

PRATICHE E STRUMENTI DI ACCOMPAGNAMENTO AL PIANO PER LA QUALITÀ DELLO “SPAZIO DEL QUOTIDIANO”

Giovanna Bianchi

Un punto di vista e alcune ipotesi

Vorrei partire da due considerazioni, credo, ampiamente condivise. La prima: che la bellezza sia un'esigenza per la qualità dell'abitare¹ anche nei luoghi del quotidiano, che dipenda da molte cause – di cui solo alcune trattabili da noi urbanisti non fosse altro perché la qualità del progetto dovrà essere nel tempo verificata dagli usi –, che sia però in parte declinabile come qualità morfologica e che sia importante chiederci come ottenerla almeno come forma di garanzia minima all'interno dei processi di pianificazione locale².

La seconda: che il piano urbanistico, per scala e contenuti tecnici, non sia in grado di produrre direttamente o controllare preventivamente la qualità morfologico-funzionale degli interventi ma ne possa porre solo i presupposti³ e sia dunque necessario ed utile per le amministrazioni locali individuare percorsi di progettazione urbanistica che dalla prefigurazione di piano passino, in modo incrementale per successivi “aggiustamenti”, alla configurazione degli interventi.

Proprio a questo è legato il successo del progetto urbano: la capacità di ridare forma a parti di città attraverso un processo. Ma, mi chiedo: ai brani di città “normale”, cioè non di rilevanza strategica, spesso di dimensioni contenute, spesso di natura prevalentemente residenziale, chi ci pensa sotto il profilo della qualità progettuale? e come? Non credo sia una domanda oziosa. Basti pensare a Roma, dove pur in presenza di un risveglio del progetto di architettura con opere anche di qualità, il resto della città continua a trasformarsi ben che vada in modo banale per intere parti, senza alcuna riflessione progettuale sul tema della residenza, del quartiere, dell'abitare oggi.

Proverò a ragionare su queste considerazioni ed in particolare sulla necessità di sperimentare percorsi operativi, concreti e fattibili, chiarendo il mio punto di vista sotto forma di alcune ipotesi.

La prima ipotesi è di natura contingente e riconosce che, alla polarizzazione sulla competitività e sull'efficienza delle città che ha sostenuto dagli anni Novanta grandi trasformazioni, funzioni forti e interventi infrastrutturali di grande scala, si stanno affiancando altre “preoccupazioni”⁴ per le condizioni di contesto e dunque per interventi diffusi e minuti, tra cui la residenza, i servizi, le attrezzature e gli spazi pubblici di prossimità. La sfida è la messa a punto di soluzioni progettuali fattibili, spendibili, competitive e rappresentative tanto quanto quelle di grandi progetti di centralità e di luoghi urbani eccellenti e, infatti, negli ultimi 15 anni in Europa, i politici e i tecnici hanno riscoperto l'importanza di questi temi per sperimentare procedure e pratiche innovative che, in parallelo con le mutazioni della cultura, della società e dell'economia, tendono a migliorare la qualità delle aree urbane facendo capire il significato dei luoghi in cui si vive e rendendo la comunità insediata orgogliosa di abitare in un luogo in cui vuole vivere e in cui si riconosce (sense of place)⁵.

¹ Associare al termine “qualità” quello di “abitare” va nella direzione di quanto sostiene, tra gli altri, Patrizia Gabellini che propone di sostituire il termine abitabilità a quello di qualità perché “è modo per sollecitare una rinnovata attenzione alla spazializzazione delle politiche e, nel contempo, per mettere al centro le relazioni degli abitanti con i luoghi.” cfr. Patrizia Gabellini, relazione introduttiva alla sessione “Qualità dello sviluppo della città e del territorio”, XXIV Congresso INU, Milano giugno 2003.

² cfr. Paolo Colarossi, “La costruzione della qualità morfologica nella dimensione medio-piccola dello spazio urbano. Il caso di Roma” in AA.VV., *I nuovi luoghi della città. Riqualficazione urbana e sviluppo locale*, Comune di Roma, *Quaderni di Capitolium* 2, Fratelli Palombi, Roma 1999.

³ cfr. Gianluigi Nigro, “Tre riflessioni su Progetto Urbano e Centralità nel nuovo Piano Regolatore Generale (PRG) di Roma” in Risorse-RpR SpA, *Metodologia e criticità per la costruzione del Progetto Urbano*, Quaderni Risorse, Gangemi Editore, Roma 2006.

⁴ cfr. Patrizia Gabellini, *op.cit.*

⁵ Credo che questa sia una delle ragioni anche della riscoperta della scuola lynchiana, che propone un approccio progettuale che mette in relazione il punto di vista del cittadino- la sua percezione – con lo spazio in cui vive. cfr. Kevin Lynch, *L'immagine della città*, Marsilio Editori, Venezia 1964. Ed. or. *The*

Potrebbe essere interessante, allora, indagare sulle ipotesi di intervento e sulle pratiche sperimentali promosse dalle amministrazioni per costruire strategie articolate e contestualizzate, basate sulle relazioni di prossimità tra luoghi, oggetti e soggetti, tenendo conto delle plurali strategie (scelte o obbligate) dell'abitare e del risiedere nonché della molteplicità dei principi insediativi riconoscibili nella città contemporanea.

La seconda ipotesi è di natura culturale e ritiene che, a questi nuovi compiti per le politiche e le pratiche gestionali, debba corrispondere anche una sperimentazione progettuale e di ricerca tanto più in vista del profondo cambiamento che sta interessando la domanda di città e di territorio. Ritiene, inoltre, che la qualità urbana possa scaturire anche dal mettere al centro le relazioni con il contesto, lavorando sugli spazi di prossimità, sul rapporto tra spazio domestico (relazione individuale con la città) e spazio pubblico (relazione collettiva con la città), tra residenza e servizi e, in generale, su spazi pubblici di rilevanza locale.

Potrebbe servire, dunque, ragionare progettualemente su questi temi anche come forma di strutturazione e di organizzazione di uno spazio urbano a scala locale.

La terza ipotesi è di natura disciplinare e ritiene utili, per il trattamento di temi locali di carattere urbano, pratiche di natura fortemente sperimentale per la costruzione di regole che producano direttamente effetti di organizzazione e di formalizzazione dello spazio (luoghi, edifici, relazioni, usi, ...). Ritiene inoltre che la qualità del progetto non sia fine a se stessa bensì possa ricoprire un ruolo positivo nella costruzione del valore sociale di un intervento, all'interno di procedimenti partecipativi, consensuali ed aperti che svolgono la funzione di "luoghi" del confronto, della mediazione e della compensazione degli interessi.

Potrebbe essere interessante, in tal senso, rivolgere l'attenzione – mettendone in luce i caratteri, l'utilità ma anche le criticità – a strumenti e procedure che pongono l'accento sulla funzione non prescrittiva delle norme, sull'opportunità di ricercare regole condivise, di rendere trasparenti gli obiettivi di qualità progettuale, di esplicitare con modalità più divulgative gli aspetti tecnici del progetto; e ciò in riferimento non solo a pratiche recenti e innovative del nostro paese ma anche a matrici disciplinari europee di consolidata tradizione.

