

con il contributo di:



La Fondazione Almagia è una istituzione nata nel 1947 su iniziativa dell'Associazione Costruttori Edili di Roma e Provincia per onorare la memoria del suo primo Presidente, l'ingegnere Roberto Almagia. Scopo della Fondazione è quello di promuovere, incoraggiare ed attuare tutte le iniziative finalizzate alla elevazione culturale e professionale di chi opera nel vasto campo dell'attività edilizia. Fin dall'inizio, ha elargito borse di studio a giovani laureati in architettura o in ingegneria civile, premiando tesi di laurea meritevoli in progettazione architettonica.

Negli anni la Fondazione ha diversificato le proprie attività, partecipando e promuovendo convegni e concorsi, pubblicando monografie sul tema "L'edilizia tra Pubblico e Privato", sul tema delle grandi infrastrutture urbane e sul ruolo propositivo e progettuale delle forze imprenditoriali. Negli ultimi tre anni, infine, ha finanziato un dottorato di ricerca "sull'innovazione tecnologica nell'edilizia e i suoi rapporti con la forma architettonica, nel contenimento dei consumi energetici e dei costi globali di costruzione e gestione".

©

Proprietà letteraria riservata
Gangemi Editore spa
Piazza San Pantaleo 4, Roma
www.gangemieditore.it

Nessuna parte di questa pubblicazione può essere memorizzata, fotocopiata o comunque riprodotta senza le dovute autorizzazioni.

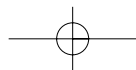
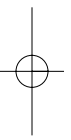
ISBN 978-88492-1144-3

Luca Reale

DENSITÀ CITTÀ RESIDENZA

tecniche di densificazione e strategie anti-*sprawl*

GANGEMI  EDITORE



Indice

- 7 **Presentazione**
di *Raffaele Panella*
- 12 **Premessa**
Perché lo studio della densità è cruciale nella pianificazione e nella progettazione urbana
- 15 *Capitolo primo*
Densità, interscalarità, identità
- 1.1 La densità è un rapporto
- 1.2 Quale densità: definizione delle grandezze e modalità di calcolo
- 1.3 Analisi comparativa delle densità di superficie (FAR) per tipologia insediativa
- 1.4 Analisi comparativa delle densità per modelli urbani
Come tradurre la densità ab/ha in densità di superficie (FAR)
Grandi riferimenti del passato: la città moderna
Le utopie di densificazione: neoavanguardie architettoniche 1950-'70
- 1.5 Qualità della densità: densità d'incontro e densità di usi
- 1.6 Densità *vs* decentramento
- 1.7 Edifici collettivi e grandi "condensatori sociali": tradizione e *revivals*
- 46 *Capitolo secondo*
Dalla dispersione urbana alle strategie *anti-sprawl*
- 2.1 La *città diffusa* in Europa e negli Stati Uniti
- 2.2 Lo scenario internazionale e la nascita dello *sprawl*

- 2.3 Le tre risposte alla città diffusa:
 - A. *New Urbanism e Smart Growth*
 - B. La città compatta europea dal barone Hausmann ad Hans Stimmann
 - C. *New Typologism*
- 2.4 La crisi del piano urbanistico e il ruolo crescente del progetto urbano in Italia

84 *Capitolo terzo*

La trasformazione di Roma tra aspettative e contraddizioni del nuovo Piano Regolatore

- 3.1 Consumo di suolo e nuova domanda di residenza
- 3.2 Il nuovo Piano Regolatore di Roma e il passaggio “dal piano urbanistico al progetto per la città”
- 3.3 Comparazione tra tessuti edilizi: calcolo del FAR su varie aree di Roma a diverse scale di studio
- 3.4 Il futuro di Roma: centralità urbane, area metropolitana e città diffusa

112 *Capitolo quarto*

Densità e morfologia urbana: un approccio operativo

- 4.1 Percezione dello spazio architettonico e urbano attraverso il parametro densità
- 4.2 Le tecniche di densificazione urbana:
 - A. *Edifici-bordo*: mantenimento e disegno dei confini della città o dei margini di un vuoto urbano
 - B. *Grandi attrattori urbani*: emergenze ad alta densità in un tessuto omogeneo – ripetitivo (variazioni di densità)
 - C. *Infill*: operazioni di ricostruzione, completamenti, innesti
 - scheda 1 – urban, green urban, compact sprawl, Zwolle (NL)*
 - scheda 2 – Connettivo Cerdà, Barcellona*
 - scheda 3 – Spinaceto PLUS, Roma*
- 4.3 Misurare la città: studio per un atlante delle densità di Roma
- 4.4 Densità e progetto urbano, una nuova prospettiva

