

ARCHITET
TURE PER
L'ABITARE
DENSITA'
QUALITA'

Architetture per l'abitare: densità / qualità

ARCHITETTURE PER L'ABITARE: DENSITÀ / QUALITÀ.
Autore: Claudio Meninno



EUT Edizioni Università di Trieste ©
Piazzale Europa 1 – 34127 Trieste
www.eut.units.it
1ª edizione – Copyright 2023
ISBN 978-88-5511-421-9
E-ISBN 978-88-5511-422-6



Progetto grafico e copertina
Claudio Meninno
Impaginazione
Claudio Meninno

A Mia e Sara



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DI TRIESTE



Dipartimento di
Ingegneria
e Architettura

Il presente volume è la riedizione, rivista e corretta, della tesi del Dottorato di ricerca in "Progettazione architettonica e urbana - Spazi di sperimentazione nella città contemporanea", XXI ciclo presso la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Trieste, discussa nell'aprile del 2009, relatore il prof. arch. Giovanni Fraziano.

Da allora il tema dell'housing e della densità abitativa ha rappresentato una costante nella ricerca sia progettuale che disciplinare. La dignità di "pubblicazione scientifica" ottenuta all'epoca non aveva avuto seguito per varie vicissitudini. Oggi ritengo utile ridare luce a queste ricerche che continuano a suscitare interesse in coloro che si addentrano alla questione compositiva in relazione alle tematiche dell'housing, h anche perché poco è stato scritto e sviluppato sul tema delle case basse ad alta densità e delle loro utili implicazioni.

INDICE

9 — PREFAZIONE

15 — INTRODUZIONE

19 — DENSITÀ

- Territori e città, la sostenibilità della prospettiva urbana
- La riconoscibilità dell'abitazione come principio identitario e l'evoluzione dello spazio urbano ed extra urbano

39 — QUALITÀ

- Densità e qualità
- Densità = sostenibilità
- Qualità + Qualità

59 — CASE BASSE AD ALTA DENSITÀ

- Un'alternativa tipologica
- Case basse ad alta densità
- Louis Sauer, un approccio emblematico

99 — CENTRALITÀ DELLA COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA

- Successi e difficoltà di un approccio compositivo
- Per una modellistica possibile
- Densità e Urbanità, prospettive future

140 — BIBLIOGRAFIA RAGIONATA

146 — SITOGRAFIA

148 — CREDITI DELLE IMMAGINI

152 — RINGRAZIAMENTI

La città non è il risultato di forze impersonali, ma un artefatto voluto, un costrutto umano sul quale influiscono molti fattori consci e inconsci, sentimenti e desideri.

Qualsiasi atto legato alla pianificazione e all'edilizia urbana è inevitabilmente un atto politico. Per questo motivo tutti i costruttori e gli urbanisti devono essere responsabili dei loro atti di fronte al pubblico. Non è di inebriamento e di magniloquenza che abbiamo bisogno, ma di sobrietà ed efficacia. Costruire è un atto politico, non un fatto privato. E quindi è un fatto metaforico, perché chi costruisce vuol dire delle cose.

Joseph Rykwert

è comunque — composizione

PREFAZIONE

Questo libro è la riedizione della tesi discussa nel 2009 al termine del dottorato di ricerca in “Progettazione architettonica ed urbana - spazi della sperimentazione nella città contemporanea - XXI ciclo” svolto presso la Facoltà di Architettura dell’Università degli Studi di Trieste ed avente come relatore il prof. arch. Giovanni Fraziano. A distanza di oltre un decennio dalla conclusione della ricerca che ha portato a quella tesi, le architetture relative all’abitare collettivo continuano a costituire un oggetto d’indagine attuale per lo sviluppo urbano della città. In particolar modo emerge come una riflessione di natura prettamente compositiva riesca ad avere una pluralità di ricadute positive su ambiti di vario genere: la città, la sostenibilità, la convivenza tra le persone, la qualità delle loro vite.

È evidente come la composizione e la progettazione architettonica continuino a rivestire un ruolo fondamentale nella costruzione non solo materica della nostra società.

Ad ogni modo i motivi che hanno riportato l’attenzione sul tema della densità abitativa sono il frutto di questioni diverse, ma per certi versi convergenti.

In primo luogo la centralità, nel dibattito contemporaneo, delle tematiche relative alla sostenibilità, che necessitano di una pluralità di approcci e soluzioni da adottare per avere risultati concreti e percepibili dalle persone. Il vivere in comunità è divenuto, soprattutto durante la pandemia covid-19, uno dei temi su cui tutti, per aspetti diversi e spesso divergenti, abbiamo dovuto riflettere. L’abitare oggi è una delle polarità centrali nel definire le

proprie aspirazioni di vita e di conseguenza sta determinando cambiamenti, spesso radicali, nel modo in cui esso si riflette sul percepito urbano. Il vivere costretti in casa per lunghi periodi ha ridefinito le priorità che si erano create nei decenni precedenti. La relazione con il contesto, la vicinanza o lontananza dai servizi, la connessione rapida con i punti di interesse, il rapporto con le persone e con il quartiere di riferimento, ma anche gli aspetti più intimi legati alla distribuzione interna, alla tipologia, alle possibilità che una casa è in grado di offrire o meno ai propri abitanti. È stato molto interessante vedere come i quartieri dormitorio, che precedentemente si spopolavano al mattino a vantaggio delle aree centrali delle grandi città, siano stati il teatro di un'inversione di tendenza notevole, con una riappropriazione dello spazio di relazione, un rifiorire dei luoghi di incontro e di acquisto di prossimità a svantaggio delle aree urbane più centrali che risultavano spopolate proprio perché private, nel tempo, del dato abitativo diretto. Lo spostamento rapido e frequente aveva compresso lo spazio, allargando i luoghi della relazione ad ambiti fisicamente molto distanti tra loro. Tutto questo è stato messo in crisi da un evento epocale e dagli effetti che ne deriveranno nel medio e lungo periodo. La possibilità così diffusa del lavoro da remoto è un tema di un'importanza tale che dobbiamo risalire quasi alla rivoluzione industriale per trovare un cambiamento di paradigma così importante e tale da influire sullo stile di vita delle persone e, di conseguenza, sulla strutturazione stessa del concetto di abitare. La ridefinizione del principio abitativo, del dove e come, può rappresentare un'occasione strategica di cambiamento, le cui ricadute sono molteplici e difficilmente identificabili in toto. Saranno oggetto di studi e ricerche dei prossimi anni da parte di varie branche disciplinari e cambieranno il nostro rapporto con la casa, con le persone, con il territorio. Nonostante la ripresa di una vita che in parte ricalca le abitudini pre-pandemiche, il modo in cui vivremo i luoghi e come imposteremo

le nostre relazioni sociali e lavorative saranno soggetti a cambiamenti, a volte netti, a volte più sfumati. In ogni caso queste situazioni possono rappresentare un'occasione per ridefinire i termini delle questioni sociali, lavorative e quindi anche architettoniche.

In secondo luogo vi è la volontà di continuare ad investigare il tema della densità in relazione all'abitare. Soprattutto nell'ultimo decennio poco è stato detto in territorio italiano. Una politica volta alla riqualificazione energetica del costruito ha favorito il riuso delle strutture esistenti, dove raramente il principio di densificazione è risultato dominante nell'approccio progettuale. La tendenza dominante volta al riutilizzo degli edifici ha avuto sicuramente molti meriti, ma come effetto collaterale ha portato ad una drastica riduzione della progettazione di nuove architetture¹, ne è conseguito un impoverimento sia disciplinare specifico che in senso più ampio legato a tutto il settore delle costruzioni. La densificazione abitativa, al di là delle specifiche tecniche progettuali, ha avuto poche occasioni per essere declinata e quindi indagata.

Rimango convinto che il tema della densità legata allo specifico ambito abitativo possa rappresentare un'occasione importante di sviluppo sia per le città che per gli abitanti stessi, in termini di maggiore sostenibilità ambientale, di miglioramento dei rapporti tra le persone e di qualità di vita in generale.

In ultimo vi è una maggiore consapevolezza personale,

1 Questo aspetto ha delle eccezioni: sono stati realizzati nuovi complessi abitativi di notevole importanza, ma tali interventi si collocano per lo più all'interno del tessuto urbano delle grandi città, dove la spinta immobiliare è stata coniugata con grandi operazioni di riqualificazione urbana capaci di trasformare interi quartieri cittadini. La città di Milano, ad esempio, ha visto lo sviluppo di areali di tale portata che hanno ridefinito in buona parte il volto urbano.

acquisita grazie ad altre ricerche scientifiche condotte negli ultimi anni, sempre legate alle tematiche architettoniche, ma di volta in volta allargate ad ambiti di più ampia scala: l'evoluzione territoriale urbana, la progettazione strategica, l'intermodalità dei flussi produttivi ed abitativi su scala nazionale e internazionale. Ricerche che hanno contribuito ad aumentare la consapevolezza di quanto siano legati tra loro i diversi aspetti della progettazione e della gestione di un dato luogo, di una regione, di un territorio.

La definizione netta di cosa sia identificabile come architettonico, paesaggistico, territoriale è sempre più labile e forse, in determinati contesti, sta perdendo di senso. La fluidità tra i diversi ambiti è sempre più importante se si vuole agire in modo concreto sul modo di vivere delle persone.

In molte di queste ricerche su ambiti allargati è emerso come il dato abitativo continui a rappresentare un elemento importante su cui agire in termini di pianificazione strategica, di riqualificazione urbana, di progettazione architettonica nel suo insieme e, infine, di approfondimento tipologico sia per quanto riguarda le singole cellule abitative che i principi aggregativi che ne definiscono le relazioni.

Per questo motivo rieditare una tesi sulle questioni riferibili agli approcci progettuali legati alle architetture per l'abitare e alla densità urbana è oggi quanto mai attuale.

INTRODUZIONE

I fenomeni complessi che determinano i cambiamenti della città e del territorio sono stati, e continuano ad essere, l'oggetto per studi approfonditi che hanno permesso di delineare le diverse fasi evolutive del fenomeno urbano. Nella consapevolezza di come una ricerca, per quanto approfondita, implichi «l'impossibilità di costruire una copia esauriente del reale»¹, si vuole qui cogliere l'occasione per uno studio che, in maniera funzionale e sintetica, proponga di riportare alla luce degli strumenti, degli *outils* — prendendo a prestito un termine lecorbuseriano —, per affrontare i temi architettonici a scala urbana e riscoprire un'alternativa tipologica in grado di dare delle risposte operative contro la dispersione della città sul territorio e, allo stesso tempo, a favore della necessità abitativa presente in molte aree metropolitane del mondo.

Anche in relazione al tema della diluizione costruttiva che si può riscontrare in molti contesti, la densificazione urbana rappresenta una possibile risposta alle tematiche relative alla sostenibilità, alla qualità dell'abitare e all'idea stessa di città.

Rispetto alla casistica ormai codificata e costituita da un lato da edifici plurifamiliari di medio-grande scala e dall'altro da distese di abitazioni monofamiliari, si pone qui l'attenzione su un approccio alternativo, caratterizzato da un rinnovato interesse per quel tessuto variegato, complesso ed affascinante che ha costituito la base dello

1 B. Secchi, *La città del ventesimo secolo*, Roma - Bari, Editori Laterza, 2005, p.25

sviluppo delle città, capace di includere e far convivere l'atto dell'abitare con gli altri aspetti della vita cittadina. Una ricchezza che si è gradatamente persa, a causa anche di un'applicazione rigida di strumenti urbanistici ormai inadeguati quale ad esempio la zonizzazione urbana, ormai in difficoltà nel gestire la contemporaneità ed indifferente alla necessità di complessità e relazione tra i diversi ambiti della vita delle persone.

La rilettura di approcci teorici e di proposte progettuali, fioriti già a partire dagli anni cinquanta in alternativa all'applicazione dogmatica di alcuni dettami del Movimento Moderno, offre quindi l'occasione di comprenderne sia il valore disciplinare, sia le possibili implicazioni pratiche nel panorama urbano attuale. Ed è vincolandosi dal binomio *density = high rise*, che si vuole in particolare analizzare la potenzialità delle ricerche condotte nel passato sulle *low-rise high-density houses*. Questo tipo di approccio costituisce, ancor oggi, un'opportunità progettuale capace di dare risposta alle molteplici problematiche legate allo sviluppo, alla sostenibilità e all'uso del territorio e, contemporaneamente, offre l'occasione per un approfondimento disciplinare sugli aspetti compositivi legati al tema dell'abitare collettivo e della città, intesa come un luogo vivo, in cui le possibilità di sperimentazione evolvono continuamente, cercando di dare risposta alle diverse necessità ed aspirazioni delle persone che vi abitano.

Dopo una fase storica in cui la ricerca linguistica e la sperimentazione architettonica hanno visto il susseguirsi di una sorta di deriva decostruttivista, di influssi derivanti dalle nuove tecnologie e dalla volontà di smaterializzazione percettiva dell'involucro architettonico, con edifici caratterizzati da una distanza sempre maggiore tra struttura costruttiva e rivestimento esterno, dove vengono estremizzati la sintassi e i codici comunicativi caratterizzanti il progetto, è interessante indagare un modello

progettuale alternativo che non abbia la presunzione di porsi come sostitutivo, ma sia capace di stimolare anche una diversificazione linguistica e tipologica come risposta al tema della densità. Un modello progettuale che, in aggiunta, ha il merito di porre un'attenzione particolare al rapporto tra spazio pubblico e spazio privato all'interno del progetto, sia in contesti esistenti che di nuova costruzione, con il risultato di ottenere una grande qualità progettuale dello spazio aperto in generale.

Una ricchezza complessiva con un portato qualitativo interessante sia per la disciplina architettonica che per gli aspetti legati al miglioramento della convivenza tra le persone.



DENSITÀ

Territori e città, la sostenibilità della prospettiva urbana

Il tema della sostenibilità applicato all'abitare collettivo può essere inteso sotto molteplici punti di vista, può essere concepito come il risultato di un miglioramento tecnologico o il frutto di ricerche scientifiche esplicitate in prodotti, soluzioni e pratiche. Un discorso serio su questo aspetto non può non affrontare la relazione tra l'abitare e le proprie forme di aggregazione compositiva, dove queste ultime vengono intese sia come inerenti al singolo progetto architettonico, sia come relazioni spaziali tra edifici e territorio.

L'aggregazione del tessuto abitativo d'una città è di fatto la forma di sostenibilità che sta alla base di ogni discorso esplicitato sulla materia. Essa contribuisce in modo fondamentale alla definizione della forma stessa della città, alla relazione che il costruito instaura con il territorio di riferimento. A seconda delle casistiche ne deriverà una città compatta, diluita o addirittura atomizzata in uno spazio molto vasto e ognuna delle forme che la città assumerà definirà il modello di vita dei propri abitanti e le implicazioni che questo modello avrà sul rapporto con l'ambiente, con l'economia e con la vita stessa degli abitanti.

A scala più ampia il perseguimento di un determinato modello insediativo urbano avrà ricadute a livello territoriale e quindi globale, dove lo *sprawl* urbano, sotto molteplici punti di vista, è ormai identificato come una delle cause dell'insostenibilità delle città che ne sono affette.

Ritornando alla scala dell'edificio, la valutazione della propria sostenibilità sarà perlomeno parziale se si consi-

dera il manufatto senza considerare con attenzione tutti i processi che esso può innescare nel corso della propria esistenza, primo fra tutti la bontà del progetto e quindi la possibilità di riutilizzare più volte lo stesso edificio nel corso del tempo.

Fino all'epoca preindustriale la città occidentale presentava caratteristiche interne omogenee, caratterizzate da una differenziazione delle funzioni urbane secondo una stratificazione prevalentemente verticale. Questa struttura ha fortemente caratterizzato sia lo sviluppo progettuale-tipologico che l'articolazione e l'utilizzo dello spazio pubblico, creando situazioni di ricchezza compositiva e varietà d'uso oltre alle note problematiche di carattere prevalentemente igienico-sanitario che attanagliavano molte realtà urbane del passato. La città presentava una duplice densità: da un lato la densità fisica data dai palazzi addossati gli uni agli altri in quanto derivazione delle tecniche costruttive dell'epoca, delle contingenti situazioni geografiche ed anche delle esigenze difensive dell'urbe, e dall'altro la densità di senso data dalla stratificazione progressiva delle esperienze di vita e di utilizzo interne alla città stessa. Una città che si presentava allora come un insieme di realtà eterogenee ma in simbiosi totale, un micro-mondo in cui il tema della densità costituiva uno dei tratti caratteristici dell'urbe.

In seguito al mutamento delle esigenze militari le città fagocitano le proprie strutture difensive, che implicitamente ne avevano caratterizzato disegno e sviluppo, e trovano la possibilità di espansione nei terreni collocati nelle immediate vicinanze delle ex-fortificazioni e lungo gli assi di collegamento con altre realtà urbane. In tal modo si viene a determinare una fase di crescita non più strettamente vincolata alla verticalità e cioè alla dimensione terra-cielo come definizione per antonomasia dello *status* sociale e lavorativo. L'orizzontalità assume un valore



Mappa della città di Milano, 1807.

di prossimità ai nuclei di potere o di maggiore interesse economico, determinando uno sviluppo concentrico e policentrico allo stesso tempo.

Questa mutata condizione porterà al fenomeno dell'urbanizzazione progressiva dei territori, che sarà stimolata da una pluralità di aspetti tra cui spicca lo sviluppo industriale ed economico, ma anche la crescita demografica e la profonda evoluzione del mondo dei trasporti sia pubblici che privati.

Se precedentemente le città più importanti erano state in prevalenza dei centri amministrativi, religiosi, militari e commerciali, con la rivoluzione industriale le città sede di importanti attività produttive presentano un'evoluzione più rapida ed aumentano progressivamente la loro importanza ed influenza. La funzione economica assume quindi un ruolo di primo piano e la città diviene un elemento centrale per lo sviluppo delle varie economie nazionali.

All'interno di questa evoluzione dell'elemento urbano si possono riconoscere due realtà predominanti: le località oggetto di un'importante crescita industriale e i grandi nodi amministrativi e infrastrutturali, quali le capitali e i centri legati ai traffici commerciali più importanti.¹

In questa fase il concetto di sobborgo residenziale non

1 Le grandi città si identificano con le capitali, i grandi centri amministrativi e i nodi infrastrutturali legati prevalentemente ai porti, dove una storia secolare se non millenaria ha permesso un'evoluzione urbana importante già prima della Rivoluzione Industriale, mentre le località industriali si collocano in territori molto diversificati, secondo modalità estremamente rapide e spesso prive di regolamentazioni specifiche. In molti casi la crescita di queste città industriali si lega alla necessità di reperire fonti energetiche (mulini ad acqua, carbone, etc), più disponibili al di fuori delle città consolidate. A questo aspetto, soprattutto nelle zone rurali, si uniscono una scarsa regolamentazione e la presenza di un basso livello salariale, condizio-

ha ancora attecchito all'interno del tessuto urbano: si può registrare la presenza di quartieri caratterizzati da una omogeneizzazione sociale/funzionale maggiore che in passato, ma al contempo, ancora non del tutto orfani di quella complessità e di quelle problematiche che, fino a quel momento, hanno caratterizzato la vita cittadina.

La storia della progressiva creazione dei sobborghi residenziali presenta dinamiche di varia natura: essa inizia con le classi agiate mercantili del XVIII che vedono in questa condizione, spesso temporanea o di villeggiatura, il riferimento al modello della tenuta di campagna, ma il primo vero passo verso la creazione di una periferia-dormitorio lo si ha con la rivoluzione industriale inglese, quando i proprietari delle fabbriche crearono i primi insediamenti periferici come soluzione contro l'abbruttimento urbano di cui erano in parte la concausa. In breve i salariati abbandonarono le loro stanze cittadine per far posto alle attività terziarie e direzionali, e trovarono dimora nelle periferie, occupando residenze sempre più distanti dal cuore della città e sempre più vicine ai luoghi del lavoro industriale. Successivamente gli stessi operai, una volta migliorate le proprie condizioni economiche, cercarono di riconquistare una porzione di quella dimensione rurale che molti fra loro avevano abbandonato con la prospettiva di una vita migliore all'interno della città. Questo per molti rimase il

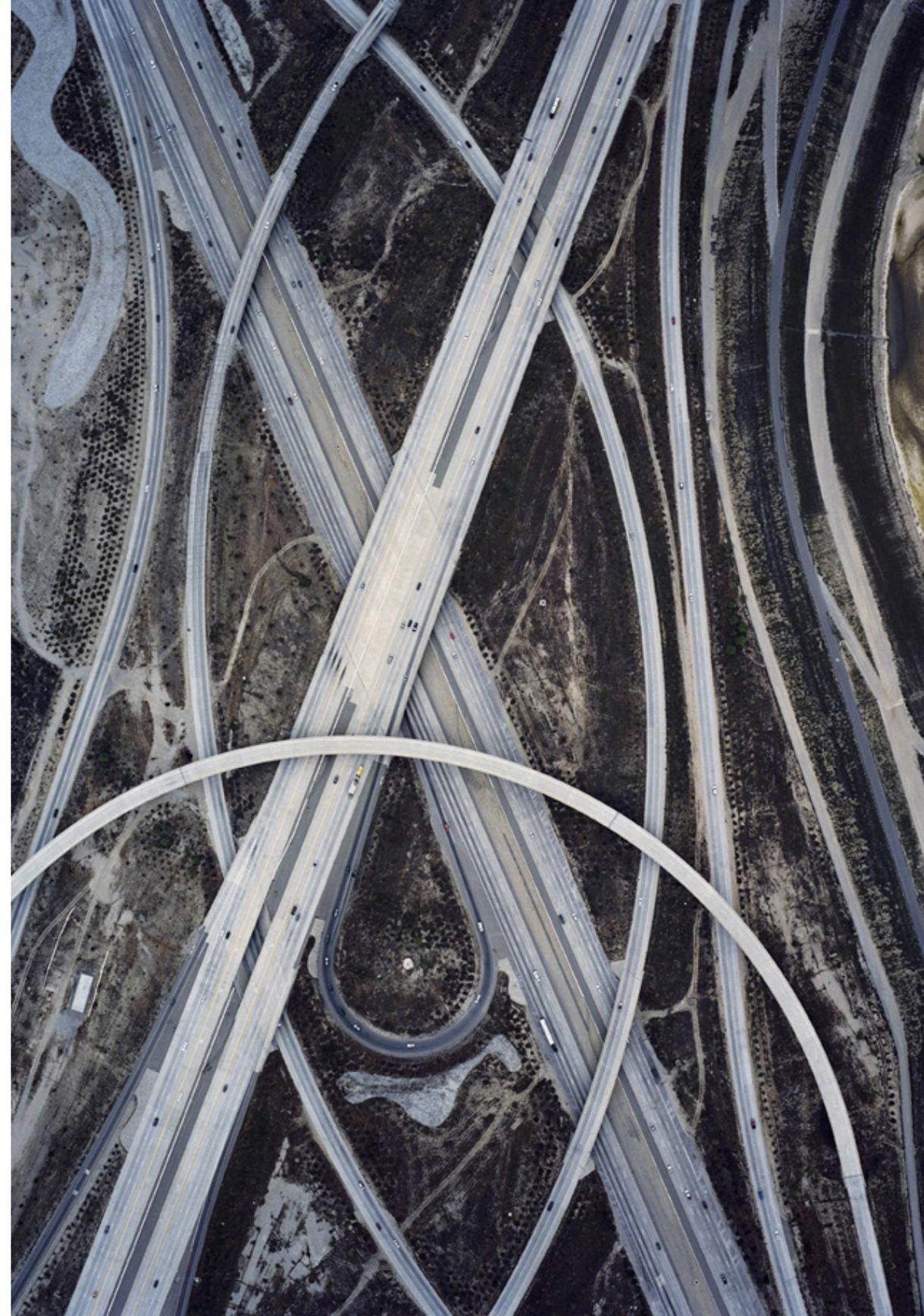
ni che concorrono al raggiungimento di un maggior vantaggio economico da parte delle imprese. Questa evoluzione, spesso priva di regole e con un forte squilibrio di potere tra le parti, portò in molti casi ad uno sfruttamento della forza lavoro. Se i centri industriali da un lato rappresentavano l'emblema dell'evoluzione tecnica e produttiva, dall'altro erano caratterizzati da condizioni lavorative e di vita malsane, divenendo luoghi di miseria materiale e umana caratterizzati dalla diffusione di malattie di vario genere e da un'aspettativa di vita molto breve.

sogno da raggiungere: una condizione abitativa legata al mito della casa isolata che, per ragioni economiche e per le dinamiche dell'espansione della città stessa, portarono alla creazione di una periferia costituita da distese di case unifamiliari accostate le une alle altre, una sorta di compromesso tra la condizione urbana e quella rurale.

La città quindi si trasforma progressivamente, allargandosi geograficamente e portando con sé la necessità di affrontare il tema del movimento su di un territorio sempre più vasto: vengono realizzate arterie di collegamento tali da permettere spostamenti progressivamente più veloci, che contribuiranno a loro volta ad allargare ulteriormente il tessuto urbano. La distanza tra centro città e paesi limitrofi diviene percettivamente più breve e presto anche gli spazi esistenti tra queste realtà vengono saturati da elementi urbani. In breve, questo insieme ininterrotto di edifici ed infrastrutture assumerà le caratteristiche metropolitane, occupando una superficie territoriale prima impensabile e conglobando milioni di persone e realtà molto diverse tra loro spesso senza una visione d'insieme in grado di gestire e regolare le relazioni tra le parti.

