

**Zeitschrift:** Anthos : Zeitschrift für Landschaftsarchitektur = Une revue pour le paysage  
**Herausgeber:** Bund Schweizer Landschaftsarchitekten und Landschaftsarchitektinnen  
**Band:** 31 (1992)  
**Heft:** 1: Drunter und drüber = Au-dessus et en-dessous = Upside down

**Artikel:** Verdichten nach innen = Densité accrue à l'intérieur = Making denser use of land inwards  
**Autor:** Kleiner, Jaochim  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-136943>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 04.05.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Verdichten nach innen

Joachim Kleiner, dipl. Ing., Landschaftsarchitekt BSLA, Raumplaner ETH/SIA, Mülligen/AG

---

**Welche Konsequenzen für die Gestaltung der Freiräume ergeben sich aus den heutigen planerischen und baurechtlichen Tendenzen? Welche Ansprüche stellen sich hieraus vermehrt für den Landschaftsarchitekten?**

---

Im Herbst 1991 – zum Abschluss des Nationalen Forschungsprogramms «Nutzung des Bodens in der Schweiz» (NFP 22) – wird auch einer breiteren Fachöffentlichkeit verdeutlicht, dass erstens der Boden ein Lebewesen ist und zweitens Bodenveränderungen (Schadstoffbelastung, Überbauen, Versiegelung) in der Regel auf Generationen hinaus irreversibel sind.

### Planerische Weichenstellungen

Die Konsequenzen im raumplanerischen Bereich, um ihn geht es im folgenden, sind auch gleich formuliert: Das Bauen auf der grünen Wiese – heute ist die doppelte Fläche überbaut wie vor 40 Jahren – ist endgültig «out», «in» ist das Verdichten nach innen. Diese Schlussfolgerung fällt um so leichter, als dies durch das Raumplanungsgesetz seit langem gefordert wird; die Argumentationshilfe ist willkommen.

Das revidierte und ab dem 1. Januar 1992 gültige Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) zeigt beispielhaft, wie die Steuerung des Verdichtens nach innen erfolgen soll. Es zielt – gemäss Antrag des Regierungsrates – darauf ab, eine bessere Nutzung des Baulandes und der bestehenden Gebäude zu erreichen. Das letztere lässt sich konkret an PBG § 255 verdeutlichen, der neu die Dach- und Untergeschosse nicht mehr der Ausnutzung anrechnet. Durch diesen eigentlichen «Nachverdichtungsparagrafen» ergibt sich theoretisch ein Erweiterungspotential von bis zu 40% innerhalb der heutigen Gebäudevolumen. Die bessere Ausnutzung des Baulandes, als zweiter Bereich, wird durch die Ausdehnung der Zulässigkeit von Arealüberbauungen in sämtlichen Bauzonen, durch Abweichungen von der Regelbauweise sowie von Mindestabständen, durch Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne vereinfacht.

Gestützt wird diese Entwicklung auch von vielen Investoren und den Gemeinden. Von den einen, weil ihnen gerade in den

## Densité accrue à l'intérieur

Joachim Kleiner, architecte-paysagiste, ing. dipl. FSAP, urbaniste EPF/SIA, Mülligen/AG

---

**Quelles conséquences résultent des tendances actuelles de la planification et du droit relatif aux constructions pour l'aménagement des espaces libres? A quelles nouvelles exigences l'architecte-paysagiste est-il confronté?**

---

En automne 1991 la clôture du programme national de recherche «sol» (PNR-22) «Utilisation du sol en Suisse» – démontre à un plus large public d'experts que, premièrement, le sol est un organisme et que, deuxièmement, toute altération (atteintes portées par des polluants, urbanisation, compactage) est en général irréversible pour des générations à venir.

### Nouvel aiguillage dans la planification

Les conséquences dans le domaine de l'aménagement du territoire, dont il est question ci-après, sont donc toutes formulées: construire sur le pré vert – ces dernières 40 années la surface construite a doublé – est définitivement «out», est «in» la densité accrue des constructions existantes. Cette déduction est d'autant plus évidente que c'est là ce que revendique depuis longtemps la loi sur l'aménagement du territoire; la corroboration de l'argumentation vient à propos.