Uno sguardo a tradizioni europee

Se queste sono le ipotesi, è chiaro che dobbiamo rivolgere l'attenzione non al progetto urbano ma ad "altro". Un primo campo da esplorare potrebbe provenire dalla tradizione anglosassone delle guide, strumenti di regolazione "a monte" dell'intervento con le quali le amministrazioni orientano la progettazione. Sono queste guide, a tutti gli effetti, strumenti di regolazione e di indirizzo, e non manuali di buona progettazione (anche se lo sono sotto il profilo dei contenuti tecnici), in quanto sostituiscono o comunque prevalgono su modelli normativi di carattere prescrittivo e sono utilizzate, dunque, all'interno di processi di pianificazione. E' il caso delle planning policy guidances di livello governativo che stabiliscono le politiche urbane nel campo della residenza e degli spazi pubblici o delle design guidances prodotte dall'Office of the Deputy Prime Minister (ora Communities and Local Government) di accompagnamento alla progettazione degli interventi (è il caso di *Better Places to Live by Design: a Companion Guide to PPG3* del 2004⁶) o da associazioni di livello nazionale (un esempio è *Urban Design Compendium* del 2004) e soprattutto delle innumerevoli design guidances (spatial master plans, supplementary planning guidances, ...) di cui si dotano le singole amministrazioni locali⁷, in coerenza con le politiche e all'interno di procedimenti negoziali e partecipativi.

Image of the City, The MIT Press, Cambridge Massachusetts-London England 1960 e Tridib Banerjee, Michael Southworth (ed.), *City Sense and City Design. Writings and Projects of Kevin Lynch*, The MIT Press, Cambridge Massachusetts-London England 1990.

⁶ La Planning Policy Guidance n.3 è, ad esempio, sull'housing ed è stata sostituita nel 2006 dalla PPS3 Planning Policy Statement.

⁷ Per una riflessione di grande interesse sull'esperienza inglese cfr. Elena Marchigiani, "Guide e manuali di "better practice" come ausilio alla pianificazione in Inghilterra", in Elena Marchigiani (ed.), *La qualità della forma: temi, strumenti, esperienze*, <http://www.planum.net/topics> (16.01.2006).

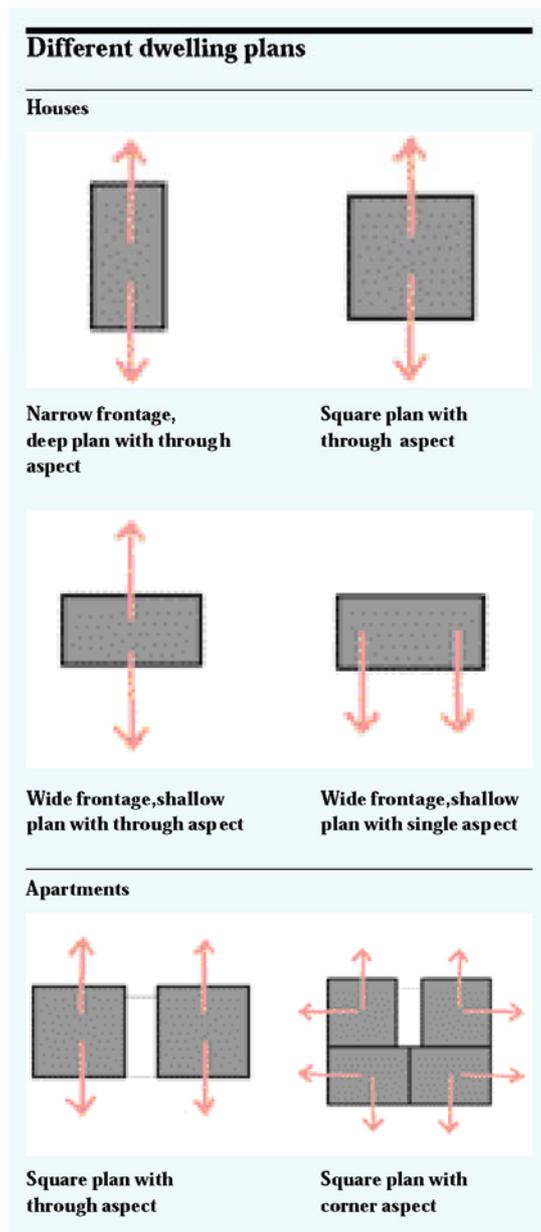
The arrangement of dwellings within the block structure

A characteristic of perimeter blocks is that dwellings face outwards towards the edge of the block and the public realm and there is a continuity in the relationships between the fronts and backs of dwellings.

The arrangement of dwellings within the block structure and their relationship to the street and to other building elements are influenced by the plan form of the dwellings themselves (for example, wide frontage/shallow plan; narrow frontage/deep plan; or square plan). The orientation of windows is also an important consideration, particularly in relation to the treatment of block corners.

Shallow and square plan dwellings provide greater opportunities to create varied street layouts and are much better suited to informal 'organic' layouts than deep plan dwellings. Both Thorley Lane, Bishops Stortford and Poundbury, Dorchester show how a continuous but varied building line can be created with a mix of dwelling frontages, garden and garage walls.

By contrast, the historic case study areas (Canning Street, Jesmond and Stanstead) show how narrow-frontage, deep plan forms can be utilised in predominantly straight runs of terraces with continuous building frontages to provide a very land-efficient layout in terms of both development density and the ratio of dwellings to street length.



A mix of square and shallow plan dwellings provides a continuous street frontage. Rolls Crescent, Manchester



Narrow frontage, deep plan dwellings provide generous internal space and use land efficiently. Stanstead Road, Lewisham

Figure 1 - ODPM, *Better places to live by design: a companion guide to PPG3, 2004*

Designing for corners

The treatment of corners requires careful consideration, particularly where perimeter blocks incorporate sharp corners. The key design issues include:

- maintaining a continuity of frontage and visual surveillance;
- securing a direct relationship between habitable rooms and gardens;
- ensuring privacy between habitable rooms within the corner;
- allowing light penetration to garden space and habitable rooms;
- articulating prominent junctions and nodal points.

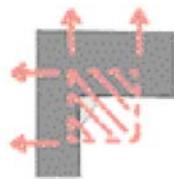
The case studies illustrate a range of different approaches to these issues with varying levels of success. Stanstead Road, Lewisham and, to a lesser extent, Jesmond, Newcastle highlight a common shortcoming in Victorian housing with limited or no frontage along the short end of the block, thus creating an area that is not overlooked and which can become a focus for nuisance and vandalism.



