

ALCUNE CONSIDERAZIONI INTORNO AL CONCETTO DI RIUSO DEL CENTRO STORICO

Marco Valente¹, Stefano Gasbarra²

PREMESSA

Il doppio ruolo giocato dal Centro storico, quale luogo di residenza e centro di servizi e commercio, ha reso questa parte di città particolarmente sensibile ai mutamenti che hanno formato l'attuale territorio urbano, con tutte le implicazioni che questi hanno portato, coinvolgendo ogni aspetto del vivere quotidiano nella città.

L'aumento di popolazione nelle città, le mutate esigenze collettive, sociali, economiche e culturali, nonché le modificazioni intervenute nelle modalità di utilizzo degli spazi abitativi e lavorativi hanno, nel passato, spostato l'attenzione sugli ambiti periferici, svuotando i Centri storici dei suoi contenuti pregnanti e della sua molteplice funzionalità.

L'evidente e marcato fenomeno di spopolamento dei Centri storici, che in alcuni casi, ha raggiunto dimensioni di vera e propria "desertificazione", è stato nel tempo determinato da alcuni fattori concomitanti:

1. il degrado fisico e sociale della residenza, con conseguente fuoriuscita degli abitanti verso i nuovi quartieri;
2. il progressivo assedio di traffico automobilistico ed i problemi di accessibilità nel Centro storico;
3. lo spostamento dell'asse commerciale e dei servizi dal centro alle periferie delle città, o meglio dal Centro storico, difficilmente compatibile con le nuove esigenze economiche e sociali, alla periferia più accessibile.

Il Centro storico è la convivenza di due (e più) città: quella della vita ordinaria dei residenti; quella di chi viene a lavorare in Centro storico e cerca di integrarsi nella precedente; la città "notturna" (legata ai frequentatori e gestori di ristoranti, pub, birrerie, discoteche, locali notturni, ecc.); quella "sovrapposta" legata a funzioni sovralocali: la città politica, la città religiosa, la città d'arte, la città dei turisti (compresa la presenza di alberghi, percorsi turistici, ecc.).

In tale crogiolo di facce della stessa entità, il tema della "residenzialità" in Centro storico e della sua tutela appare centrale e prioritario, ma, sebbene questo sia un obiettivo largamente condiviso, il problema sembra soprattutto capire e definire perché il Centro storico negli ultimi anni ha subito questo marcato fenomeno di abbandono da parte dei cittadini e delle istituzioni.

In altre parole, è necessario incentivare la residenzialità in generale, in modo che vi sia un processo di "riappropriazione" del Centro storico, attraverso un progetto di

¹ Consulente Ce.F.A.S.

² Vicedirettore Ce.F.A.S.

valorizzazione, che faccia leva sull'influenza diretta che possono avere i residenti sulla vitalità sociale, economica e culturale di un tessuto urbano.

II RUOLO DEI RESIDENTI NELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il "prodotto urbano", nel nostro caso il Centro storico, si differenzia dal cosiddetto "prodotto aziendale", per la pressoché assoluta "rigidità" e soprattutto per la molteplicità di "soggetti decisori" che incidono sulle linee di posizionamento del "prodotto urbano" sul mercato potenziale di riferimento.

In altre parole, il Centro storico gode di una scarsa flessibilità: i limiti strutturali, relativi all'accessibilità, alla giusta immodificabilità di alcune sue parti, alla poca rispondenza ad alcune mutevoli esigenze della società contemporanea, lo rendono "statico", ma non per questo morto.

Il Centro storico non è solo una città di pietra, ma una città delle relazioni e dell'uomo: qualcosa di vivo dove dobbiamo essere impegnati a continuare a far vivere.

Pur tuttavia, non è una "tabula rasa", bensì è una parte della città con una propria storia e, soprattutto, è caratterizzato da un suo intrinseco tema catalizzatore, più o meno nascosto e segreto, che deve essere fatto riemergere e rivitalizzato.

Inoltre, sul territorio in genere e sul Centro storico in particolare incidono le scelte di diversi "soggetti decisori", da una parte gli attori pubblici ed istituzionali dall'altra i soggetti imprenditoriali, che operano in questa particolare parte della città.

