

# Parte quinta



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5



# Un manuale per la riqualificazione urbana [1]

Luca Lanzoni

## Premessa

Lo scopo di questo “manuale” o raccolta di linee guida è di fornire una serie di suggerimenti, non di natura tecnica, ai professionisti, alle imprese ma, soprattutto alle Pubbliche Amministrazioni per un lavoro finalizzato alla costruzione di una visione, dedicata al raggiungimento di una “qualità urbana”, coerente con le aspettative del settore pubblico, con quelle del settore privato e con quelle degli attori locali, sempre di più coinvolti nel processo di trasformazione delle città.

La prima parte di questo contributo riguarda la necessità di capire come descrivere i luoghi della riqualificazione (lettura e progetto) e di come costruire una serie di procedure per garantire un reale monitoraggio delle fasi di attuazione degli interventi. Una delle debolezze, espresse dai programmi presentati con la legge 19/98, ha riguardato l'uso di un solo strumento di monitoraggio “rapporto di stato di avanzamento” redatto dalle Amministrazioni Pubbliche, e non di un sistema integrato di valutazione, formato di differenti strumenti di lettura e analisi dedicati al programma. Questa mancanza ha favorito lo sviluppo di una serie di proposte progettuali disomogenee dal punto di vista della rappresentazione della futura “qualità urbana”, perché non coerenti rispetto ad una serie di indicatori o di componenti di progetto, precedentemente identificanti (a carico delle Amministrazioni Pubbliche) come elementi chiave di una strategia integrata di riqualificazione.

Questo tema indirizza l'attenzione verso una prima necessità; quella di sviluppare internamente alle Pubbliche Amministrazioni quelle professionalità (architetti, progettisti, ingegneri, ecc.) che possano porre le basi per la costruzione di un sistema di valutazione e di gestione dei processi di riqualificazione realmente collegato alla necessità del luogo. Il passo successivo riguarda la seconda necessità; quella di descrivere (lettura/analisi) da parte dell'Amministrazione Pubblica, le aree di futura riqualificazione, e il loro contesto, nel modo più esaustivo possibile (assetto morfologico, struttura delle proprietà, assetto funzionale, infrastrutture, possibile vocazione, scenari di sviluppo, ecc.) rispetto, anche in questo caso, ad una duplice visione; quella strategica locale e quella alla scala delle politiche individuate per la città o dell'area urbana. Questo tipo di atteggiamento (doppia visione strategica) implica il fatto di dover pensare agli interventi non come singole occasioni (perché è disponibile un

finanziamento), ma come un sistema di programmi inseriti in un *framework* di potenzialità progettuali, che non deve sostituirsi agli strumenti urbanistici dedicati alla gestione dell'ambiente costruito (PSC, POC, RUE, ecc.) ma deve, al contrario, dialogare con loro costantemente, sulla base di un rapporto dinamico e fattuale che si ispiri al piano, ma lo sappia e lo voglia mutare, precisare, attuare.

Questo ultimo punto introduce la seconda parte del contributo e mette in evidenza la terza necessità; quella di sviluppare una sorta di manuale, o di manuali, che accompagnino le scelte strategiche e progettuali per i luoghi della riqualificazione. Non una serie di regole cui attenersi, ma delle indicazioni che possano essere adottate ed adattate al contesto locale, alle specifiche condizioni e situazioni, localizzate nello spazio, nel tempo, in un quadro di relazioni di governance e di partecipazione sempre mutevole. Questo tipo di approccio dovrà prevedere la definizione di una serie di documenti di indirizzo, e non normativi, redatti dalle Pubbliche Amministrazioni e intesi come “documenti supplementari di pianificazione” con una duplice finalità: la prima, quella di fornire una serie di suggerimenti a tutti gli attori coinvolti nello sviluppo dei progetti di riqualificazione (pubblici e privati) rispetto al tipo di “qualità urbana” attesa per quello specifico luogo; la seconda, quella di funzionare anche come una specie di *checklist*, di supporto alle autorità locali, per valutare la qualità delle proposte progettuali.

## Data, Data Everywhere!

Descrivere e comunicare i luoghi della riqualificazione

Comprendere e descrivere i luoghi, indicarne le debolezze strutturali e le potenzialità strategiche, individuare i possibili attori di un progetto (pubblici, privati, cittadini, ecc.) e analizzarne le possibili ricadute positive dovrebbe essere una delle “normali” azioni poste alla base delle attività per una civile pianificazione territoriale, urbanistica e del progetto di riqualificazione urbano.

In termini di ricerca, quello che, in questo caso, è stato richiesto al Centro Ricerche Urbane, Territoriali e Ambientali dell'Università di Ferrara, ci ha obbligato a pensare ad una serie di strumenti per analizzare e valutare la “qualità” di una serie di programmi di riqualificazione, già completati o in fase di completamento, cercando di identificare una serie di cosiddette “buone pratiche”, traducibili poi, in un apparato di

linee guida di supporto o “manuale”, destinate a guidare una nuova serie di interventi di riqualificazione, non solo riguardanti le aree dismesse della città, ma anche tutto quel tessuto urbano “consolidato” che, in apparenza, non presenta problemi di riqualificazione evidente, ma che, in realtà, pone una serie di problematiche di difficile identificazione, a causa della loro scala minuta, e di difficile risoluzione, a causa di una struttura delle proprietà di tipo “polverizzata”, a causa di esigenze e bisogni difficilmente sintetizzabili.

