

## COM'E' BELLA LA CITTA'...

### ALCUNE NOTE SU URBANISTICA E DINTORNI

Il monografico è stato curato da Rossana Benevelli (architetto) per conto del Coordinamento Reggiano per una Mobilità Sostenibile "Muoversi Meglio".

Per contatti: [muoversimeglio@libero.it](mailto:muoversimeglio@libero.it)

- ✓ Com'è bella la città... (Roberto Galantini)

### Il monografico

- ✓ Ambiente e percezione (Rossana Benevelli e Manuela Gennaro)
- ✓ Insegnare la città (Edoardo Salzano, da [www.eddyburg.it](http://www.eddyburg.it))
- ✓ La legge Lupi (Edoardo Salzano, da [www.eddyburg.it](http://www.eddyburg.it))
- ✓ La città fortezza (Robert Lopez, da "Le Monde Diplomatique")
- ✓ Curitiba: agopuntura urbana
- ✓ Il quartiere Compagnoni Fenulli (Rossana Benevelli)
- ✓ Parla come mangi ... (glossario)

## COM'È BELLA LA CITTÀ ...

In un recente incontro pubblico a Carpi, non lontano da qui, Alex Zanotelli ha detto alle centinaia di persone accorse ad ascoltarlo che “dall'alto non possiamo aspettarci più nulla”, tutto quel che possiamo fare per affrontare i gravissimi problemi derivanti da una gestione illogica ed ingiusta delle risorse naturali, “dobbiamo farlo noi, dal basso”.

I presenti sono rabbriviti a sentire lo strettissimo legame fra i problemi di Napoli, sulle modalità di gestione dei rifiuti per esempio, ed i nostri a Reggio Emilia e Modena.

Così come le manovre in atto delle multinazionali dell'acqua in tutto il mondo trovano ampio riscontro nelle politiche locali di accorpamento e vendita delle aziende pubbliche di gestione dei servizi, che per anni sono stati un modello di organizzazione ed efficienza, ed erano un vanto della nostra regione.

“La democrazia non esiste più, come la voleva la nostra costituzione, è divenuta una messa in scena” ha concluso Alex Zanotelli.

Che c'entra tutto questo con l'urbanistica?

Le costruzioni edilizie, le trasformazioni delle nostre città e delle nostre campagne non sono indifferenti al crollo della democrazia, che guarda caso è appunto nata intorno ad una innovazione “urbanistica”: la creazione di una piazza (agorà, in greco), non soggetta a proprietà privata, in cui poter discutere i problemi comuni (della Polis, città). Se una volta l'offensiva degli speculatori finanziari si sostanzava attraverso il mancato rispetto dei piani regolatori, oggi i gruppi finanziari che dominano la politica, tra i quali si celano anche gli investitori dei clan malavitosi, determinano direttamente le norme edilizie.

Per questo, come abbiamo fatto per i rifiuti, per l'acqua, per l'energia o per l'aria, dobbiamo conoscere anche l'urbanistica, la scienza che si occupa di organizzare razionalmente le città, per poter contrastare con competenza le fortissime tendenze alla cementificazione ed alla devastazione che sono sostenute dalla speculazione finanziaria, i cui effetti sono davanti agli occhi di tutti (quantità enormi di caseggiati e capannoni invenduti, irrazionalità e congestione del sistema dei trasporti, insalubrità del l'ambiente urbano e rurale, sprechi energetici e materiali altissimi).

Tutto questo perché se non lo facciamo noi, piccoli e dal basso, dall'alto non ci difende più nessuno.

*Roberto Galantini  
(Redazione di “Pollicino Gnus”)*

---

## AMBIENTE E PERCEZIONE

di **Rossana Benevelli** (architetto) e **Manuela Gennaro** (psicologa).

### **La psicologia ambientale**

La psicologia ambientale è una disciplina abbastanza recente che si può collocare all'inizio degli anni '70 e che studia il benessere e il comportamento umano, tenendo in considerazione le interazioni che avvengono tra gli individui e l'ambiente fisico. In questa prospettiva l'ambiente è considerato in senso lato e, quindi, oltre alle sue caratteristiche fisiche è posta notevole attenzione a quella che è la dimensione sociale.

L'Organizzazione Mondiale della Sanità, dopo aver avviato specifici studi in merito, ha coniato sin dal 1983 la definizione “Sick Building Syndrome (SBS)”. Questi studi hanno verificato che, ad esempio, l'inquinamento dell'aria negli ambienti interni può essere talvolta superiore a quello dell'ambiente esterno e che esistono anche altre forme di nocività per l'essere umano quali l'eccessiva illuminazione artificiale, l'utilizzo di

videoterminali, il troppo rumore e che tutte insieme possono contribuire ad aumentare il senso di malessere dell'individuo.

In Italia quasi il 70% della popolazione vive nelle città. Il tempo lavorativo occupa almeno un terzo della giornata, ricoprendo quindi una fetta considerevole della nostra esistenza. Tralasciando le occupazioni che per loro natura si svolgono all'esterno, quali ad esempio l'agricoltura e l'edilizia, molti di noi operano in ambienti confinati: l'ufficio, lo studio, lo stabilimento, il magazzino, il negozio, l'automobile. Da queste semplici premesse si può certamente intuire l'importanza che rivestono per la nostra salute gli spazi in cui trascorriamo il nostro tempo.

E' facile comprendere come il tentativo di affrontare e risolvere questi problemi debba prima di tutto passare dalla consapevolezza della questione e, successivamente, da un utilizzo più adeguato sia delle risorse che delle conoscenze oggi a disposizione.

### **Malessere e disagio**

L'uomo, nel corso dell'evoluzione, ha dimostrato di essere in grado di realizzare i propri insediamenti negli ambienti più disparati, dalle steppe fino ai tropici. La specie umana, nel corso della sua permanenza sul pianeta, ne ha modificato il paesaggio, ha reso fertili deserti, ha urbanizzato vaste aree, rendendo la propria permanenza possibile pressoché in ogni parte del mondo. Attualmente, però, emergono con sempre maggior frequenza sintomi di malessere e disagio soprattutto per coloro che vivono nei grandi insediamenti urbani. Ciò dimostra, come rileva Irenäus Eibl-Eibesfeldt, studioso austriaco di etologia umana, che le capacità adattive dell'uomo, seppure notevoli, sono anch'esse soggette a dei limiti. Egli individua tali limitazioni proprio nel percorso biologico evolutivo compiuto dall'uomo: dapprima cacciatore e raccoglitore; poi, in periodi relativamente recenti, agricoltore ed allevatore, fino a divenire in tempi rapidissimi "uomo dell'era industriale e tecnologica". Proprio quest'ultimo tratto evolutivo, per la sua velocità, riveste un'importanza cruciale: va commisurato con il fatto che "le nostre forme di pensiero e di percezione sono tuttora determinate in modo decisivo dall'eredità visivo-tattile dei nostri antenati che si arrampicavano sugli alberi" (K. Lorenz, 1934).

L'attuale società moderna è caratterizzata dalla notevole presenza di nuove tecnologie, che pervadono ormai la vita quotidiana. Indubbiamente tale evoluzione tecnica ha apportato apprezzabili miglioramenti alla qualità della nostra vita, ma nello stesso tempo ha generato nuove questioni da affrontare nei vari ambiti, compresi quello sociale e quell'organizzativo-urbanistico.

Eibl-Eibesfeldt ci ricorda che "Se si vuole rendere più vivibile l'ambiente urbano, è necessario tener conto di determinati bisogni sociali ed ecologici dell'uomo, bisogni che fra l'altro derivano dalla sua struttura motivazionale, la quale non è solo un prodotto del nostro ambiente attuale ma anche di una lunga evoluzione filogenetica che contribuisce a plasmare la nostra personalità".

W. Moewes (1978) afferma che "l'uomo, con molta probabilità, è soggetto ad una quantità di pulsioni geneticamente determinate che riguardano il suo comportamento relativo allo spazio, e che non devono essere trascurate troppo a lungo se non si vuole che diventino motivo d'insoddisfazione". L'uomo ha necessità di movimento, di stimoli, d'attività, di protezione, d'identificazione, d'orientamento, di privacy, di delimitazione territoriale e naturalmente di comunicazione: certamente tutti bisogni che affondano le loro radici nel periodo in cui l'uomo viveva come cacciatore e raccoglitore.

### **Il place-specific**

La psicologia ambientale, a proposito dei luoghi dove l'uomo trascorre la sua esistenza, ha elaborato l'interessante concetto di place-specific (luogo-specifico). Alla luce di questo modello concettuale, i luoghi sono considerati come unità d'esperienza cognitiva ambientale relativamente ad uno specifico contesto, formato da tre basilari elementi:

- 1) gli attributi fisici del luogo;
- 2) le attività che in esso sono svolte;
- 3) le rappresentazioni mentali sia cognitive sia affettive ad esso connesse.

Da qui, il luogo diviene primariamente l'unità d'esperienza dell'ambiente, e come afferma M. Bonnes (1993), "ciò è a fondamento dell'identità spaziale, cioè dell'esistenza di una parte del sé individuale che risulta specificamente connesso alla particolarità dei luoghi in cui la persona si confronta durante tutto l'arco della

vita". Sono proprio questi luoghi-specifici, nei quali l'esperienza individuale si verifica con maggiore continuità e coinvolgimento anche affettivo, che "sono destinati ad entrare in modo costitutivo nella stessa persona umana, la quale può quindi sia diventare tendenzialmente diversa in relazione alla specificità e diversità dei luoghi con cui si confronta quotidianamente e nel corso della vita, sia sperimentare uno stesso luogo in modi completamente diversi, in connessione alle diversità dei relativi sé implicati".

Da queste concettualizzazioni è immediato estrapolare che, così come l'uomo ha plasmato e plasma l'ambiente in cui vive, sia positivamente sia negativamente, l'ambiente stesso esercita la propria influenza sull'uomo, ed anche qui, sia in modo positivo che in modo negativo.

Richiamando quanto detto in apertura a proposito del tempo trascorso nel proprio luogo di lavoro, risulta ora maggiormente comprensibile quanto ciò, consapevolmente ed inconsapevolmente, possa influenzarci, generando sensazioni di benessere così come sensazioni di disagio.

## **Il concetto di Ambiente**

A questo punto, è importante cercare di definire il concetto del termine Ambiente, oggi molto usato. Esiste l'ambiente esterno, dato dal nostro intorno e inteso come insieme complesso di condizioni fisiche, chimiche e biologiche che permettono e favoriscono la vita degli esseri viventi; esiste l'ambiente interno invece come porzione di spazio racchiuso tra pareti costruite e, come vedremo più avanti, è lecito aggiungere anche la presenza di un "ambiente psichico". L'ambiente esterno può essere definito a sua volta secondo tre diverse dimensioni: fisica, fisiologica e percettiva-psicologica. (...)

## **L'ambiente psichico**

(...) Le ricerche di psicologia ambientale, in presenza di luoghi confinati con caratteristiche disturbanti e capaci di determinare nelle persone condizioni di disagio psicofisico, hanno assunto quale riferimento basilare il concetto di "stress ambientale", che, come scrive Evans, indica "ogni situazione in cui le richieste ambientali nei confronti degli individui eccedono le rispettive capacità di risposta". Tali risposte, che sono generate nei confronti degli agenti disturbanti, indicati come "stressori", svolgono primariamente la funzione di ristabilire il precedente equilibrio.

Come sottolinea Evans, sono due i filoni principali in cui la ricerca sullo stress si è principalmente sviluppata: l'uno, che trae origine dagli studi di Selye del 1956, centrato sui fenomeni fisiologici e sulle correlate reazioni degli organismi in risposta agli stimoli provenienti dall'ambiente esterno, l'altro, che si rifà dalle ricerche di Lazarus del 1966, focalizzato sugli aspetti psicologici presenti nella relazione individuo-ambiente, e principalmente sull'aspetto cognitivo con cui un soggetto interpreta il proprio ambiente, operando quindi una valutazione soggettiva del grado di rischio.

In ogni caso, qualsiasi posizione difensiva del soggetto nei confronti dell'ambiente circostante richiede l'utilizzo d'appropriate strategie che implicano sempre l'impiego d'energie, sia fisiche sia psichiche.

E proprio in relazione a ciò, gli effetti degli stressori psico - socio - ambientali (...) si traducono in "costi" che l'individuo deve sostenere per ristabilire la situazione di benessere psicofisico.

La psicologia ambientale, considerando le strette interrelazioni esistenti tra i fattori ambientali ed i processi psicologici degli individui, consente un ampliamento di visione, in quanto si fa portatrice di una modalità più propriamente psicologica nel valutare la natura dei costi che lo stress ambientale implica, coniugando così la visione tecnico-fisiologica con quella psicologica.

Ad esempio, uno stimolo disturbante quale il rumore non è solamente uno stimolo acustico che supera una certa intensità, ma anche, come puntualizza Holahan, "un suono che l'ascoltatore non vuole ascoltare", e che quindi non può certo favorire la concentrazione.

Le conseguenze negative generate da ambienti inquinati e da un'alta densità di popolazione, si manifestano in particolar modo attraverso comportamenti aggressivi o attraverso la tendenza all'evitamento dei propri simili, oppure attraverso una diminuita disponibilità ad aiutare altre persone in difficoltà, minando così le capacità collaborative.

Il grado d'illuminazione, se abbastanza intenso e di tipo naturale, pare favorisca l'aumento del livello di soddisfazione nell'individuo.

La temperatura, non disgiunta dal grado d'umidità, soprattutto se troppo calda, sembra essere in rapporto con l'aumento degli incidenti sul lavoro.

L'arredamento è strettamente connesso ai bisogni di privacy, comunicazione e collaborazione, che può quindi favorire o intralciare.

