

La rigenerazione urbana in Europa

Dalle aree dismesse
a nuovi spazi di vita e lavoro

Ricerca commissionata
dal Comune di Merano

giugno 2020



AUDIS

Associazione Aree
Urbane Dismesse

AUDIS

Associazione Aree
Urbane Dismesse



STADTGEMEINDE MERAN
COMUNE DI MERANO

eurac
research

Gruppo di lavoro AUDIS

Dott.ssa Marina Dragotto	<i>coordinamento generale</i>
Arch. Roberto Malvezzi	<i>coordinamento scientifico e ricerche</i>
Arch. Chiara De Grandi	<i>ricerche e design grafico</i>
Dott.ssa Paola Capriotti	<i>segreteria scientifica</i>

Il presente documento è stato prodotto da AUDIS - Associazione Aree Urbane Dismesse

© 2020 AUDIS - Tutti i diritti sono riservati.

<http://audis.it/home/home/>

Indice

Prefazione: Merano futura?	3
Introduzione	4
1. Inquadramento generale	6
2. Griglia di riferimento per l'analisi dei casi di studio	8
3. Analisi dei casi di studio	13
- 3.1 Île de Nantes - Nantes (Francia)	14
- 3.2 Strijp-S - Eindhoven (Paesi Bassi)	26
- 3.3 Vauban - Friburgo (Germania)	35
4. Confronto e conclusioni	46
Biblio/Sitografia	52

Prefazione. Merano futura?

Volendo dare il giusto peso alle parole, non si tratta solo o esattamente della riqualificazione di un'area militare dismessa, ma di una vera e propria fondazione di una nuova ampia parte di città, la cui estensione da un lato è incontrovertibile testimonianza dell'importanza militare che un tempo rivestiva il territorio altoatesino (31 ettari, ca. 1/20 dell'intera città), e dall'altro rende immediatamente percepibile il quesito fondamentale sotteso alla sua pianificazione, che nei suoi dati estremi è così sintetizzabile: polo separato e originale rispetto a una città ben caratterizzata, o appropriazione dell'area come estensione dei quartieri e funzioni vicini?

Il Comune, assistito da Eurac, AUDIS e ISOCARP, che in questa sede preme ringraziare, ha inteso dare vita a un workshop internazionale di progettazione dell'area. La città non assiste da spettatrice alle dinamiche che si svilupperanno in sede della transazione proprietaria tra Stato, Provincia e promotori privati o pubblici degli interventi, ma vuole disporre di scenari da utilizzare nel dibattito che dovrà aprirsi circa le condizioni di trasferimento della proprietà in quanto intrinsecamente legate ai previsti utilizzi.

Il workshop prevede più momenti di confronto con la popolazione: il Comune di Merano ritiene assolutamente che la fondazione di questa nuova parte della città non possa avvenire se non attraverso un percorso di larga partecipazione alle scelte.

L'apparato degli strumenti urbanistici e territoriali da considerare nei lavori è quanto di meglio offrano le previsioni della locale legge urbanistica. Unico Comune altoatesino, Merano dispone di un Masterplan (Piano strategico di sviluppo comunale) completo, le cui specifiche previsioni in ordine alla trasformazione della zona lasciano ampio spazio per la sua progettazione: in tal senso, di particolare importanza è il lavoro realizzato da AUDIS dove vengono esposte analoghe recenti esperienze a scala europea, la cui conoscenza è indispensabile per l'amministrazione e i partecipanti al workshop per poter indirizzare le scelte nel modo più consapevole e vantaggioso.

Madeleine Rohrer - Assessora all'urbanistica del Comune di Merano

Nicola de Bertoldi - Responsabile del servizio urbanistica del Comune di Merano

Introduzione

Come presidente di Audis sono davvero contento che una amministrazione locale moderna e intelligente come quella di Merano, per affrontare un passaggio cruciale e molto atteso della sua storia, si sia rivolto a noi per inquadrare il problema e cercare di evitare errori nel suo approccio.

Non abbiamo certo la verità in tasca, e 25 anni di esperienza nella osservazione della evoluzione dei processi di trasformazione delle città ci consigliano molta prudenza e misura nel valutare le circostanze e dettare linee di azione in questo campo.

I processi di rigenerazione urbana, in generale, sono fenomeni molto complessi, in larga parte spontanei, non lineari e, per questo, ovviamente, dagli esiti non scontati. Se ne parla spesso a sproposito in relazione a problemi diversi. Viene ad esempio evocata spessissimo come rimedio alla crisi del mercato immobiliare o delle costruzioni e, come tale, riducibile ad un problema di soldi, con l'illusione di poterla determinare attraverso qualche estemporaneo stanziamento di risorse pubbliche.

Purtroppo, in questo equivoco, cade molto spesso anche lo Stato che, dopo la stagione di Urban e dei programmi complessi a cavallo tra la fine degli anni 80 e i 90, ha rinunciato a stare sulla frontiera dell'innovazione e si è accontentato, a cadenze irregolari, di distribuire un po' di soldi genericamente indirizzati al miglioramento della qualità urbana ma, alla fine, gravati da vincoli di destinazione (opere pubbliche) e di procedure tali da risultare inutilizzabili ai fini di veri processi di rigenerazione.

Mai, invece (e purtroppo), la rigenerazione urbana viene considerata come un fenomeno da osservare e valutare nel suo divenire quotidiano, a prescindere dall'emergere di nodi particolarmente difficili da affrontare. Ciò che aiuterebbe molto nel momento in cui questi nodi si presentano.

I casi che abbiamo voluto presentare in questa breve analisi parlano proprio di questo. Parlano di amministrazioni locali che si sono poste il problema di stimolare e guidare questi processi sapendo che non avrebbero potuto pianificarli in modo dirigista, ma che avrebbero solo potuto facilitarne l'innescio attraverso il coinvolgimento attivo di molti attori economici e sociali e un intenso e profondo lavoro di confronto. Questo è assolutamente fondamentale.

Ripeto spesso che tra i profondi cambiamenti della nostra epoca, uno che riguarda particolarmente da vicino il tema delle trasformazioni e degli investimenti urbani, è che questi hanno da tempo smesso di essere un fatto contrattuale che riguarda l'amministrazione (sintesi dell'interesse pubblico) dall'altro l'impresa (sintesi dell'interesse del mercato).

La complessità delle dinamiche sociali oggi impone la capacità di governare processi molto più complessi e che non possiamo far dipendere da una procedura concorsuale, per giunta con le rigidità imposte dalla filiera pubblica. La diretta conseguenza di questo è che questi processi non potranno mai essere soddisfatti da un finanziamento pubblico, ma richiedono, piuttosto, una strategia finanziaria.

Ecco perché queste iniziative non hanno bisogno di un progetto, ma devono essere concepite come un processo. Non è un problema urbanistico, architettonico o finanziario. È un delicato problema di politica di

sviluppo locale, da gestire con la consapevolezza che il numero e la eterogeneità degli attori e degli interessi in gioco è talmente ampio e differenziato (liquido, direbbe Baumann) che bisogna considerare una governance ad elevatissima complessità.

Ci sono naturalmente i fattori di scala che influiscono. Quando in una città si libera la possibilità (o si crea il problema) di rifunzionalizzare un'area è chiaro che si alterano equilibri consolidati. Può darsi che ve ne sia il desiderio se la zona è altamente degradata. Ma può anche darsi che questa cosa non sia affatto desiderata perché lo status quo è soddisfacente per la maggioranza. E questo problema naturalmente è tanto più grande quanto più l'area è grande in rapporto al sistema urbano cui si riferisce.

Inutile dire che questo sembra proprio il caso di Merano. Magnifica e ricca perla altoatesina invidiata da molti proprio per la sua bellezza e qualità della vita. L'equilibrio tra i comprensibili "appetiti" immobiliari e il bisogno di conservare i propri elevati standard va cercato attraverso una iniziativa forte e tempestiva che promuova autentica partecipazione e condivisione di strategie, per evitare di essere schiacciati tra il polo del fare e quello del conservare, o essere accusati di aderire pregiudizialmente all'uno o all'altro.

Altrettanto importante mi sembra la consapevolezza che, non solo per le sue dimensioni, ma anche per la vocazione internazionale di Merano, l'area potrebbe essere considerata servente ad un progetto con un orizzonte molto più vasto di quello della città stessa. Con tutto ciò che ne può conseguire in termini di coinvolgimento di *stakeholders*, di animazione della comunità locale e di riflessione prospettica sulle necessità infrastrutturali.

Un'ultima riflessione sui tempi. Se guardiamo allo sviluppo temporale dei casi (di successo) che abbiamo presentato come casi di studio, ci rendiamo conto che i tempi sono lunghi. E, una larghissima parte di essi (anche i due terzi), è stata impiegata a definire la governance del processo e le modalità di ingaggio degli attori. Se il Comune ha risorse, è meglio che le investa su questa parte del processo, piuttosto che per far fare progetti urbanistici o architettonici da far digerire ex post alla comunità cittadina.

Il rischio di reazioni di rigetto è elevatissimo in questi casi e il danno si ripercuoterà sull'intera città, non solo sull'area in questione.

Mi sembra però che l'amministrazione, già con questa iniziativa, abbia dimostrato di avere ben presenti questi rischi, e di essersi attrezzata per limitarne l'impatto.

Siamo certi che, via via che scemeranno le costrizioni dell'emergenza sanitaria di questo primo folle semestre del 2020, il percorso potrà riprendere e che questa esperienza possa far crescere la comunità meranese e rafforzare il suo benessere e il suo brand.

Abbiamo molto bisogno anche noi di casi positivi che facciano scuola e, in tema di aree militari dismesse, molti problemi da risolvere. Contiamo sul fatto che Merano possa esserlo. E comunque, se ne avrà bisogno, avrà sempre anche AUDIS al suo fianco.

Tommaso Dal Bosco, Presidente AUDIS

1. Inquadramento generale

L'area dell'ex Caserma Francesco Rossi di Merano

La città di Merano, come tante altre città in Italia e in Europa, si trova ad affrontare la gestione di un difficile lascito della sua storia urbanistica recente, che riguarda la dismissione di una vasta area adibita a caserme e localizzata nel quadrante sud-est di Merano. Si tratta di un'area che costituisce parte integrante della struttura urbana della città, avente un'estensione complessiva pari a circa 28 ettari e un perimetro di circa 3.300 metri. L'area è di proprietà del Demanio Militare, ma sono in corso procedure per la sua cessione a favore della Provincia Autonoma di Bolzano ed eventualmente, in favore del Comune di Merano stesso. L'area risulta attualmente abbandonata, inaccessibile, e recintata da un muro di cinta alto 2.5 metri. Al suo interno si trovano diversi volumi edificati, ex caserme, oltre ad un'ampia dotazione di aree verdi e ad altre infrastrutture militari. L'amministrazione comunale di Merano ritiene che il destino di quest'area sia di assoluta rilevanza per il futuro sviluppo della città, e intende avviare una riflessione approfondita per orientarsi sulle scelte di fondo da compiere per intraprendere con successo la sua rigenerazione futura, e la sua piena integrazione nell'organismo urbano.



L'azione di supporto alla città di Merano per la rigenerazione dell'ex Caserma Rossi

In questo quadro, l'Amministrazione di Merano ha attivato un processo per lo sviluppo di idee innovative per la rigenerazione dell'area, seguito operativamente da un gruppo di lavoro composto dai seguenti enti: *EURAC Research* (Bolzano, coordinatore dell'azione), *ISOCARP Institute* (International Society of Cities and Regional Planners – L'Aia, Olanda), *AUDIS* (Associazione Aree Urbane Dismesse – Bologna), *Politecnico di Torino / DAD* (Dipartimento di Architettura e Design). Questa azione di supporto si svilupperà nell'arco di un anno, e prevede tre attività tra loro integrate:

1. **Analisi di buone pratiche**, finalizzata a creare la base di conoscenza necessaria a supportare le fasi seguenti, tramite la scelta e l'analisi di tre buone pratiche di rigenerazione di aree urbane dismesse in Europa, e la produzione del relativo report (*attività a cura di AUDIS*).

2. **Workshop internazionale**, finalizzato a proporre idee innovative e contribuire alla formazione di giovani professionisti attraverso il modello YPP (Young Planning Professionals).
3. **Processo di attivazione della cittadinanza**, avente come obiettivo il coinvolgimento dei cittadini di Merano nel dibattito relativo alla riqualificazione dell'area.

Obiettivi del Report di AUDIS

La seconda metà del '900 ha segnato per le città europee una stagione di profonde trasformazioni. Prima una rapida crescita dei centri urbani industriali e dei servizi, con un massiccio trasferimento delle popolazioni dalle campagne, poi un fenomeno diffuso di dispersione urbana che ha via via espulso dalle città funzioni e abitanti. Un fenomeno complesso che si è intrecciato con le trasformazioni del mondo della produzione di beni e servizi (delocalizzazioni, accorpamenti, chiusure e trasferimenti di linee produttive, evoluzioni tecnologiche, trasformazione degli orizzonti geo-politici, ecc.) e dell'organizzazione sociale, e che ha generato un grande patrimonio di aree dismesse o sottoutilizzate.

In questo contesto si è inserito anche il processo di riorganizzazione dei Ministeri della Difesa che negli anni ha generato, anche nel nostro paese, un ingente patrimonio di aree militari dismesse, spesso di grande pregio per la loro dimensione, la componente di verde e la localizzazione. A partire dagli anni '90 su tutto il patrimonio di aree dismesse così accumulato hanno cominciato a nascere nuovi progetti che, nei diversi paesi, hanno caratterizzato una vera e propria riscoperta dei valori urbani di mix sociale, funzionale e di sviluppo sostenibile. Con la consapevolezza che le buone pratiche e le lezioni apprese da queste difficilmente consentono un trasferimento diretto delle esperienze da un contesto all'altro - in considerazione della cornice di differenze sistemiche (sociali, economiche, ambientali, geografiche, culturali, demografiche, ecc.) che rendono uniche e irripetibili le diverse esperienze maturate nei diversi contesti - alcune di queste possono essere di particolare interesse per capirne punti di forza e di debolezza da tenere presenti nel processo che si vuole avviare.

In questo quadro, il presente report, rispondendo alla richiesta del Comune di Merano, si pone l'obiettivo di analizzare tre casi studio e di fornire alcuni elementi analitici che, al di là degli specifici casi e contesti, offrano spunti generali di riflessione per il progressivo chiarimento dei nodi strutturali di successo (o insuccesso) che caratterizzano i processi complessi di rigenerazione urbana. In questo senso, il report potrà essere utilizzato in tutte e tre le fasi di lavoro coordinato da EURAC Research, con il fine di stimolare un confronto consapevole tra gli attori coinvolti, nutrire ragionamenti più strutturati, e offrire utili riferimenti e termini di paragone per ulteriori approfondimenti e analisi sul caso specifico di Merano.

Struttura del report

La struttura del report è dunque organizzata in tre parti:

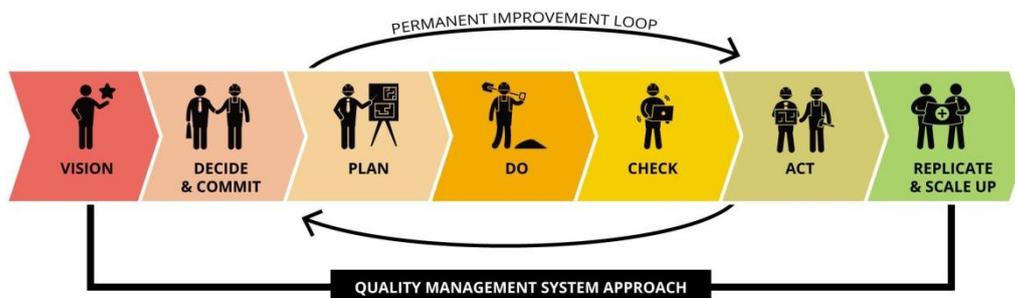
- A. Individuazione di una griglia analitica dei passaggi dei processi di rigenerazione urbana che, in genere, si ritrovano nei casi di successo;

- B. Applicazione della griglia ai seguenti tre casi studio scelti in base a criteri di affinità e interesse per l'area delle ex Caserme di Merano (dimensione della città, dimensione e caratteri dell'area, stato di avanzamento della rigenerazione; vedi Par. 3):
- Île de Nantes - Nantes (Francia)
 - Strijp-S - Eindhoven (Paesi Bassi)
 - Vauban - Friburgo (Germania)
- C. Conclusioni per una prima verifica degli elementi più interessanti emersi.

Non sono, invece, presenti considerazioni dirette sull'area di Merano, questione che verrà affrontata in altre fasi del programma di lavoro complessivo.