Se ordinati per tipologia, i programmi ci trasmettono, come prima informazione, il senso delle diverse scale di intervento: la scala del disegno urbano di dettaglio per la riqualificazione degli spazi aperti, la scala dell'intervento di recupero e riuso di alcuni edifici e la scala urbana della riqualificazione integrata (spazi, edificato, percorsi, funzioni, ecc.) di alcuni brani di città. Si tratta però di una questione certamente più profonda del solo fatto dimensionale. Si pensi, ad esempio, alla piccola scala, e a come in realtà alcuni programmi possano costituire un meccanismo che lega in un processo virtuoso di partenariato contesti urbani, forme di pianificazione strategica (nate in occasione dei programmi ed integrate negli strumenti vigenti) e molteplici attori; o come, ad un altro estremo, altri programmi ma con dimensioni operative ed esecutive diverse, possano essere utilizzati o trasformati in un normale strumento urbanistico esecutivo, che trova sviluppo nelle normali procedure di gestione del piano.



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5



# Un manuale per la riqualificazione urbana

## [2]

Se letti, alla scala dei segni edilizi, alcuni dei programmi selezionati rivelano un panorama caleidoscopico di stecche, isolati, semicorti, torri ovali, blocchi, edifici a ponte e spazi aperti ancora di risulta appoggiati al suolo. Un suolo che appariva indistinto nei documenti di presentazione dei programmi (documenti che differivano per le modalità di rappresentazione e per la "qualità" delle informazioni fornite) e che solo ora comincia a mostrarsi senza l'interfaccia dei perimetri di cantiere e delle immagini *glamour* dei pannelli pubblicitari delle imprese immobiliari.

Segni che si sostituiscono oggi alle rappresentazioni, apparentemente rassicuranti delle anticipazioni degli allora PRG, e che ci impongono di ripensare caso per caso, senza scorciatoie, al senso delle morfologie (tipologie, impianti urbani, spazi di relazione e connessione, infrastrutture, ecc.) proposte in relazione ai contesti coinvolti, e che ci obbligano a parlare una volta ancora, ma adesso di fronte agli oggetti edilizi in costruzione o già realizzati, del senso, del ruolo e del carattere che può assumere il "progetto di suolo" nell'ambito delle operazioni di modificazione dell'ambiente costruito.

Da questa prima lettura dei contesti risulta significativo che di città si deve ricominciare a parlare (posto che si sia mai smesso) anche in termini fisici e spaziali, cercando di mettere a confronto le differenti opinioni degli attori che hanno contribuito e stanno contribuendo alla sua trasformazione sul tema della "reale qualità" dei programmi. Si vuole qui sottolineare come per delineare gli esiti di queste operazioni si debba ipotizzare anche la costruzione di un nuovo "vocabolario", che serva come strumento condiviso per la valutazione della forma dell'ambiente urbano.

Una valutazione dell'efficacia dei programmi di riqualificazione urbana non può dunque prescindere solo da una verifica delle ricadute positive sul piano delle procedure di sviluppo dei processi e dei rapporti nati tra i vari attori (pubblico, privato, in alcuni casi i cittadini), ma anche da una lettura critica delle trasformazioni dell'ambiente fisico, precisando i caratteri di innovazione dal punto di vista della forma, dell'architettura e dello spazio.

E' necessario interrogarsi sulle strategie di forma che i progetti di architettura urbana attivano, e come queste diano vita a modi differenti di usare lo spazio. Si tratta quindi di mettere sul tavolo alcune questioni che ci consentano di articolare, in maniera non univoca, un'interrogazione sui possibili caratteri di qualità di questi nuovi ambienti costruiti;

superando un'idea di qualità intesa solo da un punto di vista prettamente estetico o stilistico, ma superando anche l'idea che il solo "inserimento" nel contesto garantisca di per sé una qualità dell'ambiente che si è andati a trasformare.

Quali elementi di continuità o di innovazione pone, ad esempio, l'intervento in relazione ai tessuti urbani dei contesti insediativi circostanti? Quale configurazione assumono gli spazi pubblici? In che modo il "verde" entra a far parte del progetto? O ancora, il tipo di alloggi proposti produce un'innovazione (tecnologica e tipologica, di *housing*) rispetto al panorama tradizionale delle abitazioni, e in quale misura questo può caratterizzare i nuovi paesaggi costruiti? Si è in grado di introdurre molteplici funzioni che inducano una *mixité*, non solo residenziale, del luogo?

