa, favorita anche dalle tendenze abitative che preferiscono villette uni- o bifamiliari. Queste città, in virtù delle loro caratteristiche, risentono meno del contrasto fra il tessuto consolidato, generalmente compatto nelle città meridionali ed orientali, e la tendenza alla dispersione delle nuove espansioni.

Lo sprawl urbano in Europa si concentra in particolar modo sulle regioni costiere: tra il 1990 e il 2000, l'urbanizzazione sulle coste è cresciuta mediamente il 30% più velocemente rispetto a quella nelle aree interne, raggiungendo i suoi picchi sulle coste di Portogallo, Spagna ed Irlanda.

La situazione italiana

“Il paesaggio è il grande malato d’Italia. Basta affacciarsi alla finestra: vedremo villette a schiera dove ieri c’erano dune, spiagge e pinete [...] Vedremo boschi, prati e campagne arretrare ogni giorno davanti all’invasione di mesti condomini, vedremo coste luminose verdissime colline divorate da case incongrue e ‘palazzi’ senz’anima, vedremo gru levarsi minacciose per ogni dove”¹⁷. È così che Salvatore Settis inizia “Paesaggio Costituzione cemento”, delineando questo fosco quadro in cui, in Italia, il paesaggio è solamente sfruttato come spazio costruibile (distruggendolo) e non come risorsa dotata di un valore intrinseco (che andrebbe invece valorizzato). Ancora: “Sempre più spesso sono consegnate a speculatori senza scrupoli le città che furono per secoli il modello d’Europa per l’armonioso innestarsi di ogni nuovo edificio sul robusto, mirabile tessuto antico, per una cultura urbana diffusa che vietava non alla mano, ma al cuore e all’anima di deturpare la bellezza. Monti, campagne, marine sono sempre meno il tesoro e il respiro di tutti i cittadini, sono anzi ormai la troppo facile riserva di caccia di chi cinicamente li devasta calpestando il bene comune per il proprio cieco profitto”.

Sono molti, infatti, i dati e gli indicatori che ci segnalano come il suolo italiano sia continuamente sotto attacco, in una fame di trasformazione e cementificazione che non sembra poter essere saziata. Secondo i dati ISTAT, raccolti nel dossier del WWF “2009, L’anno del cemento. Dossier sul consumo di suolo in Italia”, tra il 1990 e il 2005 la superficie agricola utilizzata (SAU) in Italia si è ridotta di 3.663.000 ettari, una superficie maggiore della somma dell’estensione di Lazio ed Abruzzo. Si tratta di oltre il 17% di suolo a destinazione agricolo che è andato perduto, in buona parte per l’urbanizzazione di nuove aree, sebbene questo processo non sia avvenuto in maniera uniforme su tutto il territorio nazionale: alcune regioni vedono questo fenomeno in maniera molto limitata (Trentino-Alto Adige e Basilicata stanno

¹⁷ S. Settis, *Paesaggio Costituzione cemento – La battaglia per l’ambiente contro il degrado civile*, Einaudi, Torino 2010.

infatti sotto al 5%), altre invece sono più colpite (Calabria -26,13%, Sicilia ed Emilia-Romagna -22%), fino ad arrivare al caso eclatante della Liguria (-45,55%), forse non incidentalmente vittima dei recenti fenomeni alluvionali.

Prendendo in considerazione un lasso di tempo più ampio, la tendenza non cambia, se non denotando una preoccupante accelerazione, negli ultimi decenni, del consumo di suolo. Tra il 1950 ed il 2000 la superficie agricola utilizzata ha perduto più di 5 milioni di ettari, di cui oltre 2 milioni per nuove urbanizzazioni, vale a dire una superficie più estesa che l'intero territorio del Veneto (18.399 km²). Nello stesso tempo (per la precisione tra il 1956 ed il 2001) la superficie urbanizzata in Italia è cresciuta del 500%, al ritmo di 244.000 ettari annui¹⁸. La città di Roma, a titolo di esempio, tra il 1950 ed il 2000 ha visto la sua superficie urbana crescere di 7 volte; tendenza destinata a continuare, visto che il PRG in vigore prevede l'urbanizzazione di ulteriori 15.000 ettari, su cui costruire altri 70 milioni di metri cubi. Quello di Roma non è un caso isolato: tra il 1991 ed il 2001, la popolazione italiana ha registrato un incremento dello 0,4%; nello stesso periodo la superficie urbanizzata è cresciuta del 15%, vale a dire oltre 37 volte l'incremento demografico, ed è aumentata di un ulteriore 7,8% tra il 2002 ed il 2008¹⁹.

La cementificazioni non si distribuisce uniformemente in tutta Italia: sulle pianure, che costituiscono a malapena il 18% del territorio nazionale, si concentra quasi il 60% delle urbanizzazioni; anche a livello regionale la distribuzione non è costante, regioni come la Basilicata vedono il proprio suolo artificializzato solamente per l'1%, mentre le regioni più industrializzate, su tutte la Lombardia, arrivano a toccare un allarmante 10%. Anche l'urbanizzazione procapite si distribuisce in maniera variegata sul territorio: si passa dai 120 m² della Basilicata agli oltre 400 m² del Friuli-Venezia Giulia, con una media nazionale che si attesta intorno ai 230 m² di territorio urbanizzato per ogni

18 WWF Italia, 2009, *L'anno del cemento. Dossier sul consumo del suolo in Italia*, <http://www.wwf.it/client/ricerca.aspx?root=21238&content=1>

19 AA.VV., *Rapporto annuale - La situazione del Paese nel 2008*, ISTAT, Roma 2009.

Italia

1956 ▶ 2001



Superficie urbanizzata

+ 500%

1990 ▶ 2005



Superficie libera

- 3.663.000 ha



Suolo agricolo

- 2.000.000 ha

Emilia-Romagna

1976 ▶ 2003

96.000 ha



Suolo agricolo

- 13%

- 20 ha/giorno

68,5% ▶ 59,6%



Suolo urbanizzato

+ 76,1%

+ 8,2 ha/giorno

4,8% ▶ 8,5%

abitante. Il 20% dei comuni italiani vede il suo territorio urbanizzato per oltre il 10%, 500 di questi superano il 25% e sono più di 100 quelli che hanno un livello di urbanizzazione superiore al 50%. Il territorio italiano non è solamente molto artificializzato, lo è anche in maniera piuttosto dispersa. A confermarlo è il dato relativo alla ripartizione delle superfici artificiali a seconda del tipo di tessuto e di funzione: il 65,33% è destinato ad aree residenziali a tessuto discontinuo, il 15,21% ad attività industriali e commerciali, solamente il 10,25% invece è caratterizzato da un tessuto residenziale continuo.

Il rapporto annuale ISTAT 2008 racconta di un'Italia in cui si continua a costruire: dal 1995 al 2006 sono stati rilasciati permessi di costruire per un totale di 3,1 miliardi di metri cubi (più di 261 milioni all'anno), di cui l'80% per fabbricati di nuova costruzione ed il 40% per interventi di edilizia residenziale, costruiti ad un ritmo di 106 milioni di metri cubi ogni anno. Nel triennio tra il 2006 ed il 2008, i valori denotano un trend in aumento: sono stati autorizzati 284 milioni di metri cubi ogni anno, di cui il 45,2% a destinazione residenziale; il 2007 ha visto costruite 732.157 nuove unità immobiliari, di cui 309.379 residenziali (dati dell'Agenzia del Territorio); nel 2008 sono stati fabbricati 59.000 nuovi edifici residenziali, pari a 320.000 nuove abitazioni per un volume di 126.200.000 metri cubi (dati del Cresme - Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio). Confrontando questi dati con il numero di abitanti italiani, risulta che ogni anno si costruiscono in media 22,3 nuovi metri cubi per abitante, con punte che raggiungono i 35 mc/abitante nelle regioni del nord-est. Ancora più preoccupante è il fatto che questi dati sono sicuramente sottostimati, poichè sono calcolati sulla base dei permessi rilasciati e dunque non tengono in considerazione tutta la quota di cementificazione dovuta all'edilizia abusiva.

Per diversi anni, gli unici dati sistematici sull'uso del suolo in Italia erano quelli raccolti all'interno del progetto CORINE-Land Cover, che però, data la sua scala sovranazionale, mancano di quella risoluzione necessaria per descrivere le trasformazioni medie e piccole che caratterizzano gran parte delle urbanizzazioni italiane. In risposta a

questo, e per cercare di mettere ordine tra i dati incoerenti, parziali e discontinui, raccolti da vari enti ed istituzioni italiane, è stato istituito il Centro di Ricerca sui Consumi di Suolo (CRCS). Originariamente noto come ONCS (Osservatorio Nazionale sui Consumi di Suolo), scaturisce dalla collaborazione tra Dipartimento di Architettura e Pianificazione (DiAP) del Politecnico di Milano, Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) e Legambiente, con il compito di elaborare strumenti adeguati per la costruzione di basi di dati utili ad accompagnare le decisioni di pianificazione, di raccogliere e verificare tali dati e, in definitiva, di restituire un quadro aggiornato sulla situazione del territorio italiano in materia di uso di suolo. Ad oggi, sono stati elaborati i dati su sole cinque regioni, peraltro disponendo di basi di dati relative a periodi temporali differenti: Lombardia (1999-2005), Emilia-Romagna (1976-2003), Friuli-Venezia Giulia (1980-2000), Piemonte (1991-2001), Sardegna (rilevazioni successive al 2009).

Il quadro riassuntivo relativo alla regione Emilia-Romagna copre l'arco di tempo più ampio, quasi un trentennio, consentendo di analizzare il fenomeno del consumo di suolo su un orizzonte abbastanza solido: tra il 1976 ed il 2003 si sono urbanizzati 80.964 nuovi ettari di terreno, come se fossero state costruite 14 nuove città della stessa grandezza di Bologna, con una contemporanea perdita di 197.576 ettari di suolo agricolo. Sono stati urbanizzati giornalmente 82.000 m² di terreno, ovvero 12 nuove Piazza Maggiore di Bologna ogni giorno. In percentuale, il suolo agricolo è passato dal 68,5% al 59,6%, mentre la superficie urbanizzata è cresciuta dal 4,8% all'8,5%, con un incremento di 7,5 m² per abitante ogni anno²⁰.

Come si è già accennato, questo continuo consumo di nuovo suolo è solamente in minima parte giustificato dall'incremento demografico e dal mutare delle condizioni economiche e sociali. Dovendo raccontare le dinamiche edilizie italiane, è più facile trovarsi ad usare un "nonostante", piuttosto che un "perciò". A tal proposito, Settis

20 AA.VV., *Osservatorio Nazionale sui Consumi di Suolo - Primo rapporto 2009. Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lombardia, Piemonte*, (collana "Politecnica"), Maggioli, Rimini 2009.

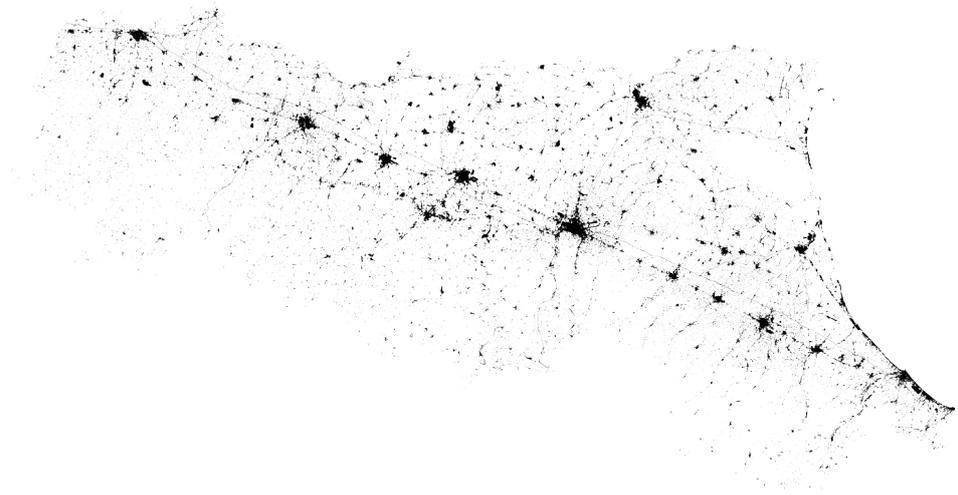
sottolinea tre grandi paradossi che caratterizzano l'approccio verso il paesaggio di istituzioni e autorità.

Il primo è di ordine quantitativo: l'Italia è il paese che, in Europa, registra il tasso di crescita demografica più basso in assoluto, ma è anche il paese che, sempre in Europa, mostra il più alto tasso di consumo del territorio. Si tratta di una evidente contraddizione, denunciata anche dai dati riportati precedentemente, in cui si faceva notare la discrepanza tra la crescita della popolazione e quella delle superfici urbanizzate.

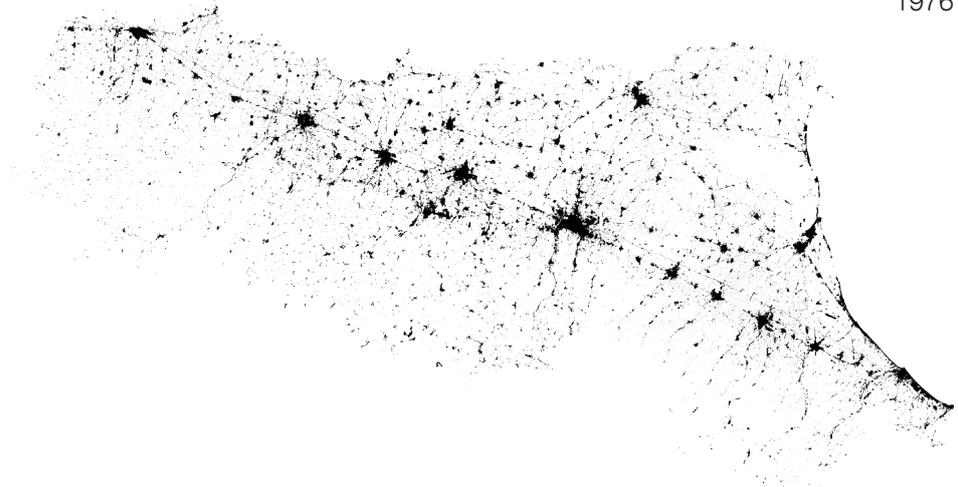
Il secondo paradosso si riscontra tra "teoria" e "pratica", tra "dire" e "fare": dal punto di vista legislativo, l'Italia è uno degli stati dotati di un complesso di leggi tra i più rilevanti a livello mondiale per quanto riguarda la tutela del paesaggio e del patrimonio culturale, principio inserito nella Costituzione stessa. L'Italia però è anche il paese il cui paesaggio è continuamente sotto attacco, aggredito nel pieno disprezzo delle norme o nell'apparente rispetto delle stesse, che però vengono "interpretate" (invece che osservate) e piegate al volere di proprietari e costruttori.

Il terzo (ma probabilmente non ultimo) paradosso si concretizza a livello comunicativo: l'attività scientifica sul tema della tutela del paesaggio è abbondante, frutto di una lunga riflessione e di numerosi convegni e seminari, che al riguardo hanno prodotto una bibliografia piuttosto cospicua; eppure nella scuola, e per molti versi anche sui media, non si parla quasi mai di paesaggio e territorio. Manca quel travaso di informazioni e di conoscenza che permetterebbe il formarsi di una coscienza collettiva, estesa anche al di fuori della cerchia degli addetti ai lavori e degli esperti del settore; quella coscienza che potrebbe mutare l'approccio e la considerazione che cittadini ed istituzioni hanno verso il territorio.

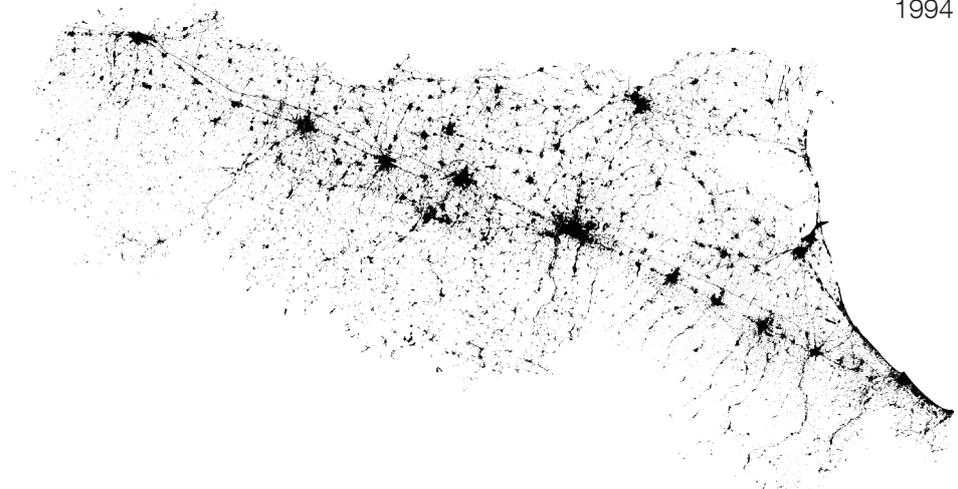
A dispetto del citato impianto normativo volto alla tutela del paesaggio e del patrimonio culturale, negli anni si sono registrati diversi interventi legislativi in senso opposto. Un altro esempio è dato dalla cosiddetta legge "Tremonti-bis" (legge 383/2001), fra i cui provvedimenti era



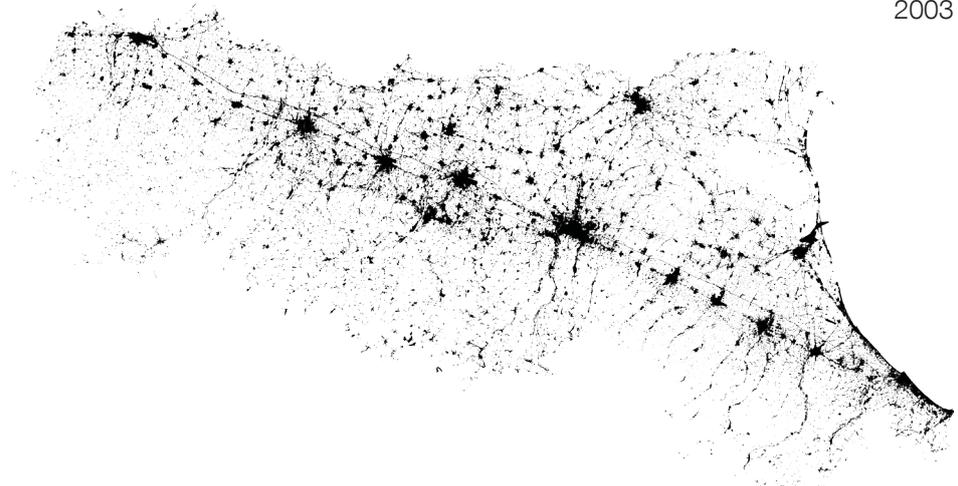
1976



1994



2003



Superficie urbanizzata in Emilia-Romagna, 2008
(elaborazione su dati del Centro Cartografico regionale)

inserita la detassazione del reddito d'impresa reinvestito in azienda, ed in particolare nella costruzione o nell'ampliamento di immobili funzionali all'attività aziendale: il risultato è stato un boom nella costruzione di capannoni ed edifici industriali, per lo più nel nord-est, che sono però rimasti per lo più inutilizzati, poichè la loro edificazione non rispondeva a necessità pratiche ma ad interessi economici.

Un ulteriore caso, più generale, è legato all'evoluzione della gestione degli oneri di urbanizzazione: la legge Bucalossi (legge 10/1977) prevedeva che fossero obbligatoriamente destinati alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al risanamento di complessi edilizi nei centri storici ed alla manutenzione ordinaria del patrimonio culturale. La situazione è mutata con l'approvazione del Testo unico per l'edilizia (D.P.R. 380/2001), ad opera del governo Amato, che ha abrogato il suddetto principio in nome dell'autonomia finanziaria dei comuni. Questo, unito alla cronica scarsità di risorse economiche ed all'abolizione dell'imposta comunale sugli immobili (solo recentissimamente reintrodotta all'interno della nuova IMU, Imposta Municipale Unica), ha trasformato gli oneri di urbanizzazione in una delle principali fonti di finanziamento dei comuni, sfruttata per ogni tipo di finalità. Gli oneri vengono così messi a bilancio ogni anno, generando quindi la necessità di cannibalizzare sempre nuovo territorio, producendo oltretutto nuove urbanizzazioni carenti di infrastrutture e servizi poichè i relativi oneri, che proprio a questo dovrebbero servire, sono invece destinati altrove.

Tendenze recenti

Negli ultimi anni si è rilevata una contrazione negli usi degli spazi esistenti all'interno della città diffusa, che ha portato all'esigenza di una loro riorganizzazione. Questo è legato ad una decrescente capacità della casa uni- o bifamiliare di rispondere all'evoluzione della domanda abitativa e una connessa migrazione della preferenza verso soluzioni abitative più aggregate e dalle dimensioni più contenute, caratterizzate da una maggiore efficienza, meno onerose e localizzate

in zone più centrali e meglio collegate. Questo cambio nei gusti e nelle preferenze dell'abitare è dovuto, da un lato, ai mutamenti strutturali nella composizione e nell'organizzazione della famiglia media italiana (la cui dimensione media è stabilmente in diminuzione) ed alla pluralizzazione dei modi dello stare insieme. Dall'altro è frutto dell'esperienza maturata negli insediamenti a bassa densità già costruiti: la loro bassa qualità e la scarsa abitabilità dovuta all'assenza di servizi pubblici che garantissero minime occasioni di socialità ed urbanità, l'affaticamento provocato dalla mobilità suburbana ed extraurbana, una nuova sensazione di insicurezza percepita relativamente a questo tipo di insediamenti (opposta rispetto alle iniziali promesse di sicurezza e intimità). Il risultato sono parti di città relativamente nuove, ma già interessate da condizioni più o meno sporadiche di sottoutilizzo o di abbandono.

Considerazioni analoghe sono possibili anche per gli edifici produttivi: ad essere più interessati da fenomeni di questo tipo sono gli insediamenti artigianali più piccoli e più datati, che scontano la loro scarsa accessibilità dovuta alla localizzazione, spesso in zona agricola oppure incastrata all'interno del tessuto residenziale dei piccoli centri abitati da cui sono stati generati.

Tutto questo non significa comunque che la città abbia smesso di espandersi: da un lato si assiste ad un fenomeno di sovrapproduzione edilizia che preferisce urbanizzare nuovo suolo agricolo, costruendo ex-novo, piuttosto che recuperare o riqualificare l'esistente, che rimane così in disuso o abbandonato. Dall'altro, al posto delle lottizzazioni tradizionali in cui è il singolo a provvedere alla costruzione del proprio edificio, sono in aumento le urbanizzazioni di medi e grandi complessi unitari, in cui soggetti immobiliari più robusti producono isole residenziali seriali, placche produttive e grandi contenitori commerciali o terziari che si attestano sulle reti infrastrutturali di rango superiore, calati dall'alto senza alcuna relazione col tessuto urbano esistente.

Una risposta: densificazione del costruito

Un'ipotesi alternativa per lo sviluppo delle città si sta progressivamente facendo strada nel dibattito urbanistico e, in misura per ora minore, anche nella pratica delle amministrazioni pubbliche. Si tratta "di impiegare la massa critica di spazi di piccole e medie dimensioni, sottoutilizzati e in via di svuotamento, come l'elemento su cui fare leva per sostanziare un'ipotesi di ricomposizione insediativa, che asseconi le esigenze emergenti di abitabilità, di accessibilità e di sviluppo espresse dai territori, ma che rifletta sulla possibilità di coniugare, a livello complessivo, queste istanze verso un orizzonte di stabilizzazione dell'urbanizzazione"²¹.

L'obiettivo è dunque perseguire la *densificazione* dei centri urbani, in contrapposizione all'attuale tendenza generalizzata all'espansione: il modello è quello della città compatta, teorizzato all'interno della riflessione urbanistica degli anni '90 e raccomandato dalla stessa Unione Europea come sistema preferenziale di sviluppo per le città. L'idea di fondo è quella di limitare la diffusione urbana, concentrando la nuova edificazione sulle aree libere o abbandonate già presenti all'interno del tessuto costruito ed avviando politiche ed interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistente. Questa idea nasce con un duplice scopo: contrastare, da un lato, il consumo di territorio e gli effetti negativi che esso produce; migliorare, dall'altro l'aspetto estetico e la vivibilità delle città, tentando di annullare i problemi della città diffusa (su tutti gli elevati costi di infrastrutturazione e di trasporto e la scarsa qualità degli spazi urbani), minimizzando però le problematiche proprie della città compatta, e cioè una minor presenza ed accessibilità di spazi verdi, una maggior congestione urbana, l'inquinamento acustico ed atmosferico più concentrato ed una diminuzione della *privacy* degli abitanti.

Quella della densificazione è un'ipotesi indagata su più piani, sia come ricerca urbanistica ed architettonica (anche spiccatamente

21 F. Zanfi, *I nuovi orizzonti della città diffusa. Dinamiche emergenti e prospettive per il progetto urbanistico*, in: «Urbanistica», n. 147, luglio-settembre 2011, pag. 100-107.

teorica) che nella pratica urbanistica ed edilizia di alcuni comuni. Alla prima categoria vanno sicuramente ascritte le proposte elaborate da alcuni studi di architettura come Baukuh e (soprattutto) MVRDV, mentre appartengono al secondo tipo gli strumenti di pianificazione a “crescita zero” adottati da diverse municipalità italiane.

Tra queste ultime si segnalano i casi dei comuni Bolzano, Firenze, Lastra a Signa e Napoli, oltre alle esperienze pionieristiche di Cassinetta di Lugagnano (in provincia di Milano) e Solza (Bergamo), che hanno adottato piani urbanistici che non prevedono il consumo di nuove porzioni di suolo. Il comune di Solza, ad esempio, conta circa 2.000 abitanti distribuiti su un territorio di 1,23 km², di cui più del 50% risulta già urbanizzato: la scelta dell'amministrazione è stata quella di negare qualsiasi intervento che consumasse ulteriore territorio, nonostante questo significhi rinunciare ai relativi oneri di urbanizzazione, una fonte di finanziamento quasi imprescindibile oggi per le amministrazioni comunali. La città di Bolzano si è dotata di un *masterplan* urbano in cui esplicita la tendenza alla crescita zero: nel concreto stabilisce che i due terzi del territorio comunale sono a verde ed a vigneti, l'espansione urbana è limitata da cunei verdi mentre si punta a densificare l'esistente riutilizzando aree ed edifici dismessi. Firenze, nella stesura del nuovo piano strutturale comunale, ha posto un netto stop al consumo di territorio, cancellando 250.000 mq di espansione che erano previsti nei vecchi piani ed individuando invece più di un milione di metri quadri disponibili in aree di recupero interne alla città, contestualmente alla definizione di un completo sistema di mobilità pubblica. In questo modo si punta ad interrompere la continua aggressione alle poche aree della periferia ancora libere, concentrando l'attenzione sul patrimonio di contenitori dismessi dislocati su tutto il territorio comunale.

Diversi comuni italiani, tra cui alcuni di quelli appena citati, hanno anche dato vita ad associazioni volte a diffondere la cultura del rispetto dell'ambiente e della tutela del territorio, tra cui meritano di essere segnalate il movimento *Stop al Consumo di Territorio* (www.stopalconsumoditerritorio.it), che chiede “una moratoria generale ai

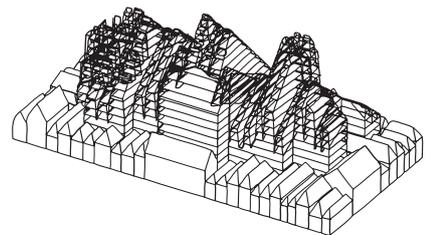
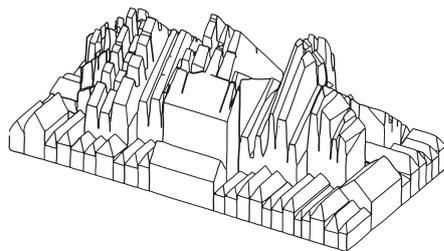
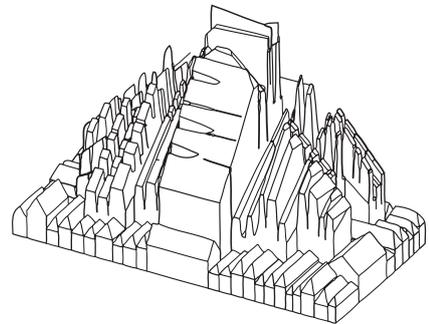
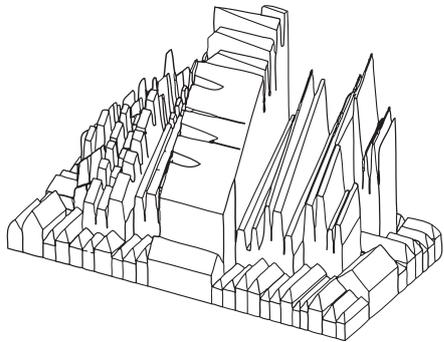
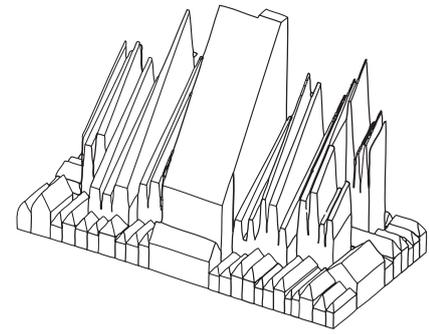
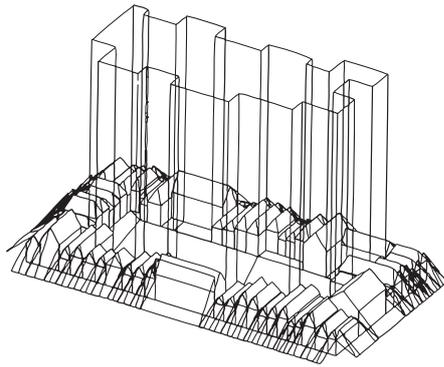
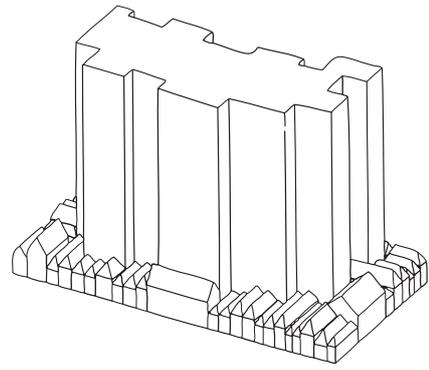
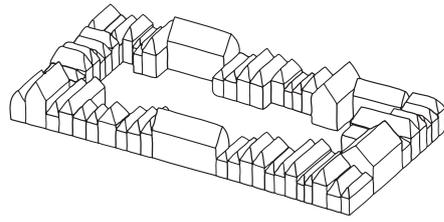
piani regolatori e delle lottizzazioni, in attesa che ciascun Comune faccia una precisa ‘mappatura’ di case sfitte e capannoni vuoti”²², e l’Associazione dei Comuni Virtuosi (www.comunivirtuosi.org), che raggruppa tutti quei comuni che aspirano “ad una ottimale gestione del territorio, all’insegna del principio ispiratore del ‘no consumo di suolo’ [...], ridurre l’impronta ecologica della macchina comunale [...], ridurre l’inquinamento atmosferico promuovendo politiche e progetti concreti di mobilità sostenibile [...]”²³.

Sul piano della ricerca architettonica, lo studio olandese MVRDV ha prodotto diversi saggi sul tema della densità e dell’evoluzione futura delle città, raccogliendo parte di questo lavoro all’interno del libro “FARMAX”, che già dal titolo esprime l’intenzione di verificare le conseguenze di una massimizzazione dello sfruttamento del suolo (FARMAX sta per “massimo F.A.R.”, Floor Area Ratio, cioè indice di edificabilità). L’obiettivo delle proposte che esso contiene è infatti quello di concentrare al massimo l’edificazione per preservare la campagna olandese residua, sempre più messa in pericolo dall’avanzare delle espansioni residenziali a bassa densità tipiche del nord Europa.

I progetti che sono presentati nel libro hanno dei caratteri fortemente sperimentali e in qualche modo provocatori. In “*Shadowtown*”, un progetto di concorso per Bergen op Zoom (NL), la proposta è quella di concentrare tutta l’edificazione necessaria a coprire il fabbisogno di alcuni decenni nell’area attorno alla stazione ferroviaria, creando una sorta di catena montuosa artificiale dalla dimensione imponente, che però risulti invisibile dalle strade del centro storico medievale, al fine di preservarne il valore monumentale. Una soluzione simile è proposta in “*Gothics*”, uno studio per la densificazione del centro di Amsterdam che punta a sfruttare lo spazio delle corti interne agli isolati storici, sviluppandole in altezza ma sagomando i volumi in modo che non siano visibili dalle strade. “*Trojan Extrusion*” propone invece una soluzione

22 dal Manifesto nazionale del movimento “Stop al Consumo di Territorio”: http://www.stopalconsumoditerritorio.it/index.php?option=com_content&task=view&id=18&Itemid=52

23 dallo Statuto dell’Associazione dei Comuni Virtuosi, raggiungibile all’indirizzo <http://www.comunivirtuosi.org/index.php/associazione/statuto>



MVRDV, *Gothics - Design study for densification of the centre of Amsterdam*
in:
MVRDV, W. Maas, J. van Rijs, R. Koek, *FARMAX – Excursions on Density*,
010 publishers, Rotterdam (Olanda) 1998.

differente per Rotterdam: gli isolati esistenti vengono sopraelevati fino ad un'altezza uniforme, creando una sorta di "mare" funzionale su cui galleggiano i monumenti, la chiesa e le torri per uffici. "New! New Babylon" immagina invece, sempre con riferimento a Rotterdam, un "tetto" abitato sopra la città, sostenuto da torri per parcheggi e aperto da squarci che lascino filtrare la luce alla città sottostante: si tratta di una "nuvola di potenziale" sopra l'attuale spazio pubblico della città.

Nel panorama italiano, la questione della densificazione è stata affrontata con efficacia (e con l'aggiunta di una rilevante componente sociale) dallo studio Baukuh nel progetto "50.000 case per Milano", presentato all'interno del padiglione italiano alla Biennale di Architettura di Venezia del 2008. Lo studio si propone di soddisfare la necessità di case a basso costo di Milano, quantificata in circa 50.000 alloggi per i ceti meno abbienti, distribuendole all'interno del tessuto urbano già costruito e diluendole con quote di edilizia privata, in modo da garantire la sostenibilità dell'intervento e la mescolanza sociale necessaria ad evitare la ghettizzazione per classe sociale. La proposta è "un insieme di iniezioni volumetriche puntuali [che] vanno ad invadere la città come piccoli, disciplinati parassiti, votati al sacrificio come gli *space invaders* di un videogioco degli anni ottanta. Le nuove case precisano bordi, definiscono posizioni e così scoprono relazioni possibili, intensificano un paesaggio generico"²⁴.

24 Baukuh, *50.000 case per Milano*, in: F. Garofalo (a cura di), "L'Italia cerca casa – Housing Italy", Electa, Milano 2008

La “questione casa”

Torna il problema casa. Sembra uno slogan del dopoguerra, eppure queste due parole assieme sintetizzano una situazione quanto mai attuale. Infatti, in Italia (e non solo) si torna a parlare del tema dell'alloggio per tutte le fasce sociali, dopo che l'argomento era stato accantonato per buona parte degli anni '80 e tutti gli anni '90.

Ripercorrendo sinteticamente la serie storica italiana, la questione casa è ciclicamente comparsa tra gli interessi dello Stato in tre momenti principali. L'avvio delle politiche pubbliche e sociali sul tema della casa risale al 1919, anno in cui venne promulgata la legge Luzzati, che istituzionalizzava l'edilizia economica e popolare. Questo atto legislativo fu influenzato da una grave crisi degli alloggi, dovuta all'inurbamento di grandi masse di lavoratori e al rallentamento della produzione edilizia che l'Italia affrontò in quegli anni. Viste le difficoltà del periodo, infatti, gli investimenti privati nel settore residenziale erano infatti molto rari e lo Stato si vide perciò costretto ad intervenire con agevolazioni fiscali per promuovere l'edilizia privata, nel tentativo di costruire una casa per tutti in tempi rapidi.

Il secondo momento si riferisce al ventennio fascista, quando il governo di Mussolini fece grandi sforzi per affermare il ruolo dell'edilizia residenziale statale: segno distintivo di questi anni fu la creazione di

appositi Istituti che si interessavano della costruzione di case per determinati ceti sociali. Sono esempi l'Incis, controllato direttamente dallo Stato, e gli ICP (Istituti case popolari): i primi per il ceto medio, gli impiegati statali, e il secondo per i ceti sociali più deboli.

Il terzo momento, forse il più importante e complesso, parte dal secondo dopoguerra e si conclude a metà degli anni '80. Principalmente fu caratterizzato dal doppio settennato dell'INA Casa (piano Fanfani) e dalla legge 167 del 1962: "questa consentiva ai Comuni di acquisire suoli da destinare alla realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica secondo la tripartizione: sovvenzionata (le case popolari); agevolata (essenzialmente le cooperative di abitazione) e convenzionata (quella realizzata dalle imprese e soggetta ai limiti, di prezzo o di canone, imposti dal Comune attraverso la convenzione)"²⁵. Questo terzo momento ebbe una dimensione temporale decisamente più ampia e rappresenta, ad oggi, il più alto livello di impegno statale per la realizzazione di alloggi a servizio dei ceti popolari.