Appare chiaro che, le scelte, o purtroppo spesso le "non scelte", di programmazione e pianificazione delle istituzioni locali, regionali e statali, incidono direttamente sulla vitalità del Centro storico. Dall'altra parte gli imprenditori incidono in maniera determinante sulla vita del Centro storico: sia con le loro scelte aziendali sia con la loro decisione di abbandonare il Centro per localizzarsi in zone della città più semplicemente "accessibili".

Ebbene, tale dicotomia è ormai discussa, accettata e, forse, condivisa.

Viceversa, il ruolo che possono e debbono giocare i residenti in questa complessa partita per la riqualificazione del Centro storico appare ancora poco considerata, se non addirittura sottovalutata.

La domanda da porci è la seguente: può esistere un vincente piano di riqualificazione e rivitalizzazione del Centro storico prescindendo dalla residenzialità? La differenza fondamentale tra un nuovo centro direzionale e il Centro storico sta proprio nella funzione e scopo con cui sono stati studiati, progettati e costruiti. Il primo nasce per svolgere una funzione essenzialmente, e forse esclusivamente, di servizio alla città; il secondo nasce come città, o meglio è una città (magari "antica") nella città.

Il Centro storico per vivere ha bisogno di essere abitato e non solo visitato o episodicamente vissuto.

La tematica relativa alla vivibilità e alla fruibilità da parte dei residenti assume sempre più un ruolo determinante nei confronti della riqualificazione dei centri storici.

Si tratta di comunicare efficacemente, di far comprendere meglio, alcuni concetti base, ancora purtroppo non bene assimilati, relativi alla qualità ed al "comfort ambientale", a tutti coloro che si occupano di progettazione, realizzazione e gestione del territorio e più in generale degli spazi antropizzati, soprattutto del Centro storico.

Favorire ed incentivare il rientro di residenti nel centro storico, puntando a conseguire un riequilibrio della composizione sociale dei residenti stessi.

In particolare, bisogna sviluppare quelle politiche che vadano a sostegno della residenzialità dei ceti meno abbienti (che porterebbe ad un equilibrio migliore nella vita del centro storico). Ma bisogna concentrarsi anche su quegli elementi tesi a difendere le condizioni di vita urbana, della sua qualità, della vivibilità a dimensione umana.

Ma qual è il ruolo dei residenti nella riqualificazione del Centro storico ?

Ebbene, in primo luogo i residenti possono essere definiti i primi tutori della qualità della vita del Centro storico stesso.

Un esempio tipico può essere rappresentato dai "comitati di quartiere". La fine degli anni sessanta aveva portato con sé una grande sete di rappresentatività a tutti i livelli. La gente voleva essere sempre più partecipe delle scelte che gli organismi istituzionali, pur eletti democraticamente, andavano a compiere. Questa ventata di nuovo aveva interessato anzitutto la scuola e proprio lì, infatti, avevano cominciato a nascere i primi nuclei di riferimento che facevano capo ai genitori ed agli studenti. Poi la voglia di democratizzazione allargata aveva contagiato anche i semplici cittadini che si riconoscevano in entità ben circoscritte quali erano per i quartieri. Ecco allora formarsi i primi consigli di circoscrizione, nelle città più grandi della penisola, e, conseguentemente, quelli di quartiere.

In secondo luogo, i residenti svolgono un ruolo fondamentale nell'azioni di "accoglienza" del turista o del fruitore in genere: il metodo con cui una località si offre e si affaccia al proprio ospite, l'organizzazione di tale sistema, la sua efficienza, è un aspetto che assume una valenza strategica per il discorso di marketing urbano che stiamo proponendo.

Infine, i residenti sono i più importati e diffusi "proprietari" del Centro storico, cioè oltre al generale interesse del livello della "qualità della vita" della parte della città in cui vivono, hanno uno specifico interesse economico relativo alla riqualificazione del Centro storico stesso: appare evidente che il valore

economico di un immobile in un Centro storico riqualificato è sicuramente superiore a quello di un Centro storico degradato.