2. Griglia di riferimento per l'analisi dei casi di studio

In questo paragrafo viene presentato uno schema relativo a una possibile struttura generale dei processi di rigenerazione urbana, sviluppato con l'obiettivo di fornire una griglia di riferimento per l'analisi comparata dei casi di studio. La volontà di fornire agli operatori delle città, e in particolar modo alle pubbliche amministrazioni, uno strumento sintetico per orientarsi nelle complesse dinamiche in cui si articolano i fenomeni delle trasformazioni urbane, costituisce una cifra acquisita nella recente ricerca in ambito europeo. In questo senso, un importante riferimento è lo *Smart City Guidance Package* (SCGP, luglio 2019) sviluppato dall'*Action Cluster on Integrated Planning, Policies and Regulation* della EIP-SCC (*European Innovation Partnership on Smart Cities and Communities*), il quale propone la seguente schematizzazione dei processi decisionali relativi ai diversi ambiti dello *smart planning*.



Lo schema propone la costruzione di una visione condivisa quale condizione preliminare per una assunzione di impegno politico, e quindi, per la attivazione del percorso pianificatorio e attuativo.

Il presente documento intende elaborare ulteriormente questo input proveniente dal livello europeo, specializzandolo nel campo dei processi di rigenerazione urbana, attraverso la proposizione di una successione articolata di blocchi concettuali, ciascuno corredato da specifici caratteri operativi, che nel loro insieme compongono **una cornice generale complessiva dei processi di rigenerazione**. Tale cornice verrà quindi utilizzata come griglia di riferimento per l'analisi di alcuni casi di studio di ambito europeo, che sarà affrontata nella seconda parte del presente documento, con il fine di offrire una loro presentazione **omogenea, strutturata e confrontabile**. Questa cornice generale comprende le seguenti **aree prioritarie**.

*Le aree prioritarie descritte di seguito non sono da intendersi necessariamente disposte secondo un ordinamento cronologico, ma piuttosto **secondo un ordine logico** relativo al percorso di progressiva strutturazione di un processo di rigenerazione. Determinate azioni o passaggi possono essere ritrovati, all'interno di processi distinti, in posizioni diverse rispetto a questo schema generale; sarà cura dell'analisi dei casi di studio evidenziare eventuali traslazioni nella sequenza dei blocchi, e interpretarne le ragioni.*

0. Presentazione del caso di studio

Descrizione dell'area urbana interessata, evidenziandone la storia e le motivazioni del percorso di dismissione, anche in relazione alla situazione e all'evoluzione della città nel suo complesso.

1. Analisi delle condizioni di partenza

Questo blocco raccoglie informazioni, laddove disponibili, sulle modalità con cui sono state maturate le condizioni preliminari necessarie per l'attivazione del processo di rigenerazione. In particolare:

- Proprietà o titolo di disponibilità delle aree oggetto del processo (es. proprietà diretta pubblica o privata, necessità di acquisto dei terreni, cessione, esproprio, comodato, ecc.);
- Compatibilità del quadro normativo e pianificatorio;
- Espressione preliminare dell'impegno da parte del promotore (es. tramite atto di indirizzo, programma di mandato, ecc.).

2. Analisi della filiera strategica

Si procederà ad analizzare i seguenti tre livelli strategici (laddove disponibili):

- A. **strategia regionale/sovra-regionale:** riguarda la descrizione del posizionamento strategico della città nella regione di riferimento (es. [Brainport per Eindhoven](#));
- B. **strategia urbana:** riguarda la descrizione del posizionamento dell'area da rigenerare all'interno dell'organismo urbano complessivo, e degli indirizzi strategici cui esso è sottoposto;
- C. **visione strategica locale:** riguarda la specifica visione relativa alle prospettive di trasformazione fisica e funzionale dell'area nel medio-lungo periodo.

Questi tre livelli costituiscono nel loro insieme una filiera strategica integrata, che muove prioritariamente dal livello superiore a quello inferiore, ma che ammette anche riscontri in direzione inversa, dal livello locale a quello sovra-regionale, al fine di ottimizzare o aggiornare le scelte strategiche (soprattutto in casi come quello di Merano, nei quali la particolare rilevanza dell'area suggerisce l'opportunità di interrogarsi nuovamente sui livelli strategici sovra-ordinati, per poter affrontare con efficacia la sfida della sua rigenerazione). Mentre i livelli A e B della filiera strategica sono normalmente già dati, anche solo a grandi linee, lo sviluppo di una visione strategica locale (livello C) è strettamente legato alle caratteristiche delle aree urbane da rigenerare, e necessita di procedure dedicate e circostanziate, che verranno delineate al punto successivo.

3. Analisi dello sviluppo della visione strategica locale

Una visione strategica locale è costituita da due componenti principali:

- A. messa a fuoco degli **obiettivi della visione** sotto la forma di contenuti funzionali e vocazionali;

B. individuazione delle **principali articolazioni strategiche** tramite cui perseguire gli obiettivi dati.

La formazione di questi punti può essere affrontata secondo differenti approcci, riconducibili in generale **alla logica del processo**, ovvero della costruzione di un percorso strutturato di condivisione delle scelte caratterizzato da un coinvolgimento più o meno ampio di cittadini, esperti e portatori di interesse, anche per il tramite di soggetti di rappresentanza. Questa fase è probabilmente **la più delicata** ai fini del successo di una strategia di rigenerazione, e dovrà essere analizzata con cura, anche in riferimento, se possibile, alle competenze attivate e alle modalità di conduzione dei percorsi di coinvolgimento (*collaborative process management*).

Tra il punto A e B di questo livello sussiste un rapporto strettamente biunivoco, in quanto ad ogni possibile obiettivo risulteranno associate risorse intese nel loro spettro più ampio (umane, culturali, progettuali, sociali, imprenditoriali, finanziarie, economiche, ecc.).

Gli obiettivi della visione di cui al punto A possono distinguersi in generali e specifici: quelli generali coincidono con le scelte di fondo per la trasformazione dell'area (es. [il tema della "Città della Creatività" per l'isola di Nantes](#)), mentre quelli specifici descrivono e dettagliano, da un punto di vista qualitativo, altri aspetti più particolari e concreti, ma comunque essenziali (ad esempio, [a Nantes e a Friburgo, lo sviluppo di quartieri ecosostenibili, ad Eindhoven, l'idea di lavorare su tipologie abitative innovative, ecc.](#)).

Una buona descrizione degli obiettivi consente di dare corpo e struttura all'analisi della strategia di rigenerazione (punto B); un possibile schema generale da seguire per tale analisi propone questa sequenza di elementi, di cui verificare la disponibilità di informazioni nei diversi casi studio:

- *Mappatura*: azioni volte a individuare le risorse disponibili nella comunità locale e/o nel territorio allargato, da associare a possibili contenuti o temi della strategia di rigenerazione, indagando anche i limiti e le lacune degli ecosistemi locali (ad es., [a Nantes, il mondo dei soggetti creativi](#));
- *Semina*: azioni volte allo sviluppo e al radicamento di risorse non ancora disponibili negli ecosistemi locali (ad es., [ad Eindhoven, il richiamo di una platea di professionisti internazionali](#));
- *Nutrimento*: azioni volte a mettere le risorse disponibili nelle condizioni di contribuire attivamente e con successo alla rigenerazione (ad es., [a Friburgo, la collaborazione con i BauGruppen](#));
- *Capitalizzazione*: azioni volte ad accrescere l'impatto complessivo del processo di rigenerazione alla scala urbana (ad es., [ad Eindhoven, lo stretto rapporto con il tessuto di imprese locali ecc.](#)).

L'analisi della visione strategica locale dovrebbe cercare dunque di chiarire quale sia l'idea del "modello di business" complessivo associato alla rigenerazione dell'area; di evidenziare per grandi linee le qualità di massima e i principi ispiratori delle successive scelte progettuali, i potenziali urbanistici e le principali funzioni individuate; di descrivere le connessioni della strategia locale con l'organismo urbano e territoriale; di comprendere quali sono i gruppi sociali di riferimento e i principali portatori di interesse coinvolti nel processo.

4. Analisi del modello di governance

La scena europea ha posto in evidenza l'esistenza di diversi modelli di rigenerazione urbana, con particolare riferimento al **sistema di governance del processo**, e quindi alla scelta del soggetto attuatore, e al rapporto pubblico-privato (es: [soggetto di diritto pubblico a Nantes](#), [soggetto misto pubblico-privato a Eindhoven](#)). L'analisi del sistema di governance potrà estendersi a descrivere, qualora possibile, anche l'interfaccia tra la governance della strategia di rigenerazione su scala locale con quella della filiera strategica sopraordinata.

5. Analisi della decisione finale

Atto formale da parte del soggetto promotore, sia esso pubblico o privato, che dà avvio alla rigenerazione dell'area (es. bando per il *general contractor*, costituzione della società di scopo, ecc.).

6. Analisi della strategia operativa

La strategia operativa costituisce il passaggio intermedio tra la visione strategica e il masterplan di progetto, e riguarda la specializzazione dei contenuti generali della visione tramite la messa a fuoco degli strumenti operativi da mettere in campo per articolare il processo di rigenerazione dell'area (il "*toolkit del rigeneratore*"). Una descrizione (non esaustiva) del "toolkit" può riguardare le seguenti opzioni:

- **rapporti istituzionali**, ovvero azioni volte a concentrare sull'area investimenti e servizi pubblici ([ad es., a Friburgo, il rapporto con l'Università locale](#));
- **networking strategico**, ovvero azioni volte a convincere soggetti privati a spostarsi o investire sull'area ([ad es., a Nantes, l'arrivo sull'isola di imprese creative come La Machine](#));
- **flussi e strumenti finanziari**, ovvero provenienza dei capitali investiti (pubblici, privati, investitori istituzionali, ecc.), e messa a punto di soluzioni specifiche volte al finanziamento di singoli segmenti della strategia complessiva;
- **fattori di innesco**, ovvero tutte quelle azioni im/materiali destinate a portare fin da subito interesse, attenzione, vitalità, e qualità sull'area;
- **meccanismi di amplificazione**, ovvero tutte quelle azioni e quelle politiche concrete volte a rafforzare il ruolo strategico dell'area ([a Nantes, ad es., finanziando servizi a supporto dell'ecosistema creativo](#));
- **bandi nazionali ed europei** sui temi strategici della visione ([a Nantes, i bandi nazionali sugli eco-quartieri, ad Eindhoven i bandi europei sulla smart city, e il progetto LIFE a Friburgo](#));
- **coinvolgimento civico**, ovvero azioni volte a portare progressivamente la comunità organizzata ad adottare la strategia di rigenerazione, contribuendo ad essa anche in prima persona (ad es., tramite campagne di crowd-sourcing e crowd-funding);
- **altre varietà di azioni.**

7. Analisi del masterplan strategico incrementale

Questo blocco prevede la traduzione della strategia in un disegno complessivo di massima della trasformazione urbana; in particolare, si procederà ad analizzare i contenuti del progetto urbano, come i dettagli quali-quantitativi degli interventi, le principali aree funzionali e le relative dotazioni, il piano finanziario generale e soprattutto, la suddivisione di tutti questi livelli **in fasi attuative**, ciascuna delle quali capace di apportare uno specifico valore aggiunto al processo di rigenerazione **in maniera evolutiva ed incrementale**. Per questa ragione, questi masterplan normalmente non hanno un carattere definitivo e deterministico, ma incorporano elementi di flessibilità indispensabili al fine di supportare con efficacia la rigenerazione di un'area complessa nel medio e lungo periodo. In particolare, si analizzeranno sia gli aspetti strutturali del masterplan, ovvero quelle invarianti strategiche e progettuali che il gruppo di governance è chiamato a preservare lungo il percorso di rigenerazione al fine di garantirne il successo, sia quegli elementi variabili la cui previsione e quindi, determinazione è possibile nel breve periodo, ma che è necessario aggiornare nel medio-lungo periodo, anche sulla base dei risultati e dei riscontri ottenuti durante le singole fasi attuative.

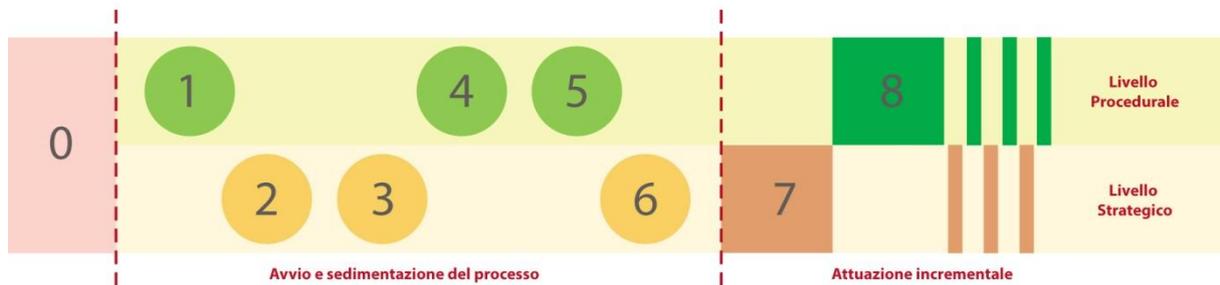
8. Analisi della fase di attuazione

Costituisce la descrizione delle specifiche modalità e tempistiche di implementazione del masterplan. Questo blocco comprende anche l'analisi dei meccanismi di monitoraggio e verifica dei risultati concreti ottenuti dalle azioni e dagli strumenti previsti dalla strategia, al fine di mettere in campo eventuali misure volte ad accrescerne l'efficacia, nonché di procedere all'aggiornamento del masterplan strategico medesimo in relazione agli obiettivi fissati per ciascuna fase, e agli scenari di contorno sussistenti in quel momento. L'analisi della fase di attuazione si può concludere con la valutazione delle **azioni di capitalizzazione**, ovvero quelle azioni volte a rendere il processo di rigenerazione paradigmatico per un contesto più vasto, nazionale o europeo.

Schema di sintesi

La griglia sopra esposta può essere ulteriormente sintetizzata attraverso lo schema alla pagina seguente, che sintetizza i blocchi tematici organizzandoli in questo modo:

- definizione di due livelli concettuali riguardanti la governance complessiva del processo:
 - un livello afferente alle azioni di tipo **“procedurale”** necessarie a condurre il processo di rigenerazione da un punto di vista anche formale (blocchi 1, 4, 5 e 8);
 - un livello afferente alle azioni di tipo **“strategico”**, volte ovvero a fornire direzioni, orientamenti e strumenti via via più operativi all'azione di rigenerazione (blocchi 2, 3, 6 e 7).



- definizione di due scansioni logiche principali nella storia del processo:
 - una fase di **avvio e sedimentazione del processo**: questa comprende una sequenza di azioni principalmente immateriali, volte a strutturare progressivamente, secondo la logica del processo, la cornice di fattibilità complessiva, ovvero urbana, tecnica, finanziaria, culturale, sociale, economica, ecc., dell'intervento di rigenerazione; questa fase si caratterizza per una certa fluidità nel posizionamento dei blocchi della griglia, che in molti casi possono slittare uno rispetto all'altro, o anche dividersi in più momenti progressivi;
 - una fase di **attuazione incrementale della strategia di rigenerazione**: questa riguarda gli interventi concreti di trasformazione fisica dell'area, guidati da un piano urbanistico (masterplan strategico) dettagliato; anche in questo caso, le azioni di trasformazione fisica o eventuali segmenti della pianificazione operativa possono cominciare anche durante la fase precedente, ma normalmente, il grosso delle trasformazioni consegue alla stesura di un piano d'azione coerente e armonizzato con la visione strategica locale.

Il blocco "0" viene posto all'origine dello schema, indicando in tal modo che un efficace intervento di rigenerazione non può che nutrirsi di una conoscenza approfondita dell'area, delle ragioni della sua dismissione, delle sue potenzialità strategiche, e delle energie urbane disponibili per la sua riattivazione.

3. Analisi dei casi di studio

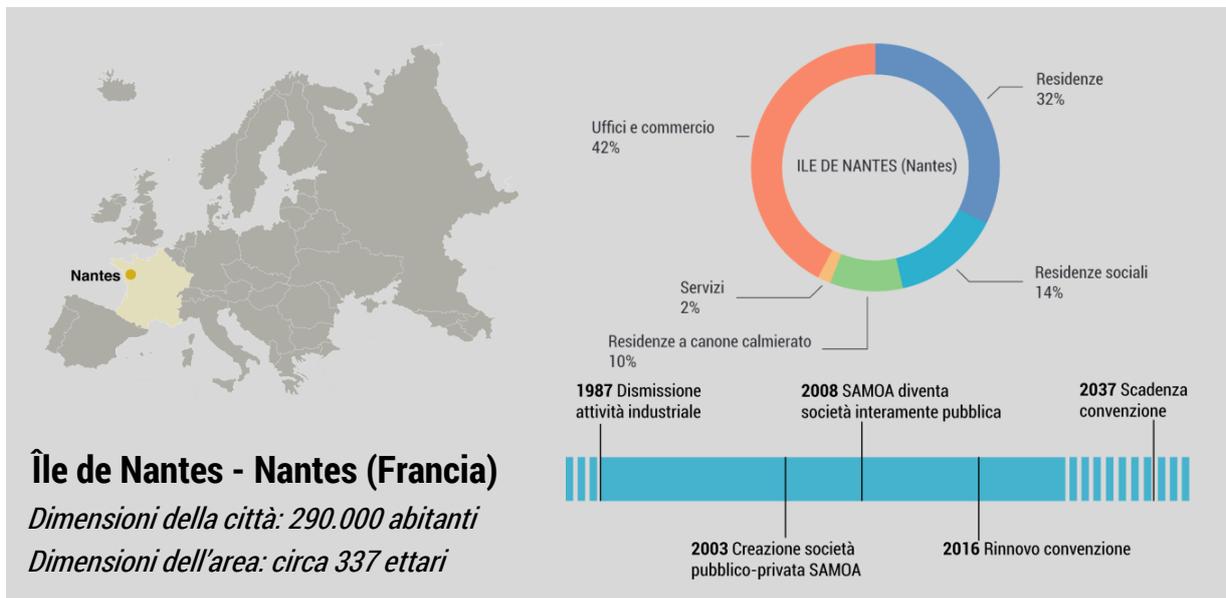
In questa sezione la griglia di analisi presentata in precedenza verrà applicata ai tre casi di studio selezionati. I criteri individuati per la selezione dei casi sono i seguenti:

1. **Dimensione della città:** non troppo più grande rispetto a Merano (<300.000 abitanti);
2. **Dimensione dell'area:** estensione significativa rispetto all'organismo urbano (> 20 ettari);
3. **Caratteri dell'area:** ben connessa e ben inserita nel resto della città;
4. **Stato di avanzamento della rigenerazione:** lavori completati o in stadio avanzato.

