



ARIA EDIFICABILE

di Antonio Cederna

I regolamenti edilizi della metropoli americana sono molto severi, in teoria delimitano lo spazio anche in altezza. Ma i costruttori con mille trucchi stanno trasformando Manhattan in un'orrida selva di cemento

Grandi manifestazioni sono in programma a New York per il centenario della costruzione della Statua della Libertà, appena restaurata: si prevede l'afflusso di ben più dei 16 milioni di turisti che ogni anno visitano la città. Essi la troveranno in preda a un boom edilizio senza precedenti nella sua storia, ma pochi presumibilmente saranno informati del sistema singolare che a Manhattan rende possibile la vertiginosa moltiplicazione dei grattacieli, ovvero di "towers" sempre più sfarzose, fitte, alte e incombenti.

Il sistema è semplice, è usato da gran tempo ma si va perfezionando. Oltre al suolo che è disponibile in misura sempre più ristretta, a Man-

hattan è edificabile anche l'aria, secondo determinati indici, diversi zona per zona. Nella stanza 1350 del municipio un cortese funzionario mi spiega cosa succede: nella mappa che mi mostra, a ogni particella catastale corrisponde un numero, che significa quanto è consentito costruire sopra quel dato lotto. Se l'indice è 10, potrà essere costruita una superficie utile (di residenze, di uffici) dieci volte superiore: sta al costruttore decidere, in base alla forma del lotto, su quanti piani distribuirli.

Mettiamo che un proprietario abbia il diritto di costruire una superficie pari a 15 piani, pochi per chi vuole affermare il proprio prestigio

economico e guadagnare miliardi. Si guarda intorno, e vede che lì vicino c'è una vecchia casa di cinque piani, che in base agli indici può essere demolita e ricostruita con dieci piani: il suo proprietario però non vuole o non è in grado di farlo, e allora vende la sua edificabilità potenziale cioè i suoi "diritti sull'aria" al proprietario del lotto, il quale potrà costruire 25 piani, che è già una bella altezza. Se poi, assistito dai suoi avvocati, vorrà sfruttare tutte le possibilità offerte tra le pieghe dei regolamenti, potrà arrivare ben più in alto. Insomma a Manhattan non si trattano tanto le aree fabbricabili, quanto l'aria fabbricabile.

Il caso esemplare che più ha fatto

rumore, è quello di un intraprendente developer (costruttore, imprenditore, speculatore), proprietario di un lotto di 2.500 metri quadrati tra la 55. e la 56. strada, che gli dà il diritto di costruire 36 mila metri quadrati di superficie, pari a 34 piani. Accanto c'è il City Center Theatre, comunale, di cinque piani, che occupa un'area che gli consentirebbe di costruire 26 piani: il costruttore gli compra i relativi diritti sull'aria, quindi la sua tower potrà arrivare a 60 piani. Fin qui niente di strano, ma c'è dell'altro. La legge, l'uso, la compiacenza del Comune consente ulteriori agevolazioni (bonus) a quei costruttori che sono disposti a spendere qualche milione di dollari per opere di pubblica utilità.

Il costruttore allora ne versa cinque per il restauro del teatro che è in cattive condizioni, e altrettanti a favore dell'Opera e del Balletto di New York: in compenso gli viene concesso un aumento del venti per cento delle superfici e delle cubature, così che può arrivare alla vetta di 72 piani. La discussione è stata vivace. L'anno scorso, alla City Planning Commission: il suo vicesegretario Martin Gallen ha fatto notare l'assurdità di quelle agevolazioni, tutte in deroga alle pur blande norme esistenti in fatto di rapporto fra strade e altezza, soleggiamento, aereazione, traffico. Non l'ha spuntata e si è dimesso, e il grattacielo è in costruzione. Quanto al bilancio tra spese del costruttore e suo profitto, il "New York Times" ha calcolato che egli si rifarà delle spese sostenute (circa 300 miliardi) solo con la vendita dei 48 piani destinati ad abitazioni, e che il suo profitto netto (il 30 per cento circa) gli verrà dall'affitto dei restanti 24 piani ad uso ufficio.

Così, con l'acquisto delle "colonne d'aria" inutilizzate dai vicini la parte centrale di Manhattan, il "retangolo d'oro" tra la quarantaduesima e la sessantesima strada, si sta trasformando in una selva sempre più irrespirabile di grattacieli, ad opera di una nuova generazione di supermiliardari. Ormai famose e note a ogni turista sono l'argentea Trump Tower nella Quinta Avenue coi suoi 58 piani, quella dell'Ibm nella Madison, la Citycorp tra la terza e la Lexington Avenue, quella delle telecomunicazioni At&T sulla Madison, postmoderna con timpano e (dice la pubblicità) "reminiscenze dell'antica Roma", la Metropolitan Tower di 78 piani sulla cinquantesima strada, che ha garantito

un profitto al suo costruttore di circa cento milioni di dollari: paragonata da alcuni a Godzilla, il mostro antidiavolico dei film giapponesi di fantascienza.