187 **Bibliografia**

Presentazione

Se l'Architettura intende ritrovare un ruolo nella società del futuro deve *riconquistare il territorio*. E lo deve fare con gli strumenti che ha messo a punto nella sua storia, quella moderna partitamente, ossia quella costruita per controllare ed esprimere i contenuti dell'urbanesimo connesso alla rivoluzione industriale, che ha interessato il nostro continente negli ultimi due secoli. Ma deve fare anche un passo avanti nella direzione della mutazione che sta coinvolgendo la città e il territorio. Il costo sociale del mancato controllo dello sviluppo urbano sul territorio - generalmente motivato a livello planetario come a livello regionale dal retropensiero che qualsiasi forma di controllo sia un impedimento allo sviluppo - sarà via via sempre più alto se implacabilmente si avvereranno le previsioni del nuovo gigantesco urbanesimo, interconnesso alla globalizzazione, che Richard Burdett e Miguel Kanai descrivono in modo così convincente nella introduzione alla X Biennale di Venezia. Soprattutto riguardo alla residenza, la quale, alla ricerca di nuove opportunità di vita e di *confort* sempre più rari nelle condizioni urbane attuali, ma soprattutto disorientata dalla rivoluzione delle comunicazioni materiali e immateriali, si sottrae alla logica dell'urbanesimo tradizionale - come accrescimento della città compatta - e si diffonde senza regole sul territorio. Di qui il problema, in primo luogo, della densità, nel suo significato più ampio di livello di agglomerazione, ma anche più specifico e significativo di misura nell'utilizzo dello spazio.

Il libro di Luca Reale, a distanza ormai di anni dalla manualistica che ha segnato la ricostruzione europea e italiana, fornisce una serie di strumenti e di spunti preziosi a questo fine. Considero il libro come un Manuale perché, dopo anni di coltissime dissertazioni sulla crisi della città e l'impossibilità dell'architettura di sopravvivere come pratica sociale che contribuisce a costruire la città a misura dell'uomo, il testo di Reale riprende una tradizione che fu italiana e mitteleuropea insieme: misurare il fenomeno urbano, ricostruire tassonomie che non classificano solo forme o stili ma consentono di operare un confronto tra modi diversi di organizzare la vita delle persone sul territorio, in grado di arricchire la capacità del giudizio su quel che si osserva, ma soprattutto associa un contenuto a quel che si fa.

Di certo, il rapporto tra globalizzazione e nuovo urbanesimo non è un dato scontato né risponde a logiche confrontabili, ma allo stato delle cose entrambi i fenomeni sembrano inarrestabili e producono effetti sconvolgenti soprattutto nei paesi asiatici, Cina e India in testa. Possiamo assumere del resto già Londra come luogo esemplare dove i due fenomeni si intrecciano.

E se altre sconfinite agglomerazioni - Tokio, Shanghai, Mumbai - sono assai lontane, Istanbul ci è quasi in casa; chi avrebbe mai pensato che questa meta obbligata del *tour* romantico della generazione di mezzo avrebbe raggiunto, nella contemporaneità, 12 milioni di persone?

In ogni modo, chi ha preconizzato la fine delle città, segnatamente dei luoghi centrali urbani, per via della delocalizzazione e dello sviluppo delle comunicazioni immateriali si è sbagliato, perché i vecchi fattori di accentramento sono decaduti, ma il loro posto è stato preso dalla connettività sociale “che consente a una azienda o a un mercato di massimizzare i vantaggi derivanti dalla sua nuova (n.d.r.) connettività tecnologica” (Saskia Sassen, *Perché le città sono importanti*, in: AA.VV, *Città Architettura e Società*, X Biennale di Venezia, 2006). Non ci vuole molto a comprendere che la battaglia per un urbanesimo sostenibile fa parte ormai di un unico obiettivo di scala planetaria e che riguarda l'ambiente nella sua accezione più ampia e perciò nella somma delle sue più varie e ricche articolazioni.