Anche la storia dell'evoluzione della movimentazione urbana di persone e merci va di pari passo con l'evoluzione tecnica dei mezzi di trasporto pubblici e privati: da una mobilità prevalentemente pedonale e a trazione animale si passa ad una mobilità meccanizzata, prima appannaggio di pochi e progressivamente sempre più diffusa e capillare. Questa repentina conquista di territori, precedentemente troppo distanti dal centro della città o dai luoghi del lavoro, vedrà nella progressiva diffusione dell'automobile presso tutti i ceti sociali il simbolo per antonomasia dell'evoluzione economica stessa.

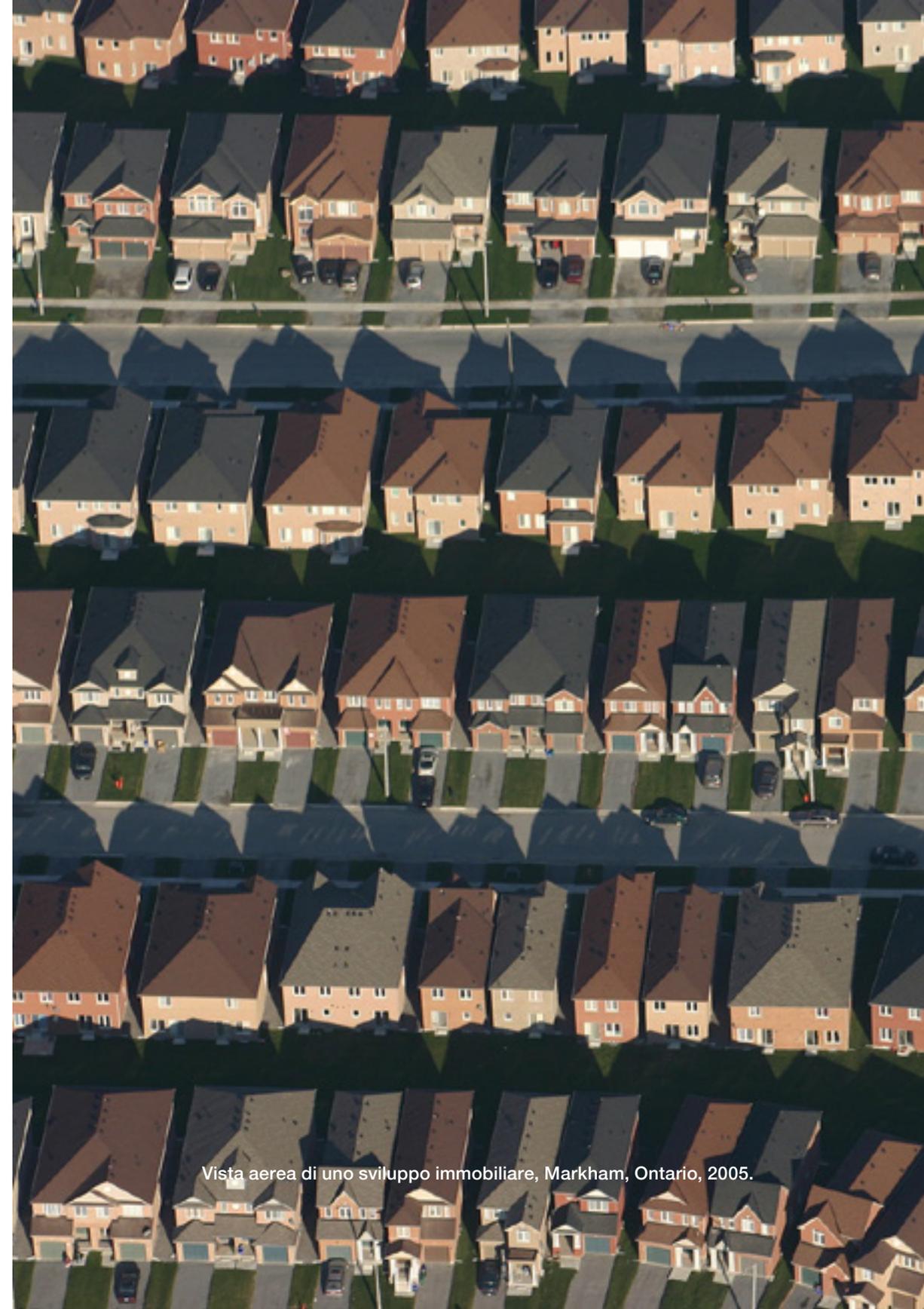
Ne deriveranno una serie di mutamenti nelle abitudini di vita delle persone, nell'organizzazione del territorio, della città e della sua stessa percezione: lo spazio e il tempo, con le dilatazioni e le compressioni indotte da queste



nuove modalità di spostamento, daranno origine a nuovi scenari urbani e a un cambiamento della consapevolezza dei cittadini in relazione al proprio contesto di riferimento e alle loro aspettative, con una conseguente trasformazione delle domande poste alle politiche di gestione cittadina.

La residenza sempre più spesso viene collocata in luoghi posti ai margini del nucleo urbano principale, territori che costituiscono la concretizzazione pratica del fenomeno dello *sprawl*, dove il tema dell'abitazione muta le proprie caratteristiche originarie ed insegue, a caro prezzo, il sogno delle persone di una residenza isolata che si rifà al modello della villa. In questo regno dell'auto-isolamento la condivisione di luoghi adatti alla vita pubblica permane come cardine progettuale solo all'interno di poche realizzazioni ancora in grado di offrire degli aspetti urbani, seppur stemperati, al vivere comune delle persone. Per il resto le abitazioni si susseguono in modo seriale e anonimizzante, creando un senso di straniamento che pervade l'intorno e che stride profondamente con il desiderio delle persone che sta alla base di questa scelta di vita.

E' inoltre la dilatazione spaziale e temporale tra il luogo della residenza e il luogo deputato alla condivisione che colpisce: si assisterà ad un progressivo allontanamento delle due funzioni verso polarità pensate per soddisfare ampi areali urbani e che vedranno nel tema commerciale il cardine del loro sviluppo, definendo una scala di priorità e di bisogni da soddisfare molto precisa dove il tema della socializzazione perderà progressivamente la propria importanza. In questa nuova condizione urbana le tipologie tradizionali della costruzione della città vengono scardinate, semplificate, condensate in nuovi sistemi tipologici che individuano bisogni e funzioni molto precisi (l'insieme di case isolate, il centro commerciale, l'arteria di scorrimento, l'area di sosta, etc). Elementi diversi fra loro, ma accomunati da una condizione di singolarità, di isolamento funzionale rispetto all'intorno. In questo modo l'ibrida-

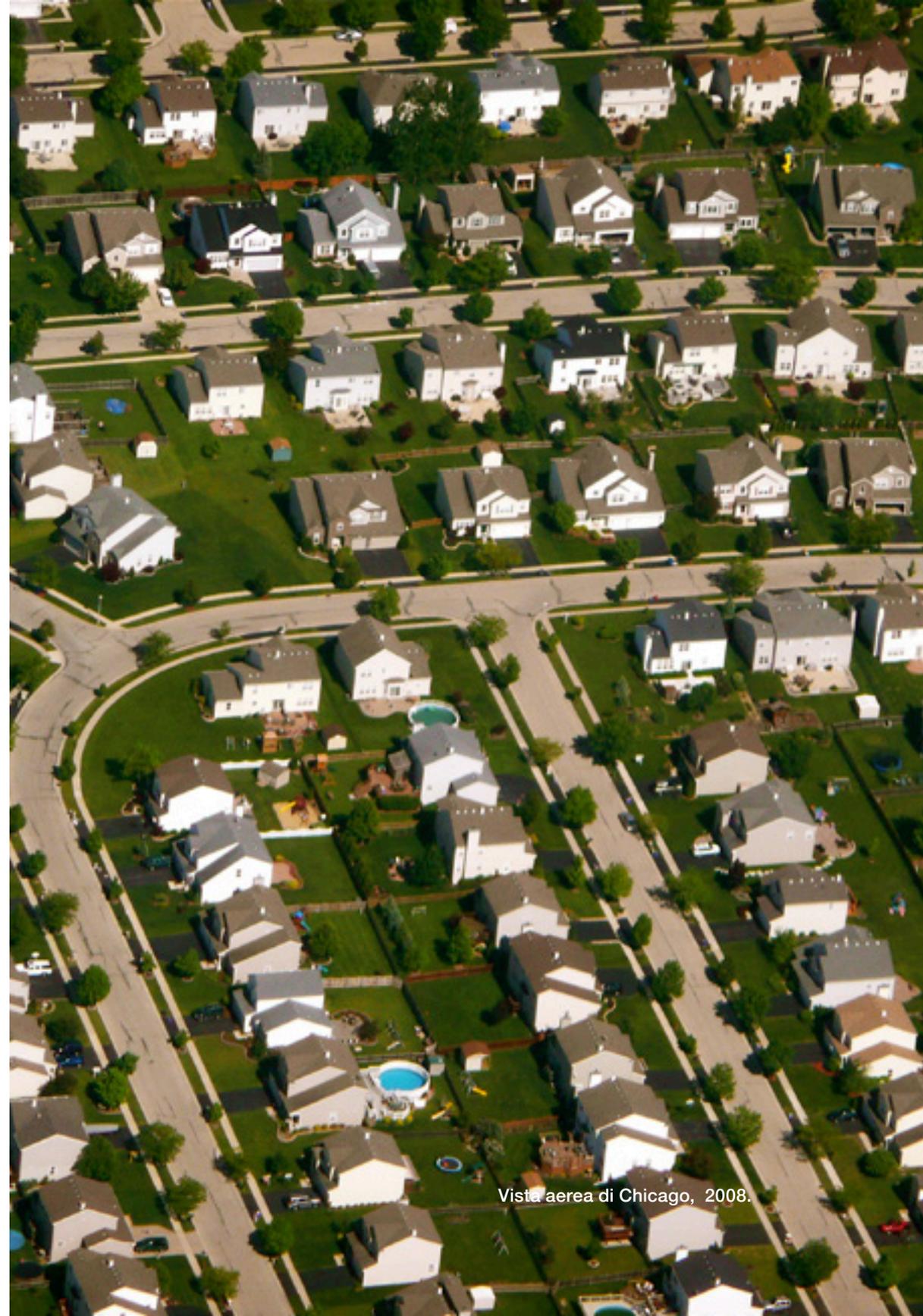


Vista aerea di uno sviluppo immobiliare, Markham, Ontario, 2005.

zione, la sfumatura funzionale e costruttiva viene meno. Ogni cosa deve rispondere ad una richiesta precisa che non prevede commistioni. I programmi plurifunzionali vengono inclusi all'interno dei nodi commerciali in modo tale da divenire caratterizzazione del nodo stesso rispetto alla concorrenza e questo avviene dal momento in cui tale esigenza viene intesa e rielaborata come ulteriore potenziale di business. Tutto ciò che non rientra in un'ottica di monetizzazione del flusso delle persone viene escluso. In questo modo il commercio ed il terziario tendono a creare dei meeting-point, surrogati dell'esperienza d'incontro urbana, dando alle persone l'illusione di potersi ritrovare in tali luoghi potendo fruire di un servizio gratuito. In realtà in questa condizione la finalità ultima è l'ulteriore fidelizzazione delle persone e monetizzazione della loro presenza, esse non sono intese come cittadini, ma come consumatori, come la risorsa in grado di garantire la continuità del flusso di capitali necessario al sostentamento di queste macro-strutture.

La risposta architettonica a queste condizioni in continua evoluzione non può essere la riproposizione *tout court* di una modellistica che si è evoluta all'interno del tessuto urbano storico. C'è il bisogno di sviluppare nuovi approcci, nuove tipologie e nuovi linguaggi per la creazione di luoghi che siano in grado di ridare l'opportunità di incontro e di condivisione tra i cittadini, uno degli elementi fondamentali del vivere urbano.

Questo anche alla luce dell'attenzione per i temi della sostenibilità che sempre più stanno caratterizzando l'approccio urbano e che vedono nella riduzione dell'occupazione territoriale e dell'estensione delle proprie reti infrastrutturali alcune delle tematiche cardine per la sostenibilità ambientale ed economica della città.



Vista aerea di Chicago, 2008.

La riconoscibilità dell'abitazione come principio identitario e l'evoluzione dello spazio urbano ed extra urbano

Le motivazioni che hanno condotto alla progressiva affermazione dello *sprawl* possono essere esplicate sotto molteplici punti di vista. Una lettura può essere quella che intende tale involuzione come un grande ossimoro urbano: l'affermazione di un individualismo estremizzato come reazione collettiva all'esperienza di vita all'interno dei grandi contenitori residenziali realizzati nella prima metà del XX secolo. Essi rappresentavano l'espressione tangibile del principio d'uguaglianza e di massima efficienza economico-costruttiva, edifici dove un ideale sociale trasformava le necessità del singolo in valore collettivo e su questa base condivisa si proponevano risposte anche economiche, sanitarie e culturali tali da mutare il volto delle città così com'erano state conosciute fino ad allora. Il nobile intento di creare benessere per strati sempre più ampi di popolazione aveva come condizione implicita l'appiattimento delle differenze e delle peculiarità degli individui.² Non è un caso che le definizioni spregiative utilizzate per definire la condizione sub-urbana attingano spesso dal lessico proprio della vita militare, sinonimo per antonomasia di una spersonalizzazione uniformante e necessaria. Un'uniforme, appunto, che prendendo le mosse da nobili concetti a favore della qualità di vita delle persone finirà con il costituire una limitazione implicita al desiderio del singolo di rendere riconoscibile ed unica la propria abitazione.

Un problema relativo e marginale se parliamo di con-

2 Per un approfondimento del tema v. il testo di Maria Claudia Clemente, *La residenza collettiva ad alta densità e lo spazio della città*, all'interno di: Maria Alessandra Segantini, *Atlante dell'abitare contemporaneo*, Milano, Skira Editore, 2008.

testi caratterizzati da una progettazione architettonica di qualità, che diviene però una condizione straniante quando invece i luoghi sono connotati da progetti mediocri e mancanza di controllo e gestione dello spazio urbano.

Eliminate dal discorso quelle realizzazioni figlie di progetti mirabili e colti, la ripetizione dequalificata di edifici per appartamenti in cui prevaleva l'iterazione anonimizante delle unità abitative creò ben presto situazioni in cui le persone stentavano a riconoscersi. In alcuni casi queste condizioni contribuirono a creare uno spirito identitario che faceva riconoscere le persone nel quartiere o, più raramente, nell'architettura stessa, soprattutto quando si trattava di macrostrutture che assumevano proporzioni in grado di instaurare rapporti di scala territoriale. Anche il rapporto con lo spazio pubblico troppo di frequente non fu in grado di sopperire allo straniamento collettivo: il verde, bene comune per cui tutti dovevano rinunciare a forme di rapporto diretto e privato con esso, è raramente oggetto di un approccio qualitativo, la progettualità di questi luoghi viene scarsamente approfondita e ancor meno attuata, contribuendo a generare un tutto indistinto ed a-gerar-chico in cui le caratteristiche del degrado emergono in maniera netta. La gestione stessa di questi luoghi è fonte di problemi: le speculazioni edilizie non sono interessate a curare tali aspetti in quanto non rappresentano fonti di guadagno e le amministrazioni pubbliche non hanno le risorse per una loro corretta gestione. Gli edifici, che avrebbero dovuto beneficiare dell'apporto qualitativo derivante da un verde pubblico di qualità, subiscono il degrado indotto, un tema che, oltre agli aspetti estetici legati allo spazio pubblico, assumerà ben presto caratteristiche legate anche alla sicurezza di questi luoghi.

In questo modo le abitazioni e il contesto in cui trovano collocazione, divengono la rappresentazione tangibile della collocazione sociale dell'individuo, trascurando i desideri più intimi delle persone. Il semplice atto dell'abitare in un determinato contesto finisce per definire l'appartenenza

ad una determinata condizione sociale, una situazione che da principio di protezione del nucleo familiare finisce per condizionarne l'esistenza: servizi, formazione, possibilità lavorative spesso saranno condizionati, nel bene e nel male, dal luogo di provenienza abitativa, come se questa provenienza fosse un elemento distintivo delle persone. In quest'ottica spesso è più facile comprendere le dinamiche che spingono sempre più persone verso una condizione percepita come migliorativa. La fuga dalla città fatta di abitazioni di massa spersonalizzanti come volontà di miglioramento e riscatto, anche a costo di sacrificare buona parte del proprio tempo nel traffico del pendolarismo o gli aspetti relazionali legati alla città più densamente abitata.

Da ciò deriverà, nel tempo, la creazione di un pulviscolo residenziale a bassissima densità abitativa disperso su di un territorio progressivamente più ampio che rende impossibile la realizzazione di adeguati servizi alla cittadinanza, quali un trasporto pubblico efficiente, i servizi socio-assistenziali, le scuole, gli spazi adibiti alla diffusione e alla promozione della cultura e, più in generale, qualsiasi cosa implichi l'iniziativa di matrice pubblica.

Principalmente in ambiente americano, ma anche in alcune parti della geografia europea, il risultato che ne consegue è una sorta di desertificazione funzionale del tessuto residenziale.

Questo tipo di realtà costituisce il terreno ideale per la nascita e lo sviluppo di infrastrutture private a carattere prevalentemente commerciale e così il grande magazzino urbano, tipico della città europea,³ lascerà il passo al mall, ai centri commerciali di dimensioni sempre più grandi,

3 C. Meninno, *Città e commercio, ipotesi future per una modellistica architettonica*, in C. Meninno, V. Rodani, *The shopping center as/is a meeting place*, Trieste, EUT Edizioni Università di Trieste, 2020.

fino a giungere al gigantismo degli aggregati commerciali così come li conosciamo oggi. Il loro sviluppo, per ovvie necessità infrastrutturali,⁴ si concentrerà prevalentemente in prossimità dei nodi delle reti di comunicazione veicolare: centri commerciali, grandi negozi monotematici, cinema multisala, complessi sportivi a pagamento, cliniche private. Luoghi in cui l'individuo riveste il ruolo di cliente e non di cittadino e dove la scenografia, da elemento di simulazione di un "altro reale", diverrà progressivamente nuova realtà, determinando un radicale cambiamento della sintassi e del linguaggio architettonico.

L'accesso a questi luoghi è molto spesso precluso ad un'utenza non automobilistica, in rari casi — e comunque per quantità ridotte — è il mezzo pubblico ad includere

4 La collocazione di questi aggregati commerciali si concentra sempre di più in prossimità dei nodi infrastrutturali soprattutto di matrice veicolare, con una predilezione per quelli afferenti alla mobilità su gomma (svincoli, circonvallazioni, uscite autostradali, etc). Se da un lato è facile cogliere la necessità di intercettare il traffico veicolare e quindi rendere il centro commerciale agevole da raggiungere al maggior numero di persone, anche di provenienza lontana, meno intuitivi sono una serie di altri aspetti: il minor costo dei terreni necessari a costruire l'involucro ed il sistema dei parcheggi, la semplificazione della catena di approvvigionamento dei beni da vendere all'interno dei negozi, la maggior facilità di reperimento di infrastrutture energetiche di grande portata o la maggior facilità di realizzazione delle stesse in base al fabbisogno. Quest'ultimo aspetto spesso viene sottovalutato anche dagli addetti ai lavori e potrebbe rappresentare un importante elemento di valutazione nelle trasformazioni future che potrebbero rendersi necessarie qualora questi centri commerciali dovessero entrare in crisi ed essere abbandonati a favore di uno spostamento dell'atto di acquisto verso piattaforme digitali. Cfr. C. Meninno, V. Rodani, *The shopping center as/is a meeting place*, op.cit.

queste mete all'interno del proprio percorso, mentre l'utenza pedonale e ciclabile vi è quasi completamente esclusa.⁵

Quello che ne consegue è una strutturazione del territorio completamente differente dal vissuto urbano. L'atomizzazione costruttiva e la dimensione automobilistica, assieme ad una serie di altre condizioni legate alle evoluzioni socio-economiche,⁶ determinano una modalità di occupazione dello spazio attorno alle città che indirizza l'atto del movimento casa-lavoro-*leisure* verso una dimensione più vicina al tema del vero e proprio viaggio, trasformando definitivamente la percezione del rapporto tra corpo e spazio (architettonico) così come veniva inteso all'interno del tessuto più antico della città.⁷ La velocità di percorrenza diviene un elemento determinante nella configurazione dei paesaggi urbani, di come le persone vivono lo spazio e di come l'architettura può o meno

5 Negli ultimi anni la crescente attenzione per le tematiche ambientali ha portato allo studio di connessioni ciclabili verso alcuni di questi centri commerciali. Una politica degna di nota a cui dovrebbe far seguito un approfondimento sul bilancio di sostenibilità generale di sistemi di questo tipo raffrontati alle dinamiche commerciali urbane interne al tessuto cittadino.

6 Per un approfondimento maggiore delle tematiche che hanno portato ai mutamenti della città e del proprio territorio a partire dalla Rivoluzione Industriale cfr. D. Calabi, *Storia dell'urbanistica europea*, Milano, Bruno Mondadori Ed., 2004, cap. 1 e 2.

7 Per una trattazione dettagliata del rapporto tra spazio urbano e la pratica del camminare cfr. Rebecca Solnit, *La sindrome suburbana*, in Navigator n°8 – "Velocità controllate", Milano, Editoriale Lotus, 2003).

dare una risposta alle necessità che si vengono a creare. Nei casi in cui la velocità viene meno, o semplicemente si riduce, emergono le contraddizioni, con un'implicita dilatazione del tempo e dello spazio: si colgono le incongruità di alcuni luoghi, le frizioni a cui sono sottoposti i territori costretti ad accogliere aspetti del vivere umano pensati secondo altri codici. La dilatazione della città, l'agognata minor densità urbana porta con sé la necessità di un pendolarismo forzato su distanze anche considerevoli.

In quest'ottica focalizzare l'attenzione verso una maggior densificazione dello spazio abitativo, di una sua maggior sostenibilità economica ed ambientale, potrebbe avere una serie di risvolti positivi su numerosi aspetti della nostra vita. Ad esempio incentivare la creazione di un'organizzazione policentrica della città, favorendo la realizzazione della cosiddetta "città da 15 minuti" all'interno della quale le sei funzioni sociali per eccellenza (alloggio, lavoro, approvvigionamento, sanità, accesso alla cultura e allo sport) possono trovare collocamento in un'area urbana contenuta. È attraverso una maggiore densità di abitazioni che si innesci un'aumento della domanda per questo tipo di servizi, rendendoli implicitamente sostenibili per un'iniziativa sia privata che pubblica.

Consapevoli che questo tipo di soluzione non consente di risolvere l'intera gamma delle problematiche urbane, né della vita di tutti i cittadini,⁸ è comunque evidente come questo potrebbe influire positivamente sia sui risvolti ambientali che sulla qualità di vita delle persone, non più costrette ad impiegare molte ore delle loro vite in trasferimenti di medio-lunga durata. A ciò va aggiunto anche

8 Per una visione sui limiti di questo approccio risulta interessante la lettura di A. R. Khavarian-Garmsir, A. Sharifi, M. H. Hossein Abadi, Z. Moradi, *From Garden City to 15-minute City: A historical perspective and critical assessment*, in Land, Vol. 12, n°2, 2023.

l'effetto della digitalizzazione delle relazioni lavorative che, abbinate ad un ecosistema urbano più sostenibile, possono contribuire ulteriormente al miglioramento del benessere abitativo delle persone.

Al contrario all'interno della cosiddetta città diffusa, tutti quegli elementi che caratterizzano la vita urbana, se non sono negati nella loro essenza, risultano per lo meno oggetto di estrema rarefazione. In questi contesti vi è una dilatazione del tessuto connettivo architettonico ed infrastrutturale che lascia gli spazi interstiziali spesso privi di un vero controllo: si registra la progressiva sparizione del margine, inteso come soglia, luogo di passaggio e confronto da una condizione all'altra, a favore di un'indeterminatezza dove lo straniamento diviene molto spesso la costante dell'esperienza spaziale. La percezione assume le caratteristiche del montaggio cinematografico, rapido di immagini in movimento, e da essa deriva la definizione di *jumpcut urbanism*, condizione accelerata e frammentata di uno sguardo privo di regia. La percezione che ne deriva è casuale, priva di una teoria in grado di regolare i conflitti e le incongruenze, dove l'architettura diviene frammento autoreferenziale ed il vuoto è di significato prima ancora che spaziale.

È la mancanza di uno dei due elementi del binomio "integrità degli ambiti / efficienza della transizione", già espresso da Chermayeff e Alexander, che mette in evidenza il problema: non una realtà determinata da relazioni tra *enclaves* tra loro differenti, ma una condizione di indeterminatezza sfavorevole alla costituzione di relazioni.

Anche se talvolta vi si possono registrare delle realtà interessanti, più di frequente questa commistione tra spazi costruiti e spazi privi di cura non genera risultati apprezzabili su vasta scala. La condizione stessa di questo sparpagliamento urbano si connota con la forte presenza di spazi privatizzati, privi di continuità tra loro e connessi da reti viarie prevalentemente carrabili. Ne deriva

un'esperienza di movimento fatta di interni: le persone si muovono da un interno privato ad un altro interno privato, spesso chiusi all'interno di abitacoli, privandosi, ancora una volta, dell'esperienza verso gli spazi dell'urbe, delle relazioni anche casuali con le persone e con gli elementi che costituiscono la città ed il suo tessuto urbano, riportandoci a quanto scrive Ingersoll a proposito dello *sprawl*: «la diffusione dello *sprawl* non dipende soltanto da come si occupa lo spazio, ma soprattutto da come lo si vive». In questo contesto, la componente pubblica delle relazioni tra le persone subisce l'influenza degli ambienti in cui questi incontri possono avvenire, luoghi caratterizzati dalla presenza di regole comportamentali di derivazione prevalentemente commerciale.

