

Per una concreta rigenerazione architettonica della periferia urbana: monitorare la città, rilevare il disuso, riusare il dismesso, riqualificare l'esistente

di Paolo Giandebiaggi

Dipartimento di Ingegneria Civile, dell'Ambiente del Territorio e Architettura, Università degli Studi di Parma, Viale Usberti 181-A, 43124 Parma, Italia.

E-mail: paolo.giandebiaggi@unipr.it

In favour of the tangible architectural regeneration of suburbs: monitoring cities, detecting lack of use, re-utilising abandoned buildings, redeveloping what exists

Surveys carried out in recent years on a number of urban areas have revealed common circumstances that I believe speak for themselves: cities have expanded ten-fold in the past century, whilst their populations have, at most, quadrupled. The number of buildings pro capita has obviously increased to an excessive degree, wasting land and exponentially increasing collective running costs, despite rare attempts to keep urban areas as compact as possible.

Historic cities have always built on top of themselves, continuing to evolve, modifying what was there (due to changes in aesthetic taste, necessity or political will) and attempting to use the same materials, continually adapting them. In contrast, 50% of today's urban areas were built in the period from the end of the Second World War to the 1970s, and, apart from rare cases, the buildings in these areas -where most people live and work- have never been upgraded. Of these, the buildings that are not derelict, either totally or in part, are inadequate from the point of view of their construction features, they are not energy efficient, they are difficult to reach and uncomfortable and are formed by units (whether residential, commercial or manufacturing) whose layouts do not suit contemporary needs.

We therefore urgently need to turn our attention to these widespread areas, located between old town centres and more recently-built suburbs. Schemes designed to encourage "quality densification" can only be applied to the latter -the result of insane implementational planning instruments that, by using green belts as an alibi, have resulted in the excessive expansion of cities- whilst in very compact and densely populated suburbs -where the smart city concept, at least from the point of view of urban fabric consistency, is already widely applied- it is usually impossible to improve either construction quality or change use classes using this instrument. Therefore, the initiatives we need to embrace to stop wasting land, energy and the environment are those that focus on rethinking what already exists.

A survey of this entire urban area, which we are unfamiliar with in detail, revealing what is derelict or just simply deserted, remains a task that cannot be delayed. History teaches us that in whatever city and in whatever era that city has been drastically redeveloped, the whole process was preceded by a significant fact-finding phase designed to understand fully what was about to

Dai rilievi effettuati negli ultimi anni in numerosi centri urbani sono riscontrabili alcuni dati comuni che ritengo parlino da soli: le città sono dimensionalmente decuplicate negli ultimi 100 anni, mentre la popolazione al massimo è quadruplicata. La quantità di costruito pro-capite è evidentemente cresciuta in modo eccessivo, sprecando territorio e facendo esplodere i costi collettivi di gestione, nonostante gli intenti, in alcuni rari casi, di mantenere gli insediamenti i più compatti possibile.

La città storica ha costruito sempre su sé stessa, continuando a cambiare, mutando ciò che c'era (per gusto estetico, per necessità o per volontà politica) e cercando di utilizzare le medesime parti, adeguandole continuamente. Dal dopoguerra agli anni '70 è stato invece realizzato il cinquanta per cento del territorio urbanizzato e, salvo sporadici casi, il patrimonio edilizio che vi insiste -in cui abita, lavora e vive la maggior parte dei cittadini- non è mai stato riqualificato. Quando non si tratta di fabbricati dismessi, in tutto o in parte, tale patrimonio edilizio è composto da edifici inadeguati dal punto di vista delle caratteristiche costruttive, energivori in termini di consumi, con difficoltà di accessibilità e confort, formati da unità (siano esse abitative, commerciali o produttive) la cui stessa distribuzione è poco consona alle necessità contemporanee.

Risulta di conseguenza improcrastinabile occuparsi prioritariamente di tali ampie zone, che sono situate tra il centro storico e la periferia più recente. Interventi mirati di "infittimento qualificante" sono realizzabili solo in quest'ultima -frutto di strumenti attuativi insani che, con l'alibi delle zone verdi intermedie, hanno generato un allargamento spropositato delle dimensioni urbane- mentre nelle periferie molto compatte e densamente abitate -in cui il concetto di *smart city*, almeno dal punto di vista della consistenza dei tessuti, è già ampiamente applicato- non è in genere possibile agire sulla qualità dell'edilizia, né sulle destinazioni d'uso presenti mediante tale strumento. Le iniziative da intraprendere per non continuare a sprecare territorio, energia e ambiente, sono pertanto quelle rivolte a ripensare l'esistente.

