

**Rigenerazione
urbana e territoriale
al plurale.
Itinerari in un
campo sfocato**

Arturo Lanzani

Collana del DASTU, Politecnico di Milano

Direttore

Francesco Infussi (DASTU)

Redazione

Gaia Caramellino (DASTU)

Andrea Oldani (DASTU)

Giulia Setti (DASTU)

Federico Zanfi (DASTU)

Coordinatore Comitato scientifico

Massimo Bricocoli (DASTU)

Membri del Comitato scientifico internazionale

Lucio Carbonara ('La Sapienza', Roma)

Mario Carpo (Yale School of Architecture, New Haven)

Roberto Cavallo (Technische Universiteit Delft)

Agostino De Rosa (IUAV, Venezia)

Christoph Grafe (Bergische Universität Wuppertal)

Dean Hawkes (University of Cambridge)

Paola Viganò (IUAV, Venezia)

Tommaso Vitale (Sciences Po, Paris)

I volumi sono preventivamente sottoposti ad una double-blind peer review che coinvolge studiosi italiani e stranieri di chiara fama.

Le proposte di pubblicazione vanno inviate a collana-dastu@polimi.it

Progetto grafico

Piergiorgio Italiano

Impaginazione

Cristina Bergo

La Collana di studi e ricerche del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano intende diffondere i risultati delle ricerche e le riflessioni generate all'interno del Dipartimento, rappresentando la varietà delle matrici disciplinari, degli approcci e delle tradizioni di ricerca in esso presenti. Pubblica anche contributi provenienti dall'esterno capaci di arricchire i temi di cui si occupa. I temi trattati sono ampi e costituiscono una mappa di problematiche articolata che concerne l'abitare all'intersezione tra lo spazio e la società: dalla questione urbana ai cambiamenti planetari, dai processi di rigenerazione delle città al loro sviluppo sostenibile e alla valorizzazione del patrimonio storico e paesistico, dalla formazione delle discipline dello spazio alla circolazione delle idee che le hanno riguardate.

Una particolare attenzione è posta nei confronti:

- della lettura e dell'interpretazione critica e storica dei processi ineditivi e sociali nei territori contemporanei;
- delle forme della progettazione a varie scale, intendendo il progetto quale dispositivo essenziale di conoscenza del territorio;
- delle forme e delle pratiche del governare, nelle loro relazioni complesse con le attività progettuali e con il contesto economico e sociale;
- delle modalità di cambiamento dei saperi tecnici nel tempo e del loro posto nella società.

La Collana si articola entro tre formati per ospitare al meglio i differenti risultati di ricerca che possono esserle proposti: taccuini: 11 x 17cm; quaderni: 17 x 24cm; album: 21 x 24cm.

ISBN: 9788835167563

Copyright © 2024 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy.

*L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore.
L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le
condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito
www.francoangeli.it.*

**Rigenerazione
urbana e territoriale
al plurale.
Itinerari in un
campo sfocato**

Arturo Lanzani

Indice

- 11 Introduzione
- 19 **Parte prima**
- 21 Progetti urbani di ristrutturazione urbanistica
Guardando a un passato lontano, alle radici del progetto urbano, p. 21 – Un quarantennio di progetti urbani di ristrutturazione urbanistica a cavallo del millennio, p. 27 – Ambiti d'intervento prioritari e forme insediative emergenti, p. 30 – Promozione privata, pratica contrattuale e tentativi di gestione riformista, p. 35 – Uno scambio sempre più diseguale e un governo delle trasformazioni sempre più debole, p. 42 – Progetto urbano e rigenerazione urbana: ambiguità contemporanee, p. 47.

