

MIX FUNZIONALE E PROGETTO URBANO IN USO. UNA RICERCA A MILANO, COPENAGHEN, AMBURGO

Paola Savoldi

Dipartimento di Architettura e studi urbani del Politecnico di Milano

Diverse sono le città europee che, nel corso degli ultimi decenni, hanno avviato e portato a compimento progetti di trasformazione che hanno coinvolto ampie porzioni urbane.

I processi di riconversione industriale, anzitutto, hanno disegnato una geografia degli ambiti che più radicalmente sono mutati, anche entro tessuti urbani consolidati. Tuttavia, per molti versi è una stagione alle spalle. Lo è a fronte di un mutamento profondo del ciclo economico attuale, le cui implicazioni riguardano anche il mercato urbano. Esaurita una fase di espansione talvolta smodata del mercato immobiliare¹, tanto gli amministratori pubblici quanto gli opera-

Note

¹ Sono infatti noti e in alcuni casi drammatici gli effetti della finanziarizzazione del mercato immobiliare, per un quadro del fenomeno si veda N. Brenner, N. Theodore, *Spaces of Neoliberalism:*

tori privati stanno riorientando la propria azione in direzioni diverse, abbandonando la prospettiva di avviare grandi operazioni urbane e prendendo in considerazione ipotesi di intervento a scala più minuta, talvolta interstiziale, improntata a progetti di densificazione o di riuso².

A eccezione di casi di indiscusso successo, non è usuale che siano tracciati analisi e bilanci sul modo in cui, a distanza di tempo, abbiano preso forma e stiano funzionando le grandi operazioni urbane avviate nel recente passato. La stagione che abbiamo alle spalle invita a muoversi in nuove e diverse direzioni, ma rischia anche di offrire un alibi per liquidare quei tentativi e quegli errori che hanno connotato il disegno, l'attuazione e la messa in opera dei grandi progetti urbani di fine Novecento e di inizio del XXI secolo³: questo sarebbe un atto ingenuo e irresponsabile. Non è facile attrezzarsi per affrontare il futuro, tanto più se tentiamo di individuare sentieri adatti a governare le tensioni e i cambiamenti che attraversano le città contemporanee, ma affrontare una simile impresa senza far tesoro delle esperienze più recenti (e in alcuni casi pure più problematiche) renderebbe ancor più incerti i tentativi da intraprendere.

La ricerca di cui si rende qui parzialmente conto si pone in questa prospettiva⁴: condotta da un gruppo multidisciplinare di urbanisti, sociologi ed esperti di politiche urbane, essa ha preso in considerazione gli esiti concreti, la configurazione spaziale e le pratiche d'uso di progetti urbani concepiti negli anni ottanta e novanta e oggi in buona parte compiuti, mettendo a confronto le esperienze di Milano, Copenaghen e Amburgo.

Il quartiere di Bicocca, un caso pionieristico a Milano e in Europa di riconversione di una grande industria in un quartiere universitario, residenziale e terziario; l'ambito di Islands Brygge a Copenaghen, esito della trasformazione di una porzione di città in cui hanno a lungo convissuto residenze popolari e attività produttive ad alto rischio; il nuovo quartiere di Hafen-City ad Amburgo, progettato nel cuore della città a seguito della rilocalizzazione delle attività portuali, che segna un forte cambiamento di immagine e rappresenta il futuro della città anseatica. Questi i terreni di studio: tre grandi progetti di trasformazione urbana cui corrispondono tre diversi modi di riconvertire aree industriali dismesse o zone portuali in nuovi quartieri.

