

Tall building as strategy

Francesco Sorrentino

Department of Architecture - DIARC, Università degli Studi di Napoli "Federico II", Napoli, Italia

Abstract

This study, developed also through teaching activities carried out in architectural design courses, reflects on the strategic potentialities that tall buildings can offer for the solution of the most important questions concerning the city and its sustainable development, with particular regard to the objective set by the European Union to reduce soil consumption. The city is today facing on the one hand the continuous population growth - current demographic previsions attest to the growing concentration of the world population in urban areas (UN, 2018) - and on the other the need to guarantee more space for nature for the improvement of environmental characteristics (air quality, climatic conditions, soil permeability). In the face of this contradiction, the tall building can certainly offer solutions, thanks to its intrinsic ability to combine high density and soil saving. However, the study of a specific building typology cannot ignore its external relations, the effects that it can have on the urban space. In fact, also through design schemes, the tall building is investigated in its implications with different spatial models, the compact ones typical of the consolidated city and the more rarefied ones of the city open to nature and to the landscape.

The strategy implemented by tall building is also financial: it can allow, in the current condition of scarcity of public resources, the realization by private individuals of collective spaces, such as parks, green areas and urban gardens, taking advantage of larger building floor areas developed in height.

There is here also an analysis of the potential internal to tall building, that is, the possibility of translating it, through specific design solutions, into a "porous" building, capable of capturing the urban spatiality, that, by this way, it can be leaded in height to the various levels by lifting it from the ground.

Keywords: Tall building, Strategy, Density.

1

Introduzione

È possibile immaginare un pezzo di città inteso come parco in cui lasciare spazio alla natura, al verde? Un parco in cui il costruito occupi la minor superficie possibile? Un pezzo di città che in un'epoca di crisi economica e di scarsità di risorse finanziarie pubbliche sia reso realizzabile proprio dalla presenza del costruito: residenze, uffici, attività commerciali, attrezzature pubbliche a carattere territoriale e di quartiere?

Nel presente studio si tenta di dare una risposta a questi interrogativi, che rappresentano linee sperimentali di ricerca del progetto architettonico e urbano, attraverso lo studio dell'edificio alto inserito in un contesto naturale. Un edificio aperto al paesaggio circostante.

Nella ipotesi qui formulata, la realizzazione di un parco verde pubblico è legata alla costruzione di edifici che comportino una bassa occupazione di suolo e che, allo stesso tempo, garantiscano una densità abitativa tale da rendere sostenibile, socialmente e finanziariamente, lo scenario urbano

prefigurato. Da qui l'idea del *tall building*, quale tipologia che minimizza l'occupazione di suolo e massimizza l'offerta di superfici e volumetrie da destinare a differenti usi.

L'idea di ricercare modalità, che rendano maggiormente possibile la realizzazione di parchi urbani, scaturisce dalla necessità di avere all'interno della metropoli contemporanea spazi per la natura, che producano una serie di benefici (primo fra tutti la riduzione di CO₂) e che migliorino il comfort e le condizioni di salubrità dell'ambiente. Di contro ai cambiamenti climatici che determinano specialmente nelle aree urbane un maggiore innalzamento delle temperature, l'introduzione del verde comporta un riequilibrio del clima e una considerevole mitigazione del calore attraverso l'ombreggiamento e l'evapotraspirazione. E ancora più importante è il contributo del verde urbano contro il consumo di suolo, del quale, secondo quanto stabilito dall'Unione Europea, è previsto l'azzeramento entro il 2050 (EU, 2011). L'immissione e l'ampliamento del verde rendono permeabili maggiori porzioni di suolo, consentendo alle acque il raggiungimento delle falde e la mitigazione dei fenomeni di allagamento e di *run-off* urbano, dovuti all'elevata impermeabilità dei suoli e all'assenza di drenaggio sulle coperture degli edifici (Dessi V., Farnè E., Ravanello L., Salomoni M. T., 2017).

I *tall buildings* sono allora concepiti come un dispositivo attraverso il quale attuare, specie in ambito urbano, operazioni di diradamento del tessuto edilizio che non comportino una significativa riduzione della sua densità. Al contempo, con la realizzazione del parco urbano sul suolo liberato dagli edifici alti, si ottiene un riequilibrio dell'impatto antropico, tanto significativo quanto maggiore è la superficie destinata al verde.

Lo studio si concentra su tre nodi problematici, che possono sintetizzarsi in aspetti urbani, aspetti tipologici e funzionali, aspetti economico-finanziari.

Con gli aspetti urbani si affronta il tema della coesistenza di un modello anti-urbano, quale quello generato dai *tall buildings*, non predisposto alla intensificazione delle interazioni sociali, con un modello urbano. Si valuta cioè la possibilità di una fusione tra due modelli di città contrapposti: la città aperta, a bassa densità, fatta di ampie distanze tra gli edifici aperti alla natura e al paesaggio, e la città compatta, desunta dal modello tradizionale dei centri storici, ad alta densità, con edifici ravvicinati, posti in relazione reciproca mediante corti, strade e piazze (Schröder, 2015).

La questione tipologica è strettamente connessa all'edificio alto e al tentativo di superare una sua connaturata resistenza alla permeabilità di funzioni e utenti attraverso la prefigurazione di un modello alternativo: un edificio aperto al paesaggio del parco in cui sorge, liberamente attraversabile dagli utenti e non solo da chi vi abita o vi lavora e predisposto ad accogliere funzioni differenti. Per queste ultime la vera sfida non è tanto raggiungere nei *tall buildings* una *mixité* funzionale, comunque auspicabile, quanto una vera e propria commistione di pubblico e privato, che comporta l'adozione di soluzioni per la gestione e il controllo dei differenti flussi e per la sicurezza di utenti e residenti. Si è cercato pertanto di individuare alcune strategie che rendano l'edificio alto liberamente attraversabile ai vari livelli e che garantiscano una coesistenza tra pubblico e privato tale da restituire in altezza i caratteri di complessità spaziale, funzionale e relazionale propria all'urbano e da determinare il raddoppio della città, che dal livello del suolo è così traslata ad altezze differenti. Una città a livelli multipli, su più *layers* sovrapposti.