L'esigenza abitativa di questi anni derivò soprattutto da fattori economici e produttivi: le fabbriche cominciarono in questo periodo ad assumere un gran numero di ex contadini, i quali vedevano nel ruolo dell'operaio un riscatto sociale ed economico. Questa migrazione, o inurbamento, portò nelle nuove periferie urbane migliaia di persone e, quindi, la necessità di fornire loro una casa. Le condizioni in cui versava il ceto operaio del tempo trasformarono la questione abitativa in questione sociale: ben presto il disagio culminò in proteste e scioperi. I più importanti furono il 3 luglio 1969 a Torino e il 19 novembre dello stesso anno a Milano. Le grandi città dell'Italia del nord furono le prime ad assistere a episodi del genere, ma anche il meridione si trovava a fare i conti con problemi di sovraffollamento e di abitazioni "improprie".

L'emergenza casa era quindi una problematica che interessava tutta la penisola, anche se con sfumature diverse. La situazione nel nord Italia era però più dinamica: il movimento operaio (e quindi le lotte di

25 G. Caudo, *Dalla casa all'abitare*, in: F. Garofalo (a cura di), *L'Italia cerca casa - Housing Italy*, (Catalogo dell'11a Mostra Internazionale di Architettura, Venezia), Electa, Milano 2008.

classe), congiuntamente alla pressione delle grandi imprese, ottenne i maggiori risultati: il 22 ottobre 1971 fu approvata la legge sulla casa, la numero 865, a cui qualche anno dopo seguì il piano decennale sulla casa, con la legge 457/1978. Questi due interventi legislativi diedero il via a un consistente intervento dello Stato sulla questione sociale ed abitativa, ma i risultati non arrivarono: molti degli interventi di quegli anni portarono alla creazione di luoghi degradati e pericolosi, a causa della mancanza assoluta di un piano di gestione e per l'assenza di servizi adeguati.

Negli anni '90 l'argomento casa non venne più trattato dagli organi pubblici, sfiduciati dagli insuccessi dei decenni precedenti, e si lasciò al mercato la gestione dei prezzi degli affitti e delle abitazioni. Si fece strada la convinzione che il libero mercato potesse autonomamente rispondere alle necessità delle fasce più deboli.

Evoluzione della domanda

La crisi di oggi è però molto differente dai precedenti storici: una breve analisi del mercato può aiutare a chiarire la situazione odierna. Negli anni che vanno dal 1997 al 2005 il mercato immobiliare ha assistito ad un vero e proprio *boom*, caratterizzato da un'incredibile quantità di compravendite, che hanno portato ad un aumento spropositato dei prezzi delle abitazioni e degli affitti. Alcuni dati: "nel periodo 1997-2007 sono state compravendute in Italia poco meno di 10,7 milioni di abitazioni, pari al 37% dello stock abitativo del paese; nello stesso periodo i prezzi delle abitazioni sono cresciuti in valori costanti del 51% in Italia e del 65% nei grandi comuni; quelli degli affitti del 49% in Italia e dell'85% nei grandi comuni."²⁶ Prima di affrontare i disagi che questo aumento dei costi ha portato, cerchiamo di capirne le cause.

I motivi sono economici, demografici e politici. L'incremento del numero di alloggi venduti e comprati deriva da due fattori economici: la nascita del *trading* immobiliare, inteso come investimento e speculazione, e

26 L. Bellicini, *Ritorna il problema della casa*, in: «Casabella», n. 774, febbraio 2009, pag. 12.

la domanda di sostituzione dell'alloggio. Quest'ultima ha interessato le famiglie già in possesso di una casa di proprietà, che, spinte dall'incertezza dovuta alla crisi economica nel nuovo millennio, hanno deciso di vendere per comprare qualcosa di maggior qualità o valore. In pratica la tendenza comune è stata quella di investire nel mattone, scelta tra le più classiche nei periodi di difficoltà, in virtù dell'elevato margine di sicurezza che raramente si ritrova nelle altre tipologie di investimento.

La possibilità di una rendita nel settore edile ha portato, negli stessi anni, alla creazione di una figura "nuova" del mercato: il promotore immobiliare. Questo ruolo nasce a seguito di un processo molto complesso di ricapitalizzazione del sistema produttivo italiano, come spiega Giovanni Caudo: "a partire dal 1997 [...] le industrie italiane che detenevano un patrimonio immobiliare fisso, a garanzia per le banche, in virtù dei prestiti che le stesse gli riconoscevano, cominciano a ragionare sul fatto che sia più opportuno, nonché vantaggioso, esternalizzare e smobilizzare questo capitale immobiliare. Costituiscono così società veicolo, alle quali conferiscono gli immobili di loro proprietà. Le aziende vendono gli immobili a queste società, le quali in cambio riconoscono all'impresa, potremmo dire madre, un equivalente in denaro. A questo punto l'impresa, che ha ricevuto i soldi dalla società veicolo, non ha esposizione debitoria verso le banche ottenendo così redditività molto più alta rispetto a prima. Le società immobiliari, invece, per pagare all'industria il patrimonio fisso ricevuto si rivolgono alle banche che forniscono loro lo stesso finanziamento precedentemente concesso alle imprese. Le banche continuano così a finanziare le imprese, non più esposte a quel rischio dell'indebitamento al quale ora sono esposte le società immobiliari che devono restituire il finanziamento ricevuto dalla banca maggiorato degli interessi. Ma dove possono attingere capitali per ripagare le banche anche degli interessi maturati? Dagli immobili che gli sono stati conferiti dall'impresa! Infatti, queste società aumentando la redditività degli immobili riescono a restituire alla banca gli interessi ed il capitale; operazione questa che si traduce necessariamente

nell'incremento dei canoni e quindi anche dei valori immobiliari"²⁷. In breve, l'immobiliarista compra una casa, la tiene ferma sei mesi e la rivende a un prezzo maggiorato, guadagnando un plus valore. Questo processo è stato possibile grazie alla complicità delle banche.

A partire dal 1997/98, è stato più facile per le famiglie italiane ottenere i finanziamenti (mutui) per acquistare una casa. Questo è un altro fattore che ha fatto lievitare il numero delle compravendite, con la diretta conseguenza che l'indebitamento medio degli italiani è salito alle stelle: oggi le famiglie italiane sono, infatti, indebitate per 300 miliardi, dei quali 250 per debiti immobiliari. "Che sia stato l'indebitamento delle famiglie a sostenere il mercato immobiliare è testimoniato dall'aumento delle compravendite con mutuo ipotecario: erano circa il 30% alla fine degli anni '90, sono quasi il 50% (48%) nel 2006, con una crescita, tra il 2004 e il 2006, di tre punti. In valore assoluto, nel 2006, le compravendite con mutuo sono state 408.869. [...] Anche la durata dei mutui si è allungata passando da una media di diciannove anni del 2004 ai ventidue del 2006"²⁸.

I fattori economici non avrebbero avuto tanta incisività, se non fossero stati coadiuvati da elementi "naturali" e demografici. Negli stessi anni si assiste, infatti, ad una crescita sorprendente della domanda abitativa, spinta da un aumento del numero di famiglie, con una media di 420.000 nuovi nuclei ogni anno. Le componenti che hanno portato a questo incremento sono chiaramente identificabili: in primo luogo i flussi migratori, notevolmente aumentati nel nuovo millennio. Dal 2001 al 2008 i permessi di soggiorno sono passati da 1,5 milioni a 3,5 milioni, dato inoltre che non testimonia la reale presenza straniera nel nostro paese: nel 2008 il numero degli "irregolari" era stimato a 760.000.

La creazione di nuove famiglie italiane, spesso composte da un solo componente o da persone anziane, è il secondo fattore determinante,

27 M. Guerzoni (a cura di), *Dalla casa all'abitare - storie di case e persone al tempo della crisi globale*, Damiani, Bologna 2009.

28 F. Garofalo (a cura di), *L'Italia cerca casa - Housing Italy*, (Catalogo dell'11a Mostra Internazionale di Architettura, Venezia), Electa, Milano 2008.

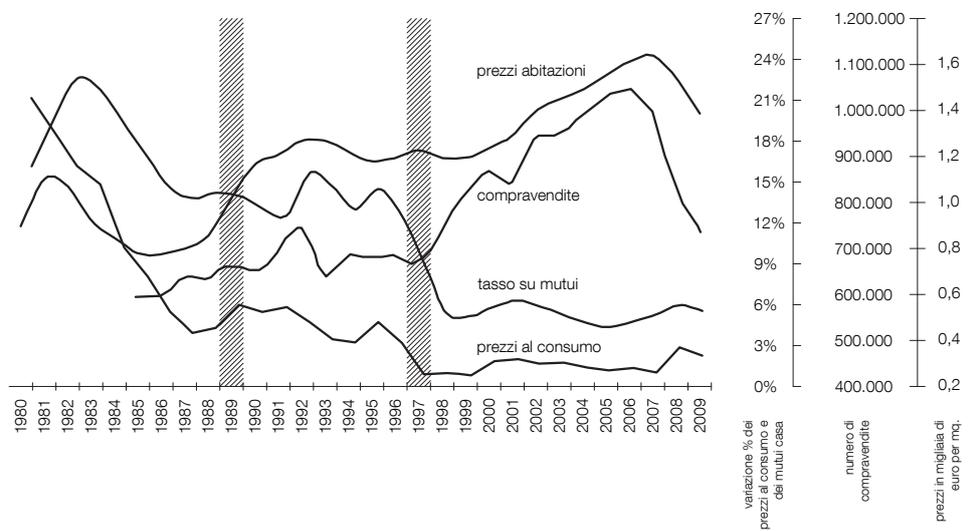
e deriva dai cambiamenti nello stile di vita e dai mutati comportamenti sociali dei nostri anni. I giovani, che fino agli anni '70 abbandonavano l'abitazione dei genitori tra i 18 ed i 25 anni, oggi diventano indipendenti solo nella fascia di età tra i 30 ed i 39 anni. Tralasciando gli studi sociologici del fenomeno, si riscontra una preponderanza significativa dei 30-39enni sulle altre fasce d'età. E sono proprio questi individui i più predisposti alla creazione di nuove famiglie e, quindi, alla ricerca di una casa. All'ondata del cosiddetto *baby boom*, si aggiunge la continua riduzione della dimensione media della famiglia italiana, perché si fanno sempre meno figli e perché si tende a vivere soli.

A partire dal 2008 questo ciclo immobiliare sembra concluso. Le varie crisi immobiliari, a partire dalla bolla speculativa statunitense, hanno indebolito le convinzioni alla base del mercato della casa. "Nel 2008 le compravendite di abitazioni si riducono del 20%, rispetto al 2007, i prezzi del 10%"²⁹. Si assiste ad un paradosso: in piena crisi abitativa, le quote di invenduto aumentano, soprattutto al nord e centro Italia. La possibilità delle famiglie italiane di acquistare una casa diminuiscono e di conseguenza si allarga il numero di persone in condizione di disagio abitativo.

Le nuove istanze

L'eccezionale aumento della domanda primaria, insieme ai vari fattori economici, ha portato ad un forte aumento dei prezzi, sia nella compravendita degli immobili, sia nei canoni d'affitto. Oltre a chi è in condizioni di povertà tali da potersi permettere di vivere soltanto in una casa popolare, esiste oggi una fetta di popolazione che appartiene al ceto medio, corrispondente al 10-15% della popolazione italiana, la quale non ha i mezzi per stare sul mercato a causa del rincaro (giovani, studenti, lavoratori precari, immigrati,...) nè rientra nei parametri necessari a vedersi assegnato un alloggio pubblico. In pratica le famiglie italiane senza casa in proprietà. Il *social housing* deve cercare

²⁹ L. Bellicini, *Ritorna il problema della casa*, in: «Casabella», n. 774, febbraio 2009, pag. 15.



Evoluzione del mercato immobiliare

di rispondere ad un bacino di utenza allargato e graduale, in cui il “nodo” della questione ruota attorno alla domanda di affitto a prezzi moderati. La liberalizzazione degli affitti del 1998 ha portato infatti ad un aumento incontrollato dei canoni, soprattutto nelle grandi città. In Italia nel 2006, il 17,7% delle famiglie (4,2 milioni) e il 16,6% d’individui (9,7 milioni) abitavano in affitto. Il 70,5% di queste fruitori paga canoni di libero mercato, che come detto, sono aumentati a dismisura negli ultimi anni.

“Nel 2005 le famiglie che avevano un contratto d’affitto con privato erano 3,2 milioni, con un’incidenza media del 24% del costo dell’affitto sul reddito netto. Per 670.000 famiglie, le fasce più deboli, quelle con redditi famigliari netti inferiori a 10 mila euro annui, la percentuale è drammatica: il 47% del reddito serve per pagare l’affitto. Ma anche le 615.000 famiglie con redditi netti da 10 a 20.000 euro si avvicinano a un peso dell’affitto vicino al 30%”, e per colpa della crisi, nel 2007, per i primi dal 47% si è passati al 66%, e per i secondi dal 29% al 38%³⁰.

L’emergenza abitativa in taluni casi si coniuga anche a esigenze sociali. Un esempio riguarda gli immigrati: il *social housing* non può rispondere solamente a un’impellenza numerica, ma deve confrontarsi anche con il difficile problema dell’integrazione. Il rischio è quello della ghettizzazione, se non vengono studiate importanti strategie di mix sociale. Un secondo esempio sono i disabili e gli anziani, che necessitano di alloggi adeguati alle loro condizioni, nonché di servizi tali da poter restare indipendenti.

Il mercato dell’affitto necessita quindi di regole per non aggravare la situazione attuale. Le nuove linee di intervento statale devono confrontarsi con la salvaguardia di un mercato della casa in affitto per le famiglie a basso reddito, con l’ampliamento verso i nuclei a reddito medio e medio-basso e, sul piano delle compravendite, con la promozione di un mercato a prezzi controllati dall’ente pubblico.

30 L. Bellicini, *Ritorna il problema della casa*, in: «Casabella», n. 774, febbraio 2009, pag. 14.

Affordable e temporary housing

L'Italia è uno dei Paesi dell'Unione Europea che si adopera meno sulla questione sociale dell'abitazione. L'edilizia pubblica in Italia raggiunge a fatica il 4,5% dell'intero patrimonio abitativo nazionale, mentre in Francia il 17,5% e nei Paesi Bassi il 34,6%: risulta evidente quanto il nostro paese sconti un forte ritardo rispetto agli altri paesi europei. I paesi nordici, ad esempio, hanno un fortissimo patrimonio di edilizia pubblica, non solo per le classi sociali deboli. Questo consente agli Stati di avere un controllo diretto del mercato immobiliare, frenando le speculazioni e garantendo un adeguato livello di mescolanza sociale.

La Germania e la Francia, invece, destinano gli alloggi pubblici solo alla classe popolare. Ogni comune della Francia deve destinare almeno un quinto degli alloggi in affitto a edilizia sociale; il controllo dello Stato è quindi molto forte. La Germania si differenzia dalla Francia, dal momento che l'edilizia popolare è gestita da soggetti privati (esiste comunque una supervisione statale attraverso il controllo dei prezzi). Anche in Inghilterra e Olanda non è lo Stato che amministra le case popolari, ma alcune società "senza profitto" fanno da intermediarie³¹.

In Italia il mercato immobiliare è essenzialmente diviso in tre reparti: quello sociale a totale carico dello Stato, quello a libero mercato, e un terzo mercato intermedio, detto anche della casa a costo accessibile (*affordable housing*): "un'offerta intermedia rivolta a quella fascia sociale, ogni giorno sempre più nutrita, non così indigente da poter accedere alla graduatoria per la casa popolare e non così facoltosa da poter accedere un mutuo per comprarsi una casa in libero mercato o da poter vivere in una casa in affitto considerati gli elevati valori immobiliari"³². Lo Stato deve cercare di imporsi proprio su questo ramo intermedio, in continua crescita, così come stanno già facendo altri paesi europei.

31 N. Braghieri, *Sociale, economica, popolare*, in: «Casabella», n. 774, febbraio 2009, pag. 18.

32 G. Caudo, *Dalla casa all'abitare*, in: F. Garofalo (a cura di), *L'Italia cerca casa - Housing Italy*, (Catalogo dell'11a Mostra Internazionale di Architettura, Venezia), Electa, Milano 2008.

L'impegno pubblico non basta. L'abitazione, e soprattutto l'individuo, deve tornare al centro degli studi del progettista. La possibilità di sperimentare è fondamentale in un settore ormai regolato solamente dalla rendita. Sperimentare non solo tipologie edilizie o forme, ma anche stili di vita: si stanno diffondendo (soprattutto nel resto d'Europa) strade nuove per vivere il vicinato e il rapporto con gli altri proprio in questo mercato intermedio. Sono esempi le esperienze di *cohousing*, coabitazione, i condomini solidali, gli ecovillaggi, le esperienze di autocostruzione, le esperienze di autogestione, le occupazioni a scopo abitativo. La dimensione individualistica della casa, tipica della "villetta" dello *sprawl* americano, così come l'anonimo casermone delle periferie, vengono superati da forme alternative dell'abitare. Molto importante deve essere anche il rilancio dell'alloggio pubblico temporaneo e della casa d'affitto a basso costo, soprattutto per studenti e lavoratori precari (e non), per i quali la mobilità e il dinamismo sono elementi fondamentali.

2

Luogo

Faenza a crescita zero

A partire dalle considerazioni esposte nei capitoli precedenti, abbiamo cercato di immaginare quale potrebbe essere lo sviluppo di una città che decida di perseguire un modello “a crescita zero”. Con questo conciso slogan si fa riferimento ad un processo di evoluzione urbana in cui la popolazione continuerà a crescere, richiedendo di conseguenza nuovi spazi per vivere e lavorare, nuovi luoghi dove abitare e dove ritrovarsi. Invece che ottenere questi nuovi spazi espandendo la città verso l'esterno, urbanizzando nuove parti di campagna, la nostra proposta cerca di rispondere alle nuove necessità sfruttando gli spazi interstiziali, le aree non costruite, i luoghi in cerca di una nuova identità che si trovano già all'interno del tessuto urbano. Si tratta di una decisione in qualche modo politica: al di là delle contingenze geografiche che possono costringere ad una scelta simile (potrebbe essere il caso di una città stretta tra montagne dai pendii troppo ripidi per essere edificati, oppure di un abitato stretto tra corsi d'acqua, o collocato su un'isola), una decisione del genere deve essere sostenuta da motivazioni dallo spiccato senso sociale ed ambientale, considerando quali ricadute, in certi casi anche drammatiche, può avere una continuata tendenza a consumare sempre nuovo suolo.

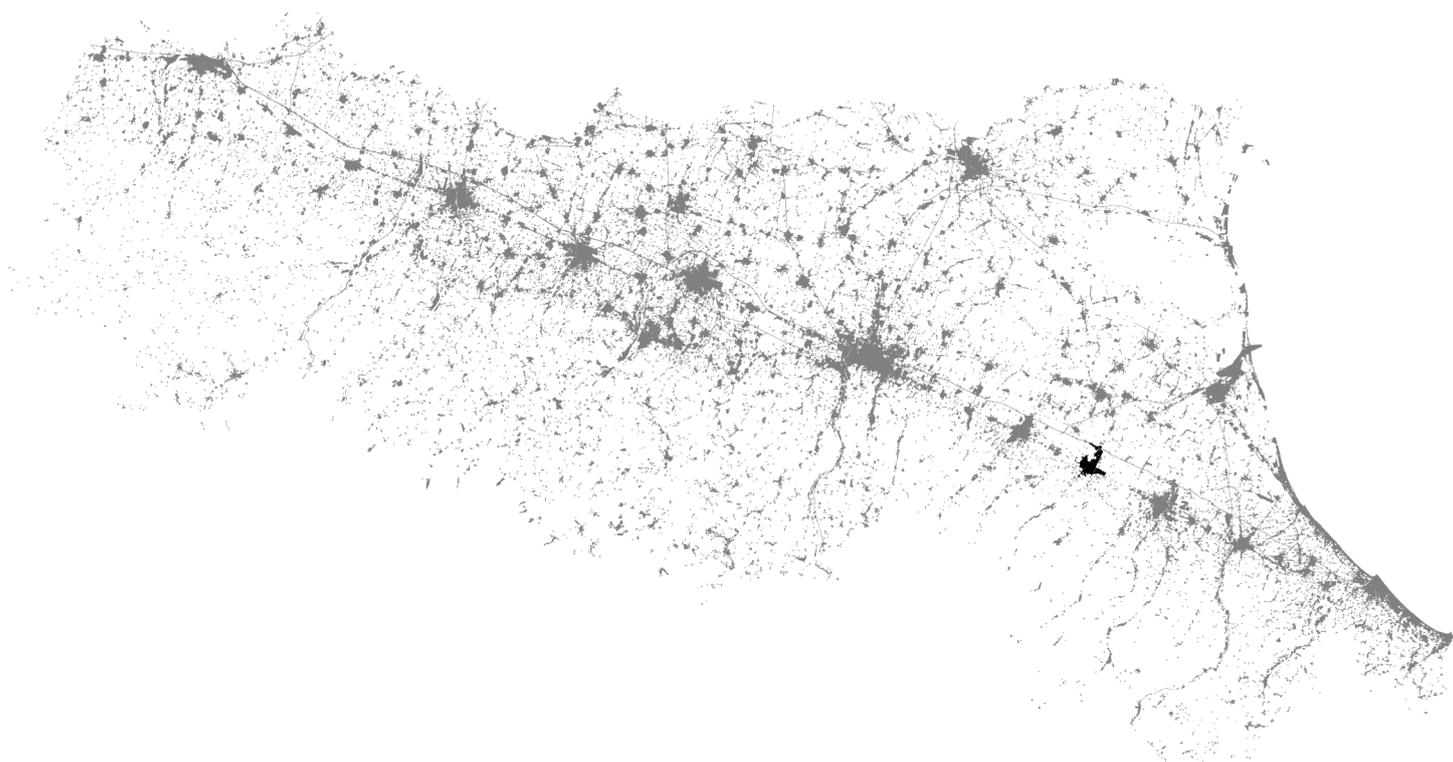
All'approccio tradizionale, che risponde alla domanda di nuovi spazi cementificando nuove porzioni di territorio, contrapponiamo dunque

un ragionamento a scala più ampia, che cerca di proporre un'idea di città compatta come strumento maggiormente efficace di sfruttamento delle risorse disponibili e di ottimizzazione dei servizi da distribuire ai cittadini. All'interno di ogni città sono presenti spazi per varie ragioni inutilizzati, forse perché scomodi da raggiungere, forse per questioni burocratiche, forse perché dimenticati. Crediamo che una città possa efficacemente gestire il suo processo di crescita ripensando questi luoghi: tessere nuove relazioni tra essi e con la città, sfruttarli per creare nuovi spazi di vita, di produzione e di svago, rileggere il tessuto urbano alla ricerca di ambiti in cerca di una (nuova?) identità. Sono questi i compiti che ogni città, intesa come comunità di persone oltre che come agglomerato di fabbricati, dovrebbe porsi per cercare di dare il suo contributo nella ricerca di un modello di sviluppo sostenibile, sia alla scala locale che a quella globale.

Densificazione dunque come strategia ottimale per lo sviluppo della città, sia sotto il profilo sociale che sotto quello economico: è oramai a disposizione un'ampia bibliografia, secondo cui qualità della vita e sfruttamento delle risorse (economiche ed energetiche) sono migliori nel contesto di una città compatta. In un momento di grave crisi economica, inoltre, l'amministrazione pubblica è costretta ad operare in condizioni caratterizzate da una cronica carenza di fondi; è un atto di responsabilità, oltre che di più materiale convenienza, cercare di sfruttare al meglio le infrastrutture esistenti, evitando di caricare la collettività dei costi, diretti ed indiretti, connessi all'urbanizzazione di un nuovo comparto urbano.

Assumiamo però come dato di fatto che non sia possibile arrestare completamente il processo di espansione verso l'esterno di un centro urbano, dal momento che lo spazio interstiziale della città è una risorsa finita e che, come ha modo di sottolineare Gilles Clement nel suo "Manifesto del Terzo Paesaggio"¹, ogni azione di organizzazione razionale del territorio che venga ad operare sullo spazio naturale o urbano ha il risultato collaterale di produrre un nuovo residuo e di

1 G. Clément, *Manifeste du Tiers paysage, Sujet/Objet*, Paris 2004 (tr. it. *Manifesto del Terzo paesaggio*, Quodlibet, Macerata 2005).



La posizione di Faenza rispetto all'urbanizzazione regionale

frammentare ulteriormente lo spazio del cosiddetto “Terzo paesaggio”, anche qualora la sua superficie complessiva non risulti accresciuta. È evidente come non sia materialmente possibile una città che cresca indefinitamente solamente verso l’interno, poichè la risorsa-spazio è destinata ad esaurirsi ma, prima ancora, la configurazione degli spazi residuali al suo interno sarà frammentata in maniera tale da rendere impossibile lo sfruttamento edilizio di qualsiasi vuoto. Un processo di totale saturazione del tessuto urbano che costringa un centro urbano a crescere solamente verso l’interno, poi, non è nemmeno auspicabile: la tendenza ad un modello compatto di città deve arrestarsi al punto giusto, in un delicato equilibrio nel tentativo di proporre i pregi senza replicarne (o comunque limitandone) i difetti, interrompendo il processo di saturazione quando i nuovi carichi urbanistici portati all’interno del tessuto esistente comporterebbero un drastico peggioramento della qualità di vita o richiederebbero un potenziamento dei servizi pubblici economicamente non sostenibile. Per questo è necessario ricercare un valore di densità “limite”, raggiunto il quale la città dovrà per forza di cose espandersi verso l’esterno: non ci occuperemo in questa ricerca della definizione di questo limite, procedimento complesso che meriterebbe una trattazione completa. Risulterà però evidente come, nel caso preso in esame, esauriti il termine temporale e le quantità edilizie oggetto di indagine, sarà ancora disponibile una vasta superficie libera “diffusa” all’interno del tessuto urbano, capace di sopportare un ulteriore processo di densificazione.

La città oggetto di studio sarà Faenza, selezionata sia per una conoscenza diretta della realtà urbana, che non può che facilitare e rendere più completo e veritiero il processo di analisi, sia per una serie di caratteristiche morfologiche e urbanistiche che la rendono adeguata all’elaborazione di uno schema di lavoro riadattabile ad altri contesti. In particolare, ci riferiamo alle dimensioni medio-piccole (a fine 2010 contava 58.150 abitanti sull’intero territorio comunale), alla forma urbana ancora identificabile, all’orografia quasi pianeggiante, alla presenza di infrastrutture rilevanti (linee ferroviarie Bologna-Rimini e Firenze-Ravenna, autostrada A14 Bologna-Taranto), al rapporto con contesti paesaggistici differenti (campagna coltivata, asta fluviale, primi

rilievi collinari), alla presenza di ambiti urbani differenziati e identificabili con una certa precisione (centro storico, espansione residenziale, prima zona produttiva artigianale, zona industriale e per servizi). Si tratta, chiaramente, di caratteristiche riscontrabili nella grande maggioranza delle città italiane ed europee, forse anche mondiali: la nostra proposta è infatti da intendersi come l'elaborazione di un metodo di gestione dello sviluppo urbano applicabile in molteplici contesti, ovviamente declinandolo secondo le caratteristiche specifiche del luogo. Lo studio assumerà come orizzonte temporale il 2032, vale a dire un arco di due decenni da oggi, periodo su cui è possibile effettuare previsioni demografiche con un certo grado di attendibilità e che, allo stesso tempo, è ragionevole ritenere sufficiente per ipotizzare un certo livello di trasformazione della città, così da fondare la ricerca su quantità demografiche ed edilizie sufficientemente rilevanti e perciò avanzare una proposta urbanistica significativa e leggibile alla scala della città.

Struttura ed evoluzione urbana

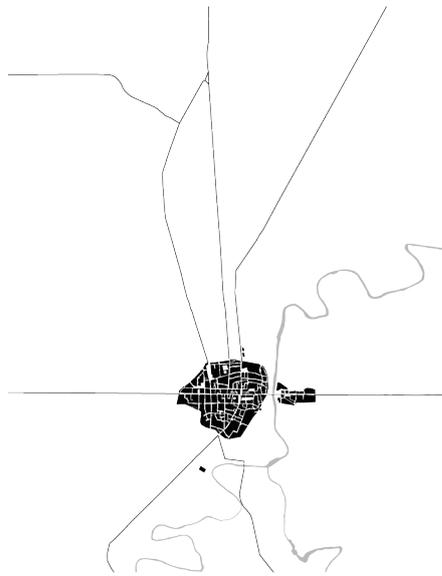
I primi stanziamenti nella zona di Faenza paiono essere riconducibili al periodo attico, quando i coloni, dopo aver risalito l'Adriatico e fondato Ravenna, si spinsero nell'entroterra, fondando l'insediamento di *Foentia*. Una prima fase di sviluppo, soprattutto con vocazione commerciale, si ebbe con etruschi e celti, fino alla conquista romana avvenuta nel II secolo a.C. L'origine della *Faventia* romana viene infatti fatta risalire all'epoca della tracciatura della via *Aemilia* (187 a.C.) e della colonizzazione e centuriazione dell'*Ager Gallicus* (iniziata nel 173 a.C.), in una collocazione scelta per la sua posizione, all'incrocio fra la via Emilia, ottenuta dalla regolarizzazione di un tracciato pedemontano preesistente, la Via Salaria, utilizzata per portare il sale in Etruria e Campania attraverso gli Appennini, ed il fiume Lamone, di cui era possibile controllare l'attraversamento grazie alla posizione leggermente sopraelevata dell'abitato, posto sulla riva occidentale.

L'insediamento assunse diverse configurazioni morfologiche, rimanendo però sempre nel sedime dell'attuale centro storico. Nel

corso dell'epoca romana imperiale si definì l'impianto urbanistico ancora oggi riconoscibile, con il foro posto nelle vicinanze dell'attuale Piazza del Popolo e il cardo e decumano massimo identificabili nei Corsi Garibaldi, Matteotti, Saffi, Mazzini. L'estensione dell'abitato era inferiore a quella del centro storico odierno, le cui mura furono infatti iniziate nel 1377, in sostituzione di una cerchia precedente citata per la prima volta in un documento del 977 d.C.; non ci sono invece notizie certe di un'eventuale cinta muraria di epoca romana. Una serie di incendi tra il 1045 ed il 1214 costrinsero più volte alla ricostruzione di interi quartieri, modificando ogni volta l'assetto urbano. Allo stesso periodo (fine del X secolo - inizio dell'XI sec.) è da ricondursi una prima formazione del Borgo Durbecco, zona di espansione ad est del fiume Lamone, in seguito protetto anch'esso da una cinta muraria (quella giunta fino a noi fu completata verso il 1460).

Fatta eccezione per il prosciugamento dei fossati di cinta, avvenuto intorno alla metà del XVI secolo, l'attività edilizia si concentrò all'interno della cinta muraria fino agli inizi del 1800. Nel corso dei successivi cent'anni, fino al termine del primo conflitto mondiale, si ebbe una modesta espansione urbanistica all'esterno del centro storico, prevalentemente legata alla realizzazione di strutture di natura pubblica, quale il parco urbano e la stazione ferroviaria, realizzata in seguito all'apertura delle linee Bologna-Ancona (inaugurata nel 1861) e Firenze-Faenza (realizzata tra il 1880 e il 1893). Negli anni successivi, fino alla fine della seconda guerra mondiale (1920-1944), si ha una moderata attività edilizia, concentrata per lo più nel triangolo tra centro storico, stazione ferroviaria e parco urbano. Si hanno inoltre le prime costruzioni a nord della linea ferroviaria Bologna-Ancona, lungo le direttrici per Ravenna, che andranno a costituire un primo nucleo dell'odierno quartiere San Rocco. Risale al 1921 l'apertura della ferrovia Faenza-Russi-Ravenna.

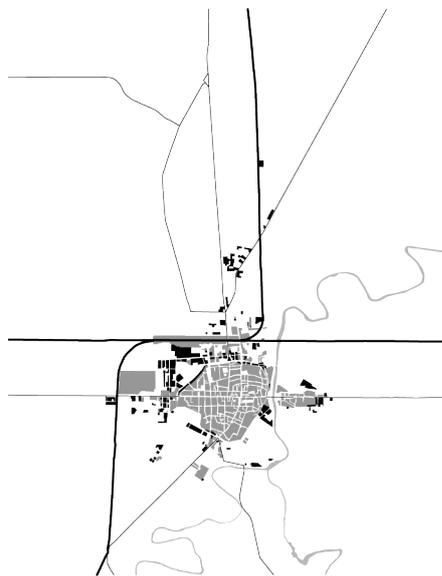
Nei decenni successivi, fino al termine degli anni '70 - in coincidenza col periodo del boom economico, si assiste alla grande espansione della periferia. Figlie di questo periodo di forte crescita economica sono la prima zona produttiva, sviluppata ad ovest dell'abitato in direzione



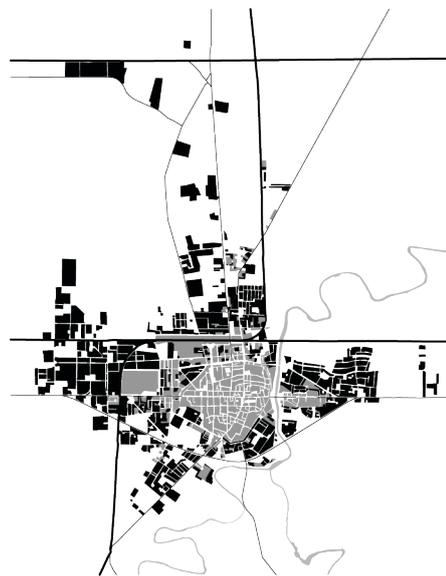
Fino al 1812



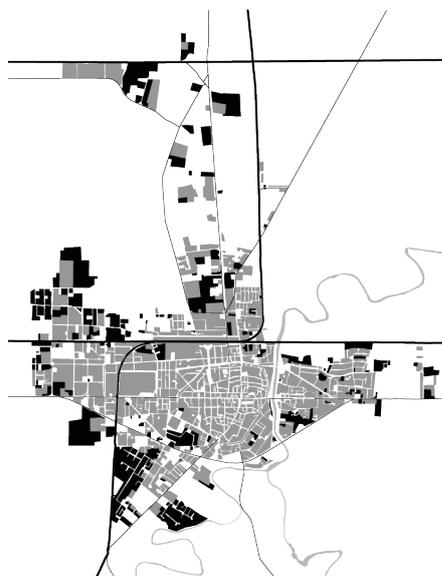
1812 - 1919



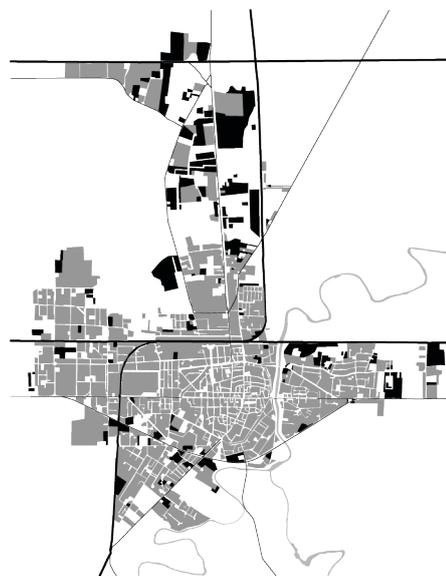
1920 - 1944



1945 - 1979



1980 - 1999



2000 - 2010

Evoluzione urbanistica di Faenza

di Imola, e le espansioni residenziali che circondano tutto il centro storico, costruite, con caratteristiche e tempistiche diverse, lungo gli assi di comunicazione verso Firenze, Forlì e Ravenna. Risalgono agli anni '70 anche i primi insediamenti a carattere produttivo lungo la via Granarolo e il canale Naviglio. A livello infrastrutturale, la novità di assoluto rilievo di questo periodo è la costruzione dell'autostrada A14, la cosiddetta "Autostrada Adriatica", il cui tratto tra Bologna e Forlì fu inaugurato nel 1966.

Duranti gli anni '80 e '90 si assiste ad un incremento delle attività all'interno dell'area artigianale ed alla costruzione di alcuni interventi di edilizia residenziale che tendono a saturare alcuni spazi ancora disponibili all'interno delle zone urbanizzate negli anni precedenti. Le trasformazioni più importanti investono il triangolo tra il corso superiore del Lamone e la linea ferroviaria verso Firenze, dove in particolare si assiste alla costruzione del quartiere PEEP e del comparto residenziale denominato "Orto Bertoni". Sempre in questi anni si hanno alcuni nuovi insediamenti produttivi lungo l'asse nord e la crescita del comparto industriale (prevalentemente con industrie ceramiche) collocato a ridosso del tracciato autostradale.

L'ultimo periodo, fino ai giorni nostri, ha visto un deciso potenziamento del comparto urbano sviluppato lungo l'asse nord, che ha assunto una netta vocazione industriale ed a servizi, a cui si è agganciato un nuovo polo commerciale al di là dell'autostrada. Le più rilevanti trasformazioni a carattere residenziale hanno riguardato principalmente la parte orientale della città, sviluppata in direzione di Forlì. Su questi stessi comparti si concentra anche oggi la maggior parte delle trasformazioni: l'attuazione degli ultimi insediamenti residenziali previsti dal piano regolatore per l'area est, mentre sul settore nord si ha un'attività più diversificata, che include comparti residenziali, commerciali e produttivi.

