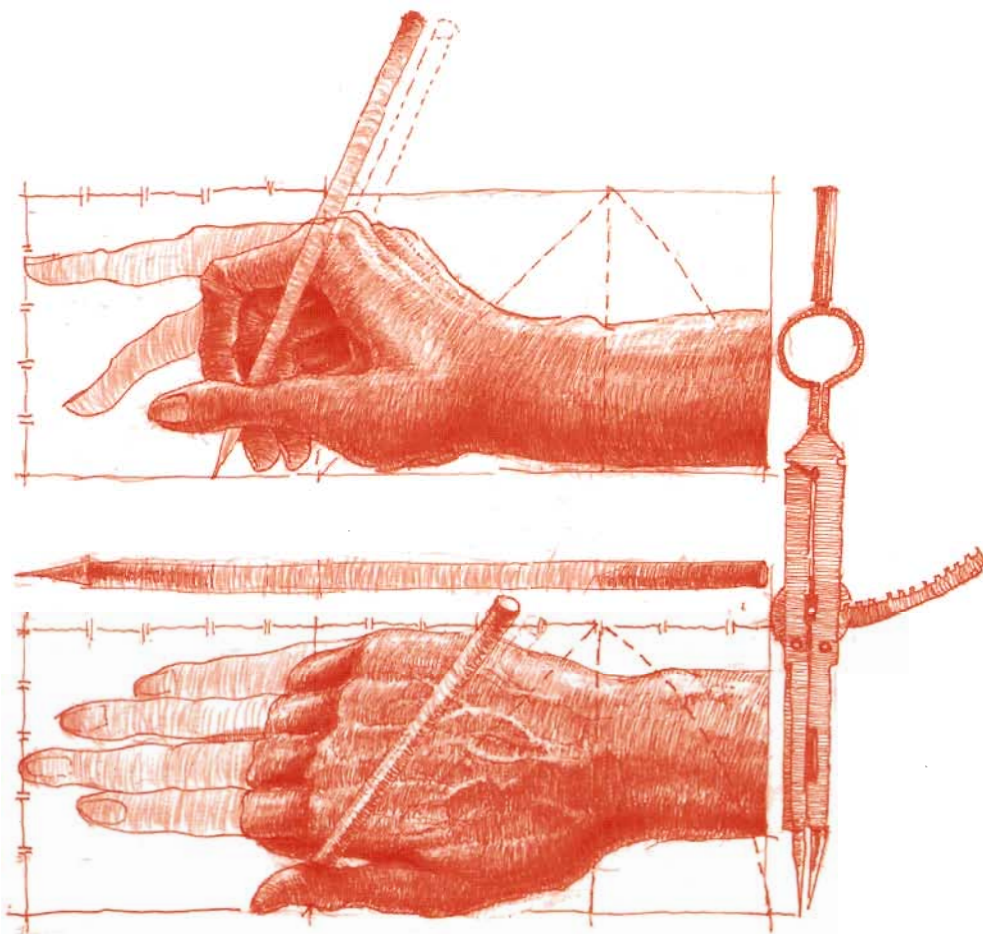


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI UDINE-CORSO DI LAUREA IN ARCHITETTURA

# DIALOGHI DEL MERCOLEDÌ

AUGUSTO ROMANO BURELLI

A CURA DI SAMUEL PRADISSITTO





# TEORIA E PRASSI DELLA CITTÀ PARTICELLARE

PER UNA DEMOCRAZIA NUOVA NELLA GESTIONE DEL PIANO  
E DEL PROGETTO URBANO



2 MARZO 2007, ORE 9.30, CENTRO PAOLINO D'AQUILEIA, VIA TREPPO, UDINE

## Teoria e prassi della città particellare

La teoria della "città particellare", "*Parzellenstadt*", una teoria che ha un padre berlinese: lo *Stadthistoriker* Dieter Hoffmann Axthelm ed un infaticabile sperimentatore: il *Senatsbaudirektor* di Berlino Hans Stimmann, ha influenzato profondamente le procedure di intervento nelle aree di crisi delle città tedesche.