Con gli aspetti economico-finanziari ci si pone di fronte al problema del reperimento delle risorse economiche, che rendano sostenibile sul piano finanziario la realizzazione di un parco urbano, in una fase storica in cui il settore pubblico non ha facili possibilità di spesa. Rispetto a tale situazione è difficile che sia il settore privato a sostituirsi al pubblico nella realizzazione del verde urbano.

Tuttavia, i *tall buildings* possono rappresentare sul piano strategico un'occasione per innescare una proficua sinergia tra i due settori: di fronte alla possibilità di realizzare superfici e volumetrie (anche attraverso indici premiali) distribuite in altezza, un soggetto proponente può farsi carico della realizzazione in favore del pubblico del parco urbano, sfruttando la maggiore quantità di suolo liberata dagli edifici alti e il surplus economico derivante da volumetrie e superfici premiali concesse esclusivamente in altezza.

Più che proporre esiti progettuali conclusi, vi è qui il tentativo attraverso alcuni esempi schematici (tipologici e funzionali) di sperimentare soluzioni progettuali che possano risultare estensibili e adattabili a molteplici e differenti scenari. Gli schemi, che alla soggettività del punto di vista prospettico prediligono la maggiore astrattezza assonometrica, mostrano soluzioni predisposte a successive interpretazioni, variazioni e perfezionamenti, oltre a lasciare aperti campi di ricerca verso cui stringere ulteriormente il focus del progetto.

Le ipotesi progettuali, in forma di *concepts*, sono state contestualizzate nell'area dismessa dell'ex mercato ortofrutticolo di Napoli, rientrando nella più ampia zona del sub-comprensorio orientale del Centro Direzionale. Per tale zona è stato da tempo (2005) approvato un piano urbanistico¹ che prevede la realizzazione di un parco urbano, attrezzature di interesse pubblico, servizi e residenze.

La scelta dell'area, quale pre-testo per la sperimentazione teorico-progettuale, non è stata dunque casuale. Oltre a essere in linea con gli indirizzi progettuali in atto, ovvero con la riqualificazione di un'area degradata e con la realizzazione di un parco urbano quale significativo elemento di raccordo con il preesistente, i *concepts* mostrano soluzioni in continuità architettonica con gli edifici alti del Centro Direzionale ed evidenziano le potenzialità di un nuovo scenario urbano dove i *tall buildings* possono più facilmente armonizzarsi con il contesto esistente.

Più che un tentativo di proporre soluzioni alternative a quelle poste in essere, i *concepts* esprimono un principio insediativo, una regola, che ha in sé la capacità di produrre molteplici variazioni, tuttavia, riconducibili a un'unica idea di base (Sorrentino, 2017).

Aspetti urbani

Obiettivo delle ipotesi progettuali formulate è il progetto di un parco urbano, dove gli edifici alti svolgono il ruolo di oggetti addensanti, forniscono cioè una elevata quantità di superfici, vale dire di funzioni e usi, distribuite in altezza. Accanto a questi trovano spazio, relazionandosi tra di loro e con il parco stesso, alcuni edifici bassi, destinati ad attrezzature di quartiere (scuole, asili nido, poliambulatori, ecc.), al commercio o alla residenza, le quali hanno la funzione di generare una struttura urbana attraverso corti, strade (per lo più si tratta di viabilità pedonale) e piazze per l'incontro e la socialità.

L'idea di base consiste nel tentativo di fusione tra città aperta e città compatta. La prima, se da un lato lascia spazio alla natura, dall'altro non facilita le relazioni di vicinato e il rapporto diretto con la strada. La spazialità urbana aperta, che nell'utopia *lecorbusiana* lasciava la natura libera di fluire al di sotto delle case sollevate su pilotis e fin dentro le abitazioni attraverso le finestre a nastro o sui tetti e terrazze a giardino, è stata, in particolar modo nei *grand ensemble* periferici, svilita e mal tradotta, in molti casi è rimasta incompleta e diventata luogo di abbandono, di degrado e di

¹ Piano urbanistico attuativo (PUA) relativo al completamento del comparto sub orientale del Centro direzionale di Napoli, Ambito 10 della variante al PRG. Il piano è consultabile sul sito del Comune di Napoli al seguente link: www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/1088

dispersione sociale. La seconda invece, fondata sul valore della prossimità e dell'incontro, di uno spazio che avvicina uomini e cose, rischia, qualora fosse adottata quale unico modello di riferimento, di diventare insostenibile di fronte alle mutate esigenze ambientali. Tentare dunque una ibridazione dei due modelli vuol dire mettere in campo una strategia che sfrutta l'alta densità dei *tall buildings*, le qualità spaziali di un tessuto urbano maggiormente relazionato alla scala dell'uomo e la natura.

Complementare al sistema degli edifici vi è infatti quello del verde, interpretato in più modi al fine di offrire maggiori benefici per gli abitanti. Questo può essere trattato come bosco o foresta urbana, in cui ridurre al minimo l'introduzione di elementi artificiali (pavimentazione, illuminazione, servizi) e le opere di manutenzione; può essere dedicato all'agricoltura con l'implementazione di orti urbani o di cooperative agricole; può essere interpretato come radura, uno spazio aperto e libero da destinare allo sport, alla predisposizione di grandi eventi, spettacoli e fiere. All'interno del parco può inoltre giocare un ruolo fondamentale l'acqua, non solo quale risorsa indispensabile per l'ecosistema urbano, ma anche quale elemento attivo (*rain gardens, noue paysagère*, bacini inondabili, vasche di modulazione e piazze d'acqua), che agisce sul disegno complessivo modificandolo nel tempo.

Ulteriore elemento di progetto è la porzione pavimentata di suolo, che costituisce l'ossatura connettiva urbana: una piattaforma (*platform*) appoggiata al terreno, che ospita al suo interno zone da destinare a verde. Parti anche ampie della piattaforma possono essere pensate come edificio, come una piastra sollevata dal suolo, una vera e propria infrastruttura che amplifica ulteriormente l'offerta di servizi e il grado di complessità di spazi e percorsi. La piattaforma coincide con l'area di cantiere o dello scavo, con la porzione di suolo che è inevitabilmente sottratta alla natura, e può ospitare ai livelli interrati parcheggi, depositi e altri servizi compatibili. Tutto il sistema urbano è incentrato su una osmosi tra parco e piattaforma e tra le sequenze spaziali che esso determina. Il piano terra degli edifici funge da piazza coperta liberamente percorribile e da snodo dei percorsi ai livelli superiori.

