

CITTÀ IN TRASFORMAZIONE

Negli ultimi venti anni le maggiori opportunità di recupero e sviluppo sono

# Nelle aree industriali il «motore» del

## La richiesta stessa del mercato sta determinando un crescente successo per la riconversione stile

**N**egli ultimi vent'anni le maggiori occasioni di rinnovo urbano nelle principali città europee sono derivate dalla dismissione di aree degradate o industriali. La trasformazione è stata portata avanti in un conflitto continuo tra la scelta di conservare l'esistente e quella di eliminare e sostituire. Una duplice opzione che riapre, in questi giorni, il dibattito a Torino e Roma.

A interrogarsi su ostacoli e punti di forza nel cammino di rivitalizzazione dei manufatti industriali dismessi sarà l'Urban Center di Torino, in occasione del convegno "La Nuova Fabbrica" dell'11-13 dicembre. Il tema della riconversione del tessuto residenziale degradato è stato affrontato invece, lo scorso 1° dicembre, nell'ambito dell'incontro romano "Dal dissenso al dismettibile nella città del dopoguerra", promosso da Audis, Associazione aree urbane dismesse. Il tutto partendo dal presupposto che «i progetti - spiega Cino Zucchi - sono di successo quando diventano "porosi" alla vita della città, creano un nuovo ambiente dotato del carattere "naturale" e proprio della città, conferiscono naturalezza all'opera architettonica, grazie al lavoro di un team di attori capaci di gestire i diversi requisiti e le complessità di un buon progetto urbano».

### Riconversione industriale

Proprio nella riconversione delle aree industriali è quanto mai evidente il netto contrasto fra la tendenza a demolire e ricostruire e la crescente propensione a recuperare in tutto o in parte l'esistente. «Assistiamo a due modelli di trasformazione delle aree industriali della periferia storica», spiega Cino Zucchi. La prima conserva l'identità della forma urbana e agisce sul "tessuto creativo" degli spazi esistenti, dove il modello spaziale del loft si offre per ospitare sedi di vita e lavoro sempre più fluidi. La seconda, spesso esito di una concertazione di attori privati e di controllo pubblico, opera mediante più decise opere di ridisegno della struttura degli spazi pubblici e della maglia viaria. «Se questa modalità può rappresentare un'occasione di riforma significativa di intere parti urbane - continua Zucchi - essa pone anche più delicati problemi di innesto della nuova struttura sul tessuto della città esistente. Molte occasioni anche recenti sono andate sprecate per la carenza di un approccio tutto "immobiliare" al problema, dove l'attore pubblico si è reso complice del basso profilo con ragionamenti di pura computistica sugli "standard" e sulle cessionarie. Nonostante il vuoto normativo e la scarsa lungimiranza di alcune amministrazioni, la richiesta stessa del mercato sta determinando un crescente successo per la riconversione degli spazi industriali sul modello newyorkese».

«La ricerca di spazi più emozionanti dove lavorare e abitare - spiega Gianluigi Mutti, studio m&M Mutti Architetti - comporta una nuova attenzione al recupero delle fabbriche, operazioni che altrimenti non risulterebbero vantaggiose per la difficoltà di conciliare alti standard di comfort abitativo con le dimensioni, la struttura e la massa di viscoli presenti per gli edifici industriali o per la necessità di procede-

### OFFICINE GRANDI MOTORI, QUANDO L'URBAN CENTER SI TRADUCE IN PARTECIPAZIONE

I progetti delle ex Officine Grandi Motori e dell'area Lancia sono un caso emblematico di come l'Urban Center stia lavorando non solo per comunicare ma anche per accompagnare le trasformazioni, attraverso il dialogo con tutti i soggetti coinvolti (amministrazione, uffici della città, operatori privati e progettisti). I due interventi, affidati rispettivamente allo studio milanese Nona-Maggiore e allo studio Mellano Associati, prevedono la conversione di due zone industriali medio-piccole in quartieri con funzioni ampie, da residenziale a commerciale e terziario. Più avanzato il progetto delle Dgm che si estendono su un'area di 72mila mq



ceduta dalla Fiat alla Cuneo 20, del gruppo Esselunga, e oggetto di un programma integrato in variante al Prg adottato dal consiglio comunale. «Nella trasformazione - spiega Michele Bonino dell'Urban Center - saranno mantenuti una parte dei manufatti industriali, tra cui una facciata dell'architetto liberty Pietro Fenoglio e il Liegellino di Giacomo Mattè Trucco». Sull'area Lancia è ancora in discussione la variante: grazie al lavoro di tutti gli attori della trasformazione gran parte del patrimonio architettonico esistente verrà salvato.