Il rilievo di tutta questa parte di città che non conosciamo nel dettaglio, di ciò che è dimesso o anche solo non utilizzato, resta un'operazione da cui non è possibile prescindere. La storia ci insegna che in qualunque città ed in qualunque periodo sia stata essa fortemente trasformata, il tutto è stato anticipato da un'ampia fase di conoscenza atta a comprendere a fondo ciò che si va a modificare, proprio con l'intento di non sprecare nulla e di riutilizzare il più possibile, accelerando i tempi della conversione e riducendone i costi. Quest'azione di rilevamento viene oggi realizzata attraverso la costruzione di sistemi informativi capaci di connettere tra loro immagini fotografiche, satellitari, disegni, informazioni urbanistiche, statistiche, dati tecnologici, impiantistici, economici, ecc. Questi sistemi informativi si stanno ormai configurando come veri e propri metodi di rappresentazione della realtà urbana, così complessa da richiedere continui approfondimenti ed aggiornamenti, con salti di scala che solo una rappresentazione dinamica è in grado di fare.

Tenendo presente che per poter cambiare le città occorre conoscerle bene, diventa indispensabile monitorarle, ovvero rilevare e analizzare

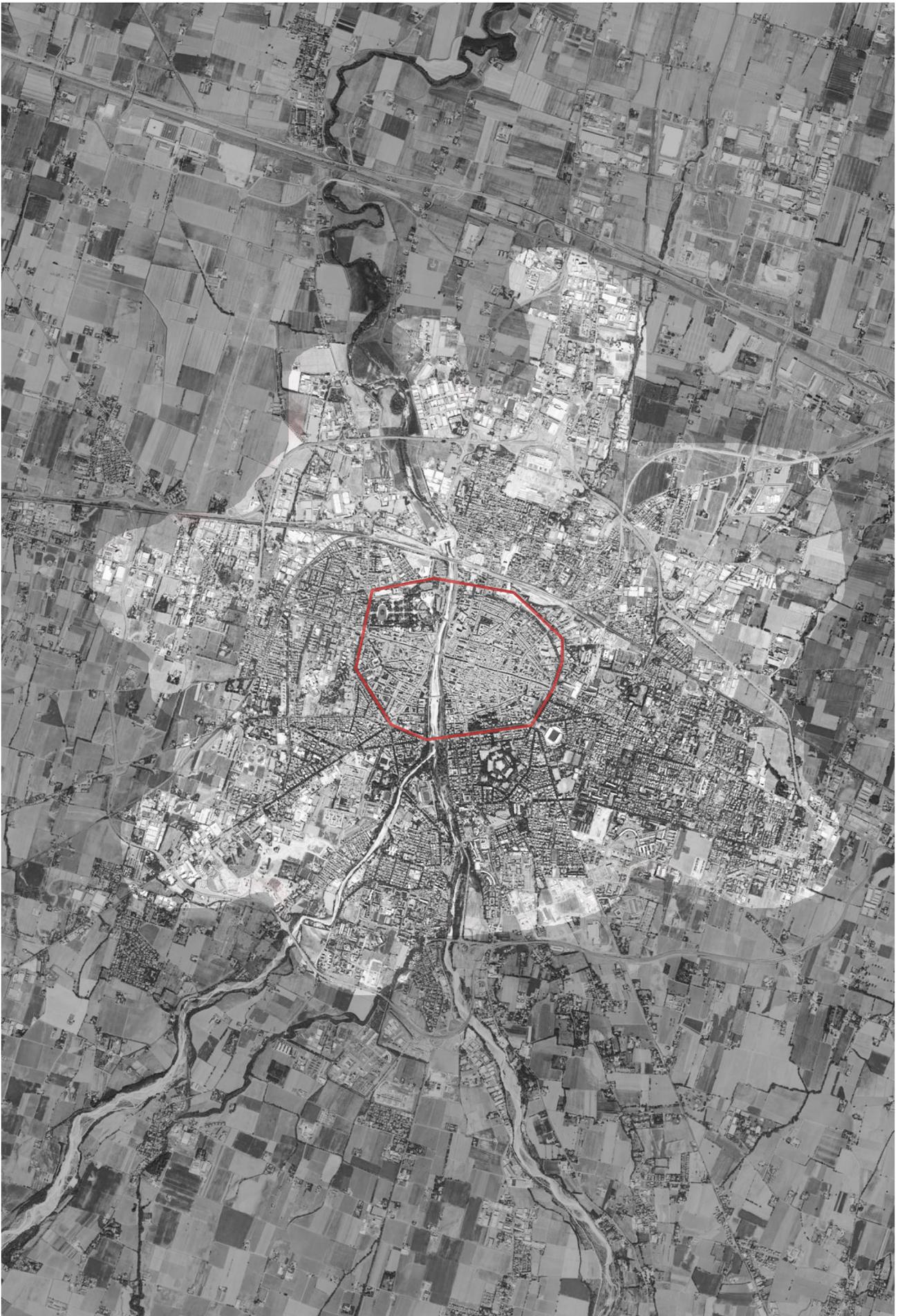


Fig. 1 - Centro storico vs Periferia: nelle città occidentali circa un rapporto di uno a dieci. Old Town vs Periphery: in Western cities about one to ten. Sources: author's drawing.



Fig. 3 - Parma. Area dell'ex Zuccherificio Eridania, oggi Auditorium Paganini. Parma. Ex Zuccherificio Eridania area, today Auditorium Paganini.
Sources: <https://www.bing.com/maps/>

be changed, with this very intent of not wasting anything and re-using all that could be possibly re-utilised, speeding up conversion timescales and reducing costs. Such surveys are now carried out by constructing IT systems that can combine and link up photographs, satellite images, drawings, town planning information, statistics, data on technologies, building subsystems and economic data, etc. These IT systems are now proving to be the perfect tool for depicting urban circumstances, which are so complex that they require continuous analysis and updates, with changes in scale that only a dynamic form of presentation can achieve.