Se la città è la dimensione all'interno della quale l'individuo ha l'opportunità di divenire cittadino nel senso più ampio del termine, lo *sprawl* è forse il luogo dove l'individuo viene inteso prima di tutto come consumatore.

DISTRIBUZIONE EUROPEA DELLE CITTÀ COMPATTE E SOGGETTE A SPRAWL

SUD EUROPA	CENTRO+EST EUROPA	NORD+OVEST EUROPA
Iraklion Palermo Milano Bilbao	Praga Monaco	
Marsiglia Porto	Trieste Vienna Bratislava Belgrado	Sunderland Lione Tallin
	Dresda	Helsinki Copenaghen Dublino Bruxelles Grenoble
	Udine Pordenone	



QUALITÀ

Densità e qualità

La riflessione architettonica sul vivere collettivo implica il confronto con una serie di parole chiave che racchiudono sfumature differenti a seconda degli ambiti di indagine che, di volta in volta, vengono coinvolti. In particolare, l'attenzione posta sulla qualità del progetto architettonico riferito ad edifici plurifamiliari fa emergere la necessità di un confronto con il tema della densità. Questi due termini, ed i concetti che essi racchiudono, risultano strettamente correlati e possono rappresentare una chiave interpretativa e generativa dei progetti dedicati al vivere comune tra le persone.

La composizione, l'utilizzo delle diverse tipologie, le modalità aggregative, la relazione con lo spazio aperto sia privato che pubblico, i risvolti costruttivi e tecnologici, i rapporti di relazione con il contesto urbano e territoriale, i riferimenti con la cultura progettuale del luogo: tutti questi concetti possono essere letti attraverso la lente della qualità di vita che si intende garantire alle persone e alla densità abitativa che si decide di utilizzare come parametro per un determinato progetto.

La stessa sostenibilità urbana, nella pluralità delle sfaccettature che tale concetto include, fa emergere come condizione necessaria e qualitativa, il bisogno di una densificazione del tessuto cittadino, in particolar modo per quanto concerne la componente abitativa delle città.

La ricerca di una qualità rivolta sia alla dimensione urbana che a quella del singolo individuo ha portato alla presa di coscienza dell'utilità di un approccio tipologico alternativo in grado di ridefinire le singole abitazioni, i



principi aggregativi, le relazioni con il contesto e la sintassi architettonica dell'intero progetto. Di conseguenza emergono l'importanza e la centralità della composizione architettonica come momento di sintesi qualitativa di una moltitudine di fattori disciplinarmente anche molto distanti tra loro.

Densità = sostenibilità

Il rapporto tra densità e sostenibilità urbana rappresenta una questione controintuitiva, soprattutto per chi non si occupa di architettura o di progettazione e gestione delle città. La densità infatti è una delle caratteristiche necessarie alla sostenibilità di una città sotto molteplici punti di vista: essa ha ricadute di carattere ambientale, economico, organizzativo ed influisce direttamente sulla qualità di vita delle persone molto più di quanto si possa pensare ad una prima analisi.

Il territorio, una risorsa preziosa che va preservata ed utilizzata in modo consapevole ed adeguato, subisce infatti le problematiche derivanti dalle città con un basso indice di densità. Una città poco densa, a parità di abitanti, tende ad occupare una dimensione territoriale superiore, ne consegue una sovrabbondanza di reti infrastrutturali necessarie alla comunicazione tra gli elementi urbani, come ad esempio una rete stradale estesa e impianti tecnologici molto costosi che impattano sia sugli aspetti ambientali che sull'economia delle gestione urbana. Questo consumo di suolo e di risorse può essere ottimizzato con un tessuto urbano più compatto, lasciando i terreni liberi dall'impronta antropica o disponibili per la coltivazione di prodotti alimentari. A questi aspetti vanno aggiunte anche le diseconomie relative al maggior tempo necessario che le persone devono impiegare per gli spostamenti interni ad una città che non abbia il giusto rapporto di densità inter-



Karl Ehm, Karl Max-Hof, Vienna, 1927-1930.



Le Corbusier e Pierre Jeanneret , Casa Citrohan,
Weissenhof, Stoccarda, 1927.

na, un elemento di non qualità per la loro vita e uno spreco di risorse che incide sull'ambiente.

La dicotomia tra *sprawl* e densificazione non è un argomento nuovo all'interno della storia dello sviluppo urbano, i dibattiti sull'argomento sono stati molteplici ed hanno perseguito direzioni talvolta diametralmente opposte a seconda dei contesti storici, sociali ed economici in cui vennero condotti.

Alla fine del XIX secolo Ebenezer Howard, ad esempio, propose una soluzione visionaria per il suo tempo: collocare delle città giardino nelle campagne limitrofe ai centri urbani maggiori come reazione utopica al sovraffollamento e all'ambiente malsano che caratterizzavano le città dell'epoca. All'inizio del XX secolo invece, in Europa centrale, si ebbe un confronto diretto tra due concezioni opposte dell'abitare collettivo: le *Höfe*, dei super-blocchi di appartamenti parzialmente autosufficienti in termini di servizi ed adagiati come grattacieli orizzontali al centro della maglia cittadina, e le *Siedlungen*, complessi residenziali a minor densità impiegati nelle aree periferiche delle principali città che costituivano la modellistica per la realizzazione dei nuovi quartieri residenziali, caratterizzati da un linguaggio architettonico moderno unito ad un impianto rigorosamente funzionale della viabilità e dei servizi.

Anche negli atti del terzo CIAM di Bruxelles emerge la contrapposizione di visioni opposte nel tentativo di individuare la modellistica ideale per proporre soluzioni per le necessità abitative dell'epoca: da un lato una soluzione che necessitava di generose superfici come la città giardino, costituita da una bassa densità e dalla presenza caratterizzante del verde pubblico, e dall'altra quella basata su edifici alti, molto densi e in grado di liberare grandi porzioni di verde all'interno del tessuto urbano. Soluzioni antitetiche che però costituiscono entrambe un modello di riferimento, al contrario dei cosiddetti edifici a



media altezza, considerati all'epoca inferiori da un punto di vista sociale, psicologico ed in parte anche economico, a tal punto da spingere Gropius ad affermare che il loro superamento avrebbe rappresentato un progresso.¹

È chiaro che la lettura e l'eventuale giudizio di merito dei risultati prodotti da tali scelte storiche vanno contestualizzati all'interno dell'epoca in cui si svolsero, in relazione alle condizioni oggettive di vita delle popolazioni urbane e al dibattito culturale allora in atto.

Affrontare il tema della sostenibilità del vivere umano presente e futuro implica il confronto con una molteplici-

1 Cfr. W. Gropius, *Costruzioni basse, medie e alte?*, in C. Aymonino (a cura di), *L'abitazione razionale. Atti dei congressi CIAM 1929-1930*, Padova, Ed. Marsilio, 1971.

tà di fattori afferenti a diverse discipline; e i confini di tali approfondimenti spesso possono risultare difficili da definire, proprio perché la definizione stessa di sostenibilità riguarda una serie di punti di vista che, talvolta, potrebbero risultare anche in apparente contrasto. Per quanto riguarda la dimensione urbana, una delle tematiche che più influiscono sulla sostenibilità è la densità del tessuto urbano ed in particolar modo di quello abitativo. Infatti, la dispersione urbana risulta insostenibile sotto vari punti di vista, soprattutto per quanto riguarda l'eccesso di consumo di suolo. Se questo discorso risulta valido per le città occidentali, caratterizzate da una struttura urbana frutto di una lunga evoluzione e quindi maggiormente consolidate, è fondamentale per le città in rapida espansione, come quelle che possiamo trovare in paesi con una economia in fermento e/o con dinamiche sociali tali da indurre una notevole pressione sul mercato e sulla necessità di sviluppo di nuove abitazioni.

Permettere il dilagare del tessuto urbano vuol dire utilizzare in modo irrazionale il suolo, erodere la capacità di produzione agricola di un dato territorio e ridurre drasticamente le aree incontaminate compromettendo l'equilibrio naturale e la biodiversità di un determinato luogo.

Se la mancanza di densità viene facilmente associata agli impatti negativi sull'utilizzo del territorio, risulta meno evidente come tale condizione possa incidere negativamente sulla possibilità di realizzare servizi di vario genere per le persone. La sostenibilità di molte attività tipiche della condizione urbana è infatti legata al numero di persone presenti su un dato territorio: e un numero troppo esiguo di abitanti in una determinata area comporta un generale aumento dei costi di gestione, e quindi andrà ad incidere negativamente sulla qualità e sulle politiche di erogazione dei servizi quali i trasporti pubblici, le scuole e in generale l'offerta culturale di quell'areale, così come per quanto riguarda i centri sportivi e ricreativi, i servizi sanitari e socio-assistenziali; tutti elementi che contribu-

iscono a determinare la qualità della vita delle persone.

Inoltre, un territorio incapace di offrire un bacino d'utenza di prossimità e di dimensioni adeguate, fa sì che vengano a mancare attività commerciali e terziarie destinate alla popolazione locale, comportando una minor possibilità di soddisfacimento delle proprie necessità e una diminuzione delle possibilità di lavoro nei pressi delle proprie abitazioni per i cittadini che vi risiedono.

Tutto ciò, con vari effetti a catena, comporta un generale aumento dell'utilizzo dei mezzi di spostamento privati, costringendo gli abitanti della periferia a bassa densità ad un costante pendolarismo per il appagare i propri bisogni. Il trasporto privato, da elemento necessario alla formazione dello *sprawl*, rimane il principale - se non l'unico - strumento per lo spostamento quotidiano dei suoi abitanti. Da ciò deriva un'insostenibilità ambientale evidente, con emissioni nocive sia dirette che indirette che vanno a sommarsi a quelle derivanti dai sistemi di climatizzazione delle singole unità abitative, meno efficienti dei sistemi centralizzati che si possono trovare in contesti urbani caratterizzati dalla presenza di abitazioni plurifamiliari.

Oggi questa soddisfazione di bisogni è in parte compensata dall'aumentata possibilità di lavorare in remoto o di acquistare i prodotti necessari alla propria vita tramite internet. Se da un lato soprattutto quest'ultimo aspetto rappresenta una novità che cambia ulteriormente gli equilibri urbani e territoriali a favore di una condizione residenziale più isolata, dall'altro ha creato un aumento esponenziale del traffico legato alla gestione logistica di questi acquisti, con automezzi che percorrono ormai quotidianamente e in modo capillare le nostre città per la consegna di una varietà sempre crescente di prodotti, con ulteriori ed evidenti impatti negativi sul tema dell'inquinamento.

Il grande dispendio di tempo causato dagli spostamenti da e per le proprie abitazioni collocate nella periferia urbana e la mancanza di occasioni di spostamento ci-

clo-pedonale verso i servizi di prossimità possono indurre le persone a degli stili di vita tendenzialmente sedentari, con ricadute negative sulla propria salute e, di conseguenza, anche sull'impatto economico che questa tendenza generalizzata può dare ai costi che il sistema di assistenza sanitaria deve affrontare.

La gamma delle problematiche connesse con questo tipo di sviluppo del tessuto residenziale è molto articolata, una trattazione estesa delle diverse casistiche richiederebbe uno spazio forse eccessivo rispetto al tema centrale del libro. Ad ogni modo si possono citare, a titolo di esempio, gli aspetti riguardanti la sicurezza e la scarsa resilienza rispetto alle variazioni dei costi energetici. La diluizione del costruito sul territorio comporta una maggiore esposizione a rischi correlati ad eventi criminosi perché viene a mancare l'implicita sorveglianza reciproca che si crea nelle zone a densità maggiore, di conseguenza maggiori oneri economici vanno ad aumentare il costo di costruzione di tali abitazioni dovuti alla realizzazione di sistemi di sorveglianza, controllo e difesa da possibili intrusioni e furti, senza considerare i costi che le famiglie devono affrontare quando questi eventi criminosi vengono messi a segno.

Un ulteriore fattore a svantaggio della condizione abitativa periferica è rappresentato dal maggior impatto derivante dall'aumento dei costi energetici che si possono registrare in occasioni particolari, quali, ad esempio, le tensioni geopolitiche² o le crisi energetiche. Infatti la ridotta possibilità di ridurre i costi fissi (climatizzazione, carburante per gli spostamenti, etc.) per la gestione della vita sociale e lavorativa delle persone che vivono in queste

2 Si consideri ad esempio quanto accade in occasione di eventi bellici nelle zone di estrazione e/o transito di fonti energetiche di origine fossile, quali il petrolio o il gas naturale.

zone comporta, in questi casi, una minor sostenibilità economica di questo modello abitativo.

Queste considerazioni sono il frutto di analisi che hanno evidenziato come questi elementi di disagio siano maggiormente diffusi nei contesti di cui sopra e costituiscono una serie di segnali forti che chi si occupa del processo di pianificazione di una città e della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali dovrebbe tenere in debita considerazione.

Lasciare in mano al mercato edilizio la possibilità di decidere dove e come costruire porta a scelte con caratteristiche conservatrici, soprattutto per la propensione a realizzare nuove costruzioni in lotti meno complessi di quelli rimasti disponibili all'interno di un tessuto edilizio già esistente e per la tendenza ad utilizzare terreni inediti a basso costo piuttosto che terreni derivanti da dismissioni di ex-aree industriali o precedentemente utilizzate per altri scopi.³ Ecco perché alcune amministrazioni hanno iniziato ad intervenire in maniera decisa sul fronte della pianificazione, imponendo una serie di regolamentazioni che, a seconda delle diverse zone, definiscono delle densità abitative minime e medie per la realizzazione di abitazioni, sia che si tratti di nuove edificazioni che di interventi di

3 Negli ultimi anni si è assistito ad un notevole fervore immobiliare derivante dal riutilizzo di queste aree, soprattutto, ad esempio, in quelle ampie zone ex-industriali inserite all'interno del tessuto urbano delle maggiori città europee. Da sottolineare però come questo fenomeno abbia portato a casi di gentrificazione massiccia, con la realizzazione di grandi complessi immobiliari, prevalentemente legati al terziario e al commercio, dove la componente abitativa risulta minoritaria e con costi di acquisto finale che la rendono disponibile ad un'élite ristretta di persone. Risulta, invece, meno diffuso l'utilizzo di *brownfields* di piccola o media entità per la realizzazione di complessi abitativi per le altre fasce della popolazione.

ristrutturazione urbana. Un esempio è rappresentato dalle *Planning Policy Statement (PPS)* inglesi,⁴ che stabiliscono che la densità minima per la costituzione di un tessuto abitativo che voglia aspirare a caratteristiche di urbanità debba essere pari o superiore a 50-55 dph.⁵

Ne deriva che il modello preferibile è quindi quello della città compatta, densa e capace di far convivere le diversità sociali anziché dividerle, dove le diverse attività siano in grado di creare complessità e dove il concetto di vicinanza/vicinato sia il legame per instaurare nuovi e più ricchi rapporti tra le persone.

Questo modello urbano differisce profondamente da quello che si può riscontrare in molte città, dove, in assenza di un numero consistente di residenti permanenti, il centro si popola durante le ore lavorative e si svuota durante le ore serali e notturne e dove gli spazi dello svago e dello shopping vengono collocati lungo le arterie di scorrimento veicolare e i luoghi della residenza sono relegati alle zone suburbane. Questo tipo di sviluppo, guidato troppo spesso da motivazioni commerciali, nonostante si sia dimostrato fallimentare in termini di sostenibilità sociale, economica ed ambientale nei contesti considerati sviluppati, è purtroppo il modello di riferimento che spes-

4 *Planning Policy Statement 3 (PPS3): Housing*, London, TSO Publishing, 2006 per conto del Department for Communities and Local Government of UK.

5 *Dwellings per hectare*, cioè appartamenti per ettaro. Questo valore collima con quanto espresso nel libro di J. Mozas e A. Fernández Per, *Density - new collective housing*, Vitoria-Gasteiz, a+t ediciones, 2006, dove la densità di 50 abitanti per ettaro rappresenta lo spartiacque tra le zone con caratteristiche di vita suburbana e quelle con densità tali da consentire usi e attività proprie della vita urbana.

so gli stati in via di sviluppo stanno adottando.

Le motivazioni di queste scelte sono spesso conseguenze di scelte derivanti dalla facilità di sviluppo secondo modelli consolidati, con una scarsa propensione ad accogliere quelle variabili che, per certi versi, potrebbero rallentare il raggiungimento di obiettivi economici prefissati. Da ciò deriva un approccio tendenzialmente refrattario ad accogliere la varietà di funzioni e di soluzioni che, in una qualche misura, è anche conseguenza di un approccio semplificante dettato dagli attuali strumenti di pianificazione urbana che prevedono una rigida suddivisione della città in zone omogenee. Un atteggiamento analogo si può riscontrare anche alla scala del singolo edificio, dove è generalmente preferito un utilizzo monotematico rispetto ad un uso misto delle strutture, cosa che invece favorirebbe una maggior vivacità urbana ed una riduzione degli spostamenti tramite automezzi da parte dei cittadini. Inoltre, la riduzione delle varietà di utilizzo, unita alla tendenza ad utilizzare terreni non edificati in zone suburbane e alla ricerca di investimenti dai risultati a breve termine, innesca una tendenziale standardizzazione delle tipologie progettuali e delle fasi di costruzione, andando a ridurre sia le possibilità di ricerca architettonica che quella volontà di distinzione che poi molte persone, illusoriamente, ricercheranno nelle sequenze di case unifamiliari che popolano le periferie urbane di molte città.

All'interno di queste dinamiche l'automobile ha giocato un ruolo fondamentale nella riduzione della qualità degli spazi pubblici e nell'incentivare la realizzazione e la diffusione dello *sprawl*, terreno in cui si è consolidata una relazione inversa tra la densità dei flussi di spostamento e la densità edilizia. Richard Rogers in *Cities for a small planet*⁶ – un'appassionata ricerca sul tipo di città che dovremmo

creare in risposta sia alle esigenze dei residenti e sia della terra su cui viviamo – paragona l'importanza dell'auto a quella dell'invenzione dell'ascensore: come quest'ultimo ha reso possibile la realizzazione dei grattacieli e degli edifici alti in generale, così l'automobile ha dato la possibilità ai cittadini di vivere fuori dalla città, determinando un'espansione incontrollata della stessa. La diffusione dell'automobile presso tutte le fasce della popolazione ha inoltre causato la progressiva occupazione degli spazi dedicati precedentemente alle attività sociali urbane, quali le strade e le piazze. Basti pensare a come sono mutati gli scenari delle città dopo l'introduzione di massa delle auto, e a quanta superficie viene destinata solamente per parcheggiare i veicoli posseduti dagli abitanti. Per fornire un esempio pratico, in un'ipotetica città da 100.000 abitanti, se si riuscisse a ridurre la percentuale di possessori di automobili del 5% si otterrebbe un risparmio di suolo pari a 125.000 mq (equivalenti a circa 18 campi da calcio), senza contare i benefici derivanti dalla ridotta pressione sul traffico e dalle emissioni da esso causate. Anche l'attuale tendenza all'introduzione di veicoli elettrici non rappresenta la vera soluzione al problema: tralasciando gli impatti ambientali dell'intera filiera di produzione di questi veicoli e il costo economico ed ambientale della realizzazione di nuove infrastrutture per la creazione e il trasporto di ingenti quantità di energia elettrica, se da un lato può stimolare delle interessanti innovazioni tecnologiche e una maggior sostenibilità in termini ambientali locali, dall'altro non individua la vera soluzione, che invece dovrebbe mirare a disincentivare l'utilizzo degli autoveicoli privati a favore della dimensione ciclo-pedonale e del potenziamento e dell'utilizzo di mezzi di trasporto pubblici.

Una strategia progettuale possibile è quella che mira ad incentivare lo sviluppo di un sistema urbano policentrico, capace di favorire i rapporti di vicinanza tra le funzioni e le persone, demandando il collegamento tra i vari poli a sistemi veloci di trasporto pubblico. Questo criterio di svi-

6 R. Rogers, *Cities for a small planet*, Londra, Faber and Faber Ed., 1997.

luppo rappresenta la realizzazione pratica della cosiddetta “città da 15 minuti” teorizzata da Carlos Moreno⁷, dove le sei funzioni sociali per eccellenza (alloggio, lavoro, approvvigionamento, sanità, accesso alla cultura e allo sport) possono essere collocate all’interno di una ridotta area urbana. La maggior densità abitativa risultante in questa condizione implica una maggior domanda di tali servizi e quindi rende sostenibili sia quelli di iniziativa privata che quelli di iniziativa pubblica.⁸ Pur non rappresentando la soluzione perfetta per dare risposta a tutte le problematiche riscontrabili all’interno di un tessuto urbano,⁹ la città compatta si configura quindi come un network multi-nodale in grado di elevare il grado di densità e di complessità del sistema anche attraverso un profondo lavoro di progettazione all’interno degli spazi interstiziali, di quelle zone dismesse o semplicemente trascurate che spesso impattano negativamente sull’intorno e, grazie alla sostituzione di questo tessuto edilizio degradato attraverso una progettualità non ordinaria, risulta in grado di cogliere e sviluppare le potenzialità dei luoghi in una visione più ampia.



7 C. Moreno, *Living in happy proximity*, in *Area* n.175 - Living today, marzo/aprile 2021



8 Per una trattazione più articolata della “città da 15 minuti” in relazione al tema della densità abitativa, cfr.: C. Meninno, *The right to housing: Architectural composition as a solution*, in *The Plan Journal* Vol. 7/2022 - Issue 2 [The right to housing], Bologna, Maggioli Spa - THE PLAN Journal, 2023.



9 Per un approfondimento sui limiti e sugli aspetti irrisolti all’interno della “città da 15 minuti”, cfr.: A. R. Khavarian-Garmsir, A. Sharifi, M. H. Hossein Abadi, Z. Moradi, *From Garden City to 15-minute City: A historical perspective and critical assessment*, in *Land*, Vol. 12, n°2, 2023.





Qualità + Qualità

Parlare di città compatta porta i termini della discussione verso un approccio di tipo quantitativo, relativamente all'aumento delle abitazioni in un dato territorio e alle ricadute che questa scelta comporta.

La determinazione della forma di una città avviene attraverso un percorso progressivo, fatto di scelte e strategie talvolta antitetiche. Nonostante questo, sono riconoscibili alcune invarianti comuni a tempi e luoghi tra essi lontani, una di queste è rappresentata dall'atto del riempire, colmare i vuoti presenti nel tessuto urbano al fine di aumentare la coesione tra le parti.

Questo processo, che vede nella rivalutazione della componente abitativa un momento molto importante, non è evidentemente sufficiente alla piena realizzazione di quel senso di urbanità che risulta assente in larghe porzioni del costruito delle nostre città. Se la volontà è quella di perseguire una rigenerazione delle relazioni interpersonali come valore qualitativo del vivere comune, è importante proporre delle alternative alla rigidità dell'iterazione seriale di elementi anonimi. In tal senso risulta strategico ridare valore al concetto di tessuto, uno dei principi che nella storia degli insediamenti umani ha contribuito a generare le relazioni tra gli elementi fondanti della città. Non l'attuazione di una ripetizione asettica di pochi elementi fondanti, ma la riproposizione del principio dell'intreccio, regola e variazione, adattamento alle contingenze del caso in grado di accoglierle e renderle specificità, in grado di dare a loro volta valore all'insieme. Questo sia alla grande come alla piccola scala, passando per quella dimensione urbana del progetto architettonico in grado di mediare tra la misura del singolo edificio e quella della città: è questo il luogo dove bisogna riaffermare la centralità del progetto

architettonico come elemento di sintesi di tutte le istanze sociali, economiche, ambientali, urbanistiche e, contemporaneamente, in grado di riaffermare la città come luogo elettivo della vita in comune.

Le città devono riscoprirsi luoghi dove le persone possono godere di un rapporto diretto con altri individui, dove la qualità dell'ambiente urbano e dei servizi sia in grado di rendere migliore la vita delle persone, dove la vitalità culturale ed economica possa trovare terreno fertile, dove gli spazi presenti in essa siano aperti ad usi non necessariamente codificati. La qualità della città risiede nella bellezza estesa a tutti gli ambiti, risiede nella qualità e varietà di persone, edifici, tipologie, immagini, spazi urbani, occasioni. L'appiattimento banalizzante rappresenta uno dei nemici della qualità del vivere comune. La periferia è stata il luogo in cui le persone hanno riversato il desiderio di varietà, di distinzione in reazione all'appiattimento di molte aree residenziali, di riavvicinamento ad una dimensione più naturale, ma i risultati, frutto di approcci progettuali spesso nostalgici e stereotipati, delineano una condizione di generale omologazione e di straniamento.

La città dovrebbe configurarsi come un aggregato denso di bellezza e di varietà di situazioni, conseguenza naturale della molteplicità dei nostri bisogni interiori, dove la forma urbana risulti unica e distintiva grazie ad una ricchezza architettonica e paesaggistica, priva di situazioni stranianti derivanti da ripetitività seriali e dalla difficoltà nelle relazioni.

Dentro questo orizzonte ampio, frutto dell'interazione di un'ampia varietà di discipline, uno degli elementi importanti per la ricerca e la determinazione percettiva degli aspetti qualitativi di una città è rappresentato dal progetto urbano, la cui dimensione permette di incidere sia sulle scelte a scala cittadina che su quelle riguardanti il singolo edificio, o la

singola abitazione. Una dimensione che è in grado di dare immediata percezione della qualità di vita per le persone che risiederanno nei luoghi del progetto e per quelle che li vivranno in veste di utilizzatori.



Tessuto Kente, Ghana.