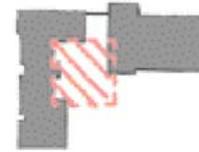
Blank gable ends can encourage graffiti and nuisance

The more recent case studies show how these issues can be addressed through careful design. At Rolls Crescent, Hulme three-storey houses give prominence to the corners, and the use of both square and shallow plan dwellings allows the corners to be turned with continuous frontage and aspect to the street, as well as allowing light penetration to the windows of habitable rooms within the corner.

Rolls Crescent also succeeds in resolving the relationship between principal habitable rooms and private garden space within the corner. At Greenland Passage, Southwark this issue is addressed by incorporating into the corners single aspect apartments without private gardens.



Unusable space in the corner



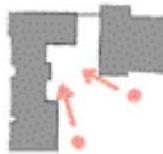
Creating space in the corner



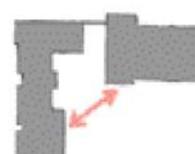
Fitting in the gardens



Relating gardens to habitable rooms



Light penetration to the corner



Ensuring privacy



Family houses with gardens on a corner. Rolls Crescent, Hulme

Figure 2 - ODPM, *Better places to live by design: a companion guide to PPG3*, 2004

Solar orientation

The orientation of dwellings in relation to the sun is important, not only in relation to the arrangement of gardens and principal habitable rooms (see Chapter 6), but also in influencing the potential to reduce energy requirements within the home. For example, daylighting reduces the need for artificial lighting and passive solar gain reduces the need for internal space heating. Emerging technologies involving the use of photovoltaic cells can convert solar radiation into electricity, while solar panels can provide a source of hot water for washing and heating.

The optimum orientation in terms of maximising solar potential is for dwellings to face southwards, with streets arranged in an east-west pattern and with a generous separation between dwellings to provide for full solar access. However, strict adherence to these principles can result in trade-offs against other planning and urban design objectives. For example:

- the orientation of the street pattern also needs to be considered in relation to pedestrian desire lines and connections to existing places and routes;
- orientating all dwellings towards the south can undermine the relationships between the fronts and backs of dwellings and reduce natural surveillance of the street;
- very wide spacing between dwellings can result in an inefficient use of land and weaken a sense of street enclosure.



Denser urban apartment blocks require careful consideration to ensure good solar penetration to the interior of the block. Here a break in the building block at the third storey allows good sunlight penetration to an attractive communal space. Narrow Street, Tower Hamlets, London.

In fact, with careful orientation of streets and the arrangement of dwellings within the block structure, it is possible to provide good opportunities for solar gain and daylight penetration to habitable rooms, while at the same time addressing other key principles of good urban design. Once again, design decisions need to be made in the round to reach a considered balance between competing design objectives.

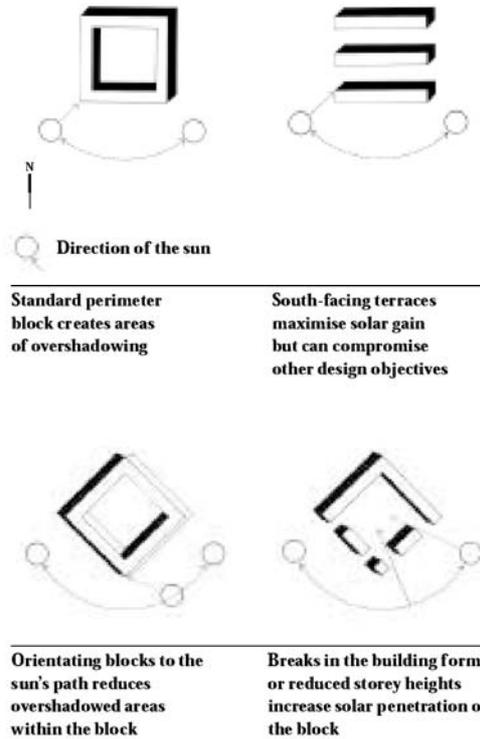


Figura 3 - ODPM, *Better places to live by design: a companion guide to PPG3*, 2004

Creating a feeling of safety

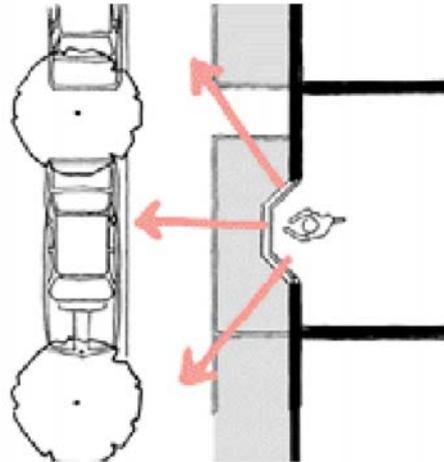
Design has a crucial role to play in delivering and creating a sense of safety and security. A key issue is that of natural surveillance. Streets which are well overlooked and which have activity in them throughout the day and evening benefit from the presence and surveillance of residents and visitors.

Good planning and design can help by ensuring that:

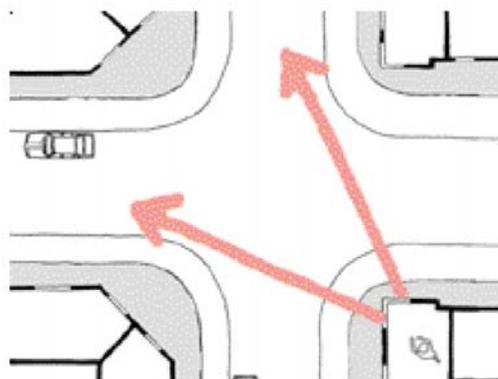
- dwellings fronting the street have their principal entrance on to it;
- windows are designed to maximise overlooking of the street;
- continuity of frontage and aspect is maintained on corners;
- blank facades and areas which are not overlooked are avoided;
- the mix of dwelling types and sizes encourages activity in the street throughout the day and evening (see Chapter 4 on dwelling mix and neighbourhood).



Designing for safety and security should not be separated from consideration of details such as those addressed by *Secured by Design* and issues of long-term management; the latter being particularly important in relation to higher density apartment development. Considerations of the number of dwellings to be served by a common entrance and the introduction of concierge schemes can often prove fundamental to the ultimate success of a place.

