

La grande trasformazione urbanistica degli ex Magazzini Generali in Brescia

Il dibattito nella città, il progetto, l'urbanistica

di Davide Gasparetti

Introduzione. La rivista ha promosso il 13 luglio 2007 un dibattito sulla trasformazione urbanistica degli ex magazzini generali "San Nazzaro". L'intervento porta l'autorevole firma di uno degli architetti in questo momento più famosi: Daniel Libeskind insieme ad un gruppo di professionisti costituito da Tecne s.r.l. Ing. Cremonesi di Brescia e Dante O. Benini & Partners Architects di Milano.

Da questo incontro sono scaturiti alcuni scritti che abbiamo deciso di pubblicare dando forma ad un dossier.

Inquadramento territoriale dell'intervento immobiliare "San Nazzaro". L'intervento di recupero degli ex magazzini generali si colloca lungo uno degli ingressi principali a sud della città. Questo settore di città è caratterizzato da una estrema disomogeneità urbanistica e da accostamenti incoerenti: lembi agricoli, aree industriali dismesse (Pietra e

Magazzini Generali), quartieri residenziali, poli commerciali e progetti di viabilità comunale e provinciale pensati per risolvere il problema del traffico in una delle zone più soggette ad ingorghi. Inoltre a nord della Pietra si incontrano altre aree che sono in attesa di rilancio come lo scalo merci della Piccola velocità.

L'area degli ex magazzini generali per la sua posizione geografica si trova ad avere una potenziale funzione di collegamento tra: le aree industriali presenti ad ovest lungo via Dalmazia; il quartiere Don Bosco situato a nord costituito da piccole villette con verde privato e alcuni condomini; un'edilizia residenziale anni '70 a est ad elevata densità; infine a sud un'area prevalentemente commerciale artigianale.

Il progetto immobiliare dell'intervento su una superficie di 88.610 mq di slp prevede: residenziale privata 31.802 mq; residenziale convenzionata 7.081 mq; terziario commerciale 4.000 mq; terziario uffici 13.590 mq; edificio pubblico 25.717 mq; re-

D O S S I E R

cupero Casere (uso pubblico) 6.420 mq.

L'inizio delle attività è previsto entro l'autunno 2007 e la consegna dei primi lotti entro il 2009.

Il dibattito in città. In una stagione in cui l'interesse dell'opinione pubblica è rivolto altrove e il coinvolgimento dei cittadini è saltuario, ci è sembrato opportuno provare a rilanciare un dialogo che metta in relazione tra di loro imprenditori, amministratori e progettisti.

Il dibattito sulle grandi trasformazioni urbane in corso e realizzate in questi ultimi anni è stato molto scarso in città per non dire assente; poche notizie in genere apprese da qualche articolo apparso sui quotidiani locali, redatte più per scopo propagandistico che per analizzare i progetti.

Un'eccezione è stata la lettera al Giornale di Brescia dell'Arch. Luciano Lussignoli sul progetto del grattacielo di oltre 90 metri di altezza dell'Editoriale Bresciana, che quando sorgerà in prossimità del centro storico della città lo vedremo spuntare da ogni parte. Come non ricordare la posizione di Luigi Bazoli sul tema del grattacielo a Brescia Due, ma come non ricordare che prima di quella presa di posizione, vi fu una lunga successione di articoli e interventi pubblicati dai due quotidiani locali. Non credo che l'assenza del dibattito sia una responsabilità interamente imputabile all'amministrazione pubblica, penso che in parte è cambiato

il modo di partecipare dei cittadini. È vero anche che in questi anni, tranne rare eccezioni, è stata assente soprattutto l'opinione pubblica qualificata non solo per un ripiegamento sui propri interessi corporativi e professionali, ma anche per un senso di sfiducia e di irrilevanza nei confronti dei luoghi politici di decisione, mentre la cittadinanza è troppo spesso utilizzata strumentalmente per alimentare sterili polemiche politiche, anche – credo – per mancanza d'informazione adeguata.

In ogni caso non possiamo non provare a mettere in campo gli strumenti che abbiamo, perché la forza della democrazia si basa in parte sull'esistenza di uno spazio di confronto pubblico se è garantita la correttezza dell'informazione. I temi delle grandi trasformazioni urbanistiche in città hanno ricadute immediate sugli interessi generali della comunità e non possono essere lasciati esclusivamente ad una mediazione tra gli amministratori che gestiscono il potere e gli operatori che promuovono le iniziative.