CASE BASSE AD ALTA DENSITÀ

Un'alternativa tipologica

Identificato quindi il legame che unisce la densificazione urbana con la sostenibilità e la qualità dell'abitare, risulta evidente l'importanza di individuare una modellistica riferita all'housing in grado di affrontare le diverse problematiche in maniera alternativa, non indicando soluzioni dogmatiche bensì possibilità, al fine di imprimere nuovo vigore alla ricerca disciplinare e di offrire alla città la possibilità di dare delle soluzioni efficaci rispetto alle esigenze della vita contemporanea.

Il riferimento per tale approccio è costituito dalla tipologia delle “case basse ad alta densità” e le tematiche ad esse connesse. Questa soluzione è emersa grazie allo studio delle ricerche e dei progetti sviluppati in ambiente nordamericano ed europeo tra la metà degli anni cinquanta e gli anni settanta del secolo scorso. Vi è la convinzione che questo tipo di approccio progettuale non abbia esaurito la propria carica innovativa e sia in grado non solo di dare delle risposte tangibili per alcune delle problematiche che riguardano abitazioni collettive e il tema della sostenibilità urbana, ma che possa contribuire efficacemente ad aumentare la qualità architettonica dell'housing.

La convinzione che il gradiente di innovazione dovesse arrivare non da una soluzione tecnologica né dallo studio della poetica di un autore è apparso evidente fin dalle prime mosse della ricerca. Pertanto l'attenzione si è concentrata sugli aspetti tipologici dell'housing.

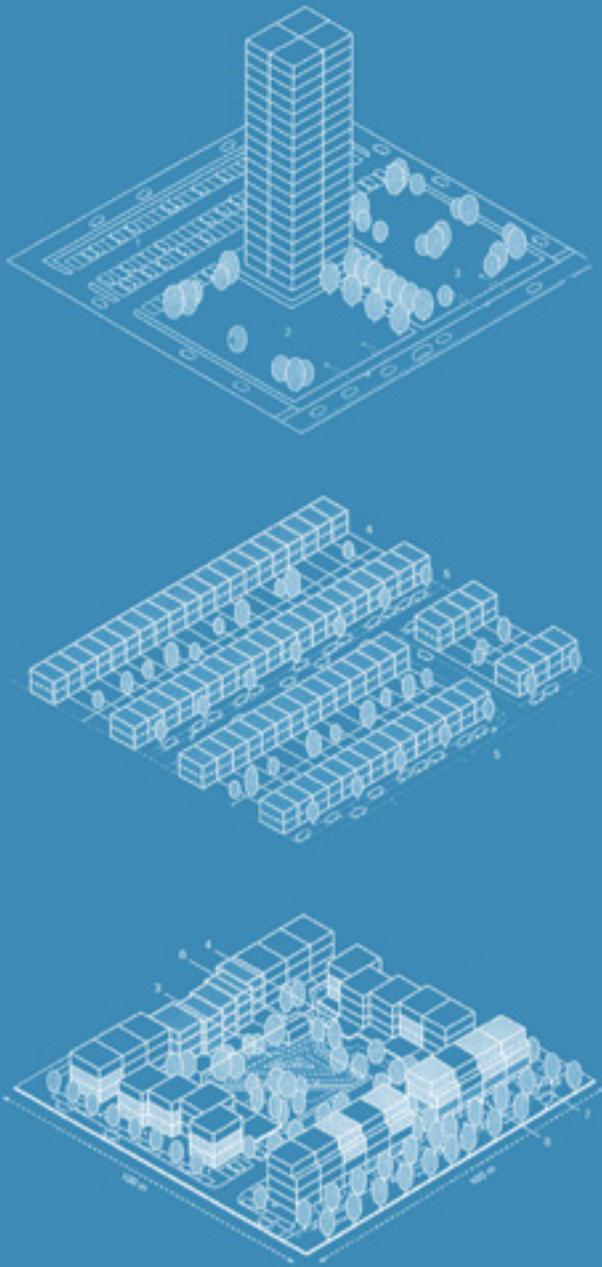
Illuminanti sono state le ricerche condotte da Vittorio

Chiaia¹ sulle tipologie a patio e sulle case a terrazzo, che indagano in maniera minuziosa molti progetti di architetti più o meno noti. La preziosità di tale disamina, pur indagando in maniera approfondita le tipologie innovative per il loro livello di sperimentazione rispetto a quelle consolidate, non delinea un vero e proprio metodo, un approccio culturale e progettuale che possa costituire l'ossatura per una progettazione in grado di adattarsi ai diversi contesti, alle diverse problematiche e alla poetica degli architetti decisi ad applicarla. Infatti, questa modellistica, che altrove veniva applicata in realizzazioni residenziali anche economiche e che avrebbe potuto determinare un rinnovamento sia per la progettazione architettonica che per la pianificazione urbana, veniva percepita come elitaria e quindi applicabile ad un ristrettissimo numero di realizzazioni. Invece si tratta di un approccio sistematico che è stato individuato negli studi e nelle realizzazioni delle cosiddette *low-rise high-density houses*, tipologia che richiama fortemente gli studi sulle case a patio e sui sistemi di aggregazione ad esse connesse e che si andò affermando in alcune riqualificazioni urbane di particolare successo negli Stati Uniti e, al contempo, in altre realizzazioni mirabili sviluppate in ambiente prevalentemente anglosassone e centro-europeo.

1 V. Chiaia, *L'alternativa tipologica. Contributi e proposte. Case a patio e case a terrazzo*, Bari, Edizioni Dedalo, 1979.

**"Dense doesn't
mean higher, it
means being
better organized"**

Jonathan D. Salomon



Case basse ad alta densità

La ricerca di un'alternativa tipologica, rispetto ai sistemi aggregativi maggiormente diffusi e caratterizzati principalmente dalla ripetizione seriale di una o più cellule abitative, ha portato l'attenzione verso alcune esperienze progettuali sviluppate in particolar modo in ambiente nordamericano e centro europeo durante il secolo scorso. Tra le varie, l'esperienza di Louis Sauer è emersa per quantità e qualità delle realizzazioni, ma soprattutto per l'approccio progettuale sistematico, frutto di una ricerca mirata tale da rappresentare un caso studio particolarmente illuminante ed utile alla definizione di un metodo in grado di proporre soluzioni replicabili in contesti differenti. Un interesse, quello per la produzione saueriana, che esula da un approccio di carattere storiografico, configurandosi piuttosto verso un indirizzo analitico volto a cogliere gli aspetti teorici, tipologici e compositivi alla base dei progetti dell'architetto nordamericano e ponendo in evidenza la qualità dei risultati ottenibili attraverso questo tipo di progettazione.

La tipologia costruttiva analizzata permette di realizzare dei complessi residenziali ad alta densità di popolazione caratterizzati da un'alta qualità architettonica sia del costruito che dello spazio aperto, con uno sviluppo in altezza moderato e con una strutturazione delle masse costruite e degli spazi interclusi tali da favorire un senso di appartenenza e di condivisione tra gli abitanti.

L'approccio progettuale che caratterizza questo tipo di soluzione già a partire dalla metà degli anni cinquanta del Novecento è stato indagato ed approfondito in particolar modo in Gran Bretagna e negli Stati Uniti, e si basa su quattro principi fondamentali:

1. raggiungere delle densità fondiari adeguate agli ambiti urbani (350-550 ab/ha) attraverso l'utilizzo di corpi

di fabbrica non eccedenti i quattro piani fuori terra;

2. dotare ogni alloggio di un elevato senso di individualità, grazie anche ad un ingresso prevalentemente singolo e privato, spesso collegato in modo diretto con il piano terra e quindi in grado di evitare, per quanto possibile, elementi di connessione verticale comuni a più unità abitative;

3. eliminare gli spazi indeterminati, cioè quelli in cui non sia prevista un'appartenenza ben definita, attuando una privatizzazione ed una progettazione di dettaglio di gran parte delle aree esterne al complesso; ciò avviene sia attraverso la creazione di zone semi-pubbliche che attraverso ambiti di pertinenza diretta ed esclusiva del complesso abitativo o dei singoli alloggi;

4. costruire “a tappeto” eliminando la discontinuità e la separazione tra le case, in modo da realizzare una continuità dei corpi di fabbrica e degli spazi privati o pubblici.

A questi punti ne va aggiunto un quinto, fondamentale per la qualità del progetto: le case basse ad alta densità implicano una differenziazione programmatica delle tipologie abitative e la variazione dei principi aggregativi, ciò permette di ottenere luoghi abitati da persone e nuclei familiari con caratteristiche e stili di vita anche molto differenti tra loro.

La trama edilizia formata da fabbricati di altezze diverse, e generalmente mai superiori ai 3 o 4 piani, costituisce una compagine urbana molto varia, complessa ed irregolare, caratterizzata da differenti giaciture delle costruzioni, interconnesse tra loro in maniera calibrata grazie alla gradazione e alla concatenazione gerarchica degli spazi esterni, la cui funzione è quella di attuare un sistema organico di filtri capaci di mediare tra l'ambito pubblico e

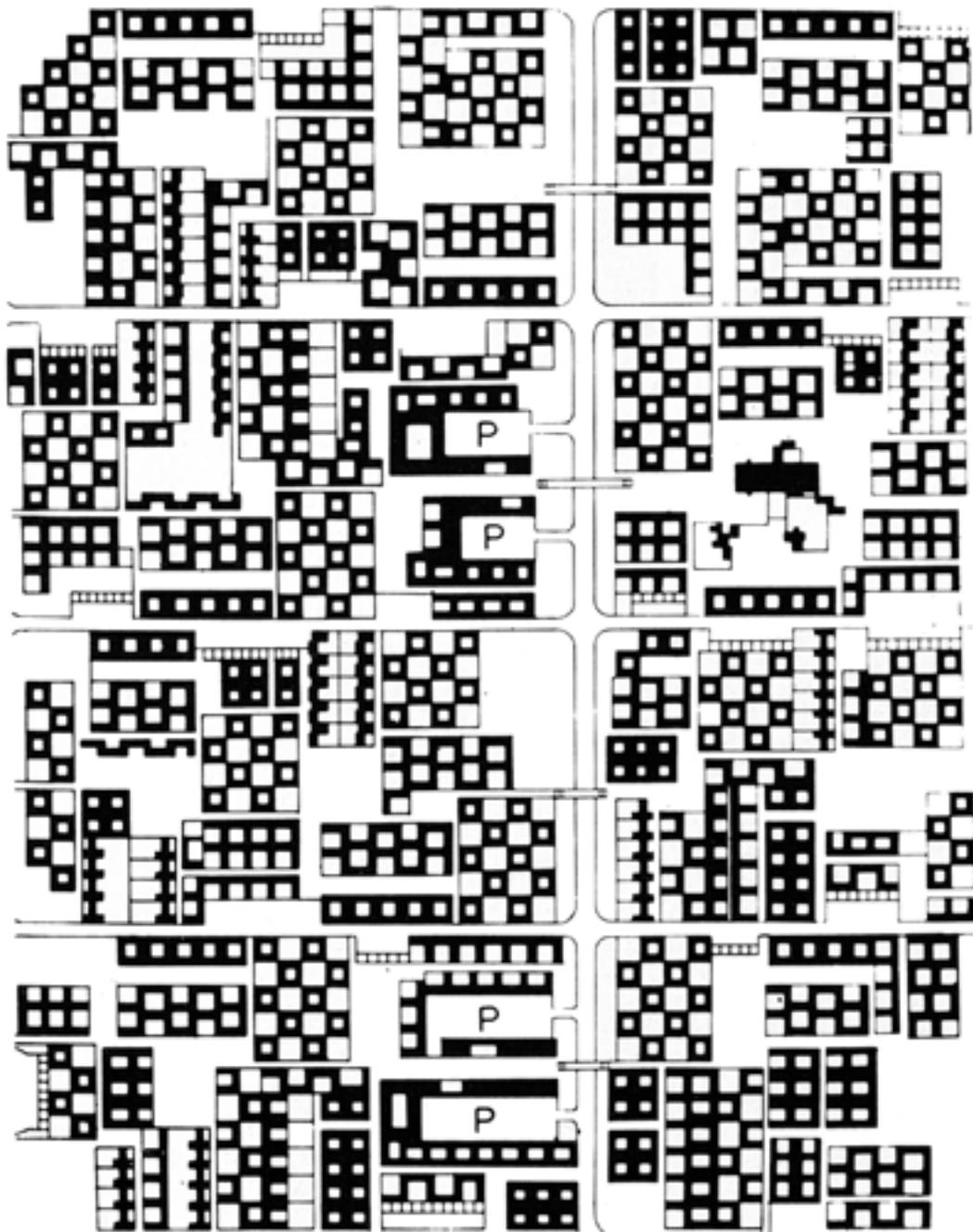
quello privato, passando attraverso zone semi-pubbliche e semi-private. Di conseguenza l'organicità dello spazio caratterizza ed informa l'intero impianto del costruito, che viene quindi percepito come un *unicum* capace di mediare e porre in dialogo le diversità che lo compongono, oltre che accogliere ed adattarsi plasticamente alle specificità del contesto.

Le aggregazioni di case basse ad alta densità sono concepite come un luogo di relazioni piuttosto che un luogo dove collocare architetture autonome e formalmente concluse. In alcuni casi le realizzazioni possono presentarsi come un impianto caratterizzato da una sorta di “non finito” capace di accogliere eventuali e successive evoluzioni.

Il progetto, il più delle volte, si rifà all'idea di tessuto, con trame ed orditi anche assai differenti tra loro, per dare forma e coesione alla struttura di uno spazio destinato a produrre effetti di urbanità.

L'architettura del complesso residenziale pone, in questo modo, gli spazi esterni e le abitazioni in stretta relazione tra loro, esaltando il senso dell'identità abitativa attraverso la caratterizzazione formale, la varietà dei materiali, le soluzioni di dettaglio e l'articolazione degli spazi connettivi. I ballatoi e le zone antistanti i singoli ingressi spesso vengono progettate in modo da favorire le relazioni interpersonali e la socializzazione, in modo da permettere, negli abitanti, la sedimentazione di un forte senso d'identità comune.

Rispetto alla tradizione costruttiva degli involucri scatolari di matrice iterativa, spesso caratterizzati da una straniante serialità geometrica, il concetto di limite tra la sfera privata e quella pubblica viene qui completamente reinterpretato, concretizzandosi in una sequenza di passaggi e spazi aperti con la funzione di filtro. In tal modo un quartiere a densità medio-alta viene percepito come un organismo leggero, poroso, i cui vuoti sono il vero legante di un sistema caratterizzato dall'articolazione plastica degli elementi architettonici e dall'accentuazione

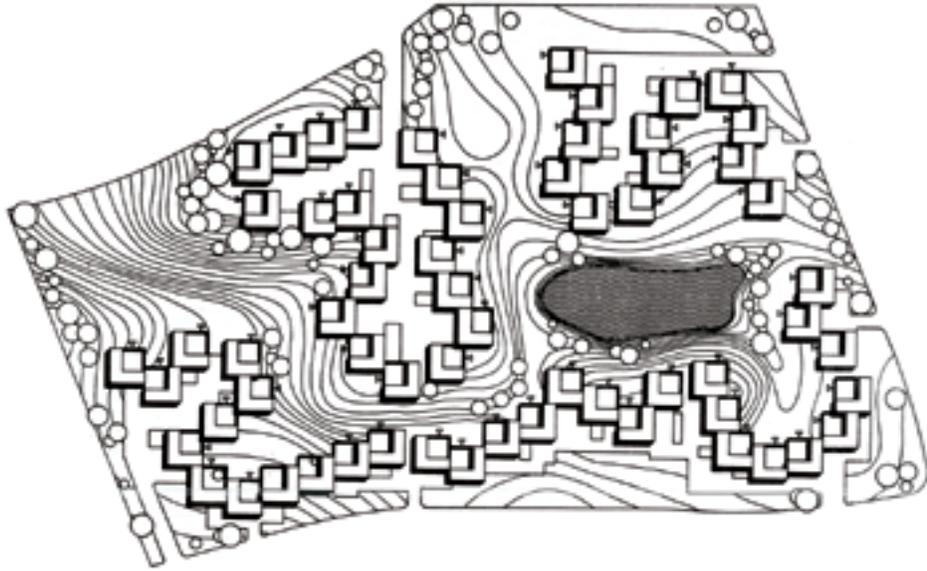


Schwagenscheidt e Sittmann, progetto di insediamento a tappeto, 1958.

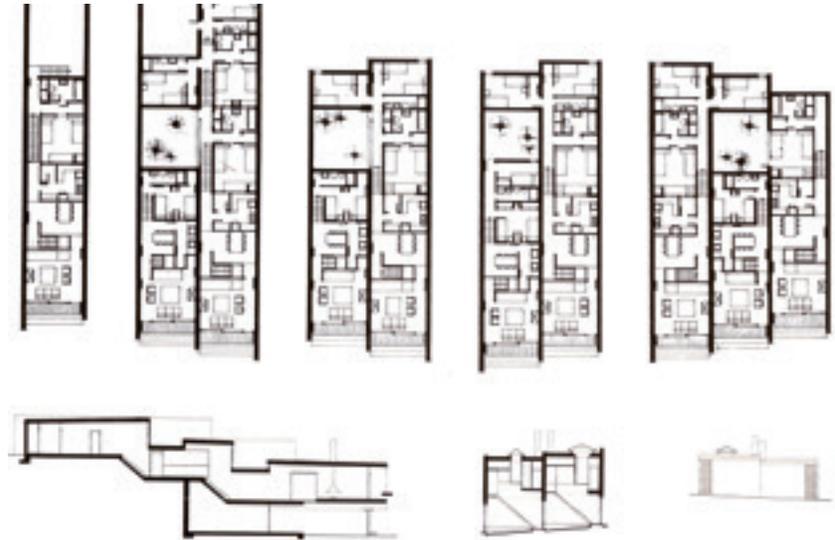
delle relazioni tra interno ed esterno, attraverso una serie di dispositivi al servizio dell'organizzazione delle aperture, dei paramenti murari, dei movimenti volumetrici e delle trasparenze. Le masse edilizie risultano spesso strutturate secondo un ordine che necessita una lettura approfondita: esse vengono legate tra loro da un sistema connettivo articolato che offre fluidità di movimento e genera una sequenza di luoghi principali e secondari in cui gli spazi interstiziali, grazie alla grande cura progettuale complessiva, divengono valore aggiunto e non elementi dequalificanti. Ne deriva una gerarchia dei percorsi che, con calibrate progressioni, conducono gli abitanti dalla sfera pubblica a quella privata.

L'impostazione che prevede il suolo pubblico come materiale connettivo vagamente definito tra gli edifici viene qui rifiutata in quanto l'indeterminatezza delle soluzioni, e di chi è deputato alla gestione di tali spazi, troppo spesso ha portato a generare un contesto di degrado rispetto ad edifici di valore. Le unità abitative vengono progettate con l'intento di ancorarle al suolo quanto più possibile, attraverso ambiti in grado di dare ricchezza al progetto ed utilizzando una scala dimensionale adeguata. Questa ricchezza funzionale ed architettonica degli spazi aperti, sia interni che esterni al complesso residenziale, è una delle caratteristiche degli interventi concepiti secondo l'approccio delle case basse ad alta densità. Una condizione che deriva dallo studio e dalla reinterpretazione di quelle situazioni tipiche che possiamo riscontrare all'interno della città storica, permettendo il raggiungimento di una notevole qualità spaziale degli interventi.

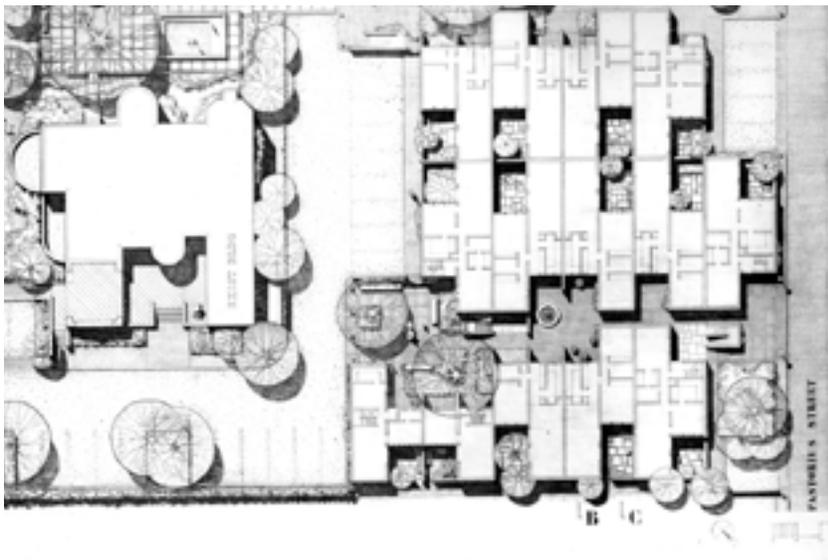
L'abbinamento delle singole cellule con i relativi spazi semi-privati implica la necessità di porre in connessione diretta il maggior numero di alloggi con il livello del terreno, di conseguenza viene posta grande attenzione ai sistemi di distribuzione che differiscono da quelli di stampo più tradizionale. L'articolazione delle connessioni tra casa e piano terra necessita lo sviluppo di sistemi di aggrega-



Jørn Utzon, Kingo housing, Elsinore, Danimarca, 1956.



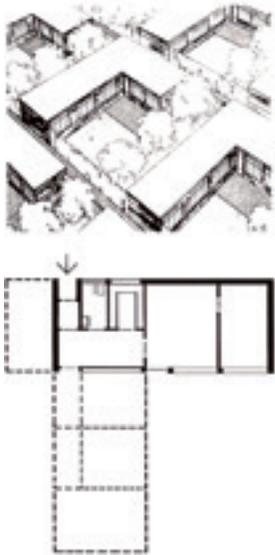
Josep Antoni Coderch, Torre Valentina housing, Costa Brava, 1959.



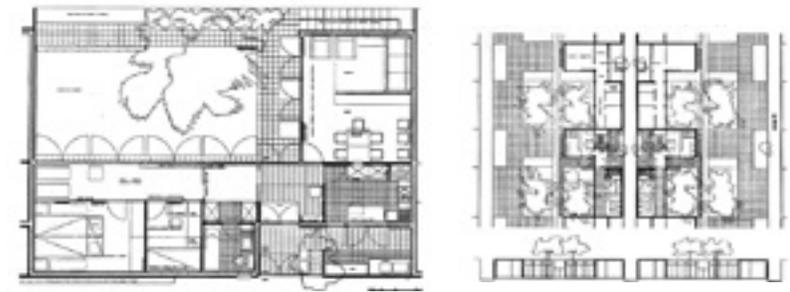
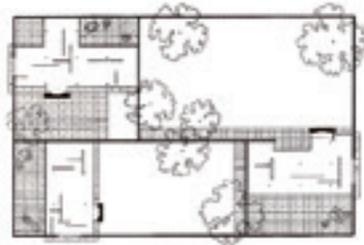
Louis Sauer, Pastorius Mews, Baltimora, 1965.



Atelier5, Siedlung Thalmatt 1, Herrenschwanden bei Bern, 1974.

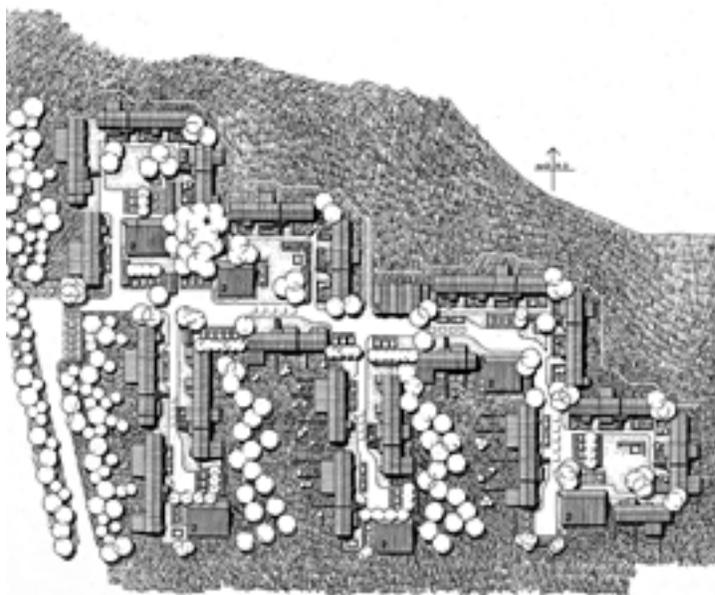


Mies van der Rohe, case a patio, 1934.

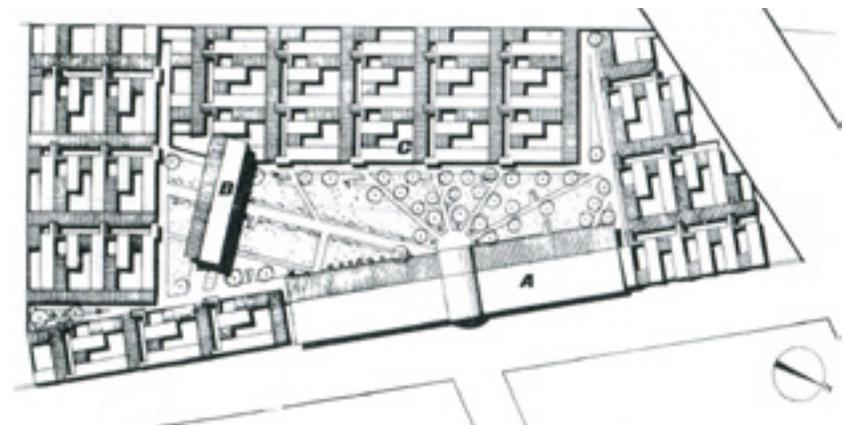


Diotallevi, Marescotti, Pagano, studi per una casa a L tipo 1 per quattro persone, 1940.