Analizzando la forma urbana odierna di Faenza, è possibile riconoscere quattro settori principali, ognuno dei quali caratterizzato da una vocazione funzionale prevalente, così come sono stati generati dalla stratificazione storica e dalle più recenti espansioni periferiche. La

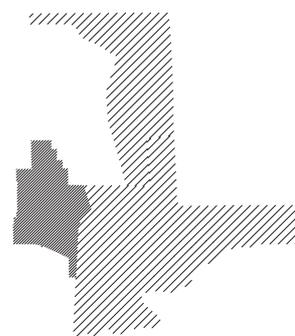
Nucleo storico



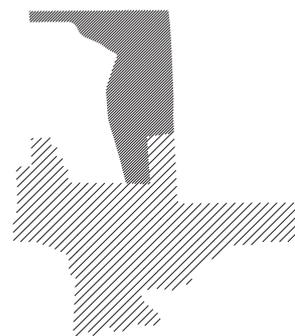
Espansione residenziale



Prima zona artigianale



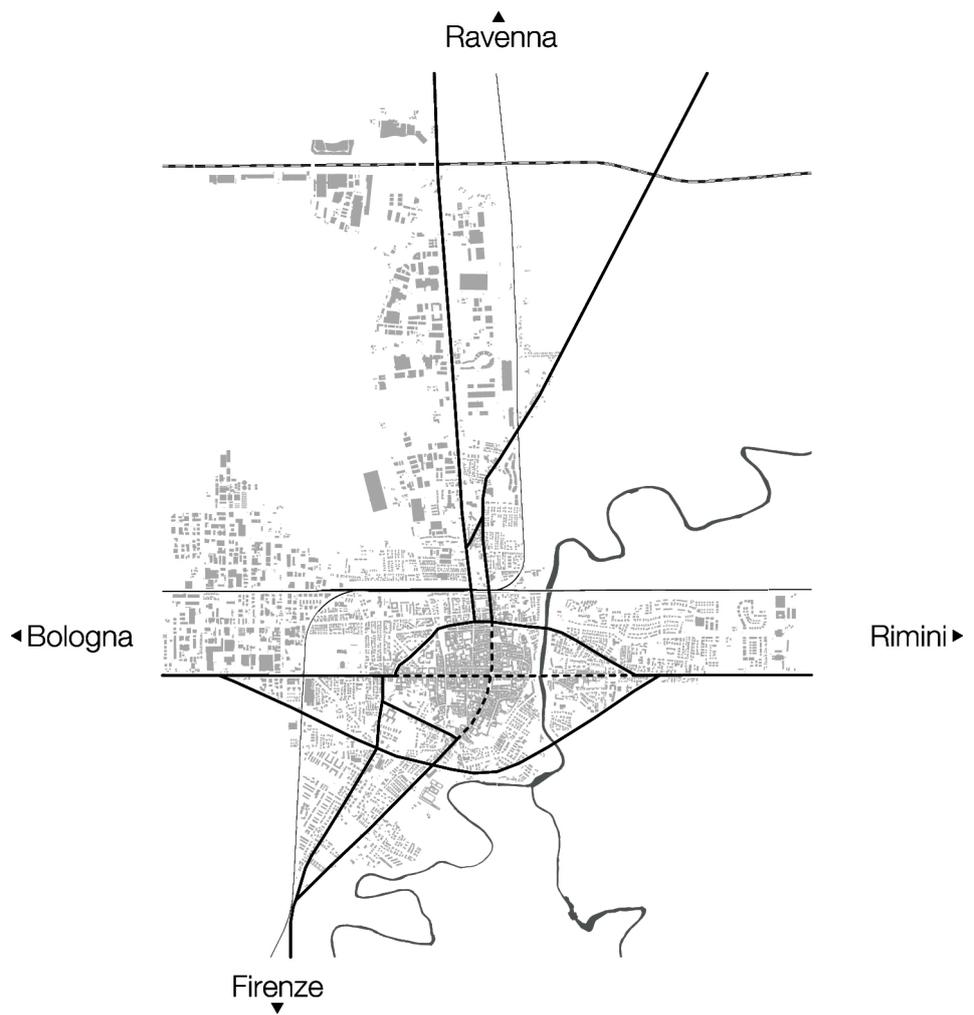
Zona industriale e servizi



Settori urbani

zona centrale è quella del nucleo storico, insieme alla primissima espansione esterna denominata Borgo Durbecco, che ha raggiunto la sua estensione definitiva nel corso del XV secolo. Attorno a questa parte, si è sviluppata nel corso del '900 una cintura di espansione prevalentemente residenziale (le attività produttive un tempo qui presenti sono state progressivamente sostituite), che si è distribuita soprattutto lungo le vie di comunicazione nord-sud e verso est. Il settore verso ovest è invece occupato da un tessuto misto, a prevalenza artigianale, caratterizzato da attività produttive medio-piccole inframezzate a piccoli nuclei residenziali, spesso abbinati agli edifici produttivi. Il settore nord infine, sviluppato tra le ultime propaggini a carattere residenziale e la porta di accesso costituita dal casello autostradale, ospita attività industriali di maggiore specializzazione e dimensione, oltre a servizi di grande scala, in un tessuto tutt'ora incompleto e in parte frammentario.

A livello infrastrutturale, Faenza giace su un impianto ortogonale determinato dagli attraversamenti est-ovest, via Emilia e vie di comunicazione ad essa parallele (ferrovia Bologna-Ancona e autostrada A14), e dalle vie di comunicazione nord-sud, che congiungo le località marittime con quelle collinari lungo la direttrice Ravenna-Firenze. Subito ad est del centro storico scorre il fiume Lamone che, nella parte a monte della via Emilia, determina il limite dell'abitato prima di dividere il nucleo storico dal "borgo".



Principali infrastrutture di comunicazione

Le previsioni del Piano Strutturale

La pianificazione urbanistica del territorio faentino è, ad oggi, regolata da due strumenti in parte sovrapposti, figli di momenti legislativi differenti. A livello comunale è tutt'ora vigente il Piano Regolatore Generale del 1996 (adottato dal Consiglio comunale il 12 settembre 1996 ed approvato il 29 aprile 1998), così come modificato ed integrato dalle varianti intervenute successivamente, le ultime delle quali approvate nell'ottobre del 2010. È dunque di uno strumento relativamente recente, sebbene prodotto prima dell'intervento legislativo regionale in materia urbanistica, le cui previsioni ed indicazioni sono in molti casi ancora valide, e che, in attesa dell'entrata in vigore di RUE e POC, governerà nel dettaglio le trasformazioni urbanistiche ancora per qualche anno. A questo strumento si sovrappone, in parte, il Piano Strutturale Comunale Associato, recentemente approvato (2009) in maniera congiunta dai Comuni dell'ambito Faentino (Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme, Solarolo). Si tratta, in questo caso, di un piano redatto secondo gli schemi previsti dalla legge urbanistica regionale (L.R. 20/2000), parte del sistema di pianificazione che al Piano Strutturale, di valenza generale e durata prolungata, affianca gli strumenti operativi incentrati sull'attuazione a medio-breve termine delle previsioni, ovvero il Piano Operativo Comunale ed il complementare Regolamento Urbanistico Edilizio. Senza addentrarci nei tecnicismi e nelle previsioni di dettaglio dei diversi strumenti, cercheremo di effettuare una sintesi delle più rilevanti indicazioni di carattere generale contenute all'interno del PSC, dal momento che è questo il piano destinato a restare più a lungo in vigore e che, per sua stessa natura, è preposto a fornire direttive e orientamenti di indirizzo, piuttosto che prescrizioni dettagliate e definitive.

Nel Piano Strutturale viene innanzitutto ripreso quel *Decalogo per la sostenibilità* introdotto dal PRG del 1996, in cui sono condensati una serie di principi e di indirizzi volti a superare le rigidità della pianificazione classica ed a promuovere un metodo di trasformazione del territorio

improntato alla sostenibilità ed alla compatibilità ambientale. Da un lato si hanno indicazioni di intenti, come la semplificazione normativa, l'apertura alla partecipazione di soggetti privati, la volontà di caratterizzare i centri storici per mezzo di funzioni con essi compatibili, il mantenimento di un margine di flessibilità nelle scelte di piano. Dall'altro sono presenti anche principi più attinenti la specifica tecnica dell'urbanistica, quali la volontà di rivedere e superare i parametri edilizi tradizionali, ritenuti non esaustivi e dunque non prioritari, il dedicare ampio spazio a regole di tipo presuntivo, limitando quelle prescrittive, la spinta ad incentivare i progetti di urbanistica sostenibile e di bioedilizia. Soprattutto, nello specifico di questa ricerca, è già contenuto nelle prime pagine del PSC l'orientamento a contenere il consumo di suolo, tramite l'individuazione e riqualificazione dei confini dei centri abitati e la saturazione e/o valorizzazione delle aree incompiute contenute all'interno di essi, come alternativa all'urbanizzazione di nuove aree.

Viene poi effettuata una lettura territoriale del comprensorio, evidenziando eccellenze da esaltare e criticità da mitigare. Tra le eccellenze, indicate come veicolo per rafforzare l'identità del territorio, sono individuati il sistema dei centri storici, in cui perseguire un aumento della popolazione, evitando la delocalizzazione dei servizi e incentivando l'insediamento di nuove attività economiche; il Parco della Vena del Gesso, dall'importante carattere naturalistico ma che non investe direttamente il comune di Faenza quanto le zone collinari; la caratterizzazione di Faenza quale Città della Ceramica; la Rete delle Eccellenze, un insieme di reti ecologiche e percorsi archeologici, architettonici e paesaggistici che solcano e legano l'intero territorio.

Dal punto di vista delle criticità, invece, i problemi maggiori riguardano una generalizzata carenza infrastrutturale, particolarmente rilevante nel caso dell'attraversamento est-ovest a nord dell'abitato di Faenza, la bassa densità abitativa dei centri urbani e la tendenza alla monofunzionalità delle zone produttive che le rende comparti urbani vissuti solamente durante parte dell'arco della giornata. Si tratta di criticità su cui si è ancora in tempo per intervenire e che, anzi, devono

essere viste come opportunità per migliorare la qualità urbana. Alcuni dei principi espressi in questa parte della Relazione illustrativa al piano sono inoltre estremamente affini alle idee che sottendono questo stesso studio: la densità abitativa dei centri urbani, ad esempio, *«correggendo la criticabile impostazione urbanistica del passato, va aumentata nei centri urbani (andando a valorizzare tutti i vuoti che possono elevare il senso di contiguità)»*².

Analogamente, un problema di forte attualità e che ha guidato molte scelte effettuate nel corso di questa ricerca è quello della monofunzionalità delle aree produttive. Per contrastare questo fenomeno, cercando di rendere vivo e fruibile ogni settore della città lungo tutta la giornata, è importante mantenere un atteggiamento dinamico e flessibile, pronto ad adattare le scelte e le possibilità alle effettive caratteristiche dei luoghi, ad esempio decentrando le funzioni più pregiate (ricreazione, servizi pubblici, attività private con funzioni di aggregazione) in un'ottica di valorizzazione delle aree con attività artigianali di medio-piccola dimensione, senza sconfessarne la natura prevalentemente produttiva, dunque non creando degli "ambiti di riqualificazione" ma migliorandone caratteristiche come la qualità ambientale, l'integrazione urbana o anche l'immagine complessiva dei comparti.

A questo proposito, la relazione cita un estratto dell'accordo territoriale tra Provincia e Comune (2004) che mette in risalto l'importanza di realizzare case per lavoratori dai costi accessibili ma dotate di una elevata qualità architettonica ed ambientale, utili anche per contrastare la tendenza alla monofunzionalità delle aree produttive: *«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,*

2 AA.VV., *Piano Strutturale Comunale Associato - Relazione Illustrativa*, 2009.

ma come obbligo) alle funzioni aggregative sopraccitate. Inoltre, una parte delle aree produttive va utilizzata (in percentuale rispetto alla possibilità edificatorie) per una residenza economica, con una qualità architettonico/ambientale alta. Una città che si espande 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.»

Successivamente, vengono effettuate le previsioni demografiche ed abitative con riferimento al 2024, trattate più nel dettaglio nei capitoli seguenti. Qui sarà sufficiente riportare le principali necessità evidenziate, ovvero un potenziamento ed un'espansione dei servizi pubblici, in particolar modo a favore degli anziani e dell'integrazione degli stranieri, quali ad esempio servizi per l'aggregazione ed alloggi a prezzo e/o affitto calmierato variamente distribuiti all'interno dell'ambito urbano. In particolare sarà importante stimolare il mercato della casa in affitto, incentivando la realizzazione di alloggi di questo tipo, acquisendo tramite perequazione aree da destinare ad edilizia sociale e convenzionata, favorendo la collaborazione tra pubblico e privato per la realizzazione di interventi di *housing* sociale.

Per ogni ambito il PSC prevede specifiche direttive di intervento, a seconda delle caratteristiche proprie delle zone interessate: per gli ambiti urbani consolidati, prevalentemente residenziali, sono da perseguire la densificazione tramite ampliamento e completamento, la revisione delle distanze tra edifici e confini, il miglioramento della vivibilità dei quartieri tramite l'inserimento di funzioni di interesse generale e l'acquisizione di spazi per la viabilità e la sosta, l'aumento dell'efficienza energetica degli edifici. Per gli ambiti produttivi comunali, caratterizzati da attività medio-piccole ed in parte uffici e residenze, la priorità è l'integrazione di spazi, attività e servizi pubblici, la tutela delle attività garantendo alle stesse adeguate possibilità di ammodernamento, l'adeguamento della viabilità e l'occasionale

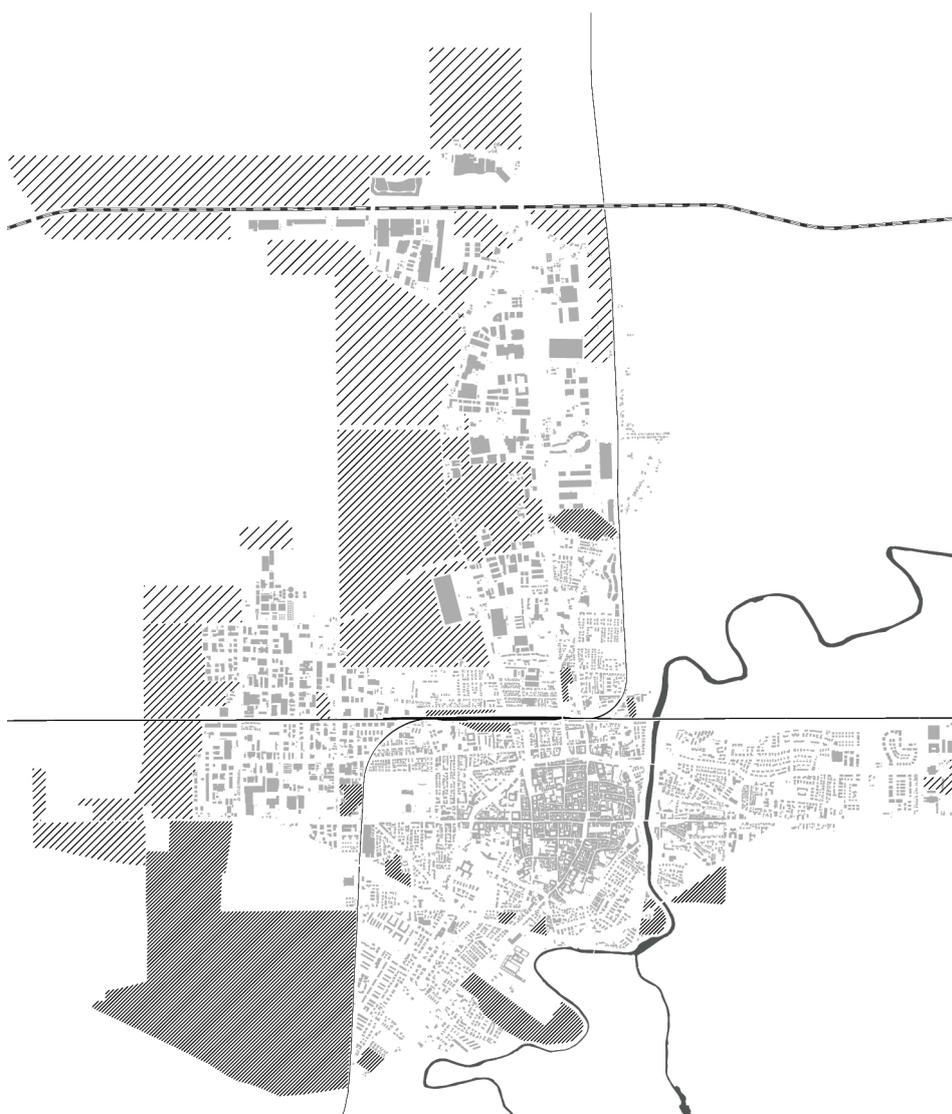
inserimento di nuclei di edilizia residenziale sostenibile dedicata ai lavoratori. Gli ambiti produttivi sovracomunali, invece, manterranno la loro specializzazione a destinazione produttiva ma dovranno evolvere verso il modello delle aree produttive sostenibili, eventualmente adottando opportuni interventi di mitigazione. Tutte le trasformazioni urbanistiche dovranno essere effettuate ponendo come obiettivo il perseguimento di quattro qualità: sociale (garantendo disponibilità di alloggi a prezzo o canone agevolato, soprattutto per lavoratori e studenti), insediativa (ponendo attenzione agli aspetti estetici, identitari e di efficienza nella realizzazione di nuovi quartieri), ecologica, paesaggistica.

Il PSC promuove infine il completamento e la contiguità insediativa, mantenendo intatta la forma compatta della città di Faenza. Vengono però individuati nuovi potenziali ambiti di sviluppo, in aderenza al tessuto consolidato ma in espansione verso l'esterno, con modelli insediativi differenziati per funzioni, dimensioni e tipologie: si tratta di sei ambiti principali (con funzioni residenziali, produttive e commerciali), più una serie di ambiti specializzati per attività produttive, in adiacenza a quelli già esistenti.

Proiezione demografica al 2032

Prevedere le dinamiche di sviluppo, le variazioni demografiche ed i cambiamenti nel modo di abitare di una realtà di ridotte dimensioni quale è Faenza è un'attività complessa e scivolosa sotto molteplici punti di vista. In primo luogo è difficile definire una base dati che possa risultare adeguata a determinare la popolazione residente nel comune di Faenza al 2032: gli uffici comunali, nel corso dell'elaborazione del Piano Strutturale Comunale pubblicato nel 2009, hanno prodotto una stima al 2024, individuando quindi una finestra di 15 anni su cui basare le previsioni del piano. Secondo questi calcoli, la popolazione faentina al 2024 ammonterebbe a 62.193 unità (con un incremento di 6.689 abitanti rispetto ai 55.504 del 2006, anno in cui è iniziata l'elaborazione del piano). Concordemente, il servizio statistico

- Ambiti produttivi
- Insedimenti integrati
- Ambiti residenziali

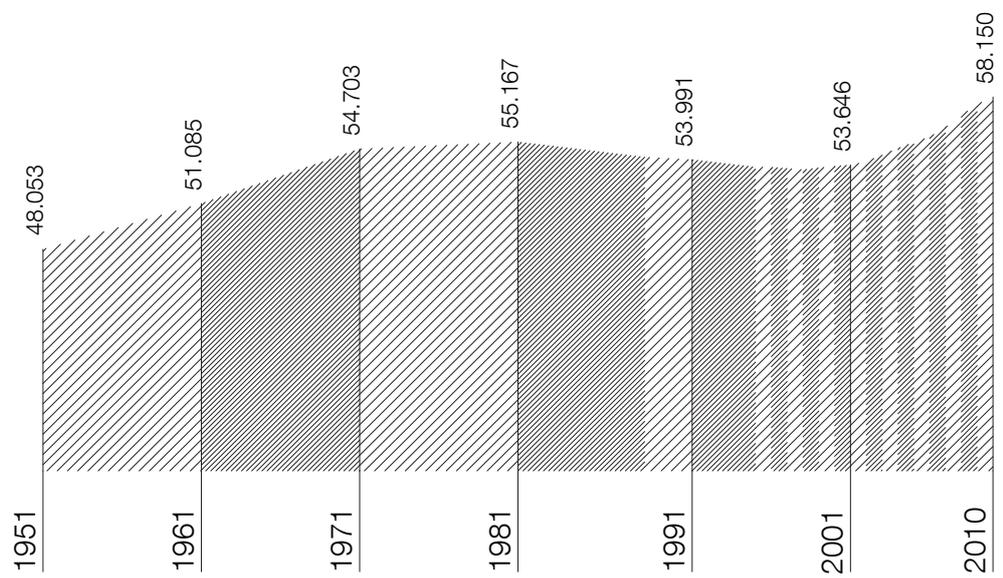


Aree di espansione previste dal PSC

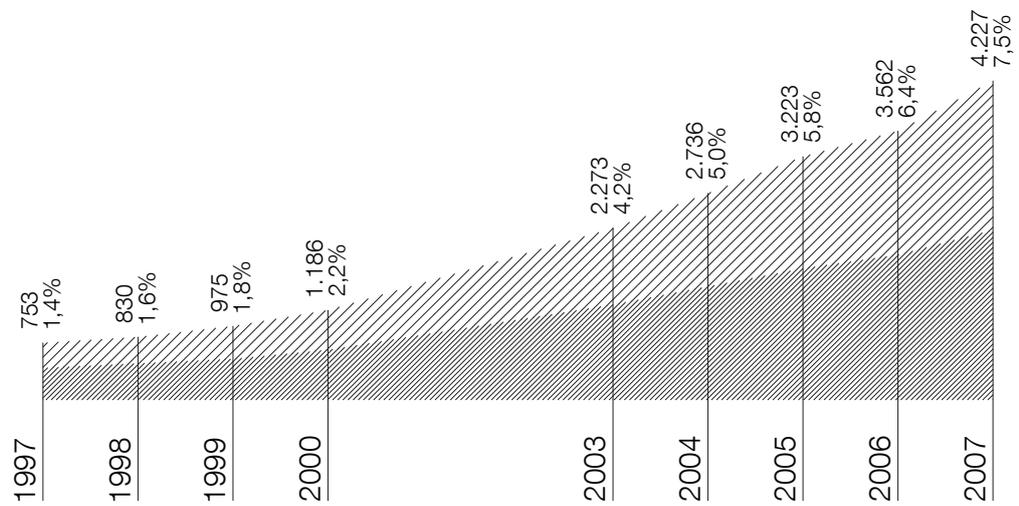
provinciale fornisce una stima relativa al 2025 di 63.451 abitanti per il comune di Faenza. Va però sottolineato che, in base agli ultimi dati disponibili, la popolazione faentina ha già raggiunto i 58.150 elementi, “consumando” quindi in soli 4 anni 2.646 dei 6.689 nuovi abitanti (39,6%) previsti dal PSC. Si può dunque supporre che, al 2024, la popolazione residente a Faenza supererà quei 62.193 abitanti calcolati in sede di pianificazione.

Le proiezioni demografiche ISTAT, disponibili fino al 2065 ma solamente su base regionale, suggeriscono effettivamente una stima leggermente più alta: applicando il tasso di crescita previsto per l'Emilia-Romagna al numero di abitanti del 2010, risulterebbe per il 2024 una popolazione compresa tra i 63.728 ed i 66.377 abitanti. Questi dati pagano però la scarsa risoluzione geografica: la scala regionale non è infatti adeguata a rappresentare le differenti dinamiche che investono le singole città, a maggior ragione in un contesto dove si sottolineano differenze sia a livello provinciale che comunale. In particolare, nel periodo 2001-2006, la provincia di Ravenna ha visto la sua popolazione aumentare del 5,0%, l'ambito faentino (costituito dai comuni di Faenza, Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo) ha registrato un incremento del 3,81% mentre, relativamente al comune di Faenza, la crescita è stata del 3,47%.

Un ulteriore fonte sono i Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni, realizzati dall'ISTAT ogni 10 anni. Il dato relativo alla popolazione residente nel comune di Faenza è disponibile sin dal censimento del 1951 (all'epoca gli abitanti erano 48.053) e racconta di un'evoluzione sostanzialmente in crescita, pur con una flessione nel 1991 e nel 2001. La scansione decennale di questi dati, insieme alla disponibilità di una base storica sufficientemente ampia, parrebbe consentire una stima caratterizzata da una precisione accettabile; quello che però i censimenti non fotografano (ancora), sono i grandi e rapidi cambiamenti che hanno investito il tessuto sociale italiano nell'ultimo decennio, in cui sono intervenuti nuovi fattori a modificare fortemente le dinamiche evolutive. Si tratta, in particolare, dell'esplosione del fenomeno immigratorio: in soli dieci anni, dal 1997



Evoluzione demografica
relativa all'intero territorio comunale



Popolazione straniera
valore assoluto e percentuale

al 2007, gli stranieri residenti nel comune di Faenza sono passati da 753 (circa l'1% del totale dei residenti) a 4.227 (7,6%), quasi sei volte tanto. Si potrà forse avere una prima lettura di queste nuove dinamiche a partire dal Censimento 2011, che al momento della scrittura risulta essere ancora in fase di svolgimento.

Le diverse fonti sono comunque concordi nell'indicare per il futuro un trend positivo, suffragando il previsto aumento della popolazione con una serie di motivazioni che trascendono l'aspetto puramente statistico. La composizione sociale e familiare è infatti destinata a proseguire il suo processo di metamorfosi: continuerà il trend di allungamento della vita media, la natalità consoliderà la sua tendenza in ripresa, il saldo migratorio si manterrà largamente positivo (soprattutto per la forte immigrazione da paesi extra-comunitari) e condurrà anche ad un aumento del numero dei bambini stranieri. Considerando questa tendenza all'aumento della popolazione, unitamente alla progressiva riduzione della dimensione media di ogni nucleo familiare (oggi misurata in 2,29 persone per famiglia), è facile capire come il patrimonio edilizio non sarà sufficiente per rispondere alla domanda abitativa futura.

Esaurite le doverose premesse riguardo l'incertezza nelle previsioni demografiche, per portare avanti questo studio è comunque necessario avere una stima della popolazione faentina al 2032. Considerando i dati dal 1971 al 2010 e proiettandoli al 2032 in forma polinomiale al secondo grado, si ha un'indicazione di poco meno di 70.000 abitanti, con un aumento di circa 11.500 unità rispetto ad oggi. Applicando invece gli indici di incremento regionale, si otterrebbero tre diverse proiezioni: lo scenario basso prevede 65.310 abitanti, quello medio 67.860, mentre quello più alto arriva ad ipotizzarne 70.380. Si tratta di una forbice decisamente ampia, circa 5.000 abitanti in una città che ad oggi non arriva a contarne 60.000, ovvero più dell'8%: nello studio verrà preso a riferimento lo scenario di espansione maggiore, assumendo al 2032 una popolazione di 70.500 abitanti, in modo che, qualora la crescita avvenga in misura minore, la validità della proposta rimanga invariata, potendo facilmente essere adattata alla minore

richiesta abitativa semplicemente attuando un numero inferiore di interventi rispetto a tutti quelli ipotizzati.

Le problematiche esposte in precedenza influiscono anche sulla precisione nella stima degli altri parametri necessari a quantificare il numero di alloggi necessari ed il loro taglio. Un primo indicatore è, come già accennato, la dimensione media delle famiglie. Questo valore indica il numero di componenti che in media compongono la famiglia faentina tipica e si riflette sia sul numero di alloggi necessari (a parità di popolazione, minore è la dimensione media della famiglia maggiore sarà il numero di abitazioni da prevedere) sia, evidentemente, sulla dimensione di ciascuno di essi. Per questo parametro i dati sono generalmente disponibili all'interno di quelli raccolti tramite i censimenti generali: le fonti consultate delineano una continua diminuzione della dimensione media, che passa dalle 3,32 persone per famiglia del 1971 alle 2,29 del 2010. Questo dato sarà però sempre più influenzato dalle cosiddette "nuove istanze", già esplicitate all'interno del capitolo relativo alla "Questione casa": le famiglie straniere, quelle "atipiche", gli abitanti temporanei rappresentano una nuova tipologia di domanda, non ancora rilevata dalle statistiche decennali, che però non può rimanere senza risposta. Analizzando graficamente i dati disponibili, è evidente come il trend sia in stabile diminuzione, fatta eccezione per un periodo di sostanziale immobilità tra il 1988 ed il 1995. Proiettando i valori tramite un'extrapolazione polinomiale al secondo grado, si ottiene una dimensione media per la famiglia del 2032 di circa 2,18 persone per nucleo familiare, compatibile con la tendenza ormai consolidata ad avere pochi figli (o nessuno) e con le nuove "famiglie-single", un tipo di domanda decisamente rilevante dal punto di vista residenziale.

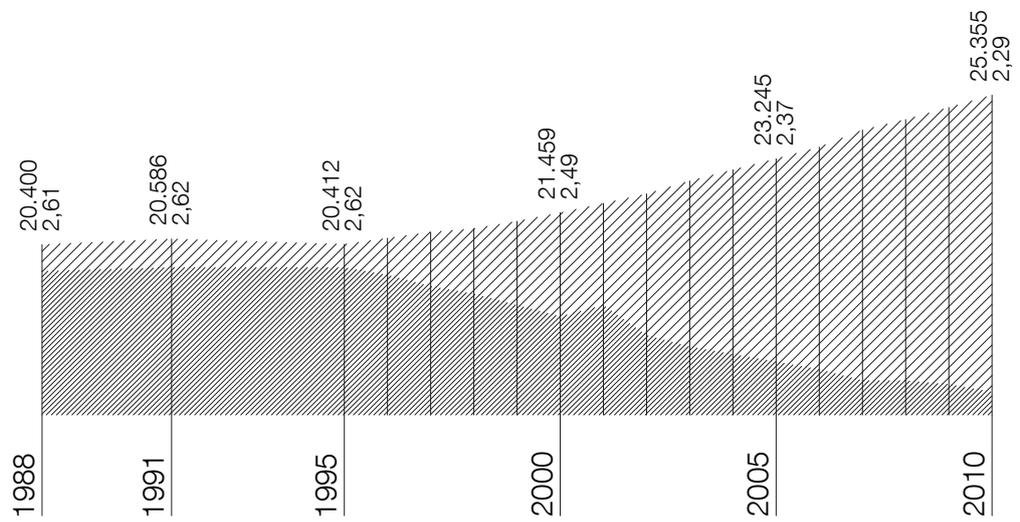
Un secondo parametro, che ha invece a che fare con i gusti e le preferenze della popolazione, è quello relativo alla ripartizione degli abitanti tra centro urbano e territorio rurale. I dati, disponibili dal 1988 al 2010, segnalano complessivamente un trend di leggero inurbamento, spezzato però in due parti: dal 1988 si ha una sostanziale crescita degli abitanti del centro abitato che raggiungerà il suo picco massimo nel

1999, da lì in poi ci sarà una tendenza quasi costante allo spostamento verso la campagna, senza però raggiungere le percentuali precedenti al 1995. Va in ogni caso segnalato come le variazioni di questo parametro siano estremamente contenute: nel periodo preso in esame la percentuale di famiglie che abitano all'interno del centro urbano è sempre contenuta all'interno della forbice tra il 74,83% del 1988 ed il 76,09% del 1999, per cui, pur nella soggettività che caratterizza questo tipo di scelta ed a meno di improvvisi sconvolgimenti nello stile di vita dominante, si può ipotizzare per il 2032, estrapolando in forma lineare i dati in nostro possesso, una stima secondo cui il 75,9% delle persone abiterà in città.

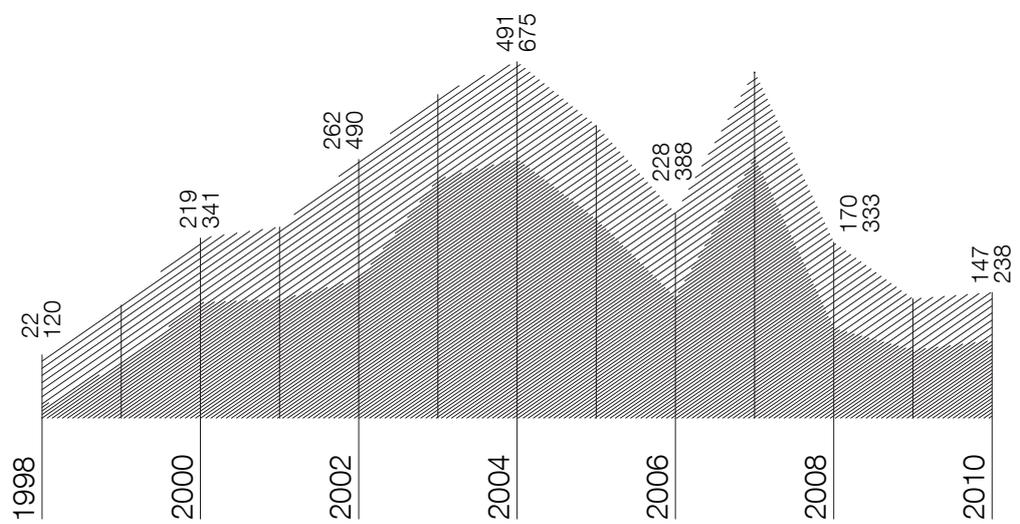
Combinando quest'ultimo dato con la proiezione relativa al numero di abitanti, si può verosimilmente stimare che al 2032 saranno 53.510 le persone che avranno deciso di abitare all'interno del centro abitato, con un incremento di più di 9.700 unità rispetto ai 43.790 di oggi. Analogamente, è possibile fare una stima sul numero di famiglie che sceglieranno di vivere in città, un dato che aiuta a valutare con maggior precisione la quantità di alloggi che si renderanno necessari. Ad oggi sono 19.120 le famiglie residenti nel centro urbano, la previsione è che altre 5.430 famiglie facciano la stessa scelta, portando il numero complessivamente a 24.550 nuclei famigliari. A livello comunale, invece, le famiglie da 25.390 passeranno a 32.340, ovvero 6.950 in più.

Domanda abitativa al 2032

Nelle statistiche edilizie pubblicate annualmente dagli uffici comunali del Settore Territorio è presente un dato di rilevante interesse ai fini della programmazione edilizia futura. Si tratta del numero di appartamenti realizzati annualmente sul territorio comunale, suddivisi per tipologia di intervento (nuova costruzione, recupero di fabbricato esistente, ristrutturazione ed ampliamento, cambio di destinazione d'uso), calcolati sulla base delle licenze edilizie concesse: analizzando in particolare l'andamento degli interventi di nuova costruzione, si



Dinamiche familiari
numero e dimensione media famiglie



Produzione edilizia residenziale
valore annuo di nuova costruzione e complessivo

evidenzia, per il periodo coperto dai dati disponibili (1998-2010), un andamento ascendente che raggiunge il suo picco nel 2007, con 493 nuovi appartamenti costruiti, avvicinato dai 491 del 2004. Il 2005 e il 2006 sono invece anni di flessione, così come, in maniera più consistente, gli anni dal 2008 al 2010, che si conclude con 147 alloggi di nuova costruzione. Si tratta di dati che presentano una forte variabilità (tra il 2007 e il 2008 il numero è più che dimezzato), per cui è difficile effettuare una previsione di edificazione basata esclusivamente su questa fonte. È tuttavia un'indicazione utile vedere come nell'ultimo periodo si sia in parte arrestata la tendenza che, nell'ultimo decennio, ha portato Faenza ad avere una sproporzionata produzione edilizia e, di conseguenza, a consumare ingenti quantità di suolo. La media annuale, per il periodo analizzato, consiste in 255 alloggi di nuova costruzione e 400 nuovi appartamenti complessivi ogni anno: supponendo costante questo tasso da oggi al 2032, si renderanno necessari 8.000 nuove unità residenziali, di cui 5.100 in edifici di nuova costruzione. Va precisato che si tratta di un dato riferito all'intero territorio comunale e non solamente al centro abitato; è un dato che risulta comunque nettamente superiore alle 6.950 nuove famiglie previste per il 2032, stima che peraltro contiene già un discreto margine di abbondanza.

E' dunque auspicabile una diminuzione del ritmo costruttivo tenuto fino ad oggi, in modo da adeguare l'offerta abitativa all'effettiva domanda e cercare di minimizzare il consumo di suolo, trasformando solo quello realmente necessario a soddisfare le esigenze sociali e non gli interessi economici di pochi gruppi imprenditoriali. Poniamo quindi come obiettivo all'interno del centro abitato la costruzione di 6.000 alloggi, un numero proporzionato alle 5.430 nuove famiglie previste per il centro urbano, conservando un adeguato margine di tolleranza. Di questi, supponiamo che il 75% (4.500 unità) siano da realizzarsi tramite interventi di nuova costruzione, mentre il restante 25% (1.500) si otterrà tramite interventi di altro tipo (recupero, ristrutturazione, cambio d'uso, manutenzione straordinaria). Si tratta di una percentuale di nuova costruzione superiore al trend rilevato negli ultimi anni (75% contro 63,7%), ma che consente di aggiungere

un ulteriore margine di sicurezza, stante la difficoltà nel prevedere le evoluzioni sia demografiche che del mercato immobiliare.

All'interno della relazione illustrativa del Piano Strutturale, nello stimare la necessità di nuovi alloggi, viene conteggiata una quota di appartamenti che non deve essere pianificata nel nuovo strumento, poichè può essere ricavata tramite sistemi diversa dall'urbanizzazione di nuove aree, in particolare tramite recupero o rifunzionalizzazione edilizia (432 alloggi) oppure poichè già previsti nel vecchio Piano Regolatore Generale del 1996 (che resterà in vigore fino all'approvazione di un POC, come previsto dalla normativa regionale) ma non ancora attuati (2.911 abitazioni). Questi alloggi "potenziali", che ammontano in totale a 3.343 unità, vengono quindi a rispondere ad una parte della domanda abitativa calcolata, facendo sì che sia possibile ridurre la quota di nuove costruzioni da assegnare come nuova urbanizzazione. Va detto che i calcoli e le stime del PSC sono stati elaborati nel 2006, con anno di riferimento il 2024, per cui sono soltanto parzialmente validi ai fini di questo studio.

Nelle fasi iniziali di questo studio, abbiamo tentato di comporre una ricostruzione quanto più possibile aggiornata dell'edificazione all'interno del centro urbano, per cui è ragionevole ritenere che un'area, conteggiata dal PSC come non ancora attuata, ricada o tra quelle che nel frattempo sono state edificate (e quindi è con buona probabilità già abitata) oppure tra le aree libere oggetto di censimento, e quindi rientra a tutti gli effetti nelle superfici disponibili a soddisfare la futura domanda abitativa. Supponiamo perciò che, in questo modo, il 75% di questi alloggi potenziali sia già stato conteggiato: resta un 25% (pari a 835 abitazioni), principalmente dovuto agli alloggi da ricavare tramite recupero edilizio, che soddisferà parte dell'esigenza abitativa da oggi al 2032. Sottraendo questa disponibilità dal numero di alloggi necessari, calcolato in precedenza, otteniamo il numero di abitazioni che dovranno essere effettivamente realizzate tramite interventi di nuova costruzione, ovvero 3.665 unità.