Essa protesta contro la prassi di ripetere i medesimi edifici dalle facciate uniformi, che popolano ancora non solo Berlino Est, ma i quartieri di moltissime città dell'occidente europeo: vera e propria patologia del "Moderno".

Essa invece vuole richiamare gli interessi degli amministratori, degli investitori privati e degli architetti sul progetto di una parte di città, definita nell'architettura urbana e suddivisa in particelle edificabili. Nella teoria della "città particellare" l'Amministrazione ha un ruolo importantissimo. Il progetto urbano da lei redatto di una parte di città in crisi, viene sottoposto ad un giudizio di fattibilità economica dagli operatori di *marketing* e dagli investitori privati interessati. Sono questi ultimi che suggeriscono all'Amministrazione la suddivisione del progetto in particelle, compatibili con le funzioni commerciali o terziarie richieste dal mercato in quella parte di città. Sono gli investitori privati che propongono all'Amministrazione la profondità più opportuna dei corpi di fabbrica, la dimensione degli alloggi rispetto alla domanda potenziale dell'area.

L'Amministrazione, con i suoi progettisti, studia i caratteri puntuali-urbani del progetto complessivo: gli accessi principali, le corti interne, i caratteri delle facciate rispetto all'architettura dell'intorno urbano ed anche i materiali più indicati per quest'ultime. Ma l'aspetto più delicato è quello della gestione dei concorsi aperti a più architetti per la realizzazione, particella per particella, del progetto.

È una procedura che richiede: chiarezza nei fini anche architettonici che si vogliono raggiungere, abilità di negoziato e trasparenza nelle decisioni prese assieme ai privati.

E allora le domande:

- La ragione pratica della "teoria della città particellare" è che, essendo tutte le città in Europa "a tasche vuote", non si può affrontare un piano di trasformazione in un'area di crisi senza la partecipazione dei privati interessati. La normativa urbanistica italiana consente una simile procedura nella gestione dei piani?
- La "teoria della città particellare", pur essendo ispirata alla concezione tipologica e morfologica del progetto urbano italiano, se ne distacca per il carattere fortemente operativo delle procedure. Siamo in grado anche noi di avviare una simile prassi con gli incerti funzionari delle lente Amministrazioni delle nostre città?



- Per sviluppare il potenziale urbanistico-economico delle aree pubbliche, le Amministrazioni tedesche si avvalgono spesso di "immobiliari pubbliche", che preparano, su idee alternative il progetto urbano migliore per un'area, mettendolo poi sul mercato degli investitori privati. Questa strada è percorribile anche da noi?

*Coordinamento dei lavori:*

**Giorgio Cacciaguerra** Presidente Ordine Architetti Udine

*Apertura dei lavori:*

**Furio Honsell** Rettore Università degli Studi di Udine

*Saluti:*

**Giovanni Frau** Presidente Consorzio Universitario del Friuli

**Alberto Felice De Toni** Preside della Facoltà Ingegneria di Udine

**Interventi:**

**Alberto Pratelli** Università di Udine

*Un bilancio del primo triennio del Corso di architettura*

**Augusto Romano Burelli** Università di Udine

*La strategia della città particellare nei "Piani di ricostruzione urbana"*

**Diether Hoffmann-Axthelm** Stadthistoriker Berlino

*Origine e sperimentazione della teoria della città particellare*

*Dibattito*



## LA CITTÀ PARTICELLARE

### Perché la progettazione urbana deve procedere per particelle

di Dieter Hoffmann-Axthelm

Nei luoghi centrali, ma anche in quelli che non lo sono, ci si pone sempre la questione di chi abbia il diritto di occupare il suolo a disposizione per edificarci sopra.

I tipici conflitti tra i gruppi di interesse nel mondo del rinnovo urbano finanziato dallo Stato che si manifestano a Kreuzberg, non sono in questo diversi da quelli della zona centrale di Berlino, ed essi si allargano anche agli interessi sulle diverse funzioni da insediare, quali l'abitazione o il terziario. Il fenomeno, molto diffuso nelle città tedesche, porta in superficie ogni volta scontri di una non negoziabile violenza economica.

