

La città visibile.

Pianificare
nell'incertezza.

La città visibile.

Pianificare
nell'incertezza.

Politecnico di Torino
Architettura Costruzione Città, Torino, Italia.

Facoltà di Architettura Skopje,
Università "Ss. Cyril and Methodius", Skopje, Macedonia.

Anno Accademico: 2024/2025
Candidate: Luna Buonaiuto, Caterina Ottaviano

Relatrice: Professoressa Isabella Maria Lami
Co-relatori: Professore Alessandro Armando, Professoressa Elena Todella
Co-relatore esterno: Professore Ognen Marina

Видливиот град.

Планирање
во услови на неизвесност.

Политехнички универзитет во Торино
Архитектура, Градско градење, Торино, Италија.

Архитектонски факултет, Скопје,
Универзитет „Св. Кирил и Методиј“, Скопје, Македонија.

Академска година: 2024/2025
Кандидати: Луна Бунаиуто, Катерина Отавијано

Надзорник: Професор Изабела Марија Лами
Ко-супервизори: професор Алесандро Армандо, професор Елена Тодела
Надворешен ко-супервизор: професор Огнен Марина

Abstract

La tesi indaga un processo di trasformazione urbana nella periferia sud di Skopje, in Macedonia del Nord, per riflettere sul ruolo del progetto in contesti segnati da frammentazioni istituzionali, conflitti tra livelli di governo e molteplicità di soggetti ed obiettivi. L'area di Rasadnik, oggetto di un concorso internazionale di progettazione, viene assunta come caso studio per leggere il piano non solo come prodotto finale, ma come processo aperto e in continuo adattamento.

Grazie ai due mesi di ricerca svolti in loco, la tesi combina analisi di documenti, osservazioni sul campo e incontri, con figure istituzionali e non, mettendo insieme materiali differenti: norme urbanistiche, proprietà dei suoli, pratiche quotidiane, posizioni politiche. In questo contesto, l'incertezza non è vista come un ostacolo, ma come parte costitutiva e inevitabile del lavoro di progetto.

Il percorso si articola in quattro fasi, che corrispondono a diversi modi di osservare e comprendere la città. Dalla lettura dei dati ufficiali, all'ascolto di chi abita o gestisce il territorio, fino alla riorganizzazione critica dei materiali e alla costruzione di una proposta progettuale aperta, la tesi sviluppa un metodo per attraversare la complessità urbana, senza ridurla a un modello lineare.

In questo senso, *La città visibile* non indica ciò che appare a colpo d'occhio, ma ciò che può emergere solo attraverso uno sguardo stratificato e situato: una visione che si costruisce nel tempo, tra istituzioni, pratiche, conflitti e margini. La tesi non propone una soluzione unica, ma un modo per rendere leggibili - e quindi affrontabili - le condizioni che rendono oggi difficile progettare.

The thesis investigates an urban transformation process in the southern periphery of Skopje, North Macedonia, as a means to reflect on the role of design in contexts marked by institutional fragmentation, conflicts across levels of governance, and the coexistence of multiple actors and objectives. The Rasadnik area—subject of an international design competition—is adopted as a case study, not to interpret the plan merely as a final product, but as an open and continuously evolving process.

Based on two months of field research, the thesis combines document analysis, on-site observations, and meetings with both institutional and non-institutional actors, assembling a wide range of materials: urban regulations, land ownership structures, everyday practices, and political positions. Within this framework, uncertainty is not conceived as an obstacle but as an inherent and unavoidable component of design practice.

The research unfolds in four phases, each corresponding to a distinct way of observing and understanding the city. From the analysis of official data, to listening to those who inhabit or manage the territory, to the critical reorganization of materials and the formulation of an open design proposal, the thesis develops a method for engaging with urban complexity without reducing it to a linear model.

In this sense, *The visible city* does not denote what is immediately apparent, but rather what emerges through a stratified and situated gaze: a vision constructed over time, among institutions, practices, conflicts, and margins. The thesis does not advance a single solution, but instead proposes a way to render legible—and thus addressable—the conditions that currently make design particularly challenging.

Contenuti

Premessa

0. Missione _____ p. 18

1. Skopje, tra complessità e frammentazione _____ p. 27

1.0 Processi di trasformazione urbana:
dai primi piani regolatori al post-terremoto

1.1 Macedonia del Nord

1.1.1 Popolazione e struttura etnica

1.2 Com'è Skopje oggi? La città *sospesa*

1.2.1 Skopje 2014

1.3 Suddivisione amministrativa della Città

1.3.1 Il GUP

1.3.2 Kisela Voda

1.3.3 DUP

1.4 Mercato immobiliare:

dal socialismo al libero mercato

1.5 Eredità storiche e frammentazione fondiaria:

la questione della proprietà

2. Kisela Voda: voci, bisogni, possibilità _____ p. 81

2.0 Rasadnik: i tentativi di pianificazione

2.1 Un supporto dall'esterno

2.2 Il caso studio: l'area di Rasadnik

2.3 Un invito a immaginare

2.4 Esplorare il bando di concorso

2.4.1 I progetti architettonici selezionati

3. Navigare in-between _____ p. 115

3.0 Pianificare nell'incertezza

3.1 Gli agenti

3.2 Agenti nello Stato: la macchina operativa

3.2.1 Il sistema Top-Down

3.2.2 *Spatial Planning*: chi plasma la città?

3.3 Gli agenti nella municipalità:

molteplicità e frammentazione

3.3.1 Razionalità locali:

come funziona l'amministrazione

3.3.2 Dipartimento di urbanistica

3.3.3 Il DUP, strumento rigido?

3.4 Incertezze nel Concorso Internazionale, J14

3.4.1 Un lascito instabile:

l'archivio fondiario come attante

3.4.2 Gli strumenti

3.5 Le aree di *Incertezza*

3.5.1 Il diagramma di Shenzhen

4. Strutturare la complessità: codifica dei materiali raccolti _____ p. 179

4.0 Scomporre e ricomporre le scelte progettuali

4.1 Suoli codificati: forme, usi e frammenti di proprietà

4.2 J14 - Masterplan 2.0

5. Riprogettare il processo nell'incertezza _____ p. 217

5.0 Diagramma diacronico

6. Conclusioni _____ p. 230

Appendice _____ p. 254

Infografia _____ p. 258

Bibliografia / Sitografia _____ p. 264

emerso

nascosto

intrecciato

ricongestito

Premessa

Negli ultimi anni la crescente complessità delle trasformazioni urbane ha messo in discussione i modelli tradizionali della pianificazione e del progetto. (Namen, et al., 2010; Zeiderman et al., 2015). In contesti segnati da transizioni istituzionali e sovrapposizioni normative, l'azione del progetto urbano si confronta spesso con situazioni caratterizzate da incertezza, disallineamento e opacità. Questi scenari sono una realtà operativa ricorrente, che coinvolge molte città e risulta particolarmente evidente nei territori dell'est europa (Marina e Pencic, 2010; Stefanovska e Koželj, 2012).

Il lavoro di ricerca svolto attraverso questa tesi prende in considerazione un caso studio situato a Skopje, capitale della Macedonia del Nord, e più precisamente il quartiere di Rasadnik, localizzato a sud-est della città, un quartiere che nel corso degli anni è stato coinvolto da un acceso dibattito di trasformazione urbana. Sebbene questa località offra ottime condizioni di vita, lavoro e sviluppo per la città, i diritti di proprietà irrisolti e i continui cambiamenti nelle normative legali hanno portato alla mancata attuazione di una serie di piani urbanistici precedentemente proposti (Kolevska, 2024). L'ultimo e recente Concorso Internazionale proposto dalla municipalità di Kisela Voda nel 2022 ne è un esempio: la competizione ha visto tre progetti vincitori ma nessun utilizzo concreto da parte della municipalità stessa. La vicenda, ad oggi, rimane sospesa.

Le dinamiche sulla trasformazione urbana che si presentano a Skopje, sono un chiaro esempio di disordine sistemico, condizione che si riscontra in molte altre realtà urbane dell'ex Jugoslavia (Stefanovska e Koželj, 2012). In questi contesti le regole faticano a tradursi in azioni concrete ed il progetto urbano si trova a dover affrontare notevoli difficoltà nel trovare uno spazio operativo reale. Il problema non riguarda solo l'attuazione dei piani, ma anche la gestione dell'intero processo progettuale gestito dalla municipalità che risulta frammentato e poco efficace. La burocrazia e la mancanza di coordinamento aggravano ulteriormente la situazione, ostacolando lo sviluppo di strategie urbane praticabili ed efficienti. Rasadnik diventa un caso studio significativo per analizzare le sfide nella gestione dei processi di pianificazione urbana.

La ricerca proposta, inoltre, si inserisce in un progetto di ricerca più ampio: SEE:4C - South-Eastern Europe: 4 Cities, una ricerca interuniversitaria finanziata nell'ambito del bando PNRR TNE DeSK [Trans National Education - Developing Shared Knowledge]. Questa piattaforma operativa promuove la connessione tra le università coinvolte, supportando il dialogo tra la ricerca accademica affrontata e il contesto locale di ciascuna città coinvolta. Il progetto vede il Dipartimento di Architettura e

Design del Politecnico di Torino in collaborazione con partner accademici della Facoltà di Architettura dell'Università Belgrado, l'Università del Montenegro, l'Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje e il Politecnico di Tirana. Nel caso specifico di questa tesi, questo progetto ha supportato l'esperienza svolta a Skopje tra Febbraio e Aprile.

Per approfondire le dinamiche del caso studio di Rasadnik, la tesi segue il filone di ricerca che si interroga sul ruolo dei processi decisionali in contesti urbani complessi. Verso la fine del XX secolo è stata riconosciuta la necessità di nuovi approcci nell'ambito della pianificazione, derivante dal bisogno di gestire l'incertezza: essa in molti casi assume più forme, generando situazioni difficili da districare, e che richiama un approccio necessariamente strategico. Il primo caso di applicazione di queste teorizzazioni è successivo al caso della città di Coventry, risalente alla fine degli anni '60.

In particolar modo si fa riferimento agli studi condotti da J. K.Friend & A. Hickling in *Planning Under pressure. The strategic choice approach* pubblicato nel 1987 e J. K.Friend in *Planning in the presence of uncertainty: principles and practice* pubblicato nel 1993. L'approccio da loro proposto nato nell'ambito della Soft Operational Research, offre metodi per strutturare problemi complessi, rendendoli più comprensibili, affrontabili e condivisibili tra attori con priorità diverse (Rosenhead, 1996; Franco, 2006). Ciò comporta un cambiamento di prospettiva metodologica: non si tratta più di ottimizzare una decisione ma di orientarsi in condizioni incerte, instabili o conflittuali. L'obiettivo è quindi quello di costruire quadri interpretativi di questi problemi, provvisori ma funzionali ad una loro strutturazione e risoluzione attraversando le incertezze che li caratterizzano (Friend e Hickling, 2005; Rosenhead e Mingers, 2001).