La loi sur les constructions et l'aménagement du territoire du canton de Zurich (LCAT), révisée et en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1992, montre de manière exemplaire comment doit être réalisée la densité accrue des constructions existantes. La loi vise – sur demande du Conseil d'Etat – à une meilleure utilisation des terrains à bâtir et des constructions existantes. Concrètement, par exemple, l'art. 255 de la nouvelle loi stipule que les greniers et les sous-sols ne sont plus imputés à l'utilisation. Avec ce paragraphe en quelque sorte d'«augmentation postérieure de la densité», l'actuel volume des constructions peut être augmenté en théorie de jusqu'à 40%. Une meilleure utilisation des terrains à bâtir, le deuxième domaine, est favorisée par l'admissibilité de l'extension des aires construites dans toutes les zones et des dérogations à la forme de construction usuelle ainsi qu'aux distances minimales, par des codes de construction spéciaux et des plans d'aménagement.

Ce développement est aussi appuyé par

## Making denser use of land inwards

Joachim Kleiner, dipl. Ing., landscape architect BSLA, building planner ETH/SIA, Mülligen/AG

---

**What consequences for the design of open spaces will result from present-day planning and building law trends? What demands are being increasingly made on landscape architects as a result?**

---

In autumn 1991, at the conclusion of the National Research Programme "Land use on Switzerland" (NFP 22), it also became clear to a wider public that, firstly, land is a living thing and, secondly, that changes to the soil (pollution burden, building, sealing) as a rule are irreversible for generations.

### Setting the course of planning

The consequences in the regional development sector, with which we shall be dealing here, can be stated straight away: building out in the open countryside – nowadays double the surface area is built up compared with 40 years ago – is finally "out". What is now "in" is to make denser inward use of the land. This conclusion is all the more easily reached as this has been demanded by the regional planning act for a long time; the aid for the argument is welcome.

The revised Planning and Building Law of the Canton of Zurich in force since January 1992 (PBG), shows in an exemplary manner how the denser inward use of land should be controlled. It aims, in accordance with the proposal put forward by the cantonal government, to achieve a better utilisation of building land and existing buildings. The latter may be more clearly shown with § 255 of the PBG, which now no longer excludes the attic and basement storeys from utilisation. On the basis of this, in effect, "Paragraph on subsequent densification", there is theoretically an expansion potential of up to 40% available within existing building volumes. Better utilisation of building land as the second sector is simplified by the extension of the permissibility of construction on sites to include all building zones, by deviating from the regular method of construction, as well as from minimum spacing requirements, by special building regulations and design plans. This development is also supported by many investors and the local authorities. By the former because precisely in agglomerations the high land prices cut re-

Agglomerationen die hohen Bodenpreise auf die Rendite drücken; die höhere Ausnutzung soll helfen, die Bilanz auszugleichen. Von den anderen, weil sie sich eine bessere Ausnutzung ihrer Infrastruktur versprechen.

### Zunehmender Druck auf die Freiräume

Die Folgen dieser neuen Rahmenbedingungen betreffen die Freiräume auf vielschichtige Weise:

– So wird zwar durch die Ausnutzung von Keller und Speicher «brachliegendes Raumpotential» erschlossen, gleichzeitig werden aber bestehende «Unnutzungen» (Veloabstellräume usw.) in die Freiräume verdrängt.

– Die Zunahme der Nutzer auf der gleichen Grundstücksfläche steigert parallel den Druck auf den Aussenraum.

– Die noch verbleibenden Freiräume werden markant beeinträchtigt. Das neue PBG bewirkt zusammen mit den kommunalen Bauordnungen, dass ein Grossteil der Zonen – teils mit, teils ohne Sonderbauvorschriften – von Parzellenrand zu Parzellenrand *unterbaut* werden können. Besonders betroffen sind in der Stadt Zürich die Gebiete im Limmattal, wo aus Grundwasserschutzgründen nicht beliebig in die Tiefe erweitert werden kann, dort wuchern die Untergeschosse in die Breite.

Generell ist zu befürchten, dass durch die sich durch das PBG ergebende Mehrnutzung viele bestehende Bauten und ihre Gärten verstärkt gefährdet werden. Plötzlich rentiert es noch früher, eine gut erhaltene Villa mit Garten zu liquidieren und durch ein Appartementhaus zu ersetzen. Es zeichnet sich auch eine Aufweichung der bisherigen Separierung der Nutzungen ab. Neu haben nach PBG § 357 be-

de nombreux investisseurs ainsi que par les communes. Les uns l'appuient parce que les prix élevés des terrains dans les agglomérations se répercutent sur le rendement; un coefficient d'utilisation plus élevé doit contribuer à équilibrer le bilan. Les autres l'appuient parce qu'ils espèrent une meilleure mise en valeur de leur infrastructure.