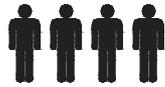
Sin dal PSC è espressa l'intenzione di superare i concetti di *esistenza-minimum* e di "esigenza" abitativa; intenzione che viene tradotta

nella pratica stimando una superficie per abitante, relativamente ai nuovi alloggi, di 50-55 mq. In questo studio si è deciso di adottare l'estremo superiore di questo valore, ovvero 55 mq/abitante, sia per conservare un ragionevole margine di sicurezza relativo alle dotazioni accessorie e pertinenziali, sia per garantire al patrimonio edilizio che si andrà a costruire la capacità di sopportare una leggera crescita della dimensione media dei nuclei famigliari. Moltiplicando la superficie pro-capite qui determinata per il numero previsto di componenti di una famiglia (2,18), si ottiene che la dimensione media degli alloggi dovrà essere intorno ai 120 mq, valore che comprende anche gli spazi pertinenziali, accessori e comuni.

Stabiliti il numero di alloggi da costruire e la dimensione media degli stessi, è immediato calcolare la superficie residenziale complessiva che sarà oggetto di studio. Ricapitolando, si rendono necessarie 3.665 abitazioni di 120 mq l'una, per un totale di 440.000 mq. Ovviamente non si tratterà di interventi monofunzionali, sia per garantire la sostenibilità economica delle operazioni, sia, soprattutto, per garantire quello standard di mescolanza funzionale ed urbana che renda ogni quartiere fruibile lungo l'intero arco della giornata, contrastando la formazioni di quartieri dormitorio e distretti prettamente lavorativi. Per ottenere questo risultato, alla superficie residenziale, oggetto diretto di studio, si prevede di aggiungere un quota destinata ad usi diversi nella misura del 25%. Si ottiene, in questo modo, la superficie complessiva che dovrà essere distribuita nelle varie aree individuate, pari a 550.000 mq.

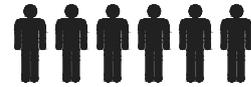
2010

2032



58.150

43.790
(in città)



70.500

53.510
(in città)

+ 12.350

+ 9.725
(in città)



2,29



2,18

- 0,11



25.390

19.120
(in città)

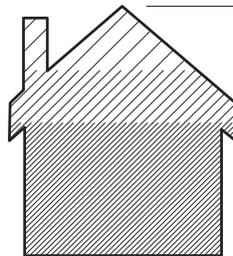


32.340

24.550
(in città)

+ 6.950

+ 5.430
(in città)



Residuo PRG **835**

Altri interventi **1.500**

Nuova costruzione **3.665**

$$\begin{aligned}
 55 \text{ mq} / \text{person} &\times 2,18 \text{ persons} = 120 \text{ mq} / \text{house} \\
 &\times 3.665 \text{ houses} = 440.000 \text{ mq} \\
 &+ 25\% \text{ (shopping, bank, etc.)} =
 \end{aligned}$$

550.000 mq

Il masterplan

La parte propositiva (progettuale) di questa ricerca si articola in due momenti. Il primo è un *masterplan* a scala urbana, che mira a soddisfare la domanda abitativa calcolata per la Faenza del 2032 evitando di consumare nuovo territorio. Questa proposta ha una valenza generale ed assume la città di Faenza come caso di studio, rifacendosi ad una molteplicità di riferimenti ed esperienze precedenti, su tutte il progetto *50.000 case per Milano* presentato dallo studio Baukuh alla Biennale di Architettura di Venezia del 2008³. Da questo metaprogetto a scala urbana verranno desunti due casi esemplari che, nella seconda parte, saranno approfonditi sino alla scala architettonica, quale verifica progettuale delle risposte che il procedimento ipotizzato nel masterplan riesce a dare.

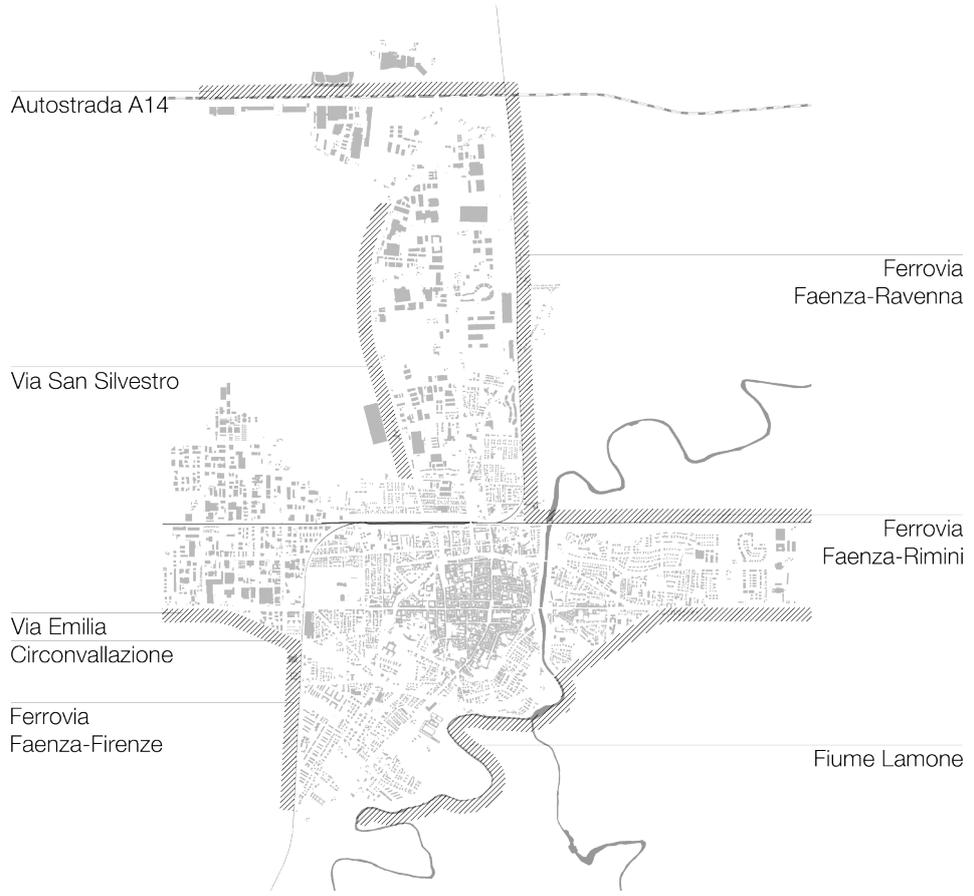
Il primo passo da compiere per immaginare una città che smetta di crescere verso l'esterno è stabilire cosa è città e cosa è campagna; definire cioè dei confini certi e riconoscibili entro cui consolidare il tessuto urbano e concentrare i nuovi volumi da edificare, determinando tutto ciò che è esterno a questi limiti come territorio naturale (nelle sue varie declinazioni: agricolo, collinare, lacustre, ...) soggetto quindi a quei principi di salvaguardia e conservazione espressi nei capitoli

3 Baukuh, *50.000 case per Milano*, in: F. Garofalo (a cura di), "L'Italia cerca casa – Housing Italy", Electa, Milano 2008

precedenti e su cui questo studio si fonda. Nella nostra ricerca, abbiamo cercato di assestare i limiti là dove “la città finisce” secondo il sentire comune della popolazione faentina, cercando di ricreare una forma compatta della città, dai margini per quanto possibile lineari e definiti, anche al costo di escludere alcune propaggini edificate vicine al centro abitato, ma distinte da esso per motivi geografici o viabilistici.

Nella zona urbana settentrionale, corrispondente all'incirca al settore industriale, sono stati assunti i limiti disegnati dalle vie di comunicazione: la via San Silvestro a ovest (realizzata in luogo di un antico canale) e la ferrovia Faenza-Ravenna ad est determinano una forma a fuso, alla cui sommità si aggancia l'area produttiva che nel PSC è identificata come “vetrina autostradale”, delimitata per l'appunto dal tracciato dell'autostrada A14 a nord, da via San Silvestro ad est, da via Pana a sud e da via Cassanigo ad ovest. Da questo perimetro resta esclusa una piccola zona residenziale ad est, lungo via Ravegnana, per la sua distanza dal centro e per la forte cesura rappresentata dalla linea ferroviaria. Restano inoltre esclusi tre “fuori-scala” urbani, che appaiono anche come oggetti “fuori-città”, perché pur essendo vicini al tessuto considerato urbano sono collocati, quasi come *unicum*, al di là delle infrastrutture individuate come limiti dell'abitato: a nord resta escluso il nuovo polo commerciale, comprendente il centro commerciale “Le Maioliche” e l'outlet “Le Perle”, posizionato al di là del tracciato autostradale, ricercando la visibilità al traffico automobilistico più che una adeguata soluzione urbanistica; ad ovest è invece uno stabilimento logistico di grande dimensione, più vicino alla zona centrale della città ma costruito all'interno di una zona prettamente agricola.

Procedendo in senso orario, la zona residenziale sviluppata verso est è delimitata ancora una volta dagli elementi infrastrutturali: a nord è la ferrovia Bologna-Ancona, a sud sono la via Emilia in direzione di Forlì e successivamente il tratto della strada di circonvallazione (viale Trento), sino all'intersezione col fiume Lamone. Il limite orientale è fissato dalla zona produttiva di media densità posizionata ad est della via Reda.



Autostrada A14

Ferrovia
Faenza-Ravenna

Via San Silvestro

Ferrovia
Faenza-Rimini

Via Emilia
Circonvallazione

Ferrovia
Faenza-Firenze

Fiume Lamone

Assi di delimitazione dell'abitato

Il settore triangolare meridionale, a prevalente destinazione residenziale, ha i suoi confini ad est nel fiume Lamone e ad ovest nella linea ferroviaria Faenza-Firenze. Si è deciso di incorporare un piccolo settore urbano oltre la ferrovia, in direzione ovest, compreso nel quadrante tra le vie Sant'Orsola e Graziola, dove è presente il principale palazzetto dello sport della città e dove è pianificata un nuovo insediamento residenziale; rimane invece esclusa la parte direttamente ad ovest di via Graziola, dove è presente il più importante polo sportivo all'aperto di Faenza: la zona è adiacente all'abitato e relativamente ben collegata ma, in virtù del terreno prevalentemente erboso dell'area e della sua posizione allungata all'interno del territorio rurale, e dunque in contrasto con quel principio di regolarizzazione dei margini urbani, si è ritenuto di considerare questo complesso come un'area al servizio della città ma ad essa esterna. Il termine meridionale della città è stato fissato nella punta del triangolo, disegnata dall'intersezione tra le vie Firenze e Canal Grande; poco più a sud è presente un piccolo aggregato residenziale, che però è stato escluso in virtù del suo essere oltre questa "strozzatura" infrastrutturale, in cui viabilità automobilistica e su ferro convergono quasi in un unico punto.

La definizione dei confini della zona artigianale ad ovest del centro si presenta più problematica: il margine sud, analogamente al settore est, è definito dalla combinazione di via Emilia (in direzione Bologna) e strada di circonvallazione (viale Diaz); il margine nord segue parte della viabilità locale, via Piero della Francesca e via Convertite, a cui si affianca un grande stabilimento industriale che si allunga verso il territorio rurale. Il limite urbano verso ovest è stabilito regolarizzando il frastagliato margine odierno, determinato per lo più dagli affacci posteriori dei capannoni artigianali: non ricalca quindi un preciso asse viario ma, in aggiunta alla cucitura operata dai volumi ipotizzati nel mastepan, sarebbe auspicabile un processo di riqualificazione di questo particolare fronte urbano.

Il censimento dei vuoti urbani

Un intervento pianificatorio di tipo tradizionale mira a rispondere ad una particolare esigenza (nel nostro caso sarebbe la necessità di un determinato numero di alloggi) tramite l'edificazione di un nuovo complesso su un'area unitaria, individuata in base ad una serie di considerazioni urbanistiche, ambientalistiche, economiche e, spesso, anche politiche. Un procedimento quale quello proposto in questo studio, al contrario, si prefigge lo scopo di diluire la risposta volumetrica in vari interventi diffusi all'interno del tessuto urbano esistente. Non è quindi possibile prescindere da un'operazione di censimento dei vuoti urbani e delle aree trasformabili che la città mette a disposizione: il fine è quello di costruire una "mappa delle opportunità" che cataloghi sistematicamente gli spazi disponibili, suddividendoli per categoria, posizione, ampiezza; mappa al cui interno andranno ricercate le aree adatte ad ospitare l'edificazione necessaria a soddisfare la futura domanda della città.

Si tratta di un procedimento che non può mai essere considerato veramente concluso: da un lato è sempre possibile affinare il lavoro di analisi e ricerca, individuando nuovi vuoti, modificando quelli già catalogati, annotando un mutamento delle condizioni o un fattore precedentemente non segnalato; dall'altro ogni nuovo intervento di trasformazione della città avrà come risultato, per lo meno secondario, una modificazione dello spazio costruito e di quello libero, generando quindi nuove condizioni e nuovi spazi non costruiti.

Questo processo di catalogazione, nella nostra ricerca, è stato condotto in modo congiunto tramite varie metodologie: individuazione di vuoti su materiale cartografico e fotografico, in special modo fotografie satellitari ed aeree; ricerca visuale diretta; sopralluoghi con fini di verifica e precisazione delle condizioni reali degli spazi; consultazione degli archivi comunali, con particolare attenzione alle pratiche edilizie per verificare l'eventuale presenza di progetti architettonici e urbanistici relativi all'area oggetto di analisi. Quest'ultimo metodo, in particolare, ci ha permesso di distinguere tra spazi effettivamente classificabili

come “vuoti” ed aree invece in attesa di una trasformazione già pianificata, che sono così andate a costituire la carta dell’edificato pianificato ed in corso di attuazione, utilizzata come base per tutti gli studi successivi.

Il primo risultato di questo lavoro di ricerca è un *database* in cui i vuoti sono stati classificati all’interno di tre macro-categorie, articolate secondo affinità tipologiche degli spazi e comprendenti ciascuna tre sotto-categorie:

- Aree **non edificate**. Comprendono gli spazi che si trovano all’interno della città ma che conservano caratteristiche naturali o incolte. Ne fanno parte *campi agricoli*, *lotti ineditati* e *spazi di risulta* determinati dalla presenza di reti infrastrutturali o elementi naturali.
- Aree **verdi**. Si tratta di spazi verdi in cui però la vegetazione è gestita e curata dall’uomo: sono suddivise in *parchi urbani* (di diverse dimensioni ma caratterizzati da una generale buona qualità e disponibilità di strutture), *aree a verde di quartiere* (spesso di scarsa qualità, la cui presenza è dovuta solo al raggiungimento degli standard urbanistici previsti per le nuove lottizzazioni) e *giardini privati* di pertinenza di abitazioni singole o multiple.
- Aree **attrezzate**. Ovvero aree prevalentemente non edificate in elevazione ma su cui sono già presenti strutture, a varia destinazione, di cui è prevista o può essere ipotizzata la riconversione. Si tratta della categoria più variegata, di cui fanno parte *aree produttive/ artigianali in dismissione*, *parcheggi pubblici a raso* ed *impianti sportivi* all’aperto.

Nella Tavola 2 è presente la carta della città di Faenza su cui sono evidenziati i vuoti urbani censiti, poi suddivisi secondo le tre macro-categorie a cui appartengono. Le stesse aree sono state raccolte, con maggiore dettaglio, nel catalogo allegato a questa relazione. Si tratta della forma più immediata e completa per presentare il risultato del lavoro di schedatura che è stato effettuato: nel catalogo sono infatti rintracciabili tutte le caratteristiche di ogni area censita (tipologia,



Carta dei vuoti urbani ad oggi

localizzazione, dimensione), insieme ad una foto aerea dello stato attuale.

I confini urbani, così come definiti precedentemente, disegnano un centro abitato la cui superficie misura 1.412 ettari, di cui sono 255 quelli su cui, ad oggi, si è costruito. Non sarebbe corretto ritenere che tutti i restanti 1.166 ettari siano potenzialmente edificabili: in questa quota sono infatti compresi tutti quegli spazi non edificati ma non necessariamente privi di un utilizzo; in primo luogo le sedi stradali e gli spazi di circolazione, gli spazi urbani pubblici, gli spazi aperti di pertinenza degli edifici (giardini, orti, corti interne, ...).

Dal censimento dei vuoti urbani che abbiamo effettuato si ricava che la reale superficie potenzialmente costruibile ammonta a 364 ettari, ovvero più del 40% in più rispetto a quella attualmente costruita. Non è credibile supporre che questa superficie possa essere edificata nella sua interezza: si tratta infatti di una superficie potenziale, ovvero la somma delle aree costruibili sparse all'interno della città che dovranno prevedere, oltre ai volumi edilizi, anche spazi esterni di pertinenza, parcheggi, viabilità, spazi per il rispetto delle distanze. Questo non toglie che i vuoti urbani presenti all'interno della città siano comunque una risorsa preziosa e importante, anche dal punto di vista quantitativo: se fosse ad esempio possibile edificare il 70% di quei 364 ha, si riuscirebbe sostanzialmente a raddoppiare l'edificato di Faenza (o meglio, la superficie coperta da edifici) senza consumare un solo metro di territorio esterno ai confini fissati.

Analizzando più in dettaglio i risultati del censimento dei vuoti, si nota come la maggior parte della superficie libera sia classificata nella categoria "Aree non edificate" (2.208.890 mq, pari al 60,7% del totale). Di questi, il 60,8% risultano essere *campi agricoli*: si tratta di un indice importante, che esprime numericamente il forte legame che permane tra tessuto urbano e territorio rurale. Nel settore meridionale di Faenza sono presenti, all'interno del tessuto residenziale consolidato, alcuni appezzamenti agricoli curati e ben definiti, che conferiscono maggior pregio all'area e svolgono anche un ruolo di "oasi" naturali all'interno della città. Al contrario, nella zona nord (quella cioè a

Vuoti urbani
364 ha

Edificato
255 ha



Superficie urbana edificata ed edificabile

carattere prevalentemente industriale), si hanno sì alcune aree in cui la campagna si incunea all'interno del costruito, ma sono presenti anche molti "ritagli" di campagna, determinati da elementi infrastrutturali, da urbanizzazioni incomplete o da insediamenti produttivi che li hanno tagliati fuori dalla viabilità pubblica. La decisione di intervenire, ed eventualmente costruire, in queste aree agricole deve dunque essere attentamente ponderata; da un lato è vero che si trovano all'interno dei confini urbani, ma è anche vero che questi confini sono stati definiti su una base in un certo senso geometrica, per cui anche "dentro" la città che essi definiscono può essere presente un pezzo di "fuori". La questione, quando si dovrà affrontarla nel dettaglio, si ridurrà quindi alla scelta su quale debba essere il destino di quest'area, se le sue qualità siano tali da conservare un pezzo di natura all'interno del tessuto costruito, o se piuttosto sia più opportuno edificare anch'essa, tenendo magari conto che le ridotte dimensioni di molti appezzamenti interni alla città non sono più economicamente compatibili con l'attività agricola odierna.

Al di là dei campi agricoli, di cui si è detto, la seconda tipologia di aree, per rilevanza quantitativa, è quella dei *lotti liberi* (in assoluto il 22%): nella maggior parte dei casi, si tratta di lotti, ricavati all'interno di interventi di urbanizzazione, su cui non è stato avviato alcun processo edificatorio; più raramente sono lotti non costruiti, situati all'interno di un tessuto che può essere considerato consolidato. Su questi si potrà intervenire immediatamente, valutando caso per caso se, unitamente od in alternativa ad un intervento residenziale, offrano l'occasione per costruire strutture o spazi pubblici al servizio dei cittadini, come ad esempio piazze o aree verdi destinate al tempo libero. Data la collocazione di molti di questi lotti, il loro sfruttamento può rappresentare anche un contributo alla vitalità o alla qualità urbana della specifica zona della città.

Terza, per estensione, è la categoria dei *parchi urbani*: la costruzione di alcuni alloggi in aree verdi pubbliche può da un lato produrre alloggi di qualità e dalla posizione privilegiata, dall'altro può concorrere a migliorare anche la qualità e l'identità delle aree verdi pubbliche su cui

Attrezzate
15,7 %

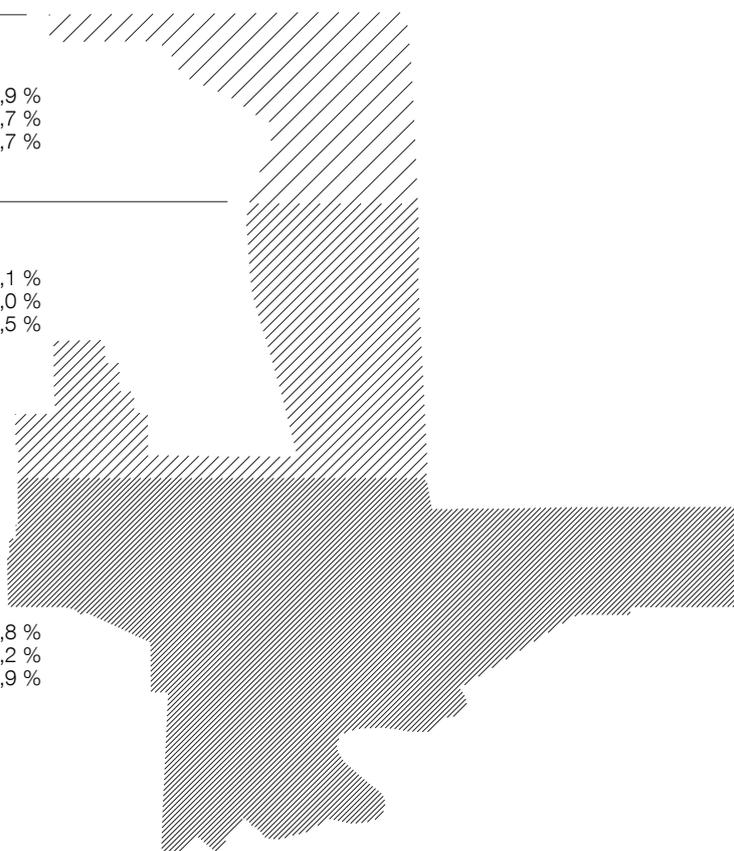
Aree dismesse	4,9 %
Impianti sportivi	3,7 %
Parcheggi a raso	3,7 %

Verdi
23,6 %

Giardini privati	5,1 %
Parchi urbani	14,0 %
Verde di quartiere	4,5 %

Non edificate
60,7 %

Campi agricoli	60,8 %
Lotti liberi	36,2 %
Spazi di risulta	2,9 %



Classificazione dei vuoti urbani

tali interventi insistono, ad esempio cercando di definire meglio i bordi dei parchi laddove si presentino sfrangiati o particolarmente irregolari. Si tratta indubbiamente di una proposta “forte”, da attuare con cautela e cercando un confronto con la cittadinanza, a cui andranno spiegate con chiarezza motivazioni e potenzialità di una scelta di questo genere.

Le aree appartenenti alle altre tipologie sono meno rilevanti dal punto di vista dell'estensione, ma in molti casi non da quello strategico. Le *aree dismesse* sono l'esempio classico della città che cresce su se stessa, rinnovandosi al suo interno; non si tratta, allo stato attuale, di veri e propri “vuoti” ma, operate in sede di pianificazione le dovute scelte tra sostituzione, riconversione, riqualificazione o riuso, possono potenzialmente divenire grandi vuoti in posizioni molto interessanti e con un notevole mercato. Ogni intervento sugli *impianti sportivi* dovrà essere proposto prendendo in considerazione l'utilizzo degli stessi e la possibilità di spostare su altri impianti le attività ivi ospitate; nel corso del nostro studio per questo motivo non abbiamo inserito alcun edificio sul sedime di queste strutture, pur avendole censite. Analogamente, la sostituzione dei *parcheggi a raso* può avvenire, ottenendo anche l'effetto di migliorare la qualità urbana, se è possibile riallocare in altro luogo la domanda di posti auto oppure interrando i parcheggi, proposta che può diventare emblematica di un migliore sfruttamento del suolo (si sposta sotto terra ciò che non ha necessità di illuminazione per “fare spazio” a funzioni di maggiore importanza e che richiedono una qualità ambientale più elevata). I *giardini privati* possono invece ospitare eventuali espansioni dei fabbricati già esistenti, compatibilmente con la conformazione morfologica e urbanistica dei lotti; mentre per le aree classificate come *verde di quartiere* vale la pena considerare se sia preferibile sostituirle, concentrando gli spazi verdi pubblici in un'area vicina più ampia e di maggiore qualità. Da ultimo resta la categoria degli *spazi di risulta*, che sono il caso più paradigmatico di spazi che possono essere sfruttati in maniera migliore: resta comunque da verificare l'edificabilità di ciascuno di essi, in considerazione delle dimensioni, della collocazione e dell'accessibilità.

Temi e criteri

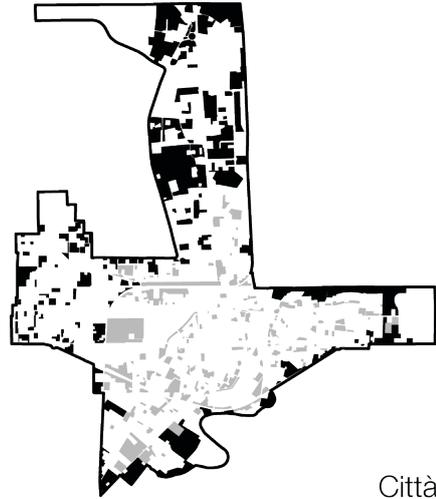
La costruzione di quasi 4.000 nuovi alloggi, inseriti all'interno del tessuto urbano già esistente, può rappresentare una risposta, oltre che sociale, anche urbanistica. Nel soddisfare un'esigenza primaria qual è quella dell'abitare si può infatti cogliere l'occasione per risolvere criticità urbane e migliorare l'aspetto estetico ed urbanistico delle zone in cui si inseriscono i nuovi interventi, ed indirettamente anche l'immagine della città nel suo complesso. L'operazione di censimento dei vuoti urbani ha messo in rilievo la sovrabbondanza di aree disponibili all'interno della città, rispetto alla superficie necessaria a soddisfare la domanda abitativa prevista per il 2032: si è quindi deciso di individuare tre temi principali, di tipo architettonico e urbanistico, che hanno guidato la selezione delle aree da trasformare ed il collocamento degli edifici secondo i principi sopra espressi, quelli cioè di miglioramento della qualità ambientale e urbana della città.

Il primo tema è quello della "**Città**": questo tema ha suggerito la selezione di tutte quelle aree che, in virtù soprattutto della loro posizione, una volta edificate potessero contribuire alla definizione ed al miglioramento dell'immagine globale della città e della qualità urbana di alcuni suoi settori. Fanno parte di questo tema le aree situate sui *bordi della città*, edificando le quali si può regolarizzare e chiarire i confini urbani così come sono stati precedentemente determinati. Aree di questo genere, ma dotate di una particolare valenza, sono quelle agli *ingressi della città*: situate agli accessi all'abitato dalle 4 direzioni principali (da Ravenna a nord, da Rimini ad est, da Firenze a sud, da Bologna ad ovest), hanno l'importante compito di segnalare la "soglia" urbana, rendendo percettibile la transizione tra territorio rurale e città consolidata (distinzione che il presente studio si prefigge di rinforzare, in reazione al tessuto indifferenziato sempre più diffuso). Si tratta insomma di aree "manifesto" per la città, quasi -si vedrà- casi esemplari, in cui il carattere e la funzione dell'edificio andranno attentamente valutati.

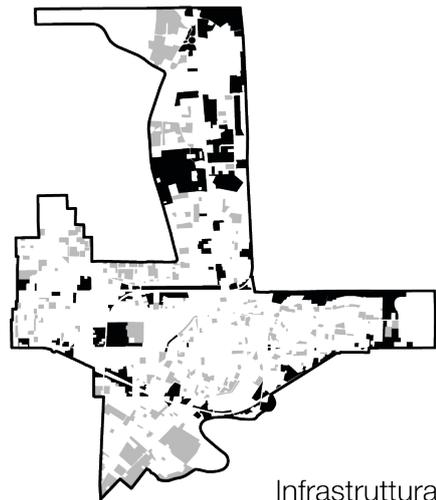
Sempre all'interno del tema "città", ma connesse più alla questione della qualità urbanistica interna che alla "forma" esterna, sono i vuoti urbani all'interno delle aree produttive: l'intenzione qui è di portare funzioni diverse, soprattutto residenziali, in quantità sostenuta, per ricreare quella *mixité* che permetta una fruizione del quartiere lungo tutto l'arco della giornata, rendendo l'area più "urbana".

Il secondo tema è legato all'"**Infrastruttura**": si tratta in questo caso di riqualificare l'immagine urbana lungo le infrastrutture principali che attraversano la città, intervenendo laddove allo stato attuale si trovino aree di risulta non utilizzate o comparti in via di dismissione. La peculiarità di queste aree è data indubbiamente dalle ottime possibilità di collegamento e dall'altrettanto importante visibilità: sarà quindi importante sfruttare queste potenzialità, cercando però un adeguato bilanciamento tra esigenze commerciali e qualità architettonico-urbana. Le aree selezionate si concentrano lungo gli assi di attraversamento principali: in senso est-ovest sono la *fascia ferroviaria* lungo la linea Bologna-Rimini, la *via Emilia storica* (che attraversa il centro storico) e la sua alternativa veloce rappresentata dalla *circonvallazione* a sud. Sull'asse nord-sud si sono individuate le aree lungo le ferrovie per Ravenna e per Firenze e il principale asse di sviluppo urbano verso nord, identificato con la via Granarolo, che assolve anche all'importante compito di collegare il centro urbano con il casello autostradale.

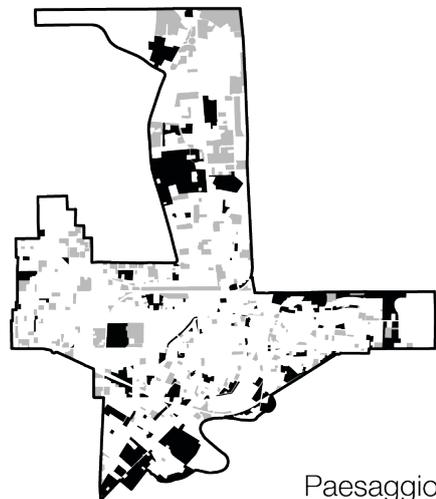
Terzo ed ultimo tema è quello del "**Paesaggio**", ovvero quegli episodi, interni al tessuto urbano, in cui vengono a contatto elemento naturale ed elemento antropico. Rientrano in questa categoria le *case nei parchi*: come si è già spiegato, si tratta di una proposta che prevede di realizzare edifici residenziali sui margini di alcuni parchi urbani, cercando di migliorare la qualità del parco e ottenendo allo stesso tempo abitazioni dal valore cospicuo. All'interno del tema paesaggistico rientrano anche le aree di *campagna urbana*, quegli ambiti cioè in cui il tessuto urbano si dirada sino a far penetrare interi brani di campagna all'interno della città. Nelle aree più ampie di questo tipo, si propone un intervento che cerchi di coniugare i caratteri residenziali



Città



Infrastruttura



Paesaggio

Temi per la selezione delle aree di intervento

con quelli agricoli, così da non perdere le qualità naturalistiche e ambientali del territorio rurale: la proposta di intervento prevede un insediamento basato sulla tipologia della cascina rurale isolata, tipica della campagna italiana, riproposta in un contesto a scala ridotta in cui permane l'abbinamento tra cascina e appezzamento di terreno, destinato però alla coltivazione domestica (orti, giardini) o ad uso pubblico quale spazio verde per lo svago e il tempo libero.

Nella selezione delle aree su cui intervenire è sempre rimasta costante l'intenzione di incrementare la *mixité* urbana, cercando di aumentare la commistione di funzioni compatibili ma differenziate all'interno dei vari settori urbani, così da evitare la formazione di quartieri monofunzionali sfruttati solamente durante una parte della giornata. Lo studio si occupa principalmente di allocare una determinata quantità di superficie a destinazione residenziale per cui, in virtù del principio appena espresso, gli interventi proposti si concentrano prevalentemente nelle zone a destinazione terziaria e produttiva, inserendo meno volumetrie nei settori residenziali (vale a dire i settori di espansione verso est e verso sud).

Al tempo stesso si è deciso di non intervenire sui vuoti urbani individuati all'interno del centro storico: sarebbe forse possibile aumentare la densità abitativa anche di questo settore di città, ma riteniamo che una proposta del genere non possa prescindere da un complesso ed accurato studio delle situazioni specifiche delle aree individuate e, allo stesso tempo, da una riconsiderazione di quanto è già esistente e delle problematiche attuali (su tutto traffico, scarsità di parcheggi, appartamenti vuoti, immobili inutilizzati). L'attenzione si è così focalizzata sulle periferie, in cui il carattere urbano è più debole ed i margini di intervento più ampi.

In alcuni casi sono stati scelti dei vuoti urbani, non direttamente collegati ad uno dei precedenti temi, in virtù della loro posizione o importanza all'interno della città. In questi casi si è seguito un criterio di collocazione funzionale, intervenendo laddove potesse essere possibile generare una nuova situazione urbana che aumentasse la qualità e la vivibilità del quartiere, creando ad esempio una nuova piazza od un nuovo spazio pubblico per i cittadini.

I progetti

La concezione del masterplan prevede che, individuate le aree su cui costruire, la risposta progettuale specifica sia di volta in volta affidata a progettisti diversi, per cui i volumi inseriti nelle tavole di questo studio sono da intendersi come indicazioni di carattere orientativo, riguardo quantità, volumetrie ed eventualmente creazione di spazi aperti pubblici. Al tempo stesso però non ci si è limitati a definire un'indicazione di mero carattere quantitativo, come potrebbe essere un indice di edificabilità o una volumetria da costruire specifici per ciascuna area; si è invece ritenuto di delineare, sia pure per sommi capi, le caratteristiche morfologiche ed architettoniche di tutti gli interventi ipotizzati, definendone sagoma in pianta, volumetrie in altezza e proponendo anche una ipotesi, schematica, relativamente alla caratterizzazione dei prospetti.

Questo livello di approfondimento si riflette sulla natura degli elaborati prodotti. Nella planimetria alla scala 1:10.000 sono infatti leggibili le sagome degli edifici ipotizzati, in relazione al tessuto circostante ed alle infrastrutture viarie. Questo elaborato è inteso come consequenziale alle planimetrie di analisi presenti nelle tavole precedenti, di cui mantiene l'orientamento basato sul segno storico rappresentato dal tracciato della via Emilia. A questa rappresentazione bidimensionale si affiancano tre restituzioni assonometriche, di cui le prime due operano una classificazione degli edifici ipotizzati, secondo un criterio

una volta localizzativo e una volta tipologico, mentre la terza propone un'immagine complessiva della città così come apparirà nel 2032.

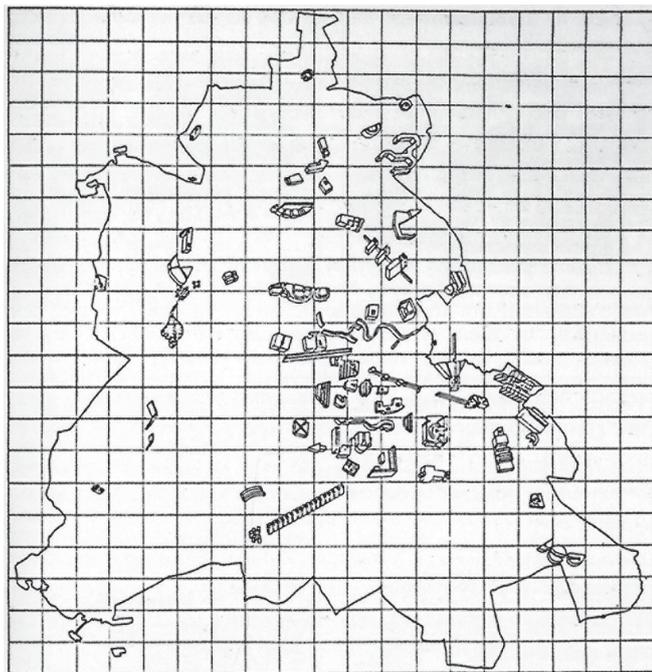
Nella prima assonometria gli interventi geograficamente vicini vengono raggruppati in comparti, di cui si definiscono un'identità riconoscibile, una quantità edificatoria e un'ipotetica ripartizione delle superfici costruite. Alle diverse destinazioni d'uso vengono attribuite percentuali variabili a seconda dei servizi e della attività presenti nelle aree circostanti il comparto in esame. Questo tipo di classificazione, qui sviluppata solamente allo stato embrionale, può costituire una base pratica su cui declinare uno dei principi teorici a sostegno della nostra ricerca: se è vero, come riteniamo, che un procedimento di intervento tramite architetture puntuali distribuite in maniera diffusa nella città possa contribuire a risolvere le criticità urbane ed a migliorarne la qualità e la vivibilità, è evidente che questo possa avvenire solamente in seguito ad una individuazione e valutazione delle criticità stesse. A questo punto, la categorizzazione degli edifici per comparti può servire per individuare aree strategiche di lavoro, coordinando e distribuendo spazi e funzioni tra diversi interventi, in risposta a preesistenti carenze funzionali o qualitative del settore urbano in cui il comparto è inserito.