Nessuno di noi si illude di riuscire, attraverso l'attività della rivista, ad influire nella fase di formazione delle decisioni del governo locale. Ma ogni occasione va colta per favorire il rafforzarsi di un'opinione pubblica qualificata. Senza un dibattito libero e aperto sui grandi temi generali che metta in circolo esperienze diverse, persone libere e disinteressate, la vita politica finisce nell'asfissia degli interessi particolari di breve periodo e nella mediazione al ribasso.

Bisogna riconoscere, nel caso dei magazzini generali, la disponibilità degli imprenditori e dei progettisti a partecipare ad un dibattito vero, non propagandistico, mettendosi in gioco apertamente e fornendo in anticipo la documentazione che potesse servire al confronto. Questo stile o, sarebbe meglio affermare, questo metodo di lavoro, penso sia la soluzione migliore per tutti, Comune, operatori e cittadinanza qualificata.

Sono convinto, infatti, che esiste un sincero desiderio dell'operatore quando interviene sulla città di legare il proprio nome ad un progetto di qualità architettonica e urbana. Credo anche che l'operatore abbia tutto l'interesse ad essere guidato con autorevolezza da un'amministrazione pubblica che senza definizioni normative troppo rigide o ideologiche è in grado di definire con chiarezza i criteri che consentono la realizzazione di nuovi sistemi urbani.

A questo proposito voglio ricordare questa felice espressione dell'Arch. Gregotti (Corriere della Sera, 11 agosto 2007) che definisce la virtù del progetto secondo due criteri: il primo legato all'approccio del progettista: "semplicità, ordine, organicità, precisione"; il secondo in qualche modo legato ad una visione democratica dell'architettura: "il progettista deve innanzitutto accogliere, senza che nessuna volontà di potenza lo debba caratterizzare, senza nessuna enfasi della propria personalità, della propria espressività o della propria visione del mondo". Sono espressioni fuori moda in una stagione

in cui le progettazioni più importanti nelle città più ricche del mondo sono affidate alle cosiddette "star dell'architettura".

Un possibile conflitto tra il piano e il progetto: alcune considerazioni.

Ma venendo ora al merito del dibattito mi permetto di osservare che i progetti norma che sono uno degli strumenti principali attraverso i quali si stanno compiendo le trasformazioni come quella degli ex magazzini generali, sembrano più che risolvere alimentare un conflitto tra il progetto architettonico e il progetto di piano. Questo confermerebbe la critica della debolezza strategica del piano stesso.

I processi di negoziazione avvenuti all'interno del piano norma, sembrano al momento incapaci di garantire scelte morfologiche degli interventi in grado di inserirsi nel contesto urbano della città, soprattutto se le scelte urbanistiche appaiono decontestualizzate secondo un'architettura globale d'esportazione. È reale quindi il rischio e la preoccupazione di quelli che pensano che dietro il nome di grandi architetti si vogliano nobilitare operazioni di marketing urbano.

Queste considerazioni trovano conferma osservando l'esperienza milanese che da sempre realizza i propri interventi di trasformazione della città al di fuori di un processo di piano. L'interpretazione dello spazio pubblico rappresentata spesso dal grande parco e dal recupero parziale

D O S S I E R

di qualche edificio industriale come memoria storica, la scelta di un mix di residenziale e direzionale secondo proporzioni di buon senso, l'utilizzo degli specchi d'acqua azzurra a completamento dello spazio verde, sono risposte uguali in tutti i progetti, di conseguenza banali e forse inadeguate a rispondere ad una società multietnica e plurale i cui bisogni di abitazione e di utilizzo degli spazi ricreativi intuivamo essere diversi da quelli che siamo abituati a progettare e lo verificiamo vivendo la città.

Ma allora per chi stiamo progettando la grande quantità di residenza e di uffici direzionali che la città metterà sul mercato nei prossimi anni? È una domanda alla quale sinceramente non so rispondere e ai cui esiti guardo con curiosità.

Non si vuole con questo colpevolizzare chi con impegno e passione opera come amministratore, tecnico o imprenditore nel ridefinire la città di Brescia che oggi sembra non avere più un'identità unica, quanto piuttosto un insieme di identità particolari frutto di un processo di meticcio, ma si vuole invitare ad un atteggiamento di ascolto, di studio delle trasformazioni sociali, culturali e dei bisogni della città.

È necessario che tutti secondo il loro ruolo pongano la questione della progettazione architettonica dei grandi interventi che riguardano parti importanti della città, non solo sul piano del progetto architettonico, ma soprattutto all'interno di un serio dibattito culturale che sappia veramente farsi interrogare dalle e-

sperienze che avvengono fuori dai confini comunali, per non commettere l'errore più o meno consapevole di importare mode di consumo, con la giustificazione che è il mercato che detta le sue leggi.