Le questioni, naturalmente, sono molteplici. Nello svolgimento della ricerca l'obiettivo è stato quello di attivare un metodo di lettura del contesto verificando gli elementi che ne hanno determinato la morfologia (infrastrutture, spazio pubblico, tracciati strutturanti, tipologie abitative, funzioni, ecc.), affidando a queste "qualità" riconoscibili (condivise tra i vari attori) che consentano loro di essere tradotti in parti di un nuovo "vocabolario" urbano, da utilizzare per tracciare ipotesi di linee guida, che fungano da ossatura in grado di accompagnare le fasi di sviluppo dei progetti. Così come per le componenti di pregio dei programmi di riqualificazione, ci siamo indirizzati anche alla identificazione e alla lettura dell'indeterminato (parti di progetto non costruite, eliminate o in attesa, contesti non ancora riqualificati, spazi di risulta di difficile risoluzione, momenti, aree e passaggi di confine fra spazio riqualificato e contesto preesistente, ecc.), inserendolo, "di diritto" nelle componenti del progetto e trattandolo come probabile risorsa a supporto del progetto e (della comprensione) degli effetti che questo indurrà sui tessuti e le dinamiche circostanti.



La varietà delle situazioni e dei contesti territoriali indagati, la molteplicità dei processi e la quantità degli attori coinvolti nei programmi di riqualificazione urbana, rischiano infatti di rendere poco efficace lo strumento delle linee guida di tipo tradizionale. Quello che si propone è la messa a punto di un sistema descrittivo e argomentativo che sia in grado di rendere "misurabile" la qualità delle operazioni di trasformazione e riqualificazione urbana, affiancando delle metodologie interpretative che ne rendano possibile una valutazione.

Si è lavorato dunque, in una prima fase, alla costruzione di un sistema di descrizione degli interventi basato su una *check list* e su un repertorio fotografico (abaco urbano), sintetizzando una serie di informazioni utili alla identificazione delle componenti urbane (tipologie, spazi urbani, infrastrutture, percorsi, materiali, ecc.) utilizzate nel progetto e rispetto al contesto.

Questo ci ha permesso di costruire uno strumento da utilizzare direttamente sul campo, in modalità *ex post*, dedicato alla lettura e alla interpretazione dei caratteri del nuovo ambiente urbano. La seconda fase ci ha permesso di sperimentare la costruzione di una rappresentazione del progetto di riqualificazione, la ricerca di una sorta di "grafia normalizzata", finalizzata ad una lettura critica in grado di evidenziare e mettere a confronto le componenti strutturanti dei progetti urbani. Questo passaggio è stato reso necessario a causa della mancanza di una serie di strumenti di lettura e di supporto alla rappresentazione, rispetto alle scelte progettuali proposte, integrata o presente durante la presentazione delle domande di finanziamento.





# Un manuale per la riqualificazione urbana

## [3]

L'intento dell'intero processo di analisi è quello di fotografare lo stato di fatto e di coglierne le innovazioni e le buone pratiche, ma anche da un lato, di verificare se per altre ipotesi di futuri programmi di riqualificazione non fosse possibile impostare una metodologia di lavoro basata sulla presentazione della proposta progettuale supportata da un pacchetto di strumenti di lettura; *check list*, schemi interpretativi dell'intervento, visualizzazione delle componenti principali del progetto (sistema degli spazi aperti pubblici e privati, delle connessioni, delle funzioni, delle fasi di sviluppo, ecc.) che obblighino il professionista o l'Amministrazione che se ne fa carico, a comunicare con chiarezza gli effetti dell'intervento sulla qualità dell'ambiente costruito e naturale, consentendo al decisore pubblico la comprensione degli effetti reali della modificazione del luogo rispetto al nuovo ambiente urbano.

Da questo punto di vista, ciò che dovrebbe essere incentivato, specie nelle fasi della messa a punto della fattibilità del progetto, è l'integrazione tra tutte le azioni e gli attori coinvolti (pubblici, privati, associazioni di cittadini, ecc.) mettendo in luce le componenti portanti e irrinunciabili di "strutturazione", si potrebbe dire, della proposta progettuale. L'importante è che tale integrazione non venga risolta solo tramite una rappresentazione linguisticamente e politicamente corretta (nei confronti dei programmi delle Amministrazioni Pubbliche o rispetto al mercato immobiliare dei privati), ma sia argomentata e supportata realmente da dati tecnici e progettuali.

L'obiettivo è quello di articolare uno strumento che consenta una valutazione *ex post* (durante lo sviluppo del programma/progetto), ma che possa anche porre le basi, per uno strumento da utilizzare *ex ante*, nella fase cioè di formulazione e approvazione dei progetti di riqualificazione, consentendo anche, di monitorare in itinere lo sviluppo dei programmi in corso verificando che gli obiettivi di qualità, assunti inizialmente, ed evidenziati nel sistema delle componenti del progetto, non vengano modificati o subiscano alterazioni da fattori esterni, o da modifiche imposte solo dal profitto.