In questo ci si riallaccia, sia dal punto di vista teorico che da quello grafico, ad esperienze progettuali e di ricerca precedenti, in cui è affrontato il tema della *città arcipelago* o "città per parti", principio derivato dalla "città analoga" teorizzata da Aldo Rossi e che propone un metodo di costruzione della città basato non su un disegno organico e complessivo ma da una (ri)proposizione di architetture autonome ("città nella città") all'interno del tessuto urbano. È il caso del progetto per Berlino di Oswald Mathias Ungers (con Rem Koolhaas ed altri, 1977)⁴, della *Proposta architettonica per Roma est* di Carlo Aymonino e Costantino Dardi (1973)⁵ e della *Roma interrotta* di James Stirling (1978)⁶.

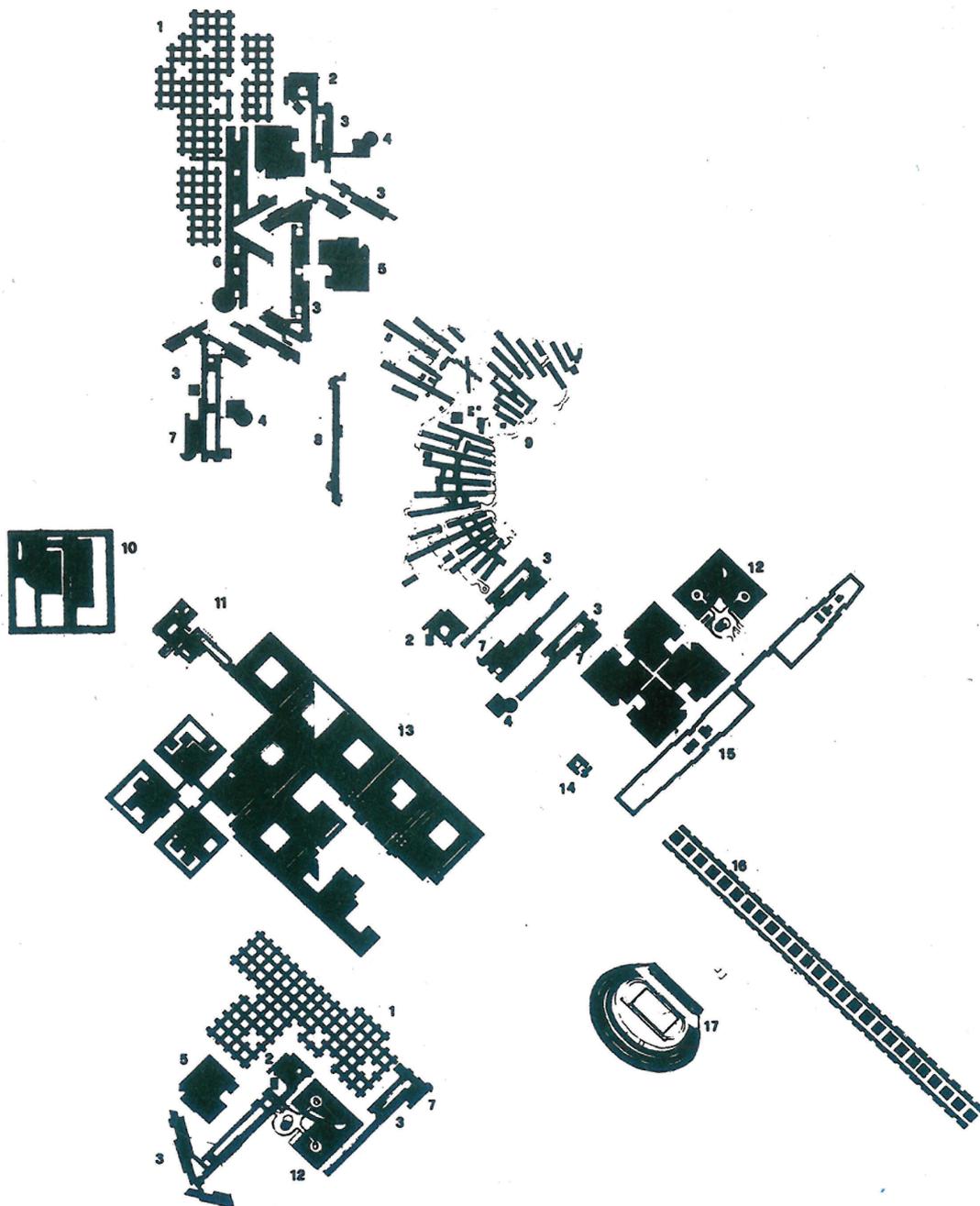
4 O. M. Ungers, *L'architettura della memoria collettiva. L'infinito catalogo delle forme urbane*, in: «Lotus», n. 24, 1979/III, pag. 5.

5 C. Aymonino, C. Dardi, R. Panella, *Roma Est - Proposta architettonica*, in: «Controspazio» n. 6, dicembre 1973, pag. 45.

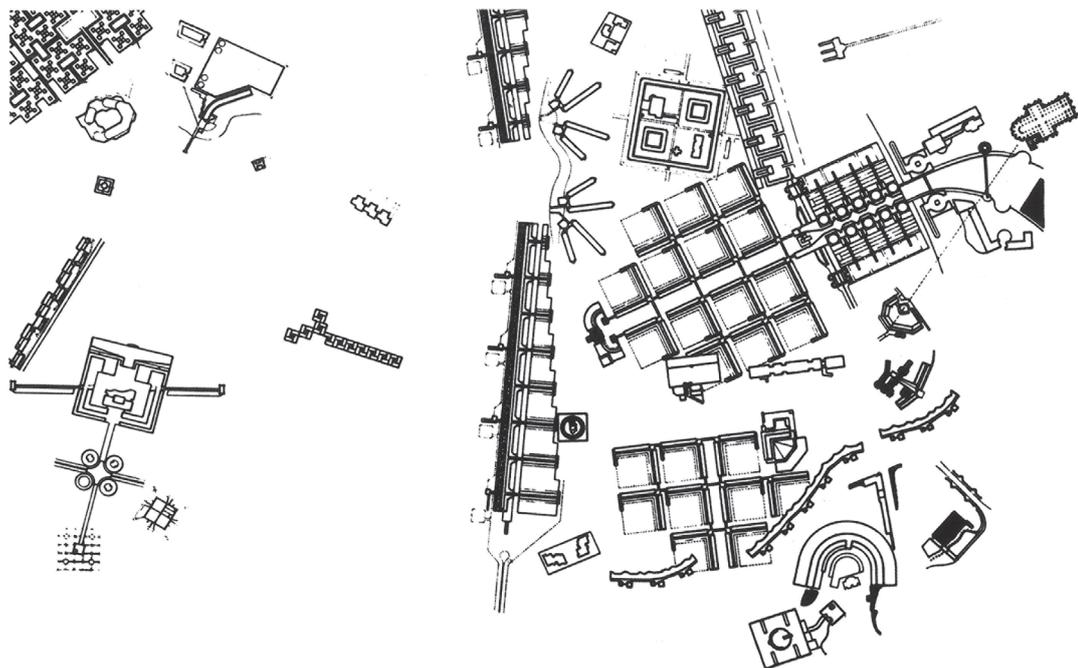
6 M. Agnoletto, *Osservazioni sulla città analoga*, in: A. Trentin (a cura di), «La lezione di Aldo Rossi», Bononia University Press, Bologna 2008.



O.M. Ungers (con R. Koolhaas ed altri),
Pianta delle isole urbane di Berlino, 1977



C. Aymonino, C. Dardi, *Proposta architettonica per Roma Est*, 1973

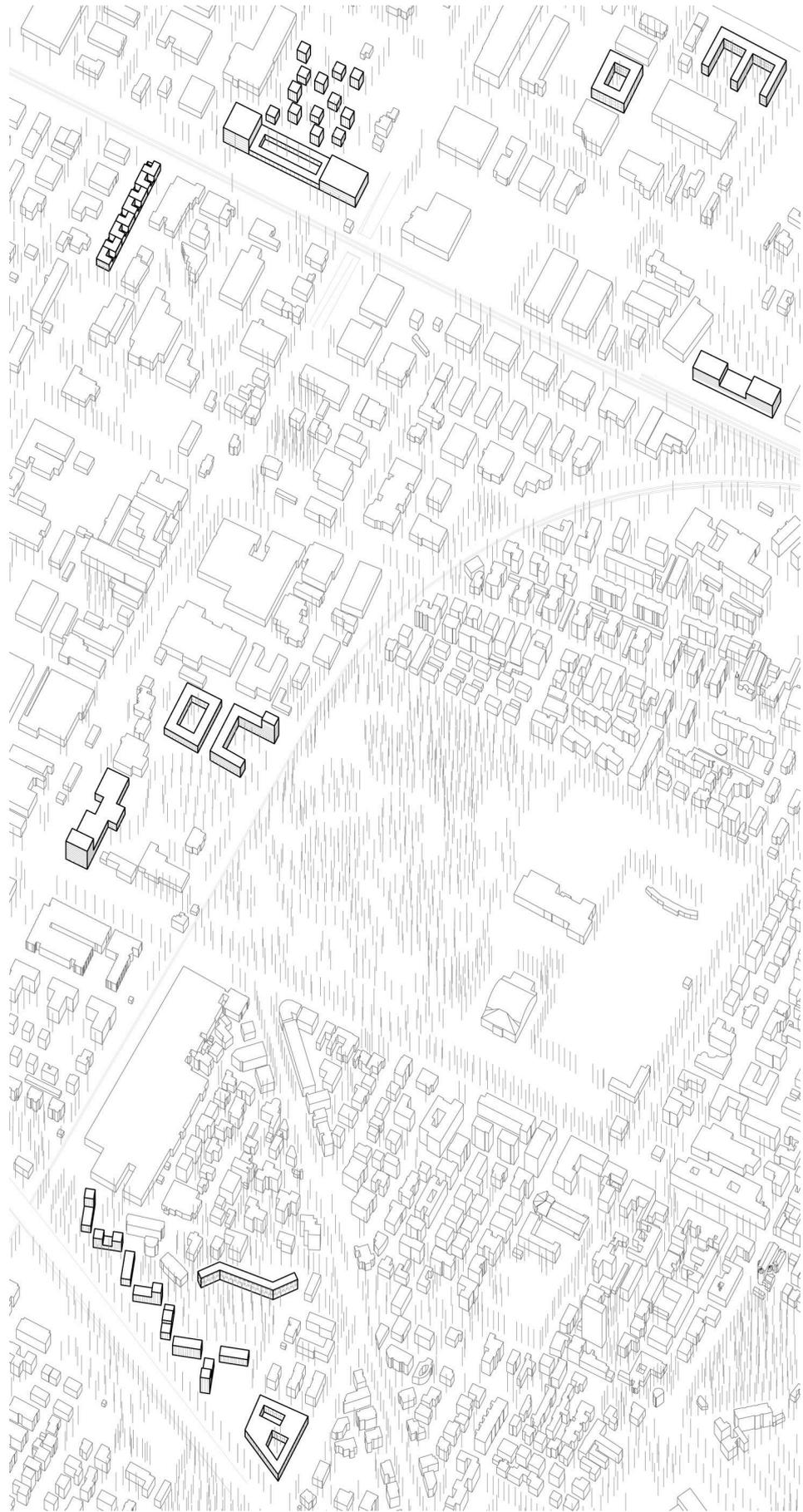


J. Stirling, *Roma interrotta*, 1978

Gli edifici progettati vengono poi raccolti in un abaco, organizzandoli secondo un principio tipologico. Anche in questa rappresentazione è in parte presente un rimando alla città analoga, costruita in questo caso dall'aggregazione e dall'accostamento dei soli edifici ipotizzati in questo studio. Ne risulta una forma urbana complessa, in cui si individuano tre nuclei forti determinati dall'aggregazione di quegli edifici la cui tipologia è identificabile con chiarezza, vale a dire edifici a blocco (al cui interno è compresa la famiglia degli edifici a torre), edifici in linea ed edifici a corte. Quasi come un tessuto connettivo disposto attorno agli "organi" della città, si distribuiscono gli edifici riconducibili ad una ibridazione tipologica: gli edifici a schiera, combinazione lineare di elementi a blocco; gli edifici dalla pianta a "C" od a "L", punto di incontro tra l'edificio in linea e quello a corte; gli edifici a piastra forata, che riprendono le caratteristiche dell'edificio a blocco dilatandone le dimensioni ed accogliendo una o più corti al loro interno; o ancora le tipologie composte, in cui si accostano elementi differenti, ad esempio edifici a corte e corpi a torre.

La terza rappresentazione assonometrica, prima in ordine di presentazione, costituisce una sorta di copertina riassuntiva della ricerca, presentando un'immagine di una Faenza possibile, che nel 2032 è riuscita a soddisfare la richiesta abitativa senza espandersi ai danni della campagna circostante e conservando, allo stesso tempo, una cospicua componente naturale al suo interno. Questo è l'elaborato che più direttamente richiama l'affinità, teorica e nello specifico anche grafica, di questa ricerca con alcune recenti ipotesi avanzate da studi milanesi, quali la già citata proposta di Baukuh per "50.000 case per Milano" ed il progetto "Dreaming Milano" di Salottobuono⁷, che indaga il riuso degli areali ferroviari dismessi all'interno del capoluogo lombardo. Insieme alla collocazione dei nuovi edifici ed alle relazioni che instaurano con il contesto, costruito e naturale, circostante, con questa tavola si è voluta avanzare anche un'ipotesi relativa alla caratterizzazione ed al trattamento dei prospetti degli edifici proposti. Questo perché, per raggiungere quegli obiettivi

7 Salottobuono, YellowOffice, Jean-Benoit Vetillard, *Dreaming Milano*, <http://www.salottobuono.net/projects/dreamingmilano.shtml>



Estratto dell'assonometria dei progetti all'interno del tessuto urbano

precedentemente espressi di riqualificazione e miglioramento urbano, non è sufficiente assegnare solamente quantità edilizie ad ogni area, ma è necessario definire, sia pure in maniera indicativa, la forma urbana ed architettonica che quelle aree dovranno assumere, così da chiarire le scelte volumetriche e compositive effettuate e le relazioni ricercate con il contesto.

Dopo il 2032

Come si è già avuto modo di sottolineare, il modello di crescita urbanistica che proponiamo non è destinato ad esaurirsi al raggiungimento dell'anno fissato come orizzonte di calcolo, ovvero il 2032. Teoricamente potrebbe, al contrario, continuare indefinitamente, poichè analizzando il tessuto urbano si troverà sempre una nuova area di risulta o un nuovo vuoto urbano da trasformare. Senza giungere ad astrazioni teoriche che finirebbero inevitabilmente per scontrarsi con la realtà materiale, dallo studio risulta in ogni caso evidente che al 2032 sarebbero ancora disponibili numerose aree libere su cui continuare il processo di crescita verso l'interno.

Una volta occupati tutti i vuoti per cui è stato ipotizzato un progetto, rimarranno libere 243 aree, per una superficie complessiva di circa 210 ettari. Considerato che la crescita edilizia per i prossimi 20 anni occuperebbe circa 150 ettari (valore ottenuto sottraendo i 210 ettari residui dai 364 che rappresentano il totale dei vuoti censiti), si può desumere, con valenza molto indicativa e facendo costanti i tassi di crescita e di utilizzo del suolo utilizzati in questo studio, che la città di Faenza potrebbe sopportare una crescita al suo interno per ulteriori 25-30 anni, cioè fino al 2060 circa. Si tratta indubbiamente di una stima teorica, poichè per alcune tipologie di aree tra quelle censite è molto difficile ipotizzare una completa trasformazione in senso edilizio; ciò nonostante questo dato rappresenta un indicatore che conferma, perlomeno da un punto di vista quantitativo, la validità del modello di crescita urbana proposto.

Vuoti residui
58,1%

Vuoti edificati
41,9%



Vuoti urbani residui al 2032

3

Progetto

Due casi esemplari

Il momento successivo nel presente percorso di ricerca è quello più propriamente progettuale, e riguarda l'approfondimento alla scala architettonica di due degli edifici ipotizzati all'interno del masterplan. Si tratta, in un certo senso, di un metodo per verificare le possibilità offerte dall'approccio adottato nel corso della redazione del piano generale, andando ad investigare nel dettaglio cosa significhi progettare all'interno dei vuoti urbani, quali sono i vincoli e le opportunità che questi spazi offrono, quali le problematiche che possono essere risolte e le criticità che ci si trova ad affrontare.

Per l'approfondimento progettuale si è scelto di operare su due vuoti analoghi per significato simbolico, spazi "generici" ma importanti per la città, vicini non geograficamente ma per caratteristiche e vocazione. Si tratta di due aree "porta", collocate agli ingressi nord e ovest della città, sugli assi viari che collegano Faenza rispettivamente con Ravenna e Imola. Entrambe sono di fatto il triangolo terminale alla congiunzione di importanti infrastrutture viabilistiche: l'area della porta nord è delimitata dalle vie Granarolo e San Silvestro e dalla grande rotatoria, di recente costruzione, che distribuisce il traffico tra queste arterie ed il casello autostradale; l'area ad ovest è invece stretta tra il tracciato storico della via Emilia, che penetra all'interno della città, e la sua variante a sud, risalente agli anni '70. Anche queste due strade

confluiscono in una rotatoria, per poi continuare lungo l'asse della via Emilia in direzione di Bologna.

Entrambe le aree sono direttamente confinanti con una stazione di servizio adibita al rifornimento di carburante: quella che a prima vista può sembrare una singolare coincidenza, in realtà racconta molto più di quanto sembri sulla città moderna e sulla qualità urbana delle periferie di oggi. È emblematico che, di quattro ingressi principali alla città di Faenza, tre di essi (i due oggetto di progetto, più quello da est sulla via Emilia in direzione Forlì) vedano la presenza di una stazione di servizio nel raggio di poche decine di metri dal confine del centro abitato: è il frutto della cultura dell'automobile, in cui l'infrastruttura viaria gode della precedenza su ogni altra necessità, in cui la qualità estetica ed l'identità urbana delle città sono subordinate (e spesso sacrificate) alle esigenze degli operatori economici. Cosa c'è di più generico di una città che si annuncia con le insegne luminose delle stazioni di servizio, sempre uguali in ogni città ed in ogni nazione?

Il tema dell'area di ingresso alla città, di grande attualità, acquista ancora più forza se contestualizzato all'interno di un'ottica complessiva di densificazione della città: il concetto di limite urbano, in questo caso, riveste una particolare rilevanza fisica e simbolica, essendo uno degli elementi cardine su cui poggia un piano di sviluppo che non prevede consumo di nuovo territorio. Ecco dunque che il progetto architettonico collocato in un'area sul margine della città, e soprattutto in prossimità dei principali ingressi viari, assume una grande importanza, potendo quasi diventare un manifesto materiale della scelta di arrestare l'espansione urbana, un punto fermo contro il consumo di territorio. La scelta di articolare i progetti su due aree analoghe, dotate di queste forti implicazioni simboliche, permette di declinare due risposte molto diverse, dimostrando che la progettazione all'interno dei vuoti urbani non toglie nessun grado di complessità all'architettura, nè porta a risultati univoci od obbligati.



Individuazione delle aree di approfondimento progettuale

Il contesto indifferente

Molti dei vuoti urbani identificati nel corso del censimento sono accomunati da alcune caratteristiche quali la dimensione intermedia e la collocazione in aree “generiche” della città. Delle due, la prima determina una serie di aree troppo grandi per obbligare ad un unico edificio la cui forma sia determinata dalle circostanze, e troppo piccole per poter ospitare un intervento di urbanizzazione estensivo. Si tratta, insomma, di spazi che richiedono un intervento forte, con un progetto unitario che, data la scarsità di appigli dell’intorno, cerchi le sue ragioni al suo stesso interno, soprattutto ripensando ai già dichiarati obiettivi di riqualificazione dell’immagine e dell’identità del quartiere. Un edificio importante, per dimensioni, per carattere o per funzionalità, ha indubbiamente più possibilità di coagulare intorno ad esso un sentimento identitario e di definire una nuova polarità nella percezione degli abitanti, rispetto ad una tradizionale lottizzazione per palazzine come proposto nella grande maggioranza dei casi dal mercato immobiliare.

È quanto si è cercato di proporre nelle due aree oggetto di approfondimento. In entrambi i casi, infatti, il tessuto urbano circostante non offre appigli significativi, fatta eccezione per l’importante funzione simbolica che, però, non fornisce indicazioni o misure per governare l’architettura. Si ha allora a che fare con un progetto che per forza di cose deve trovare le motivazioni in se stesso, assumendo una posizione di distaccata autonomia rispetto al contesto. Tutto questo risulta in un progetto architettonico che prescinde da un progetto urbanistico: in modo coerente rispetto al presupposto teorico che governa l’intera struttura del masterplan, l’architettura si presenta come edificio singolo che si adagia sui vuoti urbani già disponibili, senza pretendere di riorganizzare o riqualificare in maniera attiva un brano di città, accontentandosi di cercare di instaurare, con la sua presenza, nuove possibili relazioni che portino ad un miglioramento della qualità urbana.

In entrambi i casi si è ipotizzato un unico edificio che, assunti nelle dimensioni e nel posizionamento i pochi riferimenti offerti dal tessuto circostante, cerca di risolvere la situazione urbana al suo interno. La conseguenza più evidente è, per tutti e due i progetti, la scelta di creare un nuovo spazio pubblico interno all'intervento: è in primo luogo una reazione alla "città generica" circostante, con cui non è possibile instaurare relazioni spaziali e dimensionali che portino alla definizione di uno spazio pubblico di qualità. Lo spazio urbano viene così portato all'interno del progetto, declinandolo in maniera diversa nei due casi, ma mantenendo fisso come obiettivo la ricerca di quella dimensione di domesticità che non si ritrova nei quartieri periferici in cui sorgono gli interventi progettati, nella speranza di riuscire a ricreare gli intrecci e le complessità tipiche della vita sociale nei centri storici.

Mixité

Uno dei principi fondanti che hanno guidato questa ricerca, ed in particolar modo la stesura del masterplan, è quello della *mixité* urbana, ovvero l'idea di mescolare funzioni e destinazioni d'uso differenti all'interno della città, al fine di evitare la specializzazione per parti dell'abitato e conferire pari dignità e fruibilità ai diversi settori urbani. Lo scopo primario è appunto quello di poter vivere ciascun settore lungo tutto l'arco della giornata, contrastando la formazione di quartieri dormitorio e quartieri esclusivamente lavorativi e, dunque, limitando anche i problemi di traffico generalmente causati dal pendolarismo tra le diverse aree monofunzionali della città.

Nella concezione di questo progetto si tratta di una *mixité* a più livelli. Un primo livello, a scala urbana, prevede l'inserimento di funzioni estranee in aree urbane prevalentemente monofunzionali, in particolare proponendo la realizzazione di interventi di edilizia residenziale anche all'interno delle aree produttive ed artigianali, compatibilmente con le condizioni ambientali, al fine di conferire un'identità urbana a ciascun settore della città. Il secondo livello di *mixité*, strettamente connesso al primo, riguarda invece la compresenza di diverse funzioni

all'interno dello stesso edificio: accanto alla primaria e preponderante destinazione residenziale, su cui si concentra il presente studio, sono previsti servizi pubblici ed attività commerciali a beneficio degli abitanti del complesso e dell'intero quartiere, in modo tale da rafforzare la disponibilità di servizi ed attività in zone spesso carenti da questo punto di vista.

Un terzo livello di *mixité* riguarda la parte residenziale dei progetti: si prevede di mettere a disposizione alloggi dai tagli differenziati, per metratura e per numero di vani, così da incontrare la domanda di diverse tipologie di nuclei familiari. Si tiene così conto delle problematiche messe in luce nel capitolo relativo alla *questione casa*, cercando di dare risposta ad esigenze diverse ed in continuo mutamento e sfruttando questo fattore per ottenere un *mix* sociale fatto di famiglie diverse, dalla giovane coppia alla famiglia immigrata, dal manager d'impresa che ha bisogno di un alloggio temporaneo alla coppia di anziani. L'obiettivo è quello di garantire una adeguata mescolanza sociale per evitare la formazione di edifici "ghetto", in cui sia presente una sola classe sociale, e rendere possibili quelle relazioni e scambi tra persone ed esperienze diverse che non possono fare altro che arricchire la vita comunitaria. Si è cercato di tradurre questa volontà in forma architettonica, ricercando un'aggregazione degli alloggi che, negli incastri e negli accostamenti di appartamenti dalle diverse caratteristiche, rendesse tangibile questa auspicata mescolanza.

Una ulteriore implicazione, da non sottovalutare, di questa tendenza alla *mixité* funzionale riguarda l'aspetto economico degli interventi: la presenza di locali destinati ad attività economiche e di appartamenti di maggior costo è anche finalizzata a finanziare la costruzione della quota di alloggi destinata alle categorie meno abbienti. Si cerca in questo modo di realizzare un intervento in parte ascrivibile alle categorie dell'edilizia sociale e convenzionata, che possa fornire un'abitazione anche agli strati sociali più svantaggiati, rendendoli parte integrante di un complesso abitativo dal carattere urbano e non segregandoli in edifici poveri per qualità e localizzazione.

La Porta Nord

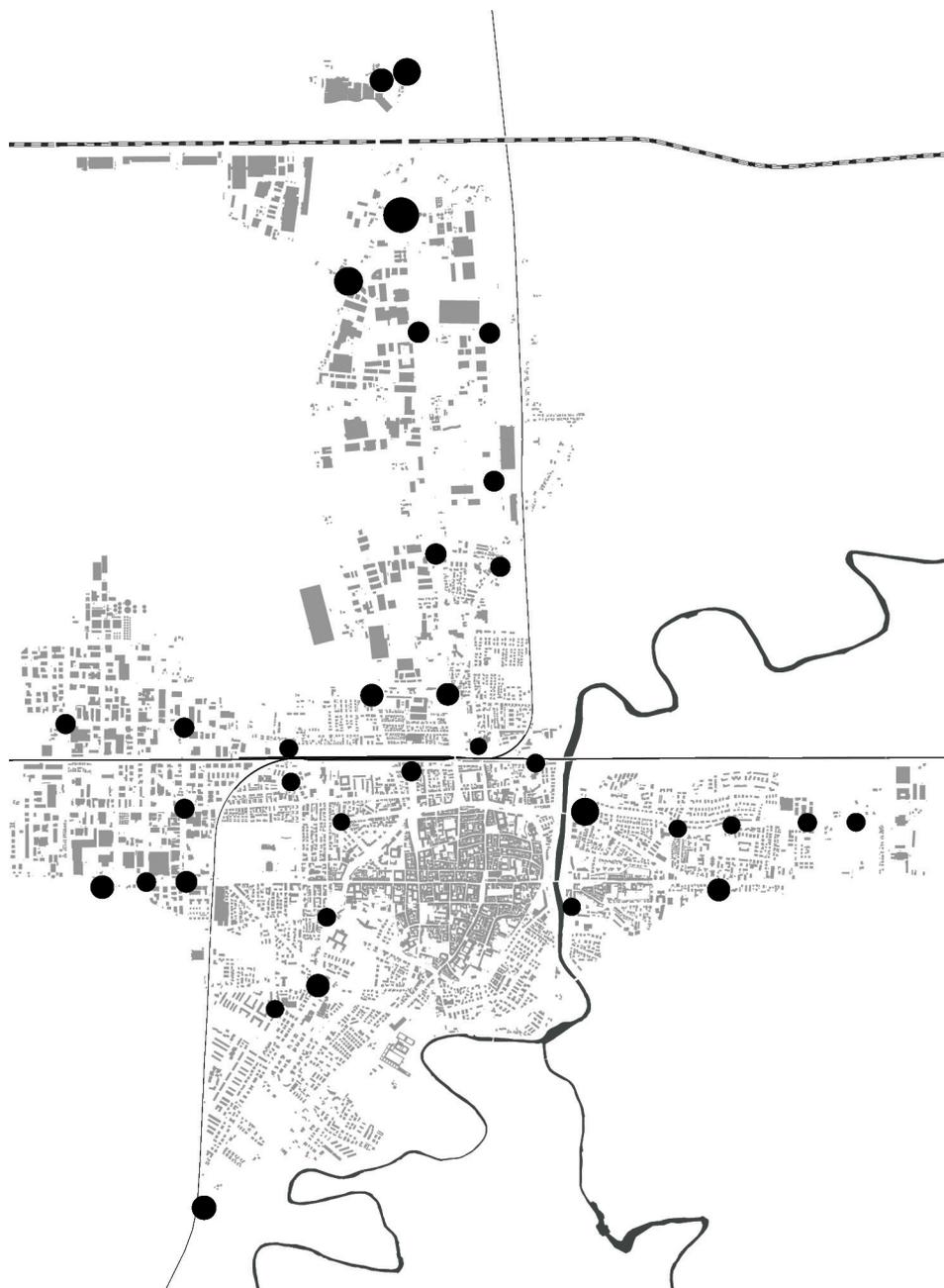
Il progetto proposto per la Porta Nord viene ad insistere su un sito che solo recentemente ha assunto la sua attuale conformazione, caratterizzata dalla forte rilevanza dell'elemento infrastrutturale. L'area è inquadrata all'interno triangolo formato dalla congiunzione tra le vie Granarolo e San Silvestro, che rappresentano le principali vie di comunicazione verso nord (in direzione di Ravenna) e collegano il centro urbano al casello autostradale. Si configura quindi come naturale conclusione settentrionale dell'abitato urbano, al termine del principale asse su cui si è sviluppata la città negli ultimi decenni, in una zona a prevalente destinazione industriale.

Il carattere di quest'area è, caratteristica comune a questo tipo di settore urbano, scarsamente definito e poco considerato nel sentire comune, a dispetto della posizione importante dal punto di vista simbolico e viabilistico, oltrechè dell'ottima accessibilità. Sul lato opposto di via Granarolo è però presente un elemento naturalistico che, opportunamente valorizzato, può conferire una nuova qualità all'area: si tratta di un piccolo canale pensile, sulle cui rive esiste già ora un accenno di piantumazione e su cui è in progetto la realizzazione di una pista ciclabile che colleghi l'abitato di Faenza alla frazione di Granarolo Faentino.

Uno spazio ritrovato

L'area di intervento è in parte il risultato di una lottizzazione destinata ad attività artigianali, con capannoni di medio-piccolo taglio, di cui diversi lotti risultano attualmente liberi. Questa parte è servita dall'interno da una strada a fondo cieco (via della Punta), con rotatoria di inversione e parcheggi in linea sui lati, intercalati dagli accessi carrabili alle singole proprietà. La restante superficie è invece il terreno di "scarto" frutto delle recenti modifiche alla viabilità, che hanno visto la costruzione di una nuova grande rotatoria a distribuire i flussi automobilistici tra via Granarolo, via San Silvestro e autostrada A14. La parcellizzazione del suolo ha, in questo caso, determinato una serie di aree di risulta di piccole dimensioni e dalle forme irregolari, più un grande spazio circolare all'interno dell'anello della rotatoria, il cui diametro interno misura 90 metri, che risulta "perso" per la città, in quanto irraggiungibile in sicurezza.

La questione dello spazio interno alle rotatorie assume sempre maggiore rilevanza per ogni città, data la fortuna che questa soluzione viabilistica ha incontrato a livello nazionale (ma non solo). Quello che rimane all'interno dell'anello è a tutti gli effetti terreno perso, per cui non è facile immaginare un possibile impiego, pur essendo nella maggior parte dei casi uno spazio pianeggiante e privo di ostacoli; la collocazione e soprattutto la difficile accessibilità sconsigliano però ogni destinazione d'uso che preveda una fruizione attiva da parte dei cittadini. A Faenza, l'amministrazione comunale ha deciso di rendere le rotatorie parte di un museo d'arte a cielo aperto, predisponendo, all'interno di quelle più grandi, sculture ed installazioni artistiche realizzate da artisti locali. Emerge subito una problematica: è possibile apprezzare un'opera d'arte dall'interno di un'automobile, magari imbottigliati nel traffico? Un'installazione con cui il pedone non può avere un contatto ravvicinato ha ancora una dignità artistica o è ridotta a complemento di arredo urbano, perso in mezzo alla segnaletica stradale?



Rotatorie all'interno del centro abitato

A partire da queste considerazioni, il progetto per la Porta Nord è un tentativo di restituire alla città lo spazio interno alla rotatoria, costruendo un edificio ponte che superi la cesura determinata dall'anello della rotatoria e trasformi il terreno centrale in uno spazio nuovamente utilizzabile e dotato di uno scopo. La scelta di collocare in questa posizione inusuale un asilo, al servizio dei residenti del complesso e del quartiere, punta a rimarcare la volontà di recuperare uno spazio ed a dimostrare che si tratta di un'operazione effettivamente realizzabile, andando paradossalmente a volgere a proprio vantaggio quella che è una problematica dell'area, ovvero l'isolamento. Al centro della rotatoria viene infatti scavato un foro circolare, ribassato rispetto al terreno, che crea uno spazio privato e protetto, idoneo ad ospitare il gioco all'aperto dei bambini, sottraendoli alla vista della strada.

Un elemento estraneo e coerente

Per ribadire la specificità dell'area e segnalare l'inizio (o, in senso contrario, il termine) dell'abitato, si rende necessario un manufatto dalla forte identità. Il progetto diventa così prima di tutto un segno sul tessuto della città, con un carattere che lo qualifica come elemento estraneo ed eccezionale, sottolineato dal trattamento uniforme delle facciate che ne determina un'immagine monolitica. È un'eccezionalità che non viene ricercata tramite bizzarrie architettoniche o artifici espressivi, ma tramite la semplice presenza dell'edificio e della sua massa.

Al tempo stesso, però, il progetto è anche un elemento coerente con il tessuto urbano del settore su cui insiste. La sua ideale funzione di termine per l'"asse nord" della città, vale a dire via Granarolo, ne determina dimensioni e posizione. Pur nell'incertezza e nella scarsità di riferimenti che caratterizza un tessuto urbano sfilacciato, tipico delle zone a prevalenza artigianale e industriale cresciute senza un organico disegno urbanistico, il progetto tenta di concludere questa parte di città assumendone i pochi elementi disponibili e cercando di conferirle una rinnovata identità.

Il progetto assume allora l'allineamento prevalente dei fabbricati distribuiti lungo via Granarolo, del cui tratto urbano rappresenta, come già detto, l'elemento conclusivo. Anche l'altezza del corpo di fabbrica è compatibile con quella media degli edifici circostanti, su cui si innesta però l'eccezione rappresentata dalla torre binata per uffici, che, nella sua continuità con il corpo principale, costituisce il segnale urbano riconoscibile.

Una strada urbana

Planimetricamente il progetto è caratterizzato da una sagoma semplice e regolare, a cui lo sviluppo in altezza aggiunge un grado di complessità. Il nucleo principale dell'edificio è costituito da due stecche residenziali, binate, a scavalcare l'anello stradale della rotatoria. Tra le due stecche viene a crearsi una vera e propria strada urbana in quota, servita dalla scalinata di accesso in testata, che distribuisce ai singoli alloggi. Questo percorso, al di là delle necessità pratiche di collegamento, punta a divenire un nuovo "interno" urbano in una zona in cui la città presenta i caratteri della città generica, ovvero uno spazio pubblico, interno al progetto ma aperto alla collettività, in cui sia possibile ritrovare la rete di incontri ed accadimenti della città storica. La pianta complessiva ne risulta divisa in tre fasce di ampiezze diverse, due pieni ed un vuoto alternati, ai cui margini corrono le quattro travi reticolari longitudinali che costituiscono la struttura portante dell'edificio.

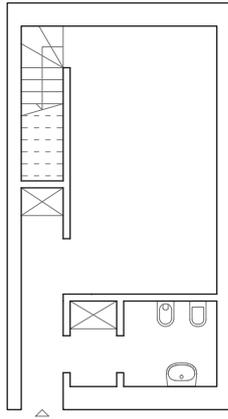
Su questa via urbana si affacciano le residenze, progettate con tagli e dimensioni diverse per rispondere alle esigenze abitative di differenti tipologie di nuclei familiari. Si è messo come punto fermo che ogni alloggio dovesse avere accesso ed almeno un ambiente direttamente al "piano terra" interno al progetto, ovvero al livello della strada interna; pertanto, per sfruttare il secondo dei due piani che costituiscono la parte residenziale dell'edificio, la maggior parte degli alloggi è duplex.

L'aggregazione e la distribuzione degli alloggi è di tipo modulare: sono infatti stati individuati tre moduli base di dimensioni 4,5 per 8,3 metri, ciascuno destinato a specifiche funzioni. Il modulo A ospita ingresso, zona giorno e servizio igienico, ed è declinato in tre varianti con o senza scala di collegamento al piano superiore. Il modulo B ospita una stanza, un bagno e lo sbarco della scala, il modulo C invece mette a disposizione due stanze. Le variegata combinazioni di questi moduli hanno dato origine agli alloggi, che possono così offrire diverse metrature e un numero variabile di ambienti, in modo da incontrare le necessità di gruppi sociali differenti, pur senza la pretesa di rispondere, con un solo edificio, alla domanda abitativa di tutte le categorie. Il target prevalente è quello delle famiglie, con alloggi che variano dalle tre alle cinque stanze, dai 65 ai 110 mq, alcuni dotati di ambienti di maggior pregio quali le zone giorno a doppia altezza.

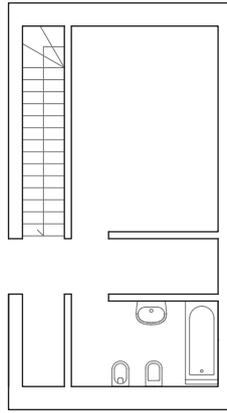
Ai tre moduli di base si aggiunge un quarto modulo che compare occasionalmente e va a formare gli elementi a ponte che scavalcano la via interna alle stecche residenziali. Questi elementi, interamente vetrati, mettono a disposizione degli abitanti ambienti luminosi (adatti, ad esempio, ad ospitare una stanza per i giochi o uno studiolo) e punti di vista privilegiati sulla strada interna. Questi stessi volumi contribuiscono poi a controllare lo spazio pubblico interno al progetto, spezzandone la longitudinalità e rendendolo a misura d'uomo.