Linear occupation (Fig. 1) corrisponde a un principio insediativo in cui gli edifici alti sono distribuiti linearmente lungo un unico asse, nel presente caso, via Gianturco. La piattaforma, che presenta una sua porosità nelle isole circolari che ospitano il verde, occupa soltanto un lato del lotto e accoglie quattro edifici di minore altezza. Questi determinano un sistema di piazze a "U" aperte verso il parco urbano, che insiste su tutta la restante parte dell'area di progetto. *Linear occupation* distingue in due fasce contigue il costruito dal verde, l'artificio dalla natura. Tali ordini spaziali e ambientali sono tuttavia messi in connessione dal sistema di piazze, che si comportano da elemento di raccordo non solo visivo ma anche distributivo e funzionale.

Perimetral occupation or Central Park analogic model (Fig. 2) è fondato sull'analogia con l'impianto urbano di Manhattan. Una soluzione, già utilizzata da O. M. Ungers nel progetto di concorso per *Roosevelt Island* (1975), la quale, proprio per la sua natura "analogica", funge da modello aperto e interpretabile. *Perimetral occupation* risponde all'archetipo della "radura" invertendolo: il perimetro è costituito dall'artificio dell'architettura e non dagli alberi, mentre il vuoto centrale lascia spazio alla natura piuttosto che ospitare, come piazza o stanza a cielo aperto, le attività umane. Ed è proprio l'idea di archetipo a costituire la potenza generativa del modello, ovvero la sua capacità di produrre molteplici varianti morfologiche. *Perimetral occupation*

contempla infatti sia l'ipotesi in cui uno o più lati che configurano il vuoto siano determinati da elementi naturali, filari di alberi in successione o intere masse vegetali, sia l'idea di dislocare in più lati del perimetro la presenza di edifici alti. Ne derivano così schemi a densità variabile, dai più massivi, in cui il costruito occupa tutti i lati del grande parco centrale, a quelli più aperti, nei quali uno o più margini sono sostituiti dalla natura.

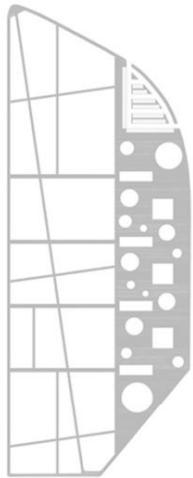
Islands of urbanity (Fig. 3) prefigura un sistema, in cui *tall buildings* ed edifici bassi sono dislocati su porzioni di suolo individuate da più piattaforme, come isole separate dal verde del parco. L'impianto urbano si struttura dunque attraverso le singole isole, che possono variare nelle loro reciproche relazioni, nei rapporti tra gli elementi che le compongono, in forma, densità e permeabilità (disegno del suolo e del sottosuolo). Ogni piattaforma che costituisce un'isola può essere, in tutto o in parte, interpretata come edificio o piastra sollevata dal suolo. *Islands of urbanity* lavora sull'analogia rispetto all'immagine archetipica dell'arcipelago, in cui il mare, che separando unisce le isole, è costituito dal verde del parco (Ungers, et al., 1978).

City district (Fig. 4) rappresenta il tentativo di generare uno spazio urbano attraverso il mutuo accostamento degli edifici alti, che in tale schema sono posti a distanza molto ravvicinata. Modelli analoghi di riferimento, che indagano le qualità dello spazio di relazione tra edifici alti, sono rinvenibili nel *Toronto Dominion Centre* di Mies van der Rohe (1963-67) (Capozzi, 2014) o nel complesso scultoreo *Torres de Satélite* di Luis Barragán (1958). Al distretto di edifici alti, che si comporta come un polo baricentrico e gravitazionale per l'intero sistema urbano, è affiancato un secondo polo composto da edifici bassi a corte. Anche per *City district* vale l'ipotesi di modello aperto e suscettibile di molteplici variazioni: un modello gravitazionale, fondato su due poli, posti in relazione e in equilibrio reciproco.

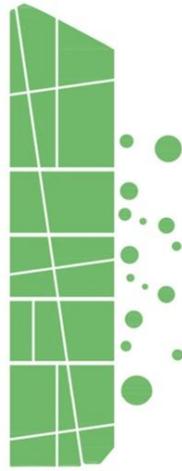
Aspetti tipologici e funzionali

La superficie del parco non presenta interruzioni nella sua percorribilità, il suolo è considerato come un elemento continuo e anche gli edifici si predispongono all'attraversamento. La hall di ingresso al piano terra dei *tall buildings* è infatti pensata come una piazza coperta, una estensione del parco distribuita su più livelli.

La tipologia di *tall building* sulla quale si è scelto di sperimentare la porosità è quella a pianta quadrata o rettangolare con nucleo centrale. Le forme non sono vincolanti: il quadrato indica una famiglia di figure che presentano una certa omogeneità nelle dimensioni planimetriche e include anche forme circolari o poligonali, mentre il rettangolo ne indica una in cui una dimensione è prevalente rispetto all'altra e include forme impostate, ad esempio, sull'ellisse. L'elemento invariante all'interno delle molteplici configurazioni possibili risulta essere la posizione più o meno baricentrica del nucleo, il sistema nervoso dell'edificio.