La struttura della *check list*, o scheda di analisi, pone l'attenzione sulla lettura di due livelli di progetto urbano; quello riguardante la parte morfologica (modello insediativo, tipologie, spazi aperti, ecc.) e quello riguardante la struttura delle funzioni (tipologie, rango delle funzioni, *mixité*, ecc.) mettendole in confronto diretto, valutazione *ex post*. Gli indicatori che abbiamo ipotizzato sono serviti per descrivere alcune caratteristiche spaziali degli interventi, in particolare: il tipo di trama urbana, il

sistema delle connessioni, le tipologie dei percorsi, le tipologie architettoniche, il modello degli spazi pubblici, l'integrazione degli elementi naturali, l'integrazione degli elementi storici, ecc. Ogni voce è stata analizzata rispetto al contesto di inserimento e rispetto alla logica interna del progetto. Le informazioni derivanti da questo tipo di approccio alla lettura sono state confrontate con quelle emerse dalle valutazioni derivanti dai modelli rappresentativi dei progetti (grafia normalizzata) e dal repertorio fotografico (abaco urbano).

### Data, Data Everywhere!

I caratteri della riqualificazione urbana

Partendo dalla necessità di descrivere in modo accurato il contesto e dalla necessità di trasmettere in una forma chiara e leggibile il progetto è necessario introdurre il problema dell'utilizzo di una serie di "manuali", dedicati alla riqualificazione urbana e, come detto precedentemente, con una duplice natura; di indirizzo e di controllo.

L'ipotesi di lavoro prevede lo sviluppo di tre "documenti supplementari di pianificazione":

il primo, riguardante la qualità progettuale dell'housing (le tipologie abitative e funzionali da adottare, una serie di indicazioni sulle tecnologie costruttive e per il risparmio energetico, l'adeguatezza della risposta abitativa alla qualità del disagio, ecc.)

il secondo, riguardante tutto quello che appartiene alla "sfera pubblica" (spazi, percorsi, aree verdi, la qualità degli spazi e delle attrezzature di socializzazione e di relazione, ecc.) e che deve essere progettato come ossatura per il costruito;



il terzo, riguardante lo sviluppo di processi di gestione o di *governance* innovativi, che permettano di guidare le scelte identificate con i primi due strumenti.

Le informazioni raccolte nei "manuali" dovranno fornire una serie di ipotesi di lavoro o dei suggerimenti, ma non presentare degli esempi come delle soluzioni preconfezionate, pronte all'uso per raggiungere la "qualità urbana" attesa in ogni tipo di contesto. I suggerimenti che si riportano di seguito sono il frutto di una lettura incrociata che parte dalle informazioni raccolte dai documenti prodotti per il bando della Legge 19, che raccontavano di un certo grado di "qualità urbana" da voler raggiungere, confrontandole con il riscontro diretto sul campo e con il punto di vista della Pubblica Amministrazione. Non vogliono essere indicazioni o suggerimenti definitivi, sul valore dei programmi o dei progetti, ma solo una serie di osservazioni, che emergono dalle analisi condotte sui sedici casi studio, che forniscono insegnamenti utili per eventuali nuove pratiche e sperimentazioni nel campo della riqualificazione urbana.





# Un manuale per la riqualificazione urbana

## [4]

### La azioni della riqualificazione urbana dovranno dare delle risposte conformi al contesto di riferimento:

se il contesto di riferimento del progetto di riqualificazione possiede una buona qualità urbana le nuove costruzioni e gli spazi pubblici dovranno riflettere queste caratteristiche locali per una progettazione appropriata. Gli indicatori da utilizzare dovranno fare riferimento al pattern delle strade (dimensione e sezione) alla scala e alle proporzioni degli edifici esistenti e alla tipologia e alla morfologia dei sistemi di aperture (porte, finestre, ingressi, ecc.). Così facendo si creerà una densità del costruito adeguata alla dimensione del contesto che il layout e la progettazione dei nuovi edifici e dei nuovi spazi migliora ulteriormente, consolidando la qualità del luogo;

nel caso in cui il contesto locale abbia un carattere debole o abbia al suo interno delle negatività (aree dismesse, tessuti urbani non consolidati, ambiti in progressivo degrado o in obsolescenza, ecc.) le nuove costruzioni e gli spazi pubblici dovranno migliorare la qualità dell'area. Per fare questo si potranno introdurre nuove tipologie di strade e nuove tipologie abitative e funzionali per cercare di creare una nuova identità di luogo;

tutte le nuove costruzioni, gli spazi pubblici e le strade dovranno riflettere le caratteristiche (e fare riferimento alle caratteristiche) topografiche del luogo (presenza di corsi d'acqua, dislivelli, aree naturali, ecc.) e alle qualità del paesaggio (presenza di zone a verde, boschi, ecc.);

tutte le nuove costruzioni, gli spazi pubblici e le strade dovranno rispettare, salvaguardare e mettere in valore gli edifici e le aree considerate patrimonio culturale, contribuendo, con il loro layout e la loro progettazione, al rispetto della qualità, culturale e storica, dell'area di progetto e del suo intorno.