La valenza pratica di tali concettualizzazioni è facilmente comprensibile allorché sono calate in ambito lavorativo: un ambiente adeguato non può sopperire ad altre mancanze (ad esempio competenza e professionalità), ma un ambiente inadeguato ed insoddisfacente può certamente incidere negativamente sui livelli di soddisfazione psicofisica del personale, limitandone il rendimento effettivo.

Oltre ai parametri precedentemente illustrati, la Psicologia Ambientale sottopone allo studio tecnico-architettonico la considerazione dell'angolatura psicologica anche per elementi quali la forma e la natura.

In questo senso è importante che il progetto architettonico tenga conto, prendendone spunto, anche delle forme naturali, che, perché "vive", "scorrevoli" e "morbide", consentono il trasferimento di tali caratteristiche all'edificio stesso. I popoli dell'antichità sovente prendevano a modello gli elementi della natura che li circondava, come basi analogiche della costruzione: l'arte ogivale ricalcava la forma di un germoglio, i preziosi fregi decorativi s'ispiravano sovente a motivi floreali, le armoniose colonne analogamente ad un albero erano dotate di un basamento, di un fusto e di capitelli variamente elaborati, quali chiome di foglie, rami e frutti. L'interpretazione psicologica di tale fenomenologia ci è suggerita dalle annotazioni di Eibl-Eibesfeldt, il quale evidenzia come sia importante per la razza umana il ritorno alla primordiale e filogenetica "fitofilia". Infatti, gli studi antropologici, sembrano confermare che il processo di ominazione sia avvenuto nella savana e proprio questo spiegherebbe la preferenza innata della nostra specie per questo biotipo. Pare dunque elettivamente legato a tale motivo il fatto che nell'arte, ma anche in certa progettazione architettonica, come nell'arredamento compaiano motivi che richiamano sovente fiori e piante.

In natura generalmente, eccezion fatta per il regno minerale, non s'incontrano forme aguzze, angolari, aspre, ma più spesso forme morbide, tondeggianti, curvilinee, a spirale o ad ellisse. Portare queste forme naturali nei luoghi usati dall'uomo può favorire la percezione di un ambiente maggiormente confortevole. Il noto pittore viennese Friedensreich Hundertwasser, esprime, con notevole crudezza ed enfasi, il suo punto di vista in merito: "...la linea dritta rappresenta l'unica linea non creativa (...). Il nostro intelletto è stato influenzato da anni e anni di indottrinamento che ci porta a supporre con convinzione che la linea dritta è uguale al progresso, ma nel nostro subconscio (meglio usare il termine inconscio) suona continuamente una campana di emergenza. Quando siamo in città esposti a linee dritte, soffriamo di emicranie, non ci sentiamo bene senza conoscerne il motivo. La gente diventa violenta, senza un'apparente perché. Tutte queste linee dritte stanno distruggendo completamente il nostro mondo e le nostre anime. Io trovo che quest'architettura sia criminale. Rappresenta la distruzione dei nostri sogni e dei nostri legami con la natura e la bellezza". Anche il famoso architetto Oscar Niemeyer scriveva "non è l'angolo retto che mi attrae e nemmeno la linea retta, dura, inflessibile, creata dall'uomo. Ciò che mi attrae è la curva libera e sensuale (...) Di curve è fatto l'universo, l'universo curvo di Einstein".

### **Per una architettura olistica**

Oggi la fisica quantistica ci conferma scientificamente che siamo immersi in grandi campi di energia e che siamo energia noi stessi in continua interazione con i primi. Se l'equilibrio di questa interazione si rompe, la salute dell'uomo può subire gravi danni.

L'impostazione tecnologica e progettuale massificata e standardizzata ha annullato di fatto la visione olistica dell'uomo come entità portatrice di affetti, fisicità, attività e spiritualità. Il benessere psico-fisico dell'uomo e l'integrità dell'ambiente naturale (per quanto ancora possibile) sono da considerare anche professionalmente come valori etici. Occorrerebbe una visione dell'architettura meno estetica e più etica-ecologica ed olistica, nel senso di renderla più primitiva e più raffinata.

Più primitiva per andare incontro ai bisogni umani fondamentali sia fisici sia psichici e per servire da tramite/intermediario nel rapporto dell'uomo con il mondo/ambiente; più raffinata per adattarsi ai sistemi ciclici della natura.

Progettare per l'uomo come totalità vuol dire per l'architetto sia abbandonare la visione "egocentrica" dell'artista che lascia i segni della sua personale autoaffermazione, sia superare l'impostazione univoca di tipo

tecnologico ed economico, sia confrontarsi con altre figure professionali (antropologo, medico, fisico, biologo, ecologo, sociologo) ed in particolare con lo psicologo ambientale, in una dimensione collaborativa e di integrazione professionale. Ciò significa recuperare la naturale alleanza dell'uomo con l'ambiente, che si manifesta con il benessere psico-fisico dell'uno e con l'equilibrio ecologico del secondo.

Per richiamare il contesto di partenza oggetto di questa relazione, possiamo concludere sottolineando che lo spazio sia esso esterno o interno deve poter offrire agli utenti/occupanti opportunità di "benessere", sia fisico-architettonico che psico-socio-ambientale, imponendo loro il minor "stress ambientale" possibile.

---

## INSEGNARE LA CITTA, IL TERRITORIO, L'AMBIENTE

Quale "dovrebbe" essere il mestiere dell'urbanista? Ce lo racconta **Edoardo Salzano** (urbanista) in questo intervento tenuto al seminario "Insegnare la città, il territorio, l'ambiente" (Alghero, 14 settembre 2005).

Lo scritto è tratto da [www.eddyburg.it](http://www.eddyburg.it) - Salzano sarà a Reggio Emilia, c/o l'Infoshop Mag 6, Mercoledì 8 ottobre, a presentare il suo ultimo libro "Ma dove vivi? La città raccontata" (Edizioni Corte del Fontego).

(...) Se guardiamo alla storia, ci rendiamo conto che l'urbanistica moderna, e quindi l'urbanista quale oggi riusciamo a immaginarlo, nascono per risolvere problemi che derivano da una circostanza che ha segnato il nostro tempo. Dalla contraddizione tra il carattere collettivo, sociale, comune che hanno necessariamente alcune costruzioni del processo storico (e in particolare la città) e il carattere individualistico proprio dell'ideologia che è alla base del sistema capitalistico. Esiste una letteratura sconfinata su questa contraddizione. E possiamo affermare che il modo mediante il quale si è cercato e si cerca di superarla caratterizza le diverse scuole, le diverse tonalità, i diversi stili dell'urbanistica, mentre mi sembra indubbio che la posizione a partire dalla quale l'urbanista si pone, il versante sul quale si schiera, sono dalla parte del collettivo, del comune, del sociale.

### L'urbanistica è regolativa

La privatizzazione del suolo urbano è la prima forma della contraddizione tra sistema economico-sociale e città, ed è il primo ostacolo alla riduzione dei suoi effetti. Chi governa in nome degli interessi collettivi non è libero nelle sue operazioni: deve fare i conti con la proprietà privata del suolo urbano. (...) L'urbanistica non può non essere regolativa. E la prima fase del mestiere dell'urbanista è stata proprio quella di regolare a priori (mediante lo strumento del "piano regolatore") i malfunzionamenti che sarebbero nati se le forme della crescita delle città fosse stata solo quella dettata dai vincoli dell'assetto dominicale e dalle leggi del sistema economico.

### I beni culturali

Se la prima contraddizione tra l'habitat dell'uomo e il sistema economico-sociale è quella che ho enunciato, altre sono nate con la sua crescita. Voglio rilevarne due principali. La prima sta nel fatto che il sistema capitalistico compie una doppia operazione sul terreno dei valori: da un lato riconosce quale unico valore socialmente rilevante quello economico, ma dall'altro lato, e contemporaneamente, riduce il valore economico al valore di scambio, dimenticando completamente l'altro elemento del valore, il valor d'uso. In altri termini, le cose hanno valore, meritano di essere considerate, promosse, tutelate, se sono riducibili a oggetti (servizi) che possano essere comprati e venduti: non hanno valore in se. In una parola, i beni sono ridotti a merci. Questo comporta che se un castello o un casale o un bel paesaggio sono d'intralcio a un'operazione che dà reddito al suo promotore, il castello o il paesaggio possono essere distrutti.

Tra la fine dell'Ottocento e l'inizio del Novecento i valori del sistema capitalistico-borghese non avevano ancora occupato tutti gli spazi. Esisteva, sia pure a livello di élite (ma le élite allora governavano), la

consapevolezza che determinati valori (e determinate qualità territorialmente localizzate) meritassero di sopravvivere di per sé, indipendentemente dal loro valore economico: che dovessero essere sottratte alle leggi del mercato mediante la tutela.

Esistevano insomma, oltre alle esigenze dell'economia e quelle della razionalità nell'organizzazione della città, anche le esigenze della cultura e della storia. La teoria economica non osò, o non seppe, compiere il passaggio di allargare il senso del valore economico inventando un riconoscimento economico anche per il valor d'uso, riportando nell'economia gli oggetti in quanto beni, e non solo in quanto merci. Si promosse invece la formazione di un settore protetto, in cui vigevano leggi diverse da quelle dell'economia. E nacque, di conseguenza, un versante del mestiere dell'urbanista, il quale fu indotto a occuparsi del territorio non solo come sede nella quale far sorgere e sviluppare ordinatamente la città, ma anche come luogo nel quale esistevano oggetti (e configurazioni) che esprimevano valori che dovevano essere individuati, riconosciuti, protetti rispetto ad altre utilizzazioni. E' il filone di lavoro che si aprì con le (...) esperienze della migliore urbanistica italiana: i piani di Astengo per Assisi, di Detti per Firenze, di Campos Venuti per Bologna, di Piccinato per Siena - per non ricordare che i caposcuola.

### **L'ambiente**

La seconda contraddizione nuova che si manifesta nel corso dello sviluppo del sistema capitalistico è quella che nasce come "questione ambientale". Anche questa esprime un vizio profondo del sistema. Nella sostanza, quello di aver ridotto l'intero ciclo economico alla produzione via via crescente di beni materiali (merci), secondo ritmi necessariamente tali da minacciare la sopravvivenza delle stesse basi materiali sulle quali poggia l'esistenza dell'umanità sul pianeta Terra. Questa contraddizione richiederebbe, per essere superata, una visione d'insieme della società (dell'intera società umana), richiederebbe una visione a lungo termine, richiederebbe una serie di politiche che passano tutte attraverso la fase della massima parsimonia nell'impiego delle risorse non riproducibili. Gran parte di queste risorse riguardano il territorio, nel senso che ne sono parti costituenti, o nel senso che il loro consumo dipende dall'uso che del territorio e delle sue parti si fa. Ecco quindi che un nuovo, ulteriore interesse collettivo - la saggia gestione delle risorse naturali - entra nel campo di lavoro dell'urbanista. (...)

### **Urbanistica e politica**

(...) Per chiarire il mio punto di vista dovrò riferirmi alla mia personale esperienza. Il grosso della mia attività di urbanista si è svolto in una fase della nostra storia in cui il politico era l'espressione di un partito: di una formazione (tra il sociale e l'istituzionale) la cui coesione, e l'appartenenza dei cui membri, era assicurata dalla comune convinzione della validità di un progetto di società. Lo scontro politico era la competizione tra progetti di società alternativi, ciascuno riferito agli interessi di determinate classi sociali. A seconda del potere conquistato dai portatori dell'uno o dell'altro progetto di società, il compromesso che via via si raggiungeva nella concreta attività di governo era più vicino all'uno o all'altro. Ciò che voglio sottolineare è che in quella fase l'obiettivo che le formazioni politiche perseguivano (e che era fatto proprio dagli appartenenti alle diverse formazioni, dai politici) era un obiettivo di ampio respiro, un progetto di società. Esso si realizzava concretamente con piccole azioni e piccole trasformazioni, ma queste erano viste come parti di una costruzione complessiva, che si sarebbe concretata interamente solo in un futuro lontano. Si lavorava oggi per domani, e magari per dopodomani. E poiché per poter realizzare il proprio progetto di società era necessario il consenso, l'azione politica si arricchiva di una forte componente didattica: occorreva spiegare il proprio progetto di società, illustrarne le ragioni, le possibilità, le conseguenze. Per conquistare i voti occorreva prima conquistare le coscienze. Partendo dagli interessi specifici delle diverse categorie di soggetti, ma cercando di farli convergere verso un interesse più ampio: tendenzialmente, verso un interesse generale.

### **La politica è cambiata**

La politica è radicalmente cambiata. Oggi l'attenzione è tutta schiacciata sul breve periodo, sull'immediato, su ciò che si può raggiungere oggi, prima che inizi la prossima campagna elettorale. E poiché ciò che conta è conservare (o conquistare) il potere, ecco che lo sforzo non è rivolto a formare le coscienze e a costruire il futuro, ma a guadagnare il consenso con una doppia operazione: da una parte, calibrando la propria proposta

politica sul consenso che si può guadagnare nell'immediato, sugli interessi già presenti oggi e in grado oggi di essere soddisfatti; dall'altra parte, impiegando tutte le tecniche capaci di modellare la coscienza di strati vasti di popolazione. Dall'interesse generale alla cattura di tutti gli interessi più immediati e spiccioli. Dalla faticosa costruzione del futuro alle piccole trasformazioni nell'immediato. Dalla formazione alla manipolazione. Dalla visione prospettica alla miopia. Questa è la sintesi della caduta della politica.