Su questa base, sono stati selezionati e analizzati i seguenti tre casi:

- **Île de Nantes - Nantes (Francia);**
- **Strijp-S - Eindhoven (Paesi Bassi);**
- **Vauban - Friburgo (Germania);**

Nell'analisi dei casi, sviluppata nelle pagine a seguire, i titoli dei singoli blocchi della griglia di analisi presentano campiture differenti a seconda della posizione assunta nello schema sintetico descritto alla pagina precedente.



0 - Presentazione del caso di studio

L'Île de Nantes sorge lungo la Loira, proprio di fronte al centro storico della città. La sua forma attuale risulta dalla congiunzione artificiale di isolette naturali, realizzata nell'ambito dei lavori svolti tra il XIX e il XX secolo per insediare il porto cittadino con un primo nucleo di attività industriali. Verso la fine dell'Ottocento si procedette all'allargamento del porto e all'apertura di un ampio distretto dedicato alla cantieristica navale, funzioni che rimasero attive fino agli anni '80 del Novecento, quando la crisi industriale portò alla chiusura di queste e altre attività presenti sull'isola; l'ultima nave costruita sul posto venne varata nel 1987. Da allora la Città di Nantes ha intrapreso una lunga opera volta al recupero dell'area e alla sua piena reintegrazione nel tessuto urbano metropolitano. Nel contempo, alcuni artisti presero ad organizzare sull'isola eventi e spettacoli negli spazi e nelle strutture dismesse, dando vita progressivamente a una piccola comunità creativa; un fattore, questo, che influenzò fortemente le scelte future sulla rigenerazione dell'area, in parte ispirata alla realizzazione di un *Quartier de la Creation*.



1 - Analisi delle condizioni di partenza

Proprietà dell'area / compatibilità del quadro normativo e pianificatorio

Creazione di due ZAC ("Zone d'Aménagement Concerté" ovvero Zona ad Amministrazione Concertata). Nell'ordinamento urbanistico francese, la ZAC è un'area oggetto di trasformazione ad iniziativa pubblica (comune o altro ente pubblico), poiché di interesse generale, all'interno della quale l'autorità competente si assicura il controllo dei terreni e dispone di una serie di strumenti per dirigere, direttamente o per intermediario di un promotore pubblico o privato, la loro edificazione. Gli strumenti normativi a disposizione della ZAC per l'acquisizione dei terreni sono i seguenti:

- **acquisizione dei terreni per via amichevole**, con prezzi fissati sulla base di normative nazionali, con facoltà di stipulare valori diversi dietro un apposito accordo scritto con la proprietà;
- **esproprio per pubblica utilità**, nel caso non si riesca a pervenire ad un accordo amichevole;
- esercizio del **diritto di prelazione alla vendita**;
- **diritto di cessione dei terreni** situati nella ZAC.

Al momento della sua costituzione l'amministrazione precedente deve indicare in un dossier quali sono gli obiettivi perseguiti e le modalità di concertazione che permettano, durante tutto il processo, di coinvolgere abitanti, associazioni locali e tutti gli altri soggetti interessati. Questi saranno passati al vaglio del prefetto in caso di iniziativa statale o dall'organo deliberante della collettività negli altri casi. La prima ZAC è stata attivata nel 2004, la seconda nel 2015.

Espressione preliminare dell'impegno da parte del promotore

La nuova Giunta comunale, insediatasi nel 1989, ha affidato nel 1992 al team Perrault-Grether l'incarico di coordinare un gruppo di lavoro avente l'obiettivo di generare la base di conoscenza necessaria all'impresa di rigenerazione, e di studiare possibili scenari di ripensamento della missione urbana dell'isola. L'attività del gruppo di studio si è protratta fino al 1995.

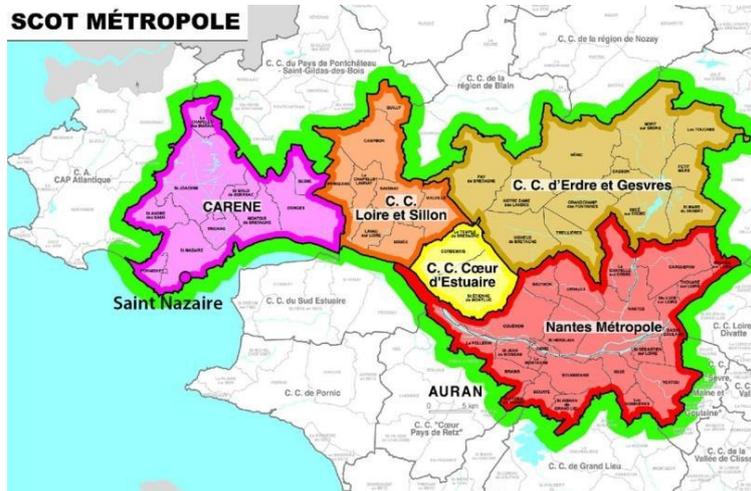
2 - Analisi della filiera strategica

Strategia di livello regionale

La cooperazione tra le due maggiori polarità urbane della regione, Nantes e Saint-Nazaire, ha radici solide; nel 1989 le due città, insieme alla Regione e a rappresentanti degli attori economici del territorio, hanno dato vita alla ACEL (*Association Communautaire de l'Estuaire de la Loire*), intorno alla quale si è coagulata l'idea di un'area metropolitana estesa lungo questo tratto della Loira. Nel 2003 è stata creata la prima istituzione metropolitana, il *Syndicat mixte du SCOT de la métropole Nantes Saint Nazaire*, ente pubblico che comprende cinque strutture intercomunali.

Nel 2007 è stato approvato lo SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), uno strumento che identifica i progetti di rilevanza strategica su scala regionale, e che è stato creato grazie al supporto urbanistico dell'*Agence d'Urbanisme de la Région Nantaise* (AURAN) dell'*Agence de Développement Durable de la Région Nazairienne* (ADDRN), due agenzie di sviluppo urbano aventi autorità sull'area vasta. Lo SCOT

definisce l'intero territorio come una eco-metropoli, il cui sviluppo futuro dovrà essere imperniato sulla sua riscoperta e integrazione dell'asse fluviale della Loira nel tessuto insediativo della metropoli.



La strategia di sviluppo promossa dallo SCOT fino al 2030 si basa sui principi di **equilibrio, solidarietà e alleanza** tra territori e si articola nei seguenti tipi di progetti, da attuare alla scala regionale:

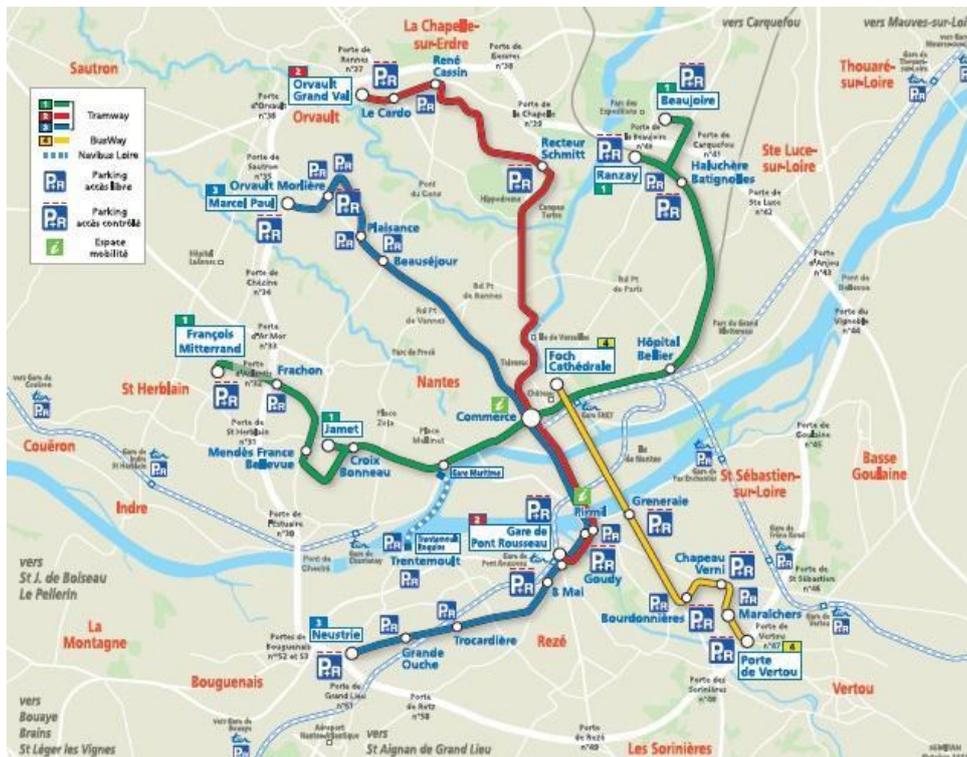
- progetti urbani per rafforzare il desiderio di lavorare e vivere lungo il fiume;
- progetti ambientali per accrescere l'attrattività, la promozione e la protezione degli spazi naturali del fiume e delle aree a rilevanza paesaggistica ad esso annessi (come il *Canal de Nantes à Brest*, le formazioni geologiche del *Sillon de Bretagne*, l'area umida del *Marais de Brière* e il *Lac de Grandlieu*);
- progetti economici per la valorizzazione del fiume;
- progetti di mobilità e transito su e intorno al fiume;
- progetti culturali, turistici e ricreativi per far conoscere il fiume, il suo estuario, e incoraggiare gli abitanti a esplorare e vivere queste aree.

Strategia di livello urbano



La rigenerazione dell'Île de Nantes costituisce il cuore di una strategia a livello di Città Metropolitana che coinvolge entrambi i principali municipi che compongono l'organismo urbano: la Ville de Nantes e la Ville

de Rezé, posti rispettivamente a nord e a sud della Loira. Obiettivo della strategia, così come maturata a partire dal 1989, è di trasformare il senso dell'isola da elemento di cesura tra i tessuti urbani posti sulle due sponde del fiume, con particolare riferimento per la città storica posta a nord, in quello di una nuova centralità capace di fomentare la riconnessione tra i due municipi, e di dialogare attivamente con il centro cittadino. Cuore della strategia è il recupero del rapporto con il fiume Loira, integrando pienamente la rigenerazione dell'Île de Nantes nel più ampio programma territoriale di rilancio del fiume quale elemento identitario e motore di sviluppo. Questo nuovo ruolo centrale e di cerniera dell'isola è stato perseguito anche tramite un deciso investimento nella mobilità sostenibile, con l'obiettivo di limitare il traffico privato lungo i viali principali che innervano la città consolidata, e creare una rete di trasporto pubblico (tram, bus, piste ciclabili, parcheggi scambiatori, ecc.) capace di ricucire i tessuti urbani posti sulle due sponde della Loira, e che trovasse proprio nell'agglomerazione di isola e centro storico il proprio baricentro.



3 - Analisi dello sviluppo della visione strategica locale

La dismissione di parti significative dell'isola attirò numerosi artisti, che trovarono in quegli spazi luoghi e atmosfere adatti alla propria libertà creativa. Questo movimento spontaneo non solo non venne ostacolato, venne coltivato dall'Amministrazione, sino alla decisione di destinare la porzione occidentale dell'area di trasformazione, precedentemente occupata dai cantieri Alstom, nel *Quartier de la Creation*, un quartiere dove sviluppare un nuovo "cluster" di imprese culturali e creative. Questa scelta ha costituito la pietra angolare per la strategia di rigenerazione dell'area, che può essere riassunta come segue:

- *Mappatura*: identificazione degli attori culturali e creativi già presenti sull'isola;
- *Semina*: identificazione di nuovi attori culturali e creativi da portare sull'isola; un grande ruolo in questo ha avuto il *Festival des Allumées* promosso dall'Amministrazione locale tra il 1990 e il 1995, che per sei edizioni ha portato a Nantes un gemellaggio artistico con altrettante grandi città portuali d'Europa e del mondo, i cui artisti hanno avuto modo di "invadere" la città in tutti i suoi luoghi, dal teatro dell'opera alle aree industriali dismesse, attraverso un format immersivo basato su eventi di sei ore in sei giorni consecutivi, da mezzanotte alle sei del mattino. Il festival diede prova di un'enorme capacità di impatto, sia sulla popolazione locale, che sulla nascente comunità locale di artisti.
- *Nutrimento*: generazione di un ambiente favorevole alla crescita di un tessuto socio-economico fatto di imprese artistiche innovative e dinamiche, tramite l'attivazione di spazi e servizi dedicati; particolare attenzione è stata posta a creare elementi iconici e simbolici, capaci di costruire una nuova identità per l'isola, basata sulla valorizzazione della creatività come bene comune e collettivo, inoltre, particolare attenzione è stata posta nella realizzazione di un sistema di spazi pubblici di elevata qualità, capace di attrarre nuovi residenti, operatori e investitori;
- *Capitalizzazione*: investimenti da parte di altri soggetti privati o pubblici che hanno consentito di completare il programma del *Quartier de la Creation*.

Ulteriori asset hanno caratterizzato la costruzione della visione locale:

- la costruzione di eco-quartieri sperimentali;
- lo spostamento sull'isola di altre funzioni pubbliche pregiate (es. il nuovo Palazzo di Giustizia e il nuovo Centro Ospedaliero Universitario), al fine di attirare abitanti con capacità finanziaria adeguata a garantire la sostenibilità degli investimenti residenziali sull'isola;
- la riconnessione del centro storico e l'isola anche tramite la costruzione di una rete di percorsi ciclo-pedonali e di ponti con ampie corsie dedicate, in modo da rendere l'isola un'estensione spaziale percepita del centro.



4 - Analisi del modello di governance

Nel 2003 viene creata di una società di sviluppo locale partecipata da diversi soggetti pubblici in un'ottica di filiera istituzionale sia orizzontale che verticale, con capitale pubblico.

La società, nominata SAMOA (Société d'aménagement de la métropole Ouest Atlantique) nasce inizialmente come SEM (impresa di diritto privato), e univa soggetti pubblici (tra cui *Nantes Metropole*, *Ville de Nantes*, *Conseil General de la Loire Atlantique* e *CARENE - Communauté d'Agglomération de la Région Nazairéenne et de l'Estuaire*), con circa il 60% delle azioni, e, per il restante 40%, azionisti privati o assimilati (*Caisse de Dépôt e Consignation*, istituti bancari, proprietari terrieri, camere locali e autorità portuali). A partire dal 2008, a seguito dell'approvazione dello SCOT nel 2007, la società cambia forma giuridica, diventando una SPLA (*Société Publique Locale d'Amenagement*); questo ha comportato l'esclusione dei partner privati, l'ingresso al loro posto di altri enti pubblici del territorio riassunti nello schema sottostante, e la conseguente redistribuzione delle quote di partecipazione.

AZIONISTI SAMOA	% SEM (2003)	% SPLA (2008)
Enti locali	61%	100%
Città Metropolitana di Nantes	36%	57%
Municipio di Nantes	15%	18%
Consiglio Generale della Loira Atlantica	5%	5%
CARENE	5%	5%
Regione dei Paesi della Loira		5%
Sindacato Misto dello SCOT		5%
Municipio di Rezé		5%
Altri attori	39%	
Camera di Commercio di Nantes e Saint Nazaire	5%	
Società marittima Grand Port Maritime Nantes	5%	
Istituto finanziario pubblico CDC (Caisse des Dépôts)	14%	
Banca G Banques	15%	

Compito di SAMOA è di curare, in collaborazione con il team di progettazione, la redazione degli studi di fattibilità, la definizione dei programmi legati alla promozione economica, sociale e culturale, la realizzazione delle opere legate agli spazi pubblici e agli alloggi sociali, e la comunicazione del piano. L'azione di SAMOA è quindi finalizzata a produrre "la spina dorsale" del programma di rigenerazione, grazie al quale favorire e catalizzare gli investimenti dei privati. Nel solo periodo 2016-2037 è previsto che, all'interno del perimetro delle due ZAC, SAMOA proceda all'acquisizione di una superficie fondiaria ritenuta come necessaria per l'operazione di rigenerazione, per un totale minimo di circa 412.000 mq.