Given that we need to familiarise ourselves with every aspect of a city before we can change it, it is essential that we monitor it, i.e. that we periodically survey and analyse its physical consistency (its morphology and typology), the number of people who live there, their characteristics and their needs, the use classes of activities found there and any other type of information that affects it. Dynamic surveys -based on measurements, assessments, information and data designed to help us understand an urban organism in its entirety in real time, while it develops, triggering good management practices, surveys that are continually updated so that they can rapidly provide answers to the questions contemporary urban policies raise- are therefore essential in order to be constantly up-to-date on quantitative

regolarmente la loro consistenza fisica (morfologica e tipologica), il numero, le caratteristiche, le necessità di chi le abita, le destinazioni d'uso delle attività che vi si insediano ed ogni altro dato che influisca su di esse. Un rilievo dinamico -fatto di misurazioni, di valutazioni, di informazioni e di dati atti a capire ed a conoscere in tempo reale l'organismo urbano nella sua interezza, mentre cambia, innescando una buona prassi di tipo gestionale, costantemente aggiornato per poter dare risposte rapide alle domande che la politica della città contemporanea impone- è quindi essenziale per essere sempre aggiornati sui mutamenti in termini quantitativi e qualitativi e per poter porre rimedio rapidamente (si fa per dire) alle storture che spontaneamente le città producono.

La città, in continua e rapida trasformazione sociale e relazionale -liquida, come direbbe Bauman- è un organismo unico e inscindibile, in cui le cosiddette parti (centro, quartieri, aree produttive, zone commerciali, parchi, ecc.) si integrano tra loro; bisogna pertanto essere consci del fatto che ogni cambiamento fisico o sociale introdotto in una sua singola porzione avrà immancabili riflessi su tutto il resto. Più aggiornati e frequenti sono i dati raccolti e coordinati tra loro, più la diagnosi risulterà attendibile, comportando cure e aggiustamenti dal probabile successo. Purtroppo questo non avviene quasi mai: gli Uffici di Piano, che avevano questa specifica funzione, sono stati smantellati perché troppo costosi; la comunicazione tra le grandi istituzioni pubbliche e private delle città è inesistente, le informazioni sono detenute da singoli enti (singoli pezzi della pubblica amministrazione, forniture di servizi, *multiutility*, associazioni di categorie) che le custodiscono singolarmente e gelosamente con un aggravio complessivo dei costi e con una disinformazione reciproca imbarazzante. La mancanza di dati attendibili e relazionati determina una