Se la società che abbiamo di fronte è plurale e se la risposta non può più essere unica, forse la scelta di aprire ad una pluralità di soggetti la progettazione di aree di una grande trasformazione potrebbe dare una risposta articolata alle domande diverse che arrivano da una società globale, senza negare le esigenze legittime di ritorno economico dell'investitore.

Un atteggiamento di sostenibilità urbana nel progettare la città che c'era prima di noi e ci sarà anche dopo di noi, appare dunque quanto mai necessario. In tal senso mi auguro un supplemento di dibattito e ricerca nel rapporto progetto – cultura – società contemporanea a partire da una valutazione attenta delle recenti trasformazioni, dato che l'architettura è solo una parte del sapere dell'uomo.

Riflessione finale. Le operazioni di trasformazione urbana di vaste aree all'interno della città evidenziano alla cittadinanza in modo chiaro rispetto ai piccoli interventi, l'esistenza di interessi diversi che entrano in competizione tra di loro.

Vi è un'aspettativa generalizzata dei cittadini che chiedono agli amministratori di elaborare una città migliore, dove le persone vivano meglio: lo strumento fondamentale per svolgere questo compito del Comune è la

pianificazione. Vi sono poi gli interessi privati impersonati dai proprietari delle aree i quali ricercano il massimo profitto dalla vendita e l'interesse dei costruttori che vogliono poter lavorare. Ricordare questi concetti elementari mi serve per cercare di capire quali possono essere le azioni che consentirebbero la massima cura, trasparenza e autorevolezza all'azione pubblica. Non è questa un'operazione di poco conto ed è ormai chiaro che l'obiettivo di migliorare un poco l'ambiente in cui viviamo, non si raggiunge in un modo solo: servono competenze pubbliche, buone leggi, buoni piani, buoni progetti e operatori adatti. Tutti questi elementi si giocano all'interno di una partita i cui contendenti sono da una parte il pubblico e dall'altra il privato. La pratica urbanistica percorsa nell'ambito dei piani norma mi sembra nel solco di un rapporto pubblico/privato di tipo tradizionale che si risolve in un rapporto di negoziazione tra i soggetti. Questo strumento può portare qualche vantaggio all'interesse generale se la trattativa è finalizzata al soddisfacimento di bisogni pubblici reali (asili, parchi, piazze, musei ecc...) che sono autonomamente decisi dall'Amministrazione e non inventati per giustificare nuove trasformazioni o nuovi volumi. Vi è poi una suggestione ancora maggiore per un amministratore che è quella di riuscire a diventare lui stesso proprietario di alcune aree di trasformazione, riuscendo a comperarle direttamente dai proprietari, per poi realizzare le opere pubbliche

e vendere i lotti fabbricabili ai vari operatori pubblici e privati con l'obiettivo di recuperare i soldi spesi. Questa modalità consentirebbe di governare il processo di trasformazione adattandolo e tenendo conto delle mutevoli esigenze particolari ma salvando la coerenza ed organicità d'insieme. Certo occorre riflettere attentamente sugli aspetti organizzativi a carico del Comune e sul fatto che operazioni di questo tipo su aree industriali dismesse sono più onerose che su terreni agricoli. Inoltre, in alcuni casi devono essere prese in considerazione la costruzione di società miste di trasformazione urbana, (comune, imprese, banche) analizzando attentamente i vantaggi e gli svantaggi di questa scelta; si tratta di valutazioni che per un Comune dotato di risorse economiche come Brescia non possono essere scartate a priori, soprattutto se il pareggio dell'operazione è calcolato in un campo più vasto, interessando altre aree di proprietà.

La nuova legge urbanistica regionale introduce strumenti nuovi di azione come la perequazione urbanistica; la libera circolazione dei diritti edificatori svincolata dal suolo forse permetterà l'instaurarsi di un mercato imprenditoriale libero dalla speculazione della rendita fondiaria. Sono queste ipotesi, appunto suggestioni, che a Brescia potrebbero essere applicate, verificate e confermate anche sul piano tecnico giuridico. Ai tecnici e ai giuristi compete trovare i meccanismi che permettano di realizzare

DOSSIER

un nuovo rapporto tra pubblico e privato sulla base di valori collettivi condivisi che siano proposti dalla politica in modo credibile e che

consentano in sostanza di costruire una società migliore rendendo un poco meno faticoso il vivere tra gli uomini.