Oltre agli accennati aspetti socio-economici, il “riuso” del Centro storico può essere una fondamentale difesa al contenimento dell'espansione urbanistica delle città, attraverso il recupero dell'edilizia residenziale esistente.

L'Indice di Antropizzazione della Vegetazione quale strumento di analisi critica dei processi di urbanizzazione

Il problema della sottrazione di suolo agricolo e forestale a favore di insediamenti urbani a carattere continuo e discontinuo è, al pari di altre tematiche che investono la sfera di competenza "ambientale", un tema sempre di grande attualità e fonte di serrati confronti soprattutto in occasione della redazione o revisione degli strumenti di programmazione urbanistica.

Pur non volendo assolutamente paventare l'ipotesi che la soluzione al problema sia da ricercare nella necessità di mettere in atto rigide misure di contenimento dell'espansione delle aree destinate ad insediamenti industriali o abitativi appare significativo rimarcare i concetti già espressi in precedenza circa le opportunità offerte (viste sotto differenti aspetti) da una progressiva piena riutilizzazione e "riappropriazione" dei centri storici almeno per ciò che concerne la componente più propriamente abitativa.

In un'epoca in cui l'attenzione verso l'ambiente è sancita da accordi internazionali³ e oggetto di specifiche misure di protezione e salvaguardia⁴, a livello locale tale attenzione trova sponda nel fatto che il processo di urbanizzazione non solo incide sulla componente quantitativa suolo (consumo) ma molto più profondamente interviene sulla componente qualitativa quale elemento esogeno di alterazione delle caratteristiche stesse del suolo.

A proposito di tale ultimo aspetto va infatti rimarcato come la sottrazione di terreno diversamente utilizzato o utilizzabile per scopi più propriamente agricoli e forestali ha effetti negativi sia per l'alterazione che comporta negli ecosistemi naturali, sia per quanto riguarda il processo di percolazione delle acque nel sottosuolo. Tali processi possono infine intaccare parti di territorio altrimenti da preservare dai rischi idrogeologici o aree da tutelare ai fini ambientali.

Quello che si vuole offrire con il presente contributo è un metodo di analisi e di valutazione critica del "consumo di suolo" che definito quale "Indice di Antropizzazione della Vegetazione" potrebbe, se correttamente e sistematicamente applicato, consentire di monitorare lo stato del territorio, o meglio ancora il suo divenire, diventando quindi un vero e proprio strumento di analisi multitemporale della qualità ambientale del territorio stesso.

L'applicazione, la cui metodologia qui si analizza, parte inevitabilmente da un'indagine conoscitiva da realizzare a livello locale e, precisamente, dall'analisi delle classi di copertura del suolo (land cover).

³ Processo di Helsinki, Convenzione sulla diversità biologica (Rio de Janeiro, 1992), Convenzione Internazionale sui Cambiamenti Climatici (Kyoto, 1997).

⁴ **VIA** (Valutazione Impatto Ambientale) quale strumento fondamentale della politica ambientale come definita dall'articolo 130R del Trattato della Comunità Europea e dai programmi di azione Comunitaria a favore dell'ambiente e dello sviluppo sostenibile; **Valutazione d'Incidenza** quale strumento di controllo e protezione delle specie e delle aree di cui alla Direttiva "Uccelli" 79/409/CEE e Direttiva "Habitat" 92/43 CEE

E' infatti ormai unanimemente riconosciuto che la carta di copertura del suolo è uno strumento fondamentale di supporto alle decisioni di politiche ambientali fornendo una serie di input indispensabili per numerose analisi di interesse ambientale e, spesso, proprio per valutare l'andamento di molti fenomeni fisici influenzati dagli aspetti antropici.

Per la realizzazione di detta base di analisi un grosso contributo ci viene dalla applicazione dei criteri di analisi e, in parte, dai risultati che costituiscono il data base del progetto CORINE Land Cover sviluppato a partire dagli anni novanta dalla Comunità Europea⁵.

Quello che si ritiene corretto applicare, per la tipologia di analisi che si deve affrontare è la classificazione creata per il progetto CORINE che, di tipo gerarchico e numerico, è organizzata in classi (tabella 1).