E ciò è tanto più grave se teniamo conto dell'attuale quadro delle vicende del nostro pianeta. E', infatti, sempre più profonda e più ampia la convinzione che il modello di sviluppo otto-novecentesco, basato sulla crescita indefinita della produzione di merci sotto la spinta dell'interesse individuale dei proprietari dei mezzi di produzione, non solo è incapace di risolvere i grandi problemi del mondo (il deperimento delle risorse, l'estendersi della povertà e delle ingiustizie, la scomparsa delle diversità culturali e di quelle naturali) ma tende ad aggravarli sempre di più: basta scorrere i titoli di testa dei giornali negli ultimi anni per rendersi conto di come il disagio diventi catastrofe. Se vogliamo che la nostra civiltà abbia un futuro e non deperisca (come è accaduto a moltissime altre) occorrerebbero classi dirigenti che non si riducano ad amministrare il giorno per giorno, a logorarsi nella piccola conquista di sempre più miseri poteri, ma classi dirigenti capaci di progettare una società e un'economia del tutto nuovi, e di avviarne faticosamente e tenacemente la costruzione.

### **La questione della rendita**

La questione della rendita immobiliare è sempre stata strettamente legata all'urbanistica e ai suoi problemi. La proprietà privata del suolo urbano ha determinato un conflitto di fondo tra diverse categorie di soggetti. Da una parte, la proprietà immobiliare (immobili = aree + edifici), interessata alla massima redditività dei propri immobili, e quindi tenacemente orientata ad ottenere edificabilità, destinazioni d'uso pregiate, quantità edilizie più elevate possibile. Dall'altra parte, le categorie di soggetti interessati a un prezzo moderato degli alloggi e degli altri edifici, a una città ordinata e funzionante, alla presenza di spazi pubblici e così via. Tra gli interessi teoricamente antagonisti rispetto alla proprietà immobiliare, oltre a quelli delle "famiglie" (cioè dei cittadini il cui reddito è costituito prevalentemente dalla remunerazione del lavoro) ci sono anche quelli delle "aziende", cioè delle attività economiche, i cui gestori sarebbero anch'essi interessati al buon funzionamento della città, quindi al contenimento del potere della proprietà immobiliare. Il conflitto teorico nella città è il riflesso di un conflitto più ampio, che ha a che fare con la distribuzione delle risorse e dei loro frutti nelle tre grandi categorie: la rendita, ossia la mercede del puro privilegio proprietario; il profitto, la remunerazione dell'attività volta ad associare i "fattori della produzione" e a trasformare i beni in merci, motore, attraverso l'accumulazione, dell'allargamento indefinito del processo produttivo; il salario, compenso per l'erogazione delle forze lavoro dei produttori. Nella vicenda storica della formazione degli Stati (e dei mercati) moderni i rapporti tra le grandi classi sociali corrispondenti a quelle tre componenti del reddito sono stati determinanti per più di un aspetto: in particolare, hanno inciso sulla formazione della città e sull'urbanizzazione del territorio. Nei paesi più avanzati la borghesia (la classe sociale legata all'impresa e al profitto) è stata egemone, ha sconfitto l'ancien régime (interprete e beneficiario principale della rendita), e ha giocato il suo sviluppo sulla dialettica del conflitto con la classe operaia (la classe sociale legata al salario). In Italia non è stato così.

### **La particolarità italiana**

Tra il XVIII e il XIX secolo si sono scontrate, nelle diverse regioni d'Europa, tre grandi forze: l'ancien régime, espresso dagli ordinamenti feudali delle monarchie; la borghesia capitalistica, ormai lanciata alla conquista del mondo; il proletariato, emergente come nuovissima forza sociale dalle viscere stesse della produzione capitalistica. A queste tre figure sociali corrispondevano le tre classiche forme di reddito: della rendita, del profitto, del salario. In quasi nessuno dei paesi europei la nuova classe egemone, la borghesia capitalistica, giunse al potere senza combattimenti aspri, spesso tinti di sangue. L'ancien régime fu sconfitto e, quando ne riemersero i fantasmi, erano già trasformati in vesti borghesi: lo sfruttamento della proprietà attraverso la speculazione aveva prodotto risorse che più fruttuosamente erano destinate in un'industria orientata a impadronirsi dei mercati mondiali. In Italia la borghesia giunse al potere mediante un "compromesso storico" con l'ancien régime. Questo era rappresentato, nelle regioni del Nord e nella Toscana, da una borghesia che aveva sovente nell'investimento nella terra le sue radici (e aveva quindi prodotto un'agricoltura feconda e, insieme, sapiente modellatrice del paesaggio, mediante cospicui investimenti delle rendite). Ma in altre regioni

l'alleanza fu stipulata con un'aristocrazia che si limitava a trasformare in consumi sfarzosi e futili il frutto della fatica del mondo contadino nelle terre, rese aride dalla mancanza degli investimenti necessari. Fin dalla nascita dello Stato italiano il peso delle rendite (all'inizio, rendita fondiaria agraria) fu quindi considerevole nell'economia italiana. E poiché, a un momento dato, le risorse sono quello che sono, l'ampiezza della quota percepita dalla rendita riduceva l'entità di quelle destinate al profitto (e quindi all'allargamento della produzione) e al salario (e quindi alla capacità di consumo, e all'allargamento del mercato). Lo sviluppo dell'urbanizzazione e, più tardi, la finanziarizzazione dell'economia capitalistica fecero sorgere, accanto alla rendita agraria, quella urbana (fondiaria e edilizia, in una parola "immobiliare") e quella finanziaria. L'intreccio tra le due, segnalato dagli osservatori più attenti da alcuni decenni almeno, è diventato in queste settimane l'elemento più preoccupante della situazione italiana: sul terreno dell'economia come su quello della democrazia. Entrambe le rendite hanno una cosa in comune: consentire l'accrescimento delle ricchezze personali di alcuni sulla base del privilegio proprietario, sottrarre ricchezza al circuito produttivo.

### **Gli "immobiliaristi" e il rischio del declino**

Gli osservatori più attenti hanno ricordato il ruolo nefasto che ha giocato, nel sistema economico italiano, il peso della speculazione e delle rendite immobiliare e finanziaria che l'alimenta. Francesco Giavazzi ha posto l'accento "sui danni che le rendite - anche quelle immobiliari - provocano al Paese" (Corriere della sera, 16 luglio 2005) e Galapagos ha osservato come nel sistema economico italiano al circuito merce-denaro-merce si sia sostituito quello denaro-merce-denaro, rilevando che "tra le due definizioni c'è molta differenza: con la prima si crea ricchezza reale che alimenta una lotta nella fase distributiva; con la seconda c'è il trionfo della sola speculazione, dell'arricchimento individuale" (il manifesto, 6 agosto 2005). E molti hanno osservato come non solo la destra (una destra ben lontana da quella espressa dalla borghesia liberale dei Sella e degli Einaudi), ma anche la sinistra, tradizionalmente attenta nel comprendere i mutamenti della struttura economica del paese e vigile nel combattere il prevalere degli interessi della rendita parassitaria, si sia dimostrata incapace di contrastare il trionfo degli immobiliaristi e, anzi, sia apparsa addirittura complice.

### **Fragilità culturale e fragilità strutturale**

Come mai, però, questa situazione si è determinata? Solo una decadenza nella "cultura di governo" del ceto politico, solo una riduzione della politica a lotta per il potere indifferente al progetto di società in nome del quale esercitarlo, solo l'incapacità di esprimere una prospettiva, una strategia, un orizzonte al quale indirizzare le forze sociali? Certo, queste sono componenti reali della situazione italiana. Ma in questa fragilità culturale si esprime una più profonda fragilità del sistema economico sociale: appunto, il prevalere delle rendite nel nostro sistema, questa particolarità dell'economia italiana, che la rende lontana da quella degli altri paesi europei e che, come abbiamo visto, affonda le sue radici nel modo stesso in cui fu realizzata l'unità d'Italia. Svelarle richiede quindi sforzi poderosi, strategie lungimiranti, determinazione eccezionale: doti delle quali l'attuale personale politico sembra del tutto sprovvisto.

### **Ridare prospettiva all'economia**

Per ridare prospettiva all'economia (...), sconfiggere la rendita è dunque un passaggio essenziale. E duole constatare come siano rari e discontinui i segni della comprensione di ciò da parte del personale politico e di quello sindacale. Non so su quali strumenti si può contare per ridurre il peso della rendita finanziaria. Conosco abbastanza bene, invece, gli strumenti cui si può ricorrere per ridurre il peso della rendita immobiliare (fondiaria e edilizia), per distrarre risorse da quegli impieghi improduttivi, per travasarne parti consistenti verso utilità pubblica. L'utilità di farlo mi è stata insegnata dal pensiero dell'economia classica e di quella liberale (da David Ricardo a Karl Marx, da Claudio Napoleoni a Luigi Einaudi) gli strumenti per farlo mi sono stati indicati dalla cultura politica espressa da personaggi come Giovanni Giolitti ed Ernesto Nathan, amministratori e presidenti del consiglio nel primo decennio del secolo scorso, e da quell'urbanistica, da maestri come Hans Bernoulli e Luigi Piccinato, Giovanni Astengo ed Edoardo Detti. Di questi strumenti la pianificazione territoriale e urbanistica è il principale, proprio perché esprime il primato del potere pubblico nel decidere le utilizzazioni e trasformazioni del territorio: cioè quei meccanismi mediante i quali la rendita immobiliare si forma e si

trasforma. E anche perché costituisce la cornice nella quale inserire le altre decisive politiche urbane: quelle della casa, dei servizi collettivi, della mobilità, della gestione dell'energia e dei rifiuti.

### **Che fare**

Il nostro mestiere, il mestiere dell'urbanista, e il ruolo sociale che esso si attribuisce, la sensibilità ai problemi territoriali propri di quel mestiere, sono oggi di gran rilievo per comprendere l'ampiezza della posta in gioco e le strade che occorre percorrere per vincere la scommessa: scommessa nella quale la posta è rappresentata dalla capacità di sopravvivenza della nostra civiltà.

Sul terreno della tutela del nostro patrimonio culturale e paesaggistico come su quello del risparmio delle risorse essenziali (la terra, l'acqua, l'aria, l'energia) il ruolo della pianificazione territoriale e urbana è decisivo, per chiunque comprenda che una visione olistica dei problemi e delle politiche è essenziale. E sul terreno delle risorse disponibili e della loro allocazione ottimale per la sopravvivenza del sistema economico, la contestazione del potere decisionale della rendita immobiliare è un contributo rilevante per scoraggiare l'afflusso di risorse al settore improduttivo dell'economia. Mi sembra che il primo passaggio da compiere per ottenere qualche risultato concreto sia quello di far sì che l'assetto legislativo (determinante per l'impiego degli strumenti specifici della pianificazione) non sia peggiorato. Per aprire qualche varco verso l'uscita da una società di lupi occorre quindi in primo luogo sconfiggere la legge Lupi. Ma al di là e oltre questo, occorre lavorare nel concreto in tutte quelle situazioni nelle quali il potere pubblico democratico intende avvalersi pienamente dei suoi strumenti per servire l'interesse collettivo. Sapendo che spesso lavoreremo controcorrente, e che anche dove la "corrente politica" è favorevole alle direttrici della nostra azione troveremo ostacoli, sordità, insufficienze, scarsità di risorse e di strumenti contro i quali dovremo batterci ogni giorno.

---

## **LA LEGGE LUPI**

*Un altro scritto di Edoardo Salzano, ripreso sempre dal convegno "Insegnare la città, il territorio, l'ambiente" (Alghero, 14 settembre 2005). Tratto da [www.eddyburg.it](http://www.eddyburg.it)*

*La "legge Lupi", presentata nel corso del precedente governo Berlusconi, non andò in vigore, perchè non completò l'iter in tempo utile. Edoardo Salzano promosse un appello a cui aderirono diverse centinaia di urbanisti. Oggi, con il nuovo il governo Berlusconi, Maurizio Lupi (Pdl) ritorna alla carica.*

*Teniamo infine presente che in Italia l'ultima vera Legge in materia urbanistica risale al 1942!*

Cancellato il piano "regolatore" - La norma chiave è l'articolo 5, comma 4: "Le funzioni amministrative sono esercitate in maniera semplificata, prioritariamente mediante l'adozione di atti negoziali in luogo di atti autoritativi, e attraverso forme di coordinamento fra i soggetti pubblici, nonché, ai sensi dell'articolo 8, comma 7, tra questi e i cittadini, ai quali va riconosciuto comunque il diritto di partecipazione ai procedimenti di formazione degli atti". Un emendamento di deputati dei DS e della Margherita ha ottenuto che la parola "cittadini" fosse sostituita alle parole "soggetti interessati", che c'erano nella stesura uscita dalla Commissione. Indubbiamente è più elegante. Ma chi saranno i "cittadini" partecipi "ai procedimenti di formazione degli atti"? La casalinga di Voghera, la maestra di Forlì, il contadino di Tricarico, il musicista di Sorrento, il salumaio di Norcia, la studentessa di Bologna? Oppure i colleghi di Franco Caltagirone e Stefano Ricucci? La domanda è ovviamente retorica. Del resto, il rinvio all'articolo 8, comma 7 svela chiaramente che il contentino formale concesso era una burla. La norma citata precisava, infatti, che "gli enti competenti alla pianificazione possono concludere accordi con i soggetti privati", non con i cittadini, "per la formazione degli atti di pianificazione". Insomma, nel sistema di pianificazione tradizionale il governo pubblico guida il processo di urbanizzazione per impedire che le scelte di "valorizzazione immobiliare" private (miope per definizione, produttrici di caos nel loro insieme per plurisecolare esperienza), e perciò definisce autonomamente le scelte sul territorio. Nel sistema "innovativo" e "moderno", largamente condiviso dai parlamentari di centro sinistra

(...), le scelte sono concordate a priori con la proprietà immobiliare, le cui convenienze sono anzi alla base delle scelte di pianificazione. Purché (si cautela il legislatore immobilista) siano “coerenti con gli obiettivi strategici individuati negli atti di pianificazione” (art. 8, c. 7). Il ruolo trainante che si vuole assegnare alla proprietà immobiliare gronda da ogni articolo del disegno di legge: è l'unica cosa chiara in questo confusissimo testo legislativo, che sarebbe giusto definire “pasticcio di legge”. Si comincia dall'articolo 3, “compiti e funzioni dello Stato”. A chi mai potrebbe ragionevolmente venire in mente che “le funzioni dello Stato sono esercitate”, oltre che con “la tutela e la valorizzazione dell'ambiente, l'assetto del territorio, la promozione dello sviluppo economico-sociale”, anche con “il rinnovo urbano”, se non fosse perché si vuole continuare a gestire centralmente le operazioni immobiliari promosse e finanziate con i “programmi complessi” e simili? Si prosegue con l'articolo 4, dove si precisa che gli “interventi speciali dello Stato “sono attuati prioritariamente attraverso gli strumenti di programmazione negoziata”: negoziata con chi, con i terremotati, gli alluvionati, le popolazioni colpite da frane? Dell'articolo 5 si è già detto: esso è il centro dell'edificio. L'articolo 6 parla d'altro, minaccia altri danni. Cancella il ruolo delle province; annega (uccidendolo) il principio di sviluppo sostenibile attribuendolo al “sociale, economico, ambientale”, confermando così una delle più turpi operazioni di deformazione semantica compiuta negli ultimi anni. Apre la strada all'urbanizzazione del territorio rurale. Elimina la possibilità dei comuni di proseguire l'attività di ricognizione e di vincolo dei beni culturali, paesaggistici e ambientali.