Non si tratta solo di progetti d'architettura di cui leggere disegno e forme, ma di nuovi spazi urbani che è importante osservare concretamente per poter formulare ipotesi circa le metamorfosi della città contemporanea, le prospettive dell'abitare e le sfide cui l'urbanistica e il

Restructuring in North America and Western Europe, Blackwell, Oxford 2002; per una prospettiva di lungo termine si veda inoltre L. Gaeta, *Il seme di Locke. Interpretazioni del mercato immobiliare*, Franco Angeli, Milano 2006; rispetto alle esperienze progettuali avviate in ambito milanese, i bilanci sulla stagione delle grandi trasformazioni urbane non sono (ancora) frequenti, segnalò tuttavia: F. Oliva, *L'urbanistica di Milano*, Hoepli, Milano 2002; M. Bolocan Goldstein, B. Bonfantini, *Milano incompiuta. Interpretazioni urbanistiche del mutamento*, Franco Angeli, Milano 2007; M. Bricocoli, P. Savoldi, *Milano downtown. Azione pubblica e luoghi dell'abitare*, et al./EDIZIONI, Milano 2010.

² Segnalo qui, a titolo esemplificativo, l'iniziativa lanciata dall'attuale presidente della Repubblica francese, François Hollande, *Habiter le Grand Paris*, che invita i progettisti coinvolti a pensare alle condizioni entro le quali si dia un processo di densificazione della metropoli francese che preveda la realizzazione di 70 mila nuovi alloggi. D'altra natura, ma capace di riscuotere l'interesse di addetti e non addetti ai lavori, l'allestimento di *RE-CYCLE. Strategies for Architecture, City and Planet*, presso il museo nazionale delle arti del XXI secolo, Roma, 1° dicembre 2011-29 aprile 2012.

³ Sull'interpretazione dei cambiamenti in atto e sulle implicazioni prodotte sul modo di pensare e fare urbanistica si veda il contributo di C. Bianchetti, *Il Novecento è davvero finito. Considerazioni sull'urbanistica*, Donzelli, Roma 2011.

⁴ La ricerca *La mixité fonctionnelle à l'épreuve. Une perspective européenne: les expériences de Milan, Copenhague, Hambourg* è stata commissionata nel 2011 al dipartimento di Architettura e studi urbani del Politecnico di Milano da Plan Urbanisme Construction Architecture, Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement, è stata coordinata da Massimo Bricocoli e Paola Savoldi e ha coinvolto Francesco Curci (DASTU, Politecnico di Milano), Ingrid Breckner, Nima Dafateri (HafenCity Universität Hamburg), Jens Kvorning, Katrine Østergaard Bang, Bruno Tournay (Center for Urban Planning, Royal Danish Academy of Fine Arts, Copenaghen); al progetto ha preso parte Giovanni Hänninen che, in qualità di fotografo, ha compiuto una ricerca fotografica sui tre contesti in esame.

governo della città sono chiamati a fare fronte. La ricerca ha esplorato, a progetti ultimati, le dinamiche di trasformazione delle aree e di costruzione dei quartieri, con particolare attenzione ai modi in cui si combinano una varietà di funzioni, popolazioni e usi.

Nel condurre una ricognizione sui casi, abbiamo privilegiato gli esiti delle trasformazioni, assumendo come oggetto di ricerca il *progetto in uso*: non esclusivamente il suo disegno originario né come è stato attuato, ma il modo in cui, una volta ultimato, prende a funzionare, diventando spazio concreto di vita. Entro questo cono ottico, il tema del mix funzionale, ossia il modo in cui le destinazioni funzionali entro gli spazi del progetto sono effettivamente articolate, offre spunti interessanti, poiché invita e costringe a interrogare i contesti mettendo alla prova le condizioni entro le quali si sono dati caratteri di varietà funzionale e, dunque, eventualmente, di varietà d'uso e di organizzazione sociale degli spazi.

Zoning e mix funzionale

Se nel secolo scorso la separazione tra funzioni (industria, residenza, terziario, spazi verdi) era assunta come un moderno principio di organizzazione della città, oggi sembra emergere un interesse crescente per quei progetti in cui lo spazio della città, del quartiere e dell'abitazione è uno spazio composito e multifunzione, in cui accadono contemporaneamente cose diverse. Una tendenza, questa, che nel contesto europeo è da mettere in relazione con un rinnovato interesse verso scelte abitative che privilegiano aree urbane dense e centrali. Infatti, mentre negli scorsi decenni molte grandi città, come Milano, hanno perso abitanti a favore dei territori più esterni, meno densi e con diverse qualità ambientali, si assiste ora a un'inversione di tendenza che è utile cominciare a studiare⁵.