5 - Analisi della decisione finale

La sottoscrizione della convenzione pubblica con SAMOA avviene nel 2003, a valere fino alla fine del 2015. La convenzione è stata rinnovata per il periodo 2016-2037.

6 - Analisi della strategia operativa

Rapporti istituzionali: hanno portato a finanziare la creazione o lo spostamento sull'isola di istituzioni come il tribunale e l'ospedale universitario, e di realtà culturali e creative come la nuova Facoltà di Architettura, con teatro e biblioteca, la Scuola di Belle Arti, la Scuola del Cinema, e il Campus del Cinema.

Networking strategico: ha portato a trasferire sull'isola soggetti imprenditoriali di grande rilievo come *Le machines de l'Île*, i cui prodotti hanno contribuito in modo rilevante a costruire la nuova identità dell'isola basata sulla creatività intesa come valore pubblico, grazie allo spazio espositivo noto come *la Galerie de les machines*, che costituisce una delle massime attrazioni sull'isola, e alle fantasiose macchine libere di muoversi negli spazi pubblici.



Strumenti finanziari: per le opere urbanistiche e per gli spazi pubblici all'interno del *Quartier de la Création* SAMOA ha investito fino al 2020, circa 64 milioni di euro. *Non sono state reperite informazioni relative agli investimenti complessivi (pubblici e privati) attivati sinora sull'isola.*

Fattori di innesco: il principale fattore di innesco del processo di rigenerazione è costituito dalla decisione di valorizzare il retroterra informale di soggetti artistici, culturali e creativi che si erano insediati

spontaneamente sull'isola, dando forma intorno a questa esperienza all'idea e al programma di sviluppo del futuro Quartiere della Creatività.

Meccanismi di amplificazione: SAMOA ha finanziato la riconversione di edifici industriali dismessi e la realizzazione di nuovi, in spazi a supporto dello sviluppo dell'ecosistema creativo. Tra i risultati ottenuti: l'apertura della *Fabrique*, un luogo di produzione e rappresentazione artistica dedicato soprattutto alla musica contemporanea e sperimentale, e delle *Halles*, che offrono spazi per le imprese creative.



Bandi nazionali ed europei: molte linee strategiche della visione locale sono state supportate dalla partecipazione a progetti sia nazionali sia europei, tra i quali:

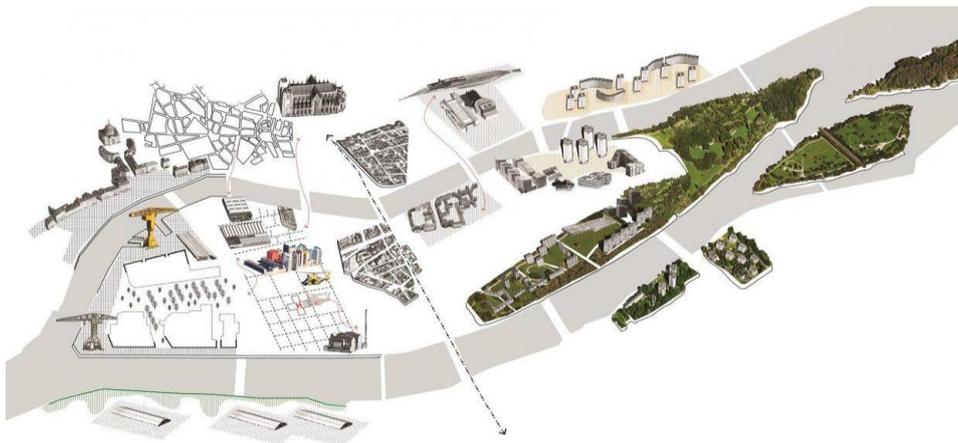
- Progetto ECCE (2005-2008, Nantes Lead Partner): promozione e sviluppo di nuovi mercati per piccole imprese nei settori creativi, artistici e culturali, al fine di scambiare conoscenze supportare l'innovazione al fine di accrescerne l'impatto economico; il progetto ha consentito di inaugurare la *Maison de la création*, un centro che offre servizi di accompagnamento per gli imprenditori culturali dalla nascita di un'idea alla sua strutturazione e finanziamento, fino allo sviluppo d'impresa.
- Programma europeo CONCERTO: partecipazione come città con la finalità di dimostrare, attraverso realizzazioni concrete, come le azioni di ottimizzazione energetica del comparto edilizio a livello di quartieri e comunità sia più economica ed efficiente che non nel caso di edifici singoli;
- Progetto *Liber'Tan*. è un sistema di tariffazione integrata di tutti i mezzi pubblici dell'area urbana di Nantes (tram, bus, busway, navibus e treno), finalizzato a stimolarne l'utilizzo anche tra i viaggiatori sporadici; è basato sul principio del "post-pagamento", che prevede l'addebito su una carta personale dei viaggi effettuati, nel secondo mese successivo e a tariffe vantaggiose; inoltre, la carta consente l'accesso ad altri servizi di mobilità pubblica, quali il nolo o il parcheggio di bici e auto.
- Programma francese delle *Ecocité*. ha portato al cofinanziamento di diversi progetti urbani integrati e innovativi sul tema della città sostenibile, tra i quali l'eco-quartiere di *Prairie Au Duc*; si tratta di un nuovo quartiere per 3.000 abitanti ad alta efficienza energetica, caratterizzato da mixité sociale (25% di abitazioni sociali, oltre a residenze per studenti) e funzionale (commercio di prossimità), e da un'elevata densità abitativa (95 unità immobiliari per ettaro).

Coinvolgimento civico: L'inclusione delle istanze presenti sul territorio, di comunità e di attività in genere, ha costituito una delle componenti di successo dell'operazione; una vasta opera di consultazioni pubbliche e istituzionali è stata infatti portata avanti sin dalla prima fase, al fine costruire le cornici di agibilità politica per l'iniziativa. Una forte azione di comunicazione è stata inoltre messa in campo, per disseminare la nuova immagine dell'isola tra la popolazione locale e quella d'area vasta, fino a raggiungere l'interesse di un pubblico internazionale.

7 - Analisi del masterplan strategico incrementale

Nel 1999 si tenne un concorso di urbanistica per la selezione del raggruppamento tecnico che avrebbe affiancato la Municipalità nella gestione della prima fase della rigenerazione (2000-2010). Il concorso venne vinto dal gruppo formato da Alexandre Chemetoff e da Jean-Louis Berthomieu, grazie alla proposta di un "piano-guida": si tratta non di un progetto, ma di un approccio evolutivo alla governance delle trasformazioni, capace di valorizzare il fattore tempo inteso come aspetto determinante per la gestione dei margini di incertezza connessi ad un'opera di queste dimensioni. Il piano si compone di tre strumenti: il piano guida vero e proprio, un Atlante guida, e un catalogo delle situazioni costruite, che nell'insieme compongono un panorama di temi e metodi, più che non una visione deterministica. Questi sono ispirati ad alcuni precisi obiettivi: *iniziare dagli spazi pubblici, ritrovare la Loira, accettare l'eredità dell'isola*, declinati all'interno del quadro delle politiche pubbliche volte all'innovazione della città nel suo complesso:

- creare la città della *mixité* (sociale e funzionale, secondo l'ideale del "vivere insieme");
- valorizzare l'esistente e le memorie dei luoghi;
- sviluppare la mobilità pubblica sostenibile;
- ritrovare la natura nella città, ad es. rafforzando le trame verdi;
- tutelare le risorse naturali, ad es. limitando il consumo energetico.



Nella prima fase (2000-2010) si sono costruite le basi politiche per le trasformazioni, moderando i conflitti sorti via via tra i diversi attori, e accrescendo il consenso tramite una vasta opera di consultazioni

pubbliche e istituzionali. Dal punto di vista operativo, si è data priorità agli interventi sulle connessioni e sull'accessibilità, ma soprattutto sulla trama degli spazi pubblici intesi come spina dorsale dell'isola, evidenziando la memoria dei luoghi e organizzandoli gerarchicamente. Si sono inoltre individuate una serie di luoghi e spazi caratterizzati da attività specifiche, capaci di costituire nuovi punti di identità per l'area. Le azioni di sviluppo sono state ispirate dal tema dell'apertura della città alla Loira, tramite un progetto di riqualificazione del *waterfront* basato sull'apertura di nuovi percorsi pedonali e spazi pubblici affacciati sull'acqua. Particolare attenzione è stata inoltre riservata al recupero delle aree industriali come patrimonio storico e memoria. La seconda fase (2010-2030) ha visto avvicinarsi alla guida tecnica delle operazioni il raggruppamento formato da Marcel Smets e Anne-Mie Depuydt, vincitori del nuovo concorso bandito nel 2010; questa fase si è posta due macro-obiettivi:

- **strategico:** proseguire con l'opera di ricucitura tra l'isola e la città, guardando soprattutto ai sobborghi a sud della Loira, e rafforzando le connessioni interne all'isola;
- **operativo:** gestire le grandi trasformazioni immobiliari avviate con l'eco-quartiere di *Prairie Au Duc*, che hanno portato alla realizzazione sull'isola di **sette nuovi quartieri**, ognuno dei quali caratterizzato da una vocazione e da una forma urbana distintivi, e tutti ben connessi con il centro cittadino.

8 - Analisi della fase di attuazione

Il primo contratto di gestione di SAMOA con Nantes Metropole si poneva l'obiettivo di maturare, al 2015, la realizzazione di 85 ettari di nuovo spazio pubblico, e la riqualificazione di altri 75, ca. 350.000 mq di spazi per attività varie (commerciali, ufficio, aziende) e di servizi, e ca. 450.000 mq di abitazioni. Il bilancio dell'azione di SAMOA a fine 2014 ha visto la creazione o riqualificazione di 63 ettari di spazio pubblico (tra cui il *Parc des Chantiers e les Machines de l'Île*, il *Jardin des Fonderies*, il *Quai François Mitterrand* e la passerella *Victor Schoelcher*, la gestione delle rive in connessione con il fiume, e i ponti *Senghor et Tabarly*, la *Busway* e la linea del *Chronobus C5*), e altri 13 ettari sono in fase di completamento; inoltre, risultavano realizzati o in corso di realizzazione 330.000 mq di residenziale (pari a 5.500 alloggi, dei quali 25% edilizia sociale e 17% edilizia economica con gestione collettiva dei terreni), 250.000 mq per attività varie, e 100.000 mq di servizi (tra cui la Scuola di Architettura, il complesso scolastico *Aime Césaire*, la *Maison de Quartier* con annesso Municipio, e il Liceo *Nelson Mandela*), per un totale di 680.000 mq di costruito. Il periodo ha visto anche il decollo del *Quartier de la Création*, con l'attivazione de *la Fabrique*, il Polo delle Arti Grafiche, *l'Île Rouge* e di tante altre realtà insediate (si veda immagine sotto), nonché la costituzione di un'equipe interna a SAMOA dedicata alla sua animazione.

Con la seconda fase, pianificata sin dal 2010, il processo di rigenerazione cambia scala, affermando il ruolo strategico che l'isola giocherà nell'area metropolitana di Nantes Saint Nazaire: viene costruito uno scenario dell'isola al 2030, che la riconferma come estensione del centro storico e la pone come principale centralità rispetto ad un sistema multipolare metropolitano. Coerentemente, nel 2015 viene sottoscritto il nuovo contratto di gestione, a valere dal 2016 fino alla fine del 2037, che si pone i seguenti ulteriori obiettivi: 40.000 mq di servizi pubblici, ca. 320.000 mq per attività varie e servizi, ca. 550.000 mq di

residenziale (ca. 8000 alloggi, di cui il 25% edilizia sociale, 25% di edilizia economica, e il 50% a mercato libero), la realizzazione di un parco urbano di ca. 12 ettari, e del nuovo Centro Ospedaliero Universitario, un edificio di circa 250.000mq su una superficie di 12 ettari.



Capitalizzazione

Come risultato dell'opera di rigenerazione, la città è diventata in pochi anni, da città post-industriale, uno dei poli culturali più importanti della Francia, capace di ritagliarsi un proprio spazio rispetto alla forza gravitazionale di Parigi grazie al prestigio delle istituzioni insediate sull'isola, alla loro concentrazione e prossimità, alla qualità della vita, degli spazi e dei servizi pubblici, e a costi insediativi più contenuti. Nei primi vent'anni della rigenerazione, la città metropolitana ha attratto 100.000 nuovi abitanti, e si prepara nella seconda fase ad accoglierne altrettanti; nel 2004, la rivista Time l'ha soprannominata "la città più attraente d'Europa". Inoltre, a seguito del grande impegno posto nel rilancio della mobilità pubblica e sostenibile, Nantes ha raggiunto notevoli performance ambientali (emissioni di CO2 a 4.77 tonnellate *pro capite*, contro una media nazionale di 5.56, e tutti gli indicatori di qualità dell'aria ricondotti entro i valori limite) che le hanno valso il prestigioso titolo di **European Green Capital per il 2013**.

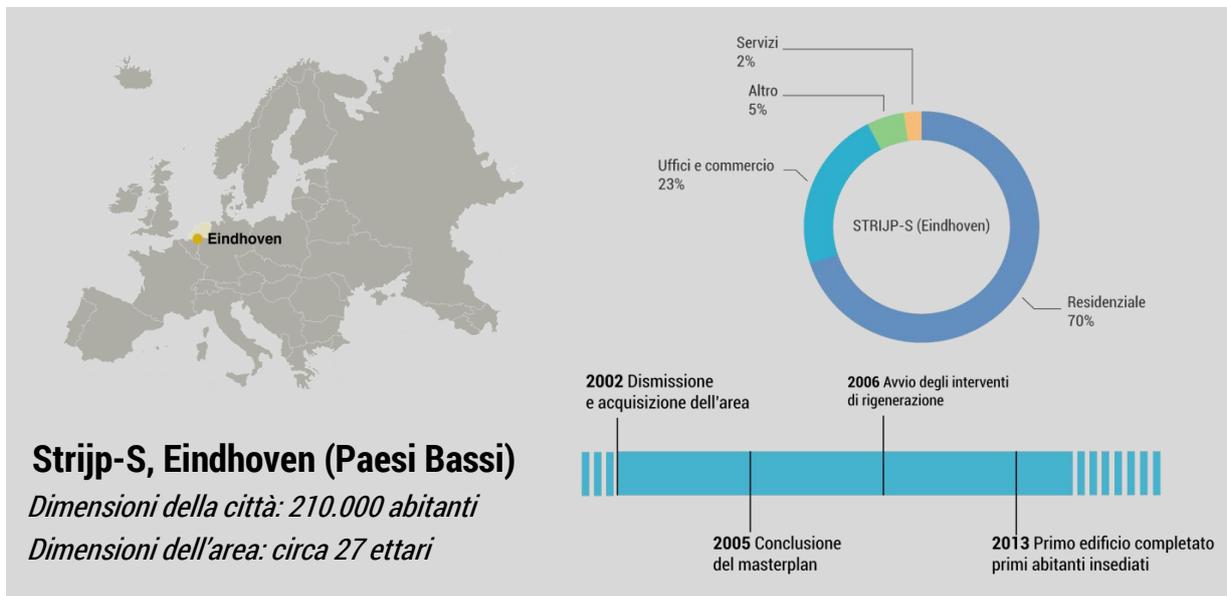
Galleria fotografica



AUDIS

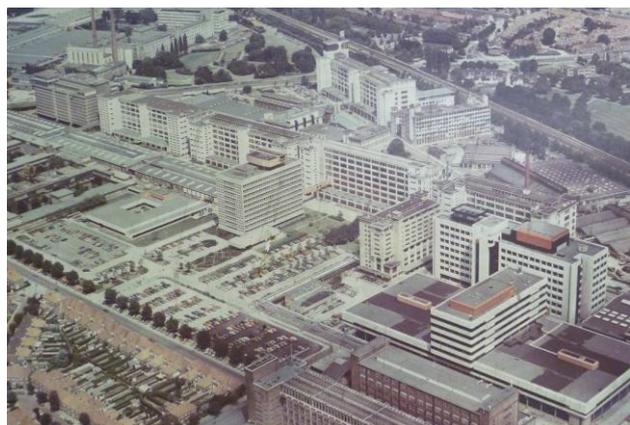
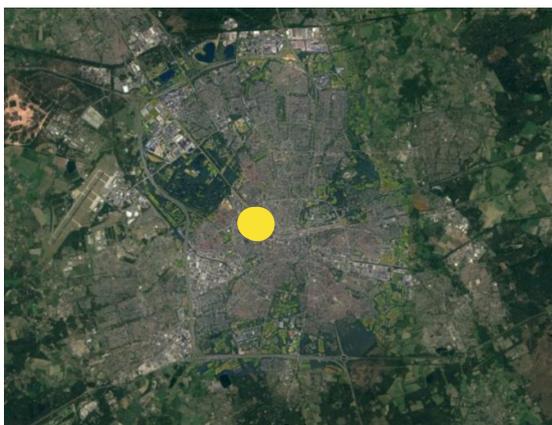
Associazione Aree
Urbane Dismesse





0 - Presentazione del caso di studio

Strijp-S è un quartiere nel distretto Strijp di Eindhoven nel quale, a partire dal 1916, la Philips ha realizzato il proprio quartier generale, costruendo un vasto parco industriale per la produzione prima di lampadine, e poi di altri apparecchi elettronici (come radio, televisori, etc.). Nel 1928 la produzione divenne completamente autosufficiente ("dalla sabbia al cliente" era un credo di Anton Philips), e l'insediamento assunse progressivamente la sua fisionomia attuale a forma triangolare, con la costruzione, nel periodo anteguerra, di grandi edifici industriali, magazzini e annessi tecnici, tutti di elevata qualità architettonica, destinati a diventare uno dei simboli della città stessa (gli edifici storici del triangolo costituiscono oggi nel loro insieme un monumento nazionale). L'area divenne rapidamente uno dei centri di ricerca più importanti al mondo, tanto che negli anni '70 venne soprannominata "la città proibita". A partire dagli anni '90 la Philips lasciò progressivamente l'area di Strijp-S, non più adeguata all'evoluzione industriale del gruppo, e nel 2000 si avviarono le prime discussioni per una nuova vocazione urbana da assegnare all'area, che presero presto la direzione di un suo recupero adattivo in un nuovo quartiere residenziale e di lavoro a forte vocazione creativa per la città di Eindhoven.