Abbiamo parlato e si parla della Cina, ma non c'è da illudersi che la culla della rivoluzione industriale e dell'urbanesimo - l'Europa - resti indenne dal fenomeno della diffusione della città sul territorio. Lo registriamo proprio a Roma, certamente tra le città europee con una forte tradizione centripeta, dove l'esplosione insediativa, certamente favorita, per motivi non sempre nobili, dai comuni più vicini, non corrisponde affatto ad un'impennata della crescita demografica del capoluogo che dilaga sul territorio. La fuoriuscita dalla città di 250 mila persone, la maggior parte delle quali continua a lavorare a Roma o comunque vi è attratta per le opportunità offerte, ha finito per creare una galassia sempre più incontrollabile sul piano dei trasporti e dei costi dei servizi pubblici. Se vogliamo conservare una parte significativa dell'identità di Roma, che è la sua campagna, lavorare sulla densità della Capitale - soprattutto sulle aree dell'insediamento abusivo degli anni sessanta e settanta (dal Pigneto, al Torraccio, da Torre Gaia, alle ex “zone O”) - è una sorta di imperativo categorico.

Nessuno, per contro, pensa di tornare indietro; anche Roma sta registrando una sorta di mutazione genetica, dovuta allo sviluppo delle comunicazioni soprattutto immateriali, la cui

diffusione sul territorio è l'aspetto più appariscente e per molti versi più grave, poiché avviene senza regole e distrugge una risorsa primaria: la terra. Tale mutazione, ispirata dalle attività produttive e di servizio tradizionali e dalle nuove potenti infrastrutture territoriali (i nuovi porti, gli interporti, i grandi centri di servizio - stiamo parlando ancora del vecchio continente dove l'urbanesimo e la crescita demografica sono in confronto marginali), trova però nella residenza l'aspetto più aggressivo e distruttivo.

Riconquistare il territorio significa controllare localizzazioni, quantità, densità, comunicazioni; ma non ci si illuda che la mutazione genetica che coinvolge la città, intesa come ambiente costruito e protetto per la vita dell'uomo, non trasferisca i suoi germi sul territorio. Anche il territorio registra una mutazione: non è più un vuoto residuale, *terrain vague*. Al di là dei grandi spazi destinati alla natura *naturalis*, nelle maglie dei sistemi urbani, delle nuove galassie insediative che si vanno formando sul territorio, anche in Europa, il territorio associa vecchi a nuovi contenuti: è campagna produttiva ma è anche parco, per rapporto alla sua fisicità e alla sua vocazione originaria. L'incombere della città, in primo luogo delle sue potenti infrastrutture ma anche dei suoi frammenti, condiziona il territorio a sostenere un rapporto di mutua necessità di cui va trovato il senso prima della forma. Il contenuto sottaciuto di questa mutazione ha a che vedere con il concetto di *Paesaggio*. Ciò significa che la mutazione di cui stiamo parlando va nella direzione di una *Città' che si integra nel Paesaggio*.

Ahimè, non c'è più nulla di romantico da recuperare; che i Paesaggisti e gli Urbanisti si attrezzino - come suggerisce Luca Reale - per lavorare con la densità, se non si intende ridurre la *riconquista del territorio* ad una urbanizzazione insostenibile.

Raffaele Panella

Ringraziamenti

Questo lavoro è nato nel clima vivo e stimolante del Dottorato di Ricerca in *Composizione Architettonica - Teorie dell'Architettura* (cicli XVI° - XVIII°), coordinato dal prof. Lucio Valerio Barbera, presso la Prima Facoltà di Architettura "Ludovico Quaroni" di Roma.

Ringrazio per primi il prof. Roberto Secchi e il prof. Piero Ostilio Rossi, *tutors* della ricerca da cui il libro trae origine. Dal loro rigore di metodo e dai continui e puntuali suggerimenti deriva in gran parte la struttura di questo testo. Devo in particolare a Secchi l'aver accettato con disponibilità e interesse la mia proposta di una ricerca sulla densità, focalizzando il tema sull'interrelazione tra le scale del progetto; particolarmente preziose sono state le osservazioni e le precisazioni di Rossi su Roma e il suo nuovo PRG.

Ringrazio il prof. Raffaele Panella, con il quale ho collaborato per anni all'attività didattica, imparando a contaminare la ricerca dei fondamenti teorici con la pratica dell'architettura e delle trasformazioni della città, che è poi lo spirito da cui è animato questo libro.