I Problem Structuring Methods (PSM), in coerenza con il contesto di Soft OR, sono tecniche partecipative e interattive che si concentrano sulla strutturazione dei problemi piuttosto che sulla loro risoluzione diretta. (Rosenhead, 1996) Sono stati sviluppati per colmare il divario tra la ricerca operativa tradizionale e l'analisi decisionale al fine di affrontare meglio problemi complessi e mal strutturati (Armando, Todella, Lami, 2018).

In questa prospettiva, le interazioni avute nel contesto macedone assumono un'importanza metodologica all'interno della tesi. Seguendo il modello proposto da Franco (2006), che definisce cinque forme di conversazione, diverse modalità di conversazione offrono approcci distinti alla strutturazione del problema e alla definizione delle questioni in gioco.

Inserendosi in questo contesto di ricerca sui processi decisionali, la tesi utilizza il caso studio come un mezzo per esplorare le incertezze che caratterizzano la trasformazione degli spazi urbani. A partire da questo approccio, l'attenzione si rivolge alle condizioni che possono favorire o ostacolare l'azione progettuale in condizioni istituzionali complesse. Viene analizzata come la coesistenza di attori e interessi disallineati, rendendo necessario superare approcci semplificati, promuovendo invece pratiche basate sul dialogo e la negoziazione, come supportato dalla Soft OR.

Non vengono proposte soluzioni definitive o prescrittive, né l'elaborazione di un progetto formale completo. Lo scopo è quello di esplorare come il progetto diventi strumento utile per interpretare e navigare la complessità del contesto, evidenziando tensioni, ostacoli e opportunità. Il lavoro prende forma dall'idea che l'incertezza non debba essere vista come un problema da risolvere, ma come una condizione reale e duratura con cui ogni trasformazione urbana deve fare i conti (Friend J. K. e Hickling A., 2005).

L'insieme dei materiali esaminati durante il percorso di ricerca, che includono documenti normativi, dati sulla proprietà, proposte progettuali sviluppate dalla municipalità e i masterplan realizzati per il bando di concorso internazionale, sono stati riletti attraverso la lente teorica dell'incertezza, considerata come una chiave interpretativa per il caso. Successivamente i materiali vengono rielaborati, infatti consideriamo gli sforzi fatti precedentemente utili e funzionali, non qualcosa da cancellare e riscrivere da capo. Questi elementi non sono stati assemblati per creare una sintesi ordinata, ma per identificare condizioni e configurazioni da cui possa scaturire un'azione concreta. L'intento è quello di tracciare un percorso: una sequenza aperta, composta da passaggi successivi, soglie decisionali, adattamenti e deviazioni.

Su questa base si sviluppa la proposta progettuale presentata nell'ultimo capitolo: un dispositivo narrativo e operativo, capace di riflettere la struttura instabile del caso e di orientarsi al suo interno, senza semplificarne la complessità ma accettandone la natura aperta e in continua evoluzione.

La tesi si sviluppa attraverso cinque capitoli, ognuno dei quali corrisponde a quattro fasi di lavoro distinte ma interconnesse: *emerso*, *nascosto*, *intrecciato* e *riconfigurato*. Questa divisione rappresenta un approccio graduale all'analisi del caso: ogni fase offre un modo distinto di esplorare e confrontarsi con la realtà urbana di Rasadnik, e più in generale con le condizioni

istituzionali, normative e operative del contesto di Skopje. I primi due capitoli si concentrano sulla fase dell'*emerso*, focalizzandosi sull'analisi di aspetti ufficiali e visibili: strumenti urbanistici, documenti normativi e proposte progettuali avanzate in passato per una possibile trasformazione dell'area di Rasadnik. Questa parte del lavoro è stata in gran parte sviluppata prima dell'esperienza sul campo, fornendo un primo quadro di riferimento utile al successivo lavoro.

Il terzo capitolo rientra nella fase del *nascosto*, che è stata affrontata durante la permanenza nel contesto macedone. Attraverso osservazioni dirette, colloqui formali ed informali e interazioni con gli attori locali, emergono elementi che non possono essere rilevati nei documenti: contraddizioni tra norme e pratiche, assenze strutturali e tensioni latenti. In questa fase, la teoria dell'incertezza diventa una lente operativa che consente di interpretare la pianificazione come un processo situato e soggetto a frizioni, rinegoziazioni e margini informali.

Gli ultimi due capitoli rappresentano la parte pratica della tesi, dove vengono messi alla prova due modelli progettati per affrontare contesti urbani caratterizzati da elevate incertezze. I modelli proposti – il Coding e il Diagramma diacronico – sono sviluppati per rispondere alle peculiarità del caso di Rasadnik, ma con l'obiettivo di fornire strumenti più generali per analizzare e gestire situazioni simili.

Il quarto capitolo, che si colloca nella fase dell'*intrecciato*, si addentra nello spazio in cui informazioni e materiali diversi si intrecciano, senza ancora dar vita a un quadro chiaro e definito. In questo scenario, l'operazione di Coding diventa cruciale per riorganizzare i contenuti già esistenti – come progetti, documenti e dati catastali – e tradurli in un linguaggio categorizzato. Le tabelle create attraverso la codifica non forniscono una sintesi definitiva, ma presentano schemi flessibili e contestualizzati, che aiutano a rendere visibili connessioni e opportunità che altrimenti potrebbero rimanere disperse.

Il quinto capitolo rappresenta la fase del *riconfigurato*, dove il modello del Coding si intreccia con il secondo strumento, il Diagramma diacronico. Questo strumento non si limita a mostrare la sequenza temporale degli eventi, ma offre una visione complessa – istituzionale, normativa, spaziale e relazionale – evidenziando i momenti in cui il processo progettuale ha affrontato situazioni di incertezza. Così, il diagramma diventa un dispositivo sia critico che progettuale: da un lato, aiuta a organizzare eventi e decisioni già accaduti, dall'altro, suggerisce percorsi alternativi per ripensare e rendere il processo più chiaro.

Bibliografija:

Franco L. A. (2006). Forms of conversation and problem structuring methods: A conceptual development. *Journal of the Operational Research Society*, 57(7), 813–821. [<https://doi.org/10.1057/palgrave.jors.2602169>].

Friend J. K., (1993), Planning in the presence of uncertainty: principles and practice, *J. Infrastructure Plan. and Man.* n. 476, 1-9.

Friend J.K., Hickling A., (2005), *Planning Under Pressure The Strategic Choice Approach*, (3rd edn.), New York, Elsevier.

Kolevska N. A., (2004), Urban Transformation of the City Quarters Through the Example of the City Quarter J14 Rasadnik Skopje, *Journal of Balkan Architecture(JBA)*; 1(1): 77-88, [DOI: <https://doi.org/10.69648/JDUP6913>].

Marina O., & Pencic D. (2010), Urban transformations of Skopje: Fragmented city – legacy of history. In B. Mijjković-Katić (Ed.), *The spatial planning in South Eastern Europe* (Vol. 24, pp. 359–375). Belgrade: Institute of Architecture and Urban & Spatial Planning of Serbia. [https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=en&user=OSB168sAAAAJ&citation_for_view=OSB168sAAAAJ:kNdYlx-mwKoC].

Namen A. A., Bornstein C. T., Rosenhead J., (2010), The use of robustness analysis for planning actions in a poor brazilian community, *Anderson*, 267-280.

Rosenhead J. (1996). What's the problem? An introduction to problem structuring methods. *Interfaces*, 26(6), 117–131. [<https://doi.org/10.1287/inte.26.6.117>].

Rosenhead J., & Mingers M. (2001), Problem structuring methods in action, *European Journal of Operational Research* 152, 530–554.

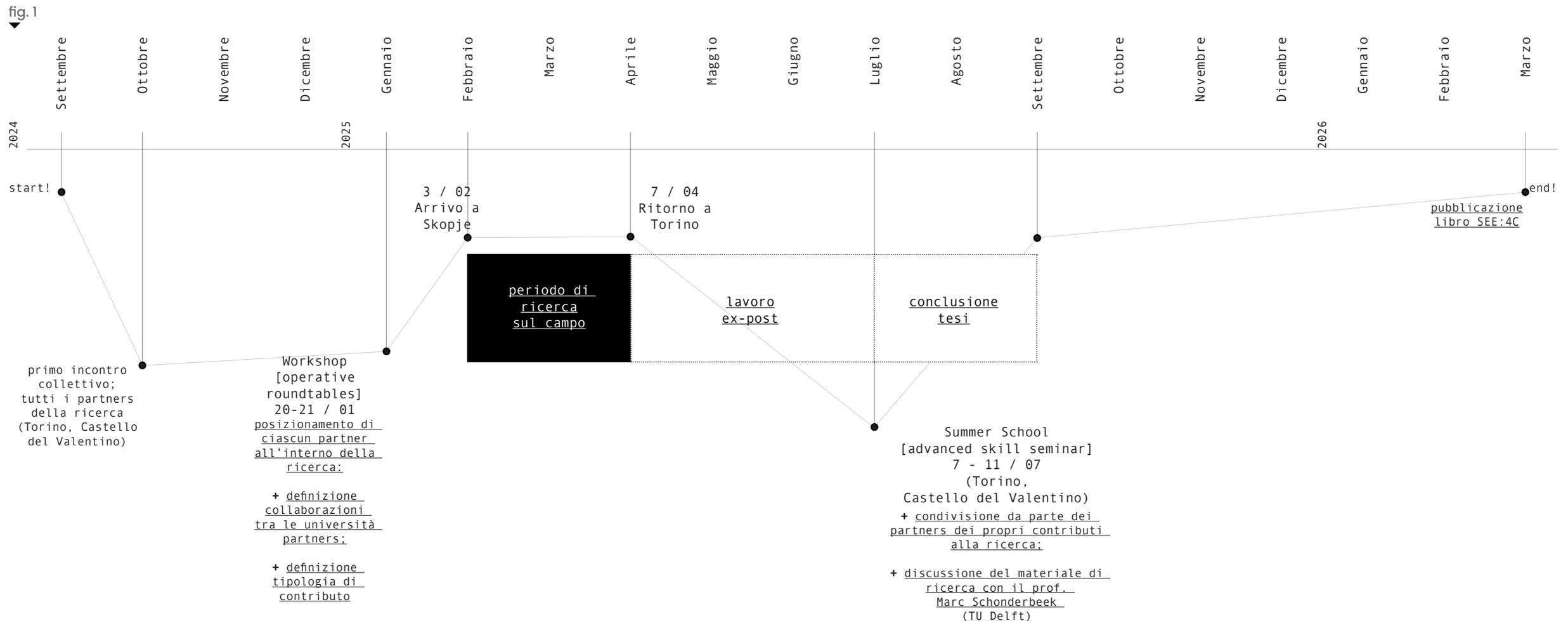
Stefanovska J., & Koželj J. (2012), Urban planning and transitional development issues: The case of Skopje, Macedonia. *Urbani izziv*, 23(1), 91-100. [<https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2012-23-01-002>]

Zeiderman, Austin, Astrid Wood, Jonathan Silver, and Sobia Ahmad Kaker. "Uncertainty and Urban Life." *Public Culture*, 2015. [doi:10.1215/08992363-2841868].