Lo strumento di pianificazione della città tradizionale è la divisione in particelle del terreno urbano: la sua suddivisione in numerosi lotti definiti e distinti. La divisione del suolo urbano in particelle è un modello di mercato, più che una soluzione urbanistica. Mentre non è un modello di mercato la statalizzazione del suolo od il suo monopolio, perché esso equivale sempre a considerare tutto il suolo urbano come proprietà di un unico Ente. Contro questa sfortunata e brutale soluzione, la suddivisione della città in piccole particelle rappresenta una *chance*, perché le numerose e diverse aspettative individuali vi si possono esprimere e localizzare. La condizione perché la particella possa essere uno strumento produttivo, che faciliti la commistione vitale di diverse iniziative e di diverse funzioni in ogni punto della città, è la premessa politica affinché ciò non accada con la segregazione spaziale dei cittadini.

Ed ecco di seguito i vantaggi della suddivisione del suolo della città in particelle distinte:

#### 1. *Una rete distributiva*

Per prima cosa la particella è un modello distributivo. Il suo messaggio principale è che alla città non fa bene, se solo un soggetto ha la disponibilità del terreno nel suo complesso, anche se questo soggetto fosse lo Stato stesso, come avveniva nella Repubblica Democratica Tedesca. I meccanismi di mercato regolano la proprietà, con la concorrenza di molti soggetti e con il diritto di far sentire la loro voce anche da parte di utenti non-proprietari. Eliminando la proprietà privata del terreno ci si era aspettati una situazione paradisiaca. Dopo aver conosciuto non solo l'edilizia della Repubblica Democratica Tedesca, ma anche quella delle grandi società di pubblica utilità di proprietà pubblica (Neue Heimat) della Germania Federale, nessuno può più proporre questa esperienza, prima del tramonto del capitalismo.

Le conseguenze non erano infatti che il dominio incontrastato sull'edilizia, sia nella Germania comunista che in quella occidentale. Se mai esistono ancora zone urbane vivibili, le dobbiamo al fatto che l'urbanistica moderna non è riuscita a eliminare del tutto la città tradizionale.

La città storica infatti è la città fatta di particelle, di singoli lotti. La suddivisione del terreno della città tra le famiglie fondatrici è all'origine delle città medioevali ed è il modello base della suddivisione del potere economico e politico. Certo, noi oggi siamo andati oltre questo meccanismo generatore. Ma solo quel tanto da poter scegliere fra far costruire la città blocco per blocco da società di pubblica utilità come le varie DeGeWo, BeWoGe, Gehag, GSW, Stadt und Land, oppure dalla sola Deutsche Bank, sezione Mercedes, sottosezione Servizi, come è avvenuto alla Potsdamerplatz di Berlino, o da un insieme di simili potenti soggetti. Di più non ci si può aspettare e, con questi operatori, non è proprio il caso

di parlare di giustizia sociale.

Suddividere il suolo urbano tra numerosi investitori, realizza forse un qualcosa di simile alla città reale, contraddittoria e plurifunzionale, e permette di volta in volta la discussione tra più soggetti sociali, all'interno della quale il singolo investitore si convince del vantaggio di costruire in una commistione tipicamente cittadina, e non in modo monofunzionale.

## 2. La commistione di funzioni

La città di particelle è una rete che tiene insieme i contenuti della città e li rapporta gli uni con gli altri. La singola particella è la più piccola unità urbanistica: le case, le forme degli edifici, le corti, sono allestimenti architettonici concreti interni alla particella. Le unità base possono essere piccole o grandi, molto piccole o molto grandi, la questione decisiva, come in biologia, è che questi contenitori esistano, con i loro confini tra dentro e fuori, il loro formare passaggi e produrre i loro effetti interni ed esterni. Una città è tanto più in grado di reggere nel tempo, quanto più questa rete è elastica e differenziata.

L'urbanistica moderna credeva che bastasse realizzare edifici che da ogni parte ricevessero abbastanza aria e luce. Riteneva la suddivisione in particelle una cosa vecchia, superata, da mettere da parte, senza rendersi conto del vantaggio del sistema, un vantaggio che le nuove "macchine per abitare" e gli edifici in linea non erano più in grado di assicurare.