- 52 Rinnovo, riuso e riqualificazione del tessuto urbanizzato
Agire attraverso una combinazione d'interventi diretti e di regolazioni, p. 52 – Il rinnovo della città antica: una pluralità di strategie materiali e sociali d'intervento, p. 54 – Nei tessuti intermedi e ordinari: l'alternativa tra demolizione e riqualificazione edilizia, p. 63 – Lo spazio aperto e le attrezzature culturali nella rigenerazione urbana, p. 70.
- 79 Programmi integrati e complessi d'intervento a base locale
Dalle prime ipotesi ai programmi integrati degli anni Sessanta e Settanta, p. 79 – Il forte sviluppo di politiche urbane socio-urbanistiche *area-based* a cavallo del millennio, p. 86 – Un quadro articolato emerge dalla consolidata pratica dei programmi integrati, p. 94 – Programmi integrati locali e rigenerazione urbana oggi, p. 99.
- 103 Pratiche auto-organizzative e dinamiche d'innovazione sociale
Le radici più lontane e le prime proposte socialmente orientate, p. 103 – Metamorfosi urbane generate da trasformazioni minute e decentrate, p. 110 – Nella stagione della *gentrification*: un ruolo più ambiguo per l'innovazione sociale locale, p. 118 – Un nuovo approccio rilevante che richiede qualche avvertenza, p. 127.

- 131 Un'estensione del campo d'azione: la rigenerazione territoriale
Approcci tradizionali alle aree meno sviluppate, p. 131 – L'alternativa della rigenerazione territoriale e le sue radici lontane e vicine, p. 140 – Approcci contemporanei alla rigenerazione territoriale nelle aree marginali, p. 148 – L'emergere dell'urbanizzazione periurbana e diffusa, p. 152 – Una frontiera inesplorata: la rigenerazione del diffuso, p. 157.
- 167 **Parte seconda**
- 169 Territori plurali
Dinamiche dell'urbanizzazione e dello sviluppo sempre più differenziate, p. 169 – Nelle aree forti delle città vincenti: intercettare la rendita e residenza economica, p. 173 – Nei settori deboli delle città vincenti: demanio pubblico e infrastrutture sociali, p. 178 – Nei territori del diffuso: transizione ambientale e la riorganizzazione insediativa, p. 184 – Nei territori in contrazione: riuso selettivo, politiche di sviluppo, gestione dell'abbandono, p. 191.
- 199 Temi sociali, infrastrutturali, ecologici e urbanistici
Rigenerazione urbana e gentrificazione, p. 199 – Articolazione dell'offerta residenziale e politica abitativa, p. 202 – Un'articolazione

temporale degli interventi che abbia una valenza anticiclica, p. 212 – Attrezzature di welfare, infrastrutture del quotidiano, spazio pubblico, p. 215 – La necessità di una più ampia e integrata valutazione ecologica degli interventi, p. 228 – Rigenerazione urbana e tutela del suolo: un incontro non scontato, p. 234 – Il problematico venir meno di un necessario sforzo di organizzazione spaziale, p. 238.

244 Gestire processi inclusivi e ridisegnare assetti spaziali

Limiti della pratica progettuale, delle derive scenografiche e delle governance adattative, p. 244 – Accompagnare e orientare i processi in forme più trasparenti e inclusive, p. 249 – Forme del progetto e del piano che possono orientare i processi trasformativi, p. 253.

266 Riferimenti bibliografici

Introduzione

Non è facile scrivere di rigenerazione urbana e territoriale, come per i tanti temi e concetti che in anni recenti sono stati velocemente assunti nel rapido circuito della comunicazione e da questa stravolti. Il richiamo alla rigenerazione urbana è oggi un faro tanto potente nel dibattito pubblico e nel mondo della comunicazione specialistica e generalista, quanto mutevole, vago e ambiguo nel suo riferirsi a molteplici tradizioni di ricerca e variegate concrete azioni trasformative (il carattere per molti versi sfocato si coglie, oltre che in una qualsivoglia rassegna stampa, anche dal tentativo di costruirne un glossario: Lupatelli e De Rossi 2022).