Mettere sotto osservazione grandi aree di recente trasformazione consente di osservare in modo ravvicinato non solo i caratteri dell'impianto urbanistico e del disegno urbano, ma anche i modi di organizzazione spaziale, sociale ed economica che vi si dispiegano. E ha significato, nella ricerca, mettere alla prova l'appello al mix funzionale che tanto spesso è evocato nelle operazioni recenti di trasformazione urbana, entro contesti specifici ma paradigmatici. Ne abbiamo individuato i caratteri, le implicazioni, l'incompletezza e insieme le potenzialità.

Se è evidente, infatti, quali siano alcuni limiti e fragilità di una pianificazione dello spazio urbano centrata sullo zoning, la sfida oggi è quella di misurarsi non tanto con la semplice allocazione formale di una varietà di funzioni diverse, ma con il funzionamento e le effettive pratiche d'uso nello spazio urbano.

I progetti di riconversione di aree urbane dismesse hanno rappresentato per le città europee un'occasione inedita per tornare a pensare al disegno e alla prefigurazione di nuove porzioni urbane, a fattori e principi che hanno guidato l'idea di fare città nel corso degli ultimi trent'anni. Nei tre casi presi in considerazione, la varietà di funzioni è messa in gioco in corrispondenza di un'accresciuta offerta abitativa in porzioni centrali della città e di una maggior profittabilità e certezza degli investimenti dei promotori immobiliari. La questione del mix

⁵ Sul tema si vedano A. Minton, *Ground Control. Fear and Happiness in the Twenty-First Century City*, Penguin Books, London, 2009; M. Cremaschi, F. Eckardt, *Changing Places Urbanity, Citizenship, and Ideology in New European Neighbourhoods*, Techne, Amsterdam 2011.

funzionale e delle frizioni che si producono tra diverse destinazioni e usi dello spazio apre dunque a riflessioni di interesse, se si considera che uno degli argomenti fondativi dello *zoning* e dell'organizzazione della crescita urbana per comparti funzionali separati fu proprio la tutela della funzione residenziale da altre perniciose attività della città moderna⁶.

È in gioco, dunque, la questione dell'abitare, come esito combinatorio di scelte individuali, mercato urbano, politiche locali di regolazione dell'offerta abitativa, cicli economici e dinamiche strutturali. È in gioco un'idea di urbanità espressa spesso in modi poco coerenti e conseguenti da attori pubblici del governo urbano, operatori economici e consulenti esperti. Ed è soprattutto in gioco un'oscillazione delle razionalità di volta in volta prevalenti, tra fattibilità economica da un lato e tensione all'innovazione nelle esperienze di trasformazione urbana dall'altro, i cui esiti partecipano alla costruzione di un'immagine competitiva e socialmente sostenibile.

Le grandi operazioni urbane recenti tendono a contemplare una *mixité* funzionale che potremmo definire artificiale, a fronte dell'impossibilità di praticare un mix funzionale che si è dato nel corso del lungo periodo. Tuttavia, lo studio dei casi di Milano, Copenaghen e Amburgo mostra come la qualità del mix funzionale, alla scala degli ambiti di trasformazione osservati, abbia molto a che vedere con la volontà e, talvolta, la capacità di prefigurare un progetto, assumendo tra le variabili influenti il sistema delle preesistenze – un insieme di manufatti, l'organizzazione e le forme d'uso degli spazi che sono andate affermandosi nel tempo – e tenendo d'altra parte in debito conto i cittadini residenti e le loro domande.