Cancellati gli standard nazionali - L'articolo 7 tratta delle “dotazioni territoriali”: è il termine “moderno” che allude agli standard urbanistici, cioè ai diritti minimi in ordine agli spazi e alle attrezzature pubbliche che la legislazione riconosce a ogni cittadino della Repubblica italiana. Gli standard vengono regionalizzati: un diritto che non è uguale per tutti, è giusto che in Calabria i diritti siano più bassi se in Emilia-Romagna sono alti, che i cittadini di Napoli ne abbiano meno, molto meno, di quelli di Sesto Fiorentino. Ma ciò che più conta è che tutti sono invitati a garantire “comunque un livello minimo anche con il concorso dei privati”. Ecco la trappola. Invece dei “costosi espropri” il successivo articolo 8 invita regioni e comuni a promuovere “l'adozione di strumenti attuativi che favoriscano il recupero delle dotazioni territoriali”, naturalmente “anche attraverso piani convenzionati stipulati con i soggetti privati e accordi di programma”. Quanti sarebbero i Comuni che, anche incoraggiati dall'illustre esempio di Roma, aumenterebbero a dismisura le aree edificabili per ottenere così dai proprietari, in contropartita, le aree per sanare i deficit precedenti di spazi pubblici? Con buona pace per la crescita dei carichi urbanistici e l'abbandono di ogni sostenibilità (quella vera, quella legata al concetto di limite, di irriproducibilità, di generazioni future). (...)

Altri gioielli della legge Lupi - Qualche ulteriore gioiello va esibito. Così l'articolo 9, che sollecita le regioni a “prevedere incentivi consistenti nella incrementalità dei diritti edificatori già attribuiti dai piani urbanistici” (lotta dura / per una maggiore cubatura). E l'articolo 11, che invita le regioni a concedere “l'esenzione totale o parziale dal pagamento del contributo di costruzione” (requiem per il tentativo della legge Bucalossi di introdurre il concetto di “concessione”, riducendo l'aspettativa edilizia dei proprietari fondiari). E infine l'articolo 13, ultimo comma: “Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende favorevolmente accolta”. Anche qui, un rovesciamento delle regole faticosamente conquistate. Per privilegiare l'interesse privato rispetto a quello pubblico ecco il “silenzio rifiuto” (se non ti rispondo, abbi pazienza, è perché mi hai chiesto qualcosa che non era giusto darti) ed il “silenzio assenso” (fai quello che vuoi, io non ho tempo di guardare la pratica).

Lupi non è solitario - Ciò che a me preoccupa di più non è che la maggioranza di destra abbia lavorato per una legge siffatta. Mi preoccupa che questa legge abbia ricevuto la sostanziale adesione di una parte consistente del centrosinistra, che sia stata apertamente appoggiata dagli organi nazionali dell'INU (Istituto Nazionale Urbanistica), e che sia stata discussa e approvata alla Camera dei Deputati nel totale silenzio dell'opinione pubblica (con l'eccezione di qualche articolo sul il manifesto e su Liberazione). Questo è il segno più cupo dei tempi in cui viviamo: davvero un tempo di lupi, in cui ogni conquistato traguardo di solidarietà, di prevalenze dell'interesse di tutti su quello di pochi, di preoccupazione per il futuro, sembra seppellito in un passato di cui ci si è dimenticati, e di cui quasi ci si vergogna.

---

## BIBLIO-FILMOGRAFIA

- **Paolella Adriano**, *“Progettare per abitare. Dalla percezione delle richieste alle soluzioni tecnologiche”*, Eleuthera, 2003
  - **La Cecla Franco**, *“Contro L’architettura”*, Bollati Boringhieri, 2008
  - **Bonnes Mirilia e Secchiaroli Gianfranco**, *“Psicologia ambientale. Introduzione alla psicologia sociale e ambientale”*, Carocci, 1992
  - **Bonnes Mirilia, Carrus Giuseppe, Passafaro Paola**, *“Psicologia ambientale, sostenibilità e comportamenti ecologici”*, Carocci, 2006
  - **Guolo Renzo**, *“La società mondiale. Sociologia e globalizzazione”*, Guerini e Associati, 2003
  - **Colin Crouch**, *“Postdemocrazia”*, Laterza, 2003
  - **Day Christopher**, *“La casa come luogo dell’anima. Progettare l’abitazione considerando le emozioni di la vivrà”*, Boroli
  - **Edoardo Salzano**, *“Ma dove vivi? La città raccontata”*, Corte del Fontego, 2007
  - **Mike Davis**, *“La città di quarzo. Indagine sul futuro di Los Angeles”*, Manifestolibri, 1993
  - **“La Zona”**, film di Rodrigo Plà (Spagna, Messico 2007)
  - **“Blade Runner”**, film di Ridley Scott, 1982
- 

## LE CITTA' FORTEZZA - UN NUOVO APARTHEID SOCIALE

Di **Robert Lopez**, giornalista del Los Angeles Times. Tratto da *Le Monde Diplomatique/il manifesto*, marzo 1996

A Waterford Crest, non lontano da Los Angeles, i residenti sono entusiasti della vista panoramica sui monti e sui loro curatissimi campi da golf. Le case spaziose, con tanto di piscina, e i box abbastanza grandi da accogliere tre automobili, rappresentano il sogno di quasi tutti gli americani. Ma ciò che i residenti apprezzano più di ogni altra cosa è la presenza dei guardiani e delle mura di recinzione, e la protezione che assicurano. Gli intrusi, se non hanno voglia di farsi perquisire dai vigilantes in uniforme, che sorvegliano il perimetro del quartiere con l'aiuto di videocamere e comunicano tra loro per mezzo di walkie-talkie, esitano ad avventurarsi sui viali di questa piccola città nella città, interamente privata. Quasi quattro milioni di americani, per la maggior parte bianchi e conservatori, vivono così in universi chiusi, protetti da barriere, da vigilantes e da rigidi regolamenti interni. Le strade sono private, le scuole sono private, la polizia è privata, le stesse fognature sono private. Nel momento in cui a Washington è di gran moda, soprattutto tra i repubblicani, propugnare lo smantellamento di tutte le regole che soffocherebbero la libertà individuale, queste enclavi strappate allo spazio pubblico sono governate da una giungla di regolamenti che arrivano fino a imporre le modalità per la tinteggiatura dei muri o la manutenzione dei prati, a vietare le aste per le bandiere o le corde per stendere i panni, o a stabilire il tipo di piante da coltivare nel proprio giardino. Comunità del genere, in fuga dalla città, dalla criminalità e dal contatto coi poveri, si stanno diffondendo sull'intero territorio degli Stati Uniti, dai dintorni di Seattle a quelli di Los Angeles, dalle periferie di Dallas, Phoenix, Washington a quelle di Miami. Gestite da società di proprietari che funzionano come governi di fatto e impongono le tasse destinate a coprire le spese per la sicurezza e la manutenzione dei giardini, sono numerose in California e in Florida; ma anche il Minnesota, l'unico stato ad aver votato nel 1984 contro la rielezione del presidente Reagan, ha ormai la sua città-fortezza, testimonianza eclatante dell'emergere negli Stati Uniti di una forma di apartheid residenziale.

Waterford Crest ha mantenuto le promesse della sua campagna di marketing che annunciava l'avvento di un "mondo più perfetto". Situata nella ricca contea d'Orange, feudo della destra repubblicana e culla del reaganismo, Waterford Crest è una delle diciassette comunità private di Dove Canyon, oasi liberata dalla violenza in una regione ossessionata dalla paura del crimine. Nel sud della California, un terzo di tutti i complessi residenziali costruiti in questi ultimi cinque anni sono protetti da barriere e amministrati da società private. Secondo Bruce Sternber, membro dell'Istituto americano degli architetti, "Los Angeles con i suoi dintorni detiene il primo posto nel paese per la militarizzazione dello spazio. E' uno dei principali fenomeni in evoluzione in questo periodo".

Sono molti gli urbanisti che sottolineano le conseguenze sociali negative della privatizzazione dell'ambiente urbano, intervenuta nel momento in cui gli stati e i comuni incontrano sempre maggiori difficoltà a far fronte alle spese di gestione dei terreni e delle strutture pubbliche. Le enclavi così costituite, che separano gli abbienti dai nullatenenti, tendono a balcanizzare sempre più un paese già lacerato dalle divisioni razziali, etniche e sociali. Mike Davis, autore di un'opera che è un classico in materia di ristrutturazione urbana e di comunità blindate, vede il pericolo di una "distruzione della democrazia degli spazi pubblici": "Si incomincia così, e in pochissimo tempo la città cessa di esistere in quanto tale". In effetti, sebbene la costituzione vieti qualsiasi discriminazione esplicitamente basata sulla razza o sulla religione, le città private favoriscono lo sviluppo di habitat omogenei dal punto di vista razziale e sociale e aggravano di conseguenza la frammentazione della nazione. Fin d'ora, l'esistenza di comunità protette da barriere (gated communities) e i progetti volti a moltiplicarne il numero hanno suscitato contrapposizioni tra quartieri limitrofi, sfociate spesso in costosi processi nel corso dei quali si pone in questione la legittimità di un simile sviluppo. E tuttavia è in continuo aumento il numero dei proprietari immobiliari, spaventati dalla criminalità e poco convinti della capacità dello stato di mantenere l'ordine, che scelgono di vivere in complessi residenziali come quello di Waterford Crest. La signora Kim Cavin, agente commerciale, ci spiega che per lei gli affari non sono mai andati così bene: "il numero dei nostri clienti aumenta in continuazione, le vendite si moltiplicano".

Recentemente, ad esempio, in un solo pomeriggio sessantacinque gruppi di potenziali acquirenti si sono presentati a Waterford Crest per visitare alloggi il cui prezzo varia da 221.000 a 266.000 dollari. Ciò che hanno visto non assomiglia affatto alle riserve per pensionati della Florida o dell'Arizona: per la maggior parte, i proprietari hanno meno di cinquant'anni; in genere sono funzionari o dirigenti che guadagnano più di 60.000 dollari l'anno. Spesso i candidati all'acquisto confessano di essere stati sedotti dalla campagna pubblicitaria di Waterford Crest ("un mondo più perfetto"), che vanta case confortevoli e pattuglie di sicurezza in una cornice campestre.

La signora Darlene Matthey, una casalinga quasi sessantenne, vive da oltre trent'anni a Anaheim, non lontano da Disneyland. Si è interessata a Waterford Crest perché sia lei che il marito vorrebbero lasciare una città alla quale erano affezionatissimi, ma che oggi è troppo cambiata per i loro gusti: negli ultimi dieci anni molti immigrati ispanici l'hanno trasformata, c'è stato un forte aumento della criminalità e una moltiplicazione delle bande. Jeremy Toller, banchiere, abita da un anno a Waterford Crest, e benché debba trascorrere gran parte della sua giornata in autostrada, imbottigliato nel traffico sul tragitto casa-lavoro, non rimpiange la scelta di trasferirsi. Per lui la vista sui monti, le strade tranquille e il senso di sicurezza compensano largamente la maggior durata degli spostamenti: "Qui posso far crescere i miei figli senza dovermi preoccupare dei pericoli della criminalità e della droga". In totale sono quasi duemila gli abitanti che vivono nelle 1.350 residenze di Waterford Crest. Costruite, come le altre sedici enclavi private di Dove Canyon, da un gruppo di sei società, in base a un piano di sviluppo, Waterford Crest differisce essenzialmente nella sua concezione dalla maggior parte delle città americane. Mentre altrove i quartieri, i centri commerciali, le vie, i parchi e le strutture collettive formano agglomerati alquanto anarchici e mal collegati alle reti dei trasporti, qui quasi tutto è stato pianificato dagli urbanisti. Le città private sono concepite come un blocco uniforme e integrato, facile da difendere come una fortezza medievale, e nello stesso tempo moderno come una struttura ad alta tecnologia. I residenti di Waterford Crest condividono una piscina olimpica, una sauna, una Jacuzzi e una sala per le riunioni (o per le feste). Dispongono inoltre di due piste che circondano il complesso, la prima per chi vuole passeggiare o fare jogging, l'altra per l'equitazione. Il sistema di sicurezza è lo stesso per ciascuna delle diciassette comunità di Dove Canyon: un cancello d'ingresso sorvegliato da vigilantes e una barriera d'acciaio abbastanza imponente, che protegge i circa dieci chilometri quadrati del complesso.