1 - Analisi delle condizioni di partenza

Proprietà dell'area: privata, con forte interessamento da parte del Comune a integrare la rigenerazione urbana dell'area all'interno delle principali linee di sviluppo della città e del territorio di Eindhoven. Nel 2004 il terreno è stato ceduto alla società mista pubblico-privata PSB (si veda punto 4), nell'ambito di un'operazione più ampia relativa allo spostamento delle attività della Philips in un'area più idonea.

2 - Analisi della filiera strategica

Strategia di livello regionale

Il sistema economico olandese è incentrato su tre grandi "porti": *Schiphol*, l'aeroporto internazionale di Amsterdam; *Seaport*, che è il porto di Rotterdam; e *Brainport*, il "porto dell'intelligenza", che corrisponde alla Regione di Eindhoven. Il nome deriva dall'enorme concentrazione di attività di ricerca e sviluppo, nonché di imprese tecnologiche, attive nel territorio; industrie come la Philips, ASML, FEI e DAF hanno costituito nel tempo un conglomerato industriale e dei servizi di livello mondiale, come testimoniano le invenzioni che qui hanno avuto luogo (il centro di ricerche Philips ha prodotto innovazioni rilevanti nel campo delle lampadine, delle tecnologie radio e delle televisioni, ha inventato i primi rasoi elettronici a lame rotanti, le audiocassette, i Compact Disk e i DVD, in collaborazione con la Sony, e ha contribuito alla tecnologia delle lampade a LED e dei raggi X ad uso medico).

Il grafico seguente ben riassume l'importanza del Brainport per l'economia olandese.

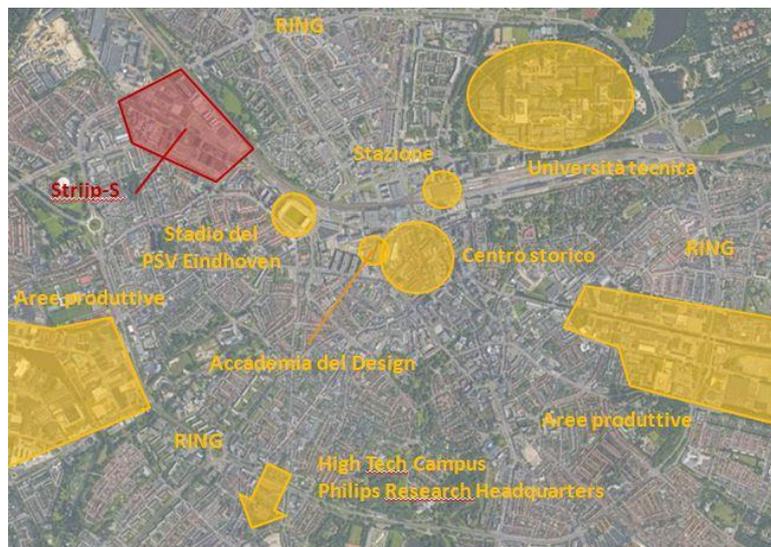


Durante la crisi degli anni '90, l'attitudine collaborativa tipica di questo territorio ha portato gli attori della regione ad avviare un programma di cooperazione pubblico-privata, sfociato nel 2006 con la creazione di *Brainport development*, un'agenzia di sviluppo economico, e dalla *Brainport foundation*, questi due soggetti sono partecipati dai 21 Comuni della regione, dalle Università locali, da PMI e grossi gruppi privati, e sono responsabili di generare e attuare la strategia collaborativa di sviluppo di Brainport Eindhoven. Questo contesto così fertile è stato precursore dell'idea di *open innovation*, oggi paradigma di riferimento per il mondo della ricerca, nel quale gli aspetti sociali, collaborativi e le reti orizzontali hanno assunto una rilevanza prima sconosciuta.



Strategia di livello urbano

La rilevanza cruciale degli aspetti sociali, relazionali e ambientali nell'innovazione ha guidato lo sviluppo urbano di Eindhoven ad affiancare alle tradizionali vocazioni per il business, la ricerca e lo sviluppo tecnologico un sempre maggiore investimento alle dimensioni immateriali e urbane della vita delle persone, quali il capitale umano e sociale, e la qualità di vita dell'ambiente costruito. In questo quadro, Eindhoven ha lanciato, agli inizi del 2000, la strategia "Expedition Eindhoven", finalizzata a massimizzare la capacità della città di attrarre fondi dai programmi di finanziamento Europeo come Horizon 2020, al fine di sostenere questa visione olistica dello sviluppo locale. La carta sottostante illustra il posizionamento dell'area rispetto al tessuto urbano della città, dal quale si evidenziano forti connessioni con un ecosistema urbano fatto di imprese, servizi e istituzioni integrate le une con le altre, tra cui sono da citare, per la loro rilevanza nel sistema Brainport, l'*High Tech Campus*, il campus del *High Tech Automotive*, l'Università Tecnica, l'Accademia del Design, e la nuova Facoltà di Architettura.



3 - Analisi dello sviluppo della visione strategica locale

La progressiva dismissione da parte della Philips dei fabbricati di Strijp-S è divenuta l'occasione per riaprire la "città proibita" alla cittadinanza di Eindhoven, rendendola il centro focale dell'evoluzione urbana futura della città. Si è quindi puntato su un nuovo quartiere residenziale multi-funzionale, ad alta densità e

vocazione creativa, con un sapore industriale dato dal recupero del patrimonio esistente e della sua storia, ma al tempo stesso, rendendolo capace di attrarre competenze e capacità imprenditoriali ad ampio spettro e da tutto il mondo, per cui è stato anche coniato il motto in inglese: *“Old Buildings, New Ideas.”*

Mappatura: si è concentrata sull'analisi del fabbisogno di “cittadini innovatori” necessari per popolare l'area e nutrire la crescita della città di Eindhoven. La mappatura non si è limitata a definire le coordinate di una creatività tradizionalmente intesa (es. imprenditori, professionisti, ricercatori, ecc.), ma si è rivolta a definire un ecosistema integrale dell'innovazione che ha investito anche il retail, la ristorazione e i servizi a supporto del quartiere, con l'obiettivo di trasformarlo in un *melting-pot* di cittadini innovatori.

Semina e nutrimento: per attrarre questo mercato potenzialmente molto vasto, la visione strategica elaborata per l'area punta a presentare Strijp-S come un ambiente di vita stimolante e coinvolgente, ricco di relazioni e opportunità, di servizi di alto livello capaci di soddisfare le richieste di una clientela mobile e per questo esigente, caratterizzato da un ottimo livello di connettività con l'ecosistema urbano e territoriale al suo intorno; un'area capace di proiettare verso il mondo, secondo la filosofia alla base del Brainport. A tal fine, centrale nella visione è stato il recupero degli edifici storici dell'area, le cui peculiari caratteristiche sono state valorizzate attraverso un'attenta opera di restauro adattivo.

Capitalizzazione: l'ecosistema generato in Strijp-S intende formare un volano per lo sviluppo complessivo di Eindhoven e della regione del Brainport, grazie alla grande densità di capitale umano accumulato nell'area, e alla rete di connessioni intrecciate da questa con il contesto socio-economico del territorio.

La visione parla quindi di un quartiere destinato a fare dell'innovazione la propria ragion d'essere: a Strijp-S ogni elemento è stato ripensato in termini innovativi, dalle tipologie di alloggio ai concept commerciali, dagli spazi pubblici alle modalità di lavoro, secondo un approccio che guarda alla vita stessa come a un percorso di innovazione permanente.

4 - Analisi del modello di governance

La rigenerazione dell'area è stata finanziata tramite gli investimenti privati di un importante sviluppatore, VolkerWessels, che ha vinto il bando di rigenerazione per l'area attivato da Philips nel 2001. Al fine di garantire al Comune di Eindhoven un ruolo di regia nell'operazione, e all'investitore una maggiore tutela dell'investimento, è stato creato un partenariato pubblico-privato costituito da VolkerWessels e dal Comune per la rigenerazione e successiva gestione dell'area, Park Strijp Beheer B. V. In questo modo il Comune di Eindhoven, risultando partner sia di PSB che di Brainport development, ha assunto un ruolo di armonizzatore dell'azione privata con la strategia complessiva su scala regionale e urbana.

5 - Analisi della decisione finale

Creazione, nel 2002, della società mista Park Strijp Beheer B. V. (PSB), che nello stesso anno ha acquisito il terreno dalla Philips per un prezzo di 120 milioni di €.

6 - Analisi della strategia operativa

Rapporti istituzionali: il nuovo quartiere è visto come il correlato indispensabile non solo del tessuto industriale del territorio, ma soprattutto del sistema di istituzioni che ne struttura e alimenta il potenziale di sviluppo, i quali concorrono, sotto la regia di Brainport, ad alimentare quel sottofondo di opportunità e stimoli che sono richiesti per attrarre sull'area una platea di innovatori internazionali.

Networking strategico: per accrescere l'efficacia della rigenerazione di Strijp-S, PSB ha coinvolto come partner esterni *Spoorzone BV* (una cooperazione tra VolkerWessels e ING, una banca olandese); *Trudo* (una compagnia di social housing); *Woonbedrijf* (una agenzia di social housing) e *de Koning Beleggingen BV* (una compagnia di investimenti).

Si prevede inoltre che gli abitanti di Strijp-S possano trovare opportunità di sviluppo professionale e imprenditoriale grazie al dinamico tessuto di piccole e grandi imprese del Brainport, e alla sua capacità di continuare a generare imprenditorialità innovativa. In questo senso, Strijp-S è concepito come un vero e proprio incubatore di innovazione a 360 gradi (idee, relazioni, strategie, ecc.).

Flussi e strumenti finanziari: *Non sono state reperite informazioni a riguardo.*

Fattori di innesco: È stato deciso lo spostamento in Strijp-S della Dutch Design Week, uno degli eventi di design più importanti al mondo, capace di attrarre migliaia di persone. Altri festival portati sull'area sono l'*Art and Tech STRP festival* e il *Glow NXT LightArt*.

Inoltre, si è scommesso molto su un utilizzo sperimentale nell'area dei prodotti innovativi dell'industria locale, con particolare riferimento al tema dell'illuminazione, in modo da rendere il quartiere stesso un manifesto vivente delle potenzialità di Brainport Endhoven.

Lo stesso approccio è stato seguito anche in relazione agli spazi verdi, pensati come una vetrina delle capacità progettuali e tecniche della vivaistica olandese.

Meccanismi di amplificazione: PSB ha assunto un ruolo innovativo di gestione dell'area rigenerata, nella quale la figura tradizionale del costruttore viene evoluta in quella di fornitore di servizi avanzati per la comunità. Nel caso di Strijp-S, ad esempio, è stata posta notevole attenzione a rendere l'area viva sin da subito tramite l'organizzazione di mercati, eventi culturali e sociali, sfruttando l'ampia dotazione di spazi pubblici e ibridi previsti nel programma di rigenerazione dal masterplan strategico (si veda punto 7). A tal fine, nel 2008 PSB ha creato il *Cultuurfonds Strijp-S*, un fondo pubblico-privato con capitale di 3 milioni di euro finalizzato a stimolare iniziative ed eventi creativi e culturali sull'area, con finanziamenti compresi tra 5.000€ e 25.000€ a progetto.

Bandi nazionali ed europei: Expedition Eindhoven è riuscita a raccogliere circa 20 milioni di euro in progetti europei destinati sull'area; tra questi vanno ricordati il prestigioso ruolo di Eindhoven come Lighthouse City del programma "Smart Cities and Communities" di H2020, e il progetto Light-S relativo all'illuminazione pubblica di Strijp-S. Questa è stata concepita come un "Living Lab", un'esperienza luminosa che pone al proprio centro l'interazione delle persone con il proprio contesto. A tal fine è stato attivato il così detto "Lux-Lab", nel corso del quale, insieme con gli abitanti, sono stati progettati diversi

scenari di illuminazione, associati a possibili pattern di comportamento. Grazie all'integrazione dei prodotti a led più innovativi con una rete sensoristica supportata da un sistema intelligente, si è ottenuto un risultato nel quale sono le persone stesse a controllare l'atmosfera luminosa dello spazio pubblico, sulla base del comportamento che queste assumono, il che consente di produrre effetti sempre mutevoli e sensibili alle interazioni umane. Si tratta di un nuovo standard di qualità dell'illuminazione pubblica, che è valso ad Eindhoven il soprannome di "Città della Luce".

Coinvolgimento civico: L'esigenza di evolvere rapidamente un bacino di abitanti provenienti da tutto il mondo in una comunità di pratiche coesa e inclusiva è stato posto sin da subito come un obiettivo principale. Per questa ragione, sono state fondate due associazioni di abitanti (*Loftbewoner-S* e *MijnSAS-3*) che quattro volte l'anno discutono con PSB di problemi e idee riguardanti il quartiere.

7 - Analisi del masterplan strategico incrementale

Nel 2002 la PSB ha commissionato un masterplan allo studio di architettura West 8, il quale è stato sviluppato, d'intesa con PSB, fino al 2005; questo masterplan è stato poi tradotto in un piano urbanistico dal Comune, d'intesa con la Provincia, rendendo possibile l'avvio della rigenerazione a partire dal 2006. Il masterplan prevede due livelli di azione principali: il recupero e la trasformazione conservativa degli edifici industriali esistenti nel triangolo, e un ampio programma di nuove edificazioni da realizzare sopra i vasti spazi aperti lasciati in eredità dalla precedente configurazione industriale (piazzali, parcheggi, edifici tecnici, ecc.), e che rafforzeranno l'immagine urbana dell'area. Elementi caratterizzanti il masterplan:

- presenza di edifici storici e di nuove edificazioni sulle vaste aree vuote a disposizione;
- mix funzionale: è previsto che il quartiere ospiterà 2.500 nuove abitazioni, 92.000 mq di uffici, e 63.000 mq di servizi, commercio ed altro, inclusi una sala eventi da 8.000 posti e 5.000 posti auto.
- sviluppo di tipologie e modalità abitative innovative (es.: case atelier ad allestimento flessibile, co-housing, ecc.), fruttando e valorizzando gli ampi spazi a disposizione negli edifici storici;
- accento sulla mobilità sostenibile: il quartiere è molto ben connesso a tutti le reti di mobilità pubblica (bus, tram, piste ciclabili), e sorge a distanza pedonale dal centro storico, dalla stazione e dallo stadio del calcio; al suo interno è stata data ampia prevalenza agli spostamenti non carrabili.
- attenzione per il verde pubblico: ampia spina parco al cuore del quartiere, pensata come un giardino che vive durante le diverse stagioni dell'anno;
- attenzione per gli spazi pubblici: sono previste cinque piazze, posizionate in modo da valorizzare alcuni piccoli edifici storici recuperati ad usi pubblici innovativi (luoghi per la ristorazione, ateliers, spazi di esposizione, e uno studio di moda);
- configurazione "a corte" dei nuovi blocchi residenziali, in modo da costituire un tessuto di spazi semi-pubblici capace di generare un effetto urbano complesso, variegato e intrigante;
- rilevanza data ai servizi che concorrono ad accrescere la qualità della vita: abbondante presenza di *horeca* (categoria olandese che riunisce le funzioni di hotel, ristoranti e caffè), di esercizi commerciali concepiti come *concept stores* innovativi, e di spazi stimolanti, come la *Ontdektfabriek*, la "fabbrica della scoperta", rivolta ai più piccoli;

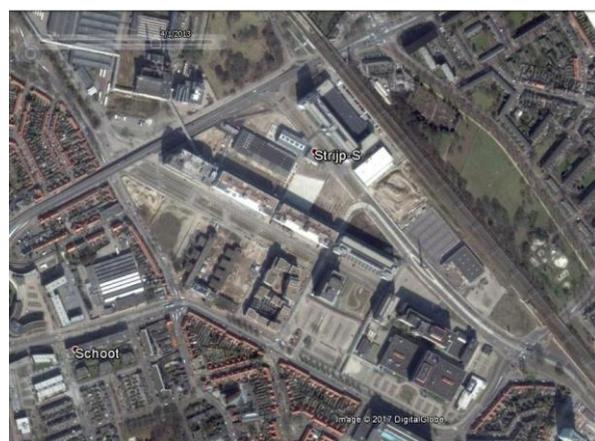
- ampia presenza di spazi di lavoro collaborativo (co-working) inseriti nella rete internazionale *Seats2Meet*, nella quale viene chiesta ai partecipanti una condivisione attiva delle proprie competenze ed esperienze professionali; modalità innovative di occupazione degli immobili: dalla wi-fi inclusa nei costi di affitto, alla possibilità di un finanziamento di “*rent-to-buy*” offerto direttamente dal costruttore, come alternativa al mutuo bancario.