L'aggregazione degli appartamenti si rifà alla tipologia tradizionale della schiera, e quindi del lotto gotico, aggiungendo un grado di complessità tramite un sistema di incastri e di alternanze tra le figure geometriche determinate dalle diverse combinazioni dei moduli di base. Non si tratta però di un esercizio gratuito: da un lato questa scelta risponde alla volontà di dotare ciascun alloggio di almeno un ambiente al piano di ingresso, dall'altro è un modo per tradurre in forma architettonica la complessità e la mescolanza sociale che si auspica possa abitare insieme, e con soddisfazione, questo complesso. Questa complessità esternamente è assorbita dal rivestimento vetrato, che conferisce l'aspetto uniforme e monolitico all'edificio e protegge le fasce di terrazzi che lo circondano ad ogni piano. Il rivestimento è

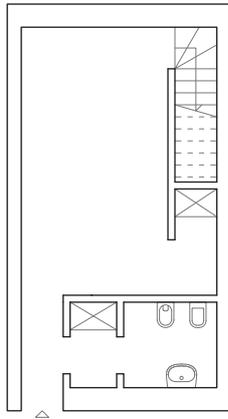
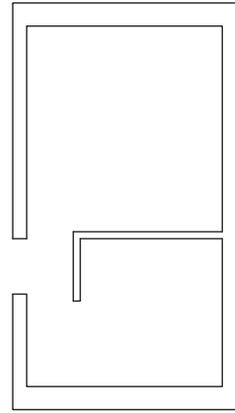
A



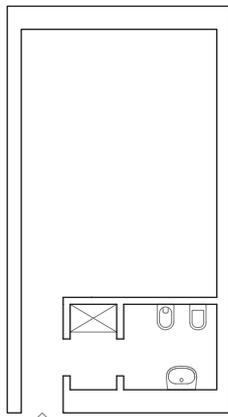
B



C



A'



A''

Elementi modulari aggregabili

realizzato in pannelli mobili che possono essere ripiegati a libro, così da liberare la vista verso l'esterno dai terrazzi e dagli appartamenti, mentre quando la pelle rimane chiusa si realizza uno spazio filtro che protegge gli ambienti interni dall'irraggiamento solare e svolge un ruolo di regolazione climatica.

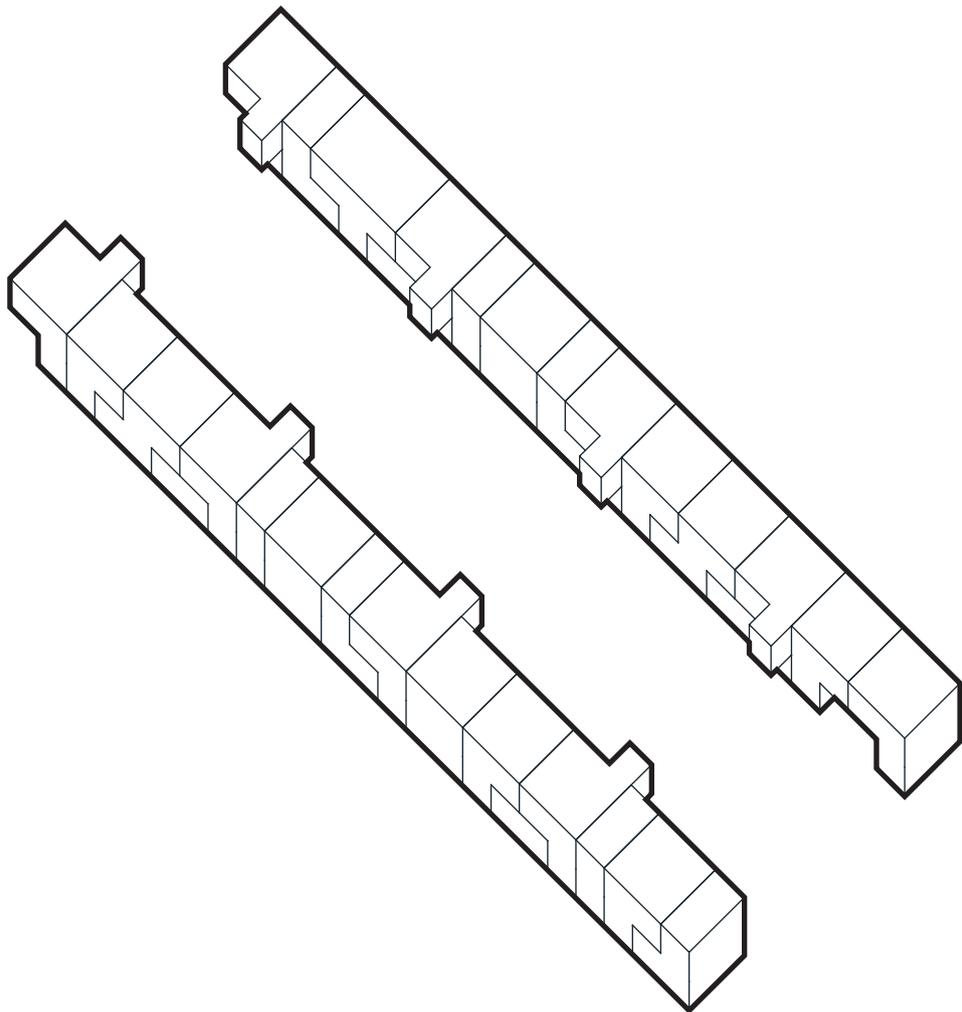
Un basamento pubblico

La pelle colorata avvolge interamente l'edificio, disegnando una forma che emerge dal centro della rotatoria, scavalca la strada e si protende verso l'alto nelle torri per uffici. Rimane escluso il basamento pubblico, che ospita gli ambienti di accesso a residenze ed uffici e funzioni commerciali e servizi comuni. In pianta questo basamento è nettamente diviso in due parti, tenute insieme dalla chiusura perimetrale in vetro chiaro. La prima parte, più compatta, si sviluppa ai lati della gradinata di accesso alla strada sopraelevata, ed ospita ambienti di accoglienza, locali tecnici e di servizio ed i collegamenti verticali ai piani superiori. Il secondo spazio, più ampio, è un grande *open space* isomorfo, attraversato da setti murari e dai pilastri inclinati delle strutture reticolari dell'edificio: si tratta di uno spazio disponibile, che potrà assumere funzioni diverse a seconda dei contesti e della volontà degli abitanti. Non è difficile ipotizzare che al suo interno possano essere ricavati ambienti di vendita al dettaglio e servizi commerciali, quali bar, tabaccherie ed altri negozi di vicinato.

La pianta del piano terra è completata dalla parte destinata all'asilo, al centro della rotatoria, che determina un terzo momento compositivo, altro rispetto alle geometrie ortogonali del basamento pubblico e dei piani superiori. Il carattere giocoso della scuola materna è infatti tradotto in architettura tramite volumi scatolari disposti liberamente all'interno di un unico ambiente, entro cui contribuiscono a determinare spazi diversi. Uno di questi volumi ospita i collegamenti verticali verso l'ingresso, situato al termine della strada in quota, mentre gli altri disegnano ambienti specifici che possono essere destinati a diverse funzioni, a seconda delle necessità.

UFFICI
RESIDENZE
NEGOZI **ASILO**

Distribuzione delle funzioni



Aggregazione modulare degli alloggi

La Porta Ovest

L'area scelta per il secondo approfondimento progettuale è collocata nel settore occidentale di Faenza, ai margini tra la prima zona artigianale e la campagna. È anch'essa un'area porta, questa volta lungo il tracciato storico della via Emilia, in prossimità dell'ingresso all'abitato provenendo da Imola. Come già accennato, anche in questo caso ha grande rilevanza l'elemento infrastrutturale: la forma triangolare dell'area è infatti dovuta alla biforcazione della via Emilia nel tracciato storico a nord, che attraversa il centro abitato, e nella sua variante a scorrimento veloce a sud, la circonvallazione a monte. Il terzo lato del triangolo, ad est, è delimitato dalla parte terminale di via Volta, che va ad innestarsi sulla circonvallazione.

Allo stato attuale l'area non è occupata in maniera uniforme: la punta del triangolo, vicina alla rotatoria, e la fascia lungo la circonvallazione (viale Diaz) sono lasciate ad una vegetazione piuttosto spontanea, con alcuni alberi ad alto fusto. La parte centrale del lotto è occupata da una stazione di servizio, recentemente ampliata, e da una piccola area destinata a parcheggio. A fianco, attestata su via Emilia Ponente, vi è una costruzione a due piani, di scarsa qualità, che attualmente ospita un ristorante cinese, la cui insegna è quantomeno incongrua nel paesaggio urbano. La restante parte del lotto, accostata al lato più

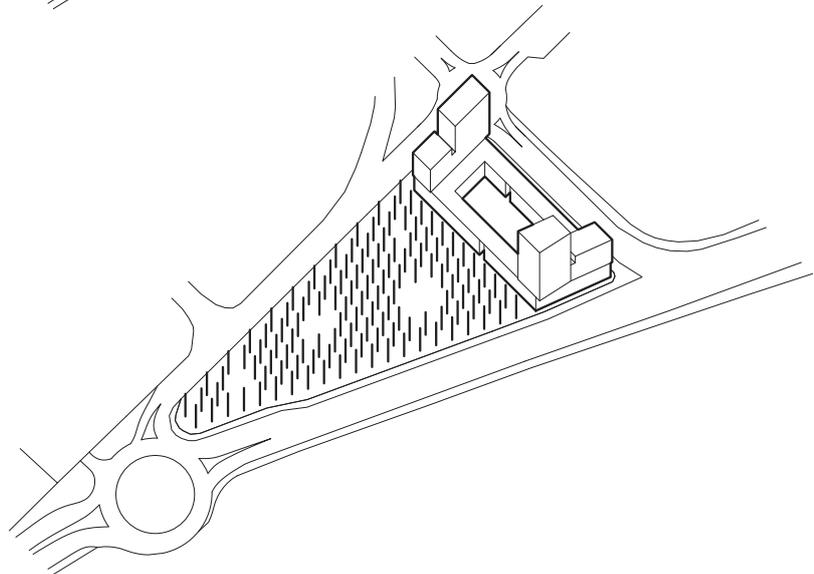
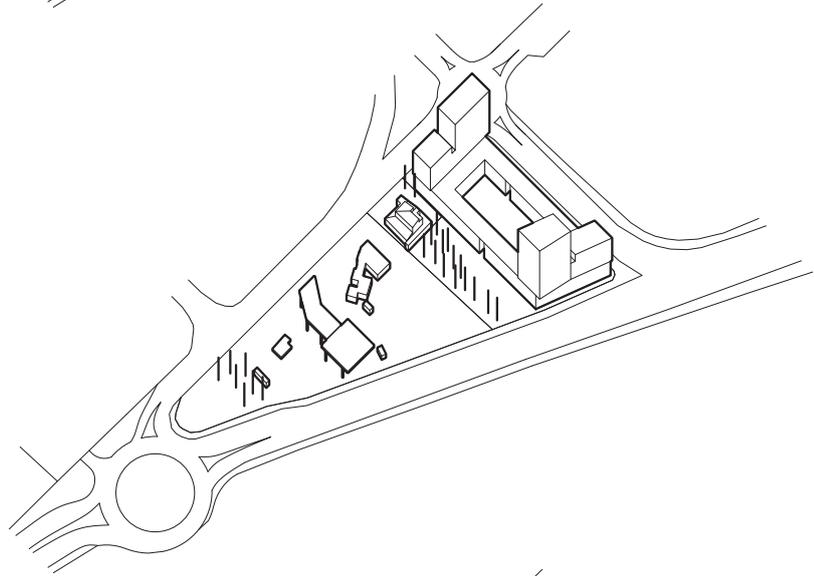
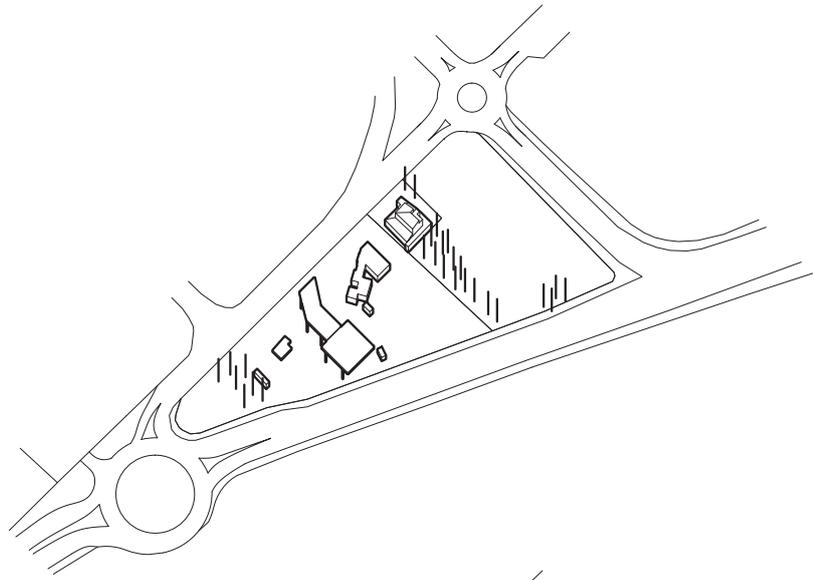
corto del triangolo, è una grande area sterrata, utilizzata in parte come parcheggio e deposito da una vicina concessionaria automobilistica.

Saturare il lotto

La proposta per la Porta Ovest punta a riqualificare l'immagine della zona di ingresso alla città riconvertendo quest'area e dotandola di nuove funzioni e servizi. L'ipotesi progettuale, coerentemente con il principio di costruzione nei vuoti urbani che sottende all'intero masterplan, prevede di concentrare l'edificazione esclusivamente nella parte attualmente non costruita del lotto (vale a dire il settore verso est), mentre nelle aree attualmente occupate da attività, previa dismissione o trasferimento delle stesse, il compito di comunicare l'immagine urbana a chi transita viene affidato ad un fitto parco alberato con piante ad alto fusto. Il disegno di quest'area verde è basato su una griglia geometrica che risente delle direzionalità diverse suggerite dalle tre strade che circondano il lotto. Il risultato è un sistema alberato a maglia triangolare al cui interno sono ritagliati dei veri e propri luoghi architettonici disegnati tramite elementi naturali.

La contrapposizione rispetto alla proposta per la Porta Nord è netta: da una parte il segnale urbano è costituito da un forte elemento naturalistico, dall'altra l'immagine della città è invece comunicata dalla massività dell'architettura. È un modo per esplorare due possibili risposte alla stessa necessità, quella della rappresentatività e della valorizzazione della soglia urbana, senza per forza indicarne una da preferire. Il progetto per la Porta Ovest è in ogni caso attuabile anche separatamente dall'attiguo parco alberato: l'ingresso alla città non avrebbe la stessa forza evocativa, al posto degli alberi ad alto fusto resterebbero le insegne luminose dell'Agip, ma le masse colorate delle torri residenziali sarebbero comunque un traguardo visivo e un segnale forte della peculiarità dell'area.

Una volta definita questa ripartizione dell'area, la parte da edificare è divenuta il nuovo lotto di intervento. Come diretta conseguenza



Attuazione del progetto per stralci

dei principi di massimizzazione dello sfruttamento del terreno e di recupero degli spazi di risulta che hanno guidato il masterplan, la prima scelta che è stata effettuata è quella di occupare, con il volume progettato, l'intera superficie del lotto, riducendo ai minimi termini gli spazi liberi esterni all'edificio. In questo modo si è potuto sfruttare la maggior parte del terreno che sarebbe rimasto libero per realizzare uno spazio pubblico di qualità interno al progetto. Realizzarlo all'esterno non sarebbe stato possibile: il contesto urbano, seppure meno disordinato rispetto al caso della Porta Nord, non offre le condizioni idonee a definire uno spazio pubblico riconoscibile e sfruttabile, sia dal punto di vista architettonico, con edifici distanti ed eterogenei, che da quello pratico. In questa parte di città è infatti predominante la mobilità automobilistica, rispetto a quella ciclopedonale che più godrebbe della disponibilità di uno spazio pubblico a diretto contatto con la strada.

Una piazza interna

Lo spazio pubblico viene allora ad essere la corte centrale del complesso, visibile ed accessibile tramite i basamenti vetrati sotto le testate e dai tagli lungo i corpi laterali, di cui uno dà accesso alla corte da via Volta e l'altro collega la piazza interna con il parco. Questi tagli prendono a riferimento i portoni e le cancellate dei palazzi rinascimentali che si incontrano camminando lungo le vie del centro storico ed offrono ogni volta uno scorcio su una situazione diversa. La piazza si qualifica così come un luogo pubblico ma protetto dal confusionario contesto esterno, ed è destinata a distribuire ai servizi ed alle attività commerciali presenti al piano terreno dell'edificio.

Il trattamento architettonico di questo spazio è ispirato all'edificio per uffici costruito da Alberto Campo Baeza a Zamora (Spagna), in cui le facciate interne, completamente vetrate, sono risolte da una doppia pelle trasparente che uniforma ed assorbe le differenze distributive interne ed assolve anche compiti di regolazione termica,



A. Campo Baeza, Uffici per la Junta de Castilla y León

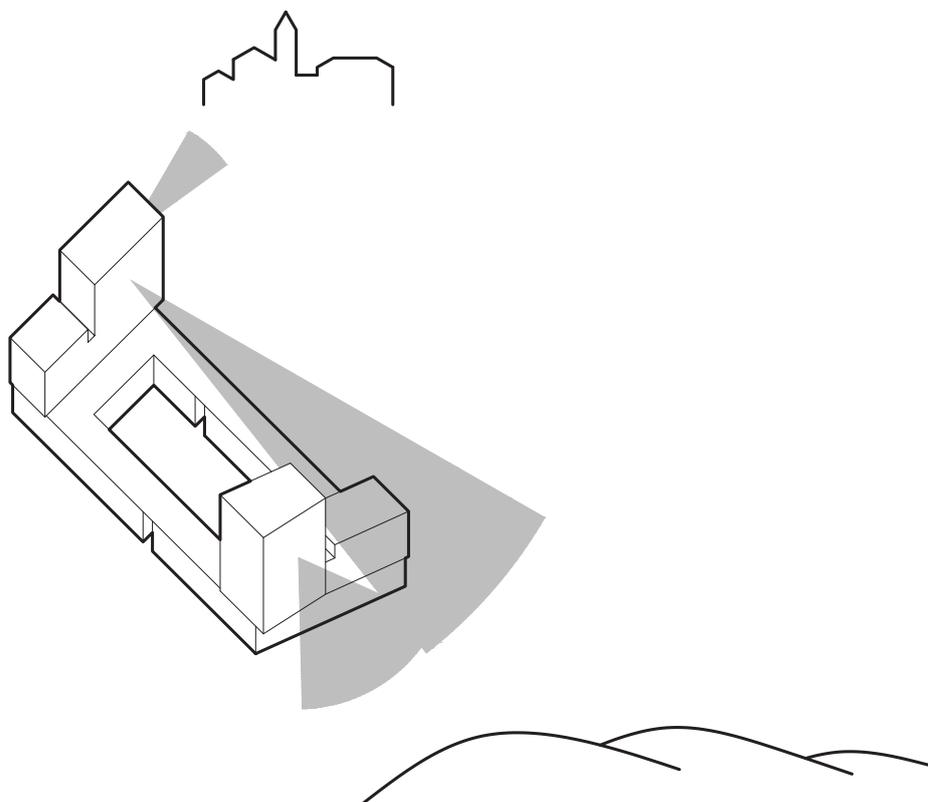
comportandosi come facciata ventilata nel periodo estivo e come serra in inverno, garantendo un livello ottimale di comfort interno.

Vicino e lontano

Il progetto si colloca su un'area di margine: da un lato il tessuto urbano di scarsa qualità a prevalente destinazione produttiva e artigianale, dall'altro, al di là della strada di circonvallazione, i campi da golf, le campagne e, poco più in là, gli Appennini. Questa dicotomia tra vicino e lontano, tra nord e sud, ha influito in maniera profonda sul progetto, indicando un orientamento privilegiato per via dell'esposizione solare e della vista panoramica, che si traduce in un impianto planimetrico piuttosto semplice: una grande corte allungata, alle cui due testate sono agganciati edifici in linea sviluppati in altezza.

Il rapporto con il contesto è quindi affrontato a due livelli. Il primo livello riguarda le relazioni con l'immediato intorno dell'area, ed è risolto realizzando un edificio introverso, organizzato attorno alla corte centrale e con un carattere esterno che privilegia l'uniformità. Alcuni episodi occasionali mediano questa scelta: il basamento vetrato garantisce la permeabilità al livello pedonale, i tagli nei corpi longitudinali mantengono il collegamento tra lo spazio pubblico interno e il tessuto esterno, alcuni slittamenti ed aggetti nei volumi soprastanti invece accentuano la massività dell'edificio in direzione delle principali arterie viarie dell'intorno.

Il secondo livello è invece relativo al rapporto con il contesto più distante, vale a dire il centro storico in una direzione e le campagne e le colline nell'altra. Le relazioni con questi fatti urbani e paesaggistici lontani sono intessute tramite lo sviluppo in altezza dell'edificio, che prevede che le stecche terminali siano entrambe divise in una parte alta ed una più bassa, disposte in maniera alternata così da garantire la massima panoramicità verso la fascia collinare. A ribadire e tradurre in maniera visibile queste relazioni sono le due grandi aperture a doppia altezza realizzate in sommità delle due torri più alte, quasi dei



Rapporto con il contesto e viste privilegiate

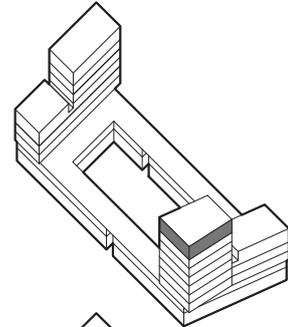
fuori-scala architettonici che ospitano logge affacciate l'una verso il centro storico e l'altra verso le colline.

Complessità nascosta

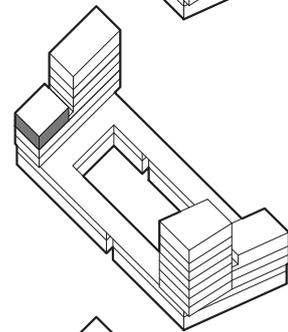
L'aspetto esteriore del progetto richiama, seppure con alcune differenze, il trattamento geometrico superficiale dell'edificio per la Porta Nord. Anche in questo caso si tratta di una pelle che avvolge in maniera uniforme il volume, fatta esclusione per il basamento prevalentemente vetrato, e che nasconde (o nega) la complessità funzionale e distributiva interna, che viene così tradotta in pianta e in sezione ma non in alzato. In questo si fa riferimento a diversi progetti di Oswald Mathias Ungers e di Rem Koolhaas, i quali, all'interno di un volume semplice e uniforme introducono nella composizione un principio di complessità secondo cui ad ogni livello sono presenti pochi elementi costanti (nel nostro caso i fili strutturali e i blocchi scale), mentre la composizione della pianta varia seguendo principi e logiche distributive sempre diverse. Applicare questa strategia alla tipologia scelta per il progetto significa verificare la possibilità di agire in maniera diversa rispetto alle soluzioni tradizionalmente adottate per questo tipo di edifici: la soluzione più comune sarebbe quella di disegnare un piano tipo, perlomeno per la parte residenziale, e ripeterlo in altezza, con variazioni minime o nulle. Al contrario, introducendo questo principio di complessità si ha la possibilità di realizzare alloggi di tagli e tipologie diverse, incontrando le necessità abitative di nuclei famigliari dalla dimensione e composizione variegata.

In corrispondenza del basamento vetrato si ha un piano terra isomorfo, un grande open-space al cui interno sono disposti i blocchi di collegamento ai piani superiori ed alcuni ambienti di servizio. Negli spazi liberi, delimitati o accennati da questi elementi, sono presenti gli accessi alle residenze ed alle attività dei piani superiori, spazi comuni condominiali ed alcune attività commerciali e negozi di vicinato, che possono godere dell'accessibilità diretta dalla piazza interna.

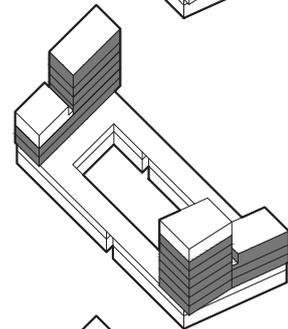
Ristorante



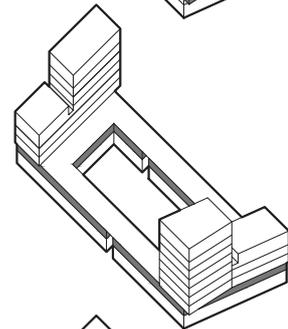
Sala convivium



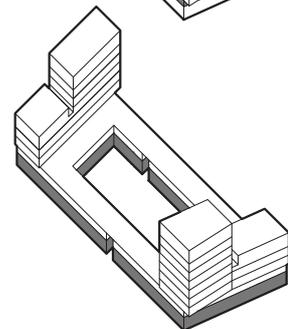
Residenze



Uffici
Servizi pubblici



Accessi
Attività commerciali

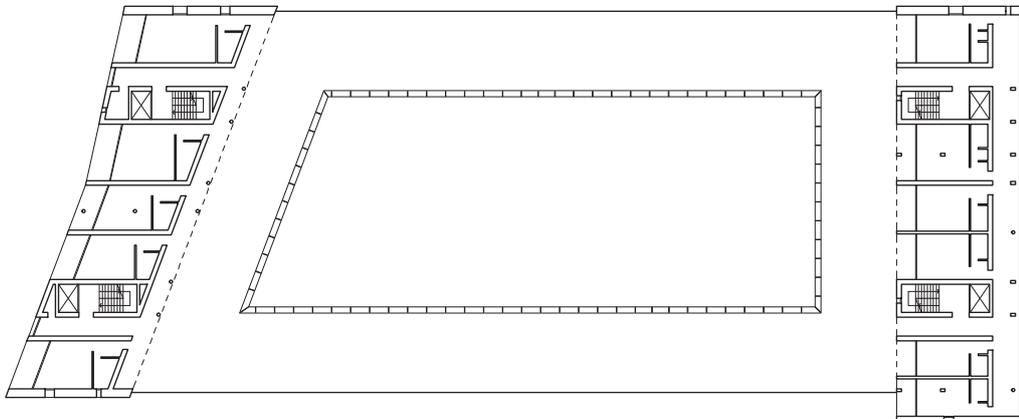
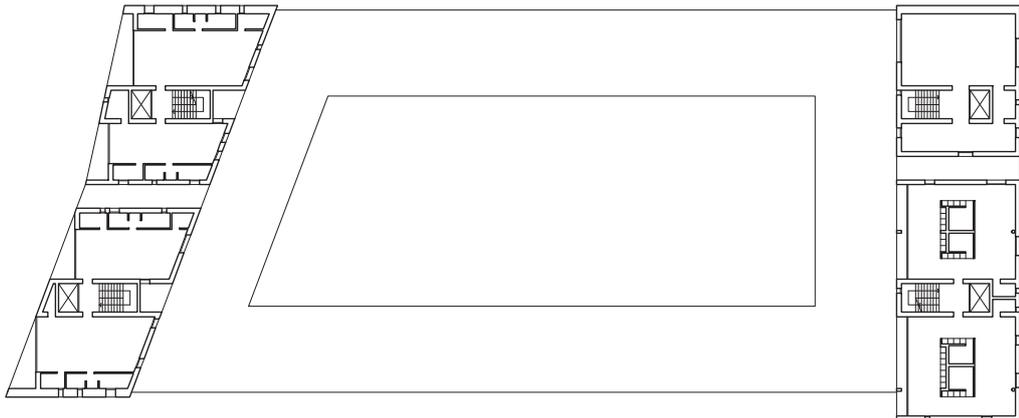
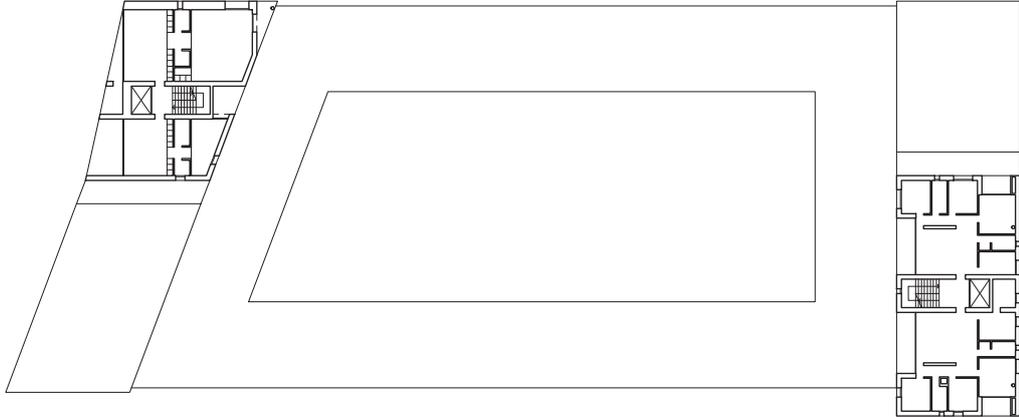


Distribuzione delle funzioni

Il piano superiore è caratterizzato da una composizione per fasce funzionali, al cui interno sono alloggiati spazi per uffici, ambienti comuni condominiali e funzioni semi-pubbliche al servizio degli abitanti del complesso e del quartiere. Nel dettaglio si tratta di una palestra, un asilo, un centro diurno per gli anziani, un ambulatorio medico ed una piccola sala espositiva di quartiere. Al di sopra di questo anello di servizi pubblici, articolato attorno alla piazza centrale, si ha una grande terrazza comune a disposizione dei residenti, chiaramente distinta dallo spazio pubblico del piano terra; un luogo all'aperto ideale ad esempio per il gioco dei bambini, poiché protetto ed isolato dal livello stradale.

Ai piani superiori si concentrano le unità residenziali, la cui struttura distributiva segue un principio di complessità che prevede, in continuità con quanto accade ai primi due piani, una soluzione compositiva differente ad ogni livello. In questo modo è possibile realizzare un'esperienza di *co-housing* verticale, in cui trovano alloggio persone appartenenti a categorie sociali diverse e che condividono la vita di quartiere e gli spazi comuni del complesso. Nei vari piani delle torri residenziali sono disposti monocali per single o per coppie anziane, dotati di accesso diretto alla terrazza ad anello attorno alla piazza centrale e serviti da una distribuzione a ballatoio, appartamenti per famiglie con un numero variabile di vani e diverse disposizioni planimetriche, fino ad arrivare, in sommità, a due "ville" di maggior pregio, dotate di grandi spazi panoramici all'aperto.

All'interno dei corpi alti sono presenti anche alcune funzioni semi-pubbliche che spezzano la teoria di unità residenziali, introducendo un fattore di diversità che crea situazioni diverse all'interno dell'edificio. Nella stecca verso nord è presente una sala *convivium*, tipica dei complessi di coabitazione, che funge da sala polifunzionale di ritrovo e permette attività di varia natura, grazie alle dimensioni ragguardevoli ed all'altezza superiore alla norma, come ad esempio rappresentazioni teatrali o spettacoli preparati dai bambini che abitano il complesso. All'ultimo piano della torre sud, la più alta, è presente un piccolo



Varietà distributiva delle unità residenziali

ristorante con annessa terrazza panoramica affacciata sulle colline romagnole.

In questo complesso non sono presenti fasce di terrazzi che lo circondano interamente: ogni appartamento è però dotato di logge scavate nel volume dell'edificio, ritagliate nella trama delle facciate alla pari delle aperture delle singole stanze. Data l'unicità distributiva di ciascun livello, il sistema delle bucatore non può che risultare estremamente articolato e variato. Le finestre e le logge vengono allora ritagliate all'interno di un sistema geometrico di rivestimento della facciata tramite pannelli che misurano 170 cm di altezza per 50 cm di larghezza, realizzati in tre diverse tonalità di colore che, nell'alternarsi, riescono ad assorbire la presenza delle bucatore. In corrispondenza di queste ultime, il pannello è leggermente arretrato rispetto al filo della facciata ed è montato su guide scorrevoli: si ha così un sistema di oscuramento che permette, quando chiuso, di trasmettere l'immagine unitaria ed uniforme dei volumi.

A

Apparati

Bibliografia

Bibliografia generale

L. Hilberseimer, *Groszstadt architektur*, Julius Hoffmann Verlag, Stuttgart 1927
(tr. it. *Groszstadt architektur*, Clean, Napoli 1998).

L. Hilberseimer, *Entfaltung einer Planungsidee*, Ullstein, Berlino 1963
(tr. it. *Un'idea di piano*, Marsilio, Padova 1967).

C. Aymonino, C. Dardi, R. Panella, *Roma Est - Proposta Architettonica*,
in: «Controspazio», n. 6, dicembre 1973, pag. 45.

O. M. Ungers, *L'architettura della memoria collettiva. L'infinito catalogo delle forme urbane*,
in: «Lotus», n. 24, 1979/III, pag. 5.

F. Indovina, F. Matassoni, M. Savino, M. Sernini, M. Torres, L. Vettoretto, *La città diffusa*,
DAEST, Venezia 1990.

F. La Cecla, *Mente locale. Per un'antropologia dell'abitare*,
Elèuthera, Milano 1993.

M. Zardini (a cura di), *Paesaggi ibridi – Highway, Multiplicity*,
Skira, Milano 1996.

MVRDV, W. Maas, J. van Rijs, R. Koek, *FARMAX – Excursions on Density*,
010 publishers, Rotterdam (Olanda) 1998.

P. Donadieu, *Campagnes urbaines*,
Actes Sud, Arles 1998
(tr. it. *Campagne urbane. Una nuova proposta di paesaggio della città*, Donzelli, Roma 2006).

R. Camagni, M. C. Gibelli, P. Rigamonti, *I costi collettivi della città dispersa*,
(Collana "Politiche urbane e territoriali"),
Alinea, Firenze 2002.

R. Ingersoll, *Sprawl town – Cercando la città in periferia*, (Collana "Babele"),
Meltemi, Roma 2004.

G. Clément, *Manifeste du Tiers paysage*,
Sujet/Objet, Paris 2004
(tr. it. *Manifesto del Terzo paesaggio*, Quodlibet, Macerata 2005).

F. Indovina, L. Fregolent, M. Savino (a cura di), *L'esplosione della città. Barcellona, Bologna, Donostia-Bayonne, Genova, Lisbona, Madrid, Marsiglia, Milano, Montpellier, Napoli, Porto, Valencia, Veneto centrale*, Compositori, Bologna 2005.

A. Bondonio, G. Callegari, C. Franco, L. Gibello, *Stop & Go. Il riuso delle aree industriali in Italia. Trenta casi studio*,
Alinea, Firenze 2005.

M. C. Gibelli, E. Salzano (a cura di), *No Sprawl. Perché è necessario controllare la dispersione urbana e il consumo di suolo*, (Collana "Politiche urbane e territoriali"),
Alinea, Firenze 2006.

R. Koolhaas, *Junkspace: per un ripensamento radicale dello spazio urbano*,
Quodlibet, Macerata 2006.

D. Ludlow, European Environment Agency, *Urban sprawl in Europe - The ignored challenge*,
Office for Official Publications of the European Communities, 2006.

A. Trentin (a cura di), *La lezione di Aldo Rossi*,
Bononia University Press, Bologna 2008.

F. Garofalo (a cura di), *L'Italia cerca casa – Housing Italy*,
(Catalogo dell'11a Mostra Internazionale di Architettura, Venezia)
Electa, Milano 2008.

M. Guerzoni (a cura di), *Dalla casa all'abitare – storie di case e persone al tempo della crisi globale*,
Damiani, Bologna 2009.

F. Indovina, *Dalla città diffusa all'arcipelago metropolitano*, (Collana "Studi urbani e regionali"),
FrancoAngeli, Milano 2009.

AA.VV., *Osservatorio Nazionale sui Consumi di Suolo - Primo rapporto 2009. Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Lombardia, Piemonte*, (collana "Politecnica"), Maggioli, Rimini 2009.

AA.VV., *Rapporto annuale - La situazione del Paese nel 2008*, ISTAT, Roma 2009.

L. Bellicini, *Ritorna il problema della casa*, in: «Casabella», n. 774, febbraio 2009, pag. 12.

N. Braghieri, *Sociale, economica, popolare*, in: «Casabella», n. 774, febbraio 2009, pag. 16.

F. Bombardi, *Parola d'ordine: contenere la crescita*, in: «Il Giornale dell'Architettura», n. 73, maggio 2009, pag. 30.

L. Gibello, *Bolzano si regala il Masterplan*, in: «Il Giornale dell'Architettura», n. 81, febbraio 2010, pag. 25.

S. Settis, *Paesaggio Costituzione cemento - La battaglia per l'ambiente contro il degrado civile*, Einaudi, Torino 2010.

A. Arcidiacono, D. Di Simine, F. Oliva, S. Pareglio, P. Pileri, S. Salata (a cura di), *Centro di Ricerca sui Consumi di Suolo - Rapporto 2010*, INU, Roma 2010.

F. Bottini, *In Lombardia un altro comune pone un freno all'edilizia*, in: «Il Giornale dell'Architettura», n. 90, dicembre 2010-gennaio 2011, pag. 4.

F. De Pieri, *Firenze, si cambia! (ma il sindaco mette a dieta la città)*, in: «Il Giornale dell'Architettura», n. 92, marzo 2011, pag. 1, 16-17.

F. Zanfi, *I nuovi orizzonti della città diffusa. Dinamiche emergenti e prospettive per il progetto urbanistico*, in: «Urbanistica», n. 147, luglio-settembre 2011, pag. 100-107.

A. Valentini, *Aulla - Una città costruita nella golena del fiume*, in: «Il Tirreno», 1 novembre 2011.

R. Piano, *Basta con lo spreco di suolo e con le nuove periferie*, in: «Corriere Mercantile», n. 260, 4 novembre 2011, pag. 8.