“C'è un solo modo per entrare o uscire” ci spiega con orgoglio uno degli agenti commerciali di Waterford Crest. Al momento di prendere possesso dell'alloggio, i proprietari e i loro familiari ricevono una tessera plastificata sulla quale figura il loro codice informatizzato. I residenti inseriscono la tessera in uno scanner che legge i dati informatici e apre automaticamente il cancello. A questo punto, grazie al bollino autoadesivo applicato sul parabrezza della macchina, possono parcheggiarla all'interno di Waterford Crest senza che venga immediatamente rimossa dalle pattuglie di sicurezza. Quando si presenta un visitatore, i vigilantes, che fanno servizio ventiquattro ore su ventiquattro, prendono nota del suo nome e del numero di targa della sua auto; quindi interpellano il residente del quale il visitatore ha fatto il nome per verificare se attende effettivamente quella persona. All'interno, le pattuglie di sicurezza sono in contatto permanente con i vigilantes di guardia all'ingresso; e in caso di necessità non esitano a fare appello anche alla polizia locale.

Dove Canyon è gestita da un'associazione di proprietari, che vigila sul rispetto di un regolamento interno il quale impone ad esempio a ogni abitante di chiedere l'accordo preventivo degli architetti dell'associazione prima di ridipingere la propria casa o di piantare nuovi alberi nel proprio giardino. A Waterford Crest, il finanziamento della manutenzione delle parti comuni è assicurato da una tassa mensile di 149 dollari, pagata da ciascun proprietario. L'elezione del consiglio di amministrazione dell'associazione si compie a suffragio indiretto: ciascuna delle diciassette comunità di Dove Canyon elegge un delegato, e il gruppo dei delegati elegge a sua volta, per un mandato di due anni, i cinque membri del consiglio. Non è raro sentire i residenti di queste enclavi protestare contro le imposizioni fiscali di uno stato o di una contea i cui problemi e costi non li riguardano più. Alcune comunità private hanno operato una completa secessione, rompendo con le autorità locali e proclamandosi indipendenti. E' il caso di Canyon Lake, non lontano da Palm Springs, nella California del Sud. Con i suoi tredicimila abitanti, Canyon Lake è una delle più grandi città private del paese. Le sue vie, il suo parco e il suo lago sono accessibili esclusivamente ai residenti e ai loro ospiti.

Tuttavia, non è detto che le comunità blindate siano più sicure delle altre. Come ha spiegato Deborah Murphy, responsabile della commissione urbanistica dell'Istituto americano degli architetti, “sono gli abitanti, non le barriere, a creare la sicurezza. Invece di erigerne di nuove, faremmo meglio a preoccuparci di migliorare il livello della nostra comunicazione sociale”. La delinquenza giovanile, ad esempio, è un nemico interno che supera senza ostacoli le barriere d'acciaio. Alcuni anni fa si è verificato un caso che ha suscitato molto clamore: i proprietari delle ville comprese nell'enclave di Whitley Heights, sulle alture di Hollywood, hanno fatto costruire una barriera intorno al loro quartiere di lusso, d'accordo con il consiglio comunale di Los Angeles. Su quella collina sorgono ville da svariati milioni di dollari, che godono di un panorama tra i più belli di Los Angeles. Gli abitanti dei quartieri vicini hanno obiettato che le barriere impedivano loro di utilizzare la rete stradale pubblica, e hanno chiamato in giudizio i responsabili della costruzione.

Nel 1994 una Corte d'appello ha pronunciato una sentenza che dava ragione ai denunciati segnalando il pericolo di un ritorno ai “tempi feudali”, e obbligava i proprietari delle ville di Whitley Heights a smantellare le loro recinzioni e a pagare le spese processuali.

Un'identica controversia è sorta tra gli abitanti della ricca comunità di Laguna Nigel, sulla costa californiana. I proprietari di un quartiere situato in collina vogliono circondare di recinzioni le loro 250 case e assumere vigilantes per far pattugliare la zona; e hanno fatto notare che il valore delle loro case (che oggi varia da 350.000 a 550.000 dollari), aumenterebbe con la messa in opera del previsto sistema di sicurezza. Infatti, come ha spiegato Gary Moorhead, avvocato e membro dell'associazione dei residenti, questi ultimi “sono in concorrenza, sul mercato immobiliare, con i quartieri protetti quasi adiacenti, il cui valore è però molto maggiore, e ciò soprattutto grazie alle recinzioni”. Ma per questi residenti ansiosi di protezione, il problema nasce da un piccolo parco che offre tra l'altro un'area di giochi per bambini. Poiché questo parco è di proprietà della contea, gli abitanti del quartiere vicino hanno intentato un'azione legale contro la progettata zona di sicurezza, che secondo loro comporterebbe la confisca di un bene pubblico. E aggiungono di rifiutare l'idea che “una guardia privata sorvegli l'uso di una proprietà pubblica; ciascuno è libero di proteggere i propri beni; ma il problema sorge quando si vuole blindare una proprietà pubblica”. L'affare è attualmente all'esame della magistratura. Gli urbanisti americani prevedono il moltiplicarsi delle città private. La Disney ha recentemente annunciato la propria intenzione di costruire in Florida una città privata, la maggiore degli Stati Uniti, con 8.000 alloggi per circa 20.000 abitanti nei pressi di Disneyworld. Si chiamerà Celebration (*nel frattempo Celebration è stata effettivamente realizzata, ndr*).

---

## AGOPUNTURA URBANA

### CURITIBA: UN ESEMPIO DI CITTÀ SOSTENIBILE

*Materiali tratti da Wikipedia e altre fonti. A cura di Rossana Benevelli.*

Curitiba è una città brasiliana, capitale dello stato del Paraná. È il più grande comune del sud del Brasile, con i suoi 1.788.559 abitanti (2006). Il suo hinterland, di solito chiamato "Grande Curitiba", è formato da numerose città-satellite e raggiunge una popolazione totale di circa 2,5 milioni di abitanti. In massima parte, tale popolazione è di origine europea: portoghesi, italiani, tedeschi, polacchi. Il viaggiatore che si reca a Curitiba deve aver lo sguardo pronto a cogliere uno scenario urbano in cui gli abitanti, l'ambiente e l'area urbana coesistono in modo organizzato ed armonico. Questa coesistenza armoniosa e la stessa organizzazione della città sono divenute, negli anni, motivo d'attrazione turistica. I primi abitanti di Curitiba furono degli immigranti di origine portoghese. Il suo nome deriva dalla lingua degli indiani Guarani e significa "bosco di pino"; il nome si riferisce alle numerose *pinheiro-do-Paraná* (*Paraná araucarias*) presenti sul territorio. Alla fine del XVII secolo Curitiba era una città agricola e le attività economiche erano basate principalmente sull'estrazione minerarie. Successivamente l'economia della città si basò sui "tropeiros", mandriani che accompagnavano il bestiame attraversando lo Stato del Rio Grande verso lo stato di San Paolo. I mandriani si accampavano nei "campos de Curitiba" e, durante il loro periodo di sosta invernale, diedero inizio a scambi commerciali che resero Curitiba un importante centro d'affari. A seguito della meccanizzazione del lavoro agricolo, numerosi lavoratori si trasferirono nella capitale obbligando la città di Curitiba ad elaborare un piano che facesse fronte alla grande ondata migratoria. Curitiba iniziò così ad investire sul piano urbano della città. Fu adottato il "sistema ternario" che prevedeva una corsia per ogni senso di marcia per i veicoli a bassa velocità, una corsia ad uso esclusivo dei mezzi pubblici, due strade parallele (una per ogni senso di marcia) per il traffico più veloce. Particolare attenzione fu dedicata alla creazione di parchi. Fu per questo motivo che aree urbane non ancora edificate vennero espropriate per assicurarsi la priorità di mantenerle aree verdi.

"I nostri parchi sono le nostre spiagge": questo perché pur non essendo vicino al mare Curitiba possiede ora il suo "mare verde" che comprende 30 parchi pubblici ed aree boschive oltre ad una dozzina di piazze, spazi attrezzati per i giochi dei bambini e giardini. Curitiba fu la prima città del Brasile ad introdurre la raccolta differenziata dei rifiuti urbani su vasta scala. Questa fu successivamente integrata dal Câmbio Verde, un programma che dava la possibilità di scambiare i rifiuti riciclabili con prodotti agricoli di stagione.

La città industriale di Curitiba venne costruita nella zona ad ovest. Si costruì una città all'interno della città e non un distretto industriale separato ed isolato dal resto della città. Il Master Plan, disegnato nel 1965 e poi successivamente modificato, implementato e finalizzato alla pianificazione di Curitiba, indicò alla città una direzione verso la quale indirizzare il suo sviluppo, una decisione storica da seguire per costruire il futuro desiderato.

Uno studio sull'uso razionale dello spazio disponibile e sul flusso del traffico portò ad includere lo sviluppo del sistema dei trasporti pubblici in una medesima strategia di pianificazione dello sviluppo urbano. Oltre agli aspetti fisici ed economici venne considerato anche l'aspetto culturale. La trasformazione culturale avvenne infatti nel momento in cui si decise di trasformare Rua XV de Novembro in via pedonale, quando anche i cittadini si sentirono parte integrante della vita della città discutendone la pianificazione e la sua trasformazione. Il 32% dei curitibani usa quotidianamente i mezzi di trasporto pubblici. Esistono gli autobus Express, gli autobus articolati, i biarticolati, quelli che attraversano la città da nord a sud e quelli invece da est ad ovest, quelli delle zone extraurbane, la linea circolare degli autobus bianchi, gli autobus interdistrettuali, la linea veloce perché ha meno fermate della linea diretta e la linea gialla, che segue ancora il primo percorso ideato per il trasporto pubblico nel centro della città. I punti d'interscambio sono caratterizzati da stazioni intermedie e terminals. Gli itinerari a disposizione più di un centinaio. Il sistema di trasporto pubblico mira ad

esser soprattutto umano, riservando attenzioni particolari a disabili ed anziani. Gli autobus utilizzati nel perimetro urbano sono circa 1500 ed altri 600 coprono il servizio di metropolitana integrato. Di questi, 1280 sono in circolazione quotidianamente e trasportano circa 2.040 milioni di passeggeri ogni giorno lavorativo. Le linee sono 385 (285 urbane e 100 nell'area metropolitana) e le fermate sono 5000. Oltre a queste fermate ci sono 351 fermate di metropolitana e 29 terminal d'interscambio. Al fine di favorire l'uso e di garantire un sistema di trasporto pubblico efficiente, gli orari dell'industria, del commercio, dei servizi e delle scuole sono stati tutti modificati per far sì che l'ora d'inizio vari all'interno di una fascia oraria che va dalle ore 7.30 alle ore 9.30 evitando in questo modo situazioni di congestione del traffico e code nell'ora di punta.

Fra le misure adottate quella che si è rivelata più efficace, al fine di incrementare l'uso del mezzo pubblico fra la popolazione, è stata l'applicazione di una "tariffa sociale". Chiunque salga su un autobus può usare lo stesso biglietto per più percorsi integrati senza costi aggiuntivi. Nel costo totale di gestione del servizio la tariffazione dei percorsi brevi compensa nel tempo il maggior onere ricavato dai lunghi percorsi.

Jaime Lerner è un architetto brasiliano nato a Curitiba nel 1937, eletto sindaco della propria città per tre volte dal 1971 al 1975; dal 1979 al 1983; dal 1989 al 1992. Durante i suoi mandati Curitiba diventa una tra le capitali mondiali col miglior livello di qualità della vita; è consulente per l'urbanistica presso le Nazioni Unite ed è stato premiato con numerosi riconoscimenti nel mondo.

Creò la prima isola pedonale del mondo, con grandi rimostranze da parte dei commercianti che erano terrorizzati dall'idea che i loro affari fossero danneggiati dal divieto d'accesso al centro delle auto. I lavori iniziarono di venerdì, alacremente gli operai stravolsero il centro storico, sistemarono lampioni e fioriere, ripavimentarono strade e realizzarono aiuole. Lavorarono ininterrottamente per 48 ore, con squadre che si alternavano. Il lunedì successivo i lavori erano finiti. Al risveglio la città era stupita, molti rubarono i fiori dalle aiuole. Ma Lerner lo aveva già previsto ed erano pronte squadre di giardinieri che sostituivano immediatamente le piante. Dopo qualche giorno i cittadini smisero di rubare i fiori. I commercianti, meravigliati, si accorsero che il centro cittadino trasformato in un salotto, aumentava le vendite. Questa è solo un esempio delle rivoluzioni urbanistiche che resero vivibile e sostenibile la città brasiliana. Lerner ha messo in opera la più grande mutazione economica e sociale della storia dello Stato di Paraná, attraverso un programma orientato sulle questioni fondiari, i trasporti, il risanamento, la sanità pubblica, l'educazione, gli svaghi e la cultura. Lerner sostiene che "Il problema non è la scala di grandezza della città, non le risorse che si hanno a disposizione ... occorre uno scenario, ci vuole un progetto, un'idea condivisa che sia realizzata in tempi brevissimi". Lerner individua cinque punti fondamentali che ogni individuo dovrebbe impegnarsi ad applicare per migliorare la propria città: un minore utilizzo delle automobili; la separazione dei rifiuti; la vicinanza al luogo di lavoro; un maggiore risparmio con conseguente aumento della sostenibilità; ed infine la multifunzionalità, in altre parole strutture sempre efficienti e utilizzabili per più usi. Questa la sua idea di "agopuntura urbana".