0. Missione

La tesi si inserisce nel progetto di ricerca *SEE:4C – South-Eastern Europe: 4 Cities*, che è stato sviluppato nell'ambito del programma TNE DeSK e coordinato dal Politecnico di Torino, in collaborazione con partner accademici di Belgrado, Skopje, Tirana e Podgorica. Come riportato nella timeline (fig. 1) che segue, il progetto comprende una serie di attività, sia collettive che individuali: dall'incontro iniziale tra i partner, previsto per settembre 2024, al workshop di posizionamento di gennaio 2025, fino alla Summer School che si è tenuta a luglio 2025. Quest'ultima ha rappresentato un'importante occasione di restituzione intermedia e condivisione tra i partecipanti. Inoltre il gruppo di ricerca interno al Politecnico di Torino. Il lavoro di tesi ha beneficiato dei fondi del progetto SEE:4C, che hanno reso possibile un periodo di ricerca sul campo a Skopje, della durata di due mesi. Questo ha fornito un contesto di riferimento, contatti locali e accesso alle istituzioni della zona.

Anche se sviluppata con piena autonomia tematica e metodologica, la tesi si inserisce nel quadro della ricerca condivisa, dialogando con le dinamiche urbane nei contesti del Sud-Est Europa. Una parte del nostro lavoro sarà inclusa nella pubblicazione finale del progetto, prevista per marzo 2026. In questo caso, il contributo si concentrerà su una delle questioni emerse con maggiore rilevanza durante la ricerca: l'incertezza legata alla frammentazione delle proprietà e il suo impatto sui processi di trasformazione urbana. Questo progetto ci ha dato la possibilità di arricchire il percorso di tesi con un'esperienza di ricerca strutturata e supportata dalla permanenza e il confronto con i partners dell'Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje.



[1] si faccia riferimento alla schedatura delle attività svolte durante il periodo di ricerca a Skopje, Allegato 1, Appendice, p. 236.

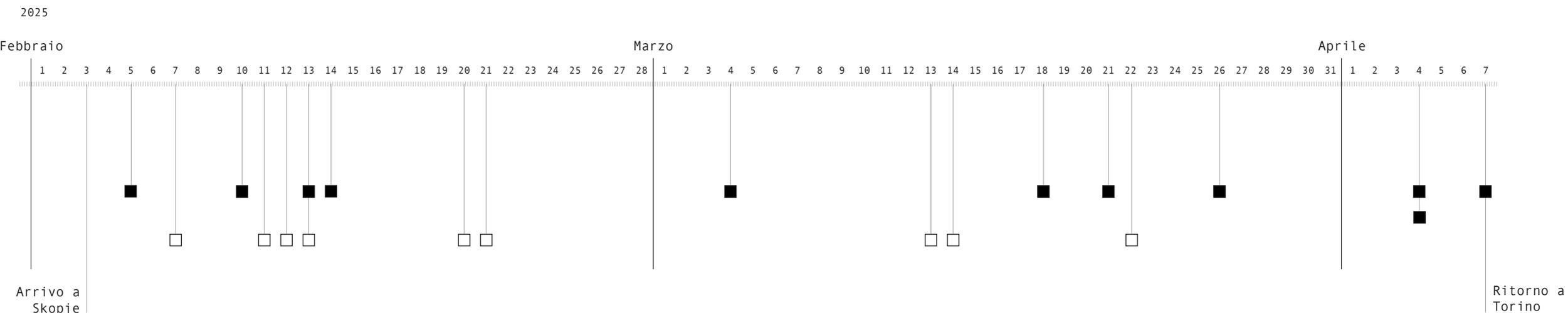
Il periodo di ricerca sul campo si è svolto dal 3 Febbraio al 7 Aprile di quest'anno. La collaborazione con l'Università Ss. Cyril Methodius di Skopje, grazie al progetto menzionato in precedenza, ha aperto la porta a contatti significativi nel contesto macedone. In particolare, il Professore Ognen Marina, Preside della Facoltà di Architettura di Skopje e attivamente coinvolto nel progetto SEE:4C, ha facilitato l'interazione con diverse figure, tra cui dottorandi, docenti e attori chiave della Municipalità di Kisela Voda, dove si trova il caso studio della tesi. Inoltre l'Università di Skopje ha messo a disposizione una postazione di ricerca presso il "Centro per la ricerca avanzata e post-dottorato" all'interno della stessa università.

La timeline (fig. 2) riportata illustra le attività svolte durante i due mesi di missione [1]. Al suo interno si possono distinguere due tipologie di attività:

- sopralluoghi / visite presso archivi / conferenze
- incontri / riunioni / scambi

I sopralluoghi hanno avuto come oggetto la municipalità di Kisela Voda, con particolare attenzione verso l'area di Rasadnik, ma sono stati svolti in diversi quartieri della città. Le diverse visite svolte presso l'archivio storico della città di Skopje, come anche la partecipazione alla conferenza ITA Design Day, sono stati anch'essi possibili grazie ai contatti stabiliti all'interno dell'università e alla disponibilità di dottorandi e in particolare del professore Marina [1].

fig. 2



Per quanto riguarda gli incontri svolti, in totale è stato possibile interagire con figure appartenenti ai diversi ambiti prima citati per un totale di 16 persone [2].



◀ fig. 3

Come riassunto dallo schema nella figura 3, la maggior parte delle figure con cui è stato possibile interagire sono interni all'ambito universitario, distinguendo l'Università Ss. Cyril Methodius e l'International Balkan University, entrambe a Skopje. In seguito questi primi contatti hanno permesso di stabilirne ulteriori con la municipalità di Kisela Voda e uno studio di pianificazione che lavora su Skopje.

[2] si faccia riferimento alla schedatura delle figure con cui è stato possibile interagire, Allegato 2, Appendice, p. 237.

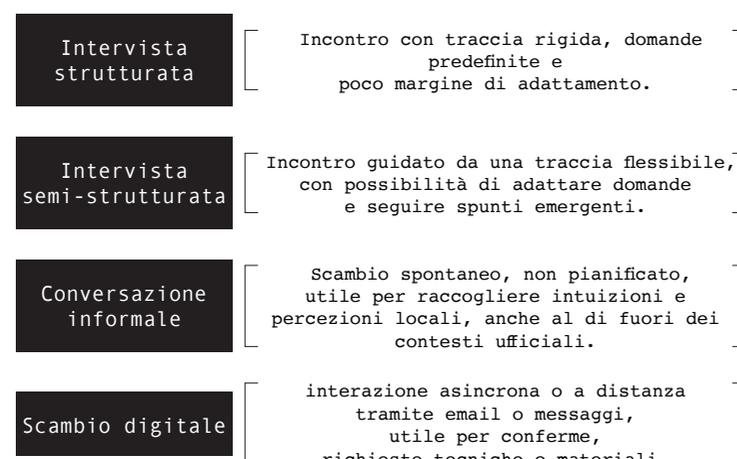
[3] si faccia riferimento al quadro di riferimento teorico utilizzato per la categorizzazione degli incontri svolti, Allegato 3, Appendice, p. 237.

L'insieme di tutti gli incontri e gli scambi svolti nel corso dei due mesi costituisce la base di ricerca principale del lavoro di tesi. Questi colloqui sono stati svolti principalmente in presenza, a Skopje, ad eccezione di alcuni scambi avvenuti in maniera digitale. In totale sono stati svolti 11 incontri in presenza e ci sono stati 10 scambi digitali attraverso cui abbiamo raccolto principalmente materiali normativi. I contatti stabiliti durante il lavoro svolto sul campo hanno permesso di ottenere materiale aggiuntivo anche al termine del periodo di missione e di interrogare le stesse figure attraverso questionari strutturati.

Per rendere più chiaro il materiale raccolto, gli incontri sono stati suddivisi in categorie operative: interviste semi-strutturate, conversazioni informali e scambi digitali. Ciascuna categoria è stata descritta attraverso una definizione operativa, elaborata a partire dalle modalità concrete con cui le interazioni si sono svolte sul campo.

Il riferimento teorico di partenza è la tipologia proposta da Franco (2006), che distingue cinque forme di conversazione in relazione alla situazione iniziale e agli obiettivi del confronto (fig. 4). Le categorie operative rappresentano quindi un adattamento di queste forme teoriche al contesto specifico della ricerca [3].

fig. 4 ►



[4] si faccia riferimento alla schedatura degli incontri svolti durante il periodo di ricerca a Skopje, Allegato 4, Appendice, p. 238.

Il quadro completo degli incontri [4] è costituito da:

n. 8 interviste semi-strutturate

guidate da uno schema flessibile, che hanno permesso di seguire spunti emergenti

n. 3 conversazioni informali

spesso nate spontaneamente, utili per raccogliere percezioni e intuizioni al di fuori dei contesti ufficiali

n.10 scambi digitali

svolti tramite email o messaggistica, che hanno consentito di raccogliere materiali normativi e di mantenere il contatto anche dopo il periodo di ricerca svolto a Skopje.

Inoltre questa schedatura delle interazioni avute con le diverse figure citate riporta per ciascuna i diversi output ottenuti: in questo modo è possibile tenere traccia dei vari contributi degli incontri nel corso del discorso presentato dalla tesi.

Questa serie di attività ha creato una base solida per le analisi future, fornendo sia materiali normativi e documentali, sia diverse prospettive raccolte attraverso il dialogo diretto con interlocutori locali. La ricerca sul campo, resa possibile grazie al progetto SEE:4C e alla collaborazione con l'Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje, ha rappresentato un passo fondamentale per lo sviluppo della tesi e per il percorso di riflessione condivisa promosso dal programma TNE DeSK. In questo contesto, il caso di Rasadnik viene esaminato come un esempio delle incertezze che caratterizzano i processi di trasformazione urbana a Skopje.