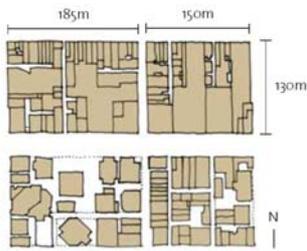


The archetypal 'safe street'. Windows overlook it, doors open onto it, enabling people to see and be seen. Ideally, shrubbery would be managed to a height which allows privacy but still provides for natural surveillance. Jesmond, Newcastle

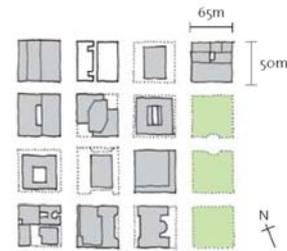


Corner windows can provide views in several directions. Rolls Crescent, Hulme

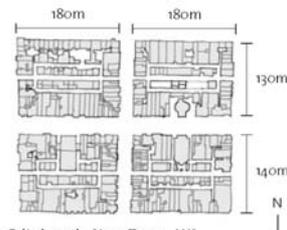
Figura 4 - ODPM, *Better places to live by design: a companion guide to PPG3*, 2004



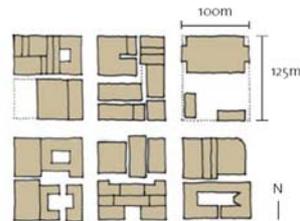
Adelaide, Australia



Portland, USA



Edinburgh, New Town, UK



Chicago, USA



The proposed Ashton Green urban extension in Leicester comprises an irregular or deformed block structure

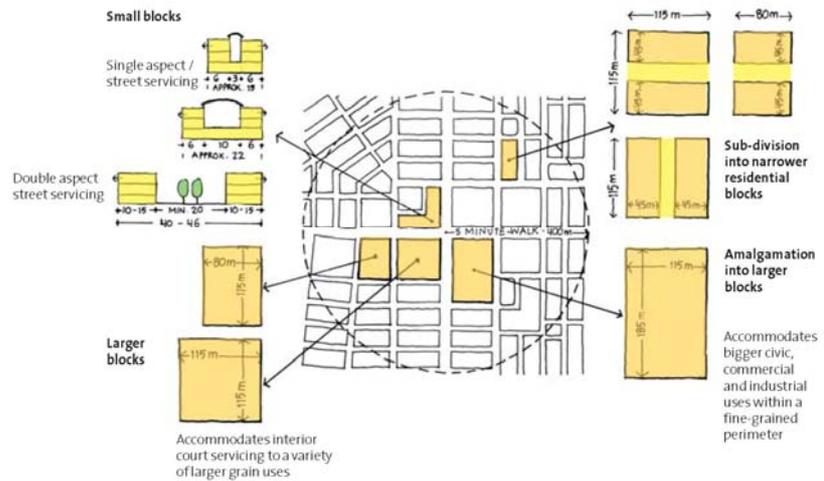
3.7.2 BLOCK SIZE

Small is beautiful

In considering the optimum size of development blocks, a trade-off has to be struck between:

- Ease of access (see 3.1.4 on grid size);
- The ability to sustain a variety of building types and uses;
- The ability to change and adapt over time.

A useful rule of thumb is that block widths of 80-90m enable this trade-off to be achieved in a variety of different urban locations and circumstances, reducing to 60-80m in town/city centres.



Mixed use neighbourhoods should contain a range of block sizes to promote variety (adapted from Baulch, 1993)

3.7.3 BLOCK SHAPE

Shape for change

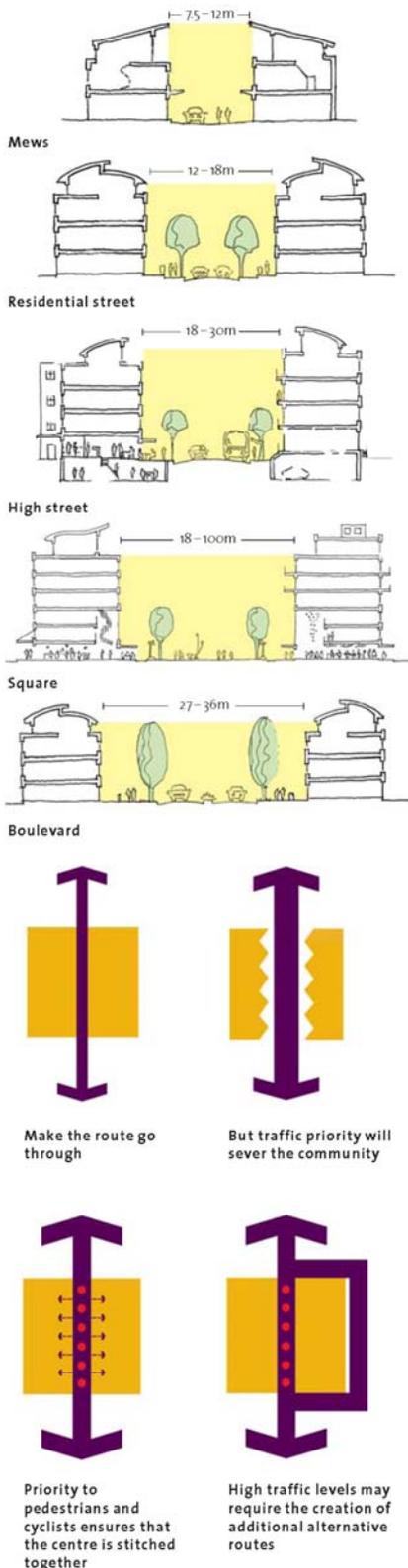
Square blocks are generally thought to offer the most flexible basis for accommodating a range of commercial and residential buildings and more options for internal treatment (see 3.7.4).

Rectangular blocks with depths of (say) 110m are more comfortably able to accommodate larger buildings, such as factories and warehouses, without exposing rear / side walls. These may therefore be more appropriate in certain circumstances, such as on the fringes (or 'transition zones') of town/city centres.

Rectangular blocks of (say) 100m x 200m orientated with their short side onto the main street can also be beneficial in increasing connectivity with the surroundings and providing more crossings and junctions, which serve to slow traffic, making it easier for pedestrians and cyclists. Residential buildings can then line the quieter sides of the block.

Irregular blocks can be moulded to respond to topography and the creation of focal points such as greens or squares with building frontages that need not be parallel.

Figure 5 - English Partnerships - The Housing Corporation , *Urban design compendium*, 2006



As well as providing access to buildings and the services to them, streets are our most important public spaces. Streets serve many functions, not only the circulation of traffic, but walking, cycling, play and meeting people. The spaces defined by buildings frame the street.

Streets are multi-functional spaces and there is always the risk of conflict between uses. The key is to design for all the uses and users.

4.4.1 STREET TYPES

Define street types by capacity and character

The types of street to be included in a scheme are the key to its overall character. The conventional engineering-led approach to street classification is based solely on vehicular capacity. This regards streets as traffic conduits and ignores their multi-functional role. A new terminology is required to describe all the roles that streets can play in making successful places.

The classification of street types in Table 4.2 considers the street in terms of:

- **Capacity:** how movement of every kind can be accommodated safely.
- **Character:** the role of the street in the urban realm and the types of building and landscape that line it (which is also influenced by enclosure – see 5.1.3).

Table 4.2 Street types that combine capacity and character

Conventional capacity-based terminology	Streets that combine capacity and character
Primary distributor	Main road Routes providing connections across the city
District distributor	Avenue or Boulevard Formal, generous landscaping
Local distributor	High Street Mixed uses, active frontages
Access road	Street or Square Mainly residential, building lines encouraging traffic calming
Cul-de-sac	Mews / Courtyard Shared space for parking and other uses

4.4.2 MAIN ROUTES

Make the route go through

Through routes give life - they are the city's arteries. Determine the main route through the scheme, its relationship to the centre, and its links into the grid.

