

ISSN 2039-0491



magazine

FESTIVAL DELL'ARCHITETTURA

PAESAGGIO URBANO E USO DEL SUOLO

Lamberto Amistadi

DOI:10.12838/issn.20390491/n2.2010/4

Abstract

Si tratta di una breve disamina sulla diversa attenzione e sensibilità che alcuni Paesi prestano all'uso e al consumo di suolo. Dalla regolazione della politica fondiaria in Olanda all'espansione immobiliare delle città Italiane nel primo decennio degli anni 2000, emerge la consapevolezza che costruzione del paesaggio e coscienza del valore del suolo come bene pubblico sono inscindibili.

L'etnologo inglese James Georges (Georgos in greco significa contadino) Frazer ci racconta dell'attenzione e la sacralità con i quali i primitivi facevano uso del suolo, al punto che Shomalla, un vecchio profeta indiano, capo della tribù nordamericana dei Wanapum, resistette fino alla morte all'insistenza dei bianchi che lo volevano obbligare a lavorare la terra.

Nelle "Vite parallele", Plutarco ci racconta che il primo gesto che Alessandro Magno compie per la fondazione di Alessandria d'Egitto è il tracciato con la farina bianca sulla sabbia del deserto del perimetro, che delimita la città. Per essere pragmatici, come ci richiedono i tempi, dovremmo recuperare almeno un po' di questa parsimonia e consapevolezza.

Nei paesi in cui il suolo a disposizione è poco, cioè nei paesi piccoli, come l'Olanda o nei paesi affollati, come il Giappone, la questione è stata posta con chiarezza fin dall'inizio. Nei Paesi Bassi, il Paese più densamente popolato dell'Unione Europea, fin dal 1965 lo Spatial Planning Act regola la politica fondiaria. In Olanda, la politica fondiaria precede quella urbanistica e la produzione del suolo edificabile è pubblica: la concessione in "diritto di superficie" consente al cittadino di costruire e mantenere la propria casa su un fondo, che rimane pubblico. (Marcelloni 1987)

Con i suoi oltre 35 milioni di abitanti, il territorio di Tokyo-Yokohama è considerato la più grande regione metropolitana del mondo. I 23 quartieri che costituiscono Tokyo in senso stretto danno alloggio a 8 milioni e mezzo di persone. Per amore di semplicità (ma anche per ragioni culturali e, infine, per cause di forza maggiore: lo spaventoso terremoto del 1923, le distruzioni di vaste zone del paese durante la seconda guerra mondiale) i giapponesi hanno deciso di non preoccuparsi della conservazione del proprio patrimonio storico architettonico, di non dare peso a termini come “struttura urbana” o al concetto di “permanenza” e di considerare il suolo come un piano, sul quale i manufatti possano essere demoliti e sostituiti, ogni volta che occorre. Mediamente il ciclo di vita di un edificio è di circa 20 anni, dopo di che il suolo viene liberato e reso disponibile per un nuovo intervento di rinnovamento.