In questo saggio proverò, pertanto, a prendere un poco le distanze da questo flusso spesso distorto della comunicazione, cercando di diradare la nebbia che essa produce, senza nessuna pretesa di uscirne totalmente. Rallentando, cercherò di delineare una pluralità di approcci che in modi differenti e talvolta divergenti affrontano il tema. Proverò a farlo lavorando

sulla letteratura prodotta attorno alla rigenerazione urbana e territoriale e sulle concettualizzazioni emerse in questa letteratura nella convinzione che esse influenzino le pratiche della rigenerazione urbana e territoriale e al tempo stesso da queste pratiche siano influenzate. Nello stesso tempo, anche grazie a questa letteratura, proverò a segnalare alcuni temi e questioni – non tutti, ma sicuramente alcuni dei principali – che non possono non essere affrontati oggi parlando di rigenerazione.

Nella prima parte del saggio richiamerò didascalicamente i connotati di questi differenti approcci che, mi pare, in modo relativamente consolidato si sono occupati nell'ultimo quarantennio di rigenerazione urbana, segnalando le radici più lontane di queste diverse forme d'azione. Non considererò nessuno di questi approcci come l'unico legittimo modo di parlare di rigenerazione (nonostante all'interno di ciascun approccio non manchino visioni autocentrate e impegnate a definire insuperabili confini). Anzi, cercherò di evidenziare come ciascuno di essi consenta di mettere in luce alcune esperienze meglio di altre e definisca alcuni tratti che connotano questa pratica. Sempre in questa prima parte proporrò, infine, un allargamento del campo a un ulteriore approccio di 'area vasta' con riferimento al tema emergente della rigenerazione territoriale (di aree interne e di territori intermedi).

Spero che questo esercizio possa servire agli studenti per orientarsi in questo campo sfocato dove è facile perdersi e possa essere di qualche utilità anche a chi,

invece, è portato dalla propria specifica formazione ed esperienza ad intendere la rigenerazione solamente attraverso una determinata angolazione, ignorando talvolta le altre, ed è pertanto indotto a non riconoscere loro legittimità.

Al contempo segnalerò alcuni ‘scarti’ che ciascuno di questi approcci, di queste più o meno consolidate forme dell’agire dovrebbe operare affinché il riferimento alla rigenerazione non sia oggi una categoria troppo generica con cui riproporre pratiche del passato, o peggio e più frequentemente una categoria a servizio delle più banali retoriche di governo del territorio che non si confrontano realmente con tre discontinuità che, in qualche misura, mi sembra ‘segnino’ l’emergere dello stesso tema della rigenerazione.

Una prima discontinuità riguarda l’esperienza della crescita dell’urbanizzato e dello sviluppo socioeconomico che nel mondo occidentale è fenomeno sempre meno generalizzato (per il moltiplicarsi e il differenziarsi delle città e dei territori in contrazione o stazionari, più o meno coinvolti dai processi di sviluppo) e il carattere sempre più diffuso di condizioni di obsolescenza di un costruito che ha orizzonti di durata molto più brevi che in passato. Ovviamente le pratiche della rigenerazione a differenza di quelle di organizzazione della crescita più usualmente affrontate dall’urbanistica e dalla pianificazione territoriale assumono un ruolo sempre più rilevante in ragione di questa discontinuità. Non sempre, tuttavia, discorsi e pratiche della rigenerazione si confrontano realmente con la crescente varietà

delle dinamiche dell'urbanizzazione e più in generale con le mutevoli geografie dello sviluppo socioeconomico che è proprio dei diversi contesti.