Tre *layout* di tessuto urbano tipici delle città emiliano romagnole; la città del '900, grandi isolati monofunzionali; la città diffusa della prima periferia; la città pianificata dei quartieri PEEP.

Non è possibile pensare ad interventi di riqualificazione che presentino le medesime regole di schema urbano.

### Le azioni della riqualificazione urbana, dovranno dare delle risposte coerenti alle problematiche dell'area di progetto, contribuendo alla costruzione o al rafforzamento di un senso distintivo di luogo:

utilizzare la topografia e l'orientamento del sito per migliorare il carattere distintivo locale di luogo;

mantenere, integrare e valorizzare le preesistenze naturali, paesaggistiche, ecologiche ed ambientali di valore all'interno del progetto di riqualificazione (gruppi di alberi, piantate, ruscelli, corsi d'acqua in generale, stagni, siepi, aree verdi, ecc.);

mantenere, integrare e valorizzare le preesistenze storiche, gli edifici di valore culturale, i parchi e i giardini storici, il patrimonio industriale e in generale quello che può essere considerato come un paesaggio urbano culturale (*urban cultural landscape*);

rimuovere gli edifici in contrasto e gli elementi con caratteristiche tali da sminuire la qualità e il carattere del luogo e del suo intorno;

integrare, dove è possibile e opportuno, un sistema di percorsi che permetta la lettura e la fruizione del paesaggio circostante e del sistema dei *landmark*;

garantire che le nuove costruzioni e il sistema degli spazi pubblici miglioreranno l'aspetto e il carattere del luogo, rafforzandone l'importanza, come nuovo punto di riferimento di qualità urbana anche rispetto a futuri programmi di riqualificazione. Questo aspetto è di particolare importanza, qualora il sito interessato dalla riqualificazione non possedesse caratteristiche tali di qualità (ambientale, culturale, ecc.) o il luogo fosse privo di un suo carattere distintivo;

se il luogo della riqualificazione è adiacente ad un fiume o ad un corso d'acqua, il *layout* di sviluppo urbano dovrà rafforzare la presenza del corso d'acqua nel progetto, sviluppando una serie di affacci, di aperture e di visuali, rivolte ad una reale integrazione dell'acqua.

In particolare si dovrebbe cogliere l'opportunità di sviluppare un sistema di percorsi pedonali e ciclabili adiacenti all'acqua e compatibili con il sistema delle alzaie esistenti.

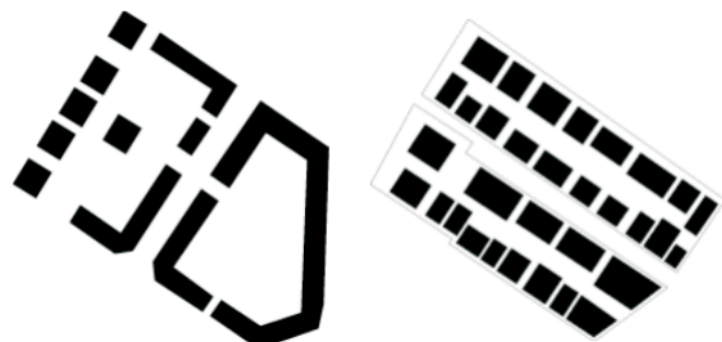


Tre esempi di integrazione delle risorse culturali ambientali (fiumi, paesaggi, *cultural urban landscape*, ecc.)

La riqualificazione delle sponde del fiume diventa occasione per leggere i valori del paesaggio (naturale ed urbano) ma diventa anche nuovo luogo in cui sviluppare il sistema delle connessioni a supporto dell'area progetto.



Esempio di miglioramento e rafforzamento del carattere del luogo, tramite un buon disegno dello spazio urbano e l'utilizzo di materiali costruttivi di qualità e legati alle tradizioni locali.





# Un manuale per la riqualificazione urbana

## [5]

### La diversità. Perché la diversità è importante?

È importante, perché fornisce una possibilità di scelta e aggiunge ricchezza all'ambiente urbano. In tutte le città le comunità locali stanno intraprendendo un cammino verso la diversità (sociale, culturale, etnica, ecc.). L'azione di riqualificazione deve quindi rispondere ad una grande varietà di differenze culturali. Ambienti diversificati sostengono la coesione sociale e la comprensione, le scelte strategiche devono quindi offrire pari opportunità a tutte le parti che compongono una comunità. Dove possibile e opportuno, le azioni della riqualificazione devono incentivare un mix di funzioni che aggiungano ricchezza e varietà nella zona interessata dal progetto, cercando di:

**Dove possibile e opportuno, le azioni della riqualificazione devono incentivare un mix di funzioni che aggiungano ricchezza e varietà nella zona interessata dal progetto, cercando di:**

evitare la creazione o il mantenimento di aree di grandi dimensioni destinate ad una singola funzione;

incoraggiare lo sviluppo di una serie di strutture e di servizi, rivolti, per dimensione e scala, alle comunità locali, ma che possono essere utilizzati anche da "visitatori" esterni;

incoraggiare le passeggiate, la pedonalità e l'utilizzo di mezzi per lo spostamento che riducano al minimo il ricorso all'automobile;

incrementare, nelle zone a densità più elevata, e dove possibile, il mix funzionale e differenziare le funzioni e i modi d'uso per ogni singolo edificio.