re alla bonifica dell'area». Di fronte a nuove esigenze di mercato in alcune città, come a Torino, si sta cercando di invertire la rotta in tema di recupero industriale, colmando le lacune del Piano regolatore del 1995 «che - spiega Antonio De Rossi, vice-direttore dell'Urban Center - in linea con la visione di dieci anni fa non ha previsto particolari indicazioni per la tutela delle fabbriche» e, complice anche l'accelerazione imposta dalle Olimpiadi, ha permesso in molti casi la demolizione di architetture di pregio. «Da una parte - spiega l'assessore all'Urbanistica di Torino, Mario

Viano - stiamo cercando di introdurre una variante normativa al Prg che renda esplicito l'obbligo per i privati, di fronte a certi tipi di trasformazioni, di dialogare con l'amministrazione e dall'altra è sempre più in uso in città lo sviluppo di piani integrati, che permettono di arrivare a un accordo con gli operatori privati titolari delle aree». Nel caso di Milano, però, proprio l'uso dei piani integrati, gestiti in maniera poco attenta, ha fatto e continua a far sì che si proceda alla massiccia demolizione del patrimonio industriale: nonostante la crescente domanda di riconversione in

uffici e loft, sono pochi nel capoluogo lombardo i casi virtuosi in cui si è deciso di salvare i fabbricati e appena un paio le iniziative - fra cui quella della Gio Style - in cui il recupero è stato progettato in maniera complessiva. Dov'è ancora il caso di Venezia. «La città - spiega Maria Alessandra Segantini, C+S Associati - per non avendo molte aree industriali, ha però regolamentato a fondo la riconversione con piani che prevedevano la trasformazione nel dettaglio». Nella tendenza sempre più accentratrice verso il recupero delle aree industriali è necessario, tatta-

via, non cadere nella falsa convinzione che tutto quello che è industriale debba per forza essere recuperato. «Preservare le aree industriali - spiega Carlo Olmo, direttore dell'Urban Center di Torino - non significa recuperare tutto l'esistente, ma proteggere gli aspetti di valore. Più che parlare di aree industriali, bisognerebbe parlare di morfologie ed edifici con una coscienza paesistica più che architettonica e morfologica». Riconversione residenziale Il convegno romano "Dal dissenso al dismettibile nella città del dopoguerra" ha rappresentato una de-

### A MURANO UN EX CAPANNONE SI TRASFORMA IN STUDENTATO

Il progetto di riutilizzo delle ex-Caserie di Murano, dove un tempo si lavorava il vetro, ha l'obiettivo di reinserire in città un'area oggi interdetta. Il complesso, acquisito dal Comune, è stato oggetto in parte di un concorso di progettazione lanciato nel 1999 e vinto da C+S Associati. Terminata la bonifica dell'area, la trasformazione è pronta a partire. Oggetto del concorso il capannone ottocentesco che ospiterà le residenze per 250 studenti universitari su una superficie di 7.400 mq. «L'edificio - spiegano i progettisti - si affaccia su un campo pubblico che diventa il polo di convergenza dei percorsi di connessione tra i diversi corpi di fabbrica. Il progetto del complesso di residenze per studenti diventa il momento di passaggio tra le diverse reti di percorrenza dell'area in quanto alcune porzioni vengono svuotate e diventano solo percorsi pubblici coperti. Quello più suggestivo inquadra la ciminiera esistente di cui è previsto il mantenimento e consolidamento».



### SESTRI PONENTE, INTERVENTO PUBBLICO-PRIVATO PER LA EX MANIFATTURA TABACCHI



Per il recupero della ex Manifattura Tabacchi di Sestri Ponente, i progettisti Giovanni e Riccardo Pellegrino si sono confrontati con il recupero e la ristrutturazione di uno degli edifici più significativi della storia industriale genovese. La trasformazione, appena conclusa, regolata da appositi strumenti urbanistici, ha permesso di destinare l'edificio a complesso polivalente (residenze, spazi

pubblici, commercio, eccetera). Il processo di trasformazione ha messo a confronto attori pubblici e privati (il Comune di Genova per le parti pubbliche dell'edificio, Arte - ex Iacc - per il recupero e riutilizzo, Assalido come proprietaria dello stabile) e sono state attivate anche azioni di coinvolgimento degli abitanti dell'area, fortemente legati all'edificio in quanto parte della propria storia personale.