### Pression accrue sur les espaces libres

Les conséquences de ces nouvelles conditions-cadre touchent les espaces libres sur de multiples plans:

– L'utilisation de la cave et du grenier permet certes de mettre en valeur un «potentiel d'espace inemployé», mais cela veut dire que les «espaces inemployés» existants (réduit pour les bicyclettes, etc.) sont repoussés dans les espaces libres.

– Un plus grand nombre d'utilisateurs sur un même terrain augmente parallèlement la pression sur l'espace extérieur.

– Les espaces libres de reste sont sérieusement menacés. La nouvelle LCAT, en accord avec les règlements communaux sur la construction, a pour effet que dans la plus grande partie des zones – parfois avec, parfois sans codes de construction spéciaux – les sous-sols peuvent s'étendre d'une limite de la parcelle à l'autre. En ville de Zurich, cela affecte surtout les régions du Limmattal où pour des raisons de protection des eaux souterraines l'extension en profondeur n'est pas toujours possible et où les rez-de-chaussées foisonnent en largeur.

D'une manière générale, il est à craindre que la plus grande densité d'utilisation qui résulte de la LCAT porte davantage encore atteinte à de nombreuses constructions existantes et à leurs jardins. Une villa avec jardin bien conservée risque d'être

turns; the higher degree of utilisation is intended to help balance accounts. By the latter because they expect to attain a better utilisation of their infrastructure.

### Increasing pressure on open spaces

The consequences of these new outline conditions affect open spaces in a variety of manners:

– Thus, by utilisation of the cellar and loft “space potential lying waste” is, it is true, opened up, but existing “useless utilisations” are pushed into open spaces outdoors (cycle accommodation, etc.).

– The number of users of the same plot of land increases in parallel to the pressure on outside spaces.

– The open spaces still remaining are greatly diminished. The new PBG, together with local authority regulations lead to the fact that a large part of the zones – sometimes with, sometimes without special building regulations – can be built on from plot edge to plot edge. In the city of Zurich, the areas in the Limmat valley are particularly affected, where, for reasons connected with the protection of the ground water, it is not possible to build downwards at will. There the basement storeys expand in width.

As a general rule, it is to be feared that as a result of the multiple uses resulting from the PBG, many existing buildings and their gardens will be increasingly endangered. Suddenly it will pay off even earlier to get rid of a well-preserved villa with its garden and replace them by an apartment block.

There is also a relaxation in the separation made between utilisations up to now. A new feature of § 357 of the PBG is that existing utilisations alien to the zone do not just acquire a guarantee of existence, but also the opportunity of expansion. To-



Unterbauen von Parzellenrand zu Parzellenrand, Zürich-Industriequartier. Foto: J. Kleiner

Sous-construction d'un bord à l'autre de la parcelle, zone industrielle de Zurich.

Underground structure from one boundary line to the other, Zurich industrial district.

stehende zonenfremde Nutzungen nicht nur eine Bestandesgarantie, sondern auch die Möglichkeit zum Ausbau. Zusammen mit anderen Erleichterungen wird dies eine stärkere Nutzungsmischung zur Folge haben – eine Mischung, welche doch auch Chancen bietet, eine bessere Nutzung der Infrastruktur und der Freiräume zu erreichen.

### **Auswirkungen auf das Zusammenleben**

Die aufgezeigten Tendenzen werden vermutlich die seit Jahrzehnten laufende «Entdichtung» der Nutzungen – der Flächenbedarf beim Wohnen wie beim Arbeiten stieg ja in den vergangenen Jahrzehnten an – nur marginal beeinflussen. Es ist aber zu erwarten, dass sich durch die Steigerung der baulichen Dichte und durch die stärkere Durchmischung von Wohnen und Arbeiten die Nutzungsansprüche an die verbleibenden Freiräume vervielfachen werden. Einerseits werden sich durch die neue Dichte Chancen zur Mehrfachnutzung ergeben, andererseits entsteht die Gefahr der Übernutzung – die Gefahr, dass ein Zuviel der möglichen sozialen Kontakte den Benutzer überlastet, weil ihm keine Rückzugsmöglichkeiten mehr offenbleiben.

Es zeichnet sich eine Entwicklung ab, welcher das herkömmliche Abstandgrün nicht mehr genügen wird, wo vielmehr eine intelligente Organisation der Freiräume gefragt sein wird.

### **Verlust an Grünsubstanz**

Die Verdichtung nach innen wird nicht zuletzt eine grosse Gefährdung der Freiraumsubstanz mit sich bringen. Über Jahrzehnte gewachsene Baumbestände, die Kulturgüter unserer Villengärten und eine Vielzahl von wertvollen Extensivstandorten auf brachliegenden Industriearealen oder wenig gestörten Lagerflächen werden den Veränderungen zum Opfer fallen. Diese Objekte werden nicht nur temporär durch Bauarbeiten gestört, sondern auf Dauer ihrer Grundlage entzogen und zerstört.

### **Der Landschaftsarchitekt ist gefordert**

Abschliessend darf festgestellt werden, dass die Entlastung der «grünen Wiese» sich nur durch Belastungen der Freiflächen im Siedlungsgebiet erkaufen lässt. Die dabei lauenden Gefahren abzuwenden, ist die grosse Herausforderung. Der Landschaftsarchitekt trägt sicher die Idee des Flächensparens, daher muss er auch seinen Beitrag zur Bewältigung der Konsequenzen tragen.

So muss heute die Frage gestellt werden, ob nicht auch neuere Planungswerke wie die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich nach Inkrafttreten unverzüglich einer Teilrevision unterzogen werden müssen, wenn bleibende Schäden vermieden werden sollen.

Es gilt aber auch, den laufenden Umbruch als Chance zu erkennen und diese wahrzunehmen. Nicht nur baulich, sondern auch sozial angemessene Dichte muss angestrebt werden, in den Freiräumen muss nicht nur Aktion, sondern auch der

liquidée encore plus vite pour être remplacée par un immeuble à studios plus rentable.

Par ailleurs, il se dessine un estompage dans la séparation des utilisations pratiquée jusqu'ici. Dans la nouvelle LCAT, art. 357, les utilisations existantes non conformes à la zone sont non seulement garanties mais peuvent aussi être étendues. Ces différents allègements auront pour conséquence un plus grand mélange des utilisations – un mélange qui offre aussi la chance d'une meilleure utilisation de l'infrastructure et des espaces libres.

### **Conséquences pour la vie commune**

Les tendances mises en évidence n'exerceront probablement qu'une influence marginale sur la «réduction de densité» des utilisations en cours depuis des décennies – les besoins en surfaces d'habitation et de travail ne cessent d'augmenter dans la même période. Mais il faut s'attendre à ce qu'une densité accrue des constructions et un plus grand mélange de l'habitat et du travail décuplent les exigences d'utilisation face aux espaces libres qui restent. D'une part, la nouvelle densité offre la chance d'une utilisation multiple, d'autre part, elle comporte le danger de la sur-utilisation, le danger que trop de contacts sociaux accablent l'utilisateur dans la mesure où il n'a plus aucune possibilité de retraite.

Dans le développement qui s'ébauche, la traditionnelle verdure de séparation ne suffira plus, c'est une organisation intelligente des espaces libres qu'il faudra rechercher.

### **Perte de substance verte**

L'augmentation du coefficient d'utilisation ne manquera pas de mettre sérieusement en danger la substance même des espaces libres. Et les victimes de ces changements seront sans aucun doute les peuplements d'arbres vieux de décennies, les biens culturels des jardins de nos villas et un grand nombre de sites extensifs dans les aires industrielles en friche ou sur les surfaces d'entrepôt peu fréquentées. Ces objets ne seront pas perturbés temporairement pendant les travaux de construction mais privés de leur base et détruits à jamais.

### **Un défi pour l'architecte-paysagiste**

Pour terminer, on remarquera qu'une réduction de la pression sur le «pré vert» n'est possible qu'au prix de pressions sur les espaces libres des zones urbanisées. Le grand défi consiste à écarter les dangers latents. L'architecte-paysagiste prône certainement l'idée de l'épargne des surfaces, partant, il doit apporter sa contribution pour faire face aux conséquences.

La question qui se pose aujourd'hui est s'il ne faudrait pas aussi soumettre les écrits de planification plus récents, comme le règlement sur la construction et les zones de la ville de Zurich, à une révision partielle dès leur entrée en vigueur si l'on veut éviter des dommages irréversibles. La révolution en cours doit aussi être vue comme une chance à saisir. Outre à la densité des constructions, il faut aspirer à

gether with other easings of restrictions, this will lead to a greater mixture of utilisations – a mixture which also offers opportunities for achieving a better utilisation of the infrastructure and the open spaces.