Un'ulteriore discontinuità riguarda la maturazione di un'istanza ecologico-ambientale sempre più impellente nel governo del territorio e delle città che porta appunto a dare priorità ai temi della ristrutturazione del territorio già urbanizzato o più radicalmente ai temi del riuso, del riciclo e della riabitazione del già costruito rispetto a quelli più tradizionali della dilatazione dell'urbanizzato. Un'istanza che, tuttavia, trova differente sviluppo all'interno dei diversi approcci alla rigenerazione, che si focalizzano talvolta sulla sola questione delle prestazioni energetiche, o su quella relativa al ciclo delle acque o dei materiali utilizzati, o anche su quella della tutela del suolo, paradossalmente non sempre così centrale. Un'istanza che non di rado viene nei fatti aggirata e ignorata proprio attraverso le proposte di rigenerazione urbana quando queste, focalizzandosi sulle dinamiche ecologiche di una sola componente del territorio (quella urbana da rigenerare) e non sulla sua organizzazione complessiva, ignorano più o meno consapevolmente quanto alcuni processi di rigenerazione esternalizzino in territori 'altri' – specialmente di urbanizzazione diffusa, estesa e dispersa – componenti insediative e produttive dal pesante (e insostenibile) impatto ecologico.

Un'ultima discontinuità riguarda infine la nuova stagione di regolazione socioeconomica di tipo neoliberale, che segue quella keynesiana-welfarista e che

influenza fortemente l'agire dell'urbanistica e della pianificazione territoriale nell'ultimo quarantennio, in particolare le pratiche di rigenerazione urbana, e che ha pesanti implicazioni sui divari socio-spaziali che possono essere da quest'ultima ampliati o contrastati. Una discontinuità che, a mio parere, dovrebbe portare a una più esplicita interrogazione sulle possibilità di mantenere o meno la pratica della rigenerazione urbana all'interno di una tradizione riformista – spesso radicalmente riformista – che caratterizza il farsi di una parte rilevante dell'urbanistica e della pianificazione urbana e territoriale moderna nel corso del Novecento, o su un definitivo abbandono di questa tradizione in direzioni diverse, tra loro anche alternative. Tra queste anche un non solo assai discutibile, ma soprattutto non sempre consapevole adeguamento delle pratiche della rigenerazione ad una prospettiva neoliberale.

Nella seconda parte del saggio – in coerenza con queste ultime considerazioni – affronterò quattro questioni (non le uniche, ma forse nel novero di quelle particolarmente rilevanti) che non possono essere ignorate e, per certi versi, paiono centrali nelle politiche e nelle pratiche di rigenerazione.

La prima è relativa ai connotati diversi con cui la rigenerazione deve essere pensata in contesti spaziali diversi (con forme di urbanizzazione non equivalenti che presentano problemi specifici e possibilità evolutive diverse) e dentro dinamiche evolutive differenti (in particolare di crescita e contrazione, di centralità economica, di consolidata marginalità, di fragilizzazione).

La seconda questione è quella relativa alla gestione degli inevitabili legami tra rigenerazione urbana (e territoriale) e processi di *gentrification*. Non possiamo ignorare che la stessa sostituzione del termine rigenerazione a quello di urbanistica o pianificazione spaziale (persino nella denominazione di alcuni assessorati) segni spesso il passaggio a un interesse prevalente per le ragioni della crescita e della competitività rispetto a quello dell'equità spaziale; farci i conti e non adeguarsi è la mia proposta.

In terza battuta segnalerò la spesso ambigua ed esteriore connotazione ecologica di questa pratica, con il rischio che un riferimento generico alla rigenerazione – sostituito a quello della crescita dell'urbanizzato – alimenti fenomeni di *greenwashing*. Certamente, la centralità dei temi ecologici va continuamente riaffermata; non può che essere un punto fermo della rigenerazione. Tuttavia, non va ignorato quanto molte politiche di rigenerazione la assumano in forme del tutto inadeguate e/o indifferenti alle possibili implicazioni sociali.