"La mia idea è che la città è come la fotografia di famiglia: non strappiamo le parti che non ci piacciono, perché questa famiglia ci appartiene e rappresenta noi stessi ... la progettazione di una città richiede molto tempo; per iniziare a migliorarla, però, c'è un segreto, si può procedere con degli interventi mirati per infondere energia ad un singolo punto della rete cittadina, in tal modo poi questa si diffonderà tutto intorno .... La città non è un problema, la città è una soluzione. E' possibile farcela"

---

## **IL QUARTIERE COMPAGNONI FENULLI**

**Un esempio locale delle attuali politiche per l'edilizia pubblica**

Di **Rossana Benevelli**, architetto

Nel 2001 l'Amministrazione Comunale, con rogito notarile del 10/12/2001 e come previsto dalla Legge 27/12/1997 n. 449 "Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica", acquisita a titolo gratuito dallo Stato, il

quartiere "Compagnoni Fenulli". Il complesso denominato "Compagnoni" è costruito tra il 1957 e il 1964 dall'Istituto Autonomo Case Popolari (ex-IACP) nell'ambito del piano di edilizia popolare del Ministero dei Lavori Pubblici; mentre l'area delimitata da via Fenulli è destinata all'edilizia popolare con l'ultimo PEEP di Reggio Emilia completato nei primi anni '80.

L'Amministrazione Comunale acquista un totale di 493 alloggi dei 538 esistenti, distribuiti su 34 edifici, perché 45 sono di proprietà privata in quanto riscattati dagli inquilini negli anni precedenti.

Gli edifici, tutti con altezza pari a quattro piani, hanno due appartamenti al piano così distribuiti: 8 alloggi con un solo corpo scala, 16 alloggi con due scale e 24 alloggi con tre scale.

La superficie dell'unità immobiliari varia tra i 40 e 72 mq.

Tra il 2001 e il 2003 ha preso avvio un primo progetto nel quale si era cercava di applicare i principi della bioarchitettura e del guadagno termico-solare. Progetto che prevedeva una quota ridotta di edifici da demolire, cioè 11 edifici (su 34) costituiti da 176 appartamenti; la nuova edificazione di 88 alloggi nella parte centrale del quartiere; la costruzione di un'autorimessa interrata con soprastante piazza pubblica e, infine, la ristrutturazione dei restanti 23 edifici per un totale di 462 alloggi\*. Il progetto manteneva l'impianto urbanistico storico del quartiere, riduceva la densità abitativa di 88 unità ed il sistema del verde diventava l'elemento dominante dell'intervento. Giunto fino alla presentazione del consiglio di circoscrizione, questo primo progetto è poi "scomparso" per essere sostituito da un secondo progetto che, dopo più varianti, nella soluzione definitiva prevede la demolizione dell'intero quartiere.

L'area è stata suddivisa in cinque stralci.

Il primo stralcio, finanziato nel triennio 2004-2007 con contributo regionale di quasi un milione di euro, prevedeva la realizzazione sei edifici per un totale di 104 alloggi. Il secondo, terzo e quarto stralcio, finanziati per il triennio 2008-2010 con contributo regionale di otto milioni di euro, dovrebbe realizzare 80 alloggi di edilizia residenziale pubblica, 88 alloggi a libero mercato e, per il rimanente, uffici e funzioni commerciali. Il quinto stralcio, angolo con via della Canalina, è avvolto dalla nebbia e non si hanno informazioni.

Al momento non è completata neppure la realizzazione del primo stralcio. I lavori dei due edifici ancora mancanti sono iniziati da poche settimane e la fine lavori è prevista per il 2010. Una delle quattro nuove palazzine terminate nel 2007 è ancora da assegnare: giace lì da un anno con i suoi sedici alloggi completamente vuoti e presenta già dei segni di deterioramento.

La realizzazione del progetto attuale ha richiesto l'autorizzazione di due varianti alle Norme Tecniche Attuative (NTA) del PRG vigente: la prima per il non rispetto delle distanze di zona (gli attuali edifici sono stati edificati sul limite di proprietà, ovvero non hanno mantenuto i cinque metri dal confine, il che è stato reso possibile essendo il confinante il verde pubblico del Parco dei Platani).

La seconda variante è stata richiesta per autorizzare l'aumento dell'altezza massima, dai quattro piani consentiti ai nove piani fuori terra. Della superficie utile esistente se ne è utilizzata il 90%; i rimanenti 1360,74 mq non utilizzati, a tutt'oggi non è dato da sapere come e dove saranno impiegati.

Nel 2005 la stampa locale citava questa superficie tra i volumi edificabili da ricollocare (si tratta di delocalizzazione?). Viene da chiedersi se questa superficie rientra nell'importo totale di "quote di edificabilità" che il Comune ha messo in vendita con bando d'asta nel giugno 2007, mq 13.428 di superficie utile, o se rientra nei 12.342 mq che saranno venduti il 5 novembre 2008.

Venticinquemilasettecentosettanta (25.770) metri quadrati di superficie utile di proprietà pubblica, dei quali nessun esponente del mondo politico pare curioso di capirne le modalità di acquisizione e tanto meno ha la preoccupazione di renderle pubbliche.

Invito chi legge ad una riflessione: il Comune diventa proprietario, a titolo gratuito, di un'intera area... ne cede una parte al libero mercato... si tiene il 10% della superficie utile residua... Se le risorse finanziarie non si sono modificate negli anni, perché invece si è resa necessaria quest'operazione che, di fatto, riduce il numero di alloggi pubblici? La risposta dell'amministrazione sarà pronta e convincente, ma ciò non toglie che è l'edilizia residenziale pubblica a subirne le conseguenze. E con lei i cittadini che ne avrebbero diritto.

La qualità dell'impianto urbanistico, la qualità architettonica, la qualità edilizia, il rapporto con gli abitanti del quartiere (che si è limitata solo agli inquilini del "ghetto"), la dotazione di parcheggi che sottrarrà altra area verde, la modifica della viabilità per la messa in sicurezza dell'attraversamento del quartiere, la qualità della relazione amministrazione pubblica-cittadini/residenti/inquilini... e tanti altri aspetti che meriterebbero

riflessioni ed approfondimenti rimangono quesiti e dubbi che attendono una risposta concreta alle definizioni di vivibilità urbana, partecipazione, riqualificazione... tanto inflazionate e ripetute quando si parla di interventi in realtà urbane ed extra-urbane.

Nella relazione tecnica che accompagna l'ultimo progetto si legge testualmente "Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione della struttura urbanistica, dell'assetto morfologico dell'abitato, della dotazione dei servizi, del sistema dell'accessibilità e, infine, particolare importanza avrà la valorizzazione delle radici storico - culturali e della struttura sociale".

Smantellano e demolendo il quartiere, cambiando l'utenza possiamo ritenere raggiunto l'obiettivo?

La vicenda "Compagnoni" ha di diverso, dalle altre storie di interventi di riqualificazione in altri quartieri con edilizia pubblica, l'apertura al suo interno al civico n. 37 dello "sportello dei diritti" da parte del collettivo sottotetto (collettivosottotetto@libero.it - <http://sottotetto.noblogs.org>). A questo collettivo va riconosciuto il merito di aver sollevato nella nostra città il problema casa come diritto sociale.

Chi ha inoltre ha partecipato alla seconda edizione di "Habitat" (progettohabitat@hotmail.com) con l'apertura del MACRE - Museo arte contemporanea Reggio Emilia, nell'agosto scorso, ha avuto modo di apprezzare come la contestazione assieme alla creatività, dando voce alle persone e ai vissuti dei luoghi, possa sfociare anche nell'arte. A questa edizione hanno partecipato Simone Armini, Enrico Papi, Marco Baldini e Simona Spaggiari e la coreana Ohsunghe.

Oltre a queste, altre realtà presenti sul territorio, come il Comitato Mobilità della IV Circoscrizione, l'Associazione ambientalista Il Gabbiano (<http://www.ilgabbiano.re.it>), il Comitato Un posto per viverci, i Partigiani Urbani (partigianiurbani@libero.it), si rendono indispensabili con il loro agire, nel sollecitare un dibattito e un confronto su questioni e problematiche che stentano a divenire patrimonio comune

\*Nota: i dati cui facciamo riferimento sono tratti da documenti ufficiali. Si rileva però il fatto che i numeri sono spesso contrastanti e non coincidono perciò è difficile fare calcoli comparativi.

---

## PARLA COME MANGI...

*Un glossario dei termini urbanistici ricorrenti, per facilitare la comprensione del linguaggio usato quando si parla di urbanistica. Il glossario è stato preparato da Rossana Benevelli (architetto) attingendo ai seguenti siti: [www.eddyburg.it](http://www.eddyburg.it) - [www.pianificazioneterritoriale.comune.parma.it](http://www.pianificazioneterritoriale.comune.parma.it) - [www.cridaup.iuav.it](http://www.cridaup.iuav.it) - [www.verdiregionelombardia.net](http://www.verdiregionelombardia.net) - L'unica definizione "personale" riporta il nome della curatrice.*

**Ambientale (psicologia)** - disciplina che si occupa di studiare le relazioni e delle interazioni e tra le persone e il loro ambiente non solo fisico, naturale o costruito, ma anche sociale. Si caratterizza per l'orientamento di tipo multidisciplinare.

**Ambiente** - Tutte le condizioni esterne correlate ad un organismo o ad un sistema nel corso della sua esistenza.

**Antropico** - Risultato dell'attività dell'uomo

**Arredo urbano** - Insieme degli elementi che completano e migliorano formalmente e funzionalmente lo spazio costruito: segnaletica stradale, panche, cabine telefoniche, cassonetti dei rifiuti, pavimentazione di aree pedonali ecc..

**Bellezze naturali** - Ambienti naturali o determinati dall'azione storica dell'uomo, considerati degni di tutela per la loro qualità o rarità.

**Beni culturali** - Singoli elementi mobili o immobili. Costituiscono o contribuiscono a costituire un ambiente fisico di alta qualità, dal punto di vista artistico, storico, sociale. Con la pianificazione urbanistica si possono tutelare i beni culturali immobili: edifici, centri storici, aree archeologiche, paesaggi.

**Centro abitato** - Agglomerato, spazio edificato o elemento funzionale di varie dimensioni, perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio. E' quindi un aggregato edilizio con caratteristiche urbane, dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'ISTAT definisce il centro abitato "aggregato di case continue o vicine con interposte strade, piazze e simili ... ove sogliono concorrere gli abitanti dei luoghi vicini".

**Centro storico** - Parte originaria dell'abitato, caratterizzata da valori architettonici, sociali, storici e artistici di insieme, anche in assenza di elementi monumentali di particolare rilievo. Una circolare del Ministero LL.PP. del 1967 definisce centro storico qualunque aggregato in cui la maggioranza degli isolati contiene edifici anteriori alla metà dell'800, o strutture urbane racchiuse da mura, o centri realizzati dopo la metà dell'800 ma altamente qualificati dal punto di vista formale.

**Città metropolitana** - Ente locale istituito dalla legge n. 142 del 1990, per governare ambiti di pianificazione e gestione di servizi attorno alle maggiori città. L'autorità metropolitana si configura come una Provincia e ne assume tutte le funzioni (vedi Costituzione Italiana art. 114 e D.L. 267/2000).

Conurbazione - Saldatura di vari centri urbani di una certa importanza in un continuum di grandi dimensioni, a scala regionale. E' analogo alla agglomerazione, ma se ne distingue per l'assenza di un centro ordinatore principale.

Degrado - Deterioramento. Con degrado ambientale si intende il deterioramento dell'ambiente causato dall'impovertimento delle risorse naturali, quali l'aria, l'acqua, il suolo e la distruzione di ecosistemi e l'estinzione di flora e fauna selvatica.

**Destinazione d'uso** - Funzione (residenza, attività produttive ecc.) cui, in base alle norme urbanistiche e edilizie o nei fatti, è destinato uno spazio o edificio urbano. Può essere principale, quando qualifica le caratteristiche di una zona, complementare quando integra quella principale; eventuale quando pur non rientrando nei primi due casi non è esplicitamente in contrasto con essi.

**Dichiarazione di pubblica utilità** - Atto con cui la pubblica amministrazione sancisce il ruolo collettivo sociale di un bene o immobile, per renderne possibile l'esproprio, per gli usi previsti da leggi e norme vigenti.

**Diradamento** - Demolizione di edifici ritenuti di secondaria importanza, nei centri antichi delle città, per migliorare la circolazione e valorizzare immobili ritenuti di più alto valore storico e architettonico.

**Diritto di superficie** - Autorizzazione concessa dal proprietario di un terreno edificabile a realizzare sullo stesso una costruzione, la cui proprietà rimane separata da quella del terreno.

Disagio - Sentimento passeggero e/o permanente di insicurezza e di precarietà.

**Edificabilità** - Attitudine di una determinata porzione di territorio ad accogliere costruzioni. E' definita dalle norme urbanistiche ed edilizie di zona contenute nel piano regolatore e si attua con la concessione dell'autorità comunale.

**Espansione** - Edificazione di nuove aree. In urbanistica, è l'area o settore destinato dal piano alla crescita della città, in base alle previsioni di incremento demografico e relativa domanda di abitazioni, servizi, infrastrutture.

**Espropriazione per pubblica utilità** - Acquisizione di un immobile di proprietà privata da parte dell'operatore pubblico, per fini collettivi. E' lo strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per acquisire aree.

Genius Loci - Figura simbolica rappresentativa dell'ambiente, si riferisce al significato di un luogo per i suoi abitanti, alla sua riconoscibilità, alla diversità che lo caratterizza.

Globalizzazione - Accelerazione del fenomeno per cui le economie e i mercati nazionali, grazie allo sviluppo delle telecomunicazioni e delle regolamentazioni internazionali sulla libertà di movimento di uomini, merci ma soprattutto capitali, diventano più interdipendenti, fino a diventare parte di un unico sistema mondiale.

Governance - Assetto dei poteri politico-amministrativi con una configurazione dove le decisioni si producono con modalità concertative e cooperative. L'Ente pubblico locale si configura come principale istituzione deputata a regolare ed orientare i processi di sviluppo locale, decisi e agiti dai soggetti attivi sul territorio.