L'apertura di attività commerciali o di spazi da dedicare alle attività delle comunità locali (centri culturali, spazi comuni, ecc.) all'interno di tessuti urbani monofunzionali, può garantire l'incremento della mix urbano e la presenza di servizi a livello locale. Questo è vero per i tessuti consolidati ma può essere utile anche nelle aree di riqualificazione urbana.

**Le azioni della "riqualificazione urbana" dovrebbero prendere in considerazione, e se possibile, provvedere ai bisogni di tutti i settori della società aumentando la ricchezza della diversità sociale e culturale del territorio. Esse dovrebbero:**

sostenere un range di diverse tipologie di proprietà e di diverse tipologie di abitazione nelle aree ad uso residenziale e misto per incentivare la presenza di differenti attori locali (abitanti);

garantire che il range delle diverse tipologie di proprietà sia opportunamente distribuito ed integrato equamente all'interno della zona di progetto;

sostenere un range di attività ricreative per poter soddisfare le esigenze dei diversi gruppi che compongono le comunità locali;

favorire l'intervento della riqualificazione urbana (specialmente in aree periferiche a bassa intensità di qualità, in quartieri socialmente critici o in aree industriali dismesse che necessitano di un nuovo carattere di luogo) privilegiando l'uso di materiali di pregio, sia nel caso delle finiture degli edifici (infissi, gronde, colori, balaustre, ecc.), sia soprattutto nel caso degli spazi aperti (pavimentazioni, elementi di arredo, illuminazione, qualità del verde);

garantire che la qualità della progettazione degli edifici, delle strutture e degli spazi aperti sia allo stesso livello per tutti gli attori che compongono le comunità locali; non vi devono essere differenze tra gruppi sociali;



Mix tipologico (edifici in linea e case a schiera) e di proprietà (pubbliche e private) per incrementare la diversità funzionale e per diversificare l'assetto delle proprietà e di conseguenza degli utenti dell'area.

**Le azioni della riqualificazione urbana devono sostenere la diversità e la varietà di scelta per quanto concerne l'accessibilità e l'uso degli spazi pubblici tra tutti gli attori sociali che compongono le comunità locali, cercando di:**

fornire o sostenere una rete di percorsi, strade e sentieri che massimizzi le scelte per il movimento, in particolare per i pedoni, ciclisti e utenti dei trasporti pubblici;

fornire una serie di spazi aperti per soddisfare le esigenze dei diversi attori sociali delle comunità locali per la ricreazione attiva e passiva, gioco e tempo libero;

pensare e progettare gli spazi aperti in modo che la loro morfologia e il loro aspetto riflettano la loro funzione;



Tre esempi di spazio pubblico/semipubblico in cui la morfologia e il loro aspetto finale comunica bene le funzioni a cui sono predisposti. Nel primo (in alto a sinistra) la socialità e il passaggio; nei secondi (in basso a sinistra e destra) la socialità e l'intimità per la comunità locale che ne fa uso.



# Un manuale per la riqualificazione urbana

## [6]

### Facilità di movimento.

Garantire che gli spazi aperti siano di facile accesso e di semplice attraversamento. Senza un facile accesso, la gamma di attività e di funzioni viene ridotta; i luoghi di successo tendono a dare la precedenza ai pedoni, in modo che camminare sia facile e piacevole.

Le azioni della riqualificazione dovrebbero fornire o rafforzare una rete chiara dei percorsi (strade, percorsi e spazi) che fornisce un facile accesso alla zona, agli edifici e alle strutture all'interno dell'area di progetto. La rete dei percorsi dovrebbe:

garantire che le connessioni esistenti e quelle proposte all'interno della zona di riqualificazione siano ben collegate tra di loro;

sviluppare e garantire collegamenti diretti e fra quelle destinazioni (luoghi, landmark, edifici di interesse, spazi, ecc.) che vengono collegate da schemi di movimento naturali;

rafforzare l'importanza e il significato di ogni connessione, all'interno dello spazio interessato dalla riqualificazione, attraverso lo sviluppo di una gerarchia di strade, percorsi, e spazi aperti, e anche tramite l'utilizzo di una serie di materiali e di soluzioni formali che siano di supporto al loro rango;

sviluppare una grana del tessuto urbano che consenta la facile circolazione delle persone, in particolare i pedoni, in tutta l'area (permeabilità) interessata dalla riqualificazione, evitando la realizzazione di una serie di strade secondarie che incoraggino gli automobilisti a prendere scorciatoie;

garantire che le funzioni locali (negozi di quartiere, scuole, aree gioco, ecc.) siano facilmente raggiungibili (a piedi, in bicicletta, con mezzi di trasporto pubblici) e che la loro localizzazione sia stata identificata tramite una serie di analisi che fanno riferimento alla richiesta dei bacini di utenza;

rendere i percorsi pedonali e le piste ciclabili più dirette (cioè più brevi, più veloci e più sicure) e quindi più attraenti rispetto alle connessioni carrabili;

garantire che la presenza di funzioni, di importanza alla scala urbana (grande distribuzione, multisale, ecc.) sia ben

supportata dai collegamenti dei trasporti pubblici e anche da una rete di percorsi alternativi a quello carrabile;

garantire sempre che le abitazioni si trovino a 5 minuti a piedi (400 metri) da una fermata dei trasporti o entro 10 minuti a piedi (800 metri) da una stazione ferroviaria o di interscambio trasporto pubblico/privato;



