



## Riconversione del patrimonio storico e sostenibilità: due fattori per una strategia

### Il progetto urbano dell'ex caserma De Bonne a Grenoble

Giacinto Donvito



La questione del destino del patrimonio immobiliare pubblico dismesso torna periodicamente in Italia riproponendo ogni volta il quesito di come trattare tali beni, specialmente quando si tratti di complessi in tutto o in parte di interesse storico. Le risposte che negli ultimi anni sono state date hanno spesso oscillato tra gli eccessi difensivi di interventi esclusivamente conservativi e la trasformazione acritica, con frequenti casi di stravolgimento dei caratteri dei beni e di banalizzazione degli usi, in assenza di una strategia complessiva e senza un rapporto consapevole con l'ambito urbano di riferimento.

La riflessione sul caso del progetto urbano della caserma De Bonne a Grenoble, collocata in riferimento ad alcuni caratteri specifici del contesto francese e di quello della città, offre la possibilità di osservare una "buona pratica" e di trarne elementi utili anche per altri contesti, in merito ai rischi e ai fattori di successo di un'operazione complessa durata nell'insieme circa dieci anni.

Grenoble è una delle tante città della Francia che negli ultimi trent'anni hanno avviato un percorso di ripensamento delle strategie di governo delle trasformazioni del proprio territorio mettendo radicalmente in discussione il modello urbano, le priorità e gli strumenti prevalenti nei decenni precedenti.

Un ripensamento avvenuto anche sulla base di un forte impulso centralistico - come spesso accade in Francia - che, a partire dalla seconda metà degli anni settanta, con l'emergere di nuove forme di patologie urbane portò, da un lato all'emanazione di una serie di misure e di interventi di diversa natura che presero il nome di "Politique de la Ville" e dall'altro, subito dopo, per la costante iniziativa del *Ministère de l'Équipement*, a promuovere, sostenere e guidare la riqualificazione di ambiti urbani e territoriali sempre più vasti sulla base dell'approccio del progetto urbano (1).

Approccio che fin dalle prime teorizzazioni (2) ed esperienze si caratterizzò per una serie di punti fermi, tra i quali: la concertazione delle scelte, legata anche alla necessità di un consenso in grado di reggere il tempo lungo e talvolta una temporalità molteplice per la loro attuazione; un rapporto tra piano e progetto non gerarchizzato; il ruolo dei progetti come elementi di costruzione o rafforzamento delle relazioni tra le parti della città e del territorio; la mescolanza sociale e delle funzioni previste; una spiccata cura dello spazio pubblico e degli spazi verdi.

A questi elementi, nel corso dei decenni se ne aggiungevano altri, man mano che la riflessione si allargava e le esperienze progredivano. Ma l'aspetto che più di tutti sta caratterizzando le esperienze degli ultimi anni è costituito da un loro marcato orientamento in direzione della sostenibilità e Grenoble, da questo punto di vista, è senz'altro un caso esemplare, premiato dal governo francese nel 2009 con il *Grand Prix écoquartier* per l'intervento, ormai quasi del tutto completato, relativo all'ex area militare De Bonne.

In realtà, il premio è il risultato di una politica, portata avanti dall'amministrazione comunale già da oltre dieci anni, che riguarda l'intera agglomerazione ed ha nell'orizzonte della sostenibilità oltre che una scelta di principio dettata dall'adesione ad un modello di sviluppo, anche una risposta concreta, che capovolge le limitazioni costituite dalle specifiche condizioni del contesto in punti di forza della propria strategia. Grenoble, infatti, è situata in una piana di dimensioni limitate e circondata da rilievi montuosi molto prossimi, con un livello della falda acquifera abbastanza superficiale. Questo ha comportato negli ultimi decenni, dopo un periodo di urbanizzazione molto consistente, una limitata disponibilità di suoli edificabili ed un incremento considerevole del loro costo. A queste caratteristiche del sito si aggiungono un notevole inquinamento e un clima caratterizzato da significativi sbalzi termici, con inverni molto freddi ed estati piuttosto calde, a cui ha fatto riscontro una crescita costante del consumo di energia, sia per il riscaldamento che per il raffrescamento.