Pedestrian and vehicular through-movement are an opportunity to create lively, viable mixed-use, rather than a problem to be re-routed. Only where traffic levels threaten environmental quality (noise, fumes etc.) is remedial action necessary.

Figure 6 - English Partnerships - The Housing Corporation , *Urban design compendium*, 2006

Ma è anche il caso, pur se molto diverso, della Francia con le guide di carattere prevalentemente ambientale applicate alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie (due esempi per tutte: *Quartiers durables* prodotta nel 2005 dall'Agence régionale de l'environnement et des nouvelles énergies dell'Ile-de-France o la *Guide de la Qualité Environnementale dans l'Architecture et l'Urbanisme* prodotta dalla città di Grenoble nel 2006 per la pianificazione e la progettazione nelle Zone d'Amenagement Concertés).

Anche la nostra tradizione non è aliena alla produzione di guide e manuali legate ai piani. Anzi uno dei segnali della stagione dei "nuovi piani" alla fine degli anni Ottanta, è ben noto, è stata la ricomparsa prepotente nei piani del disegno e del progetto⁸ e l'introduzione di linguaggi prestazionali con guide, manuali, abachi, repertori di buone pratiche⁹ per orientare e valutare la qualità dei futuri interventi, in particolare in aree di pregio culturale e ambientale. A me sembra però che questa nostra esperienza sia profondamente diversa dalla tradizione inglese perché si tratta di una tecnica per articolare ed arricchire il linguaggio normativo del piano e non di uno strumento delle amministrazioni locali per legare politiche di sviluppo urbano o riqualificazione agli aspetti qualitativi e formali del progetto e dell'intervento, all'interno di pratiche negoziali e partecipative e nell'ambito di un processo rivolto a conferire carattere e qualità d'uso agli spazi urbani. Dunque, strumenti del piano e non strumenti del processo di pianificazione.

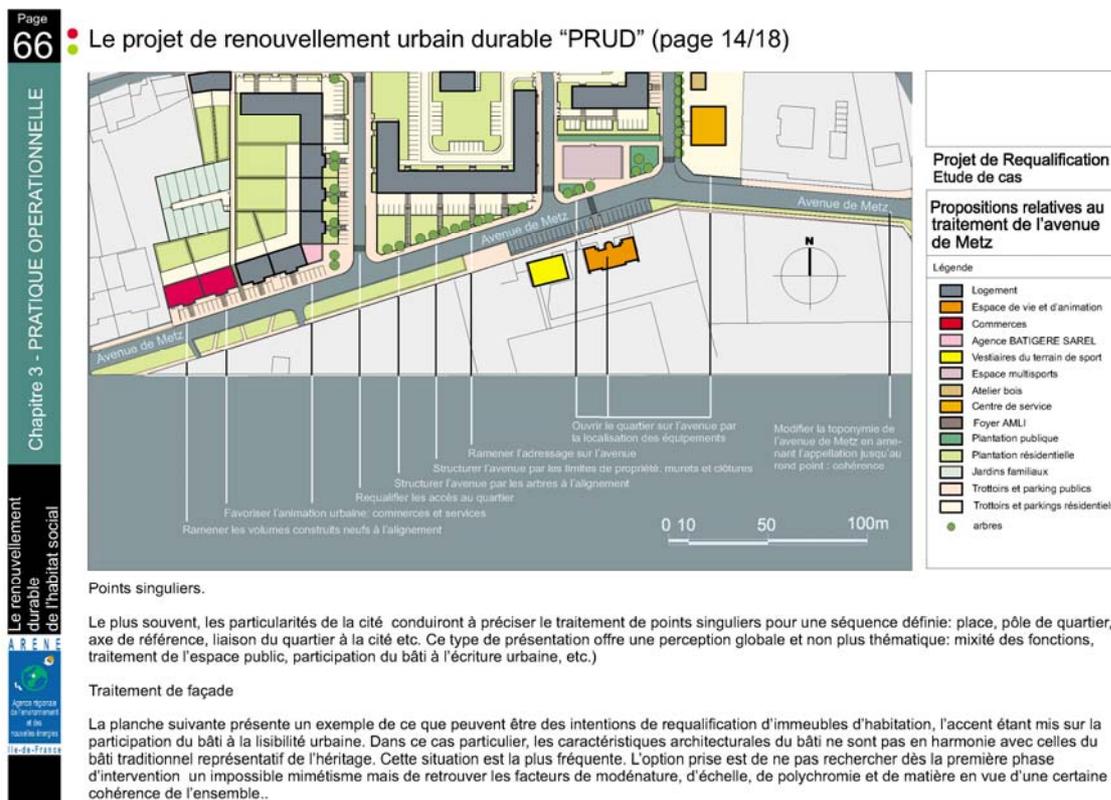


Figura 7 - ARENE, *Habitat social et développement durable. Guide méthodologique pour renouvellement urbain*, 2007

⁸ Al di là dei testi fondativi di Patrizia Gabellini, cfr. Giovanna Bianchi, "Modi, tecniche e linguaggi nelle nuove forme della pianificazione locale" in Gianluigi Nigro (a cura), *Urbanistica innovazione possibile*, Gangemi Editore, Roma 1997 e "Disegno e linguaggio urbanistico nelle nuove forme del piano locale" in Gianluigi Nigro (a cura), *Piani regolatori di ultima generazione*, Gangemi Editore, Roma 1999.

⁹ Questi documenti, che hanno un rapporto variabile con il piano, appartengono a quelli che Bonfantini chiama "(...) gli strumenti discreti della regolazione (...) strumenti modesti, ordinari, 'normali' nel loro tentativo di controllare e valorizzare qualità 'relazionali', di definire regole contestuali di produzione/disposizione di materiali urbani." in Bertrando Bonfantini, *Progetto urbanistico e città esistente*, Libreria Clup, Milano 2004.



Figura 8 - Une charte de qualité urbaine, paysagère et architecturale. Grand projet des villes Bassens – Cenon, Floirac – Lormon, 2004

Un possibile percorso: pratiche concorsuali rinnovate

Una seconda possibilità, di grande interesse, è focalizzare lo sguardo su famiglie di pratiche che sembrano rivestire un ruolo particolarmente innovativo per le amministrazioni locali che sperimentano modalità capaci di “tenere insieme” i due fili del ragionamento: l’attivazione di una politica di intervento e la costruzione di un progetto urbanistico. Mi riferisco al ricorso, sempre più diffuso, a *pratiche concorsuali* dove assume rilievo e specificità la definizione di criteri e requisiti di qualità spaziale: concorsi di idee, concorsi di progettazione, concorsi per la sollecitazione di contributi partecipativi e di proposte di intervento¹⁰.

