

# Densificare, mica facile

**Paolo Fumagalli**

## Premessa

*Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), all'art. 1:* Confederazione, Cantoni e Comuni provvedono affinché il suolo sia utilizzato con misura e i comprensori edificabili siano separati da quelli non edificabili (...) sostengono con misure pianificatorie in particolare gli sforzi intesi a (...) promuovere lo sviluppo centripeto degli insediamenti preservando una qualità abitativa adeguata e realizzare insediamenti compatti».

*Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST), all'art. 1:* «Questa legge disciplina lo sviluppo territoriale del Cantone, definendo principi, strumenti e procedure di pianificazione (...) essa mira in particolare a promuovere un uso misurato del suolo e uno sviluppo sostenibile (...) favorire insediamenti di qualità (...) individuare soluzioni coordinate che integrino insediamenti, mobilità e ambiente (...) preservare lo spazio non costruito per l'agricoltura e lo svago (...) valorizzare il paesaggio in quanto bene comune».

## Densificare: un obbligo dettato dalle leggi

Intendiamoci, la legge federale è più esplicita di quella cantonale, ma entrambe prescrivono lo sviluppo delle città in modo centripeto, verso l'interno: quindi intendono bloccare l'ulteriore espansione del costruito con un fermo a costruire in terreni non ancora urbanizzati; quindi occupare le aree interne alla città ancora libere e realizzare nuovi quartieri progettando insediamenti compatti; quindi aumentare l'occupazione del suolo con una maggiore densità del costruito. In altre parole: densificare. Densificare il costruito all'interno delle città per fermarne l'espansione illimitata, con periferie sempre più lontane

dal centro, con costi crescenti per le infrastrutture pubbliche, per i servizi, e i trasporti pubblici, spesso nell'impossibilità di garantire efficienza in luoghi così discosti. Densificare è oggi per l'urbanistica svizzera – Ticino compreso – l'indispensabile terapia per fermare questa disastrosa dilatazione dell'abitato nel territorio, con ex villaggi prossimi ai grandi centri stravolti da un'espansione oltre misura.

## Sei quesiti cui rispondere, prima di toccare la matita

Densificare significa, rispetto alle attuali normative di Piano Regolatore, aumentare le altezze degli edifici e permettere una maggiore compattezza dell'edificato. Significa realizzare edifici in terreni ancora liberi oppure resi liberi con la demolizione di edifici esistenti. Significa costruire quartieri in aree già urbanizzate e provviste di servizi, di trasporti pubblici. Un esercizio non facile. Perché la densificazione è un tema che implica importanti questioni essenziali: progettuali, urbanistiche, architettoniche, anche sociali.

Quesiti cui occorre rispondere, come:

*Primo*, quale immagine o profilo o skyline si vuole dare alla città, che verrà alterata rispetto a oggi per la presenza di edifici ben più alti rispetto agli esistenti, con possibili case torri;

*Secondo*: quali aree della città è necessario e auspicabile densificare per conferire loro qualità oggi inesistenti;

*Terzo*: come impedire una speculazione selvaggia e invece garantire la qualità urbana e architettonica degli edifici alti e dei nuovi quartieri a maggiore densità;

*Quarto*: quale sarà la qualità degli spazi pubblici, strade e piazze, indispensabile garanzia per l'equilibrio tra i loro vuoti e il pieno dei nuovi edifici;

*Quinto*: come garantire e non danneggiare la qualità delle abitazioni e dei quartieri già esistenti posti nelle adiacenze, che si ritrovano accostati a nuove edificazioni ben più alte;

Sesto: come la mettiamo con il trasporto pubblico e il traffico privato, se le strade rimangono identiche a quelle di oggi, ma dentro quartieri ben più densi, ben più abitati.

Alt con la matita, alt alla progettazione. Senza risposte a questi sei quesiti, quel «promuovere lo sviluppo centripeto con insediamenti compatti» sarà un disastro per le nostre città.

## Microparcelle e cultura dell'abitare

Spero che per densificare la città non venga adottata la soluzione più semplicistica – qua e là già succede, ahimè –, quella di scegliere alcuni singoli edifici o piccole aree e via, dentro edifici e su in altezza. No, occorre creare degli *insiemi* strutturati, ricchi di coerenza e qualità. Dei quartieri nuovi, insomma. Che abbiano «... un housing sociale complesso, un mix di abitazioni per tutte le generazioni, con altre attività, scolastiche, commerciali, culturali, che ricostruiscono in modi nuovi – tutti da sperimentare – una socialità solidale», come scrisse Alberto Caruso nell'editoriale *Densificare non è aumentare l'indice di edificabilità* in *Archi* 5/2015.

Dei quartieri nuovi, già. Ma che fare in un Cantone in cui per ragioni storiche la parcellazione del terreno è estremamente fitta, piccole parcelle sia dentro le città sia alla loro periferia, dove ognuno va per sé con il suo edificio. È l'attuale modo di procedere – complice la passività di chi gestisce i processi edilizi delle nostre città – che conduce a quell'anarchia formale e povertà spaziale che caratterizza le aree urbane costruite negli ultimi decenni. È ora di dire basta a tutto ciò, e avvalersi dei nuovi concetti delle leggi federali e cantonali sulla pianificazione del territorio per riprogettare la città. E intervenire – anche – sulle proprietà private.

Riprogettare la città significa dover decidere – valutando l'esistente, qualità e



**1-4** Primo fra tutti, il comune di Paradiso da anni sta radendo al suolo, edificio dopo edificio, i quartieri posti nella pianura e procedendo a un'intensa densificazione. Se si volesse verificare cosa significa densificare - in questo caso a tappeto - si potrebbero qui valutare i risultati volumetrici e spaziali, quelli positivi e negativi, e le contraddizioni e difficili convivenze tra i nuovi edifici e quelli esistenti. Il «caso Paradiso» meriterebbe di essere analizzato e valutato.