Questa fase raccoglie ciò che può essere visto e studiato da lontano: documenti ufficiali, piani urbanistici, leggi, proprietà, norme e rappresentazioni istituzionali dello spazio urbano. È il punto di partenza del nostro lavoro, costruito prima di partire, ma costantemente interrogato dopo l'arrivo. L'emerso definisce ciò che la città dichiara di essere: assetti, funzioni, cornici formali ma è anche lo strato che, proprio per la sua apparente chiarezza, rischia di nascondere le ambiguità. Costruire questo livello non significa solo raccogliere dati, ma riconoscere la parzialità e i limiti di ciò che appare evidente.

emerso



▲
001 Skopje, marzo 2025.
Fotografia personale.

1. Skopje, tra complessità e frammentazione

Skopje, in macedone Ckonje, conosciuta come Scupi durante l'impero romano e come Üsküb, durante il dominio ottomano, viene descritta dall'architetto Zivko Popovski nella seconda metà del '900, come un luogo con "una complessa fusione di narrazioni e culture che formano un mosaico di destini intrecciati", sul quale il fiume Vardar rappresenta un segno liquido, costante e riconoscibile. La capitale della Macedonia del Nord si presenta come una città dalla morfologia frammentata e stratificata, risultato di molteplici interventi urbanistici, eventi traumatici e mutamenti politici (Stefanovska e Koželj, 2012).

Nel corso della storia, la città ha attraversato molteplici trasformazioni del tessuto urbano, causati da diversi fattori, sia umani che naturali, come il terremoto del 1963, che hanno lasciato la città sempre incompleta.

Questo processo di costruzione, erosione e ricostruzione della città, ha vissuto fasi di continua riscrittura al fine di definire nuovi equilibri che però rappresentavano un equilibrio a breve termine. Skopje non è mai stata caratterizzata da una forma urbana forte, si è trovata ad adattarsi alle esigenze e alle istanze del momento e anche i suoi abitanti risentono fortemente di questa instancabile ricerca di equilibrio ed identità (Marina e Pencic, 2010).

002 Ortofoto di Skopje.

Tutti questi eventi hanno segnato cambiamenti drammatici, importanti e molto evidenti nella formazione dell'assetto urbano (Ivkovska, Orlandi, 2019).

Nel corso del capitolo, vedremo come i diversi piani regolatori si siano susseguiti dall'ultimo decennio dell'Ottocento, fino agli anni '40 del Novecento. Dopodichè affronteremo come il tragico evento del 1963 abbia concentrato uno sforzo incredibile con donazioni provenienti sia dalla comunità internazionale che dal popolo jugoslavo, e un piano urbanistico per la ricostruzione della città, che divenne un laboratorio a cielo aperto.

Nei prossimi paragrafi cercheremo di riassumere alcuni dei momenti che hanno segnato maggiormente la capitale macedone, per poter avere un quadro - per quanto possibile - completo e riuscire a far comprendere al lettore cosa intendiamo quando parliamo di questa realtà frammentata che è la città di Skopje, frammentarietà che oltre nella morfologia della città si riflette nei processi amministrativi e si insinua in quella che immaginiamo come una sala macchine, che scomporremo per vederne il funzionamento.



1.0 Processi di trasformazione urbana: dai primi piani regolatori al post-terremoto

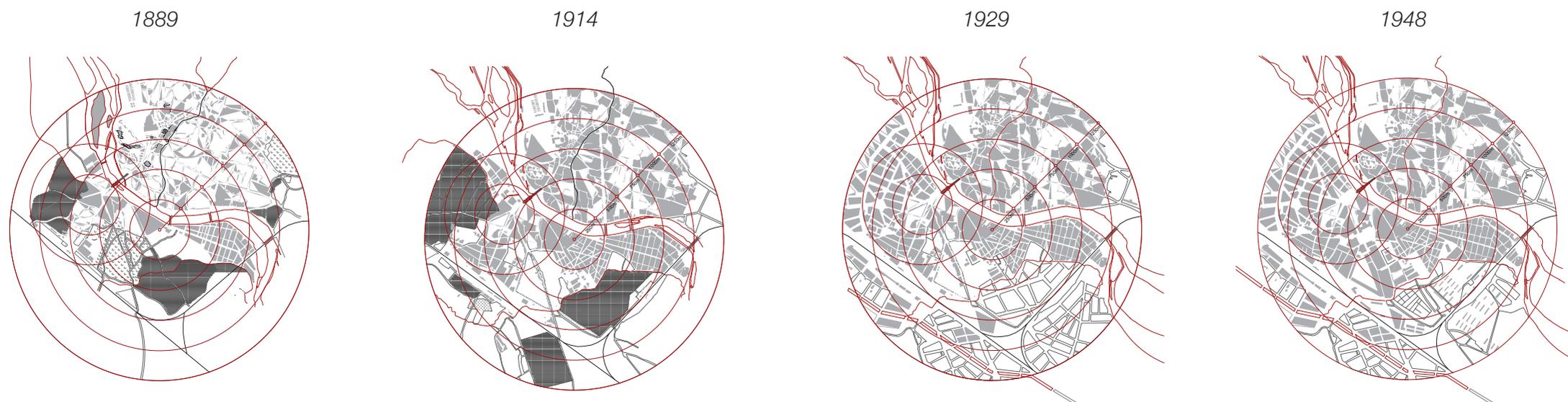
L'attuale assetto urbano di Skopje deriva da una stratificazione continua di elementi differenti, frutto di vari processi di trasformazione urbana. Questi cambiamenti possono essere analizzati e compresi ricostruendo i percorsi storici e morfologici che hanno plasmato l'aspetto odierno della città (Marina e Pencic, 2010). La fine del XIX secolo è il periodo in cui si cominciarono a elaborare i primi piani regolatori della città, un processo che continuò nella prima metà del XX secolo con alcuni piani regolatori generali e che, nel periodo successivo al terremoto del 1965-1985, fu ampliato con l'elaborazione dei piani urbanistici di base della città (Kolevska, 2024).

Nel corso di circa quarant'anni, lo sviluppo urbano di Skopje è stato influenzato da quattro differenti piani regolatori, ciascuno elaborato da architetti che hanno proposto visioni autonome e spesso indipendenti dai progetti precedenti. Questa sovrapposizione di idee e strategie urbanistiche ha contribuito a creare un tessuto urbano complesso e stratificato (Stefanovska e Koželj, 2012). Quattro piani urbanistici sono stati realizzati, nei quali ogni architetto responsabile ha progettato la città seguendo linee guida

differenti. Piuttosto che sviluppare la città in continuità con il piano precedente, ciascuno ha introdotto nuove visioni e interpretazioni. Si osserva così la sovrapposizione di quattro diversi piani nell'arco di quarant'anni come mostrato in figura 003. Il primo è l'assetto urbano del 1889; vediamo come negli anni '70-'90 del XIX secolo, il completamento della ferrovia comportò l'espandersi verso la sponda meridionale del fiume Vardar che consentì numerosi insediamenti industriali che consentirono una grande crescita economica e una conseguente ripresa demografica. Dopodichè abbiamo l'espansione della città con il piano urbanistico di D. Leko nel 1914 (Stefanovska e Koželj, 2012). Questo piano segna la storia della pianificazione urbana di Skopje, esso rappresentava una visione per la città contenente influenze europee e segnò un netto cambiamento di orientamento dopo cinque secoli di dominio ottomano. La città tradizionale era incentrata sul Bazar, il centro del commercio e degli scambi, questo piano immagina una città con strade ampie e spazi pubblici centralizzati, definiti da isolati urbani dalla forma irregolare. Per la prima volta la città si estende fino alla riva meridionale del fiume Vardar.

Rielaborazione piani che hanno segnato lo sviluppo urbano di Skopje tra la fine del XIX secolo e la metà del XX secolo.

003



004 ►
Fotografia d'epoca
Zuma Press, Profimedia.

Successivamente vediamo il piano urbanistico di J. Mihajlovic nel 1929, piano generale elaborato sulla base del precedente progetto di Dimitrije Leko, ispirato alle città giardino e al piano di Berlage per Amsterdam, il piano fu il primo a presentare l'idea di due piazze collegate dal Ponte di Pietra. Questo piano segnò l'inizio di un approccio globale alla pianificazione urbana di Skopje ma lo scoppio della Seconda Guerra Mondiale ne interruppe ulteriormente l'attuazione (Ivkovska e Orlandi, 2019). Il primo piano urbanistico del dopoguerra fu elaborato dall'architetto e urbanista modernista cecoslovacco L. Kubes nel 1948 (Stefanovska e Koželj, 2012), questo masterplan ribaltò completamente l'idea di una città che si sviluppava in modo concentrico attorno a piazze e punti focali, proponendo invece uno sviluppo longitudinale lungo le rive del fiume Vardar, al fine di estendere la città in direzione est-ovest, con una serie di spazi aperti, palazzi, parchi pubblici e giardini (Ivkovska e Orlandi, 2019). Ispirandosi alla logica spaziale della "città funzionale", la sua planimetria, dal carattere quasi diagrammatico, esaltava il potenziale delle nuove reti di trasporto di trasformare radicalmente, a partire da zero, la percezione stessa della città (Tornatora e Bajkovski, 2019). Dopo la Seconda guerra mondiale, lo sviluppo di Skopje fu influenzato dalle politiche pianificatorie definite a Belgrado, capitale della Federazione Jugoslava, attraverso i piani quinquennali che regolavano la crescita economica e urbana di tutte le repubbliche federate [1]. L'apertura di nuove fabbriche creò numerose opportunità di lavoro per tutti gli abitanti della repubblica, che iniziarono lentamente a trasferirsi nei quartieri progettati e pianificati secondo rigide regole urbanistiche (Ivkovska e Orlandi, 2019). Ma di nuovo, un tragico evento fermò questa crescita. Il 26 luglio 1963, Skopje, fu colpita da un devastante terremoto di magnitudo 6.3. In seguito alla catastrofe, il leader jugoslavo Josip



Broz Tito proclamò Skopje "Città della Solidarietà", dando avvio a un imponente sforzo internazionale di soccorso e ricostruzione. Per la prima volta durante la Guerra Fredda, sia i paesi occidentali che quelli socialisti contribuirono insieme al processo di ricostruzione (Ivkovska e Orlandi, 2019). Sotto la direzione di Ernest Weissmann per conto delle Nazioni Unite, venne organizzato un progetto globale di ricostruzione, sostenuto da donazioni provenienti sia dalla comunità internazionale che dal popolo jugoslavo, si tratta di un caso unico nella storia della ricostruzione urbana, poiché il progetto non fu affidato a grandi organizzazioni multinazionali, ma a una rete di professionisti che collaborarono direttamente con le comunità locali (Stefanovska e Koželj, 2012).