### **Effects on living together**

The tendencies listed will probably only marginally affect the "de-densification" of utilisations which has been going on for decades – the space requirement for living as well as working has risen over the past decades. However, it is to be expected that through the increase in building density and the greater mixture of living and working, the utilisation requirements for the remaining open spaces will be multiplied. On the one hand, as a result of the new density, there will be chances for multiple utilisation. On the other hand, there is a risk of over utilisation – the danger that an excess of possible social contacts will put too great a stress on the user, because there will be no possibilities for retreat left open to him any more.

A development is beginning to emerge for which the traditional spacing green will no longer be sufficient, where, rather, an intelligent organisation of the open spaces will be called for.

### **Loss of verdure substances**

Not least, the denser inward use of sites will greatly jeopardise open space substance. Stands of trees which have grown up for years, the cultural goods of our villa gardens and a variety of valuable extensive sites on industrial waste areas or less decrepit warehouse areas will fall victim to the changes. These objects will not only be disturbed temporarily by building works, but robbed of their basis in the long run and destroyed.

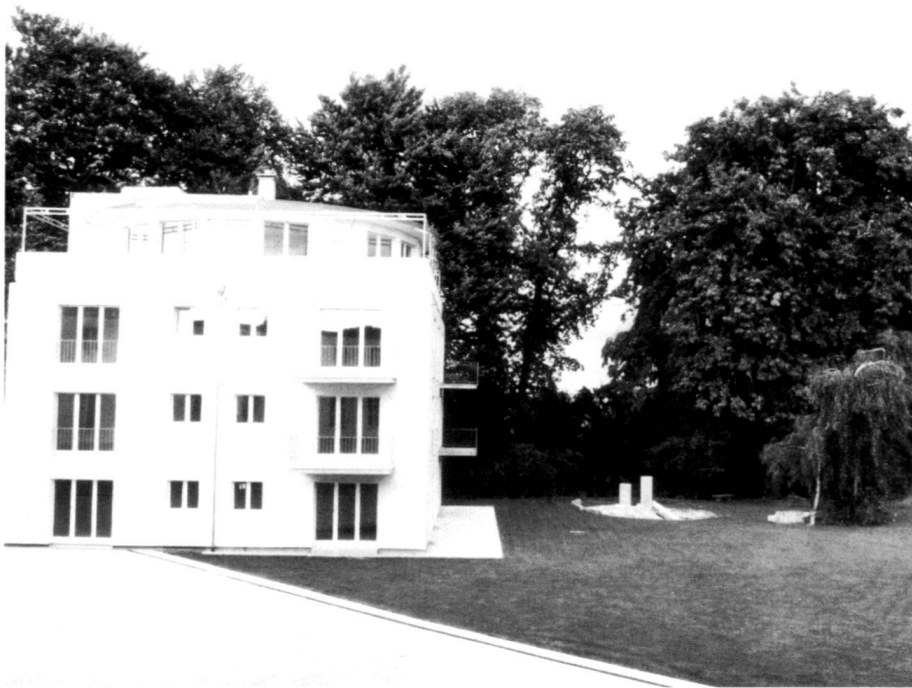
### **The landscape architect faces a challenge**

In conclusion, it may be noted that the ease on the strain on the "open countryside" can only be bought by increasing burdens on open spaces in built-up areas. The great challenge is to avert the dangers lurking there. The landscape architect will quite certainly accept the idea of saving space, but he must also make his contribution towards dealing with the consequences.

Thus the question has to be asked nowadays whether even more recent planning works, such as the City of Zurich's building and zoning ordinance, do not require partial amendment immediately after coming into force if lasting damage is to be avoided.

But it is also necessary to recognise the current radical change as a chance and to take advantage of it. Not just a structurally appropriate density must be aimed for, but also a socially appropriate one. In the open spaces, there must not only be opportunities for action, but also for retreat, for individuality.

The reconstruction of existing structures must be carried out in appropriate stages, in stages which the residents, flora and fauna can follow. The wholesale destruction of structural and biological substance, as well as social structures as a



*Links:* Bauen in gewachsenen Strukturen erfordert Rücksichtnahme auf die Grünsbstanz ... im Villengarten

Foto: M. Gasser

*Rechts:* ...wie auch auf wenig gestörten Ruderalflächen.