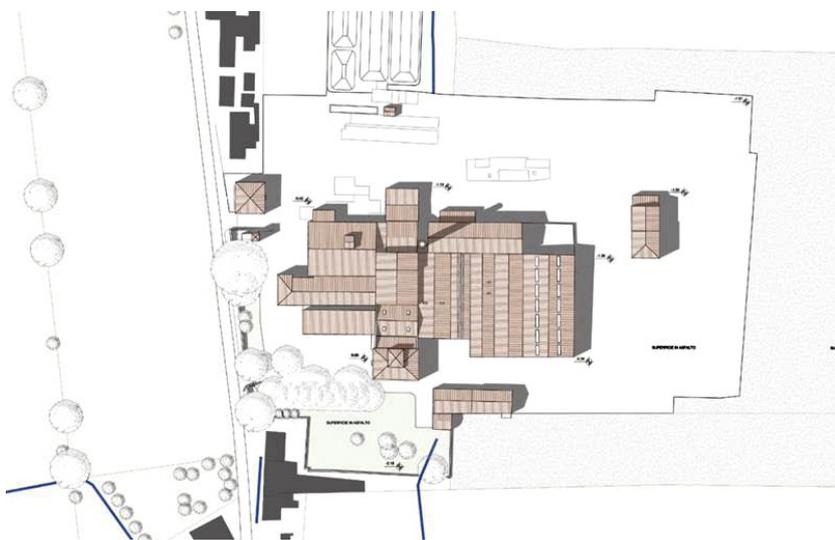
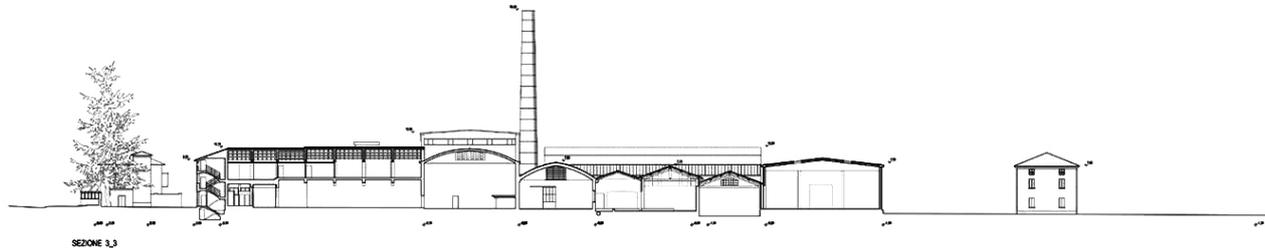
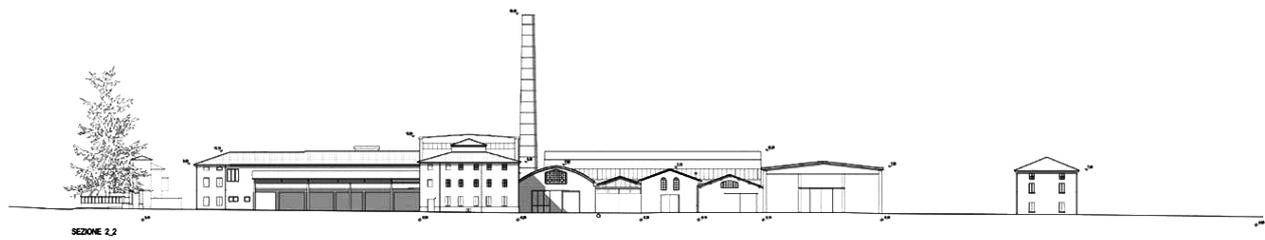


Fig. 3 - Rilievo di ex edificio produttivo ora dismesso. Sezioni.
Architectural survey of an industrial building, now abandoned. Sections.

Fig. 4 - Rilievo di ex edificio produttivo ora dismesso. Planivolumetrico.
Architectural survey of an industrial building, now abandoned. Planivolumetric.

grande incertezza che non dovremo più ammettere se vogliamo che le proposte non siano il frutto dell'improvvisazione, ma di azioni sostenibili.

Di ricette strombazzate ad alta voce, certi di avere soluzioni facili e decisive ne abbiamo sentite fin troppe (noi architetti ne sappiamo qualcosa), per poi accorgerci di lì a poco che i problemi sono cresciuti o che nuove difficoltà urbanistiche sono sopraggiunte, peggiorando la situazione preesistente. Cosa conosciamo oggi della nostra città, della città esistente, di quella costruita? Quali dati abbiamo a disposizione per metterci mano seriamente, con consapevolezza, rendendo sostenibili le nostre iniziative e cercando di centrare il più possibile le previsioni?