Quando ci si attende che la *mixité* sia il prodotto di un progetto che interviene ridisegnando *ex novo* spazi e funzioni preesistenti, gli esiti si colgono solo in una prospettiva temporale più lunga, spesso hanno carattere fragile e richiedono una regia molto forte e attenta, come accadde ad Amburgo. Laddove invece la riconversione funzionale lambisce o include ambiti urbani maturi, seppur soggetti a processi di trasformazione fisica, sociale e funzionale, i nuovi insediamenti si giovano delle dinamiche in atto e ne rappresentano una sorta di estensione rinnovata, come accadde a Islands Brygge.

Rispetto alla semplificazione sottesa ad alcune interpretazioni dello *zoning* funzionale che procede per aggregazione e separazione di un set di funzioni, le operazioni di trasformazione urbana che abbiamo preso in considerazione scelgono un diverso modello di organizzazione spaziale e funzionale. Il principio che organizza il mix funzionale è soprattutto quello della fattibilità, in particolare quella economica: diversificare le funzioni significa rendere più appetibile il prodotto immobiliare che si va predisponendo; significa moltiplicare il profilo dei potenziali operatori interessati e più in generale, spesso, ridurre parte dei rischi e delle incertezze collegate a una grande operazione di investimento immobiliare. È ciò che accadde a Milano con il progetto Bicocca e a Copenaghen per Islands Brygge, dove la composizione e l'allestimento del mix funzionale mutano in concomitanza con fasi e domande del mercato immobiliare. Una prerogativa del progetto, questa, che contribuisce a renderlo maggiormente flessibile e sostenibile.

Più decisamente si potrebbe affermare che le esperienze prese in considerazione rappresentano modi possibili (e ricorrenti, anche altrove) di intendere il progetto urbano nella città contemporanea e che il requisito della varietà funzionale è strumentale da un lato a garantire la tenuta del progetto (la cui attuazione occupa un periodo di tempo relativamente lungo, durante il quale possono intervenire cambiamenti significativi delle condizioni contestuali e strutturali), dall'altro a intercettare tendenze e immaginari attuali che tendono ad associare alla varietà funzionale un carattere di qualità e dinamicità urbana.

⁶ F. Mancuso, *Le vicende dello zoning*, Il Saggiatore, Milano 1978.

Governare il mix funzionale

Cosa rivelano le esperienze di Milano, Amburgo e Copenaghen rispetto a chi governa il mix di funzioni, ovvero riguardo a chi si presta o è legittimato a guidare e regolare i processi di definizione e di messa a regime di un progetto connotato dalla compresenza di diverse funzioni?

La realizzazione della varietà funzionale nelle operazioni di trasformazione urbana non può essere (e non è quasi mai) solo l'esito di decisioni prese a priori e di una regolazione di carattere formale. Non basta ratificarla attraverso un atto amministrativo. Si tratta di una posta che sfugge alle schematizzazioni più classiche associate al ruolo dell'urbanistica: il mix funzionale si disegna poco e male, si ratifica tutt'al più con l'indicazione di soglie minime e massime di diversificazione funzionale; insomma il mix funzionale non è riconducibile alle categorie più comuni dell'urbanistica moderna. Non basta infatti verificare che siano stati predisposti gli spazi destinati a ospitare un insieme di funzioni diverse. Spesso i contenitori sono stati predisposti (gli spazi), le destinazioni d'uso sono state deliberate (le funzioni), eppure non accade nulla.

Su questa consapevolezza è fondato l'operato dell'agenzia istituita per condurre l'operazione di HafenCity ad Amburgo, il cui ruolo travalica quello che comunemente svolgono le strutture tecniche della municipalità, fino a prevedere forme di monitoraggio e di gestione continua del funzionamento degli spazi comuni e dunque anche rispetto all'organizzazione di parte degli esercizi pubblici o degli spazi scolastici⁷. Una regia del quartiere in uso, perché la sua sorte (e il suo successo) non è mai decretata una volta per tutte, ma richiede di essere pre-sidiata, dove necessario.