8 - Analisi della fase di attuazione

Tempistiche previste inizialmente per l'attuazione: 2003-2020. Il recupero degli edifici storici è andato di pari passo con le nuove edificazioni, secondo questa tempistica: Blocco “Anton & Gerard” (restauro): completato nel 2013; Blocco “SAS-3” (nuovo): 2013; Klokgebouw (restauro): 2014; Blocco “Space-S” (nuovo): 2017, Blocco 61 e 63 (nuovo): 2017; Blocco 59 (nuovo): 2018; Veemgebouw (storico): in corso.

Nel frattempo, è stata realizzata anche buona parte della nuova edificazione; le immagini seguenti propongono lo stato di avanzamento degli interventi alla fine del 2005 (situazione pre-intervento), nel 2009, 2013, e nel 2017. Gli abitanti di Strijp-S sono passati dai 185 del 2013 ai 1.665 al 1° gennaio 2019; il profilo degli abitanti è molto giovane (78.2% hanno un'età compresa tra i 20 e i 34 anni). Le imprese insediate sono oltre 300.



Capitalizzazione. Lo sviluppo di Strijp-S ha avuto un effetto rilevante sulla città; con Strijp-S è stato infatti creato uno spazio fisico e mentale nel quale mostrare nuovi modelli e concetti capace di suscitare nuove energie urbane. Come conseguenza, Eindhoven è stata nominata *"Comunità Intelligente"* del 2011, e *città più inventiva al mondo* del 2013.

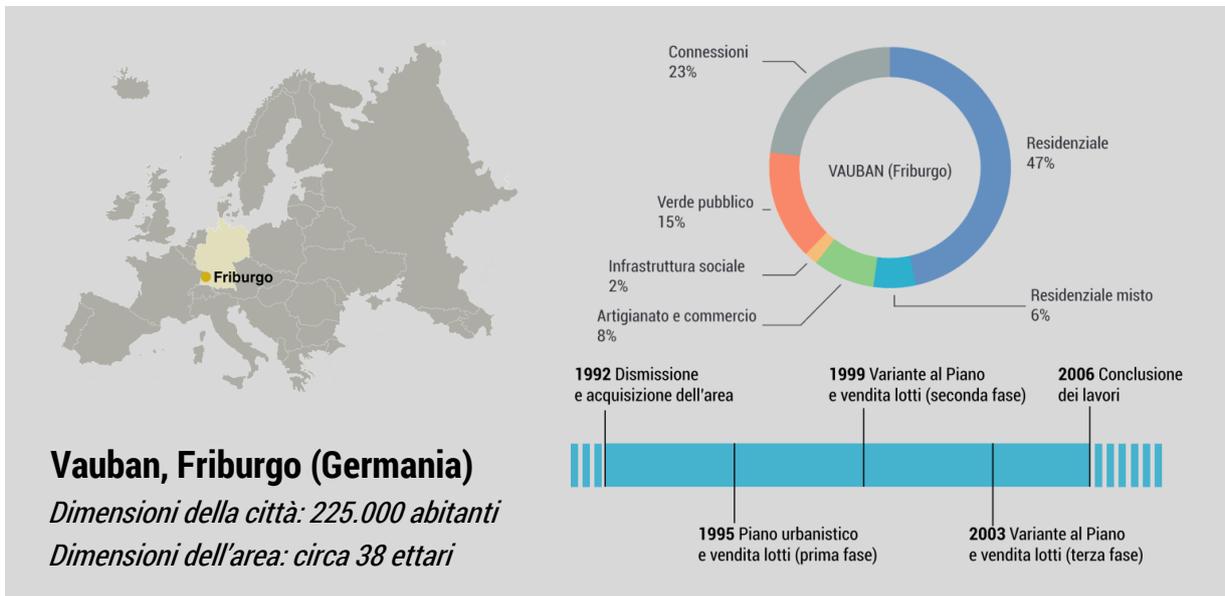
Galleria fotografica



AUDIS

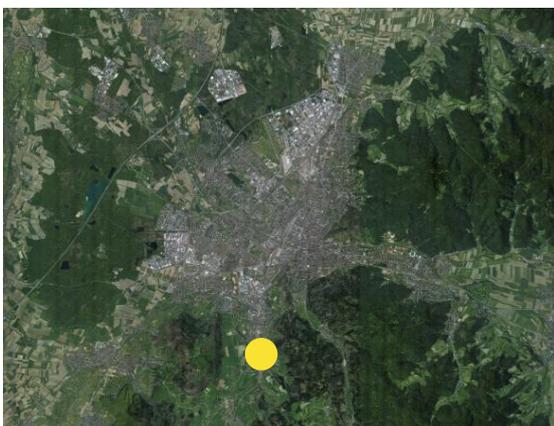
Associazione Aree
Urbane Dismesse





0 - Presentazione del caso di studio

Vauban è un'ex area militare che sorge nei margini urbani a sud della città di Friburgo, una piccola città universitaria del sud ovest della Germania, vicina alla Svizzera e alla Francia. L'area ospitava una caserma dell'esercito francese, dedicata all'ingegnere militare Vauban cui si deve, nel 1665, il primo insediamento militare nella zona, nonché una forte impronta urbanistica sulla città di Friburgo; l'intero comparto edilizio presente risale invece agli '30 del Novecento. Nel secondo dopoguerra l'area è entrata in possesso dell'esercito, che l'ha utilizzata fino al 1992, anno in cui è stata dismessa. Già dal 1993 alcuni edifici sono stati occupati da parte di diversi soggetti locali, tra cui un'associazione di attivisti, il SUSI (*Selbstorganisierte unabhängige Siedlungsinitiative* - iniziativa abitativa indipendente), creata con l'obiettivo di promuovere alternative abitative di comunità. A partire dal 1992 il Comune di Friburgo ha promosso la trasformazione dell'area in un quartiere a destinazione prevalentemente residenziale, con elevati standard di qualità e di sostenibilità ambientale e sociale.



1 - Analisi delle condizioni di partenza

Proprietà dell'area / compatibilità del quadro normativo e pianificatorio. Il sito, di proprietà dell'esercito, era identificato nella disciplina urbanistica tedesca come "area di trasformazione urbana non soggetta a previsioni", tale da necessitare, quindi, uno specifico piano urbanistico per poter essere trasformata.

Espressione preliminare dell'impegno da parte del promotore. L'area viene ceduta all'autorità federale tedesca dall'esercito; nel 1992 viene acquistata direttamente dal Comune di Friburgo per 20 milioni di euro, con l'obiettivo di poterne controllare la rigenerazione secondo una visione strategica in gran parte già maturata in precedenza.

2 - Analisi della filiera strategica

Strategia di livello nazionale

L'azione di rigenerazione dell'area si inserisce in una strategia di livello nazionale volta a promuovere nuovi modelli di pianificazione basati sulla sostenibilità sociale. In particolare, il finanziamento iniziale del processo di rigenerazione è stato ottenuto dal programma *Soziale Stadt*, varato dal governo federale in accordo con i Länder e i Comuni alla fine degli anni Novanta, e destinato espressamente ai "quartieri con particolari esigenze di sviluppo". L'intento del programma è di migliorare la pianificazione dei quartieri attraverso il coinvolgimento dei portatori di interesse locali (residenti, imprese, associazioni e istituzioni), con un'attenzione specifica all'ascolto delle istanze provenienti dalle popolazioni più vulnerabili.

Strategia di livello regionale e urbano

Le politiche urbane di Friburgo sin dagli anni '80 hanno perseguito obiettivi di sostenibilità ambientale, alle quali, in tempi più recenti, si è aggiunta la sfida connessa alla forte crescita della domanda di abitazioni; una sfida che l'amministrazione ha affrontato cercando di non alimentare una crescita incontrollata della città, ma di promuovere invece uno sviluppo omogeneo, sostenibile e di qualità. L'amministrazione decide quindi di concentrare l'offerta di alloggi in due aree da rigenerare, il *Riesefeld* e il *Vauban*, destinate ad accogliere, rispettivamente, 10.000 e 5.000 abitanti; a tal fine, Friburgo ha fatto ricorso a due programmi regionali, il *Komreg* e il *Pfif*. Il primo è finalizzato a favorire il coordinamento dello sviluppo urbano sostenibile, mentre il secondo ha individuato nuovi standard qualitativi e strumenti di attuazione che consentano uno sviluppo urbano più diversificato, fra i quali delle linee guida sul tema della pianificazione partecipata. L'obiettivo da parte del Comune di promuovere progetti di rigenerazione per ovviare alla questione abitativa si è unita dunque alla volontà di applicare politiche innovative di livello sopra-ordinato volte a coniugare sostenibilità ambientale e sociale dello sviluppo urbano.

3 - Analisi dello sviluppo della visione strategica locale

La visione strategica locale si è caratterizzata fin da subito per la volontà di fare dell'intervento sull'area Vauban un progetto pilota capace di proporsi come un modello pianificatorio virtuoso a livello nazionale. La strategia di rigenerazione dell'area può essere riassunta tramite i seguenti passaggi:

Mappatura dei fabbisogni residenziali espressi dal territorio, che ha consentito di avviare i rapporti istituzionali, fin da prima della dismissione dell'area, con l'Università di Friburgo, al fine di realizzare sull'area un'ampia offerta ricettiva rivolta agli studenti.

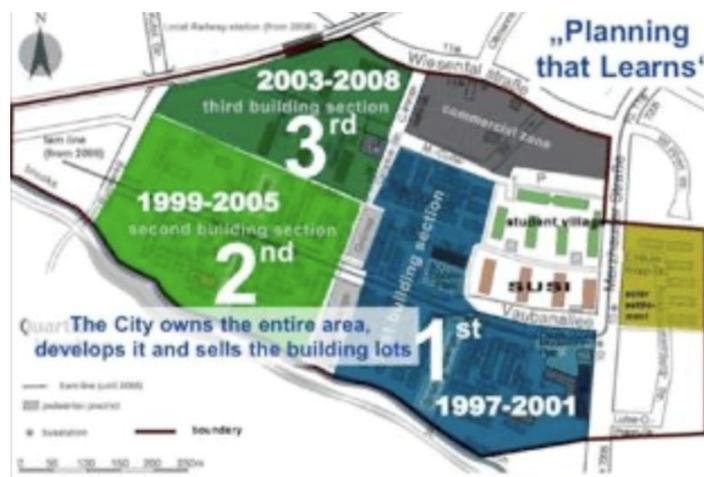
Semina e Nutrimento: verso la fine del 1994 è stato attivato il "Forum Vauban", un organo partecipativo finalizzato ad un ampio coinvolgimento della cittadinanza nel percorso di pianificazione dell'area; il Forum, guidato direttamente dall'amministrazione con l'affiancamento di un gruppo di progettisti, ha seguito un inedito approccio definito come "*learning while planning*", ovvero "apprendimento durante la pianificazione", finalizzato a includere progressivamente nelle previsioni del piano le necessità e le esigenze dei suoi futuri abitanti e dei cittadini in generale. Il Forum è stato inoltre anche un incubatore per l'attivazione o la formazione di BauGruppen, ovvero cooperative di abitanti che hanno contribuito in maniera determinante alla rigenerazione dell'area.

Lo sviluppo delle azioni di riprogrammazione dell'area ha finito per innescare un conflitto tra l'Amministrazione e gli attivisti del SUSI, già insediati informalmente nell'area, e inizialmente non coinvolti nel Forum; tale conflitto si è concluso con l'apertura di una trattativa che ha portato ad integrare nella visione strategica per l'area molte delle loro istanze, con particolare riferimento a temi come l'autocostruzione e l'abitare di comunità, sui quali si è registrata una forte convergenza tra le intenzioni del SUSI e dei BauGruppen, che ha portato a delineare sempre più la rigenerazione dell'area come impresa di comunità. Il coinvolgimento programmatico della comunità locale ha quindi consentito la creazione di consenso su un progetto costruito insieme ai cittadini, e condiviso con tutti i principali attori del territorio, e ha costituito un fattore determinante per la diffusione delle possibilità di sviluppo di questo comparto urbano. Gli obiettivi generali della visione locale possono essere riassunti come segue:

- soddisfacimento della domanda abitativa attraverso la veicolazione dell'offerta sul quartiere;
- scoraggiamento delle speculazioni, a favore di uno sviluppo diversificato delle tipologie insediate e della qualità costruttiva;
- condivisione di obiettivi e azioni con la cittadinanza, adottando un approccio di co-pianificazione tramite un lungo percorso partecipativo, e di "*learning while planning*";
- coinvolgimento della cittadinanza anche nella gestione e manutenzione dell'area trasformata;
- sostenibilità ambientale come principio cardine dello sviluppo dell'area.

4 - Analisi del modello di governance

Il soggetto promotore e attuatore dell'intera operazione di rigenerazione è stato il Comune di Friburgo; non è stata costituita quindi alcuna società di scopo, né con l'Università né con gli altri attori: si è scelta invece la strada che ha consentito all'amministrazione di poter esercitare un controllo diretto sulle attività di co-pianificazione e di sviluppo dell'area. Inoltre, la conduzione in prima persona del processo di coinvolgimento della comunità locale nella definizione della visione futura dell'area è servito anche come strumento per individuare gli attori economici maggiormente propensi a investire nella sua trasformazione, sollevando il Comune da impegni diretti di questo tipo.



5 - Analisi della decisione finale

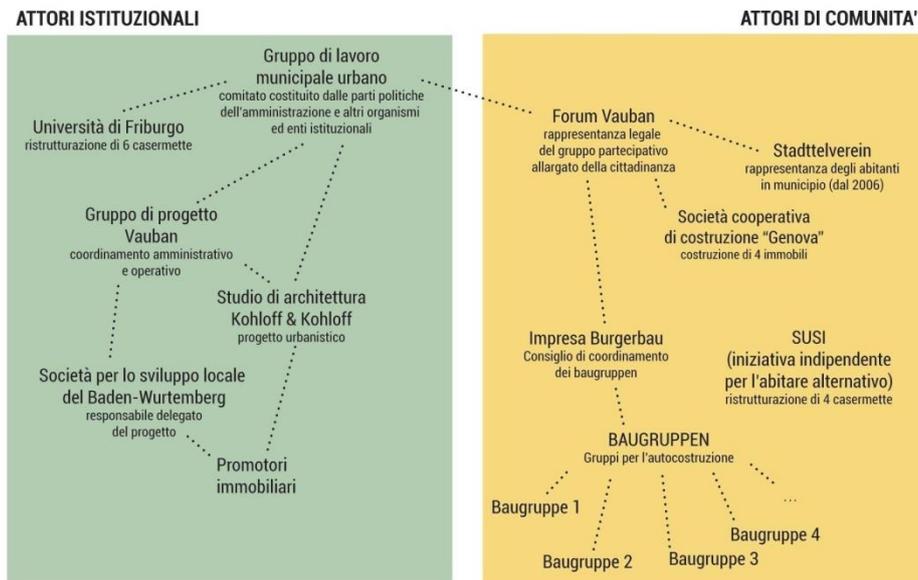
Approvazione, nel 1995, del piano urbanistico base per l'area, che a quella data era ancora indicata nel Piano Comunale come "area di trasformazione non soggetta a previsioni". A tal fine, è stato indetto un concorso di urbanistica, vinto dallo studio di architettura Kohloff&Kohloff, che in seguito è entrato a far parte del gruppo di coordinamento dell'intera operazione. Il piano approvato nel 1995 è stato quindi sottoposto al Forum Vauban, per il suo progressivo affinamento.

6 - Analisi della strategia operativa

Rapporti istituzionali. Le sinergie con gli enti sovralocali (Regione Friburgo e Land del Baden Württemberg) e con il governo federale sono state messe in atto dall'amministrazione comunale ancora prima di prendere decisioni definitive in merito all'acquisizione dell'area. Il rapporto con l'Università ha portato alla cessione da parte del Comune di sei edifici militari al Dipartimento per i Servizi agli Studenti, che vi ha realizzato 600 alloggi; gli interventi su questi edifici si sono svolti contemporaneamente alle attività di co-pianificazione dell'area.