Bibliografia locale

- E. Golfieri, *Faventia/Faenza - Origini e sviluppi edilizi della città - Parte prima*,
Monte del credito su pegno e della Cassa di risparmio di Faenza (a cura di),
Faenza 1977 (ed. f. c. di 1500 esempl. num.).
- G. Gualdrini, *Appunti per una urbanistica raccontata ai ragazzi - con una ricerca sulla città di Faenza*,
La Nuova Età, Faenza 1990.
- E. Gaudenzi, A. Ravagli, *Faenza dei ricordi*,
Cooperativa Nuova Stampa, Faenza 1991.
- F. Bertoni (a cura di), *Faenza: la città e l'architettura*,
("Quaderni della città e del territorio vol. 1"),
Edit Faenza, Faenza 1993.
- AA.VV., *Polis - idee e cultura nelle città: Faenza*, anno II n. 8,
Koinè, Milano 1996.
- M. Benericetti, E. Nonni (a cura di), *Faenza PRG 2000: i principi e le scelte urbanistiche*,
Tipografia MF, Faenza 2000.
- +Al, C. Piersanti (a cura di), *Architetture Faenza - Itinerari contemporanei*,
Edit Faenza, Faenza 2010.

Sitografia

- WWF Italia, 2009, *L'anno del cemento. Dossier sul consumo del suolo in Italia*,
<http://www.wwf.it/client/ricerca.aspx?root=21238&content=1>
- Baukuh, *50.000 case per Milano*,
http://www.baukuh.it/W_commissions/18_milano.html
- CRCS - Centro di Ricerca sui Consumi di Suolo,
<http://www.consumosuolo.org>
- COM(2006) 232. *Proposta di Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio che istituisce un quadro per la protezione del suolo e modifica la direttiva 2004/35/CE*, 22 settembre 2006,
http://ec.europa.eu/environment/soil/pdf/com_2006_0232_it.pdf
- Convenzione europea del Paesaggio*,
<http://www.darc.beniculturali.it/ita/paesaggio/convenzione.htm>

Salottobuono, YellowOffice, Jean-Benoit Vetillard, *Dreaming Milano*,
<http://www.salottobuono.net/projects/dreamingmilano.shtml>

Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale (ISPRA),
http://www.isprambiente.gov.it/site/it-IT/Temi/Suolo_e_Territorio/

Legambiente - sezione Territorio,
<http://www.legambiente.it/temi/territorio>

Legambiente, *Ambiente Italia 2011 dedicato al consumo di suolo*,
<http://www.legambiente.it/contenuti/comunicati/ambiente-italia-2011-dedicato-al-consumo-di-suolo>

World Commission on Environment and Development, *Our Common Future, Report of the World Commission on Environment and Development*, 2 agosto 1987,
(pubblicato quale allegato al *Documento A/42/427* dell'Assemblea generale, *Development and International Co-operation: Environment*),
<http://www.un-documents.net/wced-ocf.htm>

Piano Regolatore Generale di Faenza,
<http://www.faenza.coresit.net/indexPrg.html>

Piano Strutturale Comunale Associato di Faenza,
<http://www.comune.faenza.ra.it/Guida-ai-servizi/Settore-Territorio/Il-Piano-Strutturale-Comunale-Associato-PSCA>

Salviamo il paesaggio - difendiamo i territori,
<http://www.salviamoilpaesaggio.it>

Stop Al Consumo di Territorio,
<http://www.stopalconsumoditerritorio.it>

WWF, FAI, *Terra rubata, viaggio nell'Italia che scompare. Le analisi e le proposte di FAI e WWF sul consumo del suolo*,
http://www.wwf.it/UserFiles/File/News%20Dossier%20Appti/ConsumoSuolo_DossierWWF_FAi.pdf

D. Finiguerra, *Terra, un bene comune da preservare*,
<http://www.domenicofiniguerra.it/crescitazero/un-bene-comune-da-preservare/>

Indagine fotografica

Nelle pagine seguenti abbiamo raccolto una concisa indagine fotografica dei vuoti urbani oggetto di approfondimento progettuale. L'intenzione è, senza alcuna pretesa di esaustività, quella di raccontare lo stato attuale in cui si trovano le aree, quali sono i loro utilizzi e quale il contesto in cui sono inserite.

Porta Nord











Porta Ovest











Ringraziamenti

Grazie innanzitutto al prof. Matteo Agnoletto, per la disponibilità, l'attenzione ed il supporto dimostrati ogni settimana. Abbiamo dovuto attendere il momento della tesi, ma alla fine qualcuno ci ha parlato anche di Rem Koolhaas.

Grazie all'arch. Gabriele Lelli, per la competenza, gli spunti, le preziose indicazioni e le osservazioni derivanti dalla diretta conoscenza del territorio.

Grazie al personale del Settore territorio del Comune di Faenza, in particolare nelle persone di Cinzia Neri e Devis Sbarzaglia, che ci hanno indirizzati ed aiutati a ricostruire le future trasformazioni della città ed a comprendere le previsioni dei piani urbanistici.

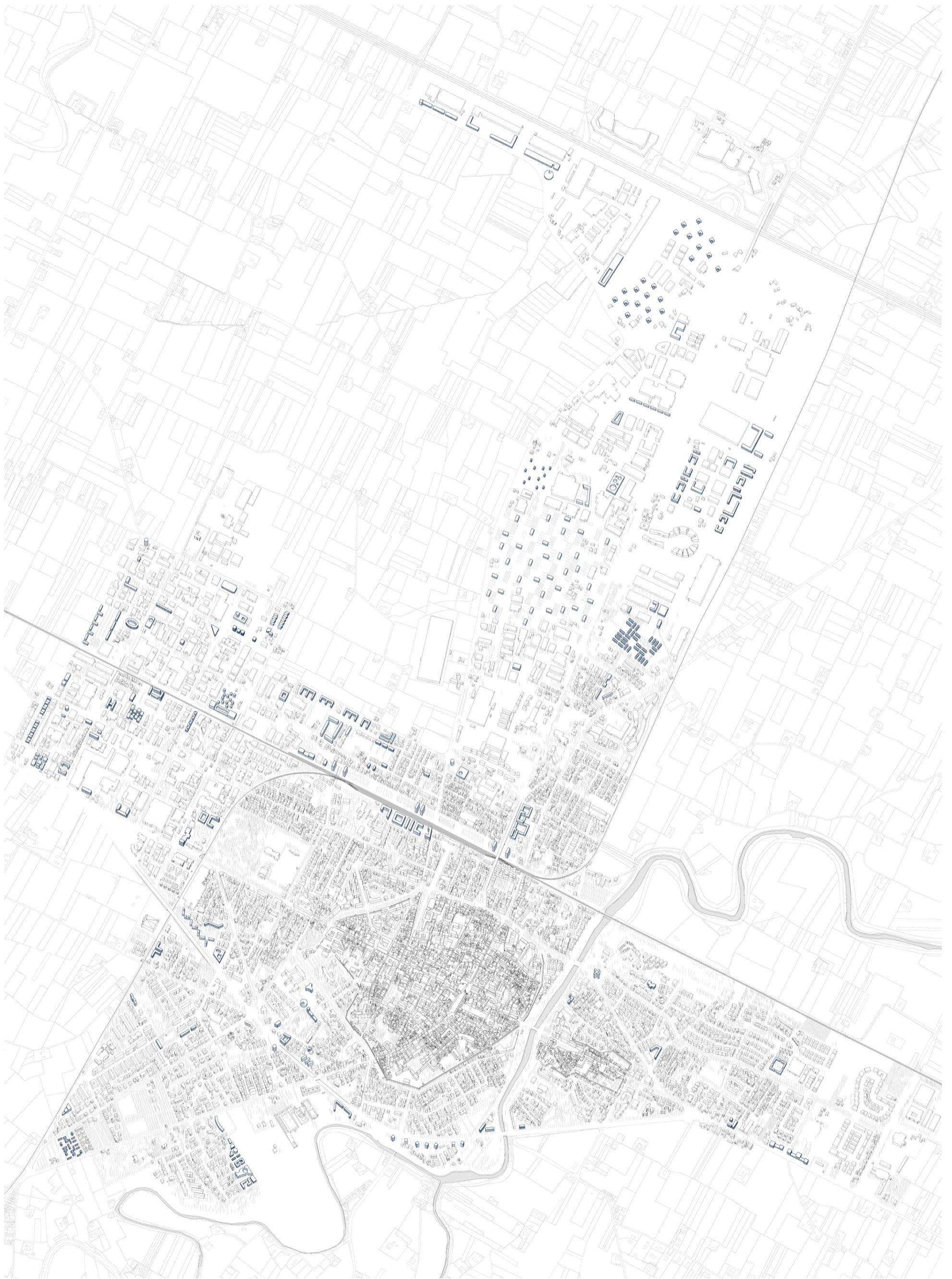
Grazie alle nostre famiglie, che da 25 anni ci supportano e ci sponsorizzano, senza di loro non sarebbe stato possibile raggiungere questo traguardo.

Grazie al mitico gruppo dei Peggiori. In particolare agli insetti, ai banditi, agli ex ciccioni, alle anziane (milf!), alle cromoterapiche, alle fratelle e ai lavoratori instancabili (su facebook). Cinque bellissimi anni di spogliatoio con così tanti insulti, in amicizia ma pieni di cattiveria, non sono cose che si vivono tutti i giorni. Ah! In doveroso ritardo (due ore almeno) grazie anche ai rappers astronauti marinai.

Grazie a tutti i nostri amici. Siete stati fortunati a non saper usare Autocad, altrimenti qualche disegno vi sarebbe toccato farlo.

Federico

Nicola



Assonometria complessiva dell'abitato

Italia

1966 ▶ 2001

Superficie urbanizzata + 500%

1990 ▶ 2005

Superficie libera - 3.663.000 ha

Suolo agricolo - 2.000.000 ha

Emilia-Romagna

1976 ▶ 2003

96.000 ha

Suolo agricolo - 13%
- 20 ha/giorno

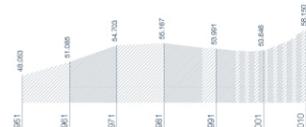
Suolo urbanizzato + 76,1%
+ 8,2 ha/giorno



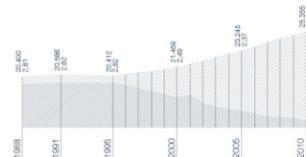
Nucleo storico Prima zona artigianale



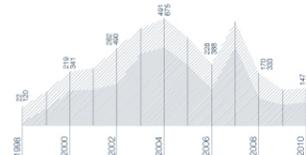
Espansione residenziale Zona industriale e servizi



Evoluzione demografica relativa all'intero territorio comunale



Dinamiche familiari numero e dimensione media famiglie



Produzione edilizia residenziale valore annuale di nuova costruzione e complessivo

2010 2032



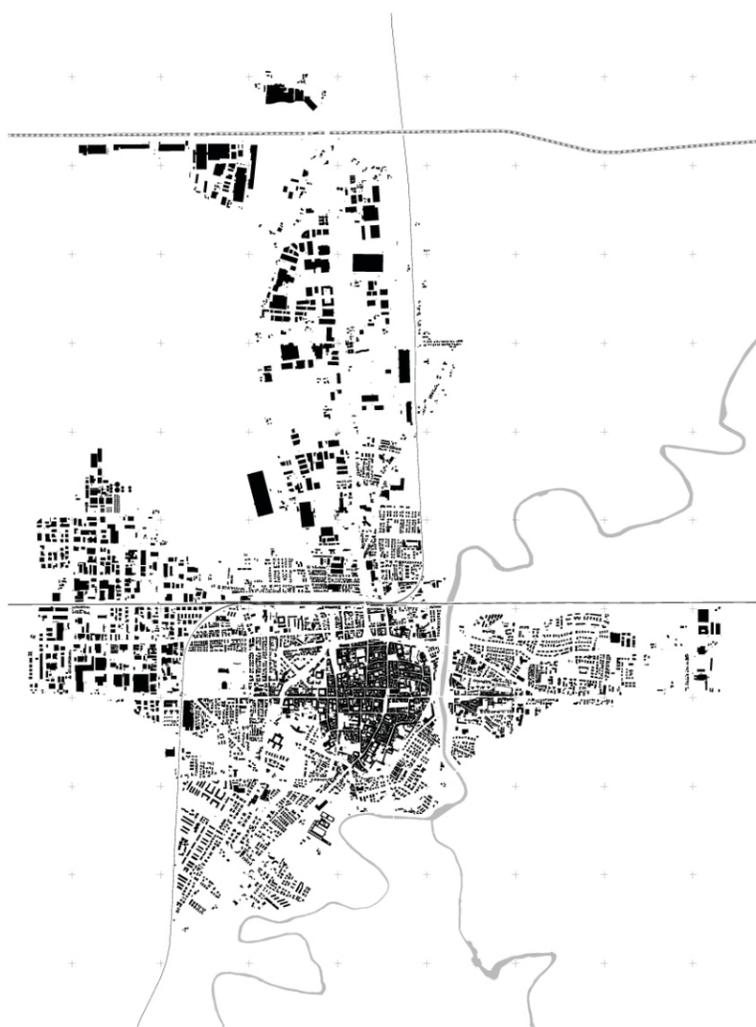
$55 \text{ mq} \times 2,18 \text{ ab} = 120 \text{ mq}$
 $\times 3.665 \text{ ab} = 440.000 \text{ mq}$
 $+ 25\% \text{ ab} =$
550.000 mq

Consumo di territorio

Settori urbani

Statistiche edilizie

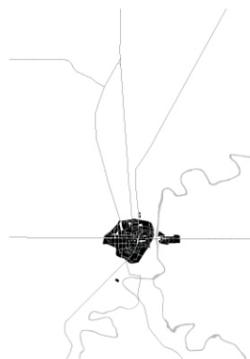
Calcolo del fabbisogno



Edificazione al 2011 1:20.000



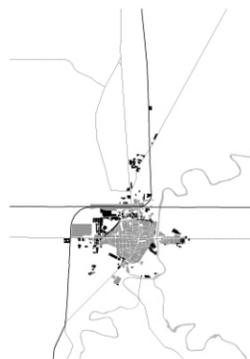
Edificazione pianificata o in corso di attuazione 1:20.000



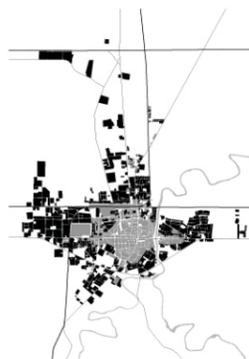
Evoluzione urbanistica Fino al 1812



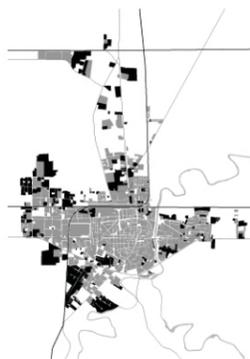
1812 - 1919



1920 - 1944



1945 - 1979



1980 - 1999

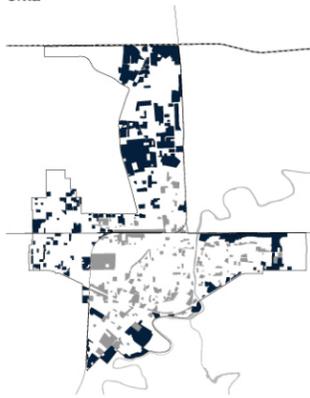


2000 - 2010



Area di espansione previste nel PSC e definizione dei margini urbani
1:40.000

Città

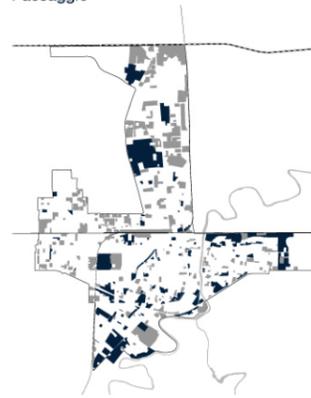


Masterplan urbano. Temi per la selezione dei vuoti
1:40.000

Infrastruttura



Paesaggio



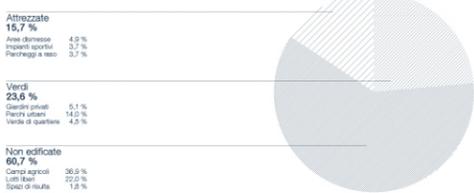
Censimento dei vuoti urbani
1:20.000

Superficie edificata
255 ha
Vuoti urbani
364 ha

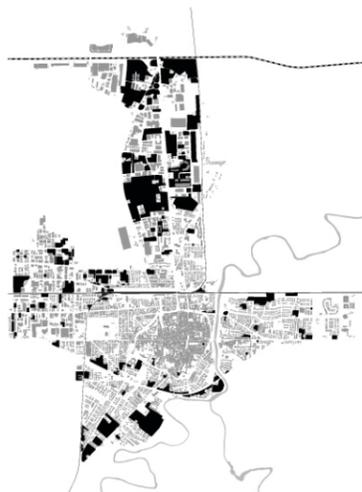


Vuoti residui al 2032
1:20.000

Vuoti edificati
41,9 %
Vuoti residui al 2032
58,1 %



Tipologia dei vuoti urbani



Aree non edificate

2.208.890 mq



Aree verdi

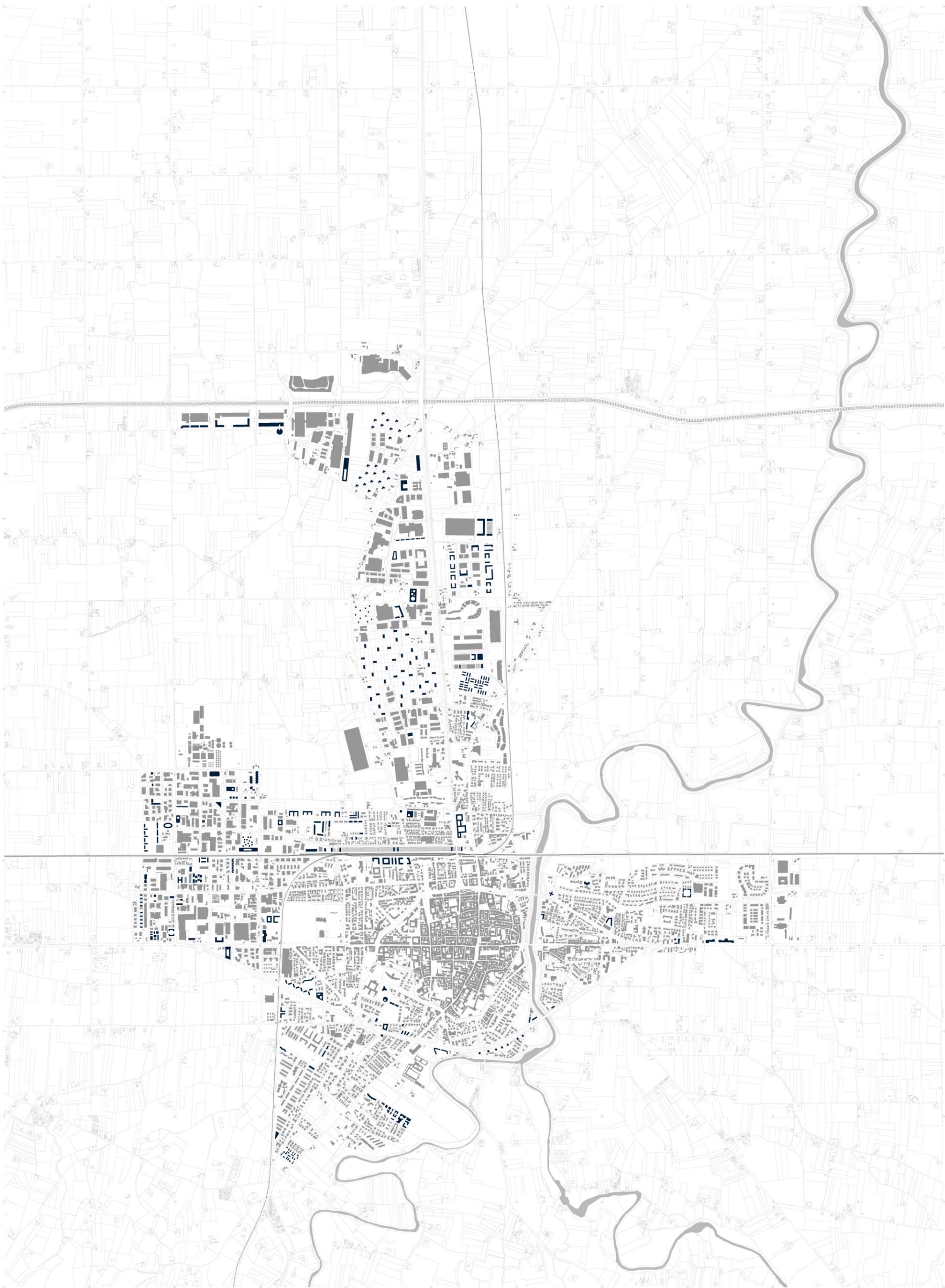
857.350 mq



Aree attrezzate

570.650 mq



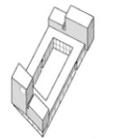


Masterplan urbano. Planimetria
1:10.000





Abaco delle tipologie



Porta Ovest
9.360 mq
residenza 55%
uffici 11%
servizi 33%



Porta Nord
7.100 mq
residenza 55%
uffici 21%
servizi 23%



Comparto Ceramica
25.030 mq
60% residenza
25% uffici
15% servizi

Porta Nord
25.270 mq
residenza 55%
uffici 20%
servizi 15%

Parco del Naviglio
15.710 mq
residenza 70%
uffici 10%
servizi 20%

Bordo Est
33.220 mq
residenza 75%
uffici 15%
servizi 10%

San Silvestro
17.110 mq
70% residenza
20% uffici
10% servizi

San Rocco 2
25.525 mq
residenza 50%
uffici 30%
servizi 20%

Quartiere Proventa
34.200 mq
60% residenza
5% uffici
15% servizi

Parco della stazione
50.690 mq
residenza 50%
uffici 25%
servizi 25%

Bordo Nord
43.820 mq
35% residenza
45% uffici
20% servizi

Filanda Vecchia
16.150 mq
residenza 55%
uffici 25%
servizi 20%

Zona Artigianate Nord
65.370 mq
75% residenza
10% uffici
15% servizi

Zona Artigianate Sud
33.130 mq
65% residenza
15% uffici
20% servizi

Porta Est
7.800 mq
residenza 20%
uffici 40%
servizi 40%

Fiera
13.730 mq
40% residenza
30% uffici
30% servizi

Porta Ovest
15.020 mq
50% residenza
20% uffici
30% servizi

Orto via Volpaccino
13.280 mq
30% residenza
40% uffici
30% servizi

Bordo Sud
16.930 mq
residenza 60%
uffici 30%
servizi 10%

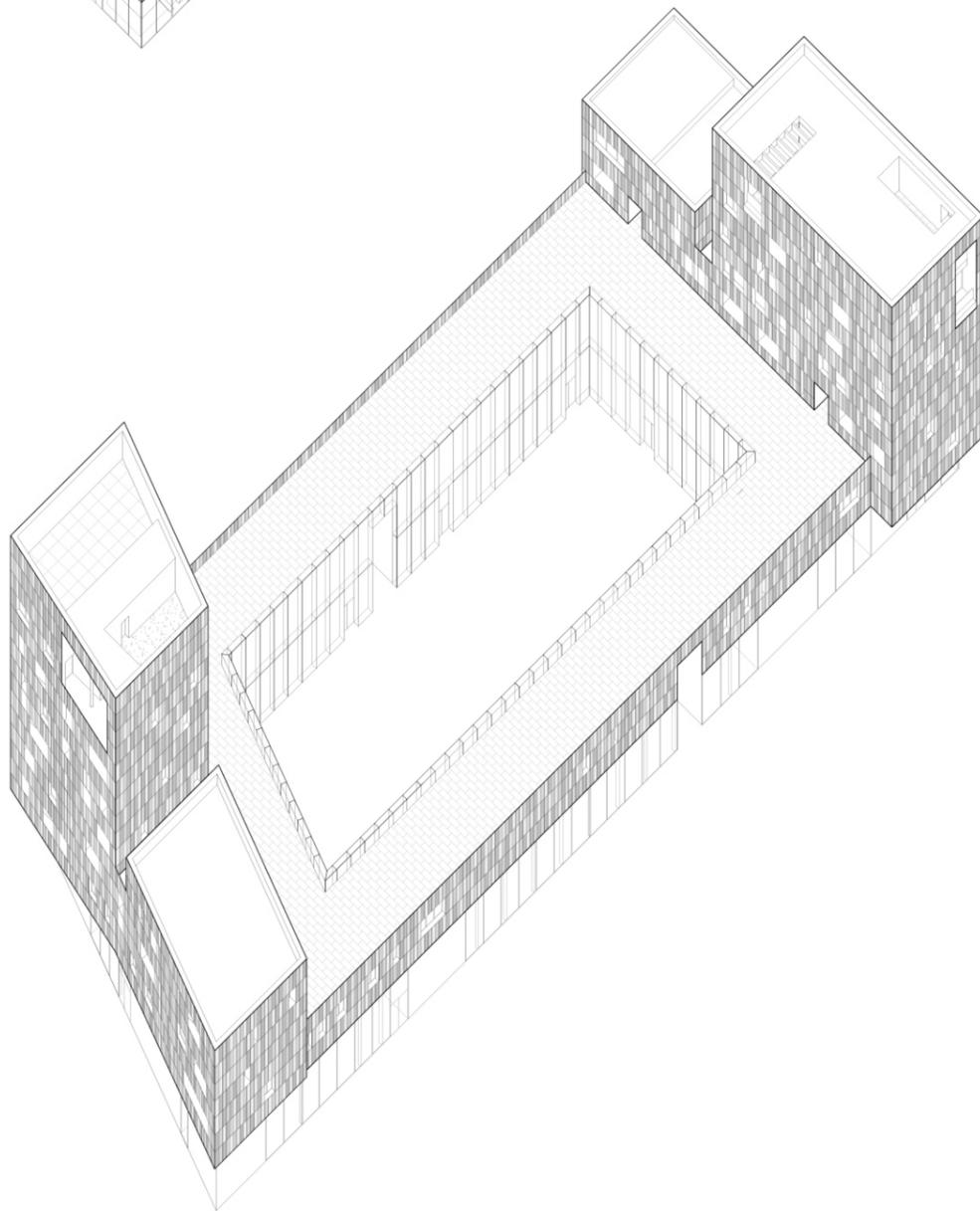
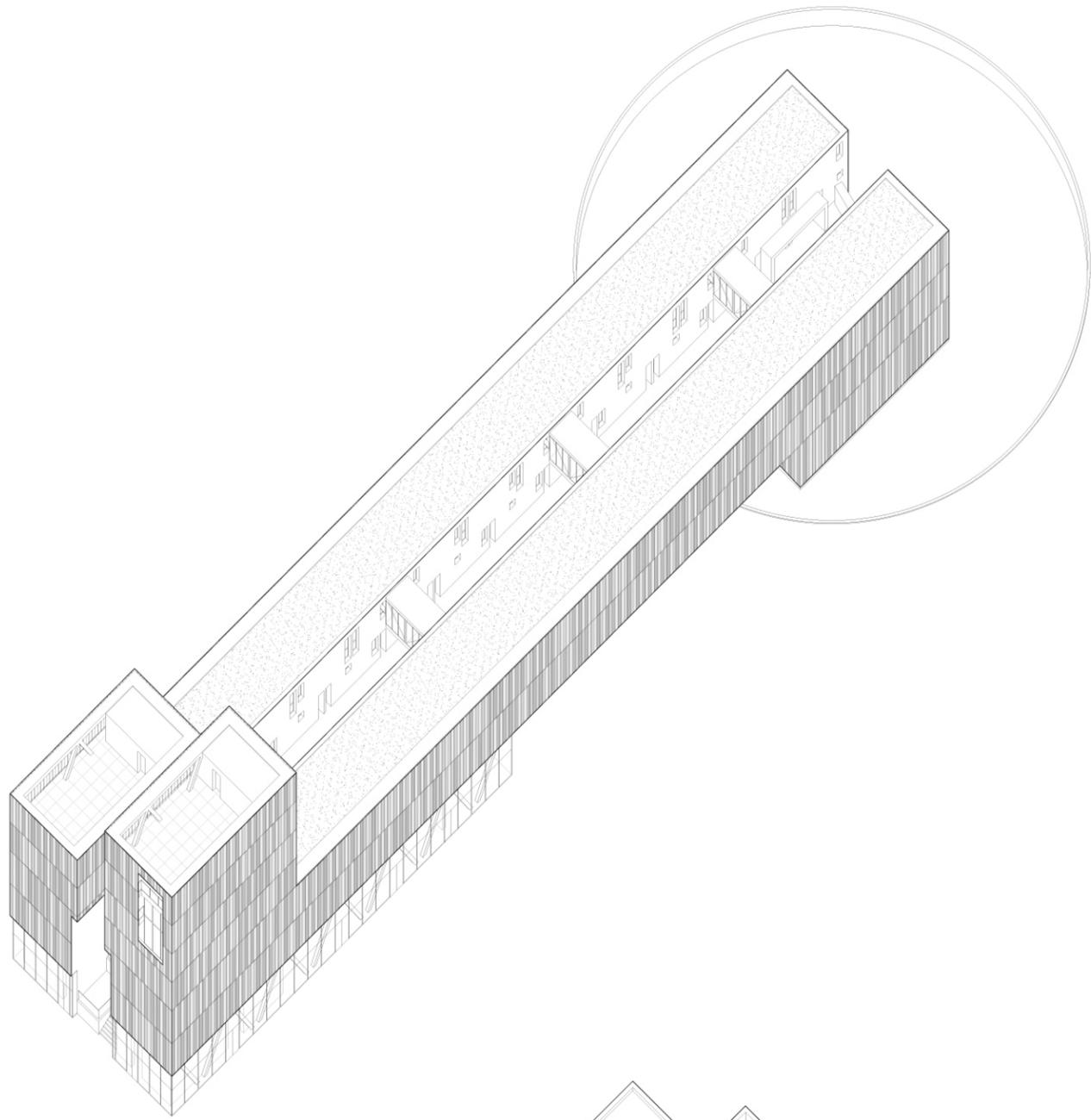
Parco Stacchini
15.150 mq
70% residenza
30% uffici

Parco PEEP
6.250 mq
20% residenza
40% uffici
40% servizi

Orto Bertoni
17.760 mq
residenza 40%
uffici 30%
servizi 30%

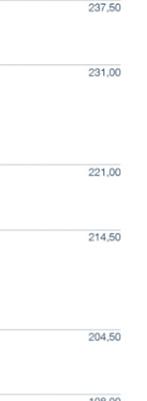
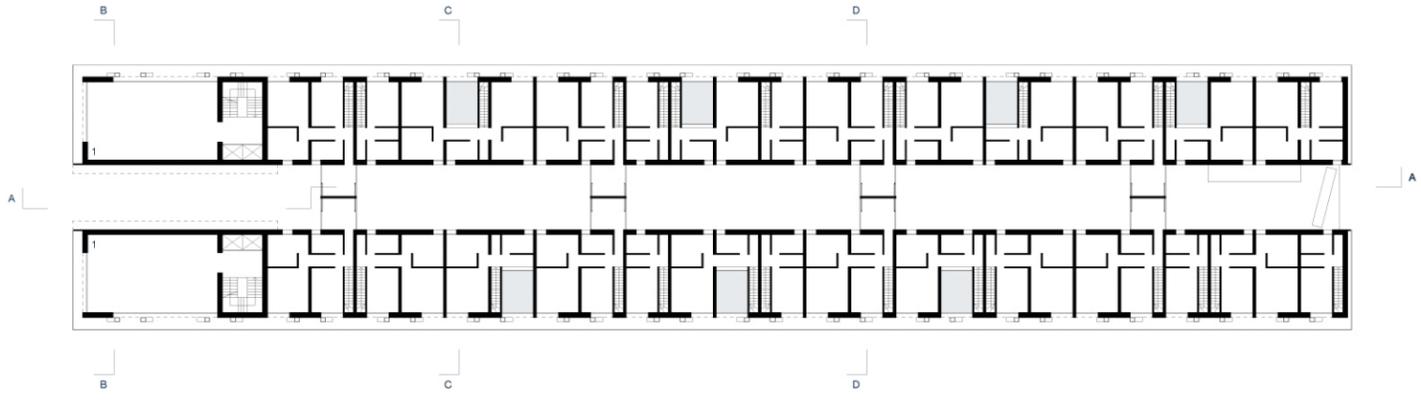
Porta Sud
9.840 mq
30% residenza
25% uffici
45% servizi

Masterplan urbano. Inserimento assonometrico degli interventi e individuazione comparti 1:10000

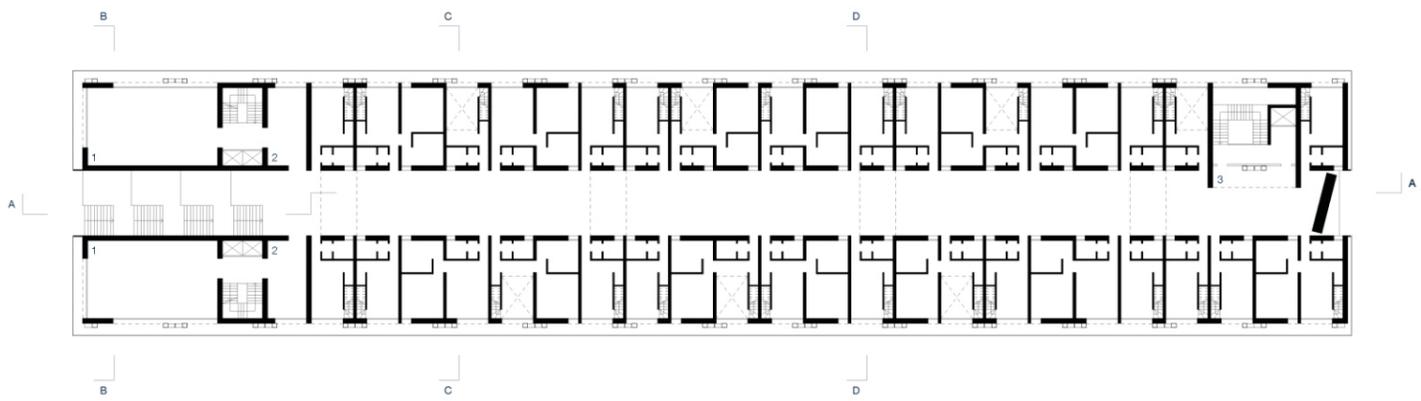




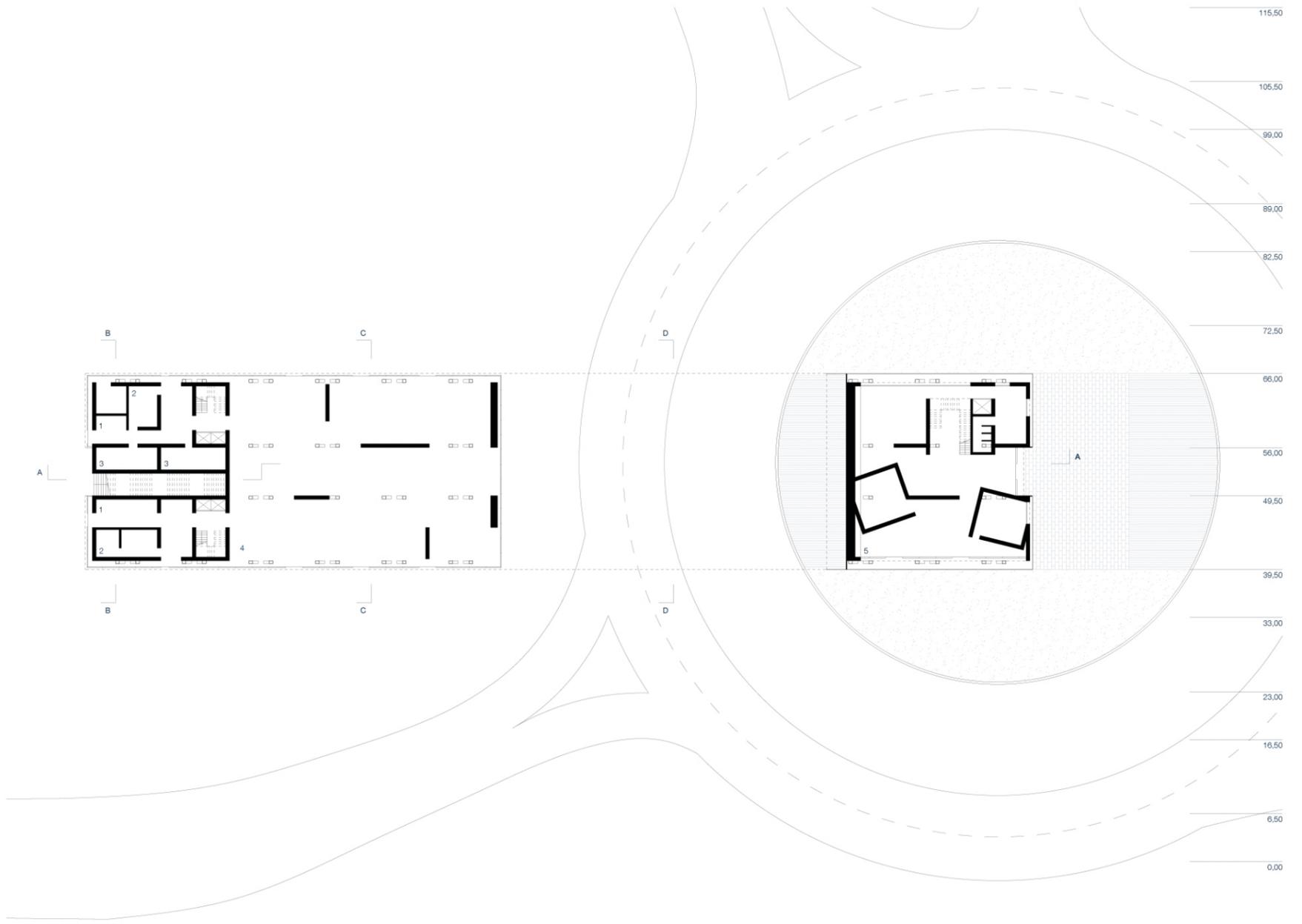
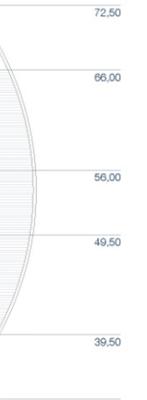
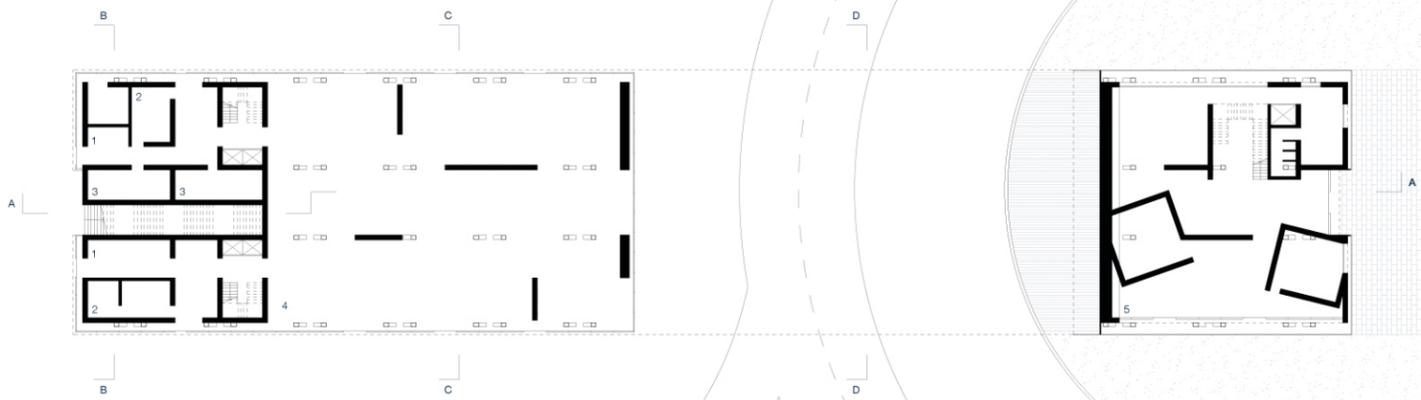
1 Uffici