Se, come accade a Bicocca, a prevalere è la razionalità di un solo grande operatore privato, non manca una forma coerente di regia (nel disegno delle forme e nel perseguimento di qualche buon principio progettuale, nella realizzazione di opere di urbanizzazione) che garantisca il compimento dell'operazione e la sua commercializzazione complessiva. Ma potrebbe invece mancare, come è successo, una forma di regia una volta attuato il progetto, quando cioè la parte di città che si è andata organizzando è passata di mano a una serie numerosa di nuovi, piccoli proprietari (di alloggi, di uffici, di spazi commerciali) che, sommati, fanno o non fanno città.

Anche in termini comparativi rispetto ad altri progetti urbani nelle stesse città, i tre quartieri osservati presentano un maggiore carattere di lasco, minori fragilità rispetto a cambiamenti complessivi e a possibili fallimenti/crisi ed efficaci antidoti rispetto a soluzioni insediative che invece hanno teso a scandire e a segregare più rigidamente le funzioni. Da questo punto di vista i tre casi esplorati presentano tratti comuni e, in particolare Bicocca e Hafen-City, risultano certamente audaci nella produzione di spazi aperti sempre accessibili e di residenze che non si sottraggono a un rapporto diretto con lo spazio pubblico.

È anche su questa posta che, in modi diversi a seconda dei casi, il discorso sul mix funzionale giustifica forme di mobilitazione civile e sociale, divenendo un terreno di esercizio, talvolta conflittuale, di democrazia: a Copenaghen ciò avviene nel dibattito che contrappone alla presenza di un'industria inquinante insediamenti residenziali, e porta a definire, come forma di compensazione temporanea, la disponibilità e l'allestimento di quegli spazi che segneranno i tratti qualificanti del progetto di rigenerazione di Islands Brygge. A Milano ciò avviene prima come contropartita politica e sociale, quando le scelte dell'amministrazione limitano il più possibile la conversione a uso terziario degli insediamenti produttivi; poi, quando la ridefinizione degli equilibri funzionali è contestata da alcune delle parti sociali (e ambientaliste), poiché non le corrisponde un adeguamento (e un incremento) di spazi e servizi a uso pubblico.

⁷ Sull'esperienza di HafenCity ad Amburgo, si veda, tra gli altri, il recente contributo di C. Mazzoleni, «Amburgo, HafenCity. Rinnovo della città», *Imprese e Città*, n.2, 2013, pp. 138-155.

Il potere della *mixité* funzionale rispetto ai possibili sistemi di governo della città sta dunque, talvolta, nel suscitare forme spontanee o strutturate di contestazione o, detto altrimenti, nell'indurre i soggetti istituzionali che decidono delle trasformazioni urbane a prendere in conto le posizioni espresse dalla società locale; un potere che ha a che vedere con le implicazioni collettive della *mixité* funzionale. La dimensione collettiva di tali implicazioni non attiene tanto all'idea di città giusta, sostenibile, competitiva. Queste sono argomentazioni assunte più spesso dalla municipalità o dagli operatori che promuovono il progetto. È invece sul piano della qualità di vita entro una prospettiva di quartiere che il dibattito sulla *mixité* sembra suscitare attenzione e mobilitazione locale. Una consuetudine al contraddittorio con le istituzioni (come accade a Copenaghen) o una strategia attenta a governare e includere le contro-versie locali (come accade ad Amburgo) sono mosse sperimentate con qualche successo.

Tra presente e futuro: nuove poste

Dopo aver esplorato le condizioni reali entro le quali la *mixité* funzionale prende forma nella produzione di porzioni consistenti di città, emergono interrogativi e questioni aperte che rilanciano una riflessione attorno al governo delle trasformazioni urbane nella città contemporanea.