Si ritiene che per le finalità tese all'individuazione dell'Indice di Antropizzazione della Vegetazione, sia però sufficiente limitare l'analisi al II° livello di approfondimento, ovvero andare a rilevare sul territorio quelle classi di copertura del suolo che effettivamente insistono tra quelle indicate al suddetto livello di analisi.

Tale approccio è da ritenere corretto in quanto appare del tutto ininfluenza ai fini delle elaborazioni che saranno svolte distinguere tra, ad esempio, Zone Boscate e Boschi di latifoglie o di conifere o, ancora, tra Colture Permanenti e Vigneti, Frutteti o Oliveti. Infatti, l'obiettivo che ci si pone con l'indagine preliminare sulla copertura del suolo è la reale sussistenza di territori che, per la loro tipologia di copertura, potranno essere in una seconda fase del lavoro chiaramente riclassificati secondo una scala decrescente di antropizzazione.

L'analisi della situazione in atto rilevata, o la sua dinamica (nel caso fosse possibile per disponibilità di dati storici realizzare un'analisi multitemporale) viene di norma eseguita riportando la copertura del suolo, ottenuta dalla fotointerpretazione di aerofotogrammetrie, su Cartografia Tecnica Regionale in scala 1:10.000.

Metodologia di ricerca dell'Indice di Antropizzazione della Vegetazione

L'analisi tesa a produrre una valutazione quantitativa circa il grado di naturalità dell'area parte, così come si è poc'anzi detto, dall'assegnare a ciascuna classe di copertura del suolo di un valore di antropizzazione.

Le diverse tipologie che compongono la carta d'uso del suolo saranno pertanto riclassificate secondo una scala di antropizzazione con valori compresi tra **1** (massimo grado di antropizzazione) e **5** (minimo grado di antropizzazione).

L'antropizzazione delle classi di copertura del suolo è in questa fase basata sull'intensità percepita dell'impatto antropico rispetto alla vegetazione naturale.

In base ai livelli di antropizzazione così come descritti nella successiva tabella è possibile definire un *Indice di Antropizzazione della Vegetazione*.

⁵ Il progetto CORINE Land Cover può a tutti gli effetti essere considerato il primo organico sistema informativo creato per la gestione dei dati territoriali

Rappresentando l'estensione relativa, espressa come valore percentuale di ciascuna classe di antropizzazione, in un piano cartesiano avremo sulle ascisse i livelli di antropizzazione riportati in ordine decrescente e sulle ordinate i valori cumulativi delle superfici corrispondenti. Da ciò si evince che il rapporto tra l'area sotto la curva ottenuta e l'area totale del piano vada a rappresentare l'indicatore del grado di antropizzazione complessivo dell'area.

Indicando con x_i il valore cumulativo associato all'i-esima classe di antropizzazione ($i = 1, 2, 3, \dots, N$), l'area sotto la curva A_x del diagramma cartesiano è data da:

$$A_x = \sum_{i=1}^N x_i \cdot r_i - 100 \quad ^6$$

Risultando quindi l'area totale del piano cartesiano a

$$A_{\max} = 100 (n-1)$$

L'Indice di Antropizzazione della Vegetazione (**IAV**) è ottenuto dalla seguente espressione:

$$IAV = A_x / A_{\max}$$

E' evidente che l'area sotto la curva sarà tanto maggiore quanto maggiore sarà l'incidenza percentuale delle categorie che presentano una elevata antropizzazione.

Pertanto essendo A_x compreso tra zero e $A_{\max}$ l'indice IAV assume valori compresi tra 0, per le aree a bassa antropizzazione, ad 1 per le aree che al contrario presentano un elevato impatto antropico.