All'inizio degli anni 2000, dunque, l'amministrazione avvia quello che si può definire un progetto di territorio, portando avanti contemporaneamente l'elaborazione del *Plan Local d'Urbanisme* (PLU) secondo i dettami della nuova legge urbanistica francese (3) e la predisposizione di una serie di progetti riguardanti aree industriali dismesse - come quelle di Bouchayer-Viallet - *grands ensembles*, aree urbane intercluse come quelle tra l'autostrada che attraversa l'agglomerazione e le aree industriali attive, il grande polo della ricerca della Presqu'île, il quartiere dell'Esplanade a ridosso dell'entrata storica dalla strada di Lione. Progetti che vengono successivamente incardinati nel piano grazie ad un nuovo strumento previsto dal codice dell'urbanistica ossia *les orientations d'aménagement*, che fissano principi generali e orientamenti dettagliati relativi a quartieri o a settori urbani da ristrutturare, riqualificare o valorizzare (4).

Entrambi i livelli, quello del piano e quello dei diversi progetti, oltre a procedere parallelamente e a nutrirsi reciprocamente, sono ispirati ad alcuni orientamenti di fondo comuni e, nel caso di Grenoble, strettamente interrelati tra loro, che fissano l'indirizzo politico in scelte che si riflettono nell'ordinamento spaziale e nelle regole per la sua costruzione. Due, in particolare, declinano l'approccio della sostenibilità della trasformazione in modelli di città e, di conseguenza, in forme specifiche: da un lato il passaggio da un'idea di città basata sullo zoning - che, a Grenoble come altrove, costituiva l'articolazione di base dei precedenti *Plan d'Occupation des Sols* - ad una basata sulla *mixité* funzionale e sociale; dall'altro la scelta di privilegiare la produzione di una città compatta (*compacité*). Da questi orientamenti derivano una serie di opzioni che non solo sono presenti nel PLU, ma coinvolgono in modo diretto ed esplicito anche il progetto urbano dell'ex area militare De Bonne.

Nei PLU entrambi gli orientamenti vengono perseguiti mediante la definizione di regole scritte (*Règlement*) e regole grafiche, queste ultime attengono alle forme urbane, ai fronti di attività commerciali, ai percorsi tramviari, alla *mixité* sociale. Sicché i tre tipi di zone, individuati dal piano sulla base degli usi vietati oppure consentiti ma a determinate condizioni, non interferiscono con le specifiche forme urbane, le quali sono definite sulla base dei caratteri del contesto e si riallacciano alle regole dei tessuti esistenti.

Nel caso del progetto di riconversione della ex caserma De Bonne (5), la scelta a favore di una città compatta come risposta alle necessità sul fronte delle abitazioni, specie quelle a carattere sociale, in una condizione di scarsa disponibilità di suolo si coniuga con la volontà di rafforzare il ruolo urbano e territoriale del centro città da un lato e con la necessità di una maggiore dotazione di spazi naturali dall'altro.

A questa impostazione rispondeva pienamente l'ipotesi formulata dal gruppo guidato da Christian Devillers, vincitore di un concorso lanciato nel 2000-2001 al fine di esplorare le

---

potenzialità dell'operazione di riconversione, a cui fu affidato nel 2002 l'incarico della proposta di riorganizzazione dell'area, contemporaneamente all'avvio, da parte dell'amministrazione comunale, di un processo di concertazione con le associazioni degli abitanti e alla costituzione di un gruppo di pilotaggio dell'intera operazione. Lo studio durato circa due anni portò alla redazione di un progetto direttore e di un *cahiers des charges* (7). Un progetto molto dettagliato anche nella definizione formale, sia per le limitazioni derivanti dai caratteri del sito, sia per rispondere alla domanda del committente che richiedeva maggiore densità urbana e, contemporaneamente, maggiore quantità di spazi naturali. Un equilibrio che i vecchi POS cercavano di raggiungere attraverso il coefficiente di occupazione dei suoli che, basandosi su criteri puramente quantitativi quali la dimensione della particella e la percentuale della sua occupazione, portava ad una definizione delle forme urbane del tutto casuale, senza un ragionamento sui tessuti circostanti. Mentre il PLU, e quello di Grenoble in particolare, affida la ricerca di tale equilibrio allo svolgimento di una riflessione più consapevole sui caratteri dei tessuti urbani, alla definizione delle sagome degli edifici, al rapporto tra sagoma e strada, alla distanza tra i fabbricati, all'attenzione allo spazio pubblico.

La proposta del gruppo Devillers, a partire da questo approccio che essa stessa aveva contribuito a delineare, si basa su alcuni punti fondamentali: trasformare un complesso chiuso su se stesso in un quartiere aperto e integrato nel suo contesto urbano; realizzare un parco urbano il più vasto possibile; mettere insieme oltre alle abitazioni – di cui il 40% destinato all'affitto sociale - anche un centro commerciale, degli uffici, degli spazi per associazioni, dei ristoranti, degli hotel, degli spazi pubblici. Il tutto con l'intenzione di rendere il nuovo quartiere un'estensione del centro della città, attraente per le famiglie e per gli operatori economici, aperto e funzionante giorno e notte.