Costruire ex novo su terreni ex agricoli (o in aree distrutte dalla guerra) sembrava una liberazione. Solo in una generazione successiva si iniziò a comprendere che forse si stava risolvendo il problema della casa, ma al contempo si stava distruggendo la città, sottraendo il suolo alla capacità di organizzarsi degli abitanti.

Sulla base delle deludenti esperienze fatte con i centri commerciali monofunzionali, con le grandi *Siedlung* abitative, con le periferie, si è divenuti consapevoli che si deve decidere della città al livello della più piccola unità urbanistica. La città centralizzata e densa è una necessità ecologica: per evitare la distruzione dei dintorni. Ma ammassare edifici nel centro, come piacerebbe agli investitori, sarebbe controproducente. La densificazione si può realizzare in modo responsabile se implica commistione funzionale e se ci si orienta alla singola particella.

Il blocco, l'isolato ad edificazione perimetrale è già una unità eccessivamente grande, che, se divenisse l'unità di misura, eliminerebbe molto di ciò che invece è necessario per una città che regga alle nuove necessità dell'abitare e del lavorare. La proposta che spesso si sente, di realizzare una commistione funzionale sui vari livelli, ad esempio due piani di negozi, quattro di uffici, produce una commistione in modo troppo stretto che determina solo una elitaria forma di monotonia ripetitiva, soprattutto se si realizza con le dimensioni del blocco berlinese.

L'unica strategia seria è allora la commistione al livello delle singole particelle. Che non si tratti di pure dimensioni limitate, lo illustra il livello di densità raggiunta dalla città particellare nella Berlino dell'anteguerra.

Su come si debba usare lo strumento della particella: commistione funzionale entro la particella, oppure tra particelle, o in gruppi di particelle all'interno di una struttura a blocco, dipende dai singoli casi e dalle singole situazioni urbane. In ogni caso l'unità di misura con cui si può misurare il vantaggio principale della commistione sociale è la vicinanza tra abitazioni e luoghi di lavoro.

## 3. Ecologia urbana

La particella è per prima cosa una unità d'uso. Essa è l'unità base a disposizione per l'ecologia urbana. Si utilizza una certa quantità di terreno: progettualmente certificato, costruito, e ne esce una intera serie di costi misurabili: riscaldamento, commercio, acque di scarico, rifiuti. In zone urbane tradizionali, dove le singole particelle si susseguono lungo la strada, sono i lotti vicini e i loro abitanti a controllare la dimensione delle emissioni. Infatti da una parte essi ne sono colpiti, dall'altra sono essi stessi i produttori delle emissioni. Si arriva così ad un rapporto di accettazione/difesa vicendevole.

L'urbanistica moderna aveva qui un solo mezzo: la distanza spaziale tra edifici. Eliminando la contiguità delle particelle tipiche della città tradizionale si sono distanziati gli edifici gli uni dagli altri, in modo da evitare i danni vicendevoli da un punto di vista del diritto, spostando le attività lavorative in altre zone, in cui già si trovassero attività impicanti emissioni dannose. Se in una zona tutti producono la medesima aria cattiva, nessuno ne è responsabile.



L'ecologia urbana, invece, deve oggi occuparsi proprio di questi svantaggi regionali, e opporsi alla tendenza al "portar fuori" i posti di lavoro dalla città, che producono e peggiorano il problema del traffico. La particella basata sulla unità di vicinato della città tradizionale è, al momento, l'unico strumento per poter occupare di questi problemi. Al contempo la singola particella è anche una unità di azione. Una politica ecologica può scegliere: se usare leggi e ordinamenti oppure cambiamenti nella vita quotidiana. La prima soluzione non ha bisogno di tener presente la particella, basta proibire i nitrati nei detersivi (che serve o meno), rendere obbligatorio la resa delle bottiglie, e simili. La seconda via invece ha bisogno di una cornice entro la quale le responsabilità e gli interessi degli utenti, assieme ai singoli livelli di produzione di problemi (da una parte la singola doccia, dall'altra la attività lavorativa con le sue emissioni) si possano distinguere. Il singolo lotto, finché non esistono altri strumenti, è la base per calcolare misure, per controbilanciare i danni causati dalla densità urbana, per fare un bilancio ecologico.