L'area progetto ha la potenzialità per essere sviluppata con uno schema urbano che contenga nuove strade per collegare i quartieri del contesto di riferimento, fornendo alle persone che vi abitano, una serie di percorsi collegano la zona insieme, fornire alle persone con percorsi che aumentano la permeabilità dell'area riqualificata.



Un layout con soluzioni *cul-de-sac* non permette la continuità dello spazio pedonale, limitando l'accesso all'area soprattutto per i pedoni e per i ciclisti.



La soluzione progettuale che mette in continuità le strade degli isolati limitrofi permette di costruire un sistema che garantisce una buona accessibilità dell'area per tutte le categorie di utenti.

### Adattabilità.

Anticipare le necessità di cambiamento. È importante che gli edifici e gli spazi siano in grado di rispondere ai cambiamenti tecnologici, alle condizioni di mercato e in generale alle condizioni di vita. Questa qualità è nota come "adattabilità" e consente agli edifici e agli spazi di avere una "vita più lunga", in modo da creare un ambiente flessibile e sostenibile.

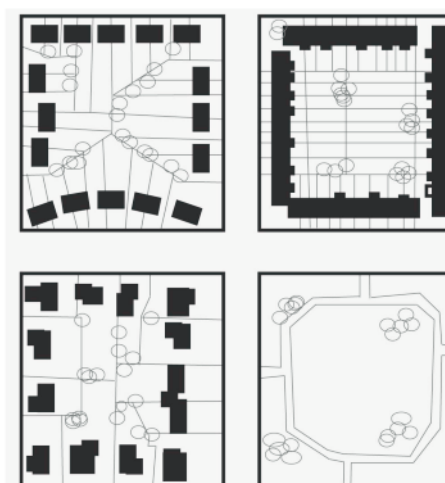
Le proposte di layout urbano dovrebbero essere in grado di adeguarsi ai cambiamenti e alle esigenze delle comunità locali. Essi devono essere progettati per:

garantire che il network di strade principali e le infrastrutture primarie sia stato progettato per ospitare i veicoli privati, il trasporto pubblico, i pedoni e ciclisti, in modo che tutte le modalità di movimento siano soddisfatte;

garantire che le tipologie di isolati, progettati e sviluppati, possano ospitare una differente gamma di usi del suolo e di diverse densità;

garantire la presenza di spazi aperti pubblici che possono essere utilizzati in modo flessibile (garantendo pochi cambiamenti) per differenti attività, svago, culturali, sociali, ecc.;

garantire le connessioni e l'inclusione, rispetto alla propria struttura urbana, anche di eventuali aree limitrofe di prossima riqualificazione;



Durante la fase di progettazione degli interventi di riqualificazione gli isolati e le parcelle devono essere dimensionate in modo da permettere di ospitare una vasta gamma di usi del suolo e densità di sviluppo diverse.



# Un manuale per la riqualificazione urbana

[7]

Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

**Le proposte di recupero, e la trasformazione di edifici esistenti, devono essere ipotizzate per consentire il loro adeguamento alle differenti esigenze dei loro occupanti, del territorio limitrofo o delle esigenze del progetto di riqualificazione. Occorre cogliere le opportunità di:**

consentire il riutilizzo dei piani terra degli edifici residenziali, che occupano posizioni strategiche (angoli degli isolati, intersezioni di strade principali di zone residenziali, ecc.) per ipotizzare l'inserimento di funzioni commerciali, culturali o come spazi comuni per le comunità;

consentire la suddivisione di grandi proprietà, in edifici non residenziali, per inserire funzioni alternative e sviluppare il mix funzionale;

consentire, dove possibile, la fusione di piccole unità residenziali o di piccole attività produttive (terziario, uffici, ecc.) per rispondere alle esigenze abitative delle famiglie più grandi o per lo sviluppo e l'insediamento di nuove imprese locali;

## Sostenibilità.

**Minimizzare l'impatto per l'ambiente circostante. Sostenibilità significa sovrapporre contemporaneamente le esigenze ambientali, quelle economiche di sviluppo locale e le esigenze delle comunità, senza compromettere le aspettative delle generazioni future. Quando queste tre visioni si sovrappongono aumenta la "vivibilità" dei luoghi e la "durabilità" delle proposte progettuali.**