[1] Per una spiegazione di questi piani vedere BOJly, Nikola, Pianificazione sociale e fisica: due approcci alla produzione territoriale nella Jugoslavia socialista tra il 1955 e il 1963. Storie dell'architettura, 2018, p. 25.

<i>Data del disastro</i>	<i>26.Lug.63</i>	
<i>Popolazione</i>	<i>180,000</i>	
	<i>Deceduti</i>	<i>1070</i>
	<i>Mortalità</i>	<i>0.59%</i>
	<i>Feriti</i>	<i>sconosciuto</i>
<i>Numero di edifici danneggiati</i>	<i>Distrutti</i>	<i>15,800</i>
	<i>Danneggiati</i>	<i>28,800</i>
<i>Numero di persone senza tetto</i>	<i>150,000</i>	
	<i>Tasso senza tetto</i>	<i>83,33 %</i>

◀ 005 Rielaborazione materiale fornito. Si faccia riferimento allo scambio 08.



▲
006
Fotografia scattata nei giorni successivi al terremoto, 1963. Fotografia d'epoca, Zuma Press, Profimedia.

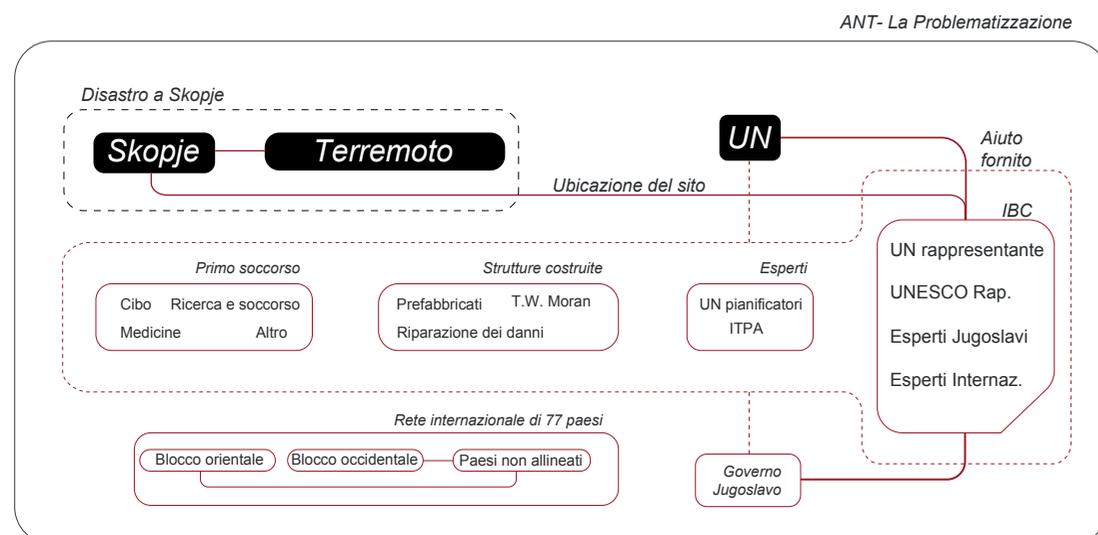


▲
007
Fotografia scattata nei giorni successivi al terremoto, 1963. Fotografia d'epoca, Zuma Press, Profimedia.

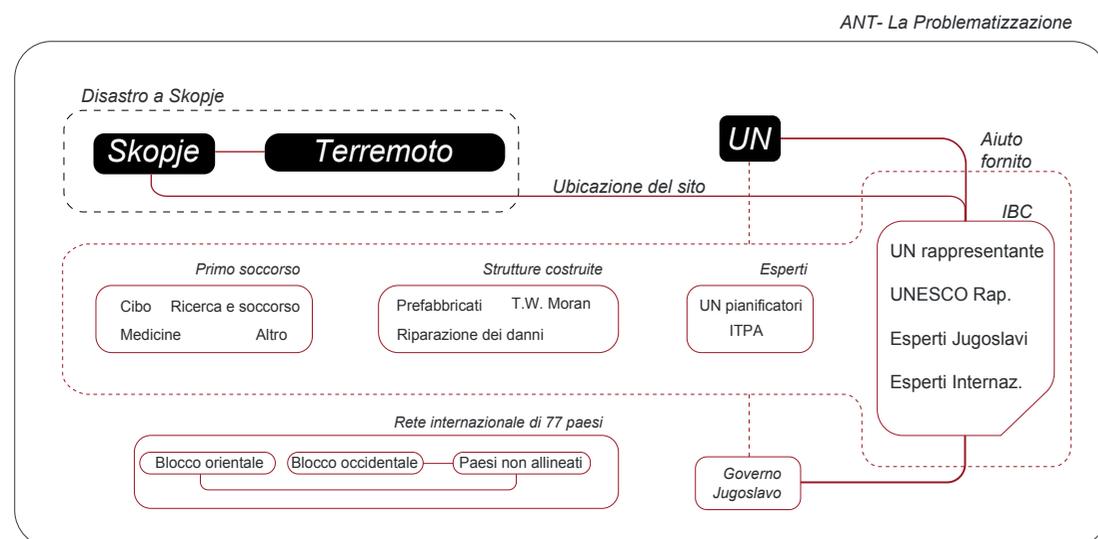
Fotografia scattata nei giorni successivi al terremoto, 1963. Fotografia d'epoca, Zuma Press, Profimedia.

008





▲ 009 Rielaborazione materiale fornito. Si faccia riferimento allo scambio 08.



▲ 010 Rielaborazione materiale fornito. Si faccia riferimento allo scambio 08.

Dopo il terremoto, l'Istituto di urbanistica e architettura di Skopje (ITPA) stava conducendo il processo di redazione di un nuovo piano regolatore per la città con l'aiuto di esperti stranieri delle Nazioni Unite guidati da Doxiadis Associates da Atene, Polservice da Warsaw e Wilbur Smith & Associates dall'UK. Il piano fu approvato nel 1964 e suscitò un immenso dibattito pubblico, prevedeva una rapida espansione della città nei successivi vent'anni (Stefanovska e Kozelj, 2012). La competizione per la ricostruzione del centro città è stata organizzata sollecitando la partecipazione dei migliori talenti capaci [2] (United Nations Development Programme, 1970: 297) e segnando un nuovo inizio nella pianificazione di Skopje.



▲ 011 Il team di pianificazione urbana per lo sviluppo del piano per Skopje.

«L'intenzione degli organizzatori, è stato spiegato, era quella di ottenere uno schema di pianificazione urbana ideale consentendo all'ITPA di attingere a un fondo di idee fornite da una varietà di aziende altamente qualificate con una vasta gamma di esperienze» [3].

Sono stati invitati presentare le loro proposte otto gruppi di architetti, quattro stranieri: Luigi Piccinato (con Studio Scimemi) da Roma, Maurice Rotival da New York, Kenzo Tange & Associati da Tokyo e Jo van den Broek e Jaap Bakema da Rotterdam, e infine quattro team jugoslavi: Radovan Mišćević e Fedor Wrenzler da Zagabria, Edvard Ravnikar e Associati da Ljubljana, Aleksandar Đorđević da Belgrado ed infine Slavko Brezovski e Associati da Skopje. La giuria decise di assegnare tre quinti del premio in denaro al

[2] United Nations Development Programme, 1970, p.297.

[3] United Nations Development Programme, 1970, p.298.

team di Kenzo Tange, per l'alta qualità della composizione progettuale complessiva e dei dettagliati layout d'insieme (Stefanovska e Kozelj, 2012). Gli altri due quinti a Mišjeviy e Wenzler, perché "la loro proposta ha dato un contributo prezioso alla realizzazione efficiente e pratica del programma" (United Nations Development Programme, 1970: 301).

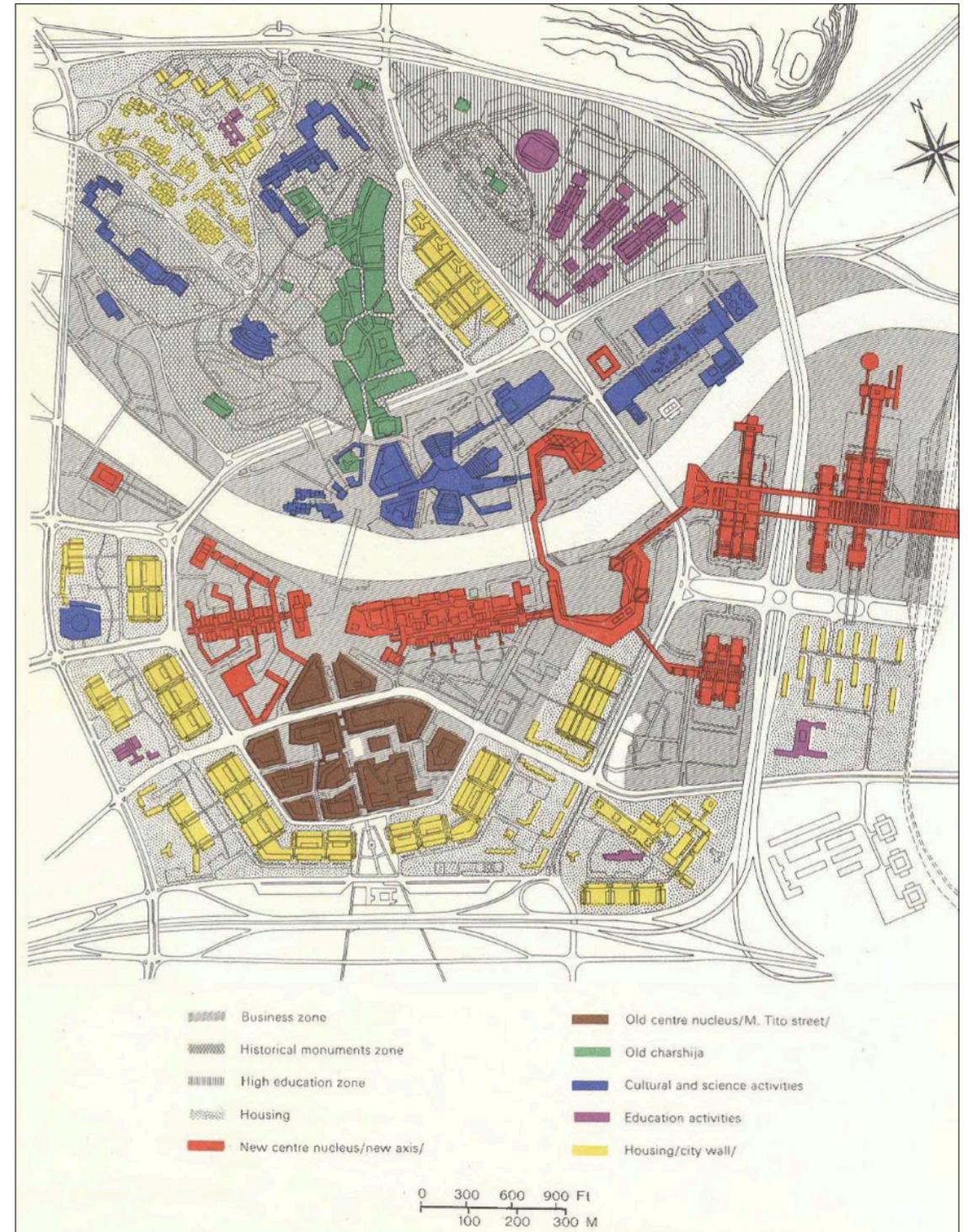
Il piano urbanistico (UPP) nacque così dall'attenzione alle caratteristiche ambientali e culturali della città e della regione, integrando spazi costruiti e spazi aperti, e aggiornando il concetto di "unità di vicinato" già presente nei Balcani. Anche i contributi stranieri, come l'edilizia prefabbricata e le proposte monumentali per il centro, furono reinterpretati e adattati alla scala e al contesto locale (Icev, 2021).