Nel migliore dei casi sono disponibili informazioni sulla struttura fisica dei soli centri storici -che l'Italia, a differenza di quasi tutti paesi del mondo, è riuscita a conservare- dei quali, comunque, quasi niente sappiamo circa le componenti funzionali e sociali. Difficilmente vi sono infatti dati strutturati costantemente aggiornati inerenti, ad esempio, il numero delle persone che risiedono in centro, di quanti vi lavorano, degli interventi di ristrutturazione che vi si realizzano ogni anno, di quale è la percentuale dei locali inutilizzati, e così via.

Il rilievo urbano dinamico, atto a farsi carico di dare risposte rapide a tutte queste domande, è quanto mai indispensabile per poter passare dalle idee ai fatti. Oggi, pertanto, è più che mai necessario:

- recuperare gli edifici esistenti, favorendo il cambio di destinazione, riducendo gli oneri di urbanizzazione, le limitazioni dimensionali e gli *standard* che attualmente non solo non favoriscono, ma addirittura penalizzano o in certi casi impediscono, una facile e coerente ri-destinazione. Un'infinità di semplici e ragionevoli richieste della popolazione incontrano incomprensibili

and qualitative changes and in order to remedy the flaws that cities spontaneously produce as quickly (so to speak) as possible.

Cities, which constantly undergo rapid changes in social circumstances and relationships (liquid, as Bauman would say), are single, inseparable organisms: their parts (the city centre, districts, industrial estates, shopping areas, parks etc.) are inextricably linked. We must therefore be conscious of the fact that every physical or social change introduced in one of a city's parts will inevitably affect the rest. The more the data gathered and coordinated is up-to-date and frequently collected, the more the diagnosis will be reliable, involving treatments and improvements that will probably prove successful. Unfortunately, this hardly ever happens: the Uffici di Piano social services departments that were specially set up for this purpose were abolished because they were too costly. There is a lack of communication between a city's main public and private institutions, information is monopolised by single organisations (individual sectors of public authorities, service providers, multi-utility companies and trade associations) who jealously guard facts and figures, causing an overall increase in costs and an embarrassing level of reciprocal disinformation. The lack of reliable, correlated data creates an extreme level of uncertainty that we should no longer allow if we want future proposals to be sustainable

improvements and not the result of guesswork. We've had enough of loudly proclaimed recipes for change that claim easy and decisive solutions (we architects know all about that), only to discover soon after that the problems have got worse or that new town planning difficulties have arisen, aggravating the situation. What do we know about our city, about the city in its current state, its buildings? What information have we got that will allow us to intervene properly in a fully-informed way, making our projects sustainable and making it easier for us to get our forecasts as accurate as possible?

At best, information on the physical structure of old town centres alone is available -which Italy, unlike almost any other country in the world, has managed to preserve- though we know hardly anything about their social and functional components as it is difficult to find up-to-date information on the number of people who live in the city centre, for example, how many people work there, the renovation work that takes place there every year, what the percentage of empty properties is and so forth.

Dynamic urban surveys, designed to provide quick answers to all these questions, are more urgently needed than ever to be able to move on from ideas to action. Therefore, today, more than ever, we must do the following:

- renovate existing buildings, encouraging a change of use classes, reducing town planning fees, size limitations and standards that currently not only fail to encourage but actually penalise (if not prevent altogether) a smooth and consistent change of use. An infinite number of simple, reasonable requests made by the local population come up against incomprehensible difficulties and are often rejected: professionals who apply to open a practice in the next-door apartment (or in the same block of flats) are refused permission; craftsmen who would like to move their workshops to a residential building near where they live can no longer do so. Instead, these requests should be supported as they actually reduce transportation, they encourage the use of residential areas during the day when they are often deserted and offer a whole series of other benefits that mitigate the contradictions caused by the mono-functional nature that characterises many parts of modern-day cities;

- reclaim all unused buildings, identifying uses that are compatible with, and useful for, mixing functions. Often, such buildings have lost their purpose due to their inability to meet modern-day needs (such as old industrial estates). When such buildings are of little architectural value, they are almost always demolished to make room for new housing, a circumstance which ignores the fact that such buildings were already surrounded with residential areas that served them. Such replacements, which exclude jobs and any kind of non-residential use from vast urban areas are one of the main ways the mono-functionality of areas has been achieved. Abandoned buildings should be re-occupied by non-residential activities (public or private) after their physical and functional suitability has been assessed as compatible with such a purpose, so as to promote a standard of living based on proximity. Public and private offices, craft and commercial businesses all allow people to work and live in the same area. The very definition of a modern polis involves a combination of activities, ethnic backgrounds and family units that differ in age, economic means and social status;



difficoltà e spesso non vengono accolte: il professionista che vuole aprire il proprio ambulatorio nell'appartamento vicino (o nello stesso condominio) vede negata l'autorizzazione; il piccolo artigiano che vuole spostare la sua attività all'interno di un edificio residenziale vicino alla propria abitazione non può più farlo. Tali iniziative andrebbero invece assecondate poiché di fatto determinano una riduzione dei trasporti, l'utilizzazione delle zone residenziali anche di giorno, quando spesso sono deserte, e tutta una serie di altri vantaggi che mitigano le contraddizioni dovute all'indirizzo monofunzionale che caratterizza molte parti delle odierne città;