3<sup>T</sup>4

bellezze e brutture e manchevolezze - quali quartieri proteggere, quali aree lasciare a verde o dove crearne delle nuove, quale area urbana occorre qualificare nel densificare, dove realizzare delle piazze e dei percorsi pedonali, e in quali luoghi è possibile e opportuno creare dei quartieri nuovi di zecca.

Mica ovvio. Avranno, i politici delle nostre città, la forza per affrontare un simile percorso? Una domanda non così campata in aria, perché qui per ora nessun politico, nessun privato, nessun proprietario conosce e sa cosa è un quar-

tiere vero e proprio. Quali vantaggi può portare all'attività dell'uno e agli interessi dell'altro. Perché il concetto e la *cultura* del «quartiere» qui non esiste, è nulla. Quei pochi realizzati si compongono di tre o quattro palazzine che circondano una macchia di verde, con uno spazio per il gioco dei bimbi e delle panchine sotto un albero per i vecchietti. Che noi un po' pomposamente chiamiamo quartiere, realizzato mettendo assieme con fatica un paio di parcelle private. Si fa quello che si può.

### **Urbanistica passiva, privati a briglia sciolta, «populismo» delle villette: c'è il conto da pagare**

Ovvio, oggi paghiamo la mancanza di una politica urbanistica attiva. Si è sempre operato invece con un'urbanistica passiva, adagiata sull'esistente, che punta solo sui privati e le loro singole iniziative immobiliari. E ha puntato - anche se nessuno lo dice - a soddisfare quello che oggi chiameremmo «populismo», in questo caso urbanistico: soddisfare la pseudo idilliaca abitazione + giardinetto e così dilatare le città e i borghi con la disse-



**Implenia®** Il prestatore di servizi globale.



Implenia ragiona e costruisce per la vita. Con piacere.

[www.implenia.com](http://www.implenia.com)

minazione di casette unifamiliari di due piani in un'incredibile frantumazione del suolo, una politica urbanistica irrazionale. E oggi è arrivato il conto da pagare.

E paghiamo allora questo conto, che i politici sappiano scaraventare dalla finestra il demagogico moltiplicatore d'imposta e investano nella gestione del proprio territorio e alla sua edificazione. Certo, per gestire in modo diretto occorre acquisire i terreni, come fu fatto del resto negli anni Trenta e Quaranta, e realizzare poi dei quartieri. Ma esiste anche la possibilità di investire in modo indiretto, o con la cessione di terreni di proprietà pubblica a investitori privati, assieme ai quali realizzare dei quartieri ben mirati, oppure promuovere con determinate agevolazioni un gruppo di privati a unire le loro proprietà e realizzare – finalmente – un quartiere vero, abitativo e non solo, con i suoi servizi.

È poi quello che da tempo si è fatto a Zurigo, San Gallo, Basilea, Berna, Ginevra e così via.

#### Progettare la città

Progettare la città. Dare le risposte ai sei quesiti accennati in precedenza – da quale immagine avrà la città a quali aree è necessario densificare, da come garan-

tire qualità urbana e architettonica all'equilibrio tra pieni e vuoti nei quartieri ad alta densità, per poi gestire il trasporto pubblico e il traffico privato.

E poi tradurre le risposte in un progetto, un progetto scaturito da un concorso urbanistico/architettonico svolto tra gruppi composti di architetti, urbanisti, architetti paesaggisti, geografi, storici, sociologi. E la presenza del politico. Una somma di competenze indispensabile per affrontare la complessità di un progetto inerente una città.

E poi occorre progettare dentro questa città, realizzare nuovi quartieri, e qui si può avvalersi delle esperienze di chi è arrivato ben prima di noi. Dove è la città a riunire tutti gli attori che ruotano attorno al progetto di un nuovo quartiere, non solo come ovvio il progettista – scelto sulla base di un concorso – ma anche i proprietari dei terreni, gli investitori, le società immobiliari, le aziende commerciali, i rappresentanti della città. Un concorso svolto sulla base di una progettazione parallela – un workshop – che permette di discutere le proposte dell'architetto e di amalgamare le necessità e le esigenze dei vari attori. In modo di trovare una soluzione condivisa.

#### Postfazione: il Paradiso della densificazione

L'eldorado della densificazione in Ticino è il comune di Paradiso. Con un Piano Regolatore redatto dal compianto architetto Renzo Molina, la parte in pianura della cittadina viene in pratica – edificio dopo edificio – rasa al suolo e rifatta con edificazioni ben più alte rispetto a quelle precedenti, case d'appartamenti o per uffici tra i nove e gli undici piani. A dire il vero il progetto originario di Molina era interessante, dove su un impianto a isolati prevedeva la realizzazione di edifici con maggior altezza, a filo della strada e in contiguità tra loro, con delle corti interne: e prevedeva di equilibrare la maggior densità edilizia con i vuoti delle corti interne, che avrebbero dovuto essere pubbliche, con percorsi pedonali attraverso gli isolati. Così non è stato. E la densità si è sparsa anche sul monte. Ma se si vuole, comunque, verificare cosa significa densificare – in questo caso a tappeto – si può qui valutare i risultati volumetrici e spaziali, quelli positivi e negativi, e le (inevitabili?) contraddizioni e difficili convivenze tra i nuovi edifici e quelli vecchi, con i loro giardini e muretti e ringhiere.

Il «caso Paradiso» meriterebbe di essere analizzato e valutato.



# Gehri.com

consulenza



vendita



lavorazione



posa

ceramiche  
mosaici  
pietre naturali  
pietre artificiali

esperienza

passione

tecnologia