Platform



Urban Park



Buildings System

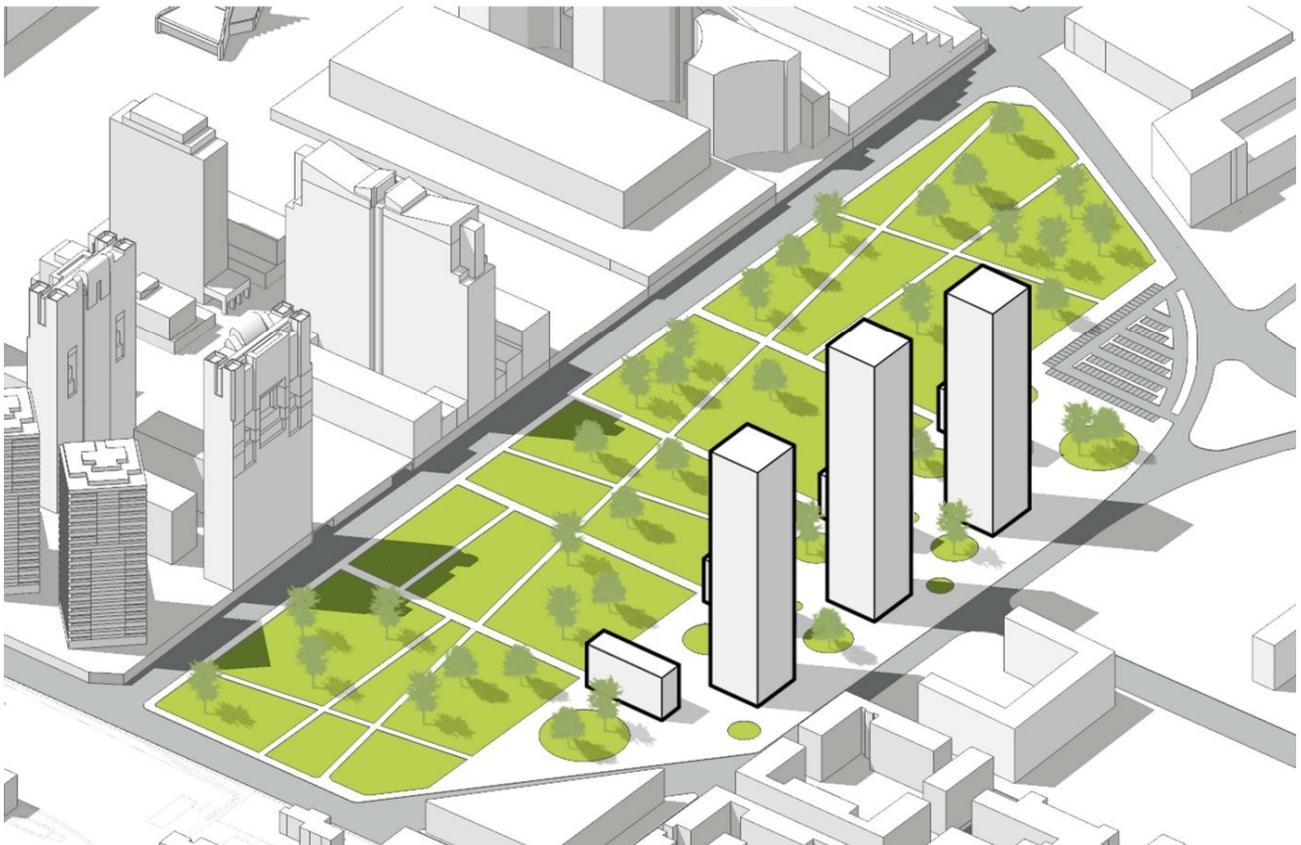
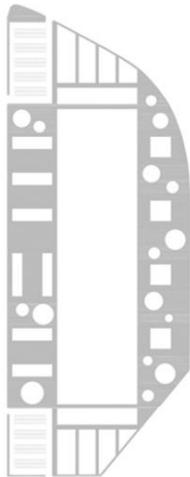
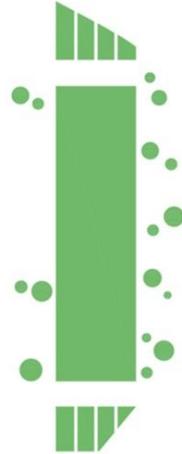


Fig.1. Linear occupation



Platform



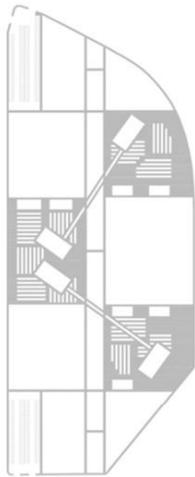
Urban Park



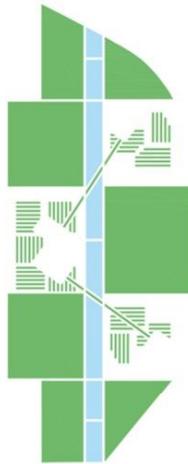
Buildings System



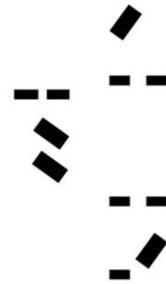
Fig. 2. Perimetral occupation or Central Park analogic model