Networking strategico. L'operazione è stata caratterizzata da un percorso di individuazione dei principali stakeholders sul territorio che ha consentito la costruzione di una rete di attori interessati, oltretutto di

potenziali investitori. Tra questi, si distinguono in particolare i BauGruppen e la cooperativa di costruzione "Genova", responsabili da soli dello sviluppo di circa il 70% delle nuove costruzioni.



Flussi e strumenti finanziari. Finanziamenti e supporto strategico/normativo sono derivati da programmi sovralocali sia federali che regionali (*Soziale Stadt, Komreg e Pfif*); i finanziamenti sono stati erogati sia in modalità a fondo perduto, sia, per la maggior parte, come prestiti agevolati che il Comune ha dovuto rimborsare a valle del completamento dell'operazione. *Non si sono reperite informazioni circa l'ammontare dei fondi complessivi messi a disposizione, né su quelli investiti dai soggetti operanti sull'area.*

Fattori di innesco. L'avvio del processo è quasi interamente dovuto alla volontà politica dell'amministrazione, che ha portato, nella fase iniziale, ad un approccio fondamentalmente top-down. Sin dai primi tempi dopo la dismissione dell'area un ruolo centrale ha avuto anche il SUSI, che occupando alcuni edifici dell'ex caserma, ha suscitato un importante dibattito a livello cittadino sui temi sociali della rigenerazione. A seguito del confronto con l'amministrazione, quattro edifici nell'area sono stati messi a disposizione del SUSI, che su di essi ha sviluppato un proprio percorso di progettazione autonomo.

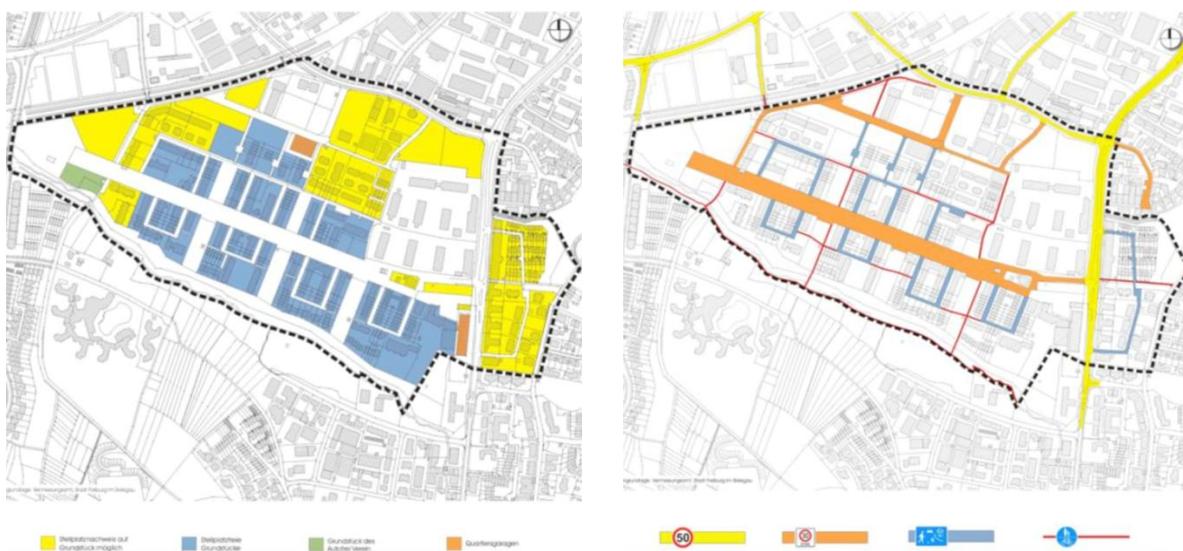
Coinvolgimento civico. Strutturazione, nel 1994, di un comitato consultivo di cittadini interessati, il Forum Vauban, finanziato principalmente da contributi pubblici, e in seguito anche da fondi europei, e sciolto soltanto nel 2004. Il Forum costituiva un soggetto giuridico autonomo, che ha consentito di concretizzare e rafforzare il coinvolgimento del territorio nella pianificazione del quartiere, affiancando in modo continuativo la progettazione dell'area con incontri mensili per tutta la durata del processo di trasformazione. A rigenerazione conclusa, il Forum è stato sostituito dal Stadttelverein, una rappresentanza degli abitanti del quartiere presso il Municipio.

Bandi europei. Negli anni 1997-1999 il Forum Vauban ha ricevuto un sostegno finanziario da parte dell'UE nell'ambito del programma LIFE 97 *Realisation of the Sustainable Model City, District Vauban* per i suoi obiettivi di progettazione partecipata, sostenibilità energetica degli edifici e mobilità sostenibile.

7 - Analisi del masterplan strategico incrementale

I principali contenuti del piano urbanistico del Vauban sono i seguenti:

- quartiere pensato per famiglie e bambini, con particolare attenzione alla sicurezza e all'uso innovativo dello spazio pubblico;
- mix funzionale e servizi diffusi per la socialità, la cultura: presente una grande quantità di servizi sociali, distribuiti su distanze brevi, raggiungibili a piedi;
- promozione di un equilibrio fra spazi di lavoro e spazi per svago e socialità;
- priorità assegnata alla mobilità dolce e sostenibile: le strade hanno ingresso ristretto al solo accesso alla propria abitazione per le auto, con una densità d'uso dell'auto molto bassa: le strade sono principalmente usate come spazi di socialità; il quartiere ha un'elevata permeabilità al passaggio pedonale e ciclabile, con diversi accessi; è inoltre facilmente accessibile dal centro, con un viaggio in tram di circa 15 minuti;
- divisione dei terreni in lotti di dimensioni ridotte, con assegnazione preferenziale a piccoli costruttori privati con progetti di costruzione cooperativa;
- cogenerazione e impianti di riscaldamento a breve distanza;
- uso di materiali da costruzione ecologici e sfruttamento dell'energia solare;
- mantenimento di una permeabilità del terreno elevata;
- co-progettazione e co-gestione del verde pubblico.



8 - Analisi della fase di attuazione

Già nel 1992 il Comune cedeva all'Università di Friburgo sei edifici, a perfezionamento di un accordo pregresso il cui concretizzarsi è il fattore che ha reso possibile l'avvio dell'intera operazione e l'impegno finanziario del Comune nell'acquisto dell'area; quattro ulteriori edifici sono invece stati ceduti al SUSI nel 1993. Nella parte rimanente dell'area si è proceduto all'implementazione del masterplan di Kohloff&Kohloff a seguito della sua approvazione nel 1995, istituendo un ufficio di piano con 5 persone dedicate, e con l'assistenza dell'Ufficio regionale per l'edilizia di Stoccarda (capitale del Baden-Württemberg). Il responsabile dell'ufficio di piano, Wulf Daseking, ha coordinato le sue attività in stretta sinergia con il Forum Vauban. L'approccio "learning while planning" ha richiesto la messa in campo in più momenti di strumenti normativi che consentissero modifiche e flessibilità alla pianificazione classica (Varianti di Piano): in particolare, sono state sviluppate due varianti del piano, rispettivamente nel 1999 e nel 2003. Il Comune di Friburgo si è impegnato direttamente nelle opere di bonifica, demolizione e urbanizzazione dei terreni, e nella loro successiva vendita in piccoli lotti alle cooperative locali ad un prezzo sufficiente a ripagare l'investimento iniziale. La vendita diretta ai Baugruppen è stata realizzata in tre fasi distinte: la prima secondo le previsioni del piano urbanistico di base, la seconda e la terza in corrispondenza rispettivamente della prima e della seconda variante.



Questa strategia di rigenerazione ha aumentato considerevolmente il tempo complessivo necessario per la pianificazione (3 anni) e quindi, per la conclusione degli interventi, rispetto ad altre possibilità di mercato, ma ha consentito di ottenere in cambio un'elevata qualità urbana, progettuale, ambientale e sociale. Il processo di trasformazione è stato completato circa 14 anni dopo la dismissione, con la riconversione del 100% delle aree a destinazioni d'uso nuove.

Capitalizzazione. Il percorso ha visto il coinvolgimento di numerosi attori territoriali, ma soprattutto la partecipazione della cittadinanza e degli investitori interessati. Questo ha consentito di generare un capitale sociale prezioso per un quartiere che ora viene annoverato fra i modelli di sostenibilità ambientale, urbana e sociale a livello mondiale, in particolare grazie all'elevata qualità della vita e alla grande attenzione alla sostenibilità degli spazi urbani e degli edifici stessi (con più di 300 abitazioni certificate EnergyPlus e PassivHaus).

Galleria fotografica



AUDIS

Associazione Aree
Urbane Dismesse



4. Confronto e conclusioni

Il confronto tra i casi di studio analizzati viene svolto secondo i seguenti macro-campi, che indagano rispettivamente i soggetti che hanno assunto un ruolo di regia o di promozione dell'operazione di rigenerazione nel suo complesso, i sistemi di relazioni costituiti dal soggetto promotore per nutrire il processo di rigenerazione (relazioni della filiera istituzionale, relazioni pubblico-private e relazioni con la comunità), e il modello di rigenerazione messo in atto (modalità di sviluppo della visione strategica locale, architettura della strategia e contenuti urbanistici della trasformazione). Per ognuno di questi campi verrà svolta una breve trattazione comparata tra i casi di studio, che consentirà di mettere in evidenza l'articolazione delle opzioni e delle possibilità analizzate, il loro situarsi in uno specifico contesto locale, e le dinamiche di stimoli e sollecitazioni che, opportunamente governate, hanno prodotto l'energia necessaria per portare a successo questi difficili processi di rigenerazione urbana.

A. Individuazione del regista/soggetto promotore dell'operazione

In tutti e tre i casi il regista/soggetto promotore dell'operazione di rigenerazione è stata l'amministrazione locale, e nella fattispecie:

- Città Metropolitana di Nantes, in qualità di socio di maggioranza di SAMOA;
- Comune di Eindhoven, in qualità di regista all'interno del PSB, partenariato pubblico/privato tra il Comune e uno sviluppatore privato; un ruolo determinante nella promozione dell'operazione è da assegnare anche alla Philips, che prima della dismissione dell'area avvia una procedura per l'individuazione dello sviluppatore privato per la valorizzazione immobiliare della stessa;
- Comune di Friburgo, in quanto soggetto gestore diretto.

B. Confronto tra sistemi di relazioni

1. Relazioni della filiera istituzionale

Tutti e tre i casi evidenziano la costruzione di una solida filiera istituzionale verticale, dove i rapporti sono improntati a **uno spirito di collaborazione e alla ricerca attiva di una convergenza tra interessi**.

Nel caso di Nantes si può addirittura parlare di una co-evoluzione dell'azione istituzionale multi-livello; infatti, l'idea di rendere l'isola una nuova centralità sulla Loira di rilievo metropolitano risale al 1995, e per certi versi anticipa le direzioni di sviluppo d'area vasta che si sedimenteranno progressivamente sino a concretizzarsi nello SCOT approvato nel 2007. A conferma di questo, il 2003 vede contemporaneamente la nascita del *Syndicat* misto per la creazione dello SCOT e la fondazione di SAMOA, entrambi partecipati dalla città metropolitana di Nantes. In questo quadro, di notevole rilievo è stata la creazione di una filiera istituzionale "orizzontale", che ha permesso di ampliare i confini della città metropolitana a un'area molto più ampia, estesa ad includere non solo la polarità metropolitana di Saint Nazaire, ma anche altre unioni di Comuni che hanno garantito continuità territoriale alla progettazione strategica su scala regionale. A tal

fine, il ruolo della Regione quale ente sopra-ordinato è stato principalmente quello di assistere con supporto strategico, tecnico e scientifico la formulazione dello SCOT, del quale l'opera di rigenerazione urbana avviata nel frattempo sull'Île de Nantes è divenuta uno dei progetti strategici più importanti. Questo fattore è ben rispecchiato dalla composizione societaria di SAMOA, nella quale, oltre a un ruolo dominante della Città Metropolitana di Nantes, sono presenti con piccole quote anche la Regione e tutti i soggetti che compongono il *Syndicat* dello SCOT.

Anche nel caso di Eindhoven si può parlare di uno sviluppo parallelo e convergente nell'azione dei diversi livelli istituzionali. La rigenerazione di Strijp-S è stata vista, infatti, fin da subito come un'opportunità da parte dell'intero sistema regionale del Brainport, e al tempo stesso, come un'occasione da non perdere per lo sviluppo urbanistico della città di Eindhoven. Questa duplice ambizione è stata armonizzata grazie al ruolo assunto dal Comune, in quanto partecipa sia del PSB, la società incaricata della rigenerazione di Strijp-S, fondata nel 2002 come partenariato pubblico-privato, sia Brainport Development, la società di sviluppo nata nel 2006 per coordinare la strategia di sviluppo regionale. Inoltre, sempre ad Eindhoven, Comune e Provincia hanno cooperato nella traduzione del masterplan strategico sviluppato per l'area nel piano urbanistico attuativo che ha reso possibile l'avvio dei lavori.

A Friburgo l'esistenza di una filiera istituzionale collaborativa ha consentito un passaggio senza strappi della proprietà dell'area dall'Esercito al Governo Federale prima, e da questo al Comune poi. Quest'ultimo passaggio, in particolare, è maturato non appena si sono concretizzate le opportune condizioni di sostenibilità finanziaria per l'acquisto oneroso da parte del Comune: in questo caso la disponibilità ad un investimento diretto da parte dell'Università locale nell'area, con la quale il Comune aveva attivato con ampio anticipo i rapporti necessari. Inoltre, il Comune ha avuto accesso a diversi programmi, sia di carattere nazionale che regionale, al fine di contribuire al finanziamento del processo di rigenerazione.

È infine da sottolineare come sia nel caso di Eindhoven che di Friburgo l'anno di dismissione dell'area coincida con l'anno di avvio del percorso di rigenerazione: e questo è indubbio segno di una accorta programmazione e dell'attivazione pregressa sia di canali di dialogo con la proprietà, sia di una cornice strategica sufficientemente forte da sostenere una rapida maturazione del processo di rigenerazione.

2. Relazioni pubblico-private

In tutti e tre i casi, pur così diversi nei modelli di gestione e nei ruoli del pubblico e del privato, le relazioni tra parti pubbliche e private sono state improntate sin da subito a una grande chiarezza, grazie alla definizione di un insieme di regole condivise in cui ciascuno è tenuto a fare la propria parte.

Nel caso di Nantes si è osservata una transizione da un soggetto di natura mista (SAMOA come SEM) a uno esclusivamente pubblico (SAMOA SPLA), al quale è stato affidato il compito di creare le condizioni materiali per catalizzare e coordinare gli investimenti anche delle parti private. Nel caso di Eindhoven, tramite la creazione di PSB si è inteso affiancare all'investitore privato, che ha svolto il ruolo di *general contractor* per l'intera operazione, il Comune con funzioni di regia e gestione, al fine da tutelare il rilevante interesse pubblico espresso per quell'area sia a livello sia locale che regionale. Nel caso di Friburgo è stato

il Comune in prima persona a svolgere un ruolo attivo nella ricerca di soggetti privati, con particolare riferimento alle cooperative di abitanti e di autocostruzione (come i BauGruppen), quali target primari per l'opera di rigenerazione (si veda punto successivo).

In tutti questi casi il soggetto pubblico ha giocato un ruolo non di "semplice" guardiano delle regole del gioco, ma di depositario e custode principale dell'azione strategica, nonché di promotore dell'azione rigeneratrice e di attore proattivo nella risoluzione dei problemi man mano che si sono presentati.

3. Relazioni con la comunità locale

Nei casi di Nantes e di Eindhoven il processo di rigenerazione affonda le sue radici in una programmazione molto strutturata, il valore della quale ha ricevuto una investitura di tipo politico da parte della comunità locale. La relazione diretta con la comunità è stata dunque prevalentemente di tipo ex-post, conseguentemente ad un'accettazione di fondo degli indirizzi fondamentali della rigenerazione, resa possibile anche per via di un'abitudine consolidata da parte dei cittadini verso temi e linguaggi di tipo identitario. Ad esempio, la storia del Brainport, motivo di orgoglio per Eindhoven, è pienamente rispecchiata nella rigenerazione di Strijp-S; mentre il tema creativo, entrato a Nantes spontaneamente, ha dimostrato di poter diventare in tempi rapidi parte integrante dell'identità locale, forse in risposta ad una necessità avvertita da tempo in una città post-industriale in cerca di una nuova "missione urbana". In entrambi i casi, ad ogni modo, la rigenerazione urbana ha posto molta cura a lavorare sulla costruzione di comunità e di un nuovo senso di identità; ad Eindhoven, ad esempio, promuovendo la creazione di associazioni di abitanti che intrattengono un dialogo regolare con PSB, e a Nantes, promuovendo l'attivazione sull'isola di eventi e servizi pubblici di tipo (ri)creativo capaci di un elevato impatto sulla popolazione, incluse le sue fasce più giovani.