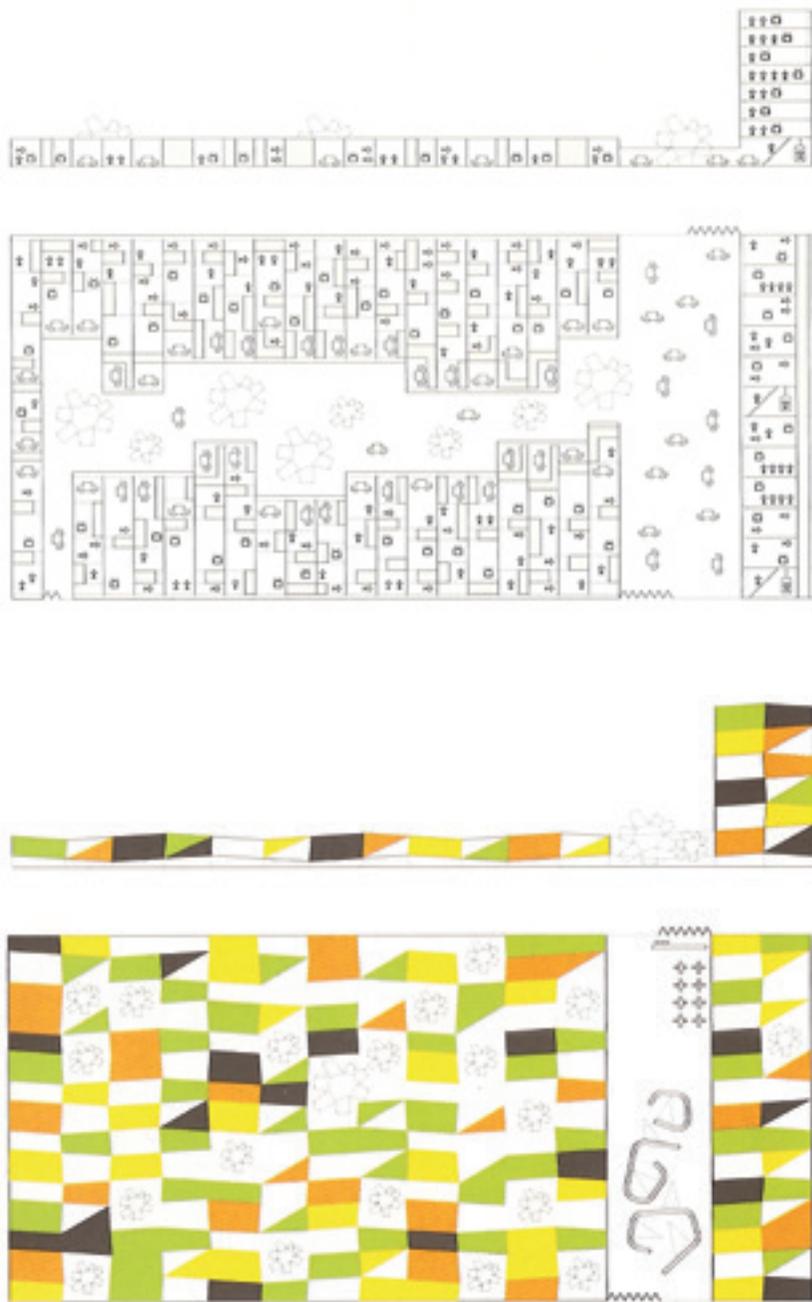
Ludwig Hilberseimer, Tipo di casa a L ampliabile per successive aggiunte fino a quattro, 1931.



Vandkunsten Architects, Danish Building Research Institute (SBI) competition on alternative housing forms, Tinggården, 1971.



Adalberto Libera, quartiere Tuscolano, Roma, 1952.



Mansilla + Tuñón, Sarriguren housing, Navarra, 1998.

zione particolarmente vari, con soluzioni miste all'interno di uno stesso intervento e differenti rispetto all'omogeneità tipologica tipica di altri sistemi aggregativi. Normalmente i sistemi di accesso privati sono costituiti da scale o rampe inserite all'interno o all'esterno dei volumi dei singoli alloggi privati, altre volte vengono creati degli spazi comuni aperti posti a quote intermedie tra il piano terra e le abitazioni da servire, in questo modo tutte o quasi le abitazioni, anche quelle dei piani superiori, possono essere servite direttamente da terra in modo indipendente.

Il risultato è un'estrema flessibilità planimetrica e tipologica, capace di offrire una gamma assai variegata di soluzioni abitative e di spazi, dando quindi risposta alle esigenze di un mercato costituito da una richiesta non omogenea: i nuclei familiari, sempre più eterogenei loro, richiedono soluzioni anche molto differenti. Non esiste più la condizione in cui le abitazioni venivano pensate per una tipologia di famiglia standardizzata, e questo approccio progettuale consente di dare una risposta concreta alle condizioni sociali attuali.

La strutturazione delle case basse ad alta densità presenta delle implicazioni anche per quanto concerne la distribuzione interna degli alloggi, dove generalmente è consigliabile la divisione degli interni in spazi serviti e spazi serventi. Questo schema distributivo è funzionale sia all'organizzazione della singola cellula, sia alla collocazione planimetrica degli edifici, spesso posti in stretta relazione tra loro: il fronte servente di una casa può essere posto in prossimità con quello servito di un'altra casa, evitando così problemi connessi alla privacy. Se in ambiente anglosassone e centro-europeo la realizzazione dei servizi igienici può essere collocata in posizione tale da implicare un'areazione forzata e la cucina viene generalmente posta in diretto contatto con la zona del soggiorno, in ambiente italiano queste caratteristiche risultano meno accettate e quindi il progetto richiederà un grado di attenzione mag-

giore e meno codificato.

Se confrontata con le realizzazioni di edifici dove la cellula abitativa viene ripetuta all'infinito, la complessa impostazione delle case basse ad alta densità implica che le singole cellule non possano disporre delle medesime condizioni di areazione, illuminazione solare e disposizione. L'uniformità di condizioni per ogni abitante non è più un vincolo imprescindibile, ma si attua un *do ut des* che va a considerare una serie di fattori capaci di compensarsi a vicenda qualora uno di questi venga a mancare. L'organizzazione planimetrica e la scelta tra i vari requisiti sono quindi gli aspetti chiave del progetto residenziale, obiettivo che può essere raggiunto solo attraverso una grande capacità di controllo dei molteplici aspetti della progettazione al fine di raggiungere un assetto architettonico organico dei fabbricati.



Louis Sauer, Spring Pond apartments, Painted Post NY, 1966.

Louis Sauer, un approccio emblematico

Sauer, con i suoi progetti di housing e di rigenerazione urbana, costituisce un punto di riferimento per la ricerca sulle tematiche delle case basse ad alta densità. I suoi studi sui sistemi aggregativi e distributivi, capaci di garantire un'elevata qualità abitativa unitamente a densità residenziali adeguate alle diverse condizioni urbanistiche, rappresentano dei veri e propri strumenti operativi all'interno delle pratiche del progetto architettonico.

L'architettura di Sauer è caratterizzata da una netta separazione tra esterno e interno dell'edificio, in particolare modo per quanto riguarda i progetti residenziali. Atteggiamento per nulla sorprendente se si considera che l'opera dell'autore si inserisce all'interno della cultura architettonica anglosassone, che utilizza due differenti idiomi per identificare la casa: uno afferente alla sfera materiale, fisica e pubblica (house) e l'altro alla sfera privata, intima, della famiglia (home).

La differenziazione tra pubblico e privato contribuisce, in Sauer, a determinare l'organizzazione spaziale del progetto soprattutto in pianta: in quest'ottica il patio, da semplice soluzione distributiva, diverrà il centro organizzativo della casa e fulcro della sfera privata.

Nei progetti di residenze aggregate la sfera pubblica e quella privata vengono definite attraverso una cortina di edifici a contatto con la città e con una serie di spazi aperti semi-pubblici ad esclusivo utilizzo della comunità residenziale. Questi spazi, protetti dall'esterno, creano una serie di filtri tra le zone private delle singole case e lo spazio pubblico, contribuendo alla creazione di un senso di comunità tra i residenti. Il progetto, per poter raggiungere risultati di questo livello, deve affrontare fin nei minimi dettagli ogni elemento dello spazio di transizione attraverso la ricerca di varietà e qualità architettonica dell'intero complesso edilizio.

La facciata, la pelle architettonica esterna, non viene

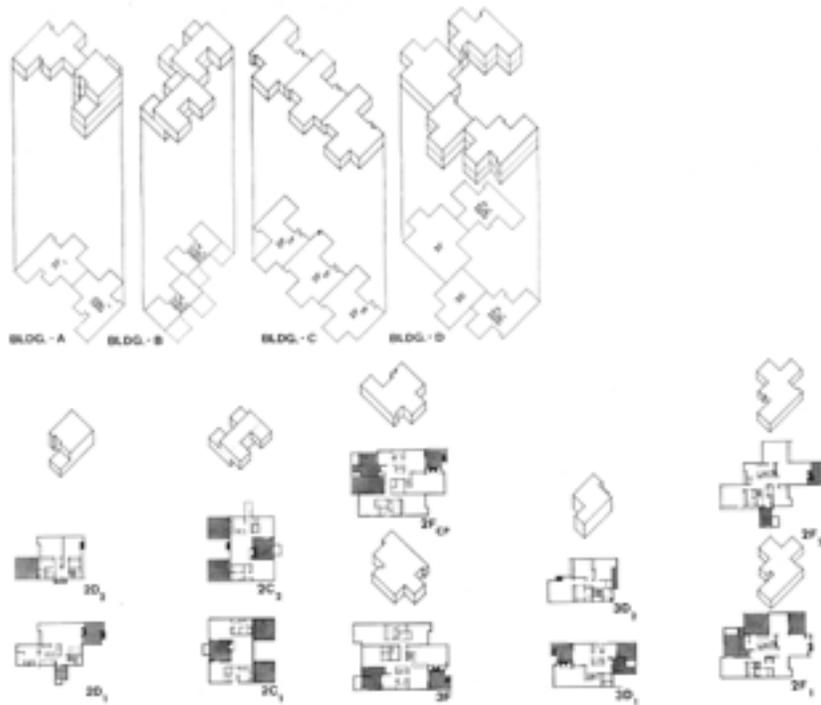
concepita come espressione del mondo interno dell'edificio, bensì come un momento di dialogo diretto con la città e con tutte le componenti della vita pubblica con cui sarà chiamata a confrontarsi, così come le proporzioni, i ritmi, le vocazioni urbane date dalla collocazione dell'edificio all'interno del tessuto cittadino. Nonostante una medesima matrice compositiva, sia per quanto riguarda la scala edilizia e sia per ciò che concerne l'organizzazione interna degli spazi, la varietà delle situazioni al contorno portano l'architetto ad ottenere un repertorio variegato di soluzioni riguardanti l'immagine pubblica delle proprie realizzazioni: dalla semplicità quasi anonima delle Second Street Townhouses e della Buten House alle variazioni tipologiche di casa McClennen, dalla ritmicità dei Lombard Condos alla monumentalità delle Locust Street Townhouses.

I vari progetti di Sauer nascono - come afferma Antonino Saggiò, al quale si deve il merito di aver molto scritto sull'autore americano ed aver portato in Italia la conoscenza di un approccio progettuale quasi sconosciuto - da un'operazione di "interpretazione e reinvenzione" del contesto attraverso un procedimento non analitico, ma di tipo sintetico-creativo sia degli aspetti caratterizzanti, sia delle tensioni inesprese nel contesto. L'interpretazione della realtà e dei suoi aspetti caratterizzanti fa riferimento sia alle forme architettoniche, sia all'articolazione degli spazi e dei percorsi urbani che Sauer riesce a cogliere all'interno dell'esistente, attraverso un'opera di lettura e appropriazione degli elementi tale da approdare a risultati capaci d'offrire un'immagine dell'oggetto architettonico sostanzialmente nuova, ma pur sempre in continuità con il contesto. Un metodo progettuale che ricorda il tema delle preesistenze ambientali teorizzato da Ernesto Nathan Rogers e il dibattito sulla modernità che in quegli anni si stava sviluppando in Italia.

Anche quando Sauer si confronta con edificazioni *ex novo* in luoghi non urbani, i risultati plastici sono la conseguenza del confronto con i pochi elementi affioranti



Louis Sauer, McClennen House, Philadelphia, 1965-66.



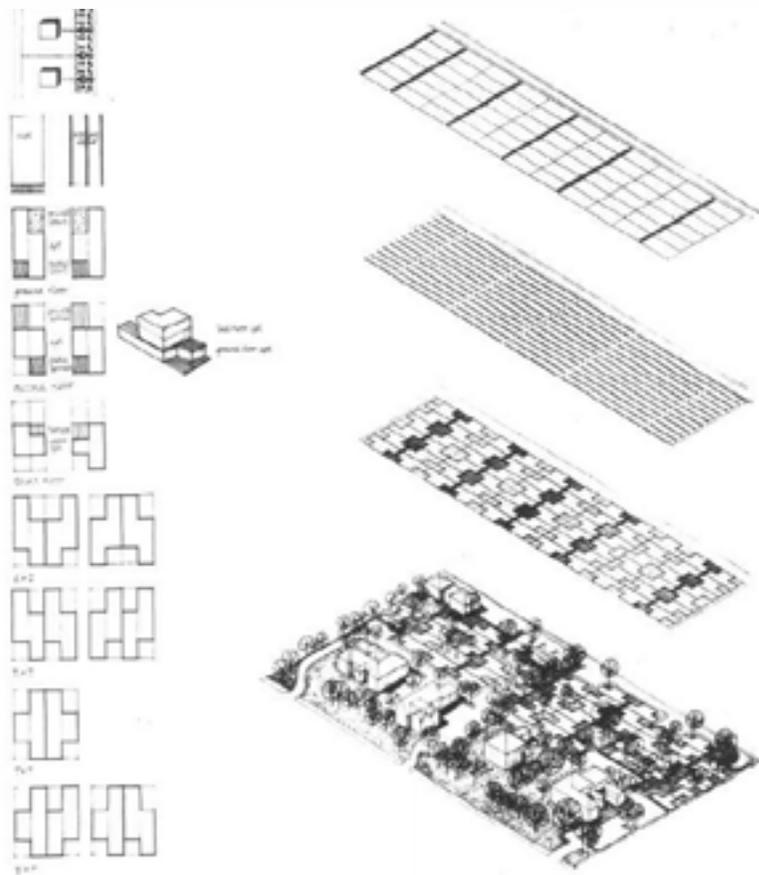
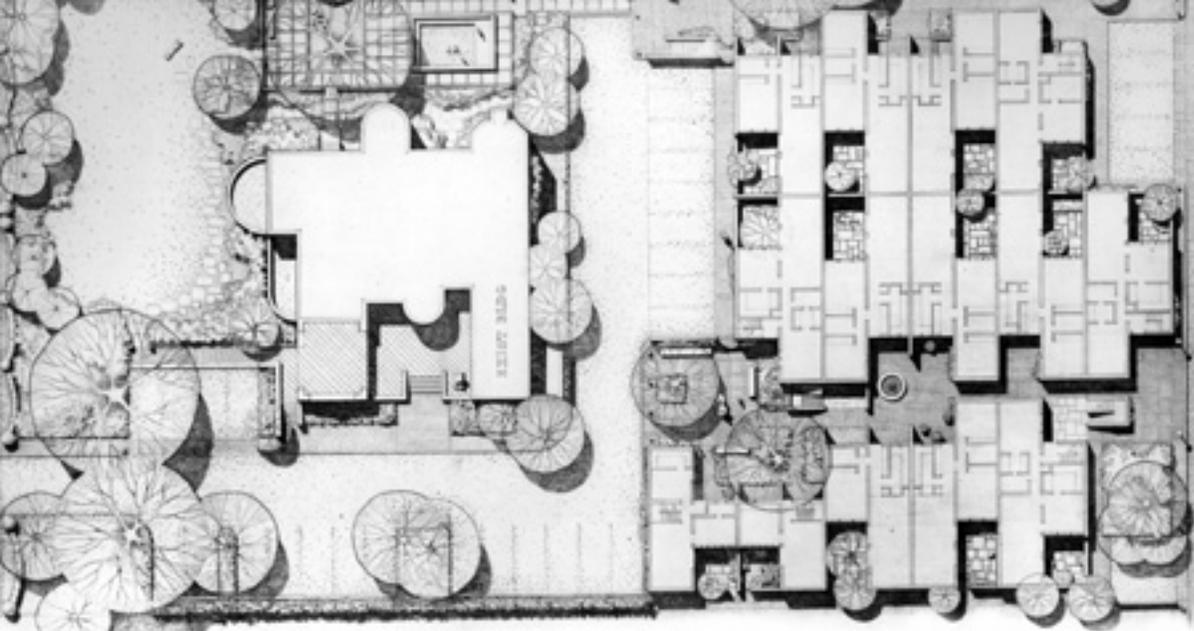
Louis Sauer, Governor's Grove housing, Middletown, 1969.



dal contesto naturale, come l'andamento del terreno, la presenza di un bosco o l'illuminazione solare, e il lessico architettonico si caratterizza per una maggiore libertà compositiva, come nel progetto di Governor's Grove, dove le verticali dei camini e le inclinate delle falde dialogano con un paesaggio caratterizzato da lievi ondulazioni e poche, ma decise, alberature. Si mette, così, in evidenza un approccio non ideologico dell'autore, che lo pone su un piano completamente differente rispetto ad altre tendenze architettoniche che, perseguendo ideali estetici ben definiti, implicano soluzioni estetiche slegate dal paesaggio circostante, sia esso rurale che cittadino.

Se l'esterno risente della scelta di adeguamento e confronto con l'intorno, è nella strutturazione degli interni che Sauer riesce ad esprimere liberamente la propria padronanza architettonica. Qui il progetto si appropria della tridimensionalità degli spazi, la luce naturale diviene elemento fondamentale dell'architettura pervadendo i grandi "scavi" che egli opera all'interno della massa edilizia, siano essi i patii delle case addossate le une alle altre o i grandi vuoti interni che ritroviamo soprattutto nei progetti delle case che l'architetto realizza per sé stesso. Anche quando si confronta con le preesistenze, egli attua delle operazioni di svuotamento delle masse architettoniche al fine di far divenire lo spazio la vera matrice dell'architettura e, nonostante queste importanti operazioni interne, le facciate non tradiscono l'intimità del progetto, ma si presentano al contesto come una composizione di volumi pieni in contrapposizione al vuoto retrostante.

La dicotomia interno-esterno, che sta alla base di quasi tutti i suoi progetti, aderisce ad un concetto di privacy che porta alla creazione di veri e propri paesaggi interni e pone Sauer e la sua architettura in discontinuità con alcuni dei postulati del Movimento Moderno, quale ad esempio la scomposizione analitica degli spazi e il loro conseguente disvelamento verso l'esterno. Ciò avviene nell'ottica di una ricerca di un nuovo rapporto tra progetto e contesto,



Louis Sauer, Pastorius Mews, Philadelphia, 1964.

dove per contesto non viene inteso esclusivamente quello fisico-percettivo, ma anche quello legato alla sfera dell'abitare urbano che, come diceva Rykwert, "è la comunicazione diretta tra l'inconscio della città e l'inconscio degli abitanti".

In questo si possono vedere la profondità e l'approccio, quasi archetipico, delle esperienze progettuali saueriane: la presenza di un luogo estremamente privato, intimo, capace di offrire un'estrema libertà agli stili di vita, dove le persone possono ritrovare una dimensione "altra" rispetto alla condizione pubblica e alle convenzioni sociali della città e del vivere comune.

Sauer approfondì ed affinò una sensibilità già ampiamente sviluppata nei confronti della gestione dello spazio interno e del tema della casa a patio, studiando le case e la cultura della tradizione giapponese; ciò permise un notevole arricchimento della propria capacità di gestione, soprattutto delle relazioni spaziali tra i vuoti interni all'edificio e le stanze che vi si affacciano, riuscendo a creare microcosmi introspettivi capaci di notevole intimità.

Oltre agli aspetti più strettamente legati alla poetica personale dell'architetto, esemplari risultano gli studi e le sperimentazioni operative che Sauer conduce sul tema degli alloggi e sui sistemi distributivi ad essi connessi. Interessante è porre l'attenzione sull'attitudine pragmatica di queste ricerche, sempre intese come tecniche necessarie al lavoro di progettazione, affinché esso si concretizzi come reale risposta alle necessità del mercato e ai bisogni delle persone a cui quelle abitazioni sono destinate.

In questo senso la figura di Sauer non è da intendersi né come quella di uno scienziato del metodo né come quella del filosofo della vita comunitaria e delle sue regole, egli incarna la figura dell'architetto capace di una visione globale ed allo stesso tempo concreta del progetto e delle sue implicazioni sociali.

Attraverso questo tipo di articolazione spaziale, Sauer



Louis Sauer, Locust Street Townhouses, Philadelphia, 1967-1969.



riesce a sviluppare progetti che abbinano un'elevata densità ad una grande qualità sia della vita privata che di quella in comune.

Ne sono esempio le varie realizzazioni e i progetti sviluppati per la zona di Society Hill a Philadelphia tra il 1964 ed il 1978. Tra questi esemplare è il caso di Penn's Landing Square (1968-1970), un intervento che si affaccia ad Est sul fiume Delaware e a Nord sulle Society Hill Towers, opera di I.M. Pei. Qui la combinazione planimetrica degli alloggi è il frutto di una complessa ricerca sui metodi di aggregazione e sulle relazioni tra spazio costruito e spazio vuoto. In questo modo, rimanendo all'interno del limite dei quattro piani d'altezza, in poco più di un ettaro vengono realizzate 118 unità abitative a doppio affaccio, capaci di offrire una metratura di 35mq e utili per ogni abitante, uno standard che in questa zona è normalmente riferito ad abitazioni di lusso.

In un contesto di tali proporzioni Sauer riesce a dare un'immagine pubblica delle case tale da reggere il confronto con la città, ma, com'è caratteristica dei lavori dell'architetto americano, la facciata ed il lato privato del complesso differiscono in maniera decisa. Il trattamento del paramento murario che separa il complesso edilizio dall'esterno, pur mantenendo caratteristiche di unitarietà, muta a seconda delle condizioni urbane contingenti e dei modi con cui vi si relaziona. Sui lati che si affacciano su Delancey Street, dove sorgono edifici di altezza variabile e le facciate presentano l'articolazione classica delle case a schiera, le singole unità residenziali vengono evidenziate e scandite attraverso i volumi delle terrazze, che si guardano lungo la strada generando un effetto ripetitivo dei volumi che si accompagna al carattere del contesto pur senza ricorrere ad alcun elemento di riferimento linguistico diretto. La facciata su Bruce Street, dovendosi confrontare con il vuoto urbano della piazza che accoglie le tre torri di Pei, presenta un carattere quasi monumentale



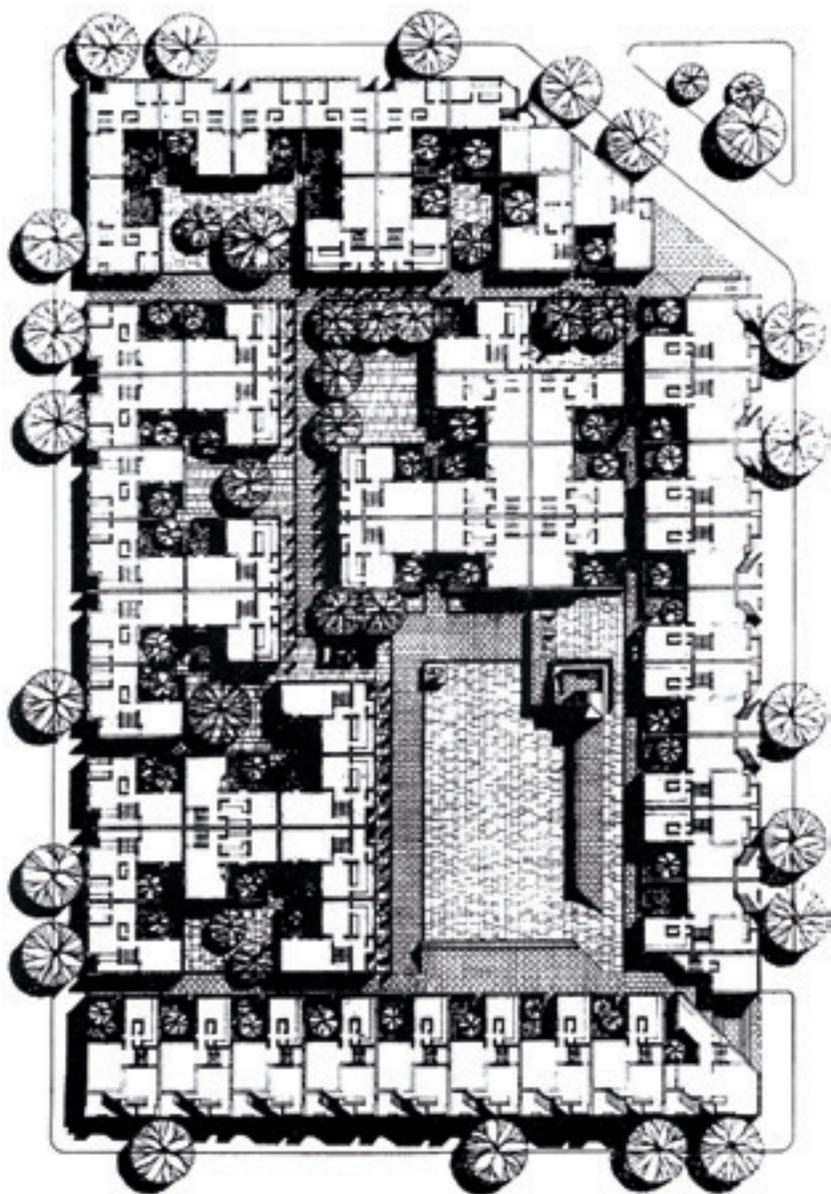
Louis Sauer, Penn's Landing Square, Philadelphia,

ed è caratterizzata dalla presenza di ampi volumi chiusi, costituiti dagli attici, posti al di sopra delle colonne alte due piani che si alternano ritmicamente alle finestre e alle aperture che segnano gli ingressi delle abitazioni. Proseguendo verso l'interno si ha un'intima sequenza di piazze e passaggi, una continua contrazione e dilatazione dello spazio in un susseguirsi di contrasti di luci ed ombre, di ambiti comuni e privati capaci di offrire una grande qualità del vivere comune.