Infine, mi interrogherò su come, in un orizzonte che non può che essere pluriattoriale (entro il quale gli abitanti possono e debbono avere un ruolo attivo), processuale e aperto (con esiti non rigidamente predefiniti), si possa ancora praticare una forma possibile di progetto/piano/disegno/programma di rigenerazione, evitando forme di gestione dei processi puramente processuali e parametrici, spesso appiattiti sul senso comune (fortemente influenzato da immaginari

dominanti) che, a mio parere, stanno spesso producendo esiti concreti deludenti. In questo senso il fondamentale riconoscimento del ruolo attivo degli abitanti e di una pluralità di attori sociali ed economici non va disgiunto da una riflessione sulle intenzionalità e sulle assunzioni di responsabilità che la cultura tecnica può e deve fare proprie e sulle possibilità di governo da parte delle amministrazioni pubbliche delle trasformazioni in atto nelle città e nei territori.

Parte prima

Progetti urbani di ristrutturazione urbanistica

Guardando a un passato lontano, alle radici del progetto urbano

In prima istanza, con progetti urbani intendiamo interventi su porzioni di città che operano secondo un disegno unitario che organizza (o riorganizza) un insieme di edifici tra loro dialoganti e gli spazi aperti che li mettono in relazione e che sono a loro connessi.

Benché non sia impossibile parlare di progetti urbani nel mondo antico (ad esempio nella costruzione dei Fori nella città di Roma), sicuramente possiamo utilizzare questa espressione in modo più appropriato per due successive operazioni ricorrenti nella città europea di antico regime.

Lo possiamo fare per alcuni progetti che hanno radicalmente ristrutturato alcuni luoghi notevoli della città medioevale nella stagione rinascimentale con un progetto, un disegno e una concezione unitari, ma con interventi limitati e parziali: l'inserimento di uno o più edifici, il ridisegno della superficie di uno spazio

aperto, la parziale modifica delle facciate (spesso previo un incremento volumetrico di un fronte edificato) che dialogano con fabbricati e sistemazioni del suolo preesistenti. Questi progetti hanno investito di norma gli ambiti prospicienti a qualche importante edificio religioso o civile con forti valenze rappresentative e sono stati realizzati con un sistema semplice di promotori (spesso l'autorità civile o religiosa, raramente una famiglia aristocratica).

Lo possiamo fare per una successiva stagione di progetti urbani nella città di antico regime che assume tratti nuovi: al disegno unitario si associa un'operazione di riedificazione completa di un contesto (l'edificato attorno a una piazza o una via), con una più radicale cancellazione e riscrittura del palinsesto insediativo urbano (o, più raramente, di una porzione di territorio in espansione); alle esigenze rappresentative si affianca la volontà di offrire nuovi spazi residenziali per ceti urbani emergenti (oltre all'eventuale realizzazione di qualche attrezzatura collettiva). Qui emerge un sistema di promotori più complesso: che si tratti dei capitali della corona, di alcuni membri della corte, di commercianti arricchiti che reinvestono i propri profitti nella città o di veri e propri primi investitori immobiliari autonomi, tutti operano dentro un mercato urbano in formazione e sono interessati a trarne rendite e profitti. Nel complesso si tratta di progetti urbani che operano prevalentemente ristrutturando alcuni ambiti urbani, ma che talvolta, nelle città più dinamiche, come Londra e Parigi nel

corso del Settecento e primo Ottocento, organizzano anche qualche ambito di espansione (Benevolo 1993, Zucconi 2001, Spagnoli 2008-2009, Lanzani 2020).

L'impetuosa urbanizzazione e crescita urbana del Diciannovesimo e Ventesimo secolo, come è noto, mette al centro del dibattito la questione dell'organizzazione dell'espansione attraverso il tracciamento della rete stradale, regolamenti urbanistico-edilizi e lo strumento della zonizzazione e la questione di una più generalizzata azione di rinnovo della città antica che privilegia, dall'esperienza haussmanniana in poi, la realizzazione di reti complesse – strade dal progetto di suolo complesso e articolato insieme a sottoservizi legati alle nuove esigenze del metabolismo urbano – e la sostituzione edilizia regolamentata (Benevolo 2003, Spagnoli 2008-2009).