Parzialmente diverso è invece il caso di Friburgo, nel quale la cornice programmatica iniziale, pur presente e maturata in maniera dirigistica, pur se in continuità con la tradizione politica della città, è stata sottoposta a un paziente lavoro di condivisione con la comunità locale tramite l'istituzionalizzazione della collaborazione all'interno di un soggetto giuridico, il Forum Vauban, che in seguito si è trasformato in una rappresentanza istituzionalizzata della comunità presso il Municipio. Tale azione, di stampo maggiormente "democratico", era mirata, da un lato, a generare il consenso necessario rispetto all'operazione complessiva, e dall'altro, a far emergere energie potenzialmente latenti, per poterle poi capitalizzare nella rigenerazione dell'area.

Come si è visto nei casi sia di Nantes che di Friburgo, in questo percorso non sono mancati i fattori di potenziale conflitto, da un lato con le comunità creative spontaneamente insediate sull'isola, e dall'altro con gli attivisti del SUSI. In entrambi i casi, il soggetto pubblico ha assunto un ruolo di "facilitatore proattivo" nella soluzione dei problemi e delle criticità via via incontrate nella gestione di processi così complessi, mostrando sufficiente flessibilità e lungimiranza da riuscire, grazie a opportuni strumenti di dialogo e negoziazione, non solo a evitare che il conflitto deflagrasse, ma ad includere questi elementi della comunità all'interno del processo medesimo quali sue risorse qualificanti e determinanti.

C. Confronto tra modelli di rigenerazione

1. Sviluppo della visione strategica locale

La situazione descritta nella sezione B ha rilevato come in tutti e tre i casi le modalità di costruzione delle reti relazionali tra soggetto promotore e sfera pubblica, mondo privato e comunità abbiano avuto profonde ricadute sulle scelte strategiche effettuate per le aree da rigenerare. La capacità di situare il pensiero strategico locale all'interno di un panorama di azioni di tipo "globale" dimostra di acquisire in questi casi un peso specifico molto elevato per le possibilità di successo di un processo complesso di rigenerazione urbana; è una capacità che si nutre di luoghi e modi opportuni di coordinamento e confronto tra livelli orizzontali e verticali e tra settori, con il fine di condividere le scelte con un'ampia rappresentanza di soggetti, evitando così di incorrere in conflitti istituzionali prima, e pubblico/privati poi. A Nantes l'idea scaturita da questa incubazione è risultata talmente forte e convincente, da influenzare per i decenni a seguire non solo il processo di rigenerazione dell'isola, ma il ripensamento e le trasformazioni dell'intera struttura urbana su scala metropolitana, in un percorso in cui i vari livelli strategici, quello locale, quello urbano e quello regionale, si sono nutriti a vicenda in uno sviluppo parallelo che ha determinato una elevata coesione d'intenti e la costruzione virtuosa di un quadro complessivo fortemente integrato. Non diverso è il caso di Eindhoven, dove proprio la coesistenza di diversi livelli strategici e la presenza di ingranaggi di interscambio e coordinamento tra questi ha permesso il depositarsi di una strategia locale che è stata in grado di "cogliere l'attimo", e di attivare un processo rigenerativo altamente sperimentale e per nulla scontato. Infine, a Friburgo le specificità della tradizione urbanistica e strategica locale si sono coniugate felicemente con le dinamiche e le opportunità legate ai livelli strategici superiori, consentendo di "contaminare" il percorso rigenerativo intrapreso in diverse direzioni, portandole poi verso un'efficace sintesi. Analoga rilevanza ha acquisito la capacità di valorizzare "l'imponderabile", traducendolo in risorsa; ciò che sembra suggerire l'opportunità di porsi nei confronti di un processo, soprattutto nella sua fase formativa, che è quella più critica, con un'apertura e una disponibilità ad accogliere i contributi e gli input che si presentano, per quanto inaspettati e in apparenza contrastanti con abitudini e interessi stratificati.

Questo ha significato, in tutti e tre i casi, un fondamentale investimento proprio nella parte più immateriale del processo, quella tesa alla strutturazione di reti di relazioni complesse, dalla cui interazione, ben governata, sono discesi non soltanto il consenso e l'agibilità politica sulla visione strategica da perseguire, ma soprattutto, l'attivazione di cospicue risorse latenti nella comunità (umane, progettuali, imprenditoriali, finanziarie, ecc.) che proprio in quella visione hanno trovato un fattore catalizzatore e moltiplicatore; consentendo così alle risorse pubbliche investite nel processo "immateriale", nonché nelle azioni di radicamento, innesco e nutrimento della strategia, di fungere da leva concreta per investimenti complessivi sull'opera di rigenerazione con ordine di grandezza largamente superiore, e garantendo in tal modo la sostenibilità complessiva delle trasformazioni nel loro insieme.

In tutti e tre i casi, inoltre, un ruolo molto importante ha assunto l'innesto ben guidato, anche tramite procedure ad evidenza pubblica, di competenze esterne, come studi professionali o altri soggetti altamente qualificati, che hanno consentito l'accelerazione o la sintesi del materiale strategico e

progettuale a disposizione. Questo coinvolgimento è avvenuto in tutti e tre casi, con modalità in parte differenti. A Nantes ciò è avvenuto in tre distinte fasi, che hanno coperto tutto il processo di rigenerazione; agli inizi, con l'attivazione di un gruppo di studio che supportasse l'orientamento e la formulazione di idee strategiche sui possibili destini dell'isola; quindi con la selezione di un gruppo di lavoro che ha curato la costruzione e l'implementazione del masterplan strategico lungo un arco di tempo di dieci anni; infine, con la selezione di un nuovo gruppo di lavoro, cui è stato affidato l'aggiornamento del masterplan strategico, e la sua ulteriore implementazione per altri dieci anni. Ad Eindhoven, invece, la fase iniziale è stata nutrita da un bando lanciato dalla Philips per individuare un investitore cui affidare la rigenerazione e valorizzazione dell'area. In seguito, la PSB si è appoggiata a uno dei migliori studi di architettura e urbanistica d'Olanda prima tramite una semplice consulenza, e quindi per la definizione del masterplan strategico, attraverso un affidamento diretto d'incarico. Infine, a Friburgo l'affidamento del masterplan è stato oggetto di un bando. In tutti e tre i casi, dunque, lo sviluppo del masterplan si è avvantaggiato della cornice strategica, operativa e progettuale e sedimentata durante il processo, consentendo di maturare delle proposte urbanistiche pienamente all'altezza degli obiettivi.

2. Architettura della strategia di rigenerazione

Si rileva in tutti e tre i casi un forte accento sulle energie, latenti o patenti, già presenti nell'organismo urbano in cui l'area è inserita; la capacità di individuare, generare e nutrire questo particolare "*genius loci*" invisibile della rigenerazione urbana costituisce una chiave di successo nei casi analizzati.

A Eindhoven il "*genius loci*" era espresso nell'esigenza già da tempo sedimentata di fornire la città e la regione di un quartiere capace di attrarre da tutto il mondo giovani talenti nel campo delle professioni culturali e creative, per metterli al servizio dell'ecosistema dell'innovazione regionale. La strategia messa in campo a tal fine è stata il pensiero di rendere quel quartiere un manifesto dell'innovazione a 360°, dotandolo di servizi capaci di fare la differenza nella scelta insediativa di una comunità d'interesse disposta sì a muoversi globalmente, ma molto esigente dal punto di vista della qualità della propria vita. A Nantes il "*genius loci*" della creatività è scaturito invece spontaneamente, ed è stato coltivato sapientemente costruendogli intorno un vero e proprio "quartiere della creatività" fatto su misura, diventato presto a sua volta quell'elemento di innovazione dirompente, vera e propria *folie* urbana che ha saputo deviare verso nuovi orizzonti il corso della storia della città. Intorno ad esso si è catalizzata e aggregata l'intera opera di rigenerazione dell'île de Nantes, che è stata perseguita con l'innervamento di una rete di spazi e servizi pubblici ad elevata capacità di attrazione, e privilegiando le connessioni dell'isola con le rive della Loira e con il centro storico. Il risultato è stato un riposizionamento complessivo della città a livello nazionale quale polarità alternativa a Parigi nel panorama culturale e creativo francese. Infine, a Friburgo è la comunità locale stessa ad aver iscritto nel retroterra ambientalista della città la propria volontà di fare della rigenerazione del Vauban una "impresa di comunità", attivando cooperative di cittadini-investitori-costruttori-abitanti che hanno informato pesantemente la visione di rigenerazione dell'area e l'attuazione di questa nel concreto.

3. Contenuti urbanistici della trasformazione

Al di là delle differenze nei risultati progettuali dovute anche ai differenti impianti strategici, i tre casi evidenziano alcuni elementi ricorrenti nella definizione dei contenuti specificamente urbanistici della trasformazione. Innanzitutto, l'importanza imprescindibile dei temi legati alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico; su questi aspetti, che ormai occorre dare per scontati, si gioca una buona parte del successo dei processi, sia sul fronte dell'accesso ai finanziamenti pubblici, sia su quello del successo nel mercato privato e dello sviluppo locale. Le tre città hanno infatti fatto dei temi ambientali la chiave del loro sviluppo generale, non solo nelle aree di rigenerazione prese come casi studio. L'importanza della mobilità sostenibile, inoltre, è ormai divenuta un tratto fondamentale degli interventi di rigenerazione urbana tesi a riscoprire i valori di socialità e qualità del tempo, dello spazio pubblico e della qualità ambientale tipici della città densa europea. Si tratta di un elemento di qualità che si pone in netto contrasto con la vecchia idea di città fordista, pianificata per aree per lo più monofunzionali, intasata dal traffico e dall'inquinamento; il trasporto pubblico locale e la mobilità sostenibile multimodale sono ormai diventati un servizio di base delle città europee più evolute. Infine, questi tre casi mostrano una riscoperta del valore dello spazio pubblico in generale; lo spazio pubblico diviene elemento centrale, e non più residuale o addirittura marginale dei processi di rigenerazione urbana; viene posto consapevolmente al cuore del successo delle operazioni come luogo flessibile di socialità e di scambio, di filtro e modulazione delle transizioni della partitura urbanistica, nel quale si possono collocare attività di natura diversa a disposizione delle comunità vecchie e nuove. **Complessità urbana, prossimità dei servizi, integrazione delle funzioni, sostenibilità ambientale, identità, riconoscibilità e senso di appartenenza** sono dunque alcune delle principali parole chiave che emergono dalle analisi svolte.

A sintesi e chiusura di questo sintetico commentario comparato, si vuole metter in evidenza un aspetto poco appariscente, eppure cruciale: il concatenarsi degli approcci strategici multilivello, l'affidarsi a logiche di processo lente, pazienti e sedimentative, invece che al gesto progettuale risolutivo, e il perseguimento di una chiara linea di sviluppo urbano basata sulla riscoperta e la reinterpretazione consapevole dei valori della città densa europea, mostrano una virtù su cui occorre riflettere più in profondità: quella di saper trarre dal nuovo e dal nuovissimo un qualcosa, un sentire urbano agli occhi delle comunità che appare già come dotato di una sua storia, di un suo spessore o percorso, di sue radici di senso anche nello sfolgorante apparire delle innovazioni.

A Nantes questo si è concretizzato ad esempio nell'immediatezza con cui i simboli del quartiere creativo, come le macchine erranti, sono entrate nell'immaginario collettivo, a Friburgo con la scelta di affidare la gestione degli spazi pubblici a pratiche collaborative di comunità; ad Eindhoven, infine, con l'assimilazione di uno stile di vita e di lavoro assistito da una pluralità di spazi e servizi che articolano e sfocano i confini tra il proprio e l'altrui, tra individuale e collettivo, tra tempo libero e tempo dell'impegno, dando vita a un ecosistema realmente interattivo e pulsante che l'esperienza quotidiana rendono progressivamente parte del proprio modo di essere.

Biblio/Sitografia

Generale

J. Borsboom-van Beurden, J. Kallaos, B. Gindroz, S. Costa, J. Riegler (2019). *Smart City Guidance Package. A Roadmap for Integrated Planning and Implementation of Smart City projects*. European Innovation Partnership - Smart Cities and Communities (EIP-SCC), Norwegian Institute of Science and Technology (NTNU). (consultato: gennaio 2020).

<https://eu-smartcities.eu/news/smart-city-guidance-package>

S. Teston (2015), in collaborazione con R. Malvezzi, L. Guolo. *Smart Specialisation for Smart Cities in Urban Regeneration*. Digital Book, Formez PA (in riferimento ai casi di studio di Nantes e di Eindhoven).

Nantes

E. Innoffer et al. (2018). *Entrepreneurship in Culture and Creative Industries. Perspectives from Companies and Regions*. Springer.

Préfet de la Loire-Atlantique (2015). *Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole Nantes Saint-Nazaire - Porter à Connaissance*.

CSAPPC - Centro Studi Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori (2015), *Buone pratiche di progettazione urbana in Europa*, Il Dossier Ri.U.So. Dicembre 2015

Nantes Métropole (2015). *Traite de Concession d'Amenagement entre Nantes Métropole et la SAMOA*.

AUCAME - Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole (2014). *Île de Nantes. Fabriquer la Ville Autrement. Qu'en savons-nous?* 66, 1-4

Nantes Saint-Nazaire Metropolis (2013). *Nantes Saint-Nazaire: building the city around the river*.

Nantes Métropole (2010). *Île de Nantes. Un nouveau maître d'œuvre urbain pour l'île de Nantes*. Dossier de Presse.

M. Grandet et al. (2010). *Nantes. La belle éveillée. Le pari de la culture*. Les Éditions de l'Attribut.

Chemetoff-Berthonieu (1999). *L'île de Nantes. Le Plan Guide en project*. Éditions MeMo

<https://www.lemoniteur.fr/article/ile-de-nantes-l-urbaniste-belge-marcel-smets-succede-a-alexandre-chemetoff.1091114>

<http://www.iledenantes.com/en/>

<http://www.samoa-nantes.fr/en/>

<http://www.scot-metropole-nantes-saint-nazaire.fr/>

<http://www.nantesmetropole.fr/nantes-metropole/>

http://www.perraultarchitecte.com/en/projects/2523-creation_of_the_ile_de_nantes.html

<http://uaps.net/urbanisme/ile-de-nantes/>

http://www.concerto-act2.eu/en/project_cities/nantes_project/

<http://eco-quartiers.fr/#!/fr/espace-infos/etudes-de-cas/ecoquartier-de-l-ile-de-nantes-la-prairie-au-duc-7/>

<http://ecce-network.eu>

<https://www.tan.fr/>

<https://www.lesupporteursdelacreation44.fr/>

<http://www.revit-nweurope.org/nantes.php>

<http://www.lesmachines-nantes.fr/en/>

<http://www.nantessaintnazaire.fr/>

<https://www.youtube.com/watch?v=ztY6aiCphwg>

<https://www.youtube.com/watch?v=f04X5UrE4qg>

Eindhoven

D. Babalis, I. Curulli (2016). *Transforming Strijp S: From Philips' Industrial Site to New Residential and Creative Area*, Journal of Civil Engineering and Architecture 10 (2016) 777-787.

A. Beernink, Director of Park Strijp Beheer BV (2015). *Strijp-S: Turning the relocation of a leading company into an urban rejuvenation success story*

Carina Weijma (n.a.). *Brainport: the Power of Cooperation. Creating the Industries of the future.*

<http://www.strijp-s.nl/nl/home>

https://www.youtube.com/watch?v=ZP_iGn4QNhY

<http://www.brainport.nl/en>

<http://www.lofthuren.nl/>

http://www.west8.nl/projects/urban_design/strijp_s/

<http://www.deontdefabriek.nl>

<http://www.light-s.nl/website/light-s/>

<http://www.driehoekstrijps.nl/Projecten>

<https://www.clustercollaboration.eu/cluster-networks/brainport-development>

<https://www.mijnsas3.nl/veelgestelde-vragen/park-strijp-beheer/>

<https://hetluxlab.nl/licht-gooien-eindhoven>

Vauban

Città di Friburgo (2014). *Quartier Vauban. Von der Kaserne zum Stadtteil* (consultato: febbraio 2020)
https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/params_E-472828301/1032280/Abschlussbericht%20Vauban_170516.pdf

G. Coates (2013). *The sustainable Urban district of Vauban in Freiburg, Germany*, International Journal of Design & Nature and Ecodynamics, December 2013
<https://www.researchgate.net/publication/269781278>

F. Fratini (2013). *I quartieri sostenibili di Friburgo. Friburgo e la cultura della sostenibilità*, Urbanisticainformazioni.it (consultato: gennaio 2020)
<http://www.urbanisticainformazioni.it/l-quartieri-sostenibili-di-Friburgo.html>

W. Frey (2011). *Freiburg Green City. Approaches to sustainable urban development*. Herder editors.

Inclusive Cities Observatory, Freiburg, Germany. *Vauban Sustainable Urban District* (consultato: febbraio 2020). https://www.uclg-cisdp.org/sites/default/files/Freiburg_2010_en_final.pdf