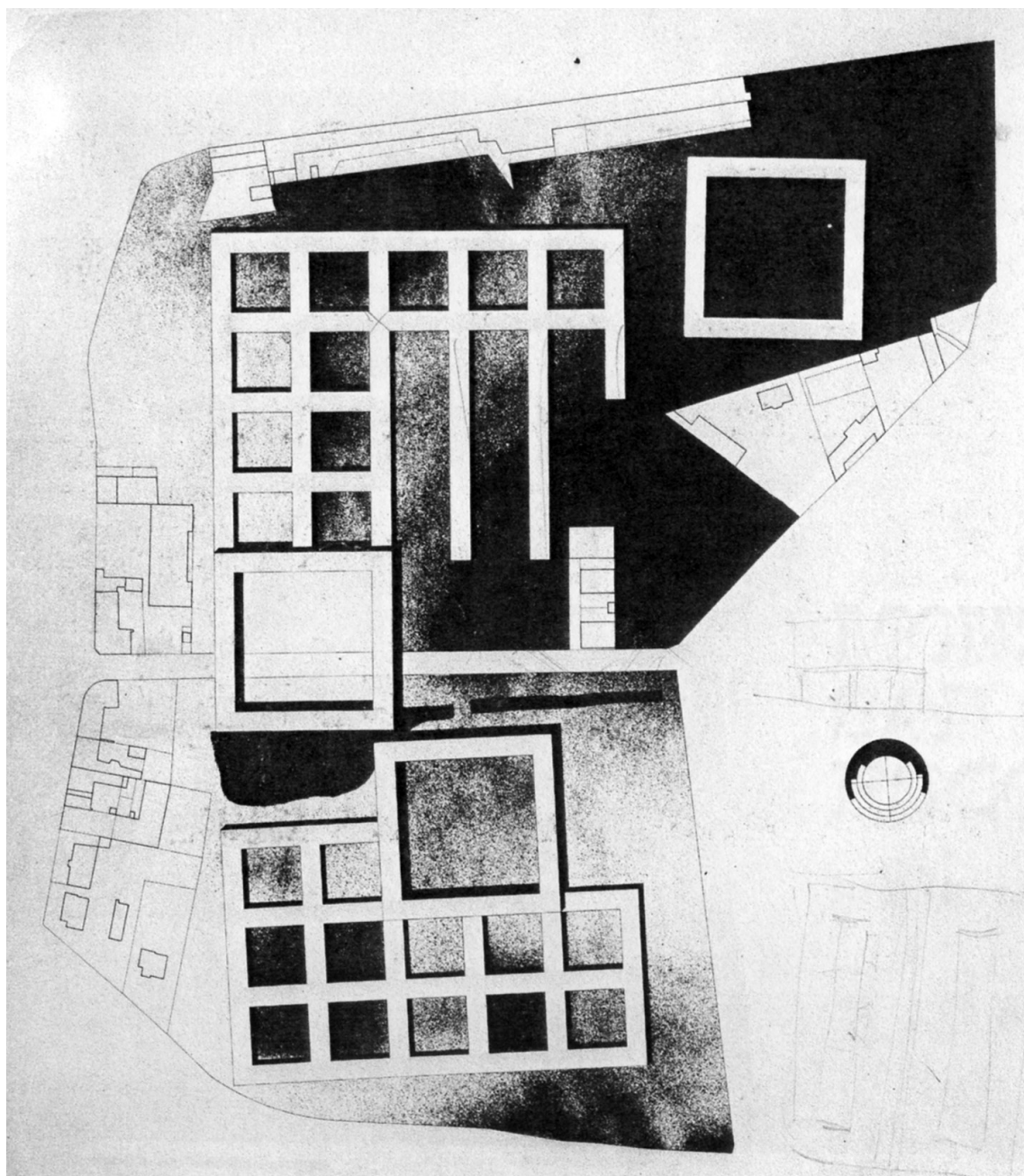
Da noi, si potrebbe parlare di “rintanamento”, piuttosto. L'italiano non si preoccupa dello spazio pubblico, finché il disturbo (o “rumore urbano”) non lo raggiunge in cucina. La sua preoccupazione non è tanto la qualità del paesaggio, quanto la difesa del proprio terreno edificato. La casa è piantata al centro del lotto il più lontano possibile dalle altre case, il recinto del lotto è il più alto e fitto che si possa immaginare, il volume della casa, ovviamente, è spinto fin dove gli indici di edificabilità non possono arrivare.

Io non dico che non si debbano integrare, rinnovare finanche sostituire gli strumenti che avevano guidato il disegno della città e dei nuovi quartieri residenziali nel secondo dopoguerra (e il piano INA-Casa), ma dico che bisognerebbe sostituirli con altri e non scambiare strumenti con nessuno strumento. Così come, se le nuove forme dell'organizzazione sociale non possono essere soddisfatte dagli schemi tipologici consolidati, questi possono essere reinventati e tradotti, finanche traditi, ma non devono venire meno le ragioni profonde, che li hanno generati. Tali ragioni profonde, liberate dal pregiudizio e dai vecchi condizionamenti ideologici, erano l'idea di una città costruita per parti vecchie e nuove, complementari le une alle altre. I nuovi quartieri residenziali rappresentavano una “alternativa reale” alla frammentazione e alla pulviscolarizzazione della proprietà fondiaria e del suolo, alla città della speculazione edilizia e del “rintanamento”.