E' stata a titolo esemplificativo condotta l'analisi I.A.V. su un territorio amministrativo campione del quale si aveva disponibilità dei dati di copertura del suolo e ciò ha dato origine ai seguenti valori:

Livelli di antropizzazione	Classi di copertura del suolo	Superficie (Ha)	Superficie (%)
1	Urbano	220,84	5,42
2	Zone eterogenee	45,46	1,12
3	Seminativi	457,63	11,23
4	Colture permanenti	2.309,46	56,69
5	Zone boscate e assim.	1.040,59	25,54

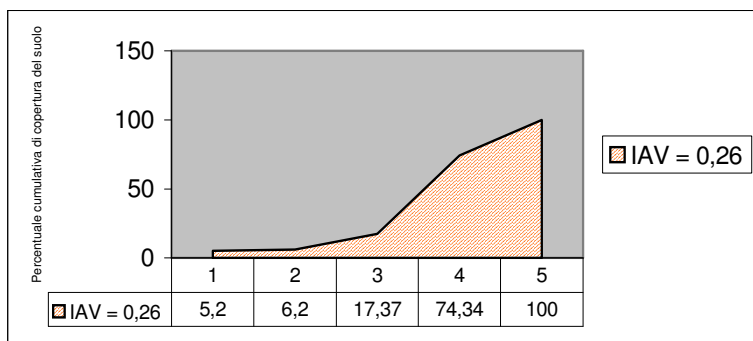
$$A_x = 104,19$$

⁶ La sottrazione del fattore 100 si rende necessaria in quanto il valore cumulativo percentuale riferito all'ultima voce della scala di antropizzazione è pari a 100.

$A_{max} = 400$ per cui **IAV = 0,26**

Copertura del Suolo		Valore percentuale	Percentuale cumulativa
Tessuto Urbano	1	5,42	5,42
Zone eterogenee	2	1,12	6,54
Seminativi	3	11,23	17,77
Colture permanenti	4	56,69	74,46
Zone Boscate	5	25,54	100
		100	204,19

A_c	104,19
A_{max}	400
IAV	0,26



Per quanto in precedenza enunciato l'analisi condotta ha consentito di quantificare il livello di antropizzazione del territorio che, in questo caso, presenta un indice certamente **"basso"**. Ciò a dimostrare che la pressione a cui è sottoposta la risorsa suolo nel caso specifico è ad un livello "non di attenzione" segno evidente dell'attuazione di oculate scelte di sviluppo antropico compatibili con il rispetto dell'ambiente naturale.

Conclusioni

A partire dagli anni '70 il tema del recupero è diventato una delle questioni centrali del dibattito urbanistico nazionale: l'attenzione, dapprima incentratasi sul recupero dei centri storici e più in generale sul riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, si è poi andata sviluppando, sino a comprendere la più generale questione della riqualificazione complessiva della città.

Non a caso, all'inizio degli anni '90, grazie alla legge 179 del 1992 e a successivi provvedimenti legislativi ad essa collegati, sono stati elaborati nuovi strumenti di intervento tecnico-finanziario (programmi integrati, programmi di recupero urbano), per l'attuazione di progetti complessi di trasformazione o riqualificazione urbana.

In tale quadro, assume particolare significato il recupero e il riuso delle "aree residenziali dimesse del Centro storico", intendendo con questo termine quelle parti di città che hanno perduto la loro funzione originaria, ormai abbandonate e investite da fenomeni di degrado fisico e ambientale. Esse sono individuabili per lo più ai margini delle aree centrali e localizzate prevalentemente a ridosso delle

mura urbane o all'esterno della città murata, nella prima fascia periferica di urbanizzazione.

In particolare le "aree residenziali dimesse del Centro storico" si prestano favorevolmente o ad ipotesi di radicale trasformazione, dove è possibile sperimentare nuovi modelli di progettazione architettonica a scala urbana, oppure a ipotesi di recupero di contenitori e strutture che mantengono un intrinseco valore storico-culturale e documentario, rappresentato da evidenti caratteri tipologici e morfologici.

Quindi, il "riuso" del Centro storico può essere una fondamentale difesa e contenimento dell'espansione urbanistica delle città, attraverso il recupero dell'edilizia esistente. Si inserisce in tale contesto l'analisi del livello di antropizzazione, quale strumento in grado di esprimere le proprie potenzialità secondo due distinte modalità: una prima è quella che "*fotografa*" la situazione ad un tempo ben definito t_0 e ne legge la struttura territoriale. Una seconda e, ben più importante modalità di lettura, dovrebbe invece portare ad una analisi multitemporale in grado di consentire l'apprezzamento della dinamica dell'uso del territorio nel corso degli anni.