Il progetto urbano si dimostra quasi sempre inadeguato per gestire nel suo insieme sia la grande espansione sia queste radicali riorganizzazioni dei complessi tessuti antichi (Gravagnuolo 1996, Zucconi 2001, Secchi 2005, Spagnoli 2008-2009). Di conseguenza per più di un secolo questa pratica trova due più limitati ambiti di applicazione.

In primo luogo, continua a effettuarsi in alcune operazioni di ristrutturazione urbanistica nella città consolidata (dentro o all'esterno dei perimetri della città antica), legate all'inserimento di nuove funzioni pubbliche e direzionali (ad esempio in Italia, con grande frequenza, tra le due guerre mondiali) o al riuso di alcuni impianti della città di antico regime (come nel

classico caso delle opere difensive della città di antico regime che trova ispirazione nella vicenda viennese di fine Ottocento). Dopo una certa ripresa di simili interventi unitari e in occasione delle ricostruzioni successive alla Seconda guerra mondiale, si assiste a una progressiva riduzione dell'intensità di questi interventi, specialmente in quei Paesi (in primis l'Italia) dove con più forza emerge l'idea di una tutela integrata del tessuto della città antica (Gravagnuolo 1996, Trebbi, Mamoli 1988).

In secondo luogo, si ricorre al progetto urbano nella gestione unitaria di alcune espansioni promosse dall'attore pubblico (esemplare in questo senso la vicenda dei quartieri di edilizia economica e popolare nel Secolo breve) o più raramente da grandi operatori privati o cooperativi (in modo perfetto nei sobborghi-giardino). In non pochi di questi casi la pratica del progetto urbano riesce a mantenere un'unitarietà di disegno tra costruito e spazio aperto secondo uno dei tre grandi principi insediativi che nel corso di un quarantennio si confronteranno e contrapporranno: a) quello che propone una riforma nella continuità della città tradizionale (mantenendo l'edificazione a cortina sulla strada, ma dilatando l'isolato urbano e inserendovi uno spazio semipubblico con presenza di spazi verdi); b) quello che privilegia la pratica del decentramento urbano, un'edificazione con case basse a schiera spesso organizzate con il principio del *close*, ossia della strada a fondo cieco con slargo finale con valenza di spazio semipubblico e di prossimità (secondo i

modelli più elaborati del sobborgo-giardino); c) quello che opta per una spazialità nuova secondo i dettami più rigidi del Movimento moderno, privilegiando edifici alti liberamente disposti rispetto alla griglia stradale e un piano continuo a verde pubblico alla sua base (Gravagnuolo 1996).

In numerosi casi questa pratica del progetto urbano 'di espansione' si lega inoltre a una riflessione sul ruolo centrale dei grandi spazi verdi nella città contemporanea pur dentro disegni differenti (Calzolari, Ghio 1961, Panzini 1993, 2005, Cerami 1996) e a una riflessione sul ruolo strutturante delle attrezzature di welfare 'di prossimità', in particolare delle attrezzature scolastiche nella costruzione dello spazio urbano e in particolare nella sua organizzazione in settori urbani e quartieri. Su questo tema si segnalano movimenti di idee ed esperienze progettuali interessanti tra USA ed Europa che si creano a ridosso della progettazione di quartieri pubblici e privati, di piani urbanistici metropolitani e urbani e della costruzione di nuove città. Si pensi in particolare alla proposta europea di città giardino di Howard con il suo diagramma urbano articolato per settori-quartieri urbani dotati di centralità di servizio, alle successive riflessioni di Lee sul dimensionamento e la localizzazione dei playground nei quartieri negli Stati Uniti e alle proposte di Perry, Dahir, Mumford, Bauer, Stephenson sull'organizzazione delle *neighborhood unit*, sempre negli Stati Uniti; quindi alle esperienze di Abercrombie e Markelius che nei grandi piani esemplari di Londra e

Stoccolma del secondo dopoguerra riprendono alcuni aspetti delle teorie americane per le *neighborhood unit*, non solo per organizzare le espansioni urbane (di grandi settori urbani o nuove città), ma anche riorganizzare lo spazio già urbanizzato (Gans 1968, Tosi 2001, Secchi 2005, Lawhon 2009, Gaeta, Janin Rivolin, Mazza 2013, Baiocco 2017, Renzoni, Savoldi 2018, Caramellino 2018).