- riutilizzare tutti gli edifici dismessi individuando destinazioni compatibili e utili al *mixaggio* delle funzioni. Spesso tali costruzioni hanno perso la loro funzione per inadeguatezza della stessa alle moderne necessità (vedi ad esempio le ex aree produttive). Queste, se non hanno un elevato pregio architettonico, vengono quasi sempre demolite per far posto a nuova edilizia residenziale, dimenticando che, in genere, proprio attorno a tali strutture si era già diffusa la residenza con la quale convivevano. Queste sostituzioni, che escludono il "lavoro" e qualsivoglia destinazione specialistica da amplissime aree urbane, sono uno dei principali strumenti attraverso i quali fino ad oggi si è conseguita la monofunzionalità. Negli edifici dismessi, valutata la vocazione fisica e funzionale compatibile con essi, andrebbero reinserite attività (pubbliche o private che siano) diverse dalla residenza, in grado di favorire una qualità di vita fatta di prossimità e vicinanza; uffici pubblici e privati, attività di piccolo artigianato e commercio, danno infatti la possibilità a chi vi lavora di abitare nelle vicinanze. La definizione stessa di una polis contemporanea prevede un *mix* di attività, di etnie e di nuclei familiari diversificati per età, condizione economica e sociale;



Fig. 5/6 - Ex Zuccherificio Eridania rigenerato in Auditorium Paganini, Parma.
Intervento di Renzo Piano: situazione ante operam e post operam.
Former Zuccherificio Eridania, now Auditorium Paganini, Parma.
Renzo Piano project: ante e post operam.
Sources: courtesy of Paolo Giandebiaggi.

- intervenire nella riqualificazione di tutto il patrimonio edilizio degli anni '40/'80 con ristrutturazioni capaci di rendere sostenibili le attuali abitazioni. Opportune azioni di sostegno (non ultimo l'accesso ad un credito agevolato) in questo settore potrebbero sia avviare un processo di riconversione nell'ambito dell'imprenditoria edilizia, incrementando il lavoro oggi fortemente in calo, sia migliorare la qualità abitativa, riducendo i consumi di energia a livello del singolo edificio come dell'intera città.

La ricerca nazionale ed internazionale si sta orientando in questa direzione ed eventuali finanziamenti della Comunità Europea potrebbero avere risvolti non banali in termini di sviluppo non solo delle grandi imprese, ma anche di quelle piccole e medie. I benefici sull'indotto non sarebbero per nulla trascurabili e le ricadute porterebbero benefici a quasi tutte le fasce della popolazione, dalle più alle meno abbienti.

Trasformare la città esistente è già la sfida dell'oggi, un'operazione molto complessa che richiede l'apporto di tutte le componenti sociali, politiche e culturali e un grande sforzo intellettuale in grado di ricomporre in un nuovo quadro organico l'insieme delle implicazioni normative e gestionali, le ragioni collettive ormai indilazionabili e gli interessi privati e personali, che hanno prodotto l'attuale tipo di città nella quale, alla fine, nessuno si riconosce.

- act to regenerate all buildings constructed from the 1940s to the 1980s, with renovation programmes that can make current homes sustainable. Appropriate forms of support (including access to easy credit terms) could trigger a process of building conversion in the construction industry, increasing the amount of work (currently at exceptionally low levels), as well as improve standards of living, reducing the energy consumption of each building and the entire city as a whole.

National and international research is headed in this direction and any funding from the EU could have significant effects on development, not just for large companies but for small and medium-sized enterprises as well. The benefits for subsidiary activities would be pronounced and the knock-on effects could benefit almost every sector of the population, no matter what their economic circumstances might be.

The transformation of cities is today's challenge. It is a complex operation that requires a contribution from all social, political and cultural quarters and an enormous intellectual effort in order to re-assemble in a new framework all the regulatory and administrative implications, the collective arguments that are now urgent and the private and personal interests that have produced the city as we know it today, where -in the end- no-one feels at home.