Platform



Urban Park



Buildings System

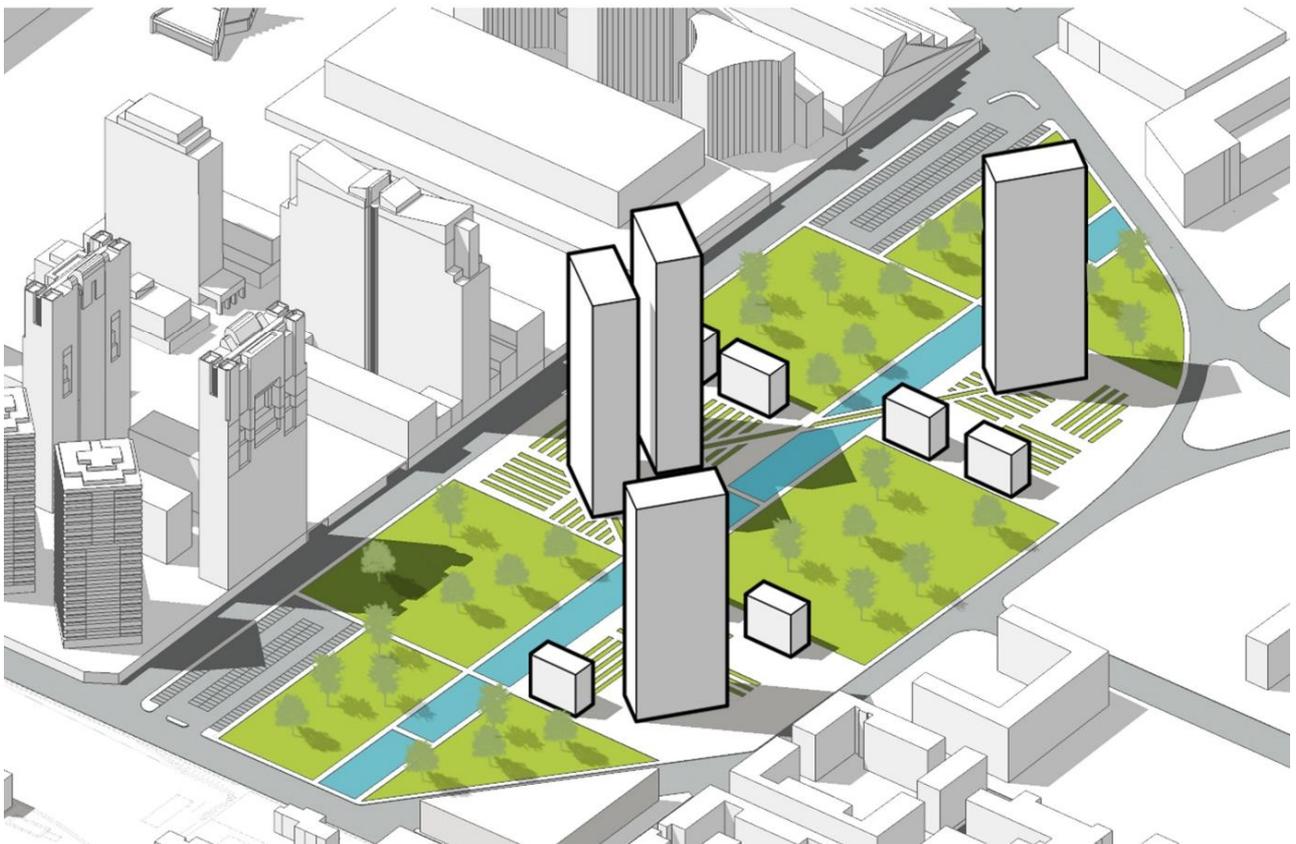


Fig 3. Islands of urbanity



Platform



Urban Park



Buildings System

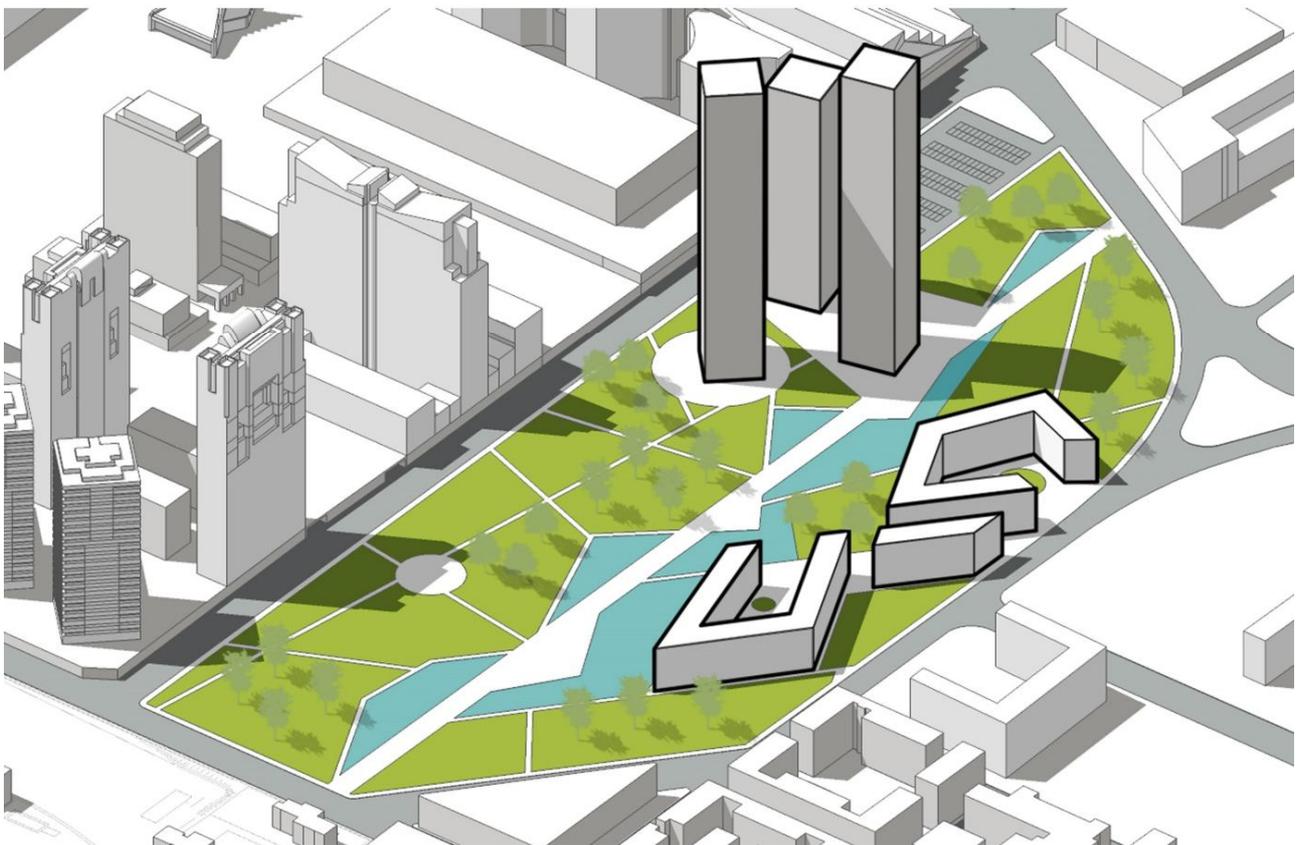


Fig. 4. City District

Affinché una *mixité* tra funzioni differenti e tra pubblico e privato sia possibile, è indispensabile un sistema di regolazione dei percorsi verticali che garantisca ai vari utenti libertà di movimento e un adeguato livello di sicurezza. L'edificio è dunque realmente attraversabile se non vi è commistione tra i percorsi di differente natura, vale a dire se i percorsi aperti al pubblico sono separati da quelli riservati alle zone private, destinate agli uffici e alle residenze. A tal fine i collegamenti riservati alle parti private dell'edificio sono dislocati nella zona interna del nucleo scale e ascensori, al quale hanno accesso, attraverso un sistema meccanizzato di porte o tornelli, soltanto i residenti e il personale degli uffici. Tutto lo spazio della hall esterno al nucleo rimane così percorribile da qualsiasi utente, il quale attraverso collegamenti verticali indipendenti può facilmente raggiungere i piani superiori. I livelli pubblici sono infatti serviti da ascensori che insistono nel nucleo centrale ma che dirigono gli ingressi e le uscite verso l'esterno, in modo tale da non interferire con la zona interna del nucleo riservata ai percorsi privati. Ogni piano pubblico ripete la stessa organizzazione della hall, con l'accesso alla zona interna del nucleo riservata ai residenti e al personale lavorativo, gli ascensori pubblici rivolti all'esterno e tutta la superficie di piano disponibile alla libera fruizione (Fig. 5, 6).