**Le proposte di riqualificazione urbana dovranno essere sviluppate con soluzioni tecnologiche e di impianto urbano per ridurre le richieste di consumo energetico. Ove possibile e opportuno, esse dovranno:**

garantire che il layout urbano e l'orientamento degli edifici, possa beneficiare passivamente dell'irraggiamento solare per il riscaldamento naturale, senza compromettere le scelte strategiche alla base delle progettazioni urbane di tutta l'area di riqualificazione;

garantire che gli edifici (di nuova progettazione ed esistenti) siano adeguatamente isolati per ridurre al minimo le perdite di calore e lo spreco di energia;

considerare l'utilizzo del teleriscaldamento e di sistemi alimentati da fonti di energia sostenibile;

utilizzare la ventilazione naturale per ridurre il fabbisogno di trattamento dell'aria (aria condizionata);

ridurre la possibilità di surriscaldamento (a sud) di facciate di grandi dimensioni (obbligando la necessità di un trattamento dell'aria) con soluzioni progettuali che tengano conto dell'utilizzo di sistemi di shading;

prevedere l'uso della luce solare, per illuminare l'interno degli edifici, riducendo la necessità di illuminazione artificiale.



Due atteggiamenti diversi rispetto all'utilizzo di tecnologie per la riduzione del consumo energetico e il benessere termico.

L'edificio dello studentato, Darsena City - Ferrara (a destra) non presenta nessun sistema di protezione contro la luce diretta per la facciata a sud nonostante la grande superficie fenestrata.

Il quartiere Bed ZED - Beddington Zero Energy Development (2000 - 2002) 87 case, 17 appartamenti, 1405 metri quadrati commerciali ad emissioni zero di CO2.



**Ipotizzare soluzioni formali e tecnologiche, per ridurre i consumi energetici, che non producano un impatto negativo sul carattere del paesaggio urbano e sulla qualità in generale, favorendo l'utilizzo di:**

pannelli solari e moduli fotovoltaici esclusivamente sulle coperture esposte a sud per aumentare la loro produttività;

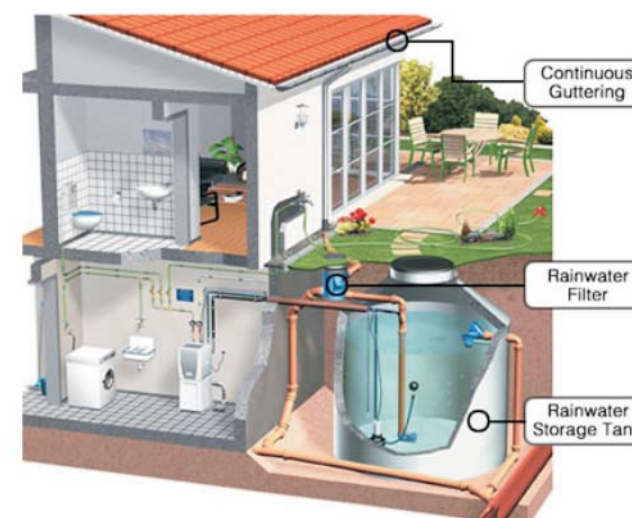
turbine eoliche, integrate all'interno delle strutture del tetto, per la generazione di energia elettrica;

unità di cogenerazione di calore per le unità abitative pensate in appositi edifici, inseriti in maniera organica rispetto alla struttura urbana ipotizzata;

**Ipotizzare proposte di layout urbano, e di tecnologie da utilizzare negli edifici, in cui integrare misure per la conservazione delle risorse idriche, con l'obiettivo di:**

ridurre al minimo il consumo di acqua potabile, attraverso misure di raccolta di acqua piovana, riutilizzabile nei sistemi di scarico dei bagni, o per i sistemi di irrigazione degli spazi verdi pubblici e privati o per il funzionamento di fontane decorative;

incentivare la realizzazione di superfici il più possibile permeabili, soprattutto nella realizzazione di parcheggi e nel trattamento di aree verdi con difficili soluzioni progettuali;



**Ipotizzare proposte di sviluppo urbano dove utilizzare metodi di costruzione e materiali che garantiscano un alto grado di riciclabilità, senza che venga modificato il carattere dell'area di progetto o di quelle limitrofe; le proposte di sviluppo dovranno:**

fare un uso ottimale se possibile, on-site, dei materiali (mattoni, travi, ecc.) provenienti dalle demolizioni, da riutilizzare per la costruzione dei nuovi edifici, per gli spazi aperti e le infrastrutture;

fare uso, se possibile, di materiali da costruzione "nuovi" provenienti dal recupero di risorse rinnovabili come il legno, l'alluminio, il ferro o materiali compositi;

considerare l'utilizzo di elementi prefabbricati o la costruzione modulare, in cui questi componenti garantiscano una alta riduzione del consumo energetico, ma accelerando la costruzione e garantendo una buona qualità urbana;



Soluzione per la raccolta dell'acqua piovana e per un suo riciclo all'interno della rete domestica (scarichi dei bagni, riscaldamento, ecc.) e per l'irrigazione dello spazio a verde.