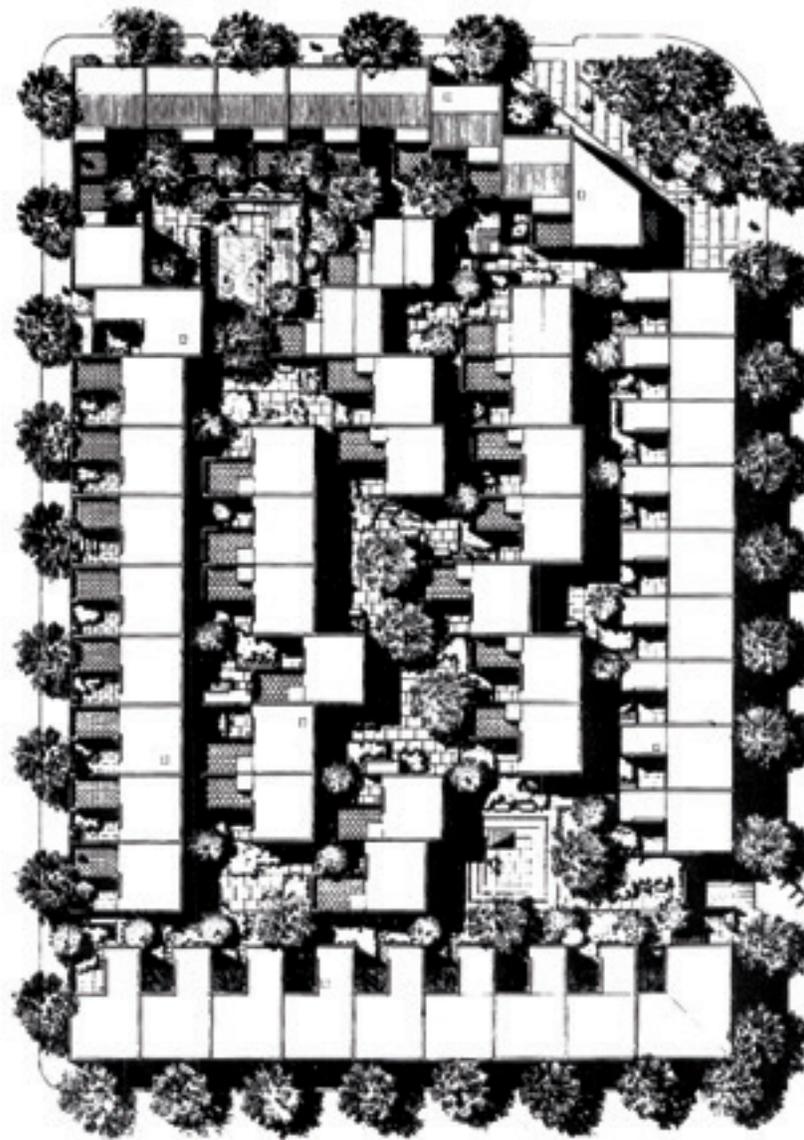
L'attenzione e la sensibilità con cui Sauer riesce a gestire questo alternarsi di situazioni, se da un lato sono il frutto di un'attenta gestione di tutti gli aspetti del progetto e della sua realizzazione, dall'altro fanno trasparire la fascinazione profonda che l'architetto nutre per la città antica europea e per la varietà e ricchezza di continuità del suo tessuto urbano. Grazie a questo particolare approccio egli riesce ad aggiungere una sorta di mondo mediano tra città e sfera familiare, e così, se lo spazio esterno del progetto risponde all'organizzazione urbana di Philadelphia, il mondo interno di Penn's Landing Square si configura come una città nella città, capace di creare un mondo di relazioni proprie, con spazialità e atmosfere differenti da ciò che la circonda.

Oltre all'approccio planimetrico e alla dicotomia tra immagine pubblica e spazio privato, ciò che rappresenta l'elemento chiave dei progetti residenziali di Sauer è il cosiddetto "pacchetto abitativo", che comprende più alloggi aggregati verticalmente ed orizzontalmente.

Generalmente, per la composizione del pacchetto abitativo, viene preferito l'impiego della tipologia ad "L" sia in pianta che in sezione, in questo modo, grazie alla possibilità di apertura su due ulteriori fronti rispetto alle cellule di forma rettangolare, si possono ottenere molteplici varianti dell'unità abitativa. Le varie aggregazioni permettono all'architetto di organizzare il complesso residenziale secondo le esigenze e le caratteristiche degli spazi e i rapporti con il contesto, mentre il singolo appar-



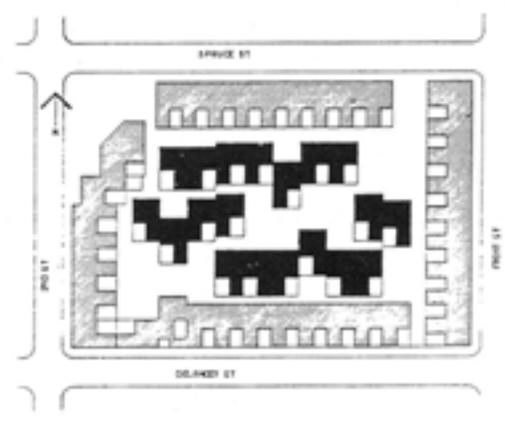
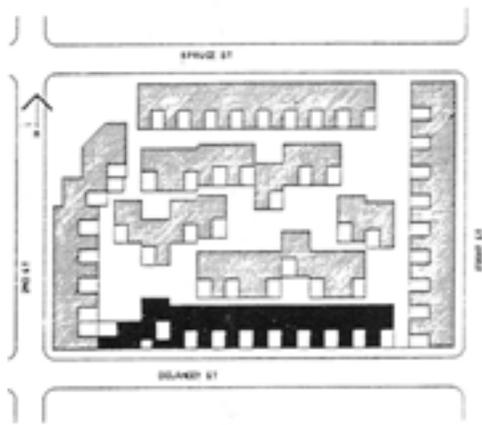
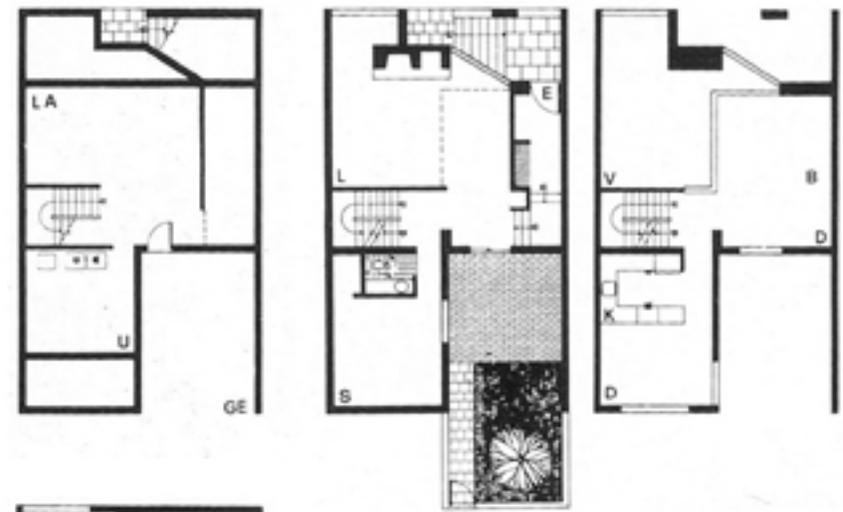
Louis Sauer, Penn's Landing Square - Planimetria generale della prima proposta di progetto (1967) che prevedeva la realizzazione di 59 alloggi con una densità di circa 225ab/ha.



Louis Sauer, Penn's Landing Square - Planimetria generale del progetto realizzato (1968-70), la densità residenziale è di 460ab/ha grazie alla realizzazione di 118 alloggi.



4mt



Louis Sauer, Penn's Landing Square - planimetrie di alcune delle tipologie abitative presenti nel progetto.
 Nelle pagine successive: viste del coomplexo edilizio.





tamento viene definito nella fase iniziale del progetto ed è conformato in base alle esigenze dei futuri abitanti e al rapporto che deve instaurare con le altre unità che andranno a costituire il pacchetto abitativo, e quindi definire il sistema complessivo del progetto.

Rispetto alla tradizione modernista, Sauer attua un ampliamento delle possibilità d'intervento attraverso una metodologia che, svincolandosi dal semplice rapporto cellula-edificio ed aggiungendo un ulteriore grado di complessità, porta alla triade cellula-pacchetto abitativo-edificio, in questo modo vengono superate le soluzioni omogenee ed iterative a favore di un sistema complesso e differenziato che fa di queste caratteristiche la propria ricchezza.²

2 I testi relativi a *Case basse ad alta densità e Louis Sauer, un approccio emblematico* di questo capitolo costituiscono la base in lingua italiana per l'articolo in lingua inglese comparso su *The Plan Journal* di recente (C. Meninno, *The right to housing: Architectural composition as a solution*, in *The Plan Journal* Vol. 7/2022 - Issue 2 [The right to housing], Bologna, Maggioli Spa - THE PLAN Journal, 2023). Entrambi gli scritti, d'altronde come tutto il resto del libro, rappresentano la riedizione e l'evoluzione della mia tesi di dottorato discussa nel 2009 presso l'Università degli Studi di Trieste, dal titolo *Housing: densità e qualità*.





CENTRALITÀ DELLA COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA

Successi e difficoltà di un approccio compositivo

Le *low-rise high-density houses* o case basse ad alta densità rappresentano un approccio progettuale originale e distintivo per la disciplina architettonica, in grado di offrire una notevole varietà tipologica all'interno di ogni singolo progetto in abbinamento ad una complessità spaziale particolarmente ricca, uno strumento che permette all'autore di attuare una grande ricerca linguistica senza compromette la propria efficacia. Non rappresenta un modello estetizzante o un approccio tale da indurre ad una replicazione formale di una serie di stilemi poiché esso basa la propria forza sull'articolazione delle masse costruite e sulla caratterizzazione dello spazio aperto secondo la sensibilità del progettista, adattandosi profondamente alle contingenze contestuali.

Una modellistica consente inoltre di raggiungere notevoli risultati per le economie connesse con la rigenerazione urbana e trova il suo terreno più fertile nel riutilizzo dei cosiddetti *brownfields* o *greyfields*, cioè quei terreni già precedentemente utilizzati e soggetti a demolizioni, così come quelli sottoutilizzati o facenti parte di lotti interclusi all'interno del costruito urbano. Per questa sua particolare caratteristica, può rappresentare un valido strumento soprattutto per la rigenerazione di quei brani di città dove l'intervento risulta particolarmente difficile se approcciato con i dispositivi progettuali che attingono ad una tradizione fondata sulla ripetizione seriale di unità abitative identiche tra loro.

Non da ultimo, all'interno di queste realizzazioni si registra l'instaurarsi di uno spiccato senso di comuni-

tà tra le persone che vi risiedono, elemento sicuramente influenzato dalla varietà di tipologie che soddisfano le diverse esigenze abitative, dalla qualità degli spazi aperti che caratterizzano gli interventi progettuali e da un sistema che, pur garantendo la privacy del singolo, stimola l'interazione tra gli abitanti.

In sintesi, le principali caratteristiche positive delle *low-rise high-density houses* sono connesse alla capacità di abbinare una densità alta o medio-alta con un'ampia varietà tipologica e compositiva; di conseguenza questo modello progettuale risulta in grado di:

- offrire un modello tipologico e aggregativo di estrema qualità sia dal punto di vista disciplinare che dal punto di vista dell'utente finale;
- aumentare la compattezza urbana;
- ridurre il consumo di suolo per quanto concerne il settore dell'edilizia abitativa;
- fornire una risposta alle molteplici necessità presenti all'interno del mercato immobiliare e, di conseguenza, fornire una risposta in linea con l'evoluzione delle dinamiche sociali urbane;
- contribuire alla realizzazione della cosiddetta "città da 15 minuti" attraverso l'aumento della densità urbana e la possibilità di far coesistere abitazioni e servizi grazie a una progettazione in grado di mettere in luce gli aspetti positivi di tali soluzioni;
- ridurre l'utilizzo dei veicoli privati a favore dell'utilizzo dei mezzi pubblici e dei sistemi ciclo-pedonali con una conseguente diminuzione dell'inquinamento urbano;
- incentivare stili di vita più sani, con una conseguente riduzione della pressione sul sistema sanitario locale;¹
- rendere sostenibili alle persone i servizi erogati

1 Una maggiore densità abitativa e il conseguente aumento di un utilizzo urbano di prossimità,

dal sistema pubblico e dal mercato privato;²

- favorire la creazione di un senso di comunità tra le persone che vi risiedono;
- aumentare la redditività degli investimenti immobiliari e di conseguenza consentire una maggiore qualità della realizzazione del progetto oltre ad innescare evidenti dinamiche virtuose riferibili all'innovazione in termini tecnologici ed ecologici.

Tutti questi risultati positivi derivano da un metodo basato sull'aggregazione di unità abitative in grado di dare soluzioni diversificate ai bisogni dei singoli e, contemporaneamente, dare forma compiuta al concetto dello "stare assieme" restituendo un significato preciso alla condivisione dell'ambiente abitativo.

Lo studio delle differenti tipologie utilizzate e l'individuazione dei principi aggregativi però da soli non sono

unito ad un maggiore utilizzo di sistemi ciclo-pedonali, permettono di migliorare la qualità dell'aria, di ridurre il numero di incidenti stradali, di incoraggiare stili di vita più attivi. Tutti questi aspetti permettono di ridurre il carico sul sistema sanitario e quindi migliorare la qualità del servizio stesso.

2 La sostenibilità dei servizi è direttamente connessa con i bacini di utenza. Se questo risulta particolarmente evidente in ambito privato, forse risulta meno chiaro in ambito pubblico, ma anche in questo caso la scarsità di persone rende meno urgente la programmazione di servizi di trasporto pubblico, di scuole, di servizi sanitari puntuali, etc. In particolare questo diviene molto chiaro in quelle realtà dove la tassazione viene richiesta attraverso gli organi di gestione locale di minor entità, come i comuni di piccole dimensioni o ad esempio i quartieri nel sistema anglosassone: un minor introito derivante dalle tasse risulterà insufficiente per finanziare l'erogazione dei servizi per la cittadinanza.

sufficienti al pieno raggiungimento di un risultato soddisfacente. Se la ricerca consapevole di un aumento della densità abitativa unita alla volontà di incrementare la qualità di vita delle persone rappresentano l'atto iniziale da cui derivano gli studi su questa tipologia, risulta fondamentale ed imprescindibile il ruolo dell'architetto che, grazie alla propria formazione culturale, artistica e tecnica, è in grado di attuare una sintesi creativa e funzionale dei molteplici fattori in gioco andando a determinare la qualità del progetto. Gli edifici residenziali plurifamiliari che ne derivano sono l'espressione di una precisa idea di collettività, articolata intorno ai percorsi e agli spazi che ne divengono concreta rappresentazione.

È la composizione architettonica il vero atto di sintesi di questo processo, dove la qualità del risultato è il frutto di questo saper fare, di una disciplina che non è possibile apprendere semplicemente in modo deduttivo, ma che deriva da anni di studi e interessi molteplici che costituiscono il bagaglio, unico ed irripetibile, di ogni architetto.

Grazie a questo approccio così particolare il progetto architettonico diviene risposta concreta per la qualità abitativa delle persone e riflessione sulle dinamiche urbane, dove la bellezza dei luoghi costituisce il vero e più duraturo elemento di sostenibilità dell'Architettura.

Nonostante le varie motivazioni a sostegno dell'utilizzo delle case basse ad alta densità, si registra una diffusione non molto ampia di progetti e ancor più di realizzazioni di questo tipo. Le motivazioni sono fondamentalmente di tre tipi: limitata conoscenza del metodo, restrizioni normative dovute ad assetti legislativi datati, complessità del processo di progettazione e realizzazione del progetto.

La scarsa diffusione di ricerche e di testi teorico-critici che prendono in analisi questa modellistica, unitamente alla conoscenza molto limitata sia all'interno dell'ambiente accademico che nei canali produttivi legati alla disci-

plina architettonica, hanno fatto sì che questo metodo progettuale risulti quasi sconosciuto per la maggior parte degli architetti e per chi si occupa di pianificazione dello sviluppo immobiliare.

Se la mancanza di diffusione e conoscenza rappresenta il motivo principale per cui questo approccio progettuale non trova larga applicazione, si registra un'oggettiva difficile applicazione all'interno di quei sistemi normativi che sono particolarmente votati al contenimento della densità urbana o caratterizzati da una regolamentazione che presenta limitazioni specifiche verso alcuni aspetti fondamentali del metodo preso in esame.

Infine, l'articolazione e la varietà delle soluzioni necessarie alla completa definizione degli interventi portano con sé un'intrinseca complessità dello sviluppo progettuale, che richiede una notevole sensibilità e capacità di gestione progettuale da parte dell'architetto che decide di utilizzare questo approccio. Questo implica la necessità di una maturità e di una esperienza professionale nella gestione del progetto che potrebbe risultare sfavorevole per gli architetti meno esperti. Analogo discorso vale per gli attori coinvolti nel processo di realizzazione di un'opera che richiede una forte propensione all'analisi di dettaglio e un'attenzione superiore alla media per la gestione qualitativa della realizzazione.

Per una modellistica possibile

Oltre all'opera di Sauer, che rappresenta uno dei momenti più alti per la definizione di questo approccio, il tema delle case basse ad alta densità ha avuto degli sviluppi progettuali sia nella seconda metà del '900 che in anni più recenti. Si può notare come le prime realizzazioni si hanno in ambiente anglosassone e centro-europeo, come evoluzione della radicata tradizione costruttiva riferita alle case in linea e alle *Siedlung*, così come in Nord Europa le teorie legate al co-housing, unite ad una spiccata sensibilità verso il rapporto con la natura, hanno stimolato varie riflessioni sul tema. Al di fuori di questi areali, la tipologia delle case basse ad alta densità verrà successivamente adottata in maniera puntuale in vari contesti, plasmandosi di volta in volta alle prerogative culturali e costruttive del luogo e dimostrando la propria flessibilità nell'adattarsi a programmi funzionali molto diversi tra loro.

Pur senza un'aderenza stringente all'approccio descritto nel precedente capitolo, gli esempi di seguito riportati si concretizzano come una modellistica possibile sul tema delle case basse ad alta densità. La varietà e la differenziazione dei progetti se da un lato mettono in luce la mancanza di una teorizzazione chiaramente definita e capace di informare in modo unitario gli esiti, dall'altro dimostrano l'interesse architettonico nei confronti di un tema, quale quello della densità svincolata da masse edilizie unitarie, capace di dare risposta all'esigenza di maggior compattezza del tessuto edilizio e di soddisfare le richieste di un mercato caratterizzato non più da una domanda omologata, bensì da un'ampia gamma di necessità differenti tra loro.

L'analisi di esempi progettuali si rende necessaria per la comprensione delle potenzialità di un approccio in grado di dare una serie di risposte concrete alle necessità territoriali, urbane e del singolo. La tipologia delle *low-ri-*

se high-density houses infatti si adatta a contesti sociali, geografici e culturali molto diversi tra loro secondo configurazioni spaziali tra le più varie, determinando gradi di complessità aggregativa molto differenti, anche se al loro interno rimane riconoscibile una matrice comune, costituita da una struttura gerarchica tra spazio pubblico, semi-pubblico e privato e le masse costruite.

Atelier 5 Siedlung Halen

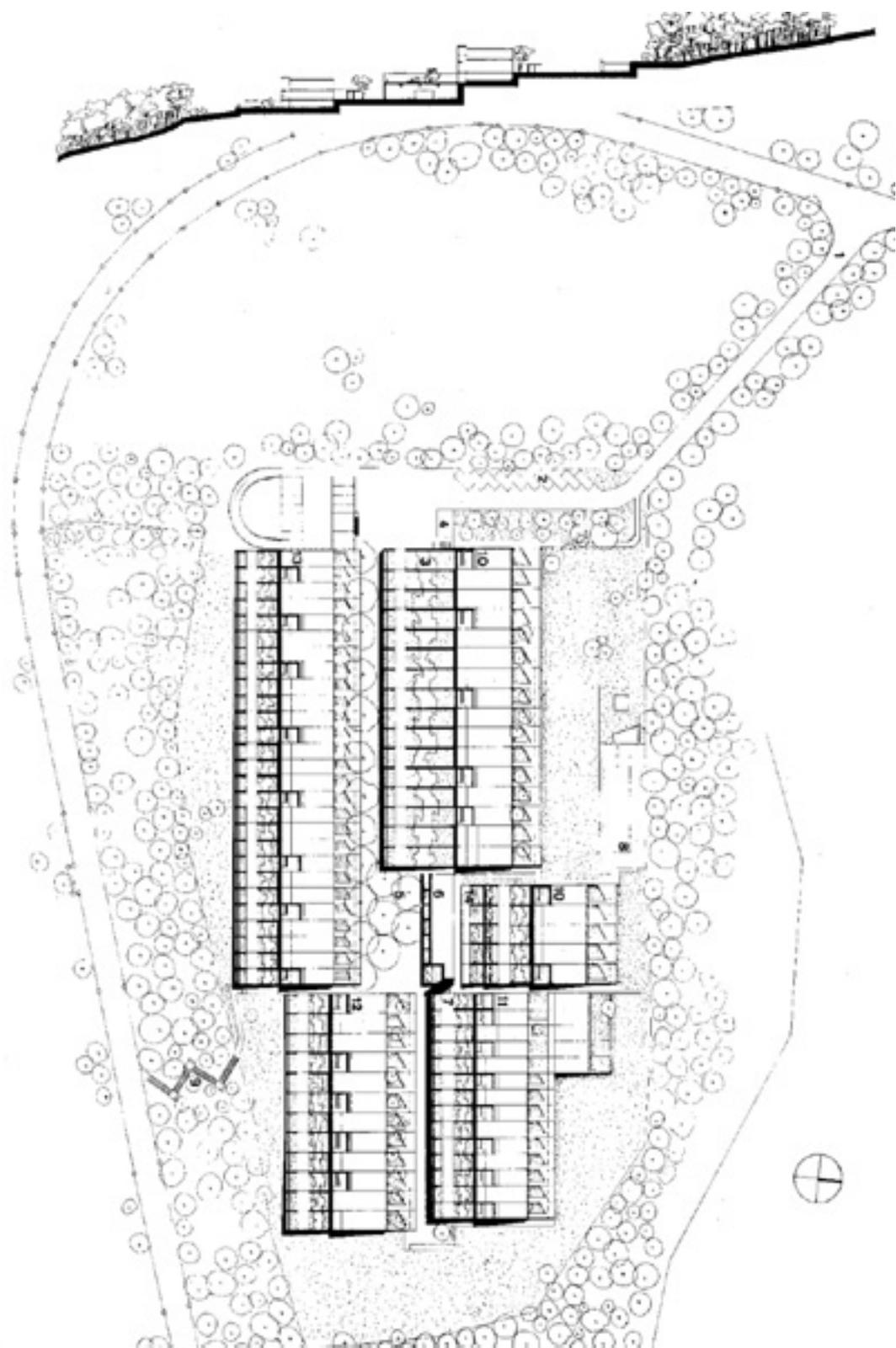
Herrenschwanden, Svizzera
1955 - 1961

Siedlung Halen, situato in una radura boschiva nei pressi di Berna, rimane ancor oggi uno dei progetti più iconici degli Atelier 5, studio che ha dedicato una larga parte della propria ricerca al tema dell'*housing* sviluppando e promuovendo la ricerca e la riflessione architettonica sul tema. Il progetto, pur non essendo situato all'interno del territorio urbano, rimane un vero e proprio manifesto sull'ottimizzazione dell'utilizzo del suolo, implementando densità e qualità allo stesso tempo. La trama costruttiva, frutto del ribaltamento sul piano orizzontale della verticalità dell'Unité d'Habitation, diviene il principio organizzatore degli spazi, e da essa deriva una ricchezza distributiva caratterizzata dall'assenza delle automobili, dalla morfologia delle strade, dalle piccole piazze e dai numerosi punti di sosta sviluppati secondo una chiara gerarchia che conferisce un carattere quasi urbano all'insieme.

Il complesso è costituito da 79 abitazioni organizzate su tre livelli e direttamente accessibili dallo spazio pubblico, oltre ad una serie di servizi comuni posti in prossimità degli spazi aperti maggiori.

Il linguaggio brutalista del cemento armato a vista si unisce alla grande presenza di spazi verdi, giardini pensili, terrazze erbose, vasche piantumate e patii che permettono un'appropriazione degli spazi sia privati che comuni da parte degli abitanti, mitigando la presenza dei volumi costruiti all'interno del contesto.