Habitat - Dal latino "abitare", è il complesso delle condizioni ambientali in cui vive una particolare specie di animali o di piante, o anche il luogo ove si compie un singolo stadio del ciclo biologico di una specie.

Indica quindi un'unità strutturale identificabile come elemento di un ecotessuto o paesaggio.

Iconema - Elemento, di natura antropica che, per il suo rilevante carico simbolico e per la frequenza con cui si presenta, denota un territorio. In tal senso le immagini che rappresentano il tutto, che ne esprimono la

peculiarità; segni che in quanto elaborati e selezionati dal meccanismo percettivo, assumono valore simbolico e funzionale nella visione del percettore.

**Impatto ambientale** - L'insieme degli effetti, diretti ed indiretti, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, singoli e cumulativi, positivi e negativi, che la realizzazione di opere o interventi di trasformazione d'uso comporta sull'ambiente inteso come insieme complesso di sistemi naturali e antropici. Assume connotati sia fisici che socio-economici che possono essere giudicati con la procedura tecnico-amministrativa della Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

**Impronta ecologica** - E' la superficie di territorio necessaria a sostenere una data economia e mantenere il suo standard di vita e di consumi. La sua valutazione permette di stimare il consumo di risorse e la necessità di assimilazione di rifiuti da parte di una determinata popolazione umana o di una certa economia e di esprimerle in termini di superficie di territorio produttivo corrispondente.

**Indicatori ambientali** - Sono parametri chimici e/o fisici ai quali si ricorre per la descrizione sintetica della sensibilità ambientale di un'area a particolari perturbazioni.

**Indici urbanistici** - Insieme di valori, generalmente espressi in rapporti minimi o massimi fra grandezze, mediante i quali sono normativamente definiti l'assetto e l'uso del territorio urbano, in funzione, principalmente, della più razionale distribuzione fra spazi destinati agli insediamenti residenziali o produttivi e spazi destinati ad attrezzature o servizi pubblici.

**Infrastruttura** - In urbanistica, elemento tecnologico e/o a rete funzionale all'efficienza e alle relazioni di un territorio: trasporto, acque, energia ecc. In generale, si tratta di immobili destinati alla fornitura di servizi.

**Insedimento** - Insieme delle strutture, attività produttive e sociali in un determinato spazio, non necessariamente di tipo urbano, che comportano una notevole modificazione del territorio e una presenza umana stabile. A seconda della tipologia, l'insediamento può essere accentrato, rado, sparso.

**Intervento** - Atto di trasformazione urbanistica edilizia del territorio. In diritto, intervento sostitutivo di autorità superiore in caso di inadempienza di quella preposta, per esempio di una Regione nei confronti di un Comune che, obbligato a redigere un piano regolatore, non abbia adempiuto entro i termini stabiliti. Intervento urbanisticamente rilevante è un intervento edilizio che modifica la superficie lorda di piano, o la destinazione d'uso, o gli standard urbanistici.

**Isolato** - Spazio costruito (o edificabile) omogeneo, di dimensioni limitate, costituito da uno o più edifici, circondato da strade.

**Lottizzazione** - Divisione del suolo in lotti fabbricabili, disciplinata dalla legge urbanistica del 1942. Il Piano di lottizzazione equivale a un piano particolareggiato, generalmente di iniziativa privata.

**Lotto** - Porzione di suolo urbano potenzialmente fabbricabile, non definita né dimensionalmente né dal punto di vista della proprietà, destinata a un unico intervento edilizio.

**Misure di salvaguardia** - Norme in pendenza dell'approvazione di strumenti urbanistici generali, introdotte dalla legge 3 novembre 1952 n. 1902, a fini di tutela del territorio. Consistono nel non autorizzare opere in contrasto con un piano solo adottato dall'amministrazione.

**NTA - Norme tecniche di attuazione** - Norme che specificano gli interventi previsti da un piano urbanistico generale o particolareggiato, precisando le indicazioni quantitative e qualitative di zona.

**Oneri di urbanizzazione** - Costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, in passato a carico della collettività, ora degli operatori privati che le realizzano o contribuiscono a realizzarle. Sono opere di urbanizzazione primaria strade, fogne, rete idrica, verde attrezzato. Sono opere di urbanizzazione secondaria scuole, mercati, chiese, strutture sanitarie, verde di quartiere.

**PAC - Politica Agricola Comune** - Insieme delle Politiche attuate per il sostegno e lo sviluppo delle attività agricole nella Unione Europea (UE).

**Paesaggio** - Insieme di elementi biotici e abiotici, naturalistici e antropici, considerati da un punto di vista percettivo ed estetico. Comprende la generalità dei beni ambientali. Spesso erroneamente confuso con panorama o percezione visiva. Definibile come sistema di ecosistemi, in cui si possono distinguere sottosistemi detti ecotessuti.

**Parco Urbano** - Aree verdi urbane costruite per uso pubblico, sia con valenza mono o polifunzionale, che con finalità ornamentali. Essi sono in rapporto con strutture urbane diverse (strade, piazze, edifici pubblici, ecc.)

sono ben identificati e in genere recintati. Possono essere a loro volta classificati in base al carattere o funzione prevalente: parchi storico - architettonici, orti botanici, parchi ricreativi - culturali e parchi sportivi.

Perequazione urbanistica - Nel linguaggio urbanistico si intende generalmente per perequazione quel principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

PUA - Piano Urbanistico Attuativo (*ex L.R. n° 20/2000 - art. 31*). - Il Piano Urbanistico Attuativo è lo strumento urbanistico di dettaglio per dare attuazione agli interventi disposti dal POC qualora esso stesso non ne assuma i contenuti. Possono essere di iniziativa pubblica, privata o mista. Il PUA può assumere le finalità e gli effetti di uno o più piani o programmi, anche settoriali o tematici, attuativi dello strumento urbanistico generale, oppure previsti dalla vigente normativa statale o regionale, tra cui i programmi integrati, i programmi di recupero urbano e i programmi di riqualificazione urbana.

Pianificazione Territoriale - Quadro di indirizzo e di programmazione tecnico e politico, demandato in forma sussidiaria alle Regioni, alle Province e ai Comuni. Agisce da raccordo tra le politiche di settore (ambiente, difesa del suolo, trasporti, commercio) e promuove una visione progettuale unitaria del governo e delle trasformazioni del territorio.

PUTT/P - Piano Urbanistico Territoriale Tematico per il paesaggio - Il PUTT/P disciplina i processi di trasformazione fisica e l'uso del territorio allo scopo di tutelare l'identità storica e culturale dello stesso, rendere compatibile la qualità del paesaggio, delle sue componenti strutturanti con il suo uso sociale, promuovere la tutela e la valorizzazione delle risorse disponibili. A seconda degli aspetti cui si riferisce, si articola in Ambiti Territoriali Estesi (ATE) ed Ambiti Territoriali Distinti (ATD).

PAI - Piano di Assetto Idrogeologico - E' uno strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo, mediante il quale pianificare e programmare le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla corretta utilizzazione delle acque, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali dei diversi territori. E' un piano sovraordinato di cui gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale recepiscono cartograficamente le fasce di tutela A e B dei corsi d'acqua, approvato con D.P.C.M. del 24.5.2001.

PL - Piano di Lottizzazione - Previsto dalla legge urbanistica 1150/1942, è uno strumento di attuazione del PRG, generalmente di iniziativa privata e alternativo al piano particolareggiato. Ha lo scopo di precisare in dettaglio gli interventi di urbanizzazione e edificatori in una determinata area.

PEEP - Piano di zona per l'Edilizia Economica Popolare - Previsto dalla legge 167/1962; è un piano attuativo del PRG, finalizzato a pianificare gli insediamenti destinati agli alloggi popolari. E' obbligatorio per i comuni capoluoghi di provincia, o con popolazione superiore a 50.000 abitanti.

PP - Piano Particolareggiato - Previsto dalla legge urbanistica 1150/1942; è uno strumento di attuazione del PRG, precisa l'assetto definitivo delle zone, attraverso limiti e vincoli di trasformazione urbanistica.

PIP- Piano per gli Insediamenti Produttivi - Previsto dalla legge 865/1971, è un piano attuativo del PRG. Regola l'ubicazione degli impianti industriali, artigianali, commerciali, turistici, e delle opere di urbanizzazione connesse.

PRG - Piano Regolatore Generale - Previsto dalla legge urbanistica 1150/1942, è esteso a tutto il territorio comunale, ha validità a tempo indeterminato, è lo strumento principale di pianificazione urbanistica.

PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - E' un piano generale che disciplina i modi e le forme di utilizzazione e di tutela di tutto il territorio provinciale con particolare riferimento ai temi di interesse sovracomunali, con riferimento all'assetto idrico, idrogeologico ed idraulico-forestale, agli aspetti di salvaguardia paesistico - ambientale, con efficacia di piano paesistico, al quadro delle principali infrastrutture di trasporto e comunicazione.

Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio - Raggruppamento di progetti innovativi in ambito urbano, regolati dal D.M. 8-10-1998, aventi l'obiettivo di avviare una sperimentazione sulle azioni amministrative più efficaci per attivare i finanziamenti che sarebbero stati previsti nel quadro di sostegno comunitario. I finanziamenti nazionali previsti derivavano dalle disponibilità non utilizzate dei precedenti Programmi di riqualificazione urbana.

**PPA** - Programma Pluriennale di Attuazione - Strumento di programmazione con cui il Comune individua le aree nelle quali, entro un periodo fissato, sarà avviata l'attuazione del piano urbanistico generale. Con il PPA si valutano le spese necessarie per gli interventi previsti, e la ripartizione fra operatori pubblici e privati.

**PRU** - Programma di **Riqualificazione Urbana** (DM 21 Dicembre 1994) - I Programmi di Riqualificazione Urbana si propongono di avviare il recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani specificatamente identificati attraverso proposte unitarie.

**Project Financing** - E' un insieme di procedure che consentono di realizzare opere pubbliche con l'apporto di capitale e competenze proprie del settore privato. Essenzialmente il Project Financing (o Finanza di Progetto) è normato dalla Dir. 93/37 della CEE (14 giugno 1993) "Direttiva del Consiglio che coordina le procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori" e dalle successive modifiche ed integrazioni. Per l'Italia dalla Legge 11 febbraio 1994, n.109, "Legge quadro in materia di lavori pubblici" e successive modifiche ed integrazioni. Le fasi principali di un'operazione di Project financing sono la costruzione e la gestione dell'opera realizzata, attraverso la quale l'investitore deve rientrare del capitale investito e attraverso la quale deve ottenere un congruo profitto. E' per questo che il finanziamento dell'opera ruota attorno non tanto alle garanzie che sono capaci di fornire i soggetti promotori dell'iniziativa, ma alle qualità tecnico-economiche del progetto. E' il progetto che deve essere in grado di generare flussi di cassa e che deve costituire la garanzia primaria per il rimborso del debito e per la remunerazione del capitale di rischio. La fase di gestione dell'opera diventa perciò di primaria importanza nell'economia complessiva dell'operazione dato che solo una gestione efficace potrà consentire di generare i flussi di cassa necessari a soddisfare tutti i soggetti investitori.

**PA - Pianificazione Attuativa** - Pianificazione particolareggiata, che realizza in dettaglio le scelte del piano generale: piani per gli insediamenti produttivi; piani di zona per l'edilizia popolare; piani di lottizzazione; piani particolareggiati; piani di recupero.

**PG - Pianificazione Generale** - In urbanistica, per caratteristiche e contenuto delle prescrizioni, la scala di pianificazione non direttamente esecutiva: piani territoriali di coordinamento; piani regolatori generali; piani intercomunali; programmi di fabbricazione.

**PAE - Piano Attività Estrattive** (art. 105 del RUE) - E' il piano che individua le aree su cui è svolta attività estrattiva di ghiaia e inerti.

**Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente** - Previsto dalla legge 457/1978; è un piano attuativo del PRG. Inquadra gli interventi di recupero in un processo di pianificazione urbanistica, finalizzato alla riqualificazione edilizia e sociale del patrimonio esistente. Può essere di iniziativa privata.

**Piano di sviluppo urbanistico delle comunità montane** - Previsto dalla legge 1102/1971, articola le zone montane in ambiti sovracomunali allo scopo di favorirne il riequilibrio economico e sociale, nel quadro dei programmi regionali.

**POC - Piano Operativo Comunale** - Il Piano Operativo Comunale (ex L.R. n° 20/2000 - art. 30) è lo strumento urbanistico che individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni. Il POC è predisposto in conformità alle previsioni del PSC e non può modificarne i contenuti; può assumere il valore e gli effetti del Piano Urbanistico Attuativo (PUA), stabilendo indici, usi e parametri; nonché acquisire il valore di Programma Pluriennale di Attuazione (PPA), coordinandosi con il bilancio pluriennale di attuazione.

**PRGI - Piano regolatore generale intercomunale** - Previsto dalla legge urbanistica 1150/1942, quando le caratteristiche di sviluppo di due o più comuni contermini rendono opportuno il coordinamento degli strumenti urbanistici.

**PSC - Piano Strutturale Comunale** - Il Piano Strutturale Comunale (ex L.R. n° 20/2000 - art. 28) è lo strumento di pianificazione urbanistica generale che deve essere predisposto dal Comune, con riguardo a tutto il proprio territorio, per delineare le scelte strategiche di assetto e sviluppo.

**PTP - Piano territoriale paesistico** - Previsto dalla legge 1497/1939, allo scopo di tutelare il patrimonio naturale e paesaggistico, è redatto su iniziativa della Soprintendenza ai beni culturali. I comuni sono tenuti ad uniformare i propri strumenti urbanistici ai contenuti del piano paesistico. Secondo la legge 8/8/1985 n. 431 (legge "Galasso") le stesse finalità possono essere perseguite anche attraverso piani territoriali urbanistici di coordinamento di iniziativa regionale, che includano la valorizzazione ambientale tra i loro obiettivi.