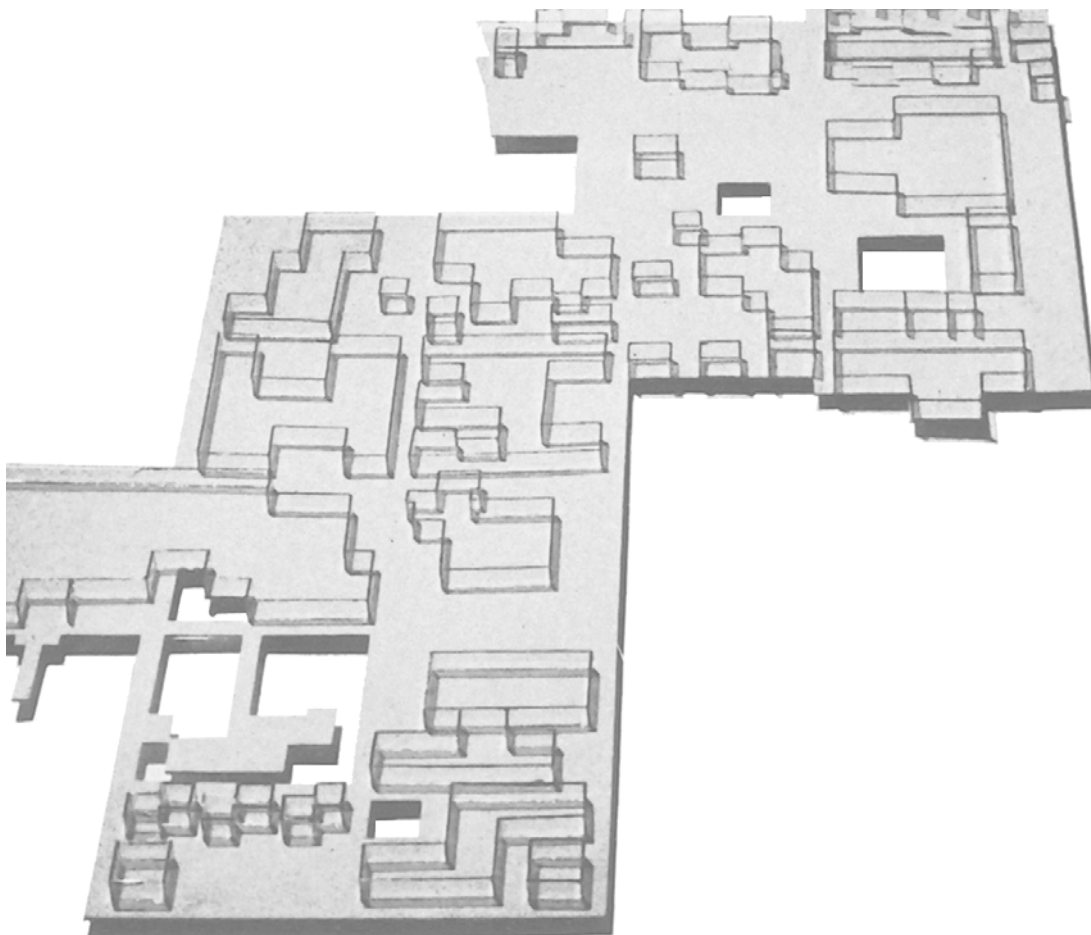
Un ringraziamento speciale al prof. Orazio Carpenzano per avermi incoraggiato a pubblicare questo libro, fin dalla sua prima lettura nell'estate del 2006.

Grazie agli amici Antonio Stella Richter e Marco Burrascano che hanno letto le iniziali stesure del testo, indicandomene punti di forza e debolezze e suggerendomi importanti aperture; grazie ai miei genitori per avermi incoraggiato e sostenuto fin dall'inizio dei miei studi di architetto; tutta la mia gratitudine va infine a Ilaria, per avermi supportato - e sopportato - durante il lungo periodo di stesura del libro, che a lei è dedicato.

Roma, 7 giugno 2008

DENSITA' CITTA' RESIDENZA

tecniche di densificazione e strategie anti-*sprawl*



Premessa

Perché lo studio della densità è cruciale nella pianificazione e nella progettazione urbana