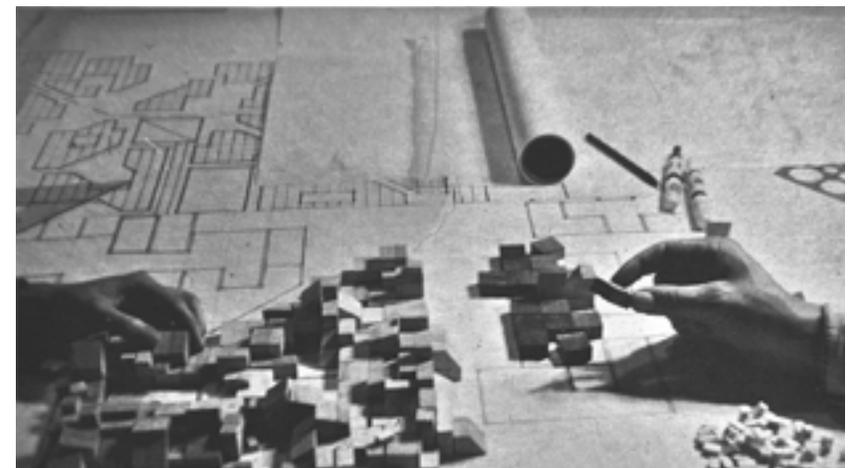
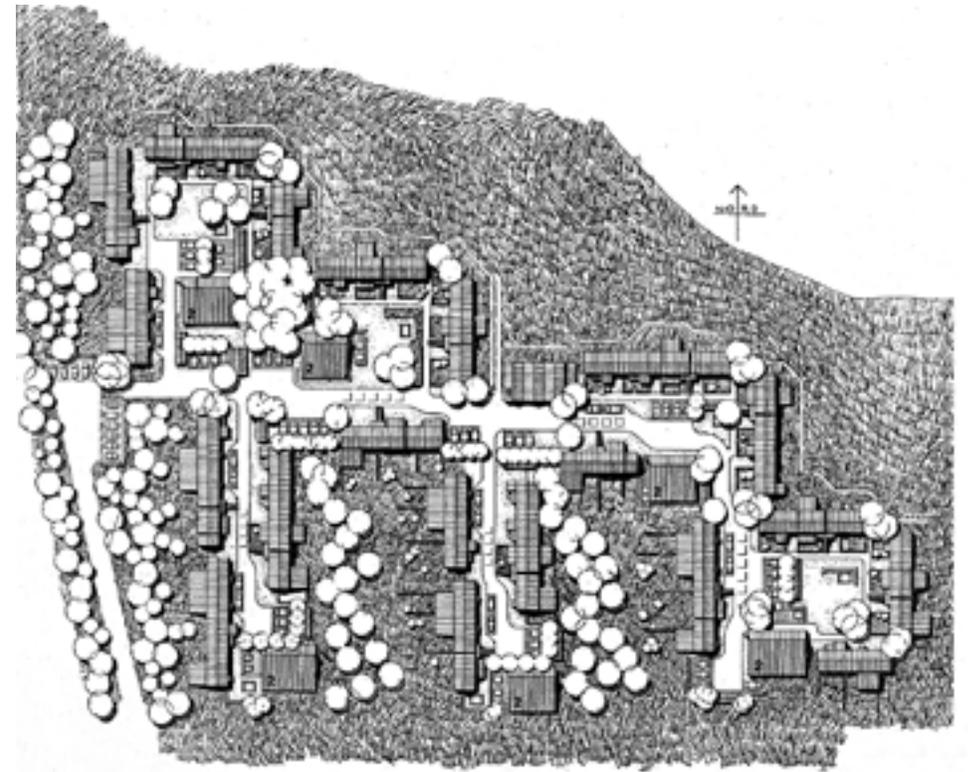
Vandkunsten Architects
Tinggården Housing

Herfølge, Danimarca
1971 - 1978

Nel 1971 l'Istituto Danese per la Ricerca Edilizia (SBI) bandì un concorso di architettura per indagare le forme alternative dell'abitare, quel concorso fu l'occasione per dare forma all'ideale di architettonico dello studio che si poneva in contrasto sia con i grattacieli che allora si stavano costruendo in modo sempre più diffuso, sia con la desolazione degli insediamenti suburbani di case unifamiliari. L'idea di progetto poneva l'accento sul concetto di comunità, dando ai residenti una reale influenza sul progetto che originariamente consisteva in 78 abitazioni suddivise in sei gruppi di famiglie, ognuna con un edificio comune da utilizzare per le attività condivise oltre ad una grande sala comune per tutti i residenti. Di fatto questa realizzazione, oltre ad indagare il tema delle *low-rise high-density houses* definisce in modo esemplare un modello per il tema del *co-housing*. Visto il successo dell'operazione, Tinggården è stato ampliato nel 1983-84 con un'operazione che ha portato al raddoppio del numero delle abitazioni.

Il progetto ha segnato l'inizio dello studio Vandkunsten: Tinggården rappresentò un vero e proprio manifesto per loro, definendo le posizioni architettoniche che avevano su ogni aspetto, dal modo in cui si doveva dar forma alla società al funzionamento della comunità, dall'interazione tra ambiente costruito e quello naturale alla scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Idee che hanno segnato negli anni lo sviluppo dello studio e del loro modo di affrontare il progetto architettonico.





West 8
Borneo - Sporenburg

Amsterdam, Olanda
1993 - 1997

Nelle due penisole ottenute dalla dismissione di una parte dei *docks* di Amsterdam sono state inserite 2500 case con una densità particolarmente alta, pari a 100 unità per ettaro. Il *masterplan* d'intervento elaborato da West 8 prevede la realizzazione di un'edificazione a tappeto interrotta da 3 grandi blocchi, sempre a destinazione abitativa e definiti dagli stessi autori come dei "meteoriti caduti in un mare di case" e che divengono dei veri e propri *land-mark* del contesto urbano.

La componente delle case bassa ad alta densità è costituita in larga parte dalla reinterpretazione delle case tradizionali olandesi che si affacciano sul canale, attraverso l'utilizzo di edifici a tre livelli, piani terra alti 3,5 metri con accesso individuale e diretto dal piano terra ed orientati verso una dimensione intimistica attraverso l'utilizzo di giardini pensili, patii e vuoti interni pari alla metà del volume di ogni casa.

La scelta di affidare la progettazione di dettaglio a diversi studi professionali ha dato origine ad una grande varietà realizzativa, animando la percezione esterna e, allo stesso tempo, rispondendo al desiderio di distinzione delle persone che vi abitano.





Heren 5



Kother & Salman



Ena van Sambeek



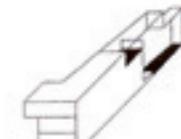
Wim Kloosterboer



Claus & Kaan



Hühne & Rapp



Van Herk



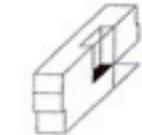
Kees Christiaanse



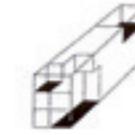
Hans Töpker



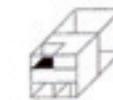
Marlies Röhrner



Herman Zeinstra



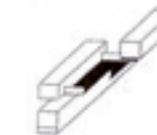
Van Berkef & Bos



DKV



Xaver de Geyter



Willem Jan Neutelings



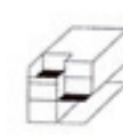
O.M.A.



Claus & Kaan



Liesbeth van der Pol



Willem Jan Neutelings



**Wild Rabbits Architects
Habitat Intermediaire,
Abitazioni ad Alta Densità**

**Clamart, Francia
2007**

La proposta progettuale, elaborata assieme a Maud Martzolf, è la risposta ad un concorso ad inviti per un operatore di edilizia sociale francese e prevede la realizzazione di 60 alloggi divisi in 6 tipologie. L'impianto, elaborato sulla base di una rigida griglia geometrica, riesce a ricreare spazi pubblici ed intimità private tali da non rendere immediatamente percepibile l'alta densità raggiunta dal progetto.

Le case, quasi tutte con accesso privato a partire dalle zone pubbliche e semi-pubbliche, sono inoltre caratterizzate dalla presenza di giardini pensili, capaci di riportare le superfici verdi quasi alle medesime quantità precedenti l'intervento.

Questo progetto fa parte di una specifica ricerca sull'*habitat intermédiaire*, che lo studio WRA ha perseguito sulla scia di una forte e radicata tradizione progettuale volta alla densificazione delle periferie francesi che si era sviluppata soprattutto a cavallo degli anni '60 e '70 e poi progressivamente abbandonata. Tale approccio, negli ultimi anni, è stato oggetto di un rinnovato interesse che ha portato a nuovi studi e progetti sul tema.

Il progetto di WRA è l'unico non realizzato tra quelli indicati in questa breve raccolta, tuttavia l'esemplarità, la chiarezza progettuale e l'aderenza a quanto teorizzato da Sauer lo rende estremamente utile alla comprensione della tipologia indagata.





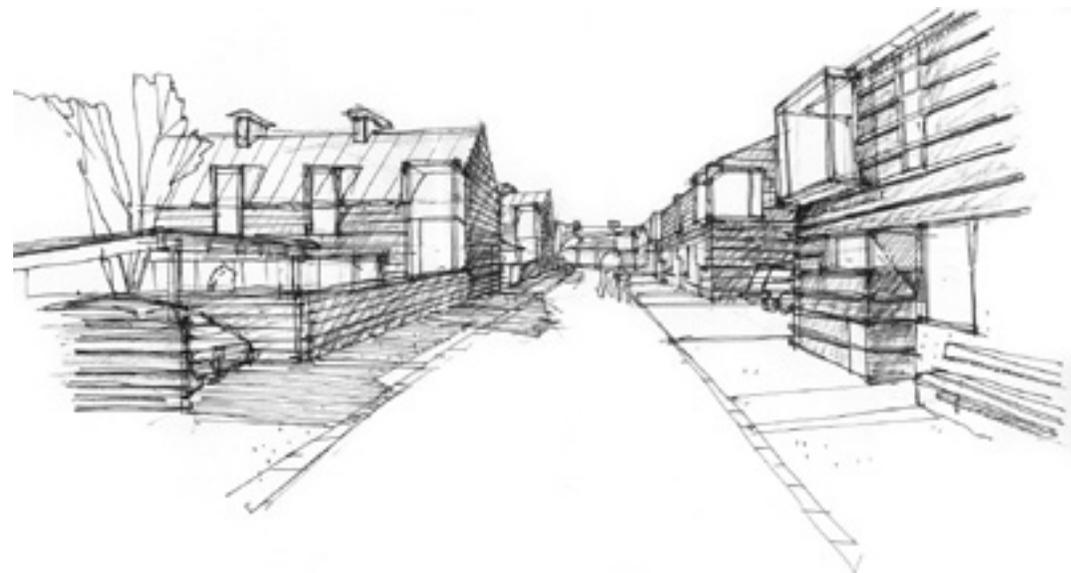
Vandkunsten Architects
Houses in Viken

Viken, Svezia
2000 - 2001

Il progetto, sviluppato per un'associazione di edilizia popolare, comprende 58 abitazioni distribuite sul terreno e si ispira fortemente al modello insediativo dell'antico borgo di pescatori, con i suoi vicoli, le strade e i vari passaggi stretti che favoriscono l'interazione e gli incontri tra le persone. Qui la tipologia delle case basse ad alta densità ha reso possibile la creazione di un intervento di edilizia popolare con standard qualitativi molto alti grazie all'ottimizzazione nell'utilizzo del terreno disponibile e quindi con un attento contenimento dei costi di costruzione e di mantenimento del quartiere nel suo complesso.

I semplici volumi, caratterizzati da ampie aperture che accolgono generosamente la luce nordica, racchiudono delle unità a volume unico su due livelli o abitazioni doppie che si sviluppano su un piano e mezzo ciascuna. Gli esterni dei volumi, caratterizzati da tonalità scure si inseriscono delicatamente in un contesto verde molto gradevole mentre gli scorci che si creano tra gli edifici, le aree private, le strade semi-pubbliche e le aree dedicate al gioco dei bambini completano il repertorio progettuale che costituisce uno degli elementi qualitativi di questo approccio progettuale.



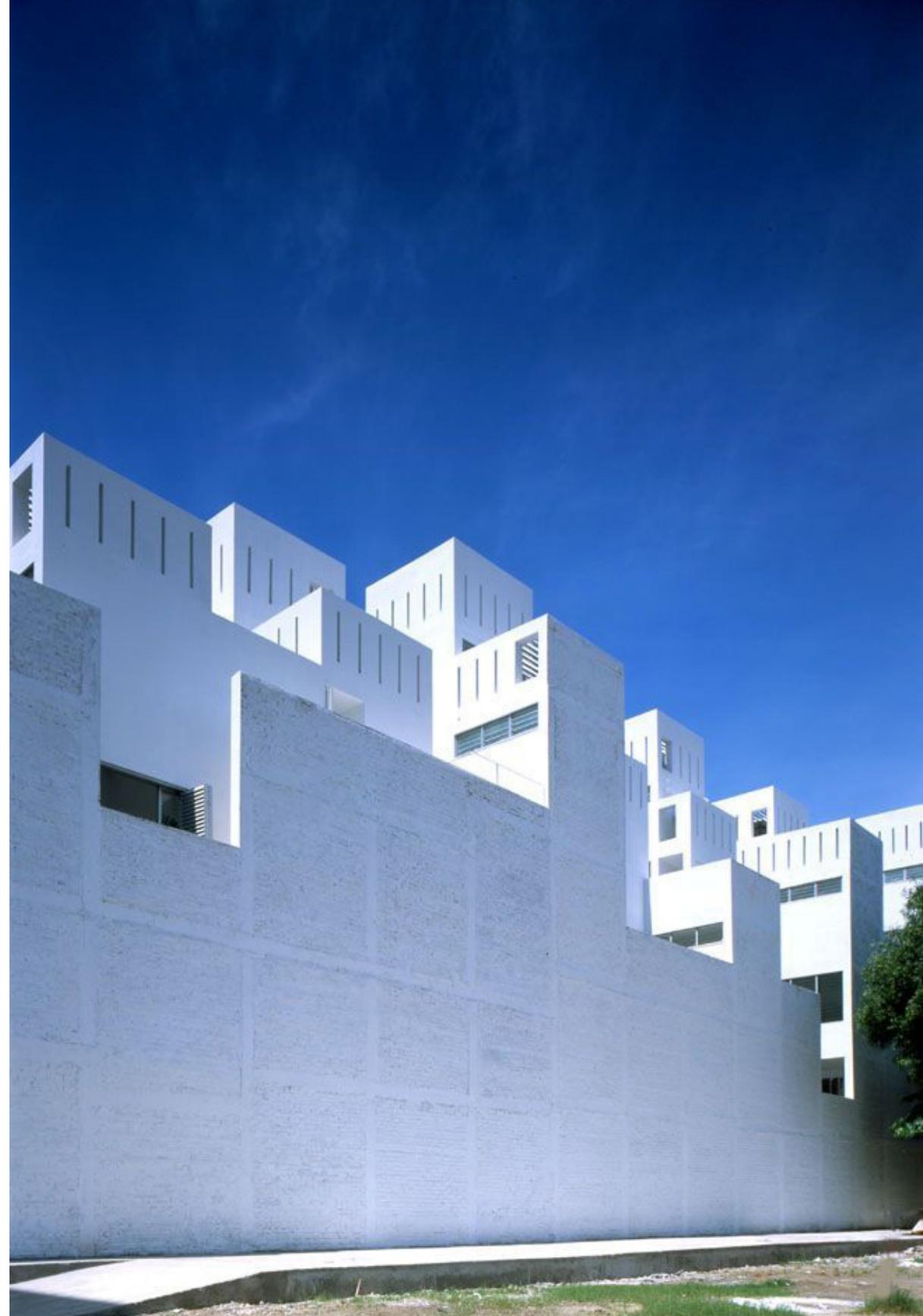


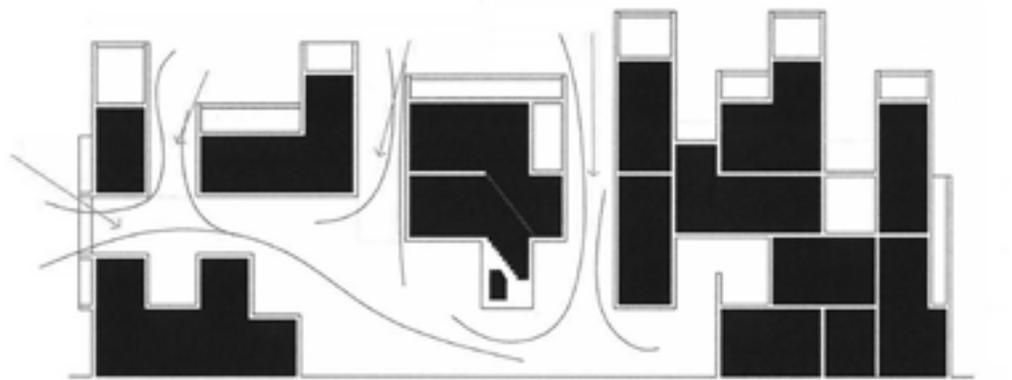
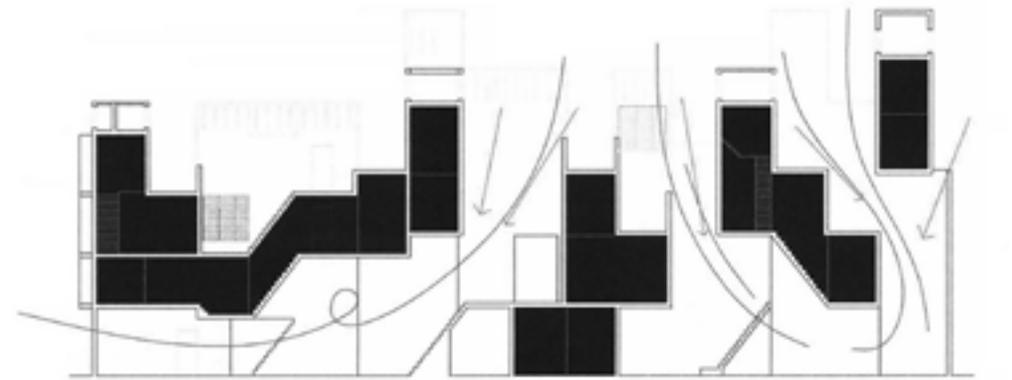
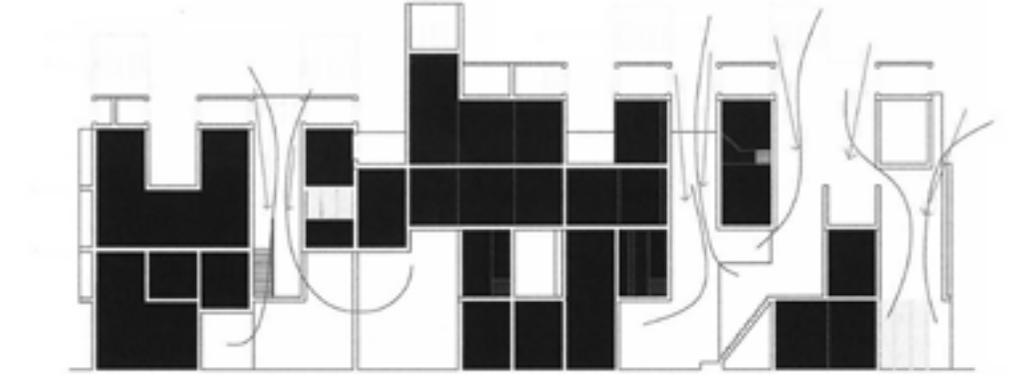
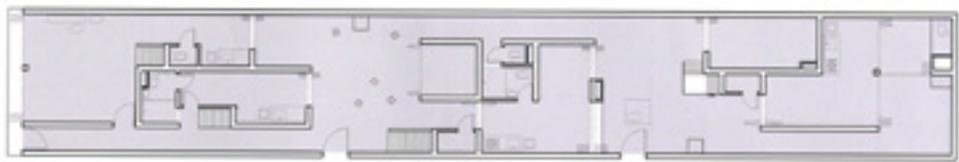
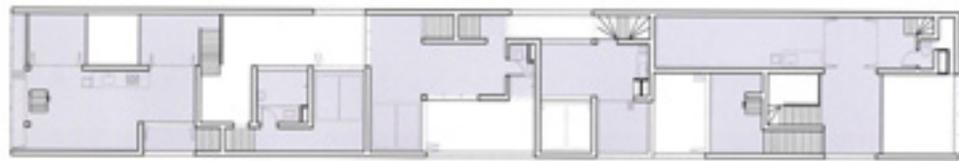
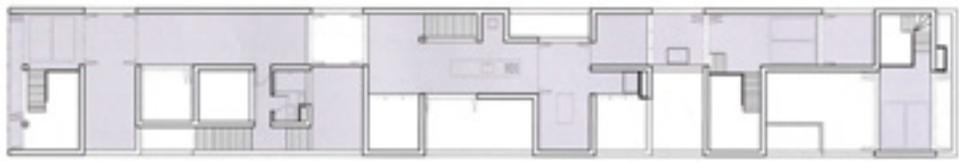
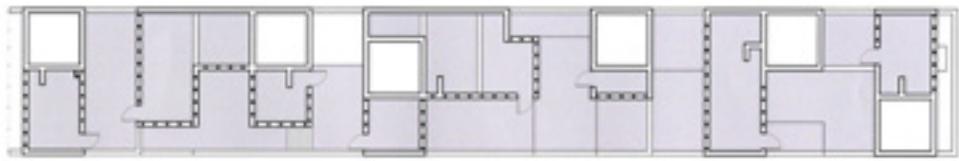
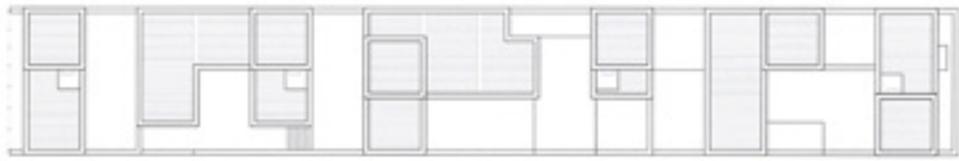
Kazuhiro Kojima
Space Block Hanoi Model

Hanoi, Vietnam
1999 - 2003

Questo edificio residenziale sperimentale è stato sviluppato in collaborazione con i ricercatori dell'Università di Tokyo e dell'Università Nazionale di Ingegneria Civile di Hanoi sul tema dello "sviluppo di un modello di quartiere residenziale ad alta densità con proprietà di bassa emissione in un clima caratterizzato da alte temperature e alta umidità (monsone asiatico)". Il progetto prevede lo sviluppo su 4 livelli e costituisce il modello base per la realizzazione di una densità residenziale pari a 1.000 ab/ha senza ricorrere ad alcun impianto di climatizzazione, risultato molto importante in considerazione delle condizioni climatiche di Hanoi. La densità particolarmente alta è dovuta al fatto che la ricerca si prefigge anche l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo al fine di ampliare la disponibilità di verde produttivo all'interno del territorio vietnamita.

Le differenti unità abitative, aggregate secondo uno schema particolarmente articolato sia in pianta che in sezione, sono connesse da una serie di patii che divengono delle vere e proprie estensioni delle stanze private, favorendo le possibilità di incontro e di interazione sociale. Il rapporto di porosità del tessuto abitativo è pari al 50% e il disegno degli spazi aperti e delle soluzioni architettoniche di dettaglio sono state ottimizzate servendosi di un sistema di progettazione CFD (*computer fluid dynamics*) al fine di favorire un'ottimale circolazione dell'aria.







**Peter Barber Architects
Donnybrook Quarter**

**Londra, Gran Bretagna
2002 - 2006**

Donnybrook Quarter è un quartiere di case basse ad alta densità realizzato in seguito alla vittoria del concorso "*Innovations in Housing*" bandito dall'Architecture Foundation. Il progetto riesce ad unire delle case di modesta altezza con un'estrema densità abitativa e con la varietà di destinazioni d'uso, abbinando la residenza a piccoli spazi commerciali e terziari. Il costruito si sviluppa attorno a due nuove strade alberate che attraversano il sito creando connessioni spaziali molto forti con l'intorno e ponendosi in stretta relazione con la complessità delle articolazioni degli spazi privati. Da un punto di vista compositivo e linguistico, si evidenzia come la tradizione inglese delle case accostate si fonda con elementi architettonici modernisti e con strutturazione degli spazi aperti che rimandano ad una matrice mediterranea. Questi elementi, pur evidenziando una interessante volontà di ibridazione rispetto alle tradizioni locali, pongono alcuni dubbi in merito all'appropriatezza rispetto alle condizioni climatiche e ai modi di utilizzo degli spazi aperti.

Il progetto, oggetto di numerosi premi e riconoscimenti internazionali, ha il merito di aver stimolato analoghe ricerche nell'architettura britannica contemporanea oltre a costituire l'*incipit* per una serie di analoghi progetti sviluppati dallo studio.





Densità e Urbanità, prospettive future

Il tema della densità applicato alla condizione urbana ha spesso avuto un ruolo centrale nel dibattito legato alla pianificazione e alla gestione urbana con evidenti risvolti per la progettazione architettonica. Alla fine dell'Ottocento e nei decenni successivi l'indirizzo principale era caratterizzato da una volontà di riduzione della densità urbana, questo per dare una risposta alle problematiche derivanti dalle pessime condizioni di vita di una larga parte della popolazione cittadina. Nei decenni seguenti, risolte tali difficoltà, sono emerse una serie di devianze nell'evoluzione urbana, una su tutte il fenomeno dello *sprawl*, una sorta di autoisolamento fatto di abitazioni unifamiliari che ha mutato profondamente la forma della città.

