

# Il recupero delle aree dismesse

di **Alessandro Benevolo**

Molti cittadini bresciani si chiedono quale sviluppo avrà la nostra città nei prossimi anni. Ci si chiede quale città è uscita dalla penna di Bernardo Secchi e come sarà possibile costruirla.

Il disegno della città contenuto nel Piano Regolatore non è intuibile chiaramente; la città che vedremo è la risultante di diverse immagini presentate separatamente, in ciascuna delle quali è possibile rintracciare indizi utili a comprendere lo sviluppo futuro. Il Piano Regolatore offre in forma diacronica sistemi differenziati di regole, prescrizioni e progetti:

- le classiche regole riferite alle singole aree (la classica disciplina di un piano urbanistico);
- un disegno di sistemazione del suolo;
- le tutele ambientali ed ecologiche;
- manuali costruttivi per il restauro;
- alcuni bozzetti progettuali per il futuro assetto di aree strategiche, ecc.

Questi tematismi, per essere correttamente interpretati e tradotti in a-

zioni e politiche concrete, richiedono un assetto delle strutture tecniche comunali che ricalchi questa divisione di ruoli, ma questo non è avvenuto e nessuno sembra intenzionato a rivedere i compiti per assicurare una manovra gestionale efficiente. Gli uffici comunali sono organizzati a Brescia, come a Trento, a Perugia o a Cosenza, secondo le tradizionali divisioni (di origine ottocentesca) e questo provoca fatalmente difficoltà operative e inefficienze, che andranno ad aggravarsi quando il nuovo strumento urbanistico generale diventerà esecutivo. Questo problema è stato già diverse volte sollevato sulle pagine di questa rivista e sarebbe interessante ospitare nel prossimo futuro le opinioni in merito degli addetti ai lavori: amministratori, dirigenti e funzionari del nostro Comune.

Il Piano Regolatore di Brescia è attualmente parcheggiato in Consiglio Comunale per l'esame delle osservazioni presentate dai cittadini dall'inizio di questa tornata amministrativa.

Senza l'assistenza di Secchi, una Commissione consiliare sta esaminando le istanze di osservazione sulla base di un'istruttoria tecnica preparata dagli uffici del Comune e via via che sono pronte le passa al Consiglio Comunale per il voto vero e proprio. Ai quattro anni impiegati per disegnarlo (l'intero mandato di Mino Martinazzoli) sono seguiti tre anni e mezzo di discussione e di confronto con gli interessi privati sollevati dai cittadini. L'intero mandato di Corsini è stato dedicato a questo compito.

In questi lunghi anni la città non è però rimasta a guardare: molte iniziative sono state prese, molte aree sono in trasformazione e la città sembra cambiare volto rapidamente grazie al proverbiale dinamismo e all'intraprendenza degli operatori del settore. La grande disinvoltura dei bresciani nel fare le cose non sembra risentire delle esitazioni politico-amministrative sul disegno urbanistico generale: grandi opere d'iniziativa pubblica e privata come la nuova Fiera, il Palazzo di Giustizia, il Metrò, la nuova sede del Banco di Brescia, l'ex-Wuhrer, Piazza Rovetta, ecc., unitamente ad iniziative meno appariscenti di livello medio-piccolo, marciano di gran carriera o sono prossime a partire.

In questa situazione di forte accelerazione e trasformazione, il Gruppo Giovani Architetti di Brescia ha promosso una lodevole iniziativa in collaborazione con il Comune e gli Ordini Professionali del settore per analizzare i diversi progetti in corso

che riguardano le aree industriali dismesse. Sono stati individuati tre casi campione: il comparto Milano (cioè le aree dell'ex ATB e limitrofe), l'area ex Orlandi in Viale Piave e l'area ex Wuhrer. Per queste aree sono stati invitati dirigenti comunali, architetti e urbanisti con lo scopo di presentare il progetto allo studio o in corso di realizzazione.

Il Salone Vanvitelliano della Loggia, scelto per queste rappresentazioni, ha visto un pubblico numeroso e attento, formato da giovani e meno giovani, da addetti ai lavori e semplici cittadini, curiosi di conoscere quale tipo di città può scaturire da iniziative di riconversione delle aree industriali inutilizzate. come e perché va cambiando la città. (Non deve meravigliare la grande attenzione dimostrata dal pubblico per queste iniziative: dai tempi della famosa mostra su Brescia moderna del 1980, c'è sempre stato in città un forte interesse per conoscere e discutere sulle iniziative che puntano alla modernizzazione urbana. Allora l'interesse era focalizzato sul nuovo quartiere residenziale di San Polo, oggi è focalizzato sulla trasformazione delle aree inutilizzate. Credo che i nostri amministratori dovranno riflettere su come dare soddisfazione a questo bisogno di informazione corretta e aggiornata: una mostra permanente dei disegni e dei progetti in un luogo adeguato potrebbe essere una risposta adeguata e riscuoterebbe probabilmente un grande successo.)