L'organizzazione del progetto - a partire dal presupposto della conservazione e riqualificazione del solo grande spazio aperto centrale della caserma, la *court d'honneur*, e dei tre edifici che la delimitano, trasformati in abitazioni e uffici - prevede una fascia centrale costituita prevalentemente da spazi verdi, prolungata all'esterno del perimetro della ex caserma fino al preesistente Parc Hoche, su cui affacciano a nord la fascia delle attività commerciali, aperte da un lato verso la città e dall'altro verso l'interno del quartiere, e a sud, a diretto contatto con i *grands boulevards*, la fascia delle residenze, secondo una ripartizione di fatto obbligata dalla scelta prioritaria di dare grande rilievo allo spazio più nobile della caserma stessa.

La fascia centrale, progettata da Jacqueline Osty, viene suddivisa a sua volta in tre spazi principali, ciascuno con una propria marcata identità, ma con una coerenza dei materiali che rende l'idea di un unico insieme: la *court d'honneur* con il suo aspetto militare, che mescola la parte più minerale destinata ad accogliere delle manifestazioni, con quella prevalentemente vegetale, ma dall'assetto abbastanza rigido; il *jardin Hoche* su cui affaccia una scuola e delle attrezzature sportive, il cui grande prato è destinato ad accogliere soprattutto attività ludiche; il *jardin des vallons*, con la sua topografia artificiale fatta di colline e di vallate, realizzate con i materiali provenienti dalle demolizioni, nel quale il punto di vista e la relazione con l'intorno cambia a seconda che si sia più in alto o più in basso. Un impianto più rigoroso di quanto non appaia passeggiando all'interno, che mette a contrasto grandi assi ed elementi più sinuosi, un intreccio tra paesaggi naturali e trama urbana che rappresenta anche uno degli aspetti caratterizzanti della cifra stilistica della Osty.

Tuttavia, l'ampia presenza di spazi verdi che migliorano in modo significativo la permeabilità dei suoli e consentono un'efficace gestione delle acque pluviali, la maggiore densità urbana e il contrasto alla diffusione insediativa, la mescolanza sociale, funzionale e generazionale, una forte attenzione all'accessibilità anche alle persone con mobilità ridotta caratterizzavano già il progetto fin dalla prima fase di ideazione. Un orientamento da eco-quartiere messo in atto quando ancora in

---

Francia l'espressione non aveva il preciso significato che ha attualmente. In realtà, un modo di concepire la trasformazione dello spazio ben presente e già largamente sperimentato nella stessa Francia fin dalle prime esperienze di progetti urbani.

Nel caso di Grenoble, l'accentuazione della spinta verso una più marcata caratterizzazione ecologica del nuovo quartiere fu, però, la conseguenza di una ricerca di risorse finanziarie supplementari attraverso la partecipazione a bandi europei e, specificatamente, al programma "Concerto", che imponeva - oltre agli aspetti di sostenibilità già presenti nel progetto di Devillers - delle notevoli performances in campo energetico, in particolare un consumo di energia primaria di 50KWh/mq/anno per tutti gli edifici previsti, cifra che in Francia oggi non ha il carattere pionieristico che aveva nei primi anni 2000.

L'esito positivo della candidatura portò con sé ulteriori benefici oltre, ovviamente, alla quota di finanziamento ottenuta pari a circa 2,6 milioni di euro: alla buona protezione termica e alla riduzione dei consumi e dei costi, infatti, va senz'altro aggiunto l'arricchimento tecnico e culturale che ne hanno tratto tutti gli attori coinvolti.

Lo svolgimento dell'intera operazione di riconversione della caserma, tuttavia, ha potuto beneficiare di alcune condizioni proprie di quella fase del mercato immobiliare - comuni in ogni caso a tutto l'occidente - che vedeva una domanda molto sostenuta sul versante dell'acquisto di immobili residenziali. A queste si aggiungevano le condizioni specifiche del contesto di Grenoble, sempre sullo stesso versante della domanda di abitazioni, quali l'attrattività della città, la scarsità di suoli edificabili a disposizione e la posizione centrale dell'area interessata. Ciò ha consentito ai soggetti incaricati della gestione dell'intera l'operazione di poter contrattare con i promotori immobiliari la destinazione ad affitto con canone sociale del 40% dei novecento alloggi previsti potendo, comunque, agire anche sulla leva della proprietà pubblica dei suoli. Mentre, per quanto riguarda gli aspetti della sostenibilità legati all'energia e al riscaldamento, occorre precisare che Grenoble costituisce un caso particolare in Francia in quanto la distribuzione dell'energia elettrica e del gas è appannaggio di una società di economia mista nella quale la municipalità ha la maggioranza. Questo ha permesso di tradurre facilmente in azioni le scelte politiche riguardanti il settore.