L'edificio consente agli utenti, una volta entrati nella hall, di spostarsi tra i vari livelli in autonomia, senza possibilità di errore e, inoltre, senza la necessità di personale addetto al controllo dei flussi, con un notevole risparmio delle spese di gestione.

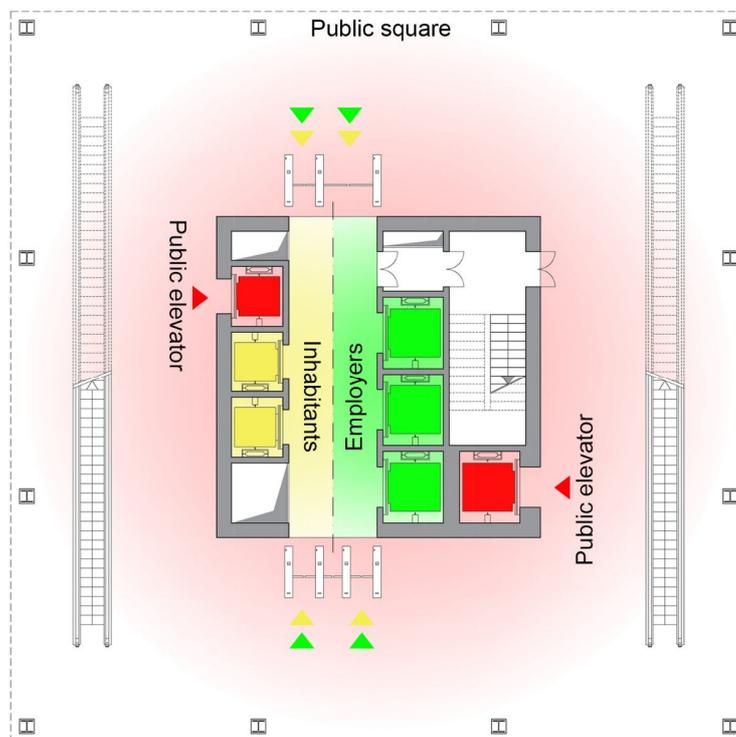


Fig. 5. Tall building hall type plan

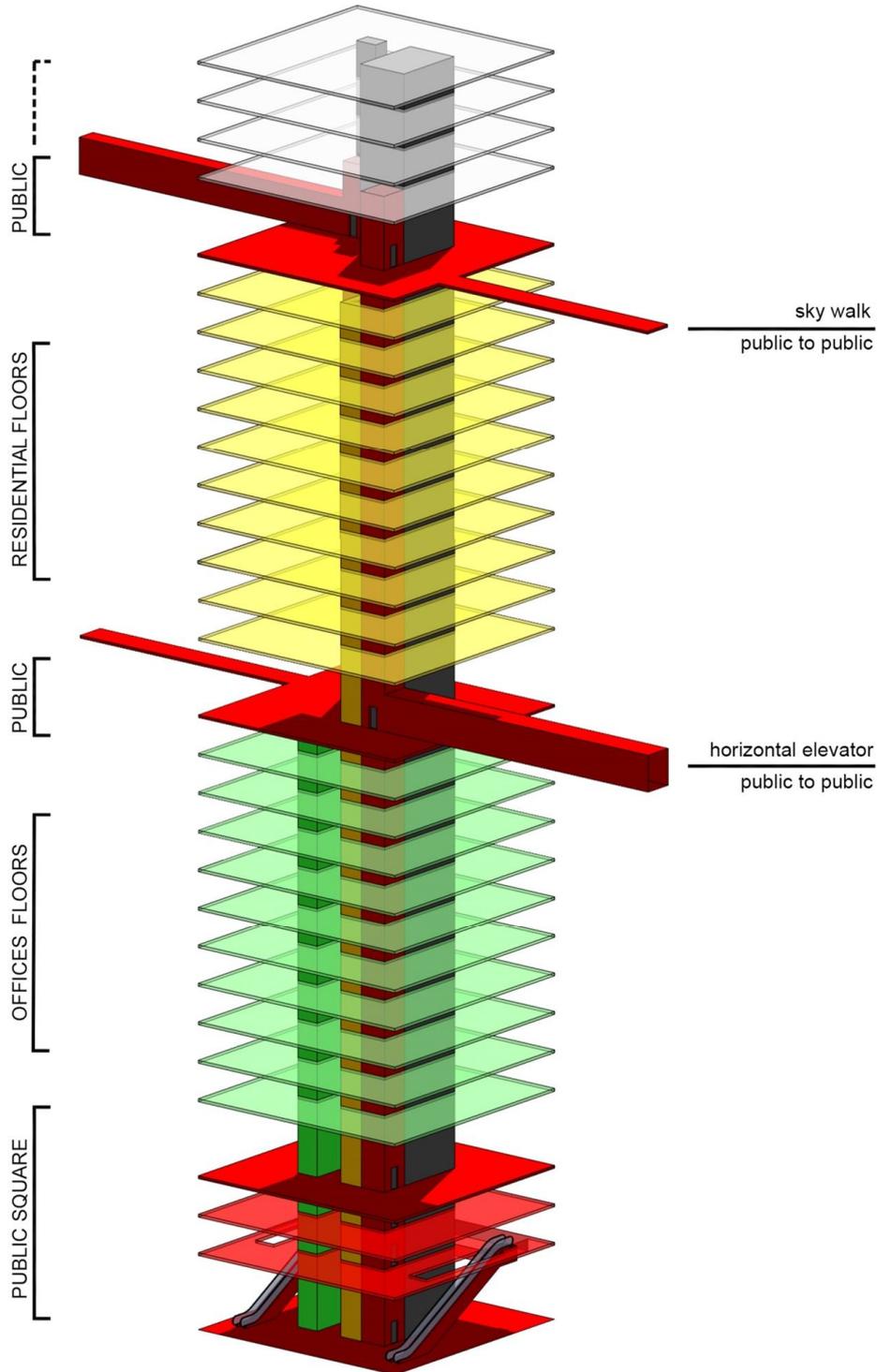


Fig. 6. Tall building typological axonometry

Per livelli pubblici non si intendono soltanto spazi in disponibilità di enti o di amministrazioni pubbliche, o da queste concessi in gestione a privati, ma luoghi aperti al pubblico di qualsivoglia natura giuridica, in locazione o in proprietà, con vincolo di destinazione d'uso a servizi come bar, ristoranti, *terrace gardens*, centri benessere, palestre e ogni altro tipo di attività compatibile. Inoltre, nel piano di gestione finanziaria del *tall building* è possibile prevedere livelli di pertinenza condominiale riservati ai residenti e adibiti a servizi comuni (lavanderia, palestra, sala per riunioni o feste, *nursery*, ecc.).

Edifici alti permeabili sono oggi sempre più frequenti e l'idea di concepire l'attacco a terra come una grande piazza coperta attraversabile su più livelli è rinvenibile in molti esempi, come il *350 Mission Street* (2015) a San Francisco dei SOM, che presenta una hall con caffetteria, ristorante e spazi per eventi, predisposta ad accogliere al suo interno il traffico pedonale della città. Anche il *Leadenhall Building* (2014) a Londra, progettato da *Rogers Stirk Harbour + Partners*, sebbene non accessibile nei suoi spazi interni, presenta al piano terra una piazza coperta attraversabile, che funge da riparo, luogo di sosta e di incontro nel cuore della *City*.

Tuttavia l'ipotesi qui proposta ha l'ambizione di spingersi oltre i tanti esempi di *tall buildings*, che prefigurano, al loro interno e per parti limitate, luoghi aperti al pubblico. Ed è lontano anche dall'idea di edificio/città, dal modello delle «grandi unità-falansterio isolate» di Le Corbusier (Capozzi, 2012), o dalle sperimentazioni megastrutturali degli anni Sessanta e Settanta, nelle quali gli spazi comuni erano per lo più posti a servizio dei soli residenti.

La porosità qui auspicata è invece rivolta a una totale apertura dell'edificio, che dischiuda le sue potenzialità non solo sul piano orizzontale ma anche su quello verticale, rendendo possibili nuovi modi di vivere la dimensione urbana e inediti scorci sul suo panorama.

Aspetti economico-finanziari

Quello della fattibilità tecnico-economica è un tema che considera il progetto architettonico quale elemento al centro di dinamiche complesse, che coinvolgono molteplici soggetti e interessi spesso contrapposti. È per questo necessario che il progetto sappia mostrarsi realizzabile e predisporre strumenti di azione, strategie e modalità per determinarsi concretamente, senza tuttavia rinunciare alla sua capacità di indagine formale e di apertura verso più armonici e sostenibili modi di abitare.

Più che su tecniche strettamente finanziarie, si vuole qui porre l'accento su quegli aspetti economici direttamente connessi alla forma architettonica. Ed è infatti intrinseco alla forma il potenziale strategico dei *tall buildings*, che offrono una risposta al consumo di suolo e che, non riducendo le possibilità edificatorie, prefigurano soluzioni concretamente praticabili anche dal punto di vista economico e finanziario.