**PUT - Piano urbano del traffico** - Previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. n. 2575 del 1986, il PUT, strettamente legato alle previsioni del piano urbanistico, ha il fine di migliorare le condizioni di circolazione veicolare, di sosta, e di ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico.

**PUM - Piano urbano della mobilità** - fa riferimento a strumenti programmatici, accordi internazionali, leggi e piani di livello nazionale e regionale che ne definiscono gli obiettivi nel medio e lungo periodo. Obiettivi: ridurre l'impatto ambientale della mobilità, ridurre la congestione del traffico, aumentare la sicurezza e la qualità urbana delle strade. Integrano i Piani Urbani del Traffico (PTU) ed individuano gli interventi per favorire il trasporto pubblico.

**PUI - Programma integrato di intervento** - Raggruppamento di progetti di trasformazione urbana, istituito dalla Legge 179/1992, con il fine di riqualificare il tessuto urbanistico, residenziale ed ambientale in ambiti di specifica rilevanza territoriale. Se in contrasto con le previsioni di Piano regolatore generale, ne costituisce variante.

**Protocollo d'intesa** - È un accordo fra enti pubblici (al quale possono, in varia forma, partecipare anche soggetti privati) caratterizzato da una certa genericità. Può trattarsi di un accordo fine a se stesso, oppure di un accordo preliminare a uno più dettagliato e più rigidamente vincolante; un esempio di questo tipo di accordo è dato da quello che può scaturire da una conferenza di servizi convocata (ai sensi dell'art. 34 del D.lgs. 267/2000) al fine di verificare la fattibilità di un accordo di programma. Spesso si usa erroneamente l'espressione accordo di programma per definire accordi nei quali difettano i contenuti per essi previsti dalla legge, e che sono in realtà dei protocolli di intesa.

**Qualità urbana** - Non è una definizione numerica, misurabile con parametri metrici, perché è fatta di altre componenti come le emozioni, le opinioni e la sensibilità individuale che appartengono alla cultura (*definizione personale di arch. Benevelli*)

**Quadro Conoscitivo** - Elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica. Esso provvede alla organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano e per la valutazione di sostenibilità e monitoraggio dei piani; è definito all'art. 4 della L.R. n° 20/2000 e specificato nell'atto di indirizzo e coordinamento tecnico sui contenuti conoscitivi e valutativi dei piani e sulla conferenza di pianificazione.

**Recupero** - I programmi di recupero urbano sono costituiti da un insieme sistematico di opere finalizzate alla realizzazione, alla manutenzione e all'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete, e delle urbanizzazioni secondarie, alla edificazione di completamento e di integrazione dei complessi urbanistici esistenti, nonché all'inserimento di elementi di arredo urbano, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e al risanamento conservativo e alla ristrutturazione edilizia degli edifici. Attività più o meno coordinata volta al recupero delle strutture ambientali, urbanistiche e edilizie degradate. Piani urbanistici di recupero sono previsti dalla legge 457 del 1978.

**Regime dei suoli** - Insieme delle leggi e norme che regolano l'uso e la proprietà del suolo, in particolare urbano, nei rapporti tra operatore pubblico e privato. vedi Legge Bucalossi 1977

**Regolamento edilizio** - Insieme delle norme urbanistico-edilizie che regolano lo sviluppo dell'abitato, dal punto di vista estetico, funzionale, igienico, dei rapporti fra interessi privati e di questi con quelli collettivi. E' obbligatorio per tutti i Comuni e regolato dall'articolo 33 della Legge urbanistica.

**Rendita** - Corrispettivo economico che il proprietario di un immobile acquisisce cedendone ad altri lo sfruttamento. E' assoluta la rendita intesa come corrispettivo dell'affitto o cessione. E' differenziale la rendita che esprime le differenze di collocazione degli immobili nel contesto urbano (più o meno vicino al centro, in zone più pregiate dal punto di vista ambientale).

**Riqualificazione (urbana, edilizia)** - Attività di pianificazione urbanistica, o programmazione, o progettazione, per il recupero di strutture edilizie sottoposte a degrado o obsolescenza funzionale. Raggruppamento di progetti innovativi in ambito urbano, regolati dal D.M. 8-10-1998, aventi l'obiettivo di avviare una sperimentazione sulle azioni amministrative più efficaci per attivare i finanziamenti che sarebbero stati previsti nel quadro di sostegno comunitario. I finanziamenti nazionali previsti derivavano dalle disponibilità non utilizzate dei precedenti Programmi di riqualificazione urbana.

**RUE - Regolamento Urbanistico ed Edilizio comunale** - Il Regolamento urbanistico comunale (ex L.R. n° 20/2000 - art. 29) contiene la disciplina generale delle tipologie e delle modalità attuative degli interventi di trasformazione nonché delle destinazioni d'uso.

**Salvaguardia** - Situazione di un piano adottato, ma non ancora approvato. Nel periodo intercorrente fra l'adozione e l'approvazione il Sindaco deve sospendere qualunque decisione sui progetti in contrasto con il piano adottato.

**Sanatoria** - Riconoscimento legale ex post di realizzazioni urbanistiche o edilizie attuate senza autorizzazione, o in contrasto con le norme vigenti.

**Sprawl** - indica un particolare fenomeno di morfologia urbana, che però ingloba anche aspetti esistenziali, infatti la diffusione dello sprawl non dipende soltanto da come si occupa lo spazio, ma soprattutto da come lo si vive. Crescita espansiva, rapida di un'area metropolitana caratterizzata da centri commerciali, centri amministrativi, complessi industriali e direzionali, tangenziali, parcheggi, svincoli, mezzi telematici (es. antenne varie), villette, "tutti "consumatori" di suolo; a questi si aggiunge una politica dei trasporti incentrata esclusivamente sull'uso dell'auto, altro consumatore di suolo.

**Standard** - Dotazione, espressa in termini numerici, di aree e attrezzature pubbliche secondo indici prefissati: verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie ecc. Alle quantità relative indicate dagli standard, devono adeguarsi gli strumenti urbanistici e le relative realizzazioni. In Italia gli standard urbanistici sono stati fissati dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che fissa limiti all'edificazione e rapporti massimi tra insediamenti e spazi pubblici.

**Stanza** - Secondo l'ISTAT, vano compreso nell'abitazione, con aerazione e illuminazione diretta, di ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto. Sono generalmente considerate stanze gli spazi divisi da pareti ad uso letto, pranzo, studio, soggiorno, soffitte abitabili, che abbiano una superficie di almeno 8 mq.

**Stakeholder** - Deriva dall'inglese stake (posta in gioco) e holder (detentore). Con questo termine si indicano tutti quei soggetti che hanno un interesse nell'attività di un'organizzazione, e che influenzano o sono influenzati dalle sue decisioni. Generalmente gli stakeholder individuati per gli enti locali sono: associazioni, imprese e banche, scuole e università, mass media, enti territoriali.

**Subdiscendenza** - Abbassamento della superficie terrestre che si può manifestare in modo gradualmente lento o accelerato, determinato da processi geologici naturali o da attività umane.

**Superfetazione** - Ogni parte di un edificio, in particolare nei centri storici, che risulti costruita in aggiunta all'organismo originario, alterandone l'assetto formale. In un intervento di restauro le superfetazioni, di norma, devono essere eliminate.

**Superficie di comparto - Sc** - La superficie di comparto comprende, in ciascuna area di trasformazione la superficie territoriale, le zone destinate alla viabilità, la superficie delle aree destinate a riequilibrare il rapporto tra le preesistenze urbane e gli standard, e la superficie da destinare a verde privato inedificabile.

**Superficie fondiaria - Sf** - Per superficie fondiaria si intende l'intera estensione dell'area destinata alla realizzazione di interventi edilizi. Nel caso di strumento urbanistico preventivo, essa risulta dalla differenza fra la superficie territoriale St e le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2. Nel caso di intervento edilizio diretto la Superficie fondiaria misura la superficie del lotto al lordo delle eventuali aree di standard richieste.

**Sussidiarietà** - Il termine è stato introdotto all'interno nel nuovo art. 118 della Costituzione dalla riforma costituzionale del 2001 e deriva dalla parola latina subsidium (mutuo aiuto). Dunque, la sussidiarietà (o principio di sussidiarietà) prevede che decisioni, compiti e funzioni debbano essere attribuiti al livello più vicino possibile ai cittadini ed alle loro comunità sociali. Esistono quindi due tipi di sussidiarietà: quella verticale e quella orizzontale. La sussidiarietà verticale prevede che lo Stato avvii un processo di attribuzione dei diversi poteri alle istituzioni locali, di modo che siano il più possibile vicino ai bisogni dei cittadini. Invece, la sussidiarietà orizzontale è quel processo per cui gli stessi cittadini, organizzati o non in formazioni sociali, promuovono azioni concrete finalizzate alla risoluzione di un problema di interesse generale in collaborazione con le amministrazioni locali.

**Sviluppo Territoriale** - Processo che attiva opportunità per rafforzare e rilanciare lo sviluppo del territorio e renderlo più competitivo sul piano dell'uso delle risorse sociali, economiche, ambientali. Nel quadro dell'Agenda 21 lo sviluppo territoriale è soprattutto un processo di rafforzamento in senso etico delle dinamiche di sviluppo

della comunità locale, a cui le dinamiche economiche si dovrebbero accompagnare secondo i valori condivisi di sostenibilità e durevolezza nei confronti di un utilizzo equilibrato delle risorse naturali ed umane.

**Tutela** - Serie di azioni finalizzate alla difesa e valorizzazione di uno spazio naturale o costruito, nei suoi aspetti storici e ambientali. La tutela può essere attiva quando si sostanzia in azioni di trasformazione e uso, passiva quando si basa su vincoli all'uso.

**Validità del piano** - Arco di tempo nel quale lo strumento urbanistico ha valore di legge: indeterminato per gli strumenti di pianificazione generale; determinato per gli strumenti urbanistici attuativi.

**Variante** - Modifica parziale o totale di uno strumento urbanistico, a seguito di modificazioni avvenute nella normativa o nel territorio che il piano intende governare.

**VAS - Valutazione ambientale strategica** - Procedura prevista dalla Direttiva 2001/42/CE concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi. Si tratta di un processo inteso a valutare le conseguenze in campo ambientale di una politica, di un piano o di iniziative nell'ambito di un programma, ai fini di garantire che esse siano pienamente incluse e affrontate in modo adeguato fin dai primi stadi del processo di formulazione delle decisioni, allo stesso modo delle considerazioni economiche e sociali.

**VIA - Valutazione d'impatto ambientale** - La VIA costituisce una procedura tecnico-amministrativa volta alla formulazione di un giudizio, da parte delle Autorità competenti, sulla compatibilità che una determinata azione avrà nei confronti dell'ambiente, inteso come l'insieme delle risorse naturali, delle attività umane e del patrimonio storico culturale. Tale procedura prevede l'esame, da parte dell'Autorità competente, di uno studio di impatto ambientale predisposto da colui (pubblico o privato) che propone l'opera in progetto. La VIA richiede la raccolta di informazioni che consentano di effettuare previsioni sulle possibili interazioni tra progetto e singole componenti dell'ambiente in cui il progetto è realizzato. La VIA quindi tende ad evitare fin dall'inizio i danni ambientali valutando le eventuali ripercussioni di un'opera in progetto sull'ambiente.

**Vincolo** - Limitazione all'uso di un ambiente, o territorio, o parti di esso, prescritto da un piano o da un programma. Può essere urbanistico, idrogeologico, o paesaggistico ecc..

**Urbanistica** - È la disciplina che studia e regola i processi di antropizzazione del [territorio](#). Nata come arte e tecnica dello sviluppo urbano (e fra arte e tecnica si è sempre posta, attratta ora dall'un'ora dall'altra, senza avere mai una chiara e conclusa definizione dei suoi strumenti di azione) ha ormai assunto in Italia, prima nella forma e nelle intenzioni con la legge urbanistica del 1942, ed ora man mano nella realtà - sia pure tra ritardi ed ostacoli - il ruolo di disciplina del territorio, essendo ormai chiaro che lo sviluppo edilizio non è certo l'unico fenomeno che determina l'assetto del territorio e che l'abitare, il risiedere, il lavorare ha per luogo non solo la casa e la città, ma il territorio nel suo insieme. L'urbanistica ha per strumenti di conoscenza l'analisi, per mezzi di intervento gli strumenti urbanistici e per oggetti una vasta gamma di realtà territoriali, da quelle corrispondenti a parti di città o di territori oggetti di piani attuativi a quelle del territorio regionale oggetto di piani di inquadramento. Il significato del termine non è quindi più quello letterale, essendo l'operatività dell'urbanistica ormai ampliata a realtà non solo urbane. Per comodità, ma senza una stretta divisione di compiti, l'urbanistica può suddividersi in pianificazione territoriale e pianificazione urbana.

**Urbanistica Partecipata** - Di fronte alle crescenti complessità e criticità delle città, l'urbanistica partecipata è quel processo che permette di valorizzare il contributo che può venire direttamente dai cittadini. In questo modo è possibile migliorare, attraverso il confronto con la cittadinanza, i progetti in senso più funzionale ed efficace, trasformando in risorsa i conflitti altrimenti paralizzanti e contemporaneamente incrementando la crescita civile e rafforzando il senso d'appartenenza alla cosa pubblica. Lo strumento principale per attivare il processo d'urbanistica partecipata è l'istituzione di veri e propri laboratori in cui i cittadini possono discutere, confrontarsi e scambiarsi informazioni, sotto la guida di "facilitatori" ovvero architetti, psicologici, pedagogisti che hanno il compito di far emergere e sintetizzare i contributi. E' fondamentale anche la partecipazione dei progettisti dell'opera che, proprio dal confronto con i cittadini, può ricevere spunti e sollecitazioni per il progetto.

---