La residenza di questi luoghi smette di essere un fatto urbano e diviene il vero elemento diluitore che contribuisce all'eccesso di utilizzo di suolo, trascinando con sé la necessità di infrastrutture dedicate al raggiungimento di queste abitazioni e delle relative forniture dei servizi minimi necessari. Inoltre, sarà proprio questa deriva abitativa a costituire il terreno fertile ed il contesto ideale per l'ideazione e la proliferazione dei grandi aggregati commerciali.

In questa situazione la necessità di urbanità emerge secondo il principio che essa stessa si manifesta nella sua evidenza proprio nel momento in cui vengono a mancare, in toto o in parte, alcuni degli elementi che la connotano. Una definizione sfuggente quella legata all'urbanità, indicata da Georg Simmel come "*large city intellectual life*" o altrimenti intesa come la consapevolezza della progressiva aggiunta di sfaccettature legate a tutti quelli aspetti qualitativi che contribuiscono a connotare positivamente la città. Verrebbe da dire più uno stato mentale che un fatto quantitativamente definibile, un'adesione ad una condizione materiale ed immateriale allo stesso tempo, in una certa misura paragonabile con il profondo senso di

appartenenza alla *polis* greca o a ciò che gli antichi romani definivano come *urbanitas* in contrapposizione al concetto di *rusticitas*.

La ricerca di una rinnovata urbanità unita ad una sostenibilità vera — dove il tema della bellezza deve necessariamente ritornare ad essere il cardine di tale ragionamento — rappresentano gli elementi guida per dare soluzioni utili alle città del futuro e alla qualità di vita delle persone. Ed è in questo quadro che si inserisce, con estrema delicatezza, questa ricerca: un approfondimento volto a ridare luce a soluzioni già indagate in passato ma scarsamente conosciute, strumenti potenzialmente molto preziosi che, assieme ad altri, potranno dare un contributo notevole al miglioramento della condizione urbana e, di conseguenza, del territorio in cui le città sono inserite.

Un approccio, quello delle case basse ad alta densità, in grado di realizzare luoghi di grande qualità che possono costituire dei nuovi fatti urbani all'interno della città.

BIBLIOGRAFIA RAGIONATA

ARCHITETTURA E CITTÀ: TEMI GENERALI

A. Aalto, *Idee di architettura*, Bologna, Zanichelli editore, 1991

AA.VV., *Città – Architettura e società vol.I – II, Catalogo della 10. Mostra Internazionale di Architettura di Venezia*, Venezia, Marsilio Editori, 2006

C. Aymonino (a cura di), *L'abitazione razionale. Atti dei congressi CIAM 1929-1930*, Padova, Ed. Marsilio, 1971

C. Martí Arís, *Le variazioni dell'identità - il tipo in architettura*, Milano, Edizioni Clup di Città Studi, 1990

Z. Bauman, *Fiducia e paura nella città*, Milano, Paravia Bruno Mondadori Editori, 2005

G. Bramley, S. Power, *Urban Form and Social Sustainability: The Role of Density and Housing Type, Environment and Planning B: Planning and Design*, 36(1), 30-48, Los Angeles (US), SAGE publishers, 2009

D. Batchelor, *Cromofobia. Storia della paura del colore*, Milano,

Bruno Mondadori Editore, 2001

D. Calabi, *Storia dell'urbanistica europea*, Milano, Bruno Mondadori Editore, 2004

A. de Botton, *Architettura e felicità*, Parma, Ugo Guanda Editore, 2006

M. Guccione, A. Vittorini (a cura di), *Giancarlo De Carlo - Le ragioni dell'architettura*, Milano, Electa - DARCO, 2005

R. Koolhaas, *Delirious New York*, Milano, Electa, 2000

G. Martinotti, *Metropoli – la nuova morfologia sociale della città*, Bologna, Ed. il Mulino, 1993

J. Maeda, *Le leggi della semplicità*, Milano, Bruno Mondadori Editore, 2006

R. Moneo, *Inquietudine teorica e strategia progettuale*, Milano, Electa, 2004

R. Moneo, *La solitudine degli edifici e altri scritti, vol.I e II*, Torino, Umberto Allemandi & C., 2004

P. Petrucci, *Visioni di città – Le forme del mondo spaziale*, Torino,

Einaudi Editore, 2009

L. Quaroni, *Progettare un edificio. Otto lezioni di architettura*, Roma, Kappa Edizioni, 2001

J. Rykwert, *La casa di Adamo in Paradiso*, Milano, Adelphi Edizioni, 1972

E. N. Rogers, *Gli elementi del fenomeno architettonico*, Milano, Christian Marinotti Edizioni, 2006

M. Romano, *La città come opera d'arte*, Torino, Einaudi Editore, 2008

A. Rossi, *Scritti scelti sull'architettura e la città, 1956-1972*, Milano, CittàStudiEdizioni, 1995

C. Rowe, *L'architettura delle buone intenzioni - verso una visione retrospettiva possibile*, Bologna, Edizioni Pendragon, 2005

B. Secchi, *La città del ventesimo secolo*, Roma - Bari, Editori Laterza, 2005

A. Vidler, *Il perturbante dell'architettura – Saggi sul disagio nell'età contemporanea*, Torino, Einaudi Editore, 2006

P. Zumthor, *Pensare architettura*, Milano, Electa, 1998

CITTÀ, DENSITÀ E SOSTENIBILITÀ URBANA

J. H. P. Bay, S. Lehmann, *Growing Compact. Urban Form, Density and Sustainability*, Londra e New York, Routledge, 2017

M. Y. Berghauer Pont, P. A.

Haupt, *Space, Density and Urban Form*, Delf, TU Delft, 2009

N. Emery, *L'architettura difficile – filosofia del costruire*, Milano, Christian Marinotti Edizioni, 2008

A. Duany, E. Plater-Zyberk, J. Speck, *Suburban Nation. The rise of Sprawl and the decline of the American Dream*, New York, North Point Press, 2010

D. Gauzin Müller, *Sustainable Architecture and Urbanism: Concepts, Technologies, Examples*, Berlino, Birkhäuser - Springer, 2002

M. C. Gibelli, E. Salzano, *No Sprawl*, Firenze, Alinea Editrice, 2006

A. R. Khavarian-Garmsir, A. Sharifi, M. H. Hossein Abadi, Z. Moradi, *From Garden City to 15-minute City: A historical perspective and critical assessment*, in Land, Vol. 12, n°2, 2023

J. Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, New York, Random House, 1961.

P. La Greca, A. Sgobbo, F.D. Moccia, (a cura di), *Urban Density & Sustainability*, Rimini, Maggioli Editore, 2021

C. Meninno, V. Rodani, *The shopping center as/is a meeting place*, Trieste, EUT Edizioni Università di Trieste, 2020

C. Moreno, *Living in happy proximity*, in Area n.175 - Living today, marzo/aprile 2021.

R. Koolhaas, *Junkspace*, Maccratta, Quodlibet, 2008

J. A. Ramirez, *La metafora dell'alveare nell'architettura e nell'arte*, Milano, Paravia Bruno Mondadori Editori, 2002

M-A. Ray, R. Sherman, M. Zardini (a cura di), *The Dense-City. After the Sprawl*, Milano, Electa, 1999

L. Reale, *Densità Città Residenza - tecniche di densificazione e strategie anti-sprawl*, Roma, Gangemi Editore, 2008

R. Rogers e P. Gumuchdian (a cura di), *Cities for a small planet*, Londra, Faber and Faber, 1997

R. Rogers e Urban Task Force, *Towards a strong urban Renaissance*, Londra, Urban Task Force Ed., 2005

C. Whitehead, *The Density debate, a personal review*, Londra, London School of Economics and Cambridge Center for Housing and Planning research, 2008

ABITARE COLLETTIVO: ARCHITETTI E ARCHITETTURE

AA.VV., *Verso una nuova qualità dell'abitare*, Roma, EdilStampa, 2005

C. M. Arís, *Las formas de la residencia en la ciudad moderna*, Barcellona, Universitat Politècnica de Catalunya, 1991

C. Benincasa (a cura di), *Il labirinto dei Sabba - L'architettura di Reima Pietilä*, Bari, Dedalo libri, 1979

V. Chiaia, *L'alternativa tipologica*.

Contributi e proposte. Case a patio e case a terrazzo, Bari, Edizioni Dedalo, 1979.

G. Corbellini, *Housing is back in town. Breve guida all'abitazione collettiva*, Siracusa, LetteraVentidue, 2012

A. d'Onofrio, *Herzog & de Meuron - Anomalie della Norma*, Roma, Edizioni Kappa, 2003

M. Farina, *Spazi e figure dell'abitare*, Macerata, Quodlibet, 2012

C. Fochs (a cura di), *Coderch 1913-1984*, Barcellona, Editorial Gustavo Gili, 1989

W. Förster, *Housing in the 20th and 21st Centuries*, Monaco, Prestel, 2006

G. Fraziano (a cura di), *Abitare e bellezza*, Trieste, Lint Editoriale, 2008

F. Fromonot (a cura di), *ÿorn Utzon*, Milano, Electa, 1998

P. Giardiello, *City in a box*, in Area n.118 - Condominium, settembre/ottobre 2011

S. Guidarini, *Ignazio Gardella nell'architettura italiana - opere 1929/1999*, Ginevra - Milano, Skira Editore, 2002

B. Gopnik e M. Sorkin, *Moshe Safdie - Habitat '67*, Montreal, Torino, Ed. Testo & Immagine, 1998

H. Kollhoff, *Abitare*, in Area n.68 - Housing, maggio/giugno 2003

B. Leupen, H. Mooij, *Housing Design, A manual*, Rotterdam, NAI Publishers, 2011

D. Modigliani, *L'edilizia residenziale*

pubblica nella città contemporanea, in L'industria delle costruzioni n.421 - Housing in Italia, settembre-ottobre 2011

A. Mostaedi, *Apartment Architecture Now - residential developments*, Barcellona, Edizioni Links books - C. Broto & J. M. Minguet, 2003

Multiplicity Lab, *Milano - cro-nache dell'abitare*, Milano, Bruno Mondadori Editore, 2007

S. Ray, *R. Erskine: architetture di bricolage e partecipazione*, Bari, Dedalo Libri, 1978

M. A. Segantini, *Atlante dell'abitare contemporaneo*, Milano, Skira Editore, 2008

P. Valle, *Mecanoo - pragmatismo sperimentale*, Milano, Skira Editore, 2007

L. Waechter-Böhm, *Baum-schlager & Eberle - buildings and projects 1996/2002*, Vienna - New York, Ed. Springer, 2003

E. Woodman, *Home / Away - 5 British architects build housing in Europe*, 11th International Architecture Exhibition - Biennale di Venezia, British Pavilion, Londra, British Council Editions, 2008

M. Zammerini, *Edifici per abitare*, Roma, EdilStampa, 2004

HOUSING E DENSITÀ

M. Althorpe, A. Batchelor, *Revolutionary Low Rise - Informing London's Suburban Densification*, Londra, The Architecture Foundation, 2019

S. Chermayeff, C. Alexander, *Spazio di relazione e spazio privato*, Milano, Il Saggiatore di Alberto Mondadori Editore, 1968

G. Corbellini, *Uniformità e variazione - lo spazio urbano nei quartieri contemporanei*, Venezia, Cluva Editrice, 1990

E. Greeves, *The Development of Housing in Britain 1870-2008*, 11th International Architecture Exhibition - Biennale di Venezia, British Pavilion, Londra, British Council Editions, 2008

D. Milanović, L. Vasilevska, *Influence of private open spaces on the quality of living in low-rise high density housing*, in Architecture and Civil Engineering, Vol. 16, n°2, 2018, pp. 293-305

J. Morgan, *The work of Louis Sauer*, in Monthly Magazine of Urban Housing 8001, Tokio, Kajima Institute Publishing Co, 1980

J. Mozas, A. Fernández Per, *Density - new collective housing*, Vitoria-Gastei, A+T ediciones, 2006

J. Mozas, A. Fernández Per, J. Arpa, *Dbook. Density, Data, Diagrams, Dwellings*, Vitoria-Gastei, A+T ediciones, 2007

J. Mozas, A. Fernández Per, J. Arpa, *HOCO, Density Housing Construction & Cost*, Vitoria-Gastei, A+T ediciones, 2009

Museum of Modern Art (New York, N.Y.), *Another chance for housing: low-rise alternatives: Brownsville, Brooklyn, Fox Hills, Staten Island: (Catalogue of) an exhibition at the Museum of Modern Art*, June 12 - August 19, 1973, New York (USA), (editore

sconosciuto),1973

L. Sauer, *Joining old and new: neighborhood planning and architecture for the city revitalization*, in Arch. Behav. Vol.5, n.4, 1989, pp.305-338

A. Saggio, *Five masterworks by Louis Sauer*, Raleigh, Lulu Press, 2012

A. Saggio, *Louis Sauer the architect of Low-rise High-density Housing*, Raleigh, Lulu Press, 2014

A. Saggio, *Progettare la residenza, dissertazione in Composizione Architettonica*, Roma, Università degli Studi "La Sapienza", 1990

A. Saggio, *Un architetto americano – Louis Sauer*, Roma, Officina Edizioni, 1988

S. Sano, I. Filipović, D. Radović, *Public-private interaction in low-rise, high-density Tokyo: A morphological and functional study of contemporary residential row-houses*, The Journal of Public Space, 5(2), 2020, pp. 63-88

C. Schittich, *Alta densità abitativa*, Monaco di Baviera, Edizioni Detail e Basilea, Birkhäuser, 2005

C. Schittich, *Semi-detached and terraced houses*, Monaco di Baviera, Edizioni Detail e Basilea, Birkhäuser, 2006

H. Schramm, *Low Rise - High Density. Horizontale Verdichtungsformen im Wohnbau*, Vienna, Springer-Verlag, 2008

W. Sonne, *Urbanity and density in 20th Century urban design*, Berlino, DOM Publishers, 2017

L. Trabattoni, *L'incerto abitare, gli spazi collettivi all'interno della residenza ad alta densità*, Santarcangelo di Romagna, Maggioli Editore, 2020

R. Uytengaak, *Cities full of space, qualities of density*, Rotterdam, 010 publishers, 2008

SITOGRAFIA

Communities and Local Government, Planning Policy Statement 3 (PPS3). Housing, Londra, The Stationery Office, 2011
<https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Policy_documents/PPS3.pdf>

European Environment Agency, Europe's environment : an assessment of assessments, Publications Office, 2011
<<https://data.europa.eu/doi/10.2800/78360>>

European Environment Agency, *Urban sprawl in Europe. Joint EEA-FOEN report*, 2016
<<https://www.eea.europa.eu/publications/urban-sprawl-in-europe>>

Hanoi model da Coelacanth and Associates
<<https://c-and-a.co.jp/en/projects/space-blocks-hanoi-model/>>

G. Hansen, Costruzioni basse ad alta densità, Domus, 2013
<https://www.domusweb.it/it/architettura/2013/06/3/low_rise_high_density.html>

Hidden Architecture Journal, Penn's Landing Square
<<https://hiddenarchitecture.net/penns-landing-square/>>

Home & Communities Agency, Urban Design Compendium 1 & 2, London
<https://udc.homesandcommunities.co.uk/urban-design-compendium?page_id=&page=1>

homesandcommunities.co.uk/urban-design-compendium?page_id=&page=1>

K. Kubey, Low-Rise, High-Density Housing: A contemporary view of Marcus Garvey Park Village, 2012
<<https://urbanomnibus.net/2012/07/low-rise-high-density-housing-a-contemporary-view-of-marcus-garvey-park-village/>>

A. Paletta, Lessons from a Modern Master of Low-Rise Housing, Bloomberg City Lab, 2022
<<https://www.bloomberg.com/news/features/2022-02-14/the-architect-who-mastered-low-rise-high-density-housing>>

S. Perroud, How organic architecture can shape dense, diverse cityscapes, 2021
<<https://actu.epfl.ch/news/how-organic-architecture-can-shape-dense-diverse-2/>>

A. Saggio, "Absorbing Venice. *Low-rise High-density Housing by Louis Sauer*"
<<http://www.nitrosaggio.net/Iquaderni/Libri/Sauer/SauerIlaud.html>>

Space Block System. Hanoi / Osaka
<<https://spaceblockhanoiosaka.wordpress.com/>>

Urban sprawl in Europe — The

ignored challenge
<https://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10/eea_report_10_2006.pdf>

CREDITI DELLE IMMAGINI

- p.8 - "è comunque composizione", Claudio Meninno
- p.18 - "Density", immagine di C. Meninno
- p.21 - Mappa della città di Milano, 1807, da <https://www.cronologia.it/napoleon/pago36ii.htm>, rielaborata da C. Meninno
- p.25 - Christoph Gielen, Conversions XVII, suburban California, 2008
- p.27 - Vista aerea di uno sviluppo immobiliare di periferia, Markham, Ontario. Foto di IDuke, 2005, creative commons da https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Markham-suburbs_id.jpg
- p.29 - Vista aerea della periferia di Chicago, creatove commons da <https://www.flickr.com/photos/sshb/2912708983/in/photostream/>
- p.37 - Distribuzione europea delle città compatte e soggette a sprawl, grafico elaborato da C. Meninno sulla base del grafico contenuto in Urban Sprawl in Europe. The ignored challege, European Environment Agency Report n.10/2006, p.13
- p.38 - Economia circolare, Claudio Meninno
- p.41 - Karl Marx Hof, Vienna, foto Claudio Meninno
- p.42 - Le Corbusier e Pierre Jeanneret, Casa Citrohan, Weissenhof, Stoccarda, 1927, foto Gonzalez, Weissenhof Museum
- p.44 - Weissenhof, 1927. Foto Amici del Weissenhofsiedlung.
- p.53 - Schema città dispersa e città compatta, Claudio Meninno
- p.58 - tessuto Kente da <https://kentetwist.wordpress.com/2009/08/31/get-to-know-a-bit-more-about-kente/>
- p.62 - Diverse tipologie di insediamenti abitativi a parità di densità, Urban Task Force, Cities for a small planet, op. cit., rielaborato da C. Meninno
- p.66 - Schwagenscheidt e Sittmann, progetto di insediamento a tappeto da V. Chiaia, L'alternativa tipologica. Contributi e proposte. Case a patio e case a terrazzo, op. cit.
- p.68 - Jørn Utzon, Kingo housing da <https://relationalthought.wordpress.com/2012/02/05/579/>
- p.68 - Louis Sauer, Pastorius Mews da The Order of Open Space for Housing Site Planning, 2 February 2012, Professor Louis Sauer
- p.69 - José Antonio Coderch, Torre Valentina housing, Costa Brava da Coderch 1913-1984, Barcellona, Editorial Gustavo Gili, 1989
- p.69 - Atelier 5, Siedlung Thalmatt 1 da https://atelier5.ch/fileadmin/user_upload/atelier5/arbeiten/1974_Thalmatt1_Herrenschwanden/Atelier5_1974_Thalmatt1_Herrenschwanden.pdf
- p.70 - Ludwig Hilberseimer, sTipo di casa a L ampliabile per successive aggiunte fino a quattro, da D. Macintosh, The Modern Courtyard House, Londra, Architectural Association Publications, 1973, p.33
- p.70 - Mies van der Rohe, case a patio, 1934 da <http://www.estefaniaalvarez.es/2019/06/13/casas-patio-mies/>
- p.70 - Vandkunsten Architects, Danish Building Research Institute (SBI) competition on alternative housing forms, Tinggaarden da <https://vandkunsten.com/en/projects/tinggaarden>
- p.71 - Diotallevi, Marescotti, Pagano, studi per una casa a L tipo 1 per quattro persone da E. Mantero, Il razionalismo italiano, Bologna, Zanichelli, 1984, p.120
- p.71 - Adalberto Libera, Quartiere Tuscolano da <https://archidiap.com/opera/unita-di-abitazione-orizzontale>
- p.72 - Mansilla + Tuñón, Sarriguren housing da AA.VV., EL CROQUIS 115/116 (II) Mansilla + Tuñón Arquitectos, EL CROQUIS, 2003
- p.76 - Louis Sauer, Spring Ponds apartments da A. Saggio, *Un architetto americano – Louis Sauer*, op. cit. rielaborato da C. Meninno
- p.79 - Louis Sauer, McClennen house da A. Saggio, *Un architetto americano – Louis Sauer*, op. cit.
- p.80 - Louis Sauer, Governor's Grove housing da A. Saggio, *Un architetto americano – Louis Sauer*, op. cit.
- P.82 - Louis Sauer, Pastorius Mews (pianta e schemi) da *Here's some of my work*, Professor Louis Sauer, lezione presso University of Melbourne, 2.10.2010

p.84 - Louis Sauer, Locus Street townhouses (foto esterni), foto David Hirsch.

p.84 - Louis Sauer, Locus Street townhouses (disegni e foto interni) da A. Saggio, *Un architetto americano* - Louis Sauer, op. cit.

p.86 - Louis Sauer, Penn's Landing Square, vista interna del progetto progetto da A. Saggio, *Un architetto americano* - Louis Sauer, op. cit

p.88 - planimetrie del primo progetto e di quello realizzato da A. Saggio, *Un architetto americano* - Louis Sauer, op. cit

p.90, 91 - Louis Sauer, Penn's Landing Square - planimetrie di alcune delle tipologie abitative presenti nel progetto da A. Saggio, *Un architetto americano* - Louis Sauer, op. cit. e A. Saggio, *Five masterworks by Louise Sauer*, op. cit.

pp.92, 93, 94, 95, 97 - Louis Sauer, Penn's Landing Square, vista del progetto, foto di L. Sauer

p.100 - Vista aerea di Marraketch da O. H. Koenigsberger, T. G. Ingersoll, A. Mayhew e S. V. Szokolay, *Manual of Tropical Housing and Building*, Londra, Longman, 1974.

pp.107, 108, 109 - Atelier 5,

Siedlung Halen da Atelier 5 Architekten und Planer <https://atelier5.ch/arbeiten/1961-siedlung-halen-herrenschwanden>

pp. 111, 112, 113 - Vandkusten Architects, Tinggaarden Housing da Vandkusten Architects <https://vandkunsten.com/en/projects/tinggaarden>

pp. 115, 116, 117 - West 8, Borneo Sporenburg da West 8 urban design & landscape architecture da https://www.west8.com/projects/borneo_sporenburg/

p. 118 - West 8, Borneo Sporenburg da Bing Mappa <https://www.bing.com/maps?osid=67135aec-22db-46f1-902f-702edcod3826&cp=52.372457~4.943755&lvl=17.07698&style=a&pi=o&v=2&sV=2&form=So0027>

pp. 121, 122, 123 - WRA, Habitat Intermediaire da Wild Rabbits Architects

pp. 125, 126, 127 - Vandkusten Architects, Houses in Viken da Vandkusten Architects <https://vandkunsten.com/en/projects/viken>

pp. 129, 132, 133 - Kazuhiro Kojiima, Space Blocks da Coelacanth and Associates, <https://c-and-a.co.jp/en/projects/>

space-blocks-hanoi-model/

pp. 130, 131 - Kazuhiro Kojiima, Space Blocks Hanoi model da Space Block System Hanoi | Osaka, <https://spaceblockhanoiosaka.wordpress.com/>

pp. 135, 136, 137 - Peter Barber Architects, Donnybrook Quarter da Peter Barber Architects <http://www.peterbarberarchitects.com/donnybrook-quarter>

RINGRAZIAMENTI

Dopo quattordici anni dalla discussione della tesi di dottorato questo libro finalmente prende forma. La necessità di rieditare ed ampliare l'edizione originaria della tesi è maturata di pari passo con i vari cambiamenti che si sono succeduti in questo lungo arco di tempo, durante il quale alcune persone mi sono state vicine più di altre e per questo ci tengo a ringraziarle.

Prima di tutto Sara che mi ha supportato lasciandomi libero di dedicarmi alla ricerca e sgravandomi da tutti gli impegni possibili, Mia che ha saputo adattarsi alle mie assenze senza mutare l'affetto nei miei confronti e mi ha pazientemente atteso, Adriano Venudo per essere un vero amico e compagno di ricerca, in grado di spronarmi e di condividere pensieri alti sui temi dell'architettura, Giovanni Fraziano per la paziente attenzione e per avermi lasciato libero di cercare la mia strada, Antonino Saggio per aver condiviso i suoi pensieri sulle case basse ad alta densità, Mauro Rossi per avermi sempre offerto il suo aiuto e la sua professionalità nei vari aspetti redazionali con infinita pazienza e cortesia, Ada e Antonio, i miei genitori, per avermi insegnato la perseveranza.

Claudio Meninno

Architetto e dottore di ricerca in progettazione architettonica ed urbana. Ha studiato presso lo IUAV di Venezia, la Aalto University di Helsinki e la Facoltà di Architettura di Trieste. Presso quest'ultima svolge attività di ricerca e di docenza. È stato visiting professor presso la Facoltà di Architettura di Lubiana.

La sua ricerca architettonica si sviluppa all'interno di un rapporto inscindibile tra l'ambito universitario e quello professionale, approfondendo, tra le varie, in particolare le tematiche dell'housing, degli spazi urbani e del rapporto tra architettura, infrastruttura e paesaggio.

Autore di numerosi articoli e monografie su questi temi, per EUT ha pubblicato:

Le regole del gioco. Scenari architettonici e infrastrutturali per l'aeroporto FVG (2015), *Masterplan I - La via dei Gelsi lungo la FVG6 del Tagliamento* (2020), *The shopping center as/is a meeting place* (2020), *Evoluzione di un territorio. Architettura e infrastruttura* (2022), *Costantino Dardi. La tassellatura terrestre* (a cura di A. Venudo - 2022).