Rispetto a strumenti comunemente utilizzati quali, ad esempio, la finanza di progetto, la strategia dei *tall buildings* suggerisce nuove potenzialità: il soggetto proponente non si presenta all'amministrazione aggiudicatrice come progettista, realizzatore e gestore di un servizio pubblico, ma di una vera e propria infrastruttura: una sorta di tessuto urbano distribuito in altezza con la sua rete di percorsi e luoghi di incontro. Questa accoglie al suo interno sia strutture di pubblico interesse *calde* (bar, ristoranti, palestre, cinema, ecc.), che essendo capaci di generare flussi di cassa e di auto-sostenersi vengono cedute al soggetto proponente, sia strutture *fredde* (uffici pubblici, scuole, nido comunali, ecc.), non in grado di creare flussi economici, le quali possono ritornare in disponibilità del concessionario pubblico.

Tuttavia, le soluzioni qui proposte non escludono l'intervento pubblico quale strumento finanziario privilegiato negli interventi di trasformazione urbana, ma, laddove ciò non sia possibile, pare opportuno la ricerca e la messa a punto di soluzioni alternative.

Insieme a strategie innovative per la realizzazione di interventi di trasformazione urbana, sono indispensabili, inoltre, nuovi strumenti, che siano capaci di interpretare i temi emergenti con i quali il progetto oggi si confronta. La densità, infatti, è sicuramente uno dei fattori centrali nelle valutazioni tra scelte progettuali e consumo di suolo, tra sostenibilità ambientale ed economica e tra modelli urbani compatti o diffusi. Occorre costruire una cornice, culturale ma anche normativa, in grado di sostenere, con nuovi strumenti e indicatori, processi progettuali efficaci sulle realtà in cui agiscono. Il FAR (Floor Area Ratio), ad esempio, esprime il rapporto tra la superficie utile lorda massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria e, rispetto al criterio, ancora largamente diffuso del volume e del relativo indice di fabbricabilità fondiaria, è un indicatore più adatto ad esprimere il valore della densità edilizia e abitativa (Reale, 2008). Mentre la superficie utile (lorda o netta) indica in maniera chiara la quantità effettivamente rivolta all'uso abitativo, il volume risulta maggiormente ambiguo, poiché, a parità di superficie utile, al variare dell'altezza o della conformazione volumetrica di un intervento architettonico, varia anche la volumetria. Il criterio della volumetria massima edificabile comporta dunque maggiori limitazioni al progetto e lo impoverisce negli suoi aspetti qualitativi. Esso comporta infatti una riduzione delle altezze, soprattutto di quelle interne, tanto che doppie e triple altezze e ogni altra articolazione spaziale, che sacrifici il "bene prezioso" della volumetria, vengono sistematicamente escluse dalla stragrande maggioranza degli interventi di edilizia residenziale pubblica e privata. Tutto ciò spinge a considerare il volume più che come indice della densità, per il quale la superficie è invece l'indicatore privilegiato, come parametro economico, che mostra l'incidenza del costo di realizzazione sul progetto.