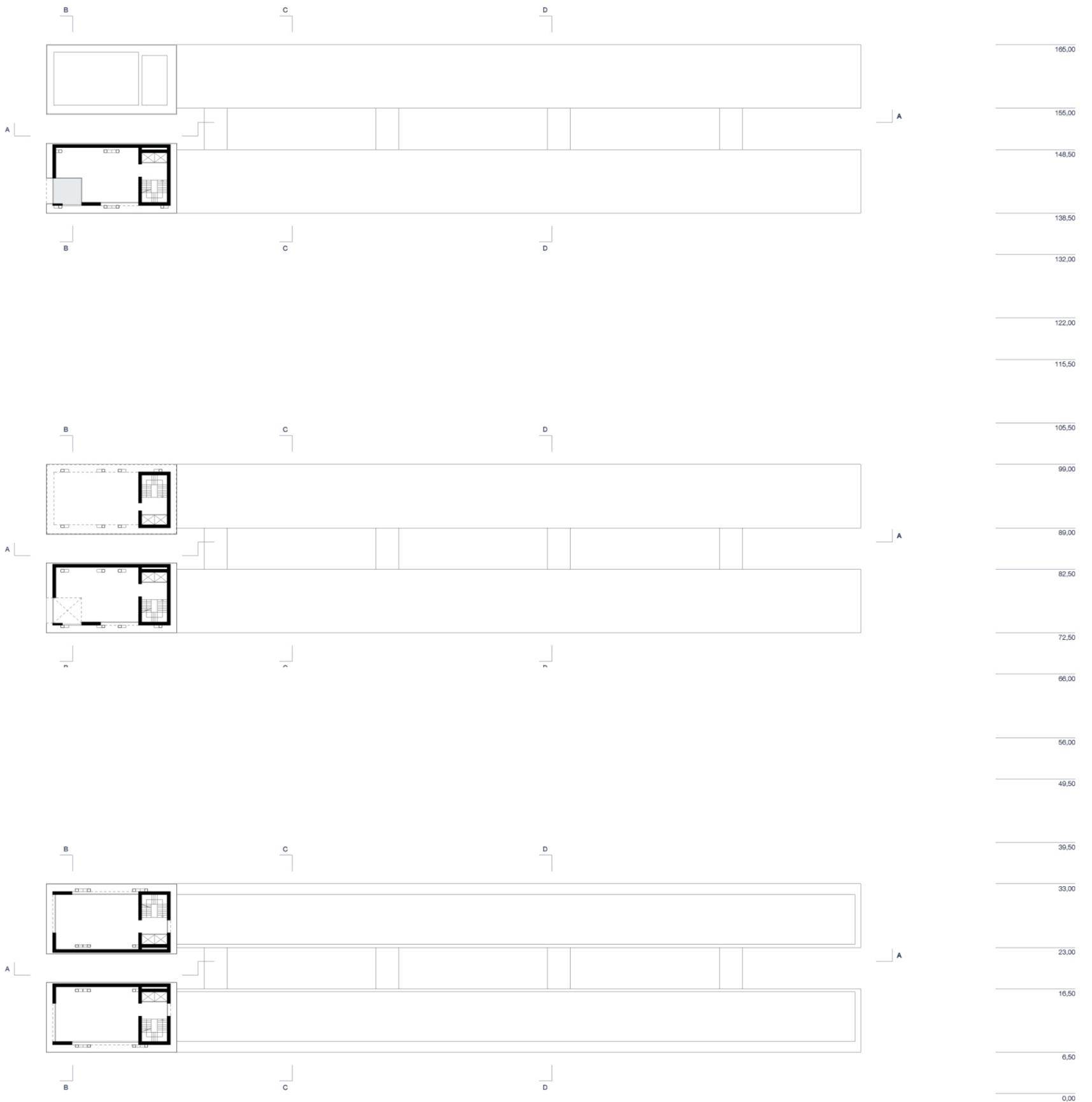
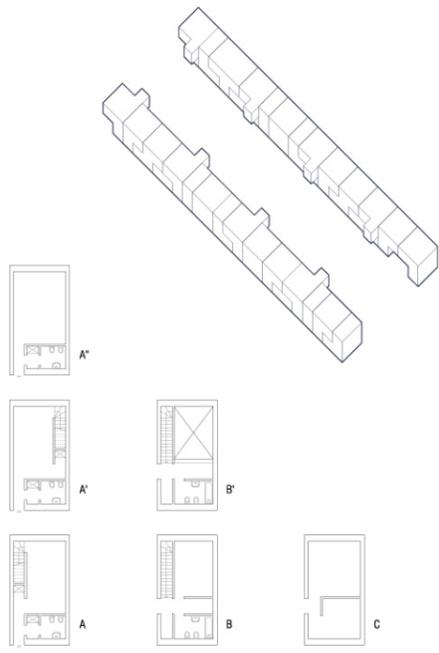
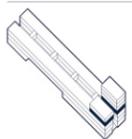
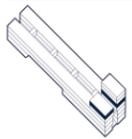
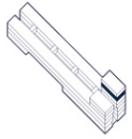
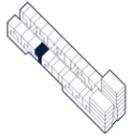


1 Uffici
 2 Spazi comuni
 3 Ingresso asilo

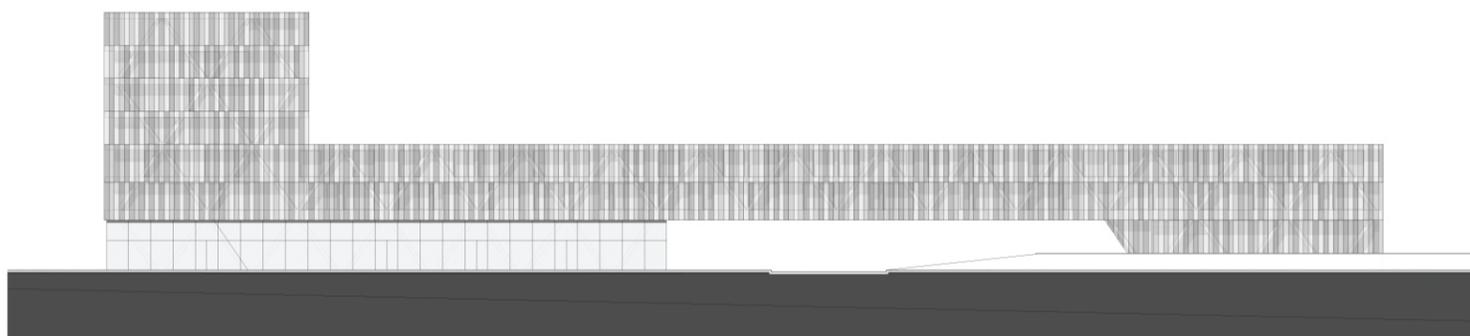


1 Ingresso
 2 Deposito
 3 Locale tecnico
 4 Spazi comuni
 5 Asilo





Alzato Est



25,80

12,60

5,00

0,00

Alzato Ovest



25,80

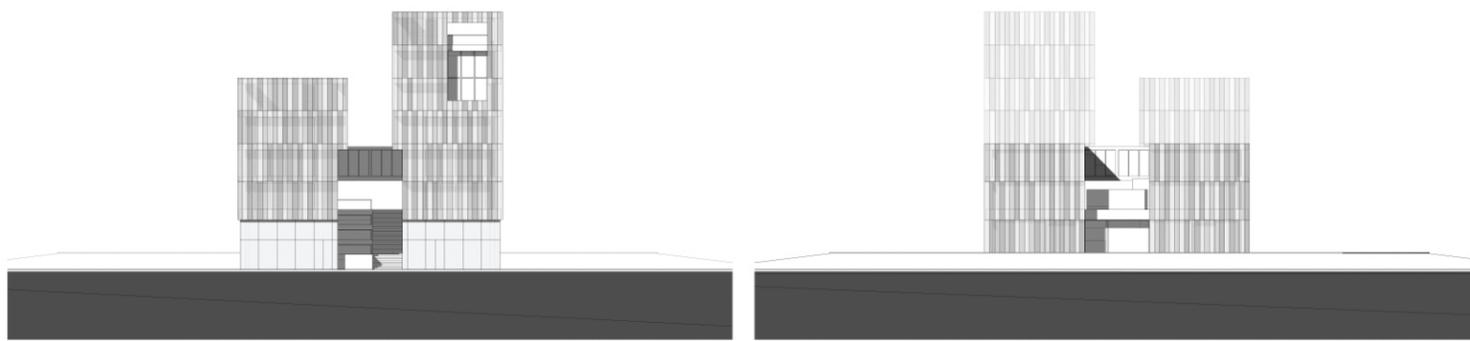
19,20

12,60

5,00

0,00

Alzato Sud (sinistra)
Alzato Nord (destra)



25,80

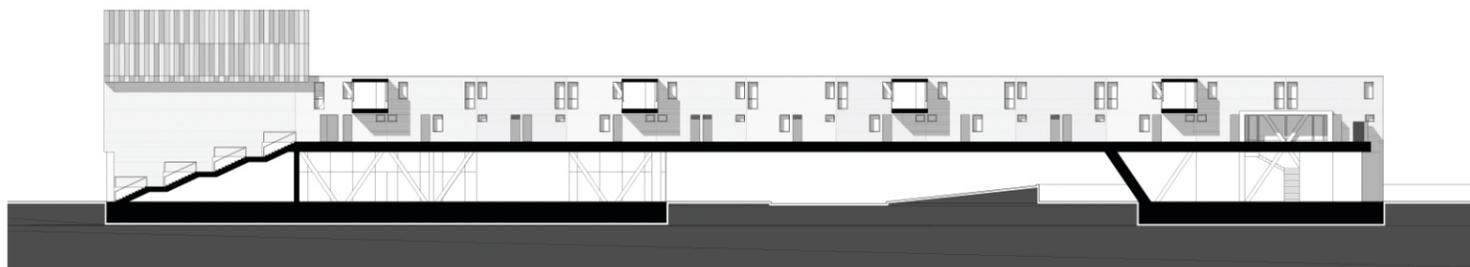
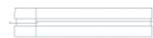
19,20

12,60

5,00

0,00

Sezione AA



19,20

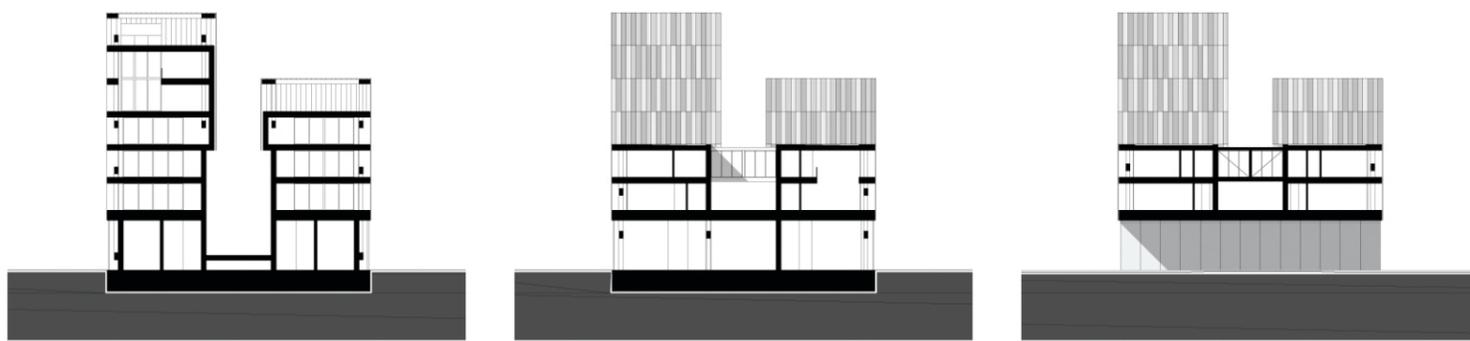
12,30

9,30

6,00

0,00

Sezione BB (sinistra)
Sezione CC (centro)
Sezione DD (destra)



25,80

22,50

19,20

15,90

12,60

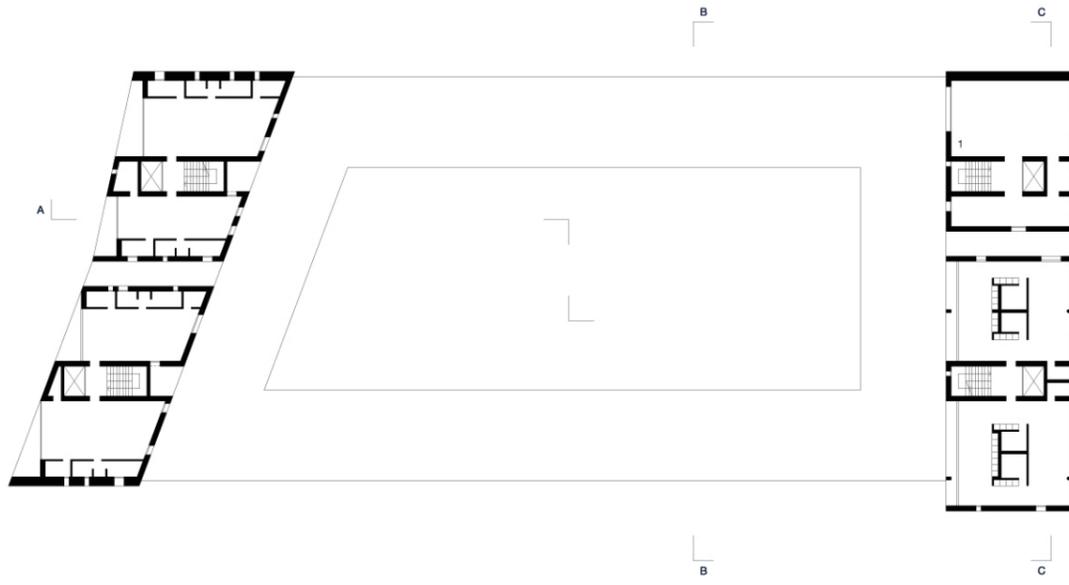
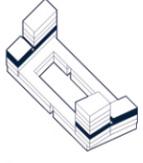
9,30

6,00

0,00



1 Sala convivium



232,00

224,00

216,00

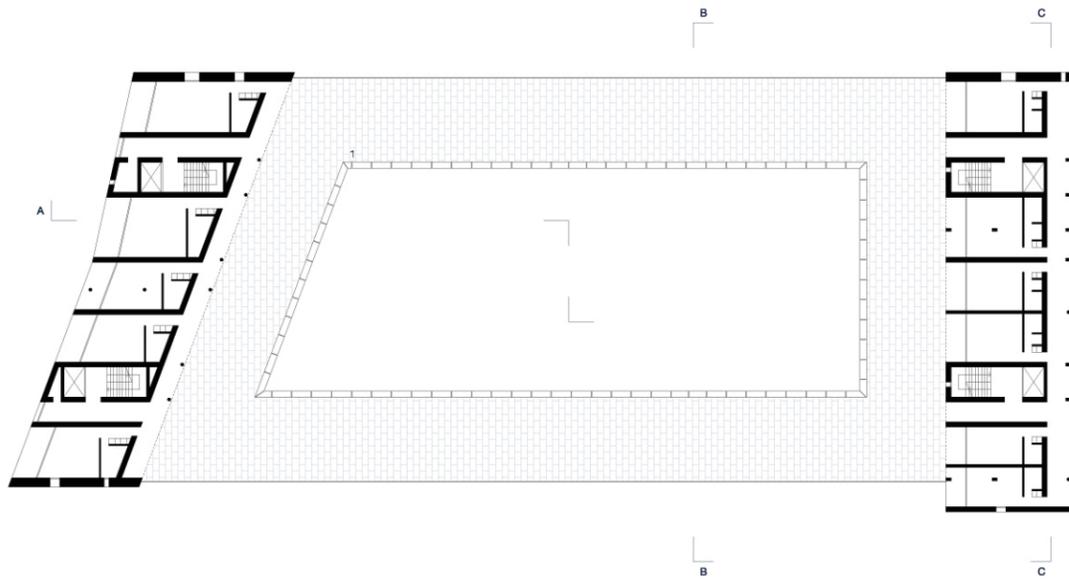
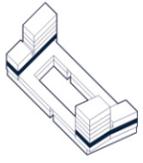
208,00

200,00

192,00

184,00

1 Terrazza comune



176,00

168,00

160,00

152,00

144,00

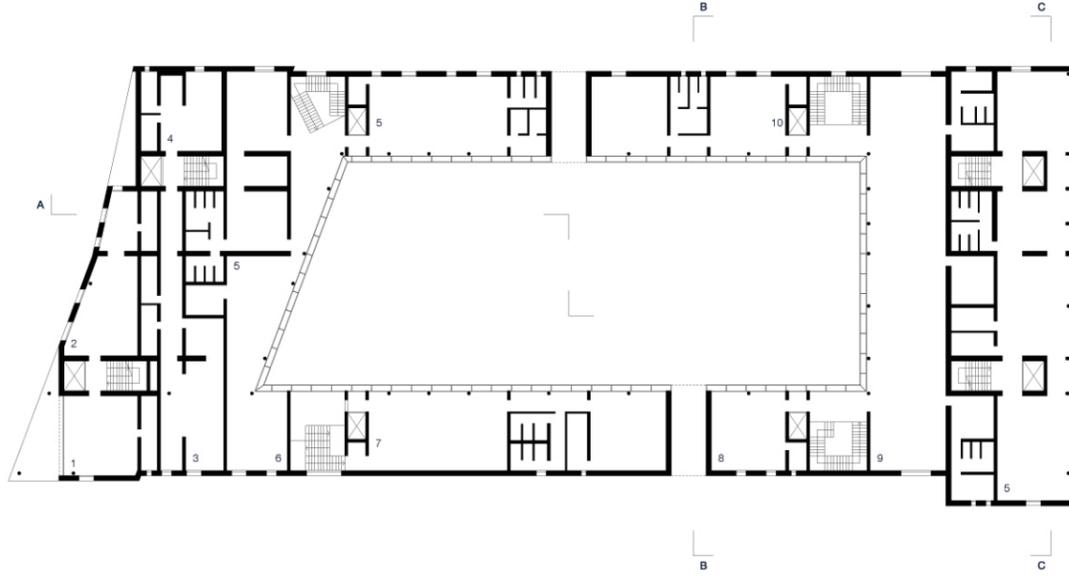
136,00

128,00

120,00

112,00

- 1 Aule studio
- 2 Centro anziani
- 3 Officina / Laboratorio
- 4 Lavanderia
- 5 Uffici
- 6 Sala riunioni
- 7 Galleria espositiva
- 8 Ambulatorio
- 9 Palestra
- 10 Asilo



104,00

96,00

88,00

80,00

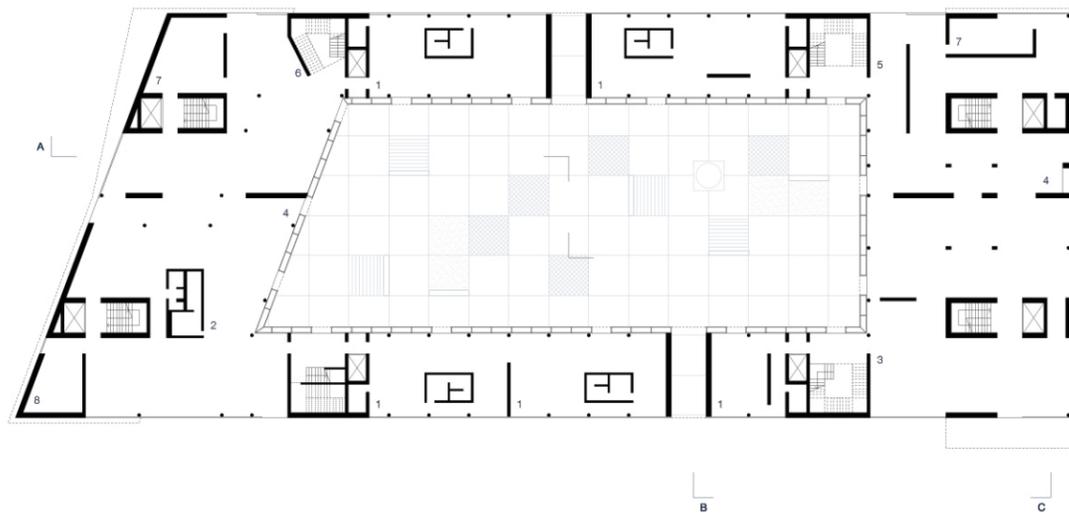
72,00

64,00

56,00

48,00

- 1 Attività commerciali
- 2 Bar
- 3 Ingresso palestra
- 4 Ingresso residenze
- 5 Ingresso asilo
- 6 Ingresso uffici
- 7 Deposito biciclette
- 8 Locali tecnico



40,00

32,00

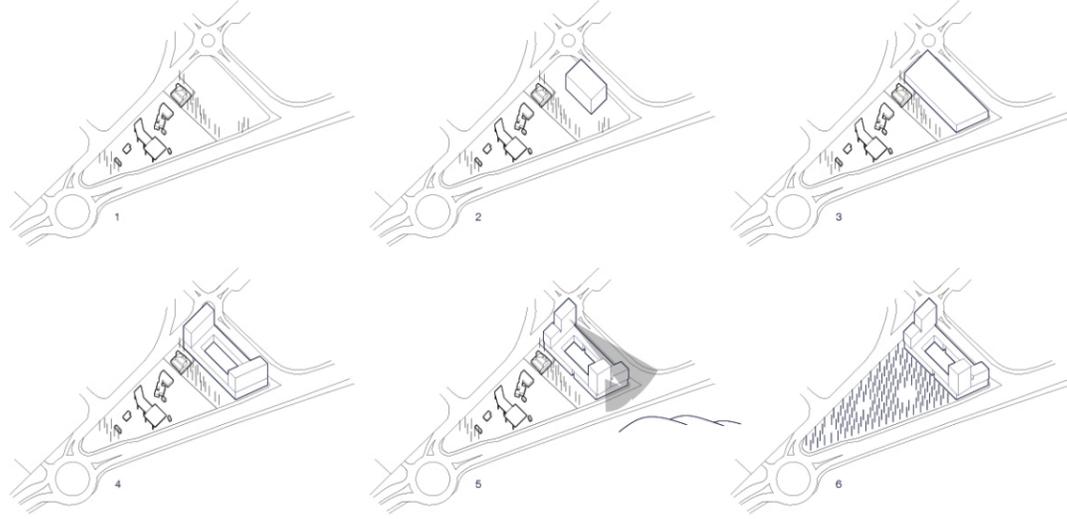
24,00

16,00

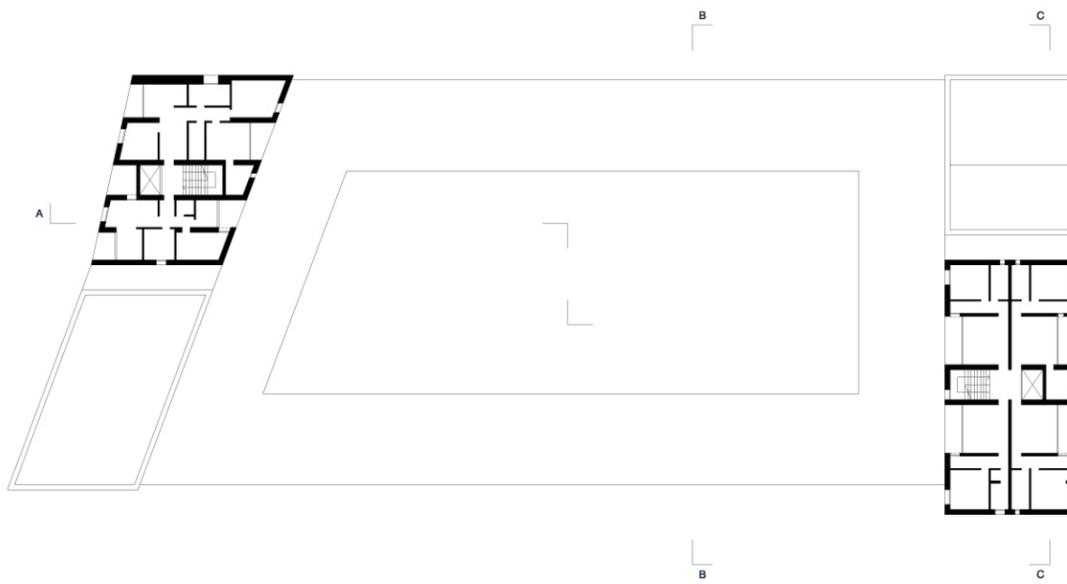
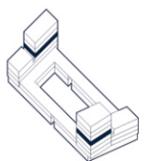
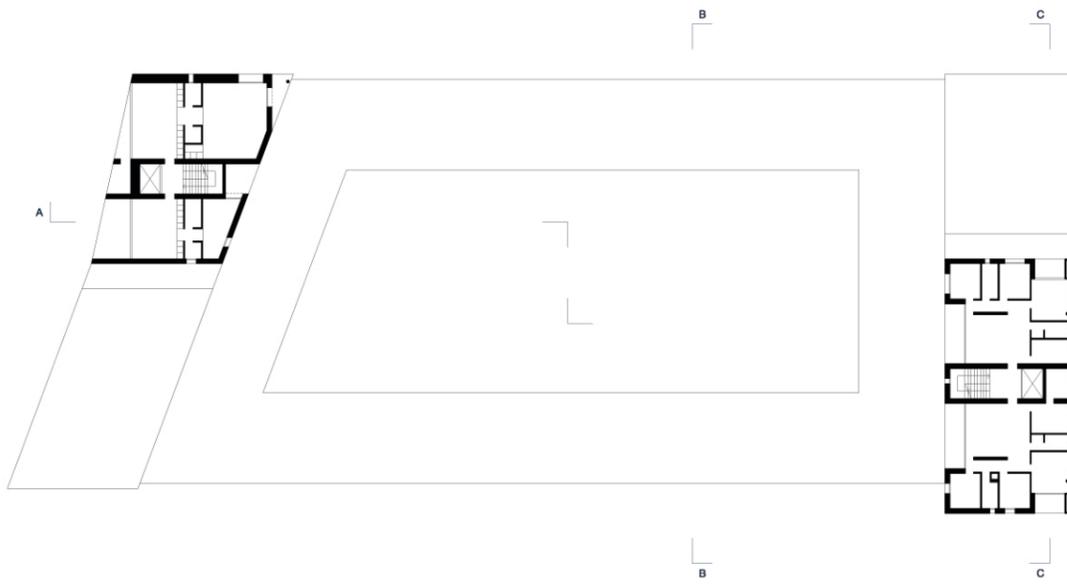
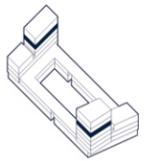
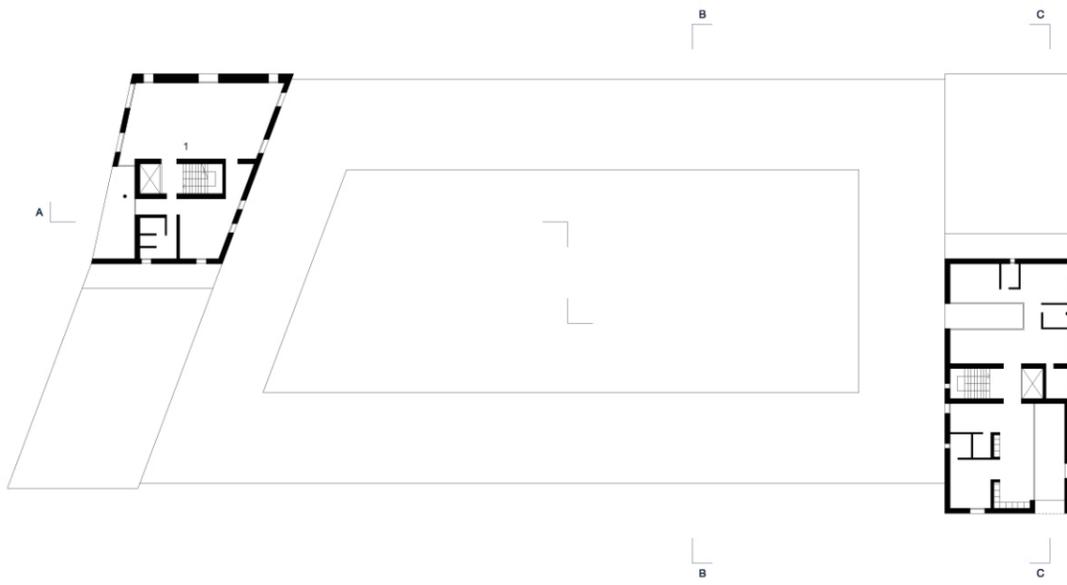
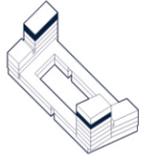
8,00

0,00

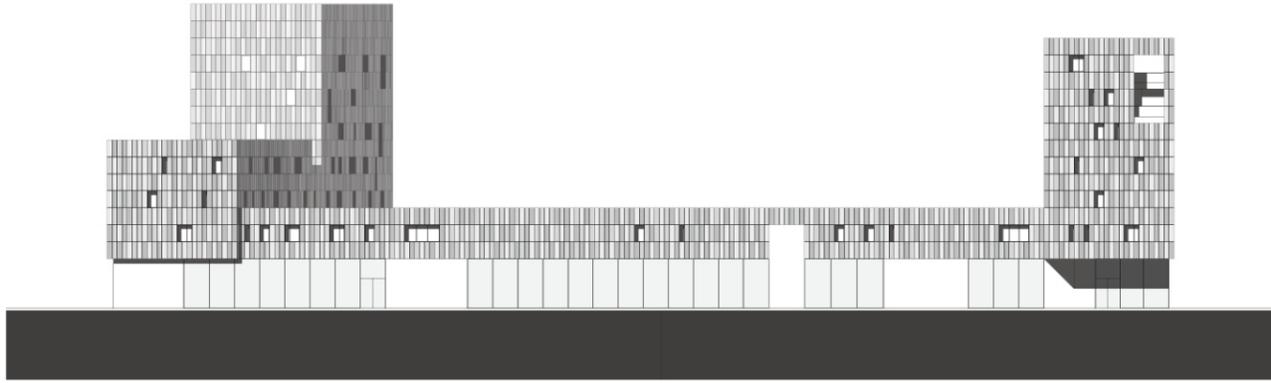
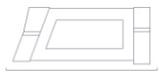
- 1 Vuoto urbano
- 2 Massa da edificare
- 3 Saturazione del lotto
- 4 Scelta tipologica
- 5 Modellazione dei volumi
- 6 Completamento verde



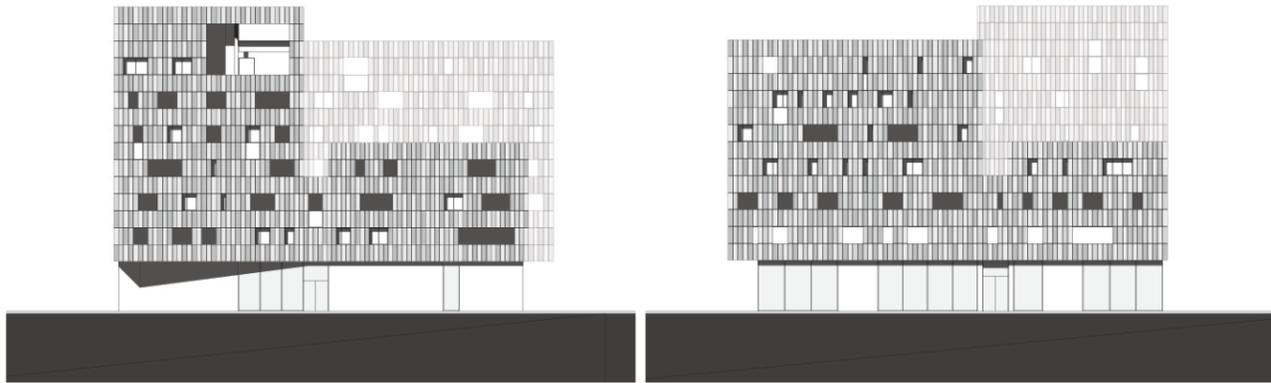
1 Ristorante panoramico



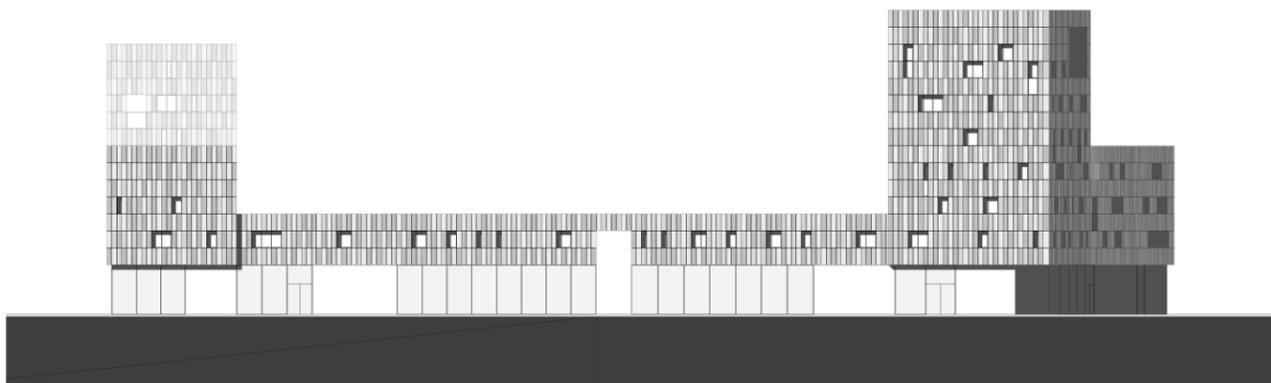
Alzato Est



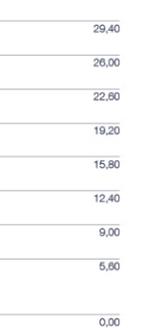
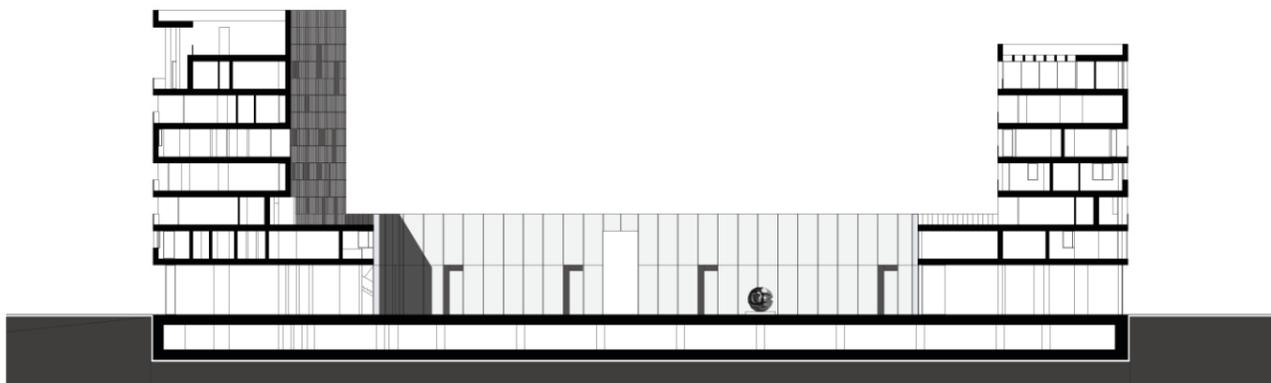
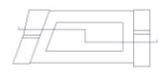
Alzato Sud (sinistra)
Alzato Nord (destra)



Alzato Ovest



Sezione AA



Sezione BB (sinistra)
Sezione CC (destra)