#### 4. Unità sociale

La particella è l'unità di base sociale. I riformatori delle abitazioni vi avevano visto solo una unità di proprietà. In quanto tale la particella era un nemico, che stava fra i piedi, ogni qual volta si volesse costruire in modo generoso e pianificato, con luce, aria, sole. Ma ogni volta che si proponeva di abbattere un blocco entro la città tradizionale, fatto di singole particelle e delle tipiche case costruite su di esse, per sostituirle con impianti abitativi ecologicamente generosi, i progettisti dovevano vedersela con la resistenza degli abitanti. Il singolo lotto è una unità sociale, che permette ad un gruppo di affittuari non troppo grande (altrimenti menti non si frequenterebbero) di potersi organizzare e di sentirsi responsabile per la propria casa, e di difendersi nei confronti della proprietà.

La costruzione di un quartiere per lotti e con le case che vi stanno sopra è anche l'unico strumento che funzioni per l'organizzazione degli abitanti fra di loro. Le somiglianze diminuiscono costantemente, culture diverse, livelli sociali, modi di vita coesistono forzatamente. La commistione di modi di vita sempre più atomizzati ha bisogno di una rete, di una struttura che permetta al singolo di difendersi, di tracciare i propri confini, ma anche vivere le differenze e le somiglianze in una cornice comprensibile: una cornice piccola abbastanza da permettere che sia conflitti che amicizie si risolvano personalmente, concretamente, invece di accumulare risentimento e di contrapporsi, come è tipico delle periferie. Il lotto della città tradizionale mette a disposizione tutto questo, con la sua ricchezza di forme, con la comprensibilità della sua struttura, con i suoi muri divisorii: qualità urbane che non si raggiungono certo con la "macchina per abitare" o con la *Siedlung*.

#### 5. Tipologia

Le particelle, i lotti urbani, non sono una formalità. In ogni città storica vi è un rapporto esatto tra particelle ed edifici. I lotti tramandano la tradizione tipologica, ma anche l'adattamento degli edifici a nuovi bisogni. Nella città tradizionale le diverse funzioni si leggono sui singoli edifici, iniziando dalla arcaica differenza tra casa e stalla sul medesimo lotto, fino a quella tra fabbrica e casa di abitazione nella grande città. Le diverse tipologie di edifici dividono le funzioni e ne organizzano le relazioni entro un lotto o fra diversi lotti. L'urbanistica moderna ha volontariamente reciso il rapporto tra tipologia e particella. Al suo posto ha proposto la tipizzazione di piante di alloggi o di edifici per il lavoro ed ha razionalizzato la produzione edilizia. La prima, cioè la tipizzazione di piante d'alloggio, significa l'organizzazione seriale, in fila, quasi una casa senza fine; la seconda, cioè la razionalizzazione della produzione, ha prodotto l'impianto di grandi dimensioni, la gru, la prefabbricazione. Le nuove tipologie hanno una particolarità molto spiacevole: eliminano intorno a sé ogni vita sociale urbana.

Una conseguenza oggi sbagliata è che questi impianti vengono costruiti ancora più grandi, per impiantarvi all'interno, in *foyer* pieni di palme e passaggi, qualità di spazi urbani selezionati, ma che non vengono scelti dagli abitanti come luoghi d'incontro.

Per la commistione di funzioni e culture su di un singolo lotto esiste oggi, a parte pochi esperimenti, solo il tessuto urbano storico. Esso ci ha insegnato negli ultimi 15 anni quanto gli edifici tradizionali sappiano essere flessibili, semplici da riutilizzare per le nuove funzioni e per i nuovi bisogni sociali. Non è stato ancora possibile tradurre queste esperienze con le tecniche e i materiali attuali, in una modernità post-fordista senza pregiudizi, e questo è il più importante compito attuale dell'architettura.

## 6. *Unità della memoria storica*

Il singolo lotto è l'unità di misura che conserva i ricordi degli abitanti. Funziona come una unità-memoria che fa parte della storia e della memoria della città. Le periferie non sono solo senza storia nel momento della loro costruzione, ma lo rimangono, il che è molto peggio.