Il fattore densità è da più di un secolo il parametro caratterizzante di qualsiasi sviluppo urbano o tentativo di fondazione di nuove città: rappresenta un termine di raffronto quantitativo e un rapporto misurabile nella scelta di un modello insediativo o nell'accostamento tra schemi urbani nuovi e del passato. Ma sono molte le implicazioni anche qualitative e gli effetti sul tipo di spazio, sugli aspetti sociali ed economici, e infine sulla forma e sulla tipologia architettonica, che il parametro densità influenza e determina. Prima ancora di essere mezzo progettuale, è quindi strumento di analisi e interpretazione della crescita e dello sviluppo urbano e della relativa modellistica. Congestione, città compatta, rarefazione, dispersione, *urban sprawl*, città diffusa, *gentrification*, affollamento, accumulazione, sono tutti termini che rimandano alla densità urbana, al rapporto tra consistenza architettonica e superficie antropizzata. Ciò che infatti ha da sempre caratterizzato la città non è soltanto la dimensione ed il numero dei suoi abitanti, ma un secondo fattore fondamentale: la densità appunto, o meglio un *valore di densità minimo* in grado di produrre divisione del lavoro, varietà di funzioni e attività, complessità della struttura sociale. Avremo allora una densità d'incontro e di uso: qualsiasi struttura urbana basa la sua organizzazione proprio sull'incontro fisico tra persone e sulla possibilità di svolgere attività che non si erano pianificate in anticipo.

La densità è dunque il fattore necessario da cui partire oggi per poter fare un *discorso sulla città* basato su parametri scientifici, al di là dei ragionamenti sulla *metropolizzazione* del territorio o sulla fine della città tradizionale. Ripartendo da un parametro numerico, si può dunque tentare di portare questo ragionamento nello spazio rimasto pericolosamente vuoto tra la città dell'architetto (*utopia*) e la città degli abitanti: caotica, spontanea, abusiva (*messtopia*).

Riflettere sulla città, sulla sua struttura volumetrica, vuol dire di fatto affrontare anche il tema della residenza, "materia" di cui la città in gran parte è costituita. La sperimentazione tipologica e le nuove forme dell'abitare contemporaneo sono aspetti che, a partire dall'esperienza olandese degli ultimi quindici anni, vanno ripercorsi: dall'individuazione di nuove categorie di abitanti che hanno portato in secondo piano la fami-

glia di tipo tradizionale, fino al ripensamento di grandi edifici collettivi e *condensatori sociali*.

Lo studio del parametro densità offre dunque una possibilità di rilancio per la disciplina urbanistica, nel tentativo di superare una pianificazione di tipo puramente *bidimensionale*, ancora legata alla tradizionale zonizzazione per funzioni.

Questo sarà possibile attraverso l'architettura dei singoli progetti urbani – che in parte sono processi già in atto – in un momento di passaggio concettuale dal rigido piano regolatore al progetto della città attraverso procedure aperte e interdisciplinari.

In maniera più ambiziosa, non accettando l'idea che il futuro delle città sia traducibile in una somma di progetti urbani coordinati da una serie di linee guida e strategie generali, si utilizzerà uno strumento tipicamente urbanistico – la densità urbana – per comprenderne le valenze e le possibilità specificamente architettoniche e verificare l'ipotesi di poter pianificare la città, attraverso questo parametro, in maniera direttamente *tridimensionale*.

La densità è dunque una variabile urbana, così come lo sono l'uso e la morfologia.

Lo studio di questo tema è dettato anche da un'urgenza per la cultura architettonica contemporanea: le città, soprattutto in Italia, sono frutto delle azioni dei privati e degli urbanisti: la loro configurazione deriva per gran parte dalle leggi del mercato immobiliare e dalla normativa urbanistica. L'architettura incide ben poco, o non incide affatto, se lo fa è con l'edificio o l'intervento speciale, strategico. Siamo quindi di fronte ad un vuoto disciplinare sul piano professionale ma anche dal punto di vista accademico e della ricerca.

Le chiavi possibili per affrontare questa condizione sono due: partire dai dati fisici della realtà e ricominciare a fare proposte che guardino alla prospettiva futura e non solo alla contingenza.

Tornare a *misurare la realtà* è il primo passo per riallacciare un filo con il rigore della ricerca e della sperimentazione urbana della tradizione moderna. I dati sono fisici, economici ma anche normativi: dallo studio approfondito della legislazione urbanistica e dei regolamenti edilizi quasi sempre ci si rende conto che lo spazio di azione per il progettista è insospettabilmente ampio. Il passo successivo per uscire dall'*impasse* consiste nel trovare il coraggio, dopo aver registrato, fotografato, analizzato, di tornare a proporre strategie, metodi e tecniche operative da verificare e discutere dialetticamente, riportando il progetto, ma anche la pianificazione, al centro dei futuri processi di trasformazione urbana.