Anche se l'intero progetto era stato pensato come una collaborazione tra i partecipanti citati e come sintesi delle diverse proposte, Tange si affermò come la figura centrale del masterplan, tanto che ancora oggi il suo nome rimane indissolubilmente legato a quest'opera (Icev, 2021). Il piano fu chiamato *Nona Versione*, nel suo piano per Skopje, Tange mise in evidenza due elementi urbani fondamentali: la Porta della Città e le Mura della Città. Entrambi si rifacevano all'architettura medievale europea, quando i centri urbani erano protetti da cinte murarie e si accedeva attraverso porte monumentali (Icev, 2021). Il piano prevedeva inoltre una rigida gerarchia di tutti i tipi di traffico e, all'interno del centro città, mirata a garantire un movimento pedonale ininterrotto, separato da quello veicolare e, a tal fine, rialzato in alcune parti (Stefanovska e Kozelj, 2012).

012 ►
Kenzo Tange, plastico
del Masterplan per la
Nuova Skopje, 1965.



013 Kenzo Tange & Associati.



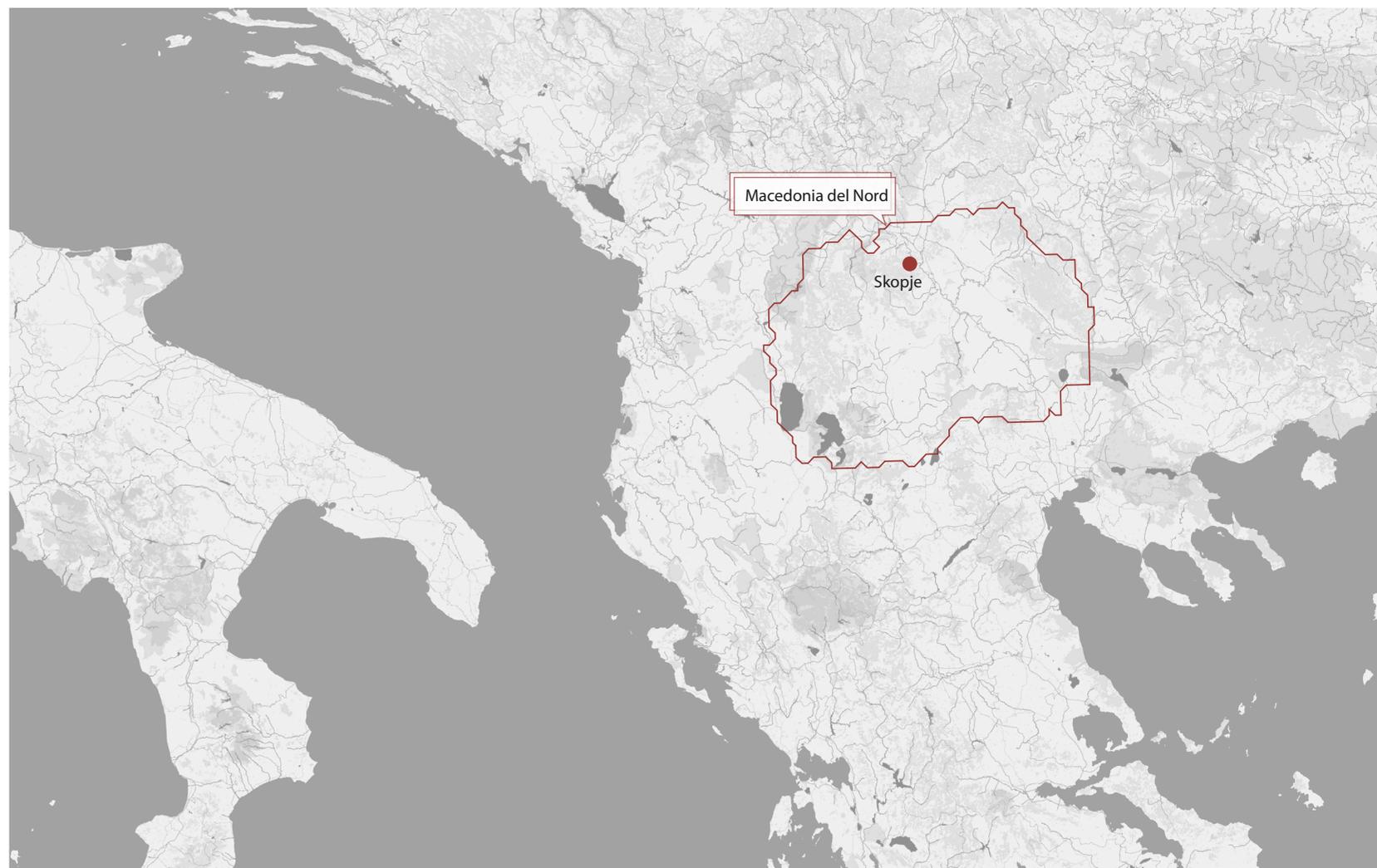
014 Masterplan, Kenzo Tange & Associati, 1965.

1.1 Macedonia del Nord

Skopje è uno degli 84 comuni in cui è divisa la Macedonia del Nord e gode di uno status amministrativo speciale [4]. Questa organizzazione è frutto della Legge sull'organizzazione territoriale dell'autogoverno locale del 2004 [5], parte di un più ampio processo di decentralizzazione amministrativa iniziato negli anni '90. Il decentramento ha preso avvio con la Legge sull'autonomia locale del 1995, che rispecchiava ancora le normative dell'ex Jugoslavia, essa non permetteva che le unità di autogoverno avessero un ruolo operativo autonomo, tantomeno quelle competenze indipendenti definite dalla Costituzione come questioni di rilevanza locale (ad esempio cultura, protezione sociale, istruzione pre-scolare, assistenza sanitaria) [6].

È stato l'Accordo quadro di Ohrid del 2001 – firmato per porre fine al conflitto armato tra la maggioranza macedone e la minoranza albanese – a rendere il decentramento un elemento chiave delle riforme istituzionali. In risposta a questo, il 24 gennaio 2002 è stata introdotta una nuova Legge sull'autogoverno locale [7], mirata a dare maggiore autonomia decisionale alle autorità municipali. Nel 2005 è iniziato il trasferimento effettivo delle competenze amministrative dal livello centrale a quello locale, ma il processo non è stato ancora completato, evidenziando la complessità e la lentezza della riforma. È interessante notare come nel novembre del 2004 i partiti macedoni di orientamento nazionalista abbiano organizzato un referendum popolare abrogativo [8], opponendosi a

due leggi sulla riorganizzazione territoriale, ritenendole un passo verso la federalizzazione del Paese. Con la nuova riorganizzazione e l'unificazione di alcuni distretti municipali, la densità della comunità albanese in Macedonia sarebbe aumentata, e questo avrebbe attivato il diritto di riconoscere l'albanese come seconda lingua ufficiale, anche nella capitale. Un esito positivo al referendum avrebbe fermato il processo di decentramento e l'implementazione dell'Accordo, mantenendo così la divisione territoriale preesistente. Tuttavia, il tentativo fallì grazie alla campagna dei socialdemocratici e dei partiti albanesi, infatti non si raggiunse il quorum e le leggi furono confermate.



015 Localizzazione Macedonia.
Rielaborazione degli autori.

[4] La città di Skopje è un'unità di autogoverno separata, composta da 10 comuni (come parte di questi 84).

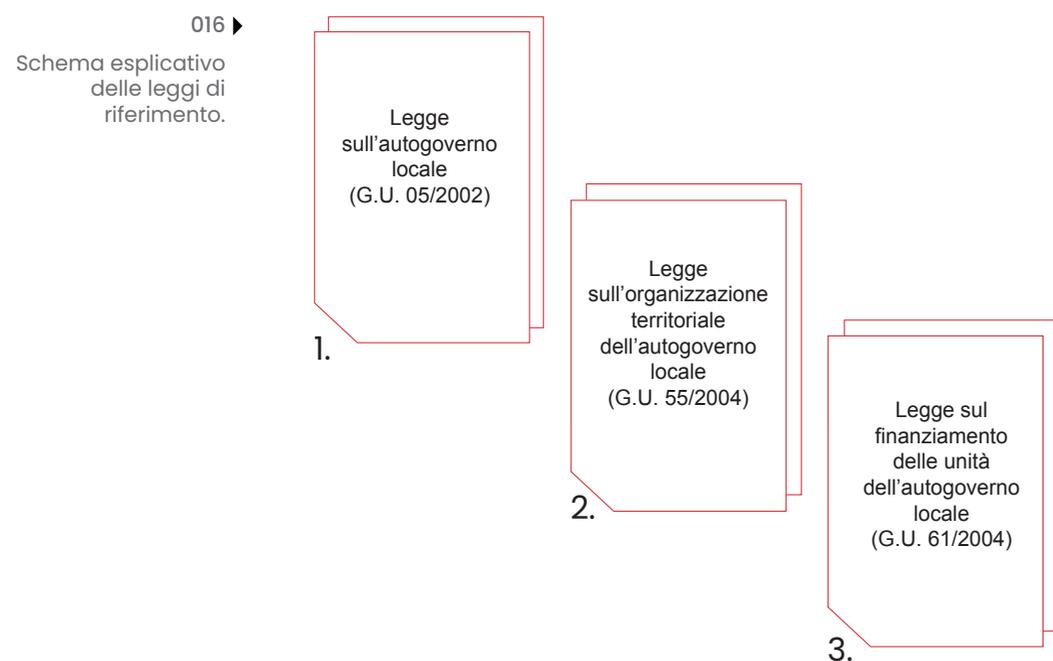
[5] Territorial Organization of the local self-government in the Republic of Macedonia, *Official Gazette of the Republic of Macedonia* No.55/04.