I risvolti sociali di questi interventi saranno ovviamente diversi a seconda del promotore e dei contesti regolativi nazionali. Spesso si inscrivono nel solco dei progetti riformistici del Secolo breve, tesi a una forte socializzazione (o se si vuole ‘demercificazione’) della produzione dello spazio urbano (del capitale quotidiano della città). In questi anni la produzione socializzata dello spazio non investe più solo lo spazio complesso della strada, come è quasi sempre avvenuto. Investe sempre di più lo spazio delle attrezzature, estendendosi da quelle tecniche (macelli, mercati coperti) e da quelle del primo welfare (scuole, ospedali, parchi) che associano già urbanistica e politiche di welfare a fine Ottocento, a nuovi spazi di welfare (le attrezzature sportive, le biblioteche di zona, playground, centri civici, ecc.) fino ad arrivare a estendersi alla casa a buon mercato (Folin 1982, Harloe 1995, Brenner 2004, Secchi 2005, Spagnoli 2008-2009, Gaeta, Janin Rivolin, Mazza 2013). Non mancano tuttavia già in questi anni (anche in Europa, anche in Italia, seppur soprattutto negli USA) operazioni cooperative o di promozione privata rivolte ai

ceti medi o per comunità socialmente e culturalmente simili, anticipando logiche che emergeranno nei Paesi europei con più forza solo nella successiva stagione (con riferimento alle vicende italiane Di Biagi 2001, De Pieri 2022).

Un quarantennio di progetti urbani di ristrutturazione urbanistica a cavallo del millennio

In buona parte delle città occidentali, la pratica del progetto urbano nella forma di progetto unitario di ristrutturazione urbanistica riacquista una grande rilevanza sul finire di questa stagione, nell'ultimo quarto del Novecento, ossia nel momento in cui entra in crisi un modello di regolazione delle società occidentali segnato dall'intreccio fordismo-taylorismo-keynesismo-welfarismo e si assiste a un profondo ridisegno della geografia economica mondiale con la dismissione di molte attività manifatturiere nelle grandi città e la loro delocalizzazione nei Paesi in sviluppo o con la loro tenuta e reinvenzione nei Paesi occidentali in alcuni distretti industriali esterni alle grandi città e alle metropoli (distretti segnati invece sotto l'aspetto insediativo da medio-piccole città e da forme di urbanizzazione diffusa).

Gli ambiti d'intervento sono, pertanto, soprattutto una serie di aree dismesse che si aprono nelle grandi città più consolidate con il decentramento o la chiusura di attività manifatturiere. Non di rado, tuttavia, essi

insistono anche su aree in cui si manifesta l'obsolescenza di alcune attrezzature ed equipaggiamenti urbani della città dell'Ottocento e del primo Novecento che avevano occupato superfici di notevoli dimensioni (macelli, gasdotti, caserme, scali ferroviari, ecc.), oppure su aree rimaste vuote e 'in attesa' nel tessuto della città consolidata, sia per complicate vicende proprietarie, sia per previsioni pubbliche non realizzate a causa della tendenza (tra gli anni Sessanta e Ottanta del Novecento) degli investitori a privilegiare interventi nelle fasce periurbane (Portas 1998, Aa.Vv. 1999, Mangin, Panerai 1999, Franz 2001, Marinoni 2005, 2006, Pinson 2009).