Mi servirò di alcune esperienze per chiarire meglio gli aspetti che distinguono queste pratiche dal “tradizionale” concorso di architettura: il bando per la sollecitazione dei contributi partecipativi e delle proposte di intervento del *Programma preliminare del Programma integrato di intervento (Print) di Pietralata* (2006) e i quattro concorsi per la progettazione di opere pubbliche in quindici programmi urbanistici¹¹ *Meno è Più* a Roma (2005-2007); i due concorsi internazionali *Abitare a Milano* e *Abitare a Milano/2* per otto interventi di housing sociale a Milano (2005-2006).

Gli aspetti principali di queste pratiche concorsuali sono a mio parere: la dimensione gestionale, la dimensione tecnica, l’attenzione progettuale applicata alla città “normale”.

¹⁰ Quest’ ultima tipologia di concorso è già stata sperimentata da molte amministrazioni in occasione dei progetti urbani di recupero o di riqualificazione.

¹¹ Si tratta di quindici programmi urbanistici di iniziativa privata di rilocalizzazione e compensazione delle volumetrie previste all’interno del comprensorio di Tormarancia a seguito della delibera comunale n.53/2000.

Parlo di *dimensione gestionale*, perché il concorso è uno “strumento” del processo di pianificazione locale di tipo negoziale e partecipato per fare progettazione urbanistica e configurare gradualmente la qualità morfologico-funzionale degli interventi e accompagna il piano, a partire dalle prescrizioni normative sino alla pianificazione esecutiva.

E' il caso del Print Pietralata, dove il bando è allegato al preliminare – con contenuti di testo e grafici sul contesto territoriale, sugli obiettivi e la consistenza del programma – e apre la procedura per la formazione del programma integrato con la sollecitazione di osservazioni, proposte di modifica, richieste di chiarimenti e specificazioni sul preliminare e indicazioni per la formazione del programma integrato da parte dei diversi portatori di interesse nonché la definizione preliminare degli interventi di trasformazione da parte dei soggetti privati titolari delle aree.

E' il caso di Meno è Più, dove l'amministrazione comunale – nel corso del perfezionamento della strumentazione esecutiva (dunque con un'accelerazione delle procedure) – svolge un ruolo di indirizzo e controllo introducendo il concorso come modalità, tendenzialmente ordinaria, di realizzazione concertata di opere pubbliche da parte dei privati nell'ambito di programmi e predispone, allo scopo, documenti prestazionali e funzionali da allegare ai bandi. Per ogni programma, almeno un'opera pubblica deve essere realizzata tramite procedura concorsuale dai privati che si impegnano, inoltre, ad affidare l'opera al vincitore e a rispettare i risultati del concorso.

E' il caso di Milano, dove l'amministrazione comunale – con la collaborazione del Politecnico – individua un percorso operativo di natura fortemente sperimentale con cui giungere alla definizione progettuale della trasformazione delle otto aree. Il bando di concorso chiede di definire un progetto preliminare degli interventi e un approfondimento tipologico sperimentale. Ai progettisti vincitori viene affidato il progetto esecutivo e parallelamente – ancora una volta il concorso può accelerare i tempi¹²– l'amministrazione redige i Programmi integrati di intervento, cioè gli strumenti programmatori che “contengono” sotto il profilo procedurale il progetto, prevedendo anche specifici programmi di accompagnamento e di interlocuzione con soggetti istituzionali e non, già radicati nei quartieri coinvolti. In questo quadro, il percorso è costruito per lasciare ai progettisti la necessaria libertà interpretativa all'interno di un sistema di decisioni dove il soggetto pubblico decide i temi rilevanti alla scala urbana.

Parlo di *dimensione tecnica*, più o meno strutturata, in quanto il bando è accompagnato da linee guida o documenti preliminari di progettazione che introducono regole prestazionali, di indirizzo o prescrittive relative agli aspetti formali e funzionali del progetto degli spazi aperti e costruiti. Data la dimensione gestionale di questi procedimenti, la dimensione tecnica ha anche una valenza comunicativa: in genere ampie narrazioni verbali, grafiche e visive, per descrivere il contesto e quindi far capire il significato dei luoghi e per esplicitare gli obiettivi programmatici dell'amministrazione.

E' il caso del Print Pietralata, dove al bando sono allegati i Criteri di progettazione da applicare in sede di convenzione urbanistica o permesso da costruire e sono da considerare una sorta di “minimi inderogabili” soprattutto per interventi che comportino progettazione di livello urbanistico. Sono regole generali¹³, non specifiche per luoghi specifici, piuttosto dei requisiti di qualità, una sorta di lista di controllo, un promemoria di buoni comportamenti: riguardano i cicli naturali, la morfologia del terreno, il paesaggio, le preesistenze, le relazioni funzionali con l'intorno, l'impianto urbanistico e le tipologie, i servizi e le reti.

E' il caso di Meno è Più, dove i due gradi di selezione del concorso sono basati su un Documento preliminare di progettazione articolato in due parti. In sede di preselezione, i contenuti riguardano l'inquadramento e la localizzazione del programma, i criteri generali di progettazione, il planovolumetrico esemplificativo, la descrizione dei caratteri dell'area di concorso e del sistema ambientale. In sede di selezione, i contenuti – molto più dettagliati –

¹² L'intera procedura è stata espletata nell'arco di due anni.

¹³ Questi documenti non contengono dunque “regole della forma urbana” in senso proprio, se concordiamo con Paolo Colarossi che individua una delle loro caratteristiche nell'essere indicazioni specifiche per luoghi specifici. cfr. Paolo Colarossi, “I fondamenti delle regole della forma urbana” in P. Colarossi, A.P. Latini (a cura), *Regole della forma e qualità urbana, Urbanistica Dossier 22/1999*.

riguardano le richieste prestazionali al progetto, generali ed in funzione a temi connotanti il sistema degli spazi aperti come ad esempio l'archeologia, la naturalità, la fruizione; prescrizioni, indicazioni dimensionali, funzionali, di costo e specifiche tecniche relative all'opera; criteri di bio-sostenibilità e quadro economico.

E' il caso di Milano, dove il percorso progettuale è costruito esplicitamente per affrontare il tema dell'housing sociale in rapporto alla specificità dei luoghi e alla forma urbana. A tal fine il concorso si basa su un Master Plan¹⁴ corredato per ognuna delle aree da un Documento preliminare di progettazione (Dpp) che fornisce gli elementi istruttori della progettazione che fungono anche da criteri per la valutazione dei progetti presentati. In particolare il Dpp è un documento verbo-visivo che fornisce informazioni sull'area di concorso e il quartiere di contesto ("spazio di progetto" e "consistenza dell'intervento"); tematizza e orienta l'attività di progettazione con l'individuazione delle linee strategiche della trasformazione e delle prestazioni urbane che il progetto dovrà assicurare¹⁵, espresse attraverso gli "schemi concettuali"; mostra, infine, con alcune configurazioni spaziali di massima ("simulazioni") una possibile declinazione degli schemi concettuali.