Foto: A. Borer

*A gauche:* Quand on construit dans des structures plantées, il faut avoir des égards pour la végétation ...dans le jardin des villas

*A droite:* ...comme sur les surfaces de plantes rudérales peu perturbées.



*Left:* Building in existing structures means that account has to be taken of the verdure substance ... in a villa garden

*Right:* ... and also in scarcely disturbed ruderal areas.

Rückzug, die Individualität ermöglicht werden.

Der Umbau der bestehenden Strukturen muss in angemessenen Schritten erfolgen, in Schritten, welchen die Bewohner, die Flora und die Fauna noch folgen können. Die pauschale Zerstörung der baulichen und biologischen Substanz sowie der sozialen Strukturen als Folge der generellen Nutzungserhöhung muss vermieden werden.

Die Einflussnahme des Landschaftsarchitekten darf dabei nicht erst bei der Ausgestaltung der übriggebliebenen Flächen erfolgen, sie muss bei der Formulierung von Überbauungsordnungen, Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen einsetzen.

Bei der Konkretisierung des einzelnen Objektes ist dann eine Entwurfshaltung gefragt, welche den Freiräumen in Gebieten hoher baulicher Dichte gerecht wird, welche den Nutzungsmöglichkeiten, den biologischen Bedürfnissen und dem gestalterischen Ausdruck gleichermassen genügt.

Es gilt selbst dann die angemessene gestalterische Ausdrucksform zu finden, wenn der Boden durch ein Substrat über einer Unterkellerung substituiert wird. Vor allem gilt es aber auch, über aller technischen Machbarkeit nicht den Blick für unersetzliche kulturelle oder biologische Werte zu verlieren. Die Rekonstruktion eines Villengartens auf einer Tiefgarage kann biologisch und vom Sinngehalt her nie die Qualität des Originals erreichen. Keine noch so einfühlsame Ausbildung von biologischen Ausgleichsflächen auf dem Dach eines Verwaltungsgebäudes wird die zufällige Qualität und die Dimension der bisherigen Ruderalstandorte erreichen.

une densité sociale conforme aux besoins. Les espaces libres ne doivent pas seulement satisfaire aux besoins d'action mais aussi à celui de la retraite, de l'individualité.

La transformation des structures existantes doit s'effectuer à un rythme approprié, un rythme que les habitants, la flore et la faune sont en mesure de suivre. Il faut éviter qu'une augmentation générale du coefficient d'utilisation ait pour conséquence une destruction globale de la substance des constructions et de la substance biologique, ainsi que des structures sociales.

L'influence de l'architecte-paysagiste ne doit pas se limiter à l'aménagement des surfaces de reste, elle doit s'exercer dès le moment de la formulation des règlements d'urbanisation, des plans d'aménagement et des quartiers d'habitation.

Lors de la réalisation des différents projets, il faudra adopter une attitude qui rende justice aux espaces libres dans les régions à forte densité des constructions et satisfasse de la même manière les possibilités d'utilisation, les besoins biologiques et l'expression créatrice.

Une forme d'expression appropriée doit être trouvée même si le sol est substitué par un substrat sur cave. Mais on veillera avant tout, malgré la quasi-omnipotence technique, à ne pas perdre de vue les valeurs culturelles irremplaçables ou les valeurs biologiques. La reconstruction d'un jardin de villa sur un garage souterrain ne peut jamais atteindre la qualité de l'original du point de vue biologique et de la signification. Même le plus sensible des développements d'une surface de compensation biologique sur le toit d'un immeuble administratif n'atteindra jamais la qualité naturelle et la dimension des anciens sites de végétation rudérale.

consequence of the general increase in utilisation must be avoided.

The influence exerted by the landscape architect in this connection must not just be limited to designing the few remaining spaces, it must start with the formulation of construction project ordinances, design plans and building developments.

When putting the individual object into concrete form, an attitude towards design is required which does justice to the open spaces in areas of greater structural density, satisfying the biological needs and the design expression to an equal extent. It is necessary to find the appropriate form of design expression even if the ground is substituted by a substratum over a cellar beneath. But, above all, the objective is, despite all technical feasibility, not to lose sight of irreplaceable cultural or biological values. The reconstruction of a villa garden on top of an underground car park can never achieve the quality of the original biologically or from the meaning content aspect. No layout of biological compensatory areas on the roof of an administrative block, however carefully carried out, will ever achieve the chance quality and dimension of the previous ruderal sites.