Conclusioni

È ormai evidente che di fronte al cambiamento climatico e alla necessità di una drastica riduzione dello sfruttamento delle risorse naturali del pianeta sono richieste soluzioni in grado di fronteggiare le sfide oggi emergenti. L'Unione Europea ha intrapreso una direzione chiara verso l'azzeramento delle emissioni e del consumo di suolo, una risorsa quest'ultima difficilmente rinnovabile. Il progetto architettonico e urbano è chiamato a proporre soluzioni sostenibili, in grado cioè di consentire lo sviluppo e la crescita delle attività dell'uomo senza che questi compromettano gli equilibri ambientali. Il modello della città diffusa, che si è realizzato in gran parte delle periferie delle città occidentali, quando le politiche di decentramento sembravano offrire la soluzione al congestionamento, se da un lato ha generato un cambiamento nella concezione dello spazio urbano con l'introduzione di una apertura del costruito al paesaggio e al libero fluire della natura, dall'altro ha causato un forte diradamento delle relazioni sociali, un crescente bisogno del trasporto privato per sopperire alla scarsità di quello pubblico e, specie nello *sprawl* della città abusiva, uno spreco delle risorse ambientali. Di contro al paradigma dei modelli di città diffusa, si è riscoperto il valore della densità e la maggiore sostenibilità dei modelli compatti del tessuto storico delle città, caratterizzati da elevata pedonalità, forte intensità delle relazioni sociali, più efficienza del sistema di trasporto pubblico e un uso meno dispersivo delle risorse ambientali ed energetiche.

Tuttavia, ai modelli compatti, fondati sulla densità, manca la possibilità di accogliere zone di ampio respiro, se non nei parchi e nei giardini della città illuminista o ottocentesca. Mancano aree che sappiano interpretare i nuovi stili di vita e i bisogni della società attuale, aree per lo sport e il tempo libero o per la predisposizione di grandi eventi, aree per il riequilibrio climatico e ambientale.

I *concepts* si comportano come modelli di principi insediativi, che instaurano relazioni tra edifici alti e bassi, dove i primi fungono da elementi addensatori e i secondi da elementi generatori di parti minime, ma compiute, di struttura urbana. Essi prefigurano la concreta possibilità, a partire dallo studio di strategie per la loro sostenibilità economica, di considerare il verde quale elemento centrale, e non accessorio, del progetto e quale strumento di fusione tra città aperta e città compatta. Con lo studio tipologico, rivolto invece ai caratteri costitutivi dell'edificio, si tenta di rompere l'isolamento e il carattere antiurbano del *tall building*, lavorando sulla sua porosità e su una sua più generosa complessità di funzioni e relazioni.

Negli ultimi anni si è registrato un notevole incremento nella costruzione di edifici alti – secondo i dati del CTBUH² relativi a edifici di altezza superiore ai 200 m, si è passato dai 70 edifici completati nel 2013 ai 146 nel 2018, con una lieve flessione nel 2019 che ne ha visti realizzati 125. I *tall buildings* rappresentano un'occasione di ricerca ormai ineludibile per la comprensione delle dinamiche che mutano il volto della città attuale, lavorare sul loro potenziale strategico vuol dire riportare all'interno del discorso disciplinare temi altrimenti affidati esclusivamente alla libera azione del mercato e raccogliere nuove opportunità per il progetto architettonico e urbano.

Senza voler rendere assoluti metodi e prassi progettuali, la cui validità segue logiche contingenziali valutabili caso per caso, le strategie qui proposte, qualora applicate in più contesti, possono diventare anche per la città consolidata, sia per i luoghi più centrali che per quelli periferici da riqualificare, un'occasione per lavorare su una nuova forma urbana. Questa accoglierebbe al suo interno, senza rinunciare alla densità quale motore della sostenibilità ambientale e finanziaria, interi brani di natura, isole di respiro e poli di addensamento.

² Il Council on Tall Building and Urban Habitat (CTBUH) attraverso lo Skyscraper Center fornisce i dati sugli edifici alti aggregati per altezza, anno di costruzione e di ultimazione, materiali, funzioni, ecc. I dati sono consultabili alla seguente pagina web: <http://www.skyscrapercenter.com/compare-data>.

Referenze

- Commissione Europea 2011. *Tabella di marcia verso un'Europa efficiente nell'impiego delle risorse*. Bruxelles.
- Capozzi, R. 2014. *Guarda lontano ed è vista da lontano. Il tipo della torre in Mies van der Rohe*, in Picone, A. 2014 (a cura di). *Progetti per via Nuova Marina*, Napoli: Clean, p. 35.
- Capozzi, R. 2012. *La parte elementare della città*, in AA. VV. 2012. *Abitare il nuovo/abitare di nuovo ai tempi della crisi*, Napoli: Clean, p. 757.
- Dessi V., Farnè E., Ravanello L., Salomoni M. T. 2017. *Rigenerare la città con la natura. Strumenti per la progettazione degli spazi pubblici tra mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici*, Santarcangelo di Romagna: Maggioli Editore, p. 80.
- Reale, L. 2008. *Densità, città, residenza. Tecniche di densificazione e strategie antisprawl*, Roma: Gangemi.
- Schröder, U. 2015. *Idee und Konzept*, in I.D., Pardié. *Konzept für eine Stadtnach dem Zeitregime der Moderne*, Colonia: Verlag der Buchhandlung Walter König.
- Sorrentino, F. 2017. *Oswald Mathias Ungers. L'Uno e il Molteplice*, Napoli: Clean, p. 22.
- Ungers, O. M., Koolhaas, R., Riemann, P., Kollhoff, H., Ovaska A. 1978, *La città nella città. Proposte della Sommer Akademie per Berlino*, in Lotus International, n. 19, 1978, pp. 82-97.
- United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2019). *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision (ST/ESA/SER.A/420)*. New York: United Nations.