Manca loro la consapevole organizzazione in unità discrete, che rende possibile il ricordarsi e il discorso del racconto e delle identità. La possibilità di collocare spazialmente e collegare al luogo la storia generale del luogo e la propria – poter mostrare i luoghi ad altri, ad esempio ai figli e ai nipoti – dipende dalla possibilità di occuparli come unità locali, nella propria storia personale, o tramandandone un significato storico, che altrimenti andrebbe perduto.

La città storica è fatta in modo evidente di singole case e singoli edifici, posti su lotti ben distinti, ben denotati da un numero civico, facili da ricordare. I fatti non rimangono in mente come dati generali e storici, ma come azioni di singole persone in un tempo preciso in un luogo dicibile; ad esempio gli uffici di Goebbels, Himmler, Heydrich, Ossendorf, ma anche le case di Rahel Varnhagen, E.T.A. Hoffmann, Bettina Brentano e di altri personaggi celebri. Così da potersi chiedere: dove era la Vox, e il café Josty?

Quando si realizza un nuovo quartiere, necessariamente ancora senza storia, lo si deve almeno fornire della possibilità di assegnargli significativi ricordi della storia personale, di conservarvi esperienze, con la scelta delle particelle, con la possibilità di conquistarsele, di intervenirevi. E ciò tanto più nei luoghi dove queste particelle esistevano: ricostruire un tessuto storico significa per prima cosa realizzare di nuovo la forma per ciò che può venir ricordato. E ciò implica naturalmente che le strade e le piazze rimangano dove erano, invece di dare lo stesso nome a nuove strade di percorrenza veloce, a cui si crede di non poter rinunciare, in nome della modernità. E ciò implica che le particelle storiche, se non proprio identiche, siano almeno localizzabili, e ricordabili.

## 7. *Unità di percezione*

Che il turismo e la propria voglia di andare a passeggio preferiscano le città storiche e che le nuove si sopportino solo se non le si guarda, dipende dalla modalità della percezione, dalla modalità di accorgersi di ciò che è rilevante per la vita: segnali, oppure quel che piace: oggetti. Le città vecchie sono certamente oggetti che producono piacere. Nessuno le guarda chiedendosi di che pietra siano costruite. Sono caratterizzate dall'essere individuali: fatte di singole case identificabili, di singole situazioni. Non sono fatte tutte d'un pezzo. Nell'urbanista dell'era moderna lo scopo più alto era sì la città tutta d'un pezzo, ma se oggi le città dei secoli XIV-XVIII sono belle, lo sono perché questa loro unità, se mai è esistita, è stata eliminata dagli abitanti e dalle successive modificazioni. Ciò che definiamo bello nelle vecchie città è il loro surplus di differenze, di suddivisioni, di individuazioni: tutti stimoli per la percezione.

La particella ha dunque un ruolo anche come unità di percezione. Anche se questo suo vantaggio non lo si nota, rimane nascosto nel risultato. La totalità non si percepisce. Nell'arte e anche nell'architettura si sono usate le particelle edificate per sorprendere le persone. Le dimensioni eccessive di progetti come quelli nazisti servono a far saltare la possibilità della percezione. In realtà la percezione si sottrae a simili esperimenti e li trova vuoti. La percezione ha bisogno di unità differenziabili per poter fissare una immagine e per ricordarla.

I grandi edifici unitari sono quindi per la percezione insignificanti, quasi invisibili. Li si usa, rinunciando ad attribuire loro qualunque significato. La percezione scopre allo stesso modo che la cosmesi superficiale dell'odierno costruire con facciate diverse il medesimo blocco è un falso. L'unità economica e funzionale di un complesso edilizio resta evidente, anche se l'architettura cerca di far le capriole per fingere che il blocco sia costituito da un accostamento di diverse case singole. La percezione ha bisogno di vere suddivisioni, per sentirsi stimolata, dato che essa si organizza in modo sequenziale, e lo è anche se una sequenza, in ciò che si percepisce, non vi è più.