Questi progetti possono piacere o non piacere, si possono giudicare in

diversi modi e sotto diversi profili. Le diverse presentazioni hanno certo risposto a diverse curiosità ma certo non hanno soddisfatto tutti gli interrogativi posti; ci si deve augurare che altre iniziative seguano e che si possa sviluppare una migliore conoscenza. Tuttavia sulla base dei dati venuti a conoscenza è possibile svolgere alcune considerazioni preliminari, che investono il rapporto che viene a crearsi tra progetti urbani e PRG. Rapporto fino ad oggi estremamente labile stante il fatto che le iniziative di un certo spessore prima citate o sono nate prima del Piano oppure sono in contrasto con questo. Esaminiamo per gradi come si pone il problema della riqualificazione urbana nel nuovo strumento urbanistico generale.

**1.** Il Piano Regolatore di Brescia confida largamente sulle possibilità di riqualificazione urbana provenienti dalle aree dismesse, prive di funzioni urbane. Il recupero di queste aree è principalmente affidato all'istituto del Progetto Norma, che investe diverse aree in cui la disciplina del Piano diventa dettagliata, suggerendo e abbozzando l'assetto futuro, con prescrizioni di ordine qualitativo e quantitativo. Dei 35 Progetti Norma inclusi nel Piano Regolatore adottato ben 21 riguardano aree produttive dismesse (quelle principali, le altre possono trasformarsi senza nessuna norma specifica) e 3 caserme da riconvertire. Le occasioni derivanti dal recupero di queste aree decidono in larga misura della qua-

lità futura della nostra città. Sono in numero cospicuo e, ricordiamocelo, una carta che è permesso giocare una sola volta; esaurite queste possibilità, non sarà più data un'occasione analoga per intervenire massicciamente «dall'interno» del tessuto urbano e ci si dovrà accontentare di politiche urbanistiche che operino «dall'esterno».

**2.** I Progetti Norma pensati da Secchi sono stati largamente ridimensionati in sede di adozione del Piano e presumibilmente lo saranno ancora di più nella versione che deriverà dalla risposta alle osservazioni presentate. Il tentativo operato dal Piano di stabilire prescrizioni e regole che garantissero sulla qualità delle trasformazioni da operarsi è stato cancellato: per ogni area sono rimaste le sole prescrizioni di ordine quantitativo (metri cubi-altezza massima-funzioni): né più e né meno di quello che si è detto in tutti i piani urbanistici dal dopoguerra ad oggi. Gli schemi progettuali ipotizzati, per quanto talvolta assai discutibili e superficiali, sono stati ridotti al rango di suggerimento ed esemplificazione della trasformazione possibile (una specie di buon consiglio).

**3.** La decisione su quello che si deve e si può fare è rinviata ad un momento successivo, al progetto o al piano urbanistico attuativo, cioè allo strumento che deve tradurre in pratica il piano generale. In quella sede, per ciascuna area produttiva, si dovrà decidere quali edifici conservare,

come, che tipo di disegno urbano, quale equilibrio tra parti edificate e parti libere, le tipologie edilizie, quali allineamenti, quali contropartite in termini di servizi e attrezzature, ecc.

I tre progetti di recupero presentati hanno qualità diverse ma non è questo al momento l'aspetto sul quale è utile soffermarsi. Per questi progetti il Piano Regolatore è uno sfondo lontano e sbiadito, quasi come si trattasse di un vecchio arnese da rimodernare: diventa un confronto fastidioso o, peggio, un ostacolo da aggirare.

**Qualche esempio.** L'intervento sulle ex-officine Orlandi, affidato alla penna prestigiosa di Massimiliano Fuksas ha dovuto svincolarsi dal più vasto ambito della Fiat di Canton Mombello per avviarsi ad una trasformazione indipendente (e probabilmente conflittuale). Il problema dell'inserimento urbano si risolve nei confronti dell'immediato intorno: ci si chiede se è meglio fare una torre unica sulla scorta delle esperienze maturate recentemente da Fuksas in Europa, o due mini-torri. È un bel quesito, ma fossero tutti qui i problemi dell'urbanistica...