Parlo, infine, di *attenzione progettuale applicata alla città "normale"*, in quanto queste pratiche concorsuali cominciano ad essere praticate non solo per strategie complesse di trasformazione di parti di città ma anche per interventi di dimensioni contenute, di complessità minore, di spazi del quotidiano tra cui la residenza o servizi di quartiere.

E' il caso del Print Pietralata, dove la procedura concorsuale riguarda tessuti periferici, prevalentemente residenziali che richiedono interventi di riordino, di miglioramento e adeguamento di servizi e reti attraverso interventi di dimensioni contenute ma diffusi.

E' il caso di Meno è Più, dove la procedura concorsuale riguarda opere pubbliche di dimensioni contenute, spazi del quotidiano – una scuola, un asilo, un'area attrezzata per giochi, un parcheggio, una piazza – in aree periferiche a ridosso o esterne al GRA.

E' il caso di Milano, dove il percorso progettuale e gestionale ha la finalità di mettere a punto nuove modalità di intervento nel campo dell'housing sociale, sulla base della necessità – di fronte al cambiamento della domanda – di costruire l'offerta pubblica anche aprendo una fase di ricerca e di riflessione sul tema. Riconoscendo, inoltre, che anche interventi di dimensioni contenute, in aree residuali ma in contesti ricchi di identità, possono essere occasioni di riqualificazione se progettati come interventi urbani¹⁶ che non rispondono solo al bisogno di casa ma alla domanda di "abitare".

Quali sono gli elementi di riflessione che si possono trarre da queste sperimentazioni?

Il primo elemento è che la qualità morfologico-funzionale è un costrutto sociale, e può essere cercata solo all'interno di processi negoziali e partecipativi che includano nelle scelte di assetto e di configurazione spaziale cittadini ed operatori.

Il secondo elemento è che la procedura concorsuale è un modo per sollecitare un confronto allargato, ottenere molteplici soluzioni in tempo contenuto, innalzare la qualità delle proposte, stimolare una discussione a livello locale, ampliare il campo delle possibilità rispetto ad una serie di obiettivi posti dall'amministrazione. Risponde dunque all'esigenza di migliorare la trasparenza dei processi decisionali e di delineare un ruolo propositivo del soggetto pubblico.

Il terzo elemento è che i documenti tecnici che accompagnano il bando sono un modo per porre l'attenzione agli aspetti qualitativi e agli esiti spaziali di una trasformazione con forte anticipo sul progetto o sul piano esecutivo e per costruire gradualmente le regole morfologiche e funzionali per un luogo specifico¹⁷, guidandone così nel tempo la trasformazione. E, infatti, non possono non riguardare se non prestazioni ed elementi ritenuti irrinunciabili.

¹⁴ Il Master Plan è assunto dal programma integrato come "elemento che restituisce le regole e i principi di progettazione urbana" e come quadro di riferimento al quale riferire le eventuali varianti.

¹⁵ Gli schemi esprimono il principio insediativo, i criteri di organizzazione interna del progetto e in particolare i rapporti tra residenza e servizi, il tipo di relazioni da intrattenere con il contesto.

¹⁶ "Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale" è il sottotitolo del concorso.

¹⁷ Questo approccio incrementale potrebbe rispondere ad una delle caratteristiche delle "regole della forma urbana": non definire prodotti finiti. cfr. Paolo Colarossi, "I fondamenti ...", *op.cit.*

E' quasi banale concludere che una risposta concreta all'ipotesi che queste procedure concorsuali integrate nei processi gestionali possano contribuire fortemente alla qualità morfologico-funzionale degli interventi si potrà dare solo dopo le avvenute realizzazioni e la verifica delle stesse attraverso l'uso.

Presupposti e orientamenti di carattere generale

Premessa	pag.	I
Il Programma Comunale per l'edilizia residenziale sociale		
Le risorse disponibili		
Il percorso del progetto		
Perchè un Master Plan		
Elementi costitutivi del Master Plan		II
Norme specifiche per la progettazione in relazione alle fonti di finanziamento		
Uno sfondo interpretativo: la questione abitativa tra domanda e offerta		III
Come interpretare la relazione tra servizi e residenza		IV
Requisiti degli alloggi e tipi di servizi		V
Prestazioni ambientali degli interventi		VI
Limiti finanziari e stima dei costi		

Master Plan Via Civitavecchia

Valorizzare uno spazio intermedio tra città e parco	pag.	1
Lo spazio del progetto		2
Il quartiere di Crescenzago		3
Consistenza dell'intervento		4
Schemi concettuali		5

Crediti

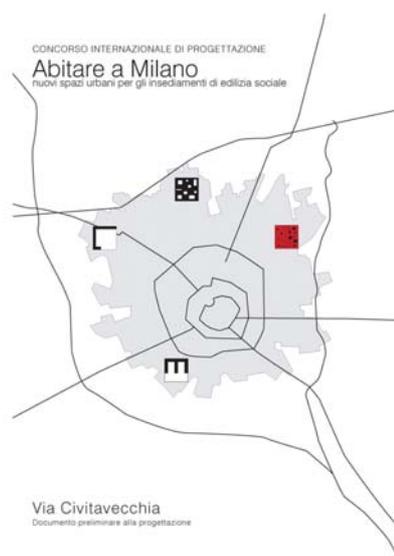
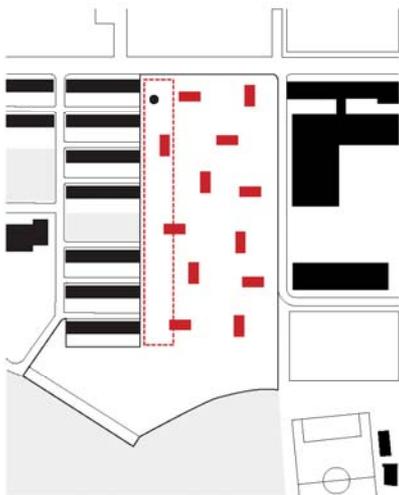
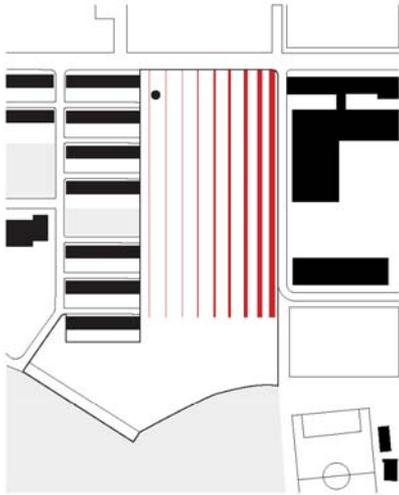
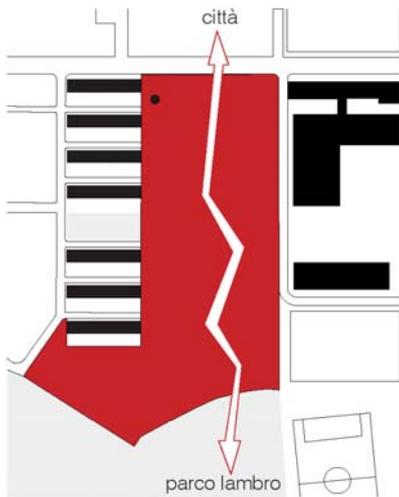


Figura 9 - Comune di Milano, *Concorso Internazionale di progettazione. Abitare a Milano, 2006*

schemi concettuali



connettere parco e città

Gli interventi previsti nell'area di progetto stabiliscono le caratteristiche di uno spazio aperto intermedio e di transizione tra il Parco Lambro e la città, nel quale si sommano e si sovrappongono i connotati delle due realtà che attraverso la percorribilità pedonale vengono collegate.

densità

La densità degli edifici (la loro altezza, la loro dimensione, la loro frequenza,...) è distribuita in modo asimmetrico nell'area, privilegiando il lato prospiciente Via Cazzaniga.