Condizioni favorevoli che hanno potuto contribuire al successo dell'intervento grazie all'esistenza di una strategia complessiva definita con molta chiarezza da parte dell'amministrazione comunale, sotto la spinta di una forte volontà politica. Una strategia basata su alcuni punti fermi relativi sia alla conduzione del processo, sia agli esiti spaziali e sociali previsti. Ai primi appartengono, tra gli altri: il ruolo conferito alla concertazione con gli abitanti, coinvolti fin dall'avvio dell'operazione e con un ruolo incisivo anche su diversi aspetti dell'assetto finale del progetto; l'emanazione di un bando di concorso per la raccolta delle proposte progettuali fortemente orientato nelle richieste, che ha portato alla selezione di *equipes* di provato valore (Devillers, Fuksas, Lipsky Rollet); l'impulso convinto al dialogo tra i diversi attori della trasformazione urbana. Ai secondi vanno ascritti la volontà di contribuire alla costruzione di una città sostenibile, densa ma con una consistente presenza vegetale, fluida, mescolata e collegata nelle sue parti, con una forte propensione alla qualità dello spazio pubblico in tutte le sue componenti.

La disamina del caso della riconversione della caserma De Bonne rende abbastanza semplice riconoscere gli aspetti che hanno contribuito al successo dell'operazione e che possono costituire un utile riferimento anche in altri contesti. A patto, per quanto riguarda il contesto italiano, che si sgomberi il campo da una serie di equivoci sul progetto urbano che ne hanno impedito una comprensione profonda - tra i quali la persistente convinzione che si tratti, da un lato di un progetto di architettura più ampio e dall'altro di una procedura da aggiungere a quelle già esistenti - e che si abbia la consapevolezza che esiste un divario da colmare e riguarda tutti gli attori interessati.

## Note

- (1) Si veda a questo proposito l'imponente attività svolta dalla *Mission Projet Urbain* presso il *Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer* e oggi presso il *Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer* diretta da Ariella Masboungi, con l'organizzazione di convegni, conferenze e Ateliers e la vasta produzione editoriale, in primis la *Collection Projet Urbain*, prima per le Editions de la Villette e attualmente per le Editions Le Moniteur.
- (2) Bibliografia in calce al testo.
- (3) La Loi n.2000-1208 del 13 dicembre 2000 relativa alla *Solidarité et au renouvellement urbains* che ha sostituito la legge urbanistica del 1967 e introdotto tra l'altro il *Plan Local d'Urbanisme* in sostituzione del vecchio *Plan d'Occupation des Sols*.
- (4) Il PLU è lo strumento di previsione e regolamentazione che traduce sul piano giuridico la politica urbanistica della città.
- (5) La caserma de Bonne fu costruita nel 1883 alle porte della città di allora, per ospitare un reggimento di 1500 soldati. Successivamente ospitò una scuola militare e fu definitivamente lasciata libera dall'esercito nel 1994.
- (6) Il *cahiers des charges* è un documento che disciplina in modo dettagliato obiettivi e caratteristiche di un'opera da eseguire.

## Riferimenti bibliografici

- Ascher F., *Les nouveaux principes de l'urbanisme. La fin des villes n'est pas à l'ordre du jour*, La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, 2001.
- Destot M., *A Grenoble le durable c'est toute la ville et tous les sujets*, in A. Masboungi, *Projets urbains durables. Stratégies*, Paris, Editions Le Moniteur, 2012.
- Devillers C., *Projet urbain et mémoire de la ville*, in "Monuments historiques", 1985, n.136.
- Falini P., *Il progetto urbano in Francia*, in "Rassegna di architettura e urbanistica", 2003, n.110-111.
- Huet B., *La città come spazio abitabile. Alternative alla Carta di Atene*, in "Lotus International", 1984, n.41.
- Masboungi A., *Projets urbains en France*, Paris, Editions du Moniteur, 2002.
- Tsiomis Y. (a cura di), *Matières de ville. Projet urbain et enseignement*, Paris, Editions de la Villette, 2008.

<b>Autore</b>	<b>Data pubblicazione</b>	<b>Volume pubblicazione</b>
DONVI TO Giacinto	2014-07 -10	n. 82 Luglio 2014