Destinazioni d'uso e usi frammisti. Una prima è relativa alle trasformazioni di senso e di contenuto delle destinazioni funzionali e agli usi effettivi che si dispiegano nello spazio all'intersezione tra organizzazione spaziale e sociale. A essere in discussione sono alcune categorie di base e il modo in cui entrano in gioco nella pianificazione urbanistica. Laddove lo *zoning* pare appannaggio di un modello di pianificazione urbanistica che si rifaceva a una classificazione precisa e netta delle destinazioni d'uso, in corrispondenza delle quali determinava dotazioni di servizi, oneri a carico degli operatori privati, compatibilità, vicinanze e distanze, la caratterizzazione delle destinazioni d'uso appare oggi assai più tenue.

A una stessa categoria funzionale marcata dal piano, possono corrispondere in realtà usi vari e frammisti. È il caso oggi delle abitazioni che sono tornate a ospitare più usi, il lavoro innanzitutto. Ed è anche il caso delle attività commerciali, un tempo regolate in modo molto stretto e con riferimento a specifici settori merceologici, oggi assai più liberalizzate.

Plasticità nel tempo. Una delle questioni che emerge come criticità rispetto al progetto e al governo della trasformazione di grandi aree è quella della possibilità di aggiustamenti successivi. Da questo punto di vista, il modello della città compatta e densa, per isolati, vanta un primato in quanto a plasticità, possibilità di trasformazioni minute e stratificazione nel tempo. Quali margini esistono per garantire, nell'allestimento degli spazi, la possibilità di mettere in opera usi inizialmente non previsti? A Bicocca, a fronte dei cambiamenti intervenuti nella fase attuativa, l'assenza di alcune funzioni essenziali per la vita quotidiana o la ridondanza di altre si scontra con la rigidità della struttura proprietaria e con le dimensioni degli spazi commerciali prefissate, e difficilmente riconfigurabili. A Copenaghen il vantaggio deriva anzitutto dal quartiere preesistente, che ha offerto e offre una malleabilità di cui è privo il nuovo edificato. L'esperienza di Amburgo si giova di fatto dell'apprendimento da altri progetti: si lavora sull'an-

tipizzazione di spazi e funzioni a partire dai bisogni e correlati usi che si rivelano importanti man mano che si avanza nella realizzazione del progetto.

Trasformazioni alla scala micro. Se i grandi progetti urbani offrono un terreno importante su cui misurare condizioni e strumenti dell'azione urbanistica rispetto alla 'produzione di città', è certo da considerare che, alle attuali condizioni di crisi dell'economia e di riduzione drastica della capacità di spesa e di investimento (pubblica e privata) nelle città europee, pare esaurita la stagione di grandi progetti di trasformazione urbana. I più sono completati o in fase avanzata di attuazione. In alcuni casi, laddove l'attuazione non è ancora volta al termine o in cui ci si trova in un momento di stallo, la questione della *mixité* si pone in termini di re-orientamento funzionale, talvolta radicale e di collocazione di ciò che giace come invenduto o non collocabile sul mercato. Inoltre, il comparto terziario e gli spazi del lavoro hanno conosciuto importanti trasformazioni: attività innovative e di start-up necessitano di spazi minuti, a prezzi accessibili che difficilmente possono essere prodotti e resi disponibili entro grandi progetti urbani che subiscono la pressione di alti costi di trasformazione dei suoli e quindi della redditività degli investimenti.

Le esperienze di Bicocca, Islands Brygge e HafenCity, pur avendo preso avvio alcuni anni or sono, possono già essere collocate in una fase non espansiva della città e rivelano alcune delle condizioni attuali della rigenerazione urbana, a partire innanzitutto della minor propensione al rischio e all'esposizione finanziaria degli investitori. È possibile prospettare un periodo in cui la gran parte delle trasformazioni avverrà a una scala assai più minuta, e quindi in condizioni in cui nuovi volumi e destinazioni d'uso si innesteranno entro situazioni intercluse e adiacenti ad altre preesistenti. Ma ciò sollecita evidentemente una riflessione più radicale circa forme rinnovate e possibili del progetto urbano e modi attraverso i quali fare urbanistica e governare le trasformazioni.