La validità di tale analisi, o di altre simili che possono correttamente essere applicate, dovrebbe permettere scelte strategiche certamente più oculate e una maggiore attenzione verso quell'atteggiamento diffuso che il suolo sia considerato come mera "base fisica" degli interventi, reperibile ed utilizzabile senza particolari limitazioni se non quelle derivanti dalla sua reale disponibilità. In tale ottica appare rilevante pertanto la necessità di far precedere eventuali espansioni urbanistiche da accurate analisi e da attente valutazioni circa la reale possibilità di beneficiare del "riuso edilizio". L'attenzione nei riguardi dei suoli agricoli non deve essere comunque vista come una limitazione all'operare urbanistico ma come una razionalizzazione dell'organizzazione urbana. Un tentativo quindi di stabilire precisi confini tra uso e spreco del suolo.

Tabella 1

Legenda Corine Land - Cover

1. Territori modellati artificialmente

1.1. Zone urbanizzate

- 1.1.1. Tessuto urbano continuo
- 1.1.2. Tessuto urbano discontinuo

1.2. Zone industriali, commerciali e reti comunicazione

- 1.2.1. Aree industriali o commerciali
- 1.2.2. Reti stradali e ferroviarie e spazi accessori
- 1.2.3. Aree portuali
- 1.2.4. Aeroporti.

1.3. Zone estrattive, discariche e cantieri

- 1.3.1. Aree estrattive
- 1.3.2. Discariche
- 1.3.3. Cantieri

1.4. Zone verdi artificiali non agricole

- 1.4.1. Aree verdi urbane
- 1.4.2. Aree sportive e ricreative

2. Territori agricoli

2.1. Seminativi

- 2.1.1. Seminativi in aree non irrigue
- 2.1.2. Seminativi in aree irrigue
- 2.1.3. Risaie

2.2. Colture permanenti

- 2.2.1. Vigneti
 - 2.2.2. Frutteti e frutti minori
 - 2.2.3. Oliveti
- 2.3. Prati stabili**
 - 2.3.1. Prati stabili
- 2.4. Zone agricole eterogenee**
 - 2.4.1. Colture annuali associate a colture permanenti
 - 2.4.2. Sistemi colturali e particellari complessi
 - 2.4.3. Aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti
 - 2.4.4. Aree agroforestali
- 3. Territori boscati e ambienti seminaturali**
 - 3.1. Zone boscate**
 - 3.1.1. Boschi di latifoglie
 - 3.1.2. Boschi di conifere
 - 3.2. Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e/o erbacea**
 - 3.2.1. Aree a pascolo naturale e praterie d'alta quota
 - 3.2.2. Brughiere e cespuglieti
 - 3.2.3. Aree a vegetazione sclerofilla
 - 3.2.4. Aree a vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione
 - 3.3. Zone aperte con vegetazione rada o assente**
 - 3.3.1. Spiagge, dune, sabbie (più larghe di 100 m)
 - 3.3.2. Rocce nude, falesie, rupi affioramenti
 - 3.3.3. Aree con vegetazione rada
 - 3.3.4. Aree percorse da incendi
 - 3.3.5. Ghiacciai e nevi perenni
- 4. Zone umide**
 - 4.1. Zone umide interne**
 - 4.1.1. Paludi interne
 - 4.1.2. Torbiere
 - 4.2. Zone umide marittime**
 - 4.2.1. Paludi salamastre
 - 4.2.2. Saline
 - 4.2.3. Zone intertidali
- 5. Corpi idrici**
 - 5.1. Acque continentali**
 - 5.1.1. Corsi d'acqua, canali e idrovie
 - 5.1.2. Bacini d'acqua
 - 5.2. Acque marittime**
 - 5.2.1. Lagune
 - 5.2.2. Estuari
 - 5.2.3. Mari e oceani