### UFFICI E LOFT PER GIO STYLE, A MILANO



La trasformazione della Gio Style di via Cassia ha permesso il totale recupero della vecchia fabbrica, situata nella periferia del capoluogo lombardo. Il progetto di trasformazione, promosso dalla società di sviluppo immobiliare Soprabito e firmato dallo studio m&M Mutti Associati, si concluderà a dicembre. L'edificio continua a svilupparsi, così come nella struttura originaria, su cinque piani trasformati al 50% in uffici e per la restante parte in loft per una superficie commerciale complessiva di 30mila mq. A servizio del complesso sono previsti oltre 250 posti auto e molti spazi verdi. L'operazione è analoga a quella coeclusa dagli stessi promotori per lo stabilimento ex Faema di via Ventura a Lambrate, caso emblematico di riconversione di spazi industriali, dove il controllo del progetto (non solo architettonico ma anche finanziario, logistico, organizzativo, di comunicazione) ha permesso la creazione di un nuovo polo culturale con gallerie d'arte, studi di artisti e architetti, librerie.

### IDENTITÀ PER LIDO ADRIANO

A Ravenna, un progetto di riqualificazione e riutilizzo per affrontare il problema urbano e sociale di Lido Adriano, in cui il Prg del 1962 ha previsto 20 milioni di mc di nuove edificazioni, di cui oltre quattro milioni concentrati in un punto della costa ancora ineditificata. L'enorme disponibilità di immobili ha fatto sì che fin dagli anni '70 Lido Adriano abbia accolto immigrati dal Mezzogiorno e la stessa Amministrazione abbia sfruttato l'enorme disponibilità di alloggi per tamponare casi di emergenza abitativa; nella seconda metà degli anni Ottanta Lido Adriano ha iniziato ad accogliere anche immigrati extracomunitari. La località da anni si sdoppia: nella stagione estiva turisti, per il resto dell'anno lavoratori e molto spesso le due popolazioni non si incontrano. Oggi sono in corso progetti per ristabilire una futura identità comunitaria, tra gli altri è stato recentemente avviato l'iter per la progettazione del nuovo Polo scolastico.



### PADOVA, A VIA ANELLI RIQUALIFICAZIONE CONTRO IL DEGRADO

In via Anelli, un'area centrale della città di Padova in cui le condizioni di edilizia residenziale degradata hanno portato alla necessità di intervenire pesantemente dal punto di vista urbanistico/edilizio, nei mesi scorsi, per contenere il passaggio degli spacciatori sulle aree private di edifici all'interno del complesso, è stato innalzato un "muro" di lamiera. È stato messo anche un controllo all'ingresso del complesso (rimosso in parte in questi giorni). Dal 2003 sono in corso progetti di costruzione e ristrutturazione di alloggi con finanziamenti del Comune, della Regione e dell'Alter. Nel giugno del 2006 l'amministrazione comunale ha adottato una variante che classifica la zona come "zona di degrado", sottoposta a piano di recupero. L'amministrazione comunale nel frattempo ha acquistato circa 100 alloggi (oltre 1/3) e predisposto un piano di iniziativa pubblica con stralci funzionali per l'attuazione. Un metaprogetto che prevede una completa



riorganizzazione dell'area, l'innalzamento di un servizio civico e l'aggiunta di un'area retrostante a verde pubblico. L'amministrazione comunale ha fatto evasare quattro dei sei edifici, trasferendo i residenti (regolari) in altri alloggi Erg della città e gli altri edifici saranno sgomberati entro giugno 2007.

clinazione innovativa del tema e un passo in avanti dal dissenso industriale alla rigenerazione complessiva della città. «Mettendo sullo stesso piano i centri storici, frutto di una lunga storia di cancellazione e ricostruzione, e la città contemporanea troppo giovane per essere sottratta alla possibilità di erosione - spiegano i promotori dell'evento - la cultura della conservazione rischia di confondere i valori reali». La provocazione ha offerto l'occasione per presentare progetti e processi affrontati nella consapevolezza che «quando si spostano masse più o meno grandi di popolazione - spiega Enzo

Nocifora, Università "La Sapienza" di Roma - si interviene sempre sul processo di costruzione dell'identità socio-territoriale di un determinato luogo, sul senso di appartenenza e sui processi di partecipazione di una certa società locale». Tra i casi presentati anche quello di Giustiniano Imperatore a Roma, Pieve Emanuele, in Provincia di Milano, via Anelli a Padova, via Artem a Torino e Lido Adriano a Ravenna. La relazione al tema dell'edilizia residenziale del dopoguerra una linea d'azione la propone Enzo Nocifora evidenziando che «non si può cercare di innalzare si-

PAOLA FEROTTI MARIA CHIARA VOCI