

EMERGENZA ABITATIVA (3) LE TRASFORMAZIONI DA DIREZIONALE O PRODUTTIVO IN RESIDENZIALI.

La qualità e la vivibilità è la sintesi di diversi elementi fisici e culturali, solo alcuni tradotti nella pianificazione. Siamo alla banalizzazione del cambio d'uso, sempre più decontestualizzato rispetto al paesaggio urbano e all'accessibilità ai servizi.

La vivibilità è data dal paesaggio urbano e dalle relazioni sociali, dalla sinergia ed energia espressa dagli elementi che la compongono. In particolare, in ragione dall'attuale mixité culturale, assumono una nuova centralità la identificazione e la promozione dei servizi di prossimità all'interno dei rioni (o quartiere).

La vivibilità di un contesto residenziale è data dalla presenza di servizi di prossimità: scuole, giardini, spazi per lo sport, attività commerciali, presidi sanitari. L'assenza di questi elementi deve escludere la trasformazione di unità immobiliari in residenza.

La vivibilità è data anche dal paesaggio urbano; la residenza è qualità se circondata da verde, da servizi legati al quotidiano (farmacia, negozi, servizi alla residenza).

Per esemplificare: l'alloggio del custode in un fabbricato produttivo non garantisce una buona vivibilità, circondato da capannoni, da strade percorse da mezzi pesanti, articolati e bisarche sulle strade, aree dure (cemento e asfalto), fortemente condizionati dall'effetto isola di calore, stante la assenza del verde. Per questo la presenza del residenziale nel produttivo è sempre stato pensato come residuale.

Negli anni 1950/60 del ai margini del produttivo sono nati i quartieri INA-casa, con corti verdi, destinate agli operai che lavoravano nei nascenti villaggi artigianali e industriali: le auto erano un lusso e non un bene accessibile a tutti e la prossimità un vantaggio. Politiche per la casa che hanno consentito alla classe operaia di diventare classe media.

Sempre negli anni 50/60 si autorizzavano le prime piccole lottizzazioni, di pessima qualità se vista con i criteri di oggi. Si tratta infatti lottizzazioni "basiche" a fianco degli insediamenti produttivi (Sacca, Sant'Anna..): piccoli lotti per realizzare case bifamigliari, urbanizzazioni ridotte ai sottoservizi di gas e luce, strade di dimensioni ridotte prive di marciapiedi e parcheggi pubblici. Le fognature vengono portate dai Comuni anni dopo, così come altri servizi come la realizzazione di piccole scuole. Ma queste scelte hanno consentito all'operaio di crescere socialmente, di accedere alla proprietà dell'abitazione, piccoli edifici realizzati mediante l'autocostruzione, nei fine settimana con supporto

di amici e parenti, che grazie al boom demografico ed economico molti diventano dapprima piccoli artigiani, per imprenditori di importanti aziende.

Un contesto urbanistico meno duro (respingente alla funzione residenziale) del produttivo è certamente quello direzionale: ma anch'esso ha delle specificità che non lo rendono immediatamente duale alla residenza: ha una rete di infrastrutture e di collegamenti diversi dagli ambiti residenziali; lo spazio della condivisione non esiste; lo spazio al piano terra destinato ai clienti (mordi e fuggi) degli uffici, pubblici esercizi o i negozi, quindi piazzali per auto.

La trasformazione di un contesto direzionale o produttivo in residenziale deve essere guidata da politiche pubbliche con un progetto pubblico-privato: da una parte il pubblico definisce il progetto di modifica dello spazio pubblico, in particolare sui temi delle connessioni pedonali e ciclabili, zone 30, verde e verifica servizi (scuola sport), dall'altro il privato si fa carico di realizzare pro quota il progetto pubblico nella fase di trasformazione dell'area, unitamente a una quota di ERS (rinvio).

Oggi i piani ribaltano questo approccio, trasferendo sul privato un compito che non sta nelle sue "corde".

Inoltre occorre considerare che le trasformazioni di contesti degradati non avvengono (non possono avvenire) in modo istantaneo - specialmente se il degrado o la dismissione comprende un'area ampia, in lotti di proprietà diverse - ma sarà inevitabilmente graduale.

Per la trasformazione della città costruita occorre assumere un nuovo approccio.

L'ideale sarebbe un processo progressivo in continuo (come per i piani in espansione), ma la teoria si scontra con la complessità che la trasformazione dell'esistente pone: occorre prendere atto che è inevitabile un processo a macchia di leopardo, essendo difficile mettere insieme diversi soggetti: non aiutano certamente il coordinamento della trasformazione la struttura atomizzata della proprietà e le vicende connesse (fallimenti, successioni...), come la persistenza di attività produttive ancora vitali.

Le trasformazioni devono convivere e occorre costruire le condizioni per la mixité tra produttivo e altre funzioni, compresa quella residenziale. Non qualsiasi produttivo, ma certamente quello eco-sostenibile e le attività legate alla attività di ricerca e progettazione.

Nelle trasformazioni complesse, in via preliminare, occorre guardare alla presenza o meno di elementi escludenti: ostativa la contiguità del lotto rispetto ad attività produttive caratterizzate da emissioni sonore e odorigene, dal un flusso intenso di traffico pesante (articolati e bilici).

L'assenza di infrastrutture per la mobilità dolce e del tpl (presente entro un raggio di 300 metri, quindi raggiungibile in pochi minuti a piedi), a mio avviso, sono elementi ostativi alla trasformabilità (elementi da inserire nell'avviso per le manifestazioni di interesse alla presentazione di AO), elementi che ovviamente possono essere superati con la progettazione e realizzazione delle opere (U1) da parte del privato.

Giugno 2025