L'intervento nell'area Wührer garantisce un sedicente «corridoio verde» di collegamento tra la pianura e la collina (dei Ronchi), indicato come valore da preservare dal PRG. Corridoio verde di tipo visuale immaginiamo, perché da un punto di vista funzionale non si capisce come questo

corridoio possa superare le barriere di Viale Bornata e della ferrovia Milano-Venezia. Si potrebbe anche osservare come nessuno si sia posto il problema di mettere in comunicazione questo mini-corridoio di qualche decina di metri di larghezza con il futuro Parco di San Polo (anch'esso un Progetto Norma, che speriamo qualcuno abbia finalmente la coscienza di portare a compimento), con il Parco delle Cave o, più umilmente, col Parco Ducos.

Sempre nell'area Wührer l'intervento ha deciso di conservare e restaurare tutti gli edifici produttivi della fabbrica di birra costruiti tra la fine dell'800 e la seconda guerra mondiale e di adattarli per funzioni non residenziali, di tipo prevalentemente terziario (uffici, negozi, pubblici esercizi e altro). Il prezzo da pagare consiste appunto in una concentrazione straordinaria di funzioni residenziali (collocate alle spalle della fabbrica) e terziarie (nella fabbrica), per la quale nessuno sembra preoccupato dell'impatto sulla mobilità e sul traffico cittadino. Le ragioni dell'archeologia industriale valgono un sacrificio del genere in termini quantitativi (circa 200.000 metri cubi)? Come si usa dire, il prezzo è giusto? Chi lo sa. Normalmente è il PRG la sede giusta per valutazioni di questo tipo, ma nel nuovo Piano di Brescia non c'è traccia di queste decisioni nodali.

Viene avanti un modo di fare urbanistica che qualcuno chiama «urbanistica contrattata», nel senso che si deve contrattare volta per volta quello che va fatto, ma è forse più e-

satto parlare di «urbanistica rovesciata». Non esiste più una sequenza di ragionamento che parte dalla grande scala per approdare localmente alle singolarità di ciascun caso, stabilendo ad ogni livello i punti fermi e le decisioni che è necessario prendere. Il livello generale è fatto saltare e viene supplito al livello inferiore: non c'è più un Piano che diventa per approssimazioni successive il vero progetto, ma è il progetto che si fa piano; il particolare che prevale sul generale, le ragioni di parte che si impongono sulle ragioni di tutti. La sequenza del ragionamento è ribaltata e invertita completamente.

Ma non esiste solo un difetto logico (che peraltro basterebbe da solo a condannare questo modo di procedere). C'è anche un difetto morale, per carenze istituzionali e democratiche. Mentre il Piano Regolatore Generale è necessariamente sottoposto a ripetute votazioni degli organi preposti, all'esame dei cittadini e alla prova delle loro osservazioni, secondo le regole del confronto aperto, il progetto no, sfugge a questo confronto e viene deciso al di fuori (e al riparo) dell'opinione pubblica e del confronto democratico che questa innesca, in un rapporto esclusivo a due tra Comune e soggetto proponente che rasenta l'arbitrio quando non è assistito da nessuna stabilità al livello superiore.

Oggi noi possiamo discutere di tre casi e da questi non possiamo dire con certezza di essere in presenza di decisioni arbitrarie. Si riscontra uno

sforzato dell'Amministrazione Comunale di arrivare a risultati decenti (anche mettendo insieme capacità di progettazione pubblica e privata, come per la Wuhrer). Quando però i casi saranno diventati una ventina, con il Comune impegnato in venti trattative indipendenti, magari nell'arco di una decina d'anni, stabilendo, ogni volta come sta succedendo adesso, regole e obiettivi in forma individuale e discrezionale, mettendo insieme la parzialità delle decisioni con la necessità di assicurare (anche dove non serve) uguali doveri e privilegi, avremo esiti sempre più approssimativi e si potrà veramente dire di aver sprecato la grande occasione per il futuro di Brescia.

Siamo evidentemente solo agli inizi di questa partita e ci sono i margini per correggere il tiro. Alcune amministrazioni locali si regolano infatti in modo da prevedere accanto al Piano Regolatore strumenti specifici per il recupero delle aree dismesse: Documenti Direttori, Master Plan, Piani Guida, ecc. che indicano la strategia e gli strumenti da adottarsi per gestire complessivamente questi processi di dismissione e riqualificazione delle aree. In questo modo è possibile conservare una visione d'insieme, disciplinare con maggiore efficacia e soprattutto con maggiore giustizia. Brescia è ancora in tempo ad attrezzarsi di conseguenza, ma il tempo che è rimasto non è molto: se non ci si muove in fretta il potente motore imprenditoriale della nostra città travolgerà tutto e parleremo di cocci da raccogliere.