[6] Art. 16 Law on local self-government, *Official Gazette of the Republic of Macedonia*, No. 55/04.

[7] Law on local self-government, *Official Gazette of the Republic of Macedonia*, No. 5/02.

[8] Fonte: Osservatorio balcani e caucaso transeuropa.

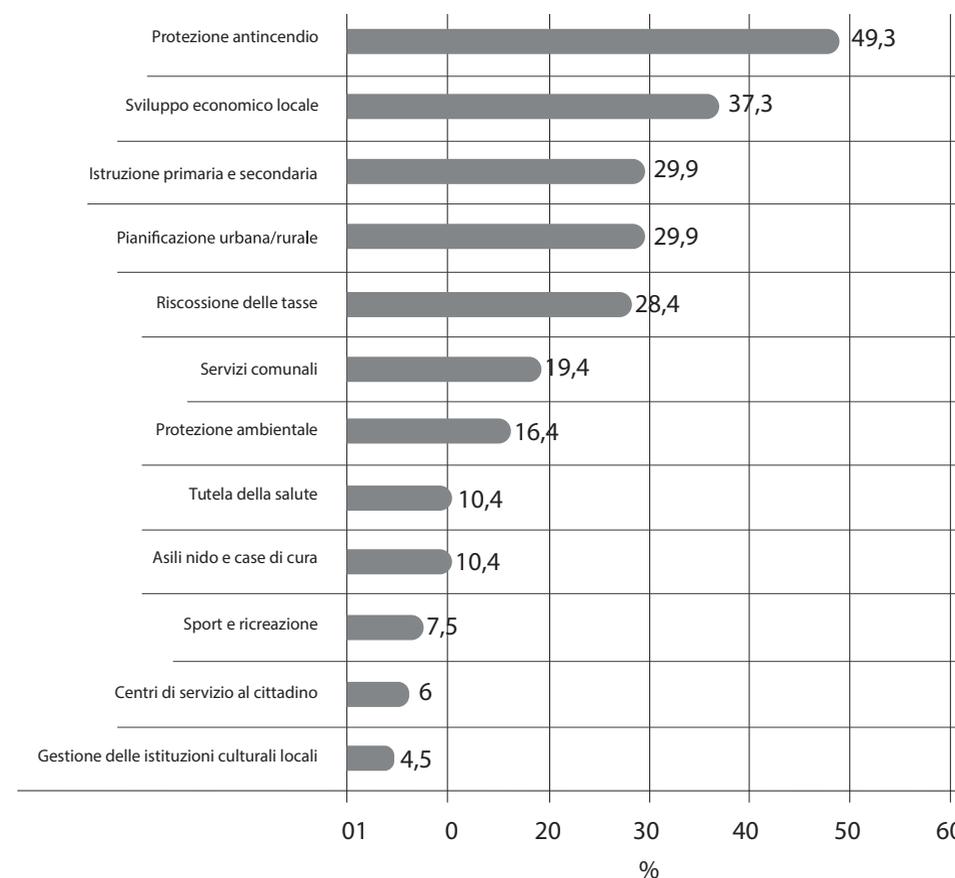
Una delle ragioni principali della bassa affluenza alle urne fu la decisione degli Stati Uniti di riconoscere ufficialmente il Paese come Repubblica di Macedonia, un chiaro incoraggiamento a proseguire con l'implementazione dell'Accordo [9]. Il processo di decentramento si basa su tre leggi principali:



A queste si aggiungono leggi settoriali adattate al nuovo assetto, come quelle su istruzione, cultura, pianificazione territoriale, sviluppo economico e turismo. Secondo l'articolo 22 della Legge sull'autogoverno locale, le competenze trasferite ai comuni includono: pianificazione urbana e rurale, tutela ambientale, sviluppo economico locale, servizi comunali e cultura. Vengono riscontrati numerosi problemi dall'avvio della legge di decentramento. Un'indagine nazionale condotta nel 2008 [10] evidenziava che l'82% dei comuni aveva completato il trasferimento delle competenze; il 52% lamentava una carenza di personale qualificato e il 70% era entrato nella seconda fase del decentramento fiscale (che prevede

[9] FYROM (Former Yugoslav Republic of Macedonia).

[10] Rapporto sul monitoraggio del processo di decentramento nella Repubblica di Macedonia: Performance dei comuni 2008-2009, FOSIM, 2011, p.93.



trasferimenti finanziari dallo Stato ai comuni).

Già nel 2010, 8 comuni risultavano ancora nella prima fase fiscale, a conferma di un processo disomogeneo e non sistematico.

L'indicatore più problematico è la scarsa capacità delle risorse umane dei comuni, la carenza di finanziamenti nei comuni è stata confermata anche nel *Rapporto sul monitoraggio della performance dei comuni 2008-2009*. Secondo il Rapporto, elaborato su un campione rappresentativo di 12 comuni, circa l'85% delle spese dei comuni è stato destinato agli stipendi e alle spese correnti. Pertanto, i comuni hanno avuto a disposizione risorse molto limitate per gli investimenti nella realizzazione o migliorare le competenze trasferite. Inoltre, la seconda fase del decentramento fiscale, consistenti in trasferimenti finanziari dallo Stato ai Comuni per l'esecuzione di determinati compiti competenze, ha comportato un ruolo molto passivo dei comuni.

017 Diagramma dei Comuni coinvolti nella cooperazione intercomunale per l'erogazione dei servizi nelle aree di competenza trasferite (% del totale dei comuni). Rielaborazione degli autori.

Più specificamente, circa l'80% i finanziamenti trasferiti dallo Stato nel 2008 e nel 2009 sono stati esplicitamente destinati a tale scopo, il che implica che devono essere spesi per uno scopo determinato dallo Stato (Mojsavska, 2021). Quindi si evince come le responsabilità sono state semplicemente delegate ai comuni, piuttosto che realmente devolute in un modo tale da poter esercitare un potere decisionale.

1.1.1 Popolazione e struttura etnica

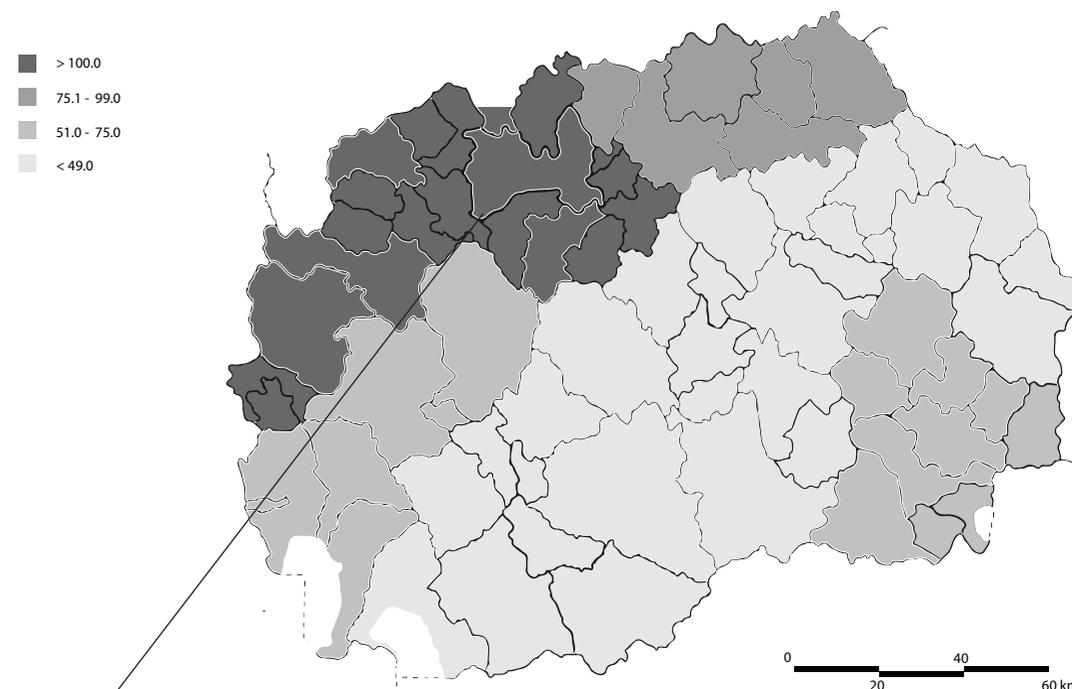
[11] Fonte: Banca dati Britannica.com.

[12] Fonte: Banca dati World Population Review – Skopje 2025.

Skopje è il maggiore centro urbano del Paese, ed è anche il comune più popoloso, con una popolazione di circa 620,825 abitanti [11]. È una città multietnica, dove convivono comunità macedoni, albanesi, rom e turche. Il censimento del 2021, pur aggiornato, non ha risolto le controversie legate alla rappresentanza delle minoranze, soprattutto quella albanese [12]. L'equilibrio etnico è una delle principali questioni politiche nel Paese, influenzando direttamente la governance locale e nazionale.

La città funge da hub politico, economico e culturale, concentrando gran parte delle risorse del Paese, in netto contrasto con il resto del territorio, soprattutto quello rurale, spesso marginalizzato. Ciò aggrava ulteriormente le disuguaglianze regionali e alimenta tensioni interetniche e interistituzionali (Stefanovska e Koželj, 2012).

La distribuzione demografica dei comuni della Macedonia è molto disomogenea, solo 1 comune supera i 100.000 abitanti (Skopje). Circa il 38% dei comuni ha meno di 10.000 abitanti, e 41 comuni sono rurali, condizione che pone gravi limiti di capacità nell'implementazione delle competenze trasferite, soprattutto per quanto riguarda risorse umane, competenze tecniche e finanziamenti.