Secondo i dati ufficiali, negli ultimi quattro anni sono stati costruiti o stanno per essere ultimati a Manhattan oltre undici milioni di metri cubi, circa il doppio di quanto è stato costruito nel decennio precedente. Se prendiamo come unità di misura l'albergo Hilton di Roma che troneggia su Monte Mario e misura 100 mila metri cubi, è come se in pochi anni se ne fossero costruiti più di un centinaio, in piedi anziché distesi (per due terzi solo nella zona centrale di Manhattan). E un boom edilizio che si spiega con tutta una serie di facilitazioni concesse dall'amministrazione, agevolazioni fiscali, deroghe alle norme edilizie, incentivi di vario genere: grazie insomma a una generalizzata deregulation, attuata per far tornare nel cuore di New York il mondo degli affari che negli anni Settanta l'aveva abbandonato per trasferirsi negli Stati Uniti.

Il colpo era stato duro, nel '75 le finanze pubbliche di New York avevano rischiato la bancarotta, con un deficit di circa due miliardi di dollari. Con la politica dell'ultimo quinquennio chi si era allontanato è tornato, grosse immobiliari, banche, compagnie di assicurazioni, società commerciali e industriali, imprese di comunicazione eccetera con il loro seguito di uffici legali e agenzie finanziarie: reinsediandosi in Manhattan sono tornati a pagare le tasse che oggi rappresentano il quaranta per cento di tutte le entrate comunali. Una percentuale cospicua: a Manhattan la proprietà immobiliare tassabile è valutata in 26 miliardi di dollari, circa 40 mila miliardi di lire.

Ma questo è anche il circolo vizioso che comincia a preoccupare chi si interroga sul futuro di New York. Più alto e più denso il Comune lascia costruire, maggiori sono le tasse che preleva (e le immobiliari le pagano) per provvedere alle opere di interesse pubblico: ma proprio qui (a parte la discrezionalità con cui le agevolazioni vengono concesse, e quindi il pericolo della corruzione) sta il problema: come potrà mai la pubblica amministrazione far fronte agli effetti negativi che questo supersfruttamento immobiliare finirà col creare in termini di congestione, affollamento, inquinamento dell'aria, smaltimento dei rifiuti, impianti di

>>>

L'ESPRESSO - 8 GIUGNO 1986 - 47



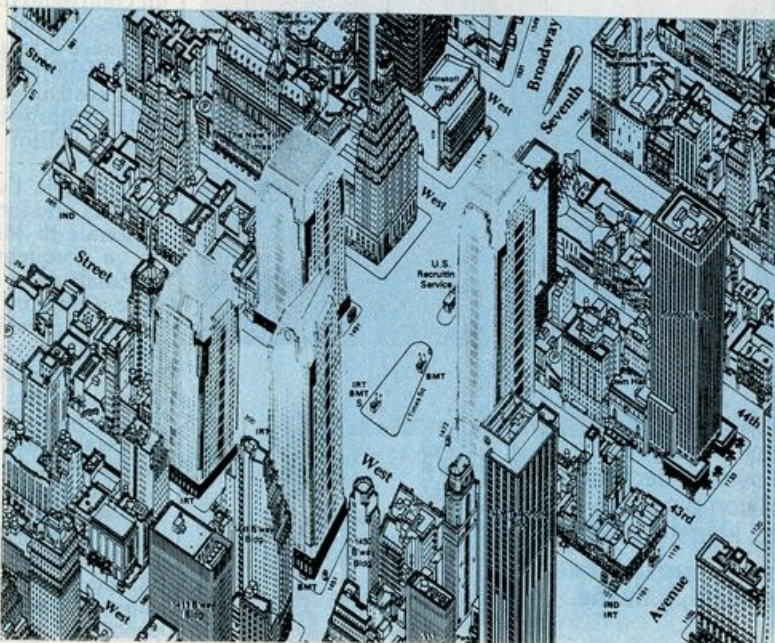
Il grattacielo all'incrocio della 55. strada con la Terza Avenue. In basso: La Park Avenue Tower. Nella pagina a fianco: operai edili al lavoro



depurazione, insufficienza di trasporti (due milioni sono i pendolari ogni giorno) eccetera? New York è una città notevolmente "elastica", ha scritto un esperto, Paul Goldberger, il suo destino non sarà il campo di concentramento previsto un quarto di secolo fa da Lewis Mumford, ma certo un lento costante, progressivo, inarrestabile aumento di rumore, affollamento, ombra, tensione, usura psico-fisica, tutte cose difficili da quantificare.

Belli o meno che siano questi grattacieli, si diffonde il convincimento che, se rappresentano un prodigio di efficienza tecnologica (si innalzano al ritmo di quattro piani alla settimana), minacciano di trasformarsi in un delitto urbanistico per una città sempre più divaricata tra opulenza e miseria. Lo spettacolo che essi offrono è di sfarzo: entro l'anno saranno sul mercato 25.000 appartamenti di lusso, e lusso significa che nei condomini un alloggio di una sola camera da letto costa sui 300 milioni, tre camere un miliardo e mezzo (un attico di sei stanze più di dieci miliardi); l'affitto mensile va da un milione e ottocentomila lire per una camera da letto a quattro milioni e mezzo per tre camere. L'affitto di un ufficio di cinquanta metri quadrati supera il milione e mezzo.

È un lusso che lambisce anche il cittadino qualunque. I pianterreni e i primi due-tre piani sono aperti al pubblico e chiunque può entrare a bere il caffè, o far compere, estasiandosi per gli alberi e i fiori, la musica di sottofondo, i giochi d'acqua, le toilettes sontuose, i marmi preziosi, e per un momento sentirsi in qualche modo partecipe dell'altrui fasto: o sentirsi padrone di New York guardando il panorama dal centodecimo piano di una delle due torri gemelle del World Trade Center nella Manhattan meridionale.



Il progetto per la ristrutturazione di Times Square a Manhattan. Nella foto in alto: Times Square come è oggi.

le, confortato da tutti quei sussidi informativi, didattici e di ristoro di cui qui sono maestri, e che mettono a proprio agio il visitatore.

Alla crescita esplosiva degli edifici di lusso corrisponde la degradazione dei quartieri poveri, la mancanza di una politica per l'edilizia sociale. Nella relazione al bilancio comunale è scritto che i tagli apportati dal governo federale hanno sottratto a New York, tra l'80 e l'85, ben due miliardi di dollari. «Fino all'80», mi dice Katherine Wyld della New York City Partnership, un'associazione privata senza fini di lucro per promuovere l'occupazione giovanile e la costruzione di alloggi a basso costo, «New York riceveva dal governo federale 750 milioni di dollari l'anno per l'edilizia sociale, l'anno scorso ne ha ricevuti un centinaio: almeno 200 mila sono le famiglie a basso reddito (al di sotto dei 15.000 dollari l'anno), in lista di attesa». Ora Stato e Comune hanno in programma un investimento di 400 milioni di dollari in cinque anni, una goccia nel mare: trovare un appartamento a fitto basso è come trovare un paio di lenti a contatto perse in una stazione della metropolitana.

Passeggiare nei vecchi quartieri della Manhattan meridionale, ad esempio nell'East Village, è un'esperienza desolante. Case lasciate andare in rovina o incendiate dai proprietari per poi procedere alla "gentrificazione" ovvero alla loro trasformazione

in abitazioni di lusso: patetici giardinetti sistemati dagli abitanti superstiti nei vuoti delle demolizioni, murales di protesta, cartelli alle finestre che rivendicano «the property of the people» contro la speculazione. Gli abitanti continuano ad essere cacciati, e ingrossano le fila dei senza casa (in venti anni Manhattan ha perso quasi mezzo milione di abitanti).

Il circolo vizioso di cui abbiamo detto non concede respiro, progetti sempre più grandiosi si susseguono a ritmo vertiginoso. Si vuol costruire la Televi-

>>>

sion City tra la cinquantanovesima e la settantaduesima strada, col più alto grattacielo del mondo (500 metri), più sei torri di 75 piani per 20 mila persone. È in programma la costruzione di altre torri al posto del vecchio centro congressi di Columbus Circle (che non serve più dopo l'appena inaugurato Convention Hall dell'architetto giapponese Pei), i due ettari dell'area sono stati comprati per 450 milioni di dollari. All'estremo capo meridionale di Manhattan è prevista quella che sarà la massima concentrazione di uffici del mondo: in cambio i costruttori verseranno allo Stato 400 milioni di dollari per opere pubbliche ed edilizia sociale.

Il progetto maggiore, e più contestato, riguarda la famosa Times Square, e il sindaco Koch assicura che sarà l'intervento più straordinario al mondo "dopo le piramidi". Prevede la demolizione di sei ettari di vecchi edifici e la costruzione di due dozzine di torri di 70 piani; il maggiore degli edifici avrebbe un volume dodici volte superiore a quello contemplato dalle norme vigenti. Contro il progetto si batte la Municipal Art Society, che invita i cittadini a mobilitarsi contro la trasformazione di Times Square in uno squallido intrico di cañons: in Comune si assicura che le immobiliari verseranno un contributo di 800 milioni di dollari. Un anticipo di quello che potrà diventare l'attuale centro nuovaiorchese dello spettacolo è dato dall'appena costruito albergo Marriott, uno dei maggiori obbrobri mai visti che ricorda il film "L'inferno di cristallo".

E tuttavia l'opposizione a questa spietata trasformazione terziario-direzionale di Manhattan va crescendo, e frequenti sono i ricorsi ai tribunali delle associazioni di quartiere. Come mi ricorda Barry Benepe, specializzato nello studio delle conseguenze ambientali dei vari progetti, l'anno scorso è stata bocciata, dopo quindici anni di dibattiti, la Westway, cioè la costruzione di una colossale autostrada lungo l'Hudson con milioni di metri cubi di edifici. Avrebbe comportato l'interramento dei sei milioni di metri cubi del fiume con gravi danni, tra l'altro, per la sopravvivenza della fauna ittica, persici e spigole. Può dunque capitare anche questo: la vita dei pesciolini ha felicemente mandato a monte lavori che sarebbero costati due miliardi di dollari. □