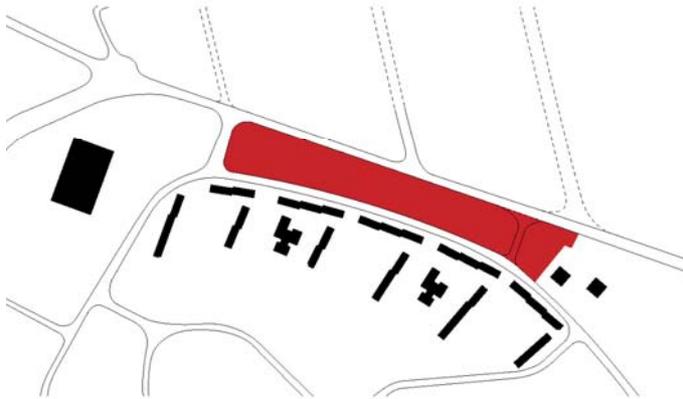
una superficie popolata

I servizi per il quartiere e la città con alcune presenze commerciali popolano il parco, costituendone il carattere principale. Essi sono localizzati al piede della residenza e/o in piccoli edifici indipendenti. Ad ovest lo spazio aperto è trattato come una superficie sulla quale è possibile allestire un mercato settimanale.

via Civitavecchia 5

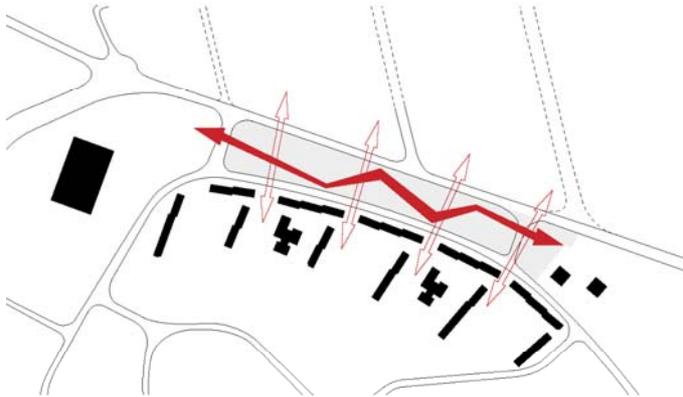
Figura 10 - Comune di Milano, Concorso Internazionale di progettazione. Abitare a Milano, 2006

schemi concettuali



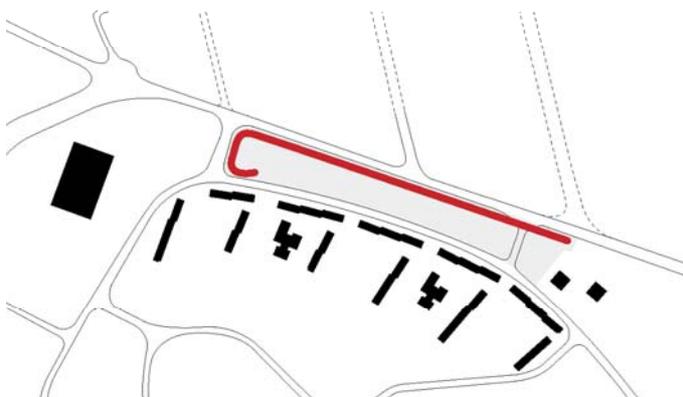
unità dello spazio aperto

Lo spazio di progetto è un nuovo parco del quartiere all'interno del quale si situeranno i nuovi edifici.



percorribilità

Il nuovo parco è liberamente percorribile. Esso rappresenta inoltre uno spazio di potenziale connessione fra il quartiere Gallaratese e le aree a nord della SS del Sempione di prossima trasformazione.



protezione del parco e degli edifici

La protezione del parco dalle strade ad alto scorrimento è un elemento del paesaggio e si integra con lo stesso.

via Gallarate 5

Figura 11 - Comune di Milano, *Concorso Internazionale di progettazione. Abitare a Milano, 2006*



Il programma urbanistico prevede la realizzazione di una superficie utile lorda complessiva di circa 106.000 mq. con tipologie edilizie in linea e puntuali.

Il concorso ha per oggetto il progetto preliminare di:

- un complesso scolastico costituito da una scuola materna di 3 sezioni ed una scuola elementare di 10 aule;
- un'area verde.

— PERIMETRO
PROGRAMMA

— PERIMETRO
CONCORSO

Figura 12 - Comune di Roma, Concorso Internazionale di progettazione *Meno é Più* 1, 2005



INTERESSE STORICO MONUMENTALE

- VIABILITA' TRATTO BASOLATO/TAGLIATA
VIABILITA' ANTICO TRACCATO
- AREA ARCHEOLOGICA
- SITO PREISTORICO
- RITROVAMENTO PREISTORICO SPORADICO
- TOMBA
- MATERIALE ARCHEOLOGICO ERRATICO
- CASALE
- TORRE

INTERESSE NATURALISTICO e/o PAESISTICO

- ALBERATURE
- FOSSO
- FONDO VALLE
- BOSCO s/n MADCHA

VINCOLI PAESAGGISTICI PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

- AREE ARCHEOLOGICHE VINCOLATE DA DD.MM. EX L.108/09
- FEAR, TORRENTI E CORSI D'ACQUA ISCRETI NEGLI ELENCHI DI OO.AA.T.U. APPROVATO CON R.D. 17/03/97 art. 145, par.6 C del TU 488/98
- Tor Chiesaccio - Sepolcro e tratto basolato
- Casale di bonifica n.14 e materiale archeologico erratico
- Casale "Muratori" e materiale archeologico erratico
- Ritrovamento preistorico sporadico
- Sito preistorico
- Tagliata stradale

L'area del Programma ha un alto valore paesistico ed è caratterizzata dalla presenza del fosso di Fiorano, da ritrovamenti archeologici (materiali erratici, ritrovamenti preistorici, sepolcro di Tor Chiesaccio) e da alcuni casali classificati dalla carta dell'Agro (il casale Muratori ed alcuni casali della Bonifica).

Figura 13 - Comune di Roma, Concorso Internazionale di progettazione Meno é Più 1, 2005