In questi spazi, nelle città meno coinvolte dalla crisi della città fordista e che più facilmente riescono a inserirsi nelle emergenti reti urbane globali e a ridefinire la propria economia (vuoi per la presenza di strutture universitarie e di ricerca, per lo sviluppo di attività finanziarie e di servizio alle imprese, vuoi per l'inserimento nei crescenti flussi turistici), si sviluppa una nuova importante stagione di progetti urbani, il cui farsi è visto da subito da non pochi studiosi come elemento connotante di una nuova stagione dell'urbanistica europea (Aa.Vv. 1985, de Solà-Morales 1989, Secchi 1989, 2000, Macchi Cassia 1991, Bohigas 1992, Oliva 1993, Mazza 1997, Portas 1998, Mangin, Panerai 1999).

Di queste pratiche, che hanno fortemente caratterizzato l'urbanistica negli ultimi quarant'anni, è bene rammentare alcuni tratti fondamentali (nelle forme e

nei processi), evitando i giudizi radicali che si sono depositati nel tempo. A un estremo (molto frequenti nel mondo dell'architettura) quelli più entusiastici che hanno visto in questa stagione una 'rinascita della città' se non addirittura un 'nuovo Rinascimento urbano' contro una troppo accentuata pratica di decentramento, suburbanizzazione e periurbanizzazione, un ritorno alla qualità urbana dopo anni di produzioni standardizzate e banali e, ancora, una rivincita dell'architettura a danno di una grigia urbanistica quantitativa degli indici. All'altro estremo i giudizi più critici che ne vedono una totale coerenza tra pratica del progetto urbano e progetto politico-culturale della città neoliberale, dove, abbandonata ogni forma di pianificazione urbanistica focalizzata sulla produzione delle infrastrutture del quotidiano e di welfare, diventano dominanti e incontrastati gli interessi degli operatori immobiliari. Secondo questa interpretazione i progetti urbani sono quasi sempre caratterizzati da una 'rimercificazione' della produzione di ogni elemento dello spazio urbano (la casa in primis, ma anche numerose attrezzature e talvolta lo stesso spazio verde, della strada e della piazza), con gli inevitabili vantaggi per i soli soggetti forti presenti nelle società urbane.

Non si tratta di proporre un generico moderatismo rispetto a queste posizioni estreme, ma di riconoscere da un lato perlomeno i limiti di quel ritorno alla città, alla qualità urbana e all'architettura, dall'altro di segnalare la presenza, accanto a un'urbanistica per progetti urbani fortemente segnata dal neoliberismo,

di interpretazioni 'riformiste' del progetto urbano e di forme di gestione degli stessi progetti urbani da parte delle amministrazioni comunali che testimoniano una qualche resistenza alle logiche della città neoliberale.

Ambiti d'intervento prioritari e forme insediative emergenti

L'area d'intervento di questi progetti urbani ha dimensioni chiaramente definite: è quella disegnata dagli impianti dismessi o in via di dismissione e dalle aree di relativa pertinenza o delle aree catastalmente circoscritte rimaste in attesa di trasformazioni. Le dimensioni circoscritte favoriscono la realizzazione di un progetto unitario che si pone alla scala intermedia tra l'edificio e l'intera città (ma che risulta assai più limitata di quella del quartiere). Il progetto entro questa scala propone un disegno congiunto di spazi aperti e costruiti, di strade, piazze, giardini e edifici, e implica una sua realizzazione in un tempo contenuto o comunque programmabile con una sequenza di fasi attuative (secondo una prospettiva ben descritta ad esempio da de Solà-Morales 1989, Portas 1998, Mangin, Panerai 1999).

Solo in pochi interventi di dimensioni molto ampie, inevitabilmente segnati da una notevole incertezza, o in città particolarmente problematiche quest'unitarietà di progetto e d'intervento viene meno e nella ristrutturazione urbanistica di queste aree diventa necessario, in fase di promozione delle trasformazioni,