

DOSSIER

Brescia. Una difesa delle caratteristiche del quartiere di San Polo

Leonardo Benevolo

La nuova amministrazione comunale di Brescia si dichiara scontenta delle cinque case alte del quartiere di San Polo, e si propone di demolire le due più recenti, alte diciotto piani, da sostituire con fabbricati più bassi. Il Comune e l'Aler hanno presentato una proposta d'ufficio, disegnata da Ivan Ciocchi dell'Ufficio Tecnico dell'Aler, per realizzare sullo stesso sedime due complessi di case più basse (240 alloggi al posto dei 380 attuali), collegata a una procedura di finanziamento regionale chiamata "programma di quartiere". Ma chi ha studiato e realizzato a suo tempo il quartiere deve a sua volta spiegare le ragioni del progetto di allora, in modo che gli amministratori e i tecnici di oggi siano in grado di discuterne a ragion veduta.

Il quartiere di San Polo è stato collocato in una vasta area libera di 300 ettari a sud est della città di allora, dove era possibile realizzare un parco pubblico di 150 ettari e un nuovo quartiere di abitazioni di altri 150 ettari, a breve distanza dalla città anti-

ca. Tutti gli elementi del quartiere – le strade, le reti tecnologiche, gli impianti, i parcheggi, le case, le attività produttive, i servizi e le zone verdi – sono ben distinti dalle zone urbanizzate circostanti, perché l'ente pubblico, che si proponeva di gestire in pareggio economico il nuovo sviluppo della città, voleva conoscere con precisione il costo dell'urbanizzazione pubblica da pareggiare col ricavo della vendita delle porzioni fabbricabili ai vari operatori pubblici e privati. Accettando un indirizzo diffuso nei paesi europei più progrediti, si è deciso che la maggioranza delle abitazioni fossero case unifamiliari col giardino. Ma mantenendo questo indirizzo era essenziale articolare correttamente il nuovo tessuto, distinguendo una decina di sottomultipli, detti "unità di abitazione", che contenessero ciascuna tutte le varietà di alloggi occorrenti con i loro servizi primari e secondari. Altri servizi di scala superiore dovevano servire più unità di abitazione contigue o l'intero quartiere.

Il modello prescelto di unità di abitazione comprende:

- *un percorso sopraelevato e coperto* lungo la strada carrabile principale che conduce dalla fermata dei mezzi pubblici al parco urbano, affiancato da *una spina di circa 120 alloggi a schiera sovrapposti*.
- alla sua sinistra, un tappeto di circa *240 case a schiera con giardino*, ciascuna con ingresso carrabile e ingresso pedonale separati.
- alla sua destra, *una casa alta per 160–190 alloggi piccoli* non adatti a diventare case indipendenti; al suo piede, *una piastra di servizi* al piede della casa alta, contenente i parcheggi, i negozi e una terrazza con spazi ricreativi sopraelevati, e un *giardino alberato* di due ettari a servizio dell'intera unità.

L'idea dell'unità di abitazione è stata introdotta da Le Corbusier nel dopoguerra, e enfatizzata assemblando tutti gli elementi edilizi in un fabbricato unico. Lo studio olandese di Bakema e Van den Broek, negli anni Sessanta e Settanta, ha studiato e realizzato un modello ripetibile formato da più elementi, edifici e spazi aperti, adattabile alle diversità dei siti. La *proporzione* fra le parti è l'elemento invariante, che assicura nel tempo l'adattamento alle varietà della domanda.

Gli alloggi possono essere di vario tipo: isolati fra loro e legati individualmente agli spazi aperti, assemblati in uno o più edifici a più piani o combinati fra loro in altro modo, per caratterizzare alcuni luoghi particolari.

Gli alloggi unifamiliari posati a terra

richiedono a loro volta una rete complessa di accessi che vincola l'intera composizione planimetrica; escludono le taglie piccole; permettono di associare all'abitazione, oltre al giardino, alcuni complementi importanti (il garage, un deposito, un laboratorio); consentono alcune trasformazioni nel tempo. Gli alloggi assemblati in edifici a più piani hanno caratteri opposti: sono adatti alle taglie piccole e anche piccolissime; comportano la riunione dei parcheggi e degli altri servizi in appositi corpi di fabbrica collettivi; consentono di scegliere in un'ampia gamma la composizione planimetrica e altimetrica, ma non di cambiarla nel tempo.

I due tipi di alloggi funzionano al meglio in associazione fra loro, controbilanciando la rarefazione del tessuto di case individuali con la concentrazione prodotta dalle scelte in altezza e in distanza reciproca per gli edifici a più piani.

Le scelte dimensionali delle torri di S. Polo – da diciotto a venti piani, distanti quattrocento metri fra loro – hanno presentato al momento della realizzazione una difficoltà specifica: la rarità degli operatori in grado di eseguirli. La lista degli assegnatari nel nuovo quartiere doveva corrispondere all'assortimento proprio della società bresciana di allora: istituzioni pubbliche, imprese di costruzione che costruiscono per vendere, cooperative, singoli privati. Lo IACP (oggi ALER) sembrava l'unico soggetto adatto sotto il profilo finanziario e all'epoca prediligeva questa tipologia di alloggi. Noi conoscevamo

D O S S I E R

e temevamo i difetti congeniti della loro procedura tradizionale: il finanziamento pubblico totale, che impedisce un rapporto tempestivo con la domanda reale, e l'impossibilità di governare correttamente i rapporti con gli assegnatari, essendo l'assegnazione praticamente non controllabile nel tempo. Per lasciare aperta la possibilità di altri scenari fu decisa una collaborazione tecnica fra gli uffici di progettazione del Comune e dell'IACP; si voleva assicurare la longevità del manufatto negli aspetti costruttivi e impiantistici e prevedere la sua adattabilità futura ad altre condizioni d'uso. (L'ingegner Mario Doninelli ed io ci siamo impegnati alcuni anni in questo lavoro).

Di fatto la prima torre venne assegnata all'Italposte, e destinata a alloggiare i dipendenti postali; la seconda, la terza e la quarta vennero assegnate al patrimonio dell'IACP; la quinta, che ripete il progetto della quarta, fu invece finanziata e realizzata dal Comune. Noi contavamo per il futuro sull'alternativa fra una riforma delle gestioni pubbliche e la vendita a un nuovo gestore, perché la necessità di questo tipo di alloggi sussiste in ogni caso. Oggi l'ipotesi della riforma rimane inattuale sia per l'ALER, che fronteggia difficoltà crescenti, sia per il Comune, che si pronuncia addirittura per la demolizione dei suoi fabbricati. Invece l'ipotesi di vendere gli edifici a un soggetto privato, che li restauri per il libero mercato, è diventata fattibile alla luce della situazione presente.

Qui sta l'ovvia opportunità per risol-

vere l'attuale discussione. Il quartiere di San Polo ha una posizione centrale e una dotazione di servizi e di verde assolutamente unica in città (interamente pagata a suo tempo dal pareggio dell'operazione pubblica di costruzione). È giusto e conveniente che questo risultato non sia compromesso dai conflitti e dagli abusi derivanti da un ciclo fallimentare di alloggi "popolari", e diventi invece gradualmente un mosaico di iniziative pubbliche e private di medio e di alto livello. Agli alloggi per i meno abbienti va provveduto come avviene da più di un secolo in Europa: non costruendoli interamente col denaro pubblico e scatenando poi la guerra fra i poveri, ma ripetendo l'operazione pubblica di San Polo (acquistare il terreno, vendere in pareggio economico gli spazi insediabili, sovvenzionando in giusta misura le iniziative edilizie di vario tipo). Gli alloggi panoramici, ben serviti e tecnicamente complessi nelle case alte possono esser presi in carico e restaurati dai privati per un'utenza più ricca. Si può anche prevedere che in futuro la gestione dell'intero quartiere sia affidata ai privati, non più in pareggio ma con un adeguato reddito d'impresa.

Credevo che l'attuale iniziativa nascondesse il proposito di occupare con nuove costruzioni anche l'unico grande spazio libero compreso nell'unità di abitazione. il giardino pubblico di due ettari a servizio dell'intera unità. In quel caso l'iniziativa conserverebbe la plausibilità finanziaria ben nota degli interventi di ricostru-

zione con densità maggiore. Per fortuna non è così. L'iniziativa combina invece l'autolesionismo economico (risarcito come al solito dal denaro pubblico) e lo sconvolgimento dell'equilibrio insediativo di due delle unità d'abitazione. Il quartiere di San Polo ha già subito la serie di tagli che hanno quasi fatto sparire il parco urbano di 150 ettari, e lo sfregio di un'appendice chiamata beffardamente Sanpolino, collocata nella posizione sbagliata e riconsegnata ai vecchi procedimenti immobiliari. Questo intervento infliggerebbe al quartiere un altro sfregio, conformandolo al triste paesaggio della periferia bresciana, e farebbe diventare utopistico il bilancio economico dell'intervento, solo per affermare una scelta tipologica arbitraria, considerata a torto più ecologica.

Spero che i nuovi tecnici e dirigenti bresciani vogliano studiare seriamente la progettazione e la modificazione dei quartieri vecchi e nuovi. La discussione in corso ha un tono di frivolezza che non promette niente di buono: si preferiscono gli edifici alti, mezzani o bassi come se fossero tagli di capelli, tacchi per le scarpe, piatti da servire a tavola, mentre si sommano a uno scenario ereditato dal passato e destinato a durare più a lungo di noi. Da un secolo la realizzazione di un tessuto urbano più evoluto è il tema principale della storia dell'architettura moderna, studiato dai migliori progettisti del mondo. C'è da scegliere come spartire i compiti – le regole, i progetti, le spese, gli usi individuali e collettivi – fra l'amministrazione pubblica, gli imprenditori privati e i cittadini destinatari.