▲
018 Densità di popolazione
Macedonia del Nord.
Elaborazione degli autori.

620,825
abitanti a Skopje

1.086 ab/km²
densità

64,0%
macedoni

24,3 %
albanesi

11,7 %
turchi, rom, serbi,
bosniaci e vlah

571,46 km²
superficie

019



020



021



022



023



024



025



026



027



028



029



030



031



032



033



1.2 Com'è Skopje oggi? La città sospesa

[13] Si faccia riferimento all'articolo: Bugjevac Dejan, *Monumental Approach Will Erode Skopje's Old Harmony*, Balkan Insight, 2010.

[14] a+t research group (2003), p. 12.

[15] a+t research group (2003), pp. 22-24.

[16] Si faccia riferimento al paragrafo 1.0, pp. 30-31.

Secondo l'architetto Mishko Ralev professore dell'American College di Skopje, l'incompletezza che caratterizza la capitale macedone conferisce una particolare dinamica al disegno urbano. Ogni città dovrebbe conservare i propri spazi di riserva, che non vanno percepiti come limiti, ma come una sfida per l'architetto: occasioni di progetto capaci di generare nuova qualità urbana [13].

Il concetto di città "in sospeso" proposta da Ralev, mette in luce come le aree incomplete o "mollì" di Skopje si trasformino in spazi privilegiati per interventi spesso di natura speculativa, guidati unicamente dall'esigenza di colmare i vuoti urbani senza inserirli in una visione complessiva di sviluppo. L'inserimento di funzioni come centri commerciali o impianti sportivi, si traduce quindi in interventi isolati, che non riescono a generare una vera qualità urbana né a contribuire a un processo di densificazione ben strutturato. Questa condizione non è eccezionale, ma ordinaria in molte città europee, come abbiamo avuto modo di capire durante la missione a Skopje: tra la rigidità delle procedure formali e la frammentazione della proprietà si apre uno spazio di contraddizione che solo il progetto architettonico può colmare, diventando uno strumento iterativo capace di riadattare, negoziare e ricomporre configurazioni urbane complesse (Armando e Durbiano, 2017). Le aspettative non formali dei proprietari, le pratiche consolidate di compensazione e la pressione del mercato immobiliare agiscono come veri e propri "flussi invisibili" che condizionano i piani più della normativa ufficiale. Una condizione, questa appena descritta, che trova eco nella critica sviluppata in *Why Density?*, a+t research group, dove si afferma che «La densità non ha nulla a che vedere con lo sfruttamento volumetrico della città [...]. Se lo si fa con gli edifici, non sarà per motivi di densità, ma per motivi di speculazione e il risultato saranno baraccopoli, come la storia ha già dimostrato.» [14].

In questo senso, la densità non può essere ridotta a un dato numerico o alla saturazione dei lotti, ma va intesa come un processo relazionale che si costruisce attraverso l'interazione di tre elementi: agenti, flussi e territorio (a+t research group, 2003, p. 14). Gli agenti – proprietari, amministrazioni, sviluppatori, architetti e cittadini – portano interessi differenti che devono essere mediati; i flussi – naturali, virtuali e materiali – determinano i movimenti ecologici, decisionali e sociali che plasmano lo spazio urbano [15]; possiamo affermare come il territorio sia l'esito dinamico di queste interazioni.

Come osservano Stefanovska e Koželj (2012), e già descritto nel paragrafo 1.0 [16], la pianificazione modernista post-terremoto introdusse una struttura longitudinale lungo il Vardar, ma lasciò ampie aree esposte a trasformazioni frammentarie. Questi "vuoti urbani" sono diventati nel corso degli anni, terreno di interventi speculativi, più orientati al profitto che a una densificazione strutturata. Le ricerche proposte da Ivkowska e Orlandi (2019) ci mostrano come la pressione del mercato immobiliare, che approfondiremo nel paragrafo 1.4, abbia trasformato l'acquisto di appartamenti in un investimento finanziario, alimentando costruzioni ad alta intensità ma prive di qualità urbana. Skopje diventa così un caso emblematico di come i "flussi virtuali", composti da flussi economici e politici (a+t research group, 2003), possano condizionare la forma urbana.

Il progetto architettonico dovrebbe funzionare come strumento negoziale per bilanciare interessi pubblici e privati (Tornatora e Bajkovski, 2019). Tuttavia, la frammentazione della proprietà e la debolezza dei processi partecipativi hanno impedito la costruzione di una visione condivisa. Ne risulta quindi una città "in sospeso", in cui la densità riflette più la speculazione che una strategia pianificata.

1.2.1 Skopje 2014

[17] È un progetto urbanistico e di rivitalizzazione della capitale della Macedonia del Nord, Skopje, iniziato nel 2010. L'obiettivo principale era quello di dare a Skopje un'immagine più grandiosa e celebrativa del passato nazionale macedone, attraverso la costruzione di numerosi edifici, monumenti e statue in stile neoclassico e barocco. Il progetto, promosso dall'ex primo ministro Nikola Gruevski e dal partito e del partito VMRO.

In questa condizione evidenziata di città incompiuta e frammentata, segnata da pressioni immobiliari e da interventi spesso privi di una visione d'insieme, l'avvio del progetto *Skopje 2014* [17] ha rappresentato un ulteriore passaggio critico, il piano ha introdotto una trasformazione fortemente ideologica e spettacolare, i principi del Piano urbano di Tange e il patrimonio architettonico sono stati sottoposti a trasformazioni significative introdotte dal Piano di rinnovamento urbano, Skopje 2014 (Tornatora e Bajkovski 2019). Quest'ultimo ha cancellato una parte notevole dell'eredità modernista e brutalista, alterando drasticamente l'aspetto del centro di Skopje. Il progetto, annunciato ufficialmente nel 2010 e finanziato dal precedente governo macedone, oggi parzialmente interrotto, ha portato a un diverso sviluppo del centro della città, prevedendo nuovi edifici, ponti, e circa 34 monumenti e sculture, e

la ristrutturazione di oltre 10 strutture esistenti. Tutti interventi caratterizzati da un accentuato eclettismo, che si riflette prevalentemente nelle facciate e negli esterni. Il progetto Skopje 2014 è stato un controverso tentativo di trasformare il paesaggio architettonico di Skopje attraverso parti e segni che sovrappongono finti codici "neoclassici" in nome di un passato estraneo alla storia della città. Tuttavia, il Piano è stato interrotto per le reazioni del mondo culturale, la mancanza di una autentica partecipazione pubblica e la percezione fuorviante del patrimonio della città. Questi interventi, privi di una strategia coerente, hanno alterato parte degli sforzi della ricostruzione.



034 Piazza Madre Teresa, Skopje. Fotografia di Anna Positano per Domus ©.



035 Piazza Macedonia, Skopje. Fotografia di Anna Positano per Domus ©.

32 investitori

146 aziende

9 fonderie

151 autori

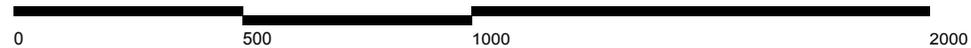
648+ mln € spesi

opere compiute
Skopje 2014 **137**

edifici	parcheggi multipiano	facciate	monumenti	piazze	ruota panoramica
28	6	6+	34	5	1
429+ mln	56+ mln	43+ mln	33 mln	32 mln	20 mln
parcheggi sotterranei	ponti	sculture	arco di trionfo	fontane	altre categorie
2	4	39	1	2	9
11,5 mln	8+ mln	6,5 mln	6,3 mln	3,3 mln	32,5 mln



■ strutture Skopje 2014



1.3 Suddivisione amministrativa della Città

[18] Si faccia riferimento al paragrafo 1.1, p. 44.

[19] Si faccia riferimento alla banca dati Open Society Foundations.

La configurazione amministrativa attuale di Skopje è il risultato di un processo istituzionale che riflette sia l'evoluzione post-socialista del Paese sia le riforme politiche legate al decentramento [18]. Durante l'epoca jugoslava, Skopje era gestita come un'unica unità urbana con forte centralizzazione decisionale. Dopo l'indipendenza del 1991, e soprattutto con la Legge sull'autogoverno locale del 2002 già anticipata, la città ha assunto lo status speciale di "City of Skopje", suddivisa internamente in dieci municipalità autonome. Ognuna di esse dispone di un proprio consiglio municipale e di un sindaco eletto direttamente dai cittadini, con competenze in materia di urbanistica locale, servizi pubblici, istruzione e cultura, mentre le questioni di rilevanza metropolitana vengono coordinate dall'amministrazione centrale della Città di Skopje (Tsenkova, 2012; EBRD, 2023). La scelta di articolare la capitale in più unità amministrative risponde a due logiche principali. Da un lato, l'obiettivo di avvicinare i centri decisionali ai cittadini, favorendo forme di autogoverno locale più trasparenti e inclusive; dall'altro,

la necessità di rispecchiare la diversità sociale ed etnica della città. Alcune municipalità, come Čair e Saraj, sono a maggioranza albanese, mentre Šuto Orizari rappresenta un caso unico in Europa: una municipalità a maggioranza rom con riconoscimento ufficiale e uso della lingua romani nelle istituzioni locali [19]. Questa frammentazione amministrativa ha consentito una rappresentanza più diretta, ma al tempo stesso ha reso complessa la governance metropolitana, soprattutto nella

pianificazione urbanistica e nella gestione delle risorse comuni (Ivkovska & Orlandi 2019).

Dal punto di vista amministrativo, il sindaco della Città di Skopje funge da coordinatore e garante dell'unità strategica della capitale, convocando un Consiglio congiunto dei sindaci municipali. Questo organismo ha il compito di armonizzare le politiche locali con gli obiettivi della città nel suo insieme, in particolare nei settori della mobilità, dell'ambiente e delle grandi infrastrutture.

Nonostante ciò, le tensioni tra autonomie locali e indirizzi centrali non mancano, soprattutto in relazione ai processi di urbanizzazione e di trasformazione edilizia: le municipalità esercitano un potere rilevante sulle concessioni edilizie, generando a volte una frammentazione decisionale che ostacola strategie urbane coerenti (Kolevska 2024). In sintesi, la suddivisione in dieci municipalità ha rappresentato una risposta istituzionale alla necessità di riconoscere la pluralità sociale e politica della capitale, ma pone sfide significative in termini di coordinamento, pianificazione territoriale e capacità amministrativa.

037 Film Dom za vešanje (Time of the Gypsies), girato tra Sarajevo e Skopje, 1990.



Municipalità attuali di Skