

L'INTERVENTO

di ALDO CILLI*

URBANISTICA AL RIBASSO IL CASO MONTESILVANO

Un singolare fatto di cronaca consente una riflessione sul futuro delle nostre città. A Montesilvano, in una notte estiva, ignoti hanno imbrattato un nuovo edificio con stallatico e insulti indirizzati a "palazzinari" ed istituzione municipale. Un oltraggio, affatto goliardico, da condannare per il danno arrecato a chi lo ha subito (e alla città). Più che l'edificio, si è presa a bersaglio la gestione comunale dell'urbanistica, scuotendo una comunità in torpida. Ciò stimola qualche riflessione più generale.

La realizzazione della palazzina, di dubbia estetica, un fabbricato di 7 piani tra edifici preesistenti, in luogo di un vilino, assentita dai preposti uffici comunali, non determina valide soluzioni architettoniche né nuovi standard urbanistici, come in almeno 4/5 casi simili rinvenibili in zone centrali (Via Romagna, Via Calabria, Via Leopardi, Strada Parco).

Eppure la disciplina urbanistica, da decenni, indica come la sostenibilità (sociale e tecnica) di programmi di **rigenerazione urbana** si fondi sulla densificazione del tessuto urbano (concentrazione di volumetrie in altezza), con demolizione di edifici obsoleti, definiti da bassa densità, seguiti da costruzione di nuove volumetrie più performanti.

Ciò conferisce loro remuneratività e, al contempo, identifica i preziosi vuoti urbani con nuovi luoghi centrali identitari, dotati di spazi verdi, aree per servizi collettivi e funzioni urbane rilevanti. Spazi "porosi", che determinano maggiore qualità di vita (microclima, luoghi della socialità, elevata sicurezza reale e percepita), come dimostrano recenti buone prassi, anche in Italia (la nuova "down town" di Milano). L'originale "via montesilvanese" alla **rigenerazione urbana**, però, è ben altro. Qui, "programmi parcellizzati" per addizione di episodi banali consentono la realizzazione di grandi edifici entro lotti minuscoli, non produttori, per dimensione o qualità dei progetti, le predette convenienze pubbliche. In un contesto già problematico, anzi, si qualificano quali generatori di nuovi carichi urbanistici insostenibili.

Le grandi rendite fondiarie sacrificano la qualità urbana e penalizzano i diritti di terzi, pure civilisticamente riconosciuti

li. Non mitigabili con interventi perequativi quali (verosimili) monetizzazioni, dato che compensazioni economiche non producono soluzioni spaziali qualificanti la città pubblica. Ardite interpretazioni del combinato disposto di norme statali, regionali, locali, consentono grandi rendite fondiarie sacrificando la qualità urbana e penalizzando diritti di terzi pure civilisticamente riconosciuti. La deriva della città costiera, inoltre, è anche l'effetto di uno "strabismo" dei vari gate keepers (enti che rilasciano nulla osta), che avallano impattanti trasformazioni opponendo, spesso, dinieghi a più minuti interventi.

La cattiva urbanistica locale è ascrivibile anche ad una imprenditoria immobiliare poco lungimirante. Un mercato in contrazione e più competitivo premia il valore aggiunto degli investimenti: non rendita pura, ma offerta di qualità.

Infine, due quesiti rivolti a chi, variamente, rappresenta l'istituzione locale. Quale vigilanza gli uffici comunali preposti esercitano (almeno a campione, stante l'attuale lasco quadro normativo) per accertare la conformità delle realizzazioni ai progetti? Come (dato il grande consenso) i nuovi amministratori della città in cui, da anni, si è cestinata una costosa, pur qualitativa bozza di PRG, fronteggeranno questa rinuncia a governare? E' tempo di "amministrare l'urbanistica" dando forza a piani e programmi di lungo respiro. Non più avallando il ricorso sistematico a soluzioni di compromesso provvisorie, occasionali, palliative che avvicinano, per consuetudine atavica, le norme locali a deroghe.

* Dottore di ricerca
in Urbanistica, segretario
sezione Inu Abruzzo e Molise
consigliere Fondazione
Architetti Pescara Chieti