Ma forse questa è veramente un'altra storia...

Lamberto Amistadi è Ricercatore in Composizione architettonica e urbana presso il Dipartimento di Architettura dell'Alma Mater Studiorum Università di Bologna.





A. Rossi, G. Grassi, Progetto di concorso per l'Unità residenziale San Rocco a Monza /
Competition project for the San Rocco residential unit at Monza, 1966

ISSN 2039-0491



magazine

FESTIVAL DELL'ARCHITETTURA

URBAN LANDSCAPE AND LAND USE

Lamberto Amistadi

DOI:10.12838/issn.20390491/n2.2010/4

Abstract

A brief examination of the different attention and sensibility that certain countries dedicate to the use and consumption of land. From regulation of the land policy in the Netherlands to the property boom in Italian cities in the first decade of the 2000s comes an awareness that the building of the landscape and consciousness of the value of land as a public asset are inseparable.

The ethnologist James Georges (Georgos in Greek means farmer) Frazer tells us of the attention paid and the sacredness with which primitive peoples made use of the land, to the point that Shomalla, an old Indian prophet, head of the North American Wanapum tribes, held out against the insistence of the white people who wanted to force people to work the land, until his death.

In his "Parallel Lives", Plutarch tells us that the first gesture Alexander the Great performed to found Alexandria in Egypt was to trace the perimeter defining the city with white flour on the desert sand. To be pragmatic, as our own times require, we need to recover at least a little of this thrift and awareness.

In countries where available land is scarce, i.e. in smaller countries like the Netherlands, or in crowded countries like Japan, the question has been asked with clarity since the outset. In the Netherlands, the most densely populated country of the European Union, since 1965 the Spatial Planning Act has regulated land policy. In Holland, the land policy precedes town planning and the production of building land is public: the granting of "surface rights" allows the citizen to build and maintain their own home on

a foundation that remains public. (Marcelloni 1987)

With its more than 35 million inhabitants, the territory of Tokyo-Yokohama is considered the largest metropolitan region in the world. The 23 neighbourhoods that constitute Tokyo in the strict sense provide accommodation for 8 and a half million people. For the sake of simplicity (but also for cultural reasons and, in the end, for reasons of force majeure: the terrible earthquake of 1923, the destruction of vast areas of the country during the Second World War) the Japanese have decided not to worry about the preservation of their historical and architectural heritage, not to give weight to terms such as “urban structure” or to the concept of “permanence” and to consider the land as a floor on which articles can be demolished and replaced, whenever necessary. On average, the life cycle of a building is about 20 years, after which the land is freed and made available for a fresh work of renewal.

In Italy, we might rather speak of “going back to the den”. Italians are not concerned with the public space, until the disorder (or “urban noise”) reaches them in the kitchen. Their worry is not so much the quality of the landscape, as the defence of their own built-up site. The house is planked in the centre of the lot as far away as possible from other houses, the fence of the lot is the highest and heaviest imaginable, the volume of the house, obviously, is pushed to an extent that the building indexes cannot reach.

I am not saying that we should not integrate, renew or even replace the tools that guided the design of the city and of the new residential districts after the Second World War (and the INA-Casa plan), but what I do say is that we should replace them with others and not swap tools for no tool at all. Just as, if the new forms of social organization cannot be satisfied by established typological diagrams, these can be reinvented and translated, even betrayed, but the profound reasons that generated them must be no less important. These deep regions, freed from bias and the old ideological conditioning, embodied the idea of a city built of old and new parts, complementary to one another. The new residential districts accounted for a “real alternative” to the fragmentation and pulverization of land ownership, to the city of building speculation and “getting back to the den”.

But perhaps that really is another story...

Lamberto Amistadi is Researcher in urban and architectural Composition for the Department of Architecture of the Alma Mater Studiorum University of Bologna.

