



Oltre i tetti. A sinistra il progetto Cordoba di Mexico City. A destra, in Spagna, l'Alzaga school di Erandio. Sotto, la Hanover House di Bradford, nel Regno Unito e, ancora a destra, Cultural Bunker di Francoforte



KRAUS SCHOENBERG ARCHITECTS

WOLFGANG GUENZEL E CHRISTOF LISON



La città futura trova spazio in altezza tra orti, piazze sociali e megastore

Spinta alle sopraelevazioni. I tetti occupano fino al 25% dell'area territoriale di un agglomerato urbano. Si moltiplicano studi e progetti per farli vivere come spazi sia residenziali sia aggregativi e culturali

Maria Chiara Voci

Rigenerare una città sopra la città: si chiama "Roofscape Urbanism" (letteralmente, l'urbanistica dei tetti) ed è una disciplina che si sta affermando, con sempre maggior successo, a partire dalle grandi metropoli mondiali per ripensare il tessuto costruito.

Il recupero inizia dall'alto

Anziché partire dalle fondamenta, il recupero inizia dall'alto: in ambienti urbani sempre più densi, le coperture degli edifici esistenti rappresentano uno spazio inutilizzato da "popolare" innestando nuove funzioni e aprendo grandi opportunità di sviluppo dei centri abitati. I tetti occupano fino al 25% dell'area territoriale di una città: una risorsa che non può essere ignorata, specie a fronte di proiezioni che indicano come entro il 2050 il 70% della popolazione si concentrerà a vivere nelle aree urbane. Occorre attivare nuovi livelli di fruizione del patrimonio esistente, innestando funzioni fra le più disparate: da quella classica di nuove metrature residenziali o per servizi, per ampliare lo sguardo dai classici terrazzi a veri e propri giardini

a uso collettivo, a piazze e luoghi sociali, centri culturali, infrastrutture sostenibili e persino coltivazioni agricole a chilometri zero. «L'intervento sui piani di copertura rappresenta oggi, a livello internazionale, uno scenario attraverso il quale sperimentare l'applicazione di strategie a scala urbana finalizzate al perseguimento di obiettivi di sostenibilità energetico-ambientale oltre ad essere un ambito per l'applicazione di nuovi modelli di sviluppo per la valorizzazione economica del patrimonio edilizio esistente – spiega Guido Callegari, professore associato di Tecnologia dell'architettura al Politecnico di Torino –. Nella sola Europa abbiamo 24 miliardi di mq da recuperare, il 75% dei quali è residenziale. La traiettoria da assumere in ambito europeo è funzionale all'applicazione della strategia "Renovation Wave" per promuovere l'efficientamento energetico».

Le città europee all'avanguardia

Molte città europee lo hanno compreso da tempo. Prima di tutti la Francia e la municipalità di Parigi. La capitale d'Oltralpe, infatti, si è dotata di un vero e proprio "Règles de construction d'extension vers le haut" che incoraggia l'espansione in altezza, per raggiunge-

re fino a 10 mila nuove unità abitative l'anno. Il lavoro di ricerca condotto dall'Atelier Parisien d'Urbanisme ha analizzato la capacità di Parigi di svilupparsi in sopraelevazione ed è arrivato a comprendere come almeno il 10% degli appezzamenti della città possano essere trovati in altezza, sfruttando in particolare gli edifici che affacciano su strade ampie e con affacci angolari.

Anche il Governo britannico ha approvato nel 2020 il *Town and Country Planning Regulations* che concede la possibilità di aggiunta di due piani agli immobili costruiti. E ancora, la Spagna nel *Libro Blanco* per la sostenibilità nel ridisegno urbano propone proprio il roofscape design come risposta per intervenire sul patrimonio, adeguarlo ai nuovi standard normativi.

La recente pandemia potrebbe spingere questa tendenza: l'accesso per la collettività degli abitanti allo spazio aperto che si ricava su un tetto di un fabbricato diventa una nuova opportunità di vita en-plein-air. «Analizzando quanto è stato realizzato negli ultimi 20 anni, si possono isolare diverse tipologie di intervento» spiega Gustavo Ambrosini, professore associato di Composizione architettonica al Politecnico di Torino e fondatore dello studio Negozio Blu Associati che, a Torino, ha re-

alizzato i progetti di Eataly e GreenPea, il mega store sostenibile di Oscar Fari-netti. «Questo non vuol dire sopraelevare tutta la città, i tessuti storici sono ovviamente delicati; ma può significare agire con interventi di "agopuntura urbana", per innestare metrature e funzioni in modo mirato, così come avviare importanti azioni di ripensamento e recupero di una struttura, posizionando supporti anche fisicamente rilevanti». Non solo residenziale e privato, ma anche edilizia popolare e housing sociale, fabbricati, scuole e musei.

Costi ampiamente ripagati

«Gli ampliamenti verticali del patrimonio edilizio esistente privilegiano l'utilizzo di processi off site, tecnologie stratificate a secco – prosegue Callegari – per ridurre i tempi e le fasi di lavorazione, favorire la transizione verso l'economia circolare e con un controllo sui costi finali dell'opera attualmente molto competitivi. Una sopraelevazione – conclude Callegari – in alcuni casi determina nuove funzioni collettive ripagando i costi dell'intervento magari mettendo sul mercato delle nuove unità immobiliari o costituendo "spazi polmone" o "spazi transitori" per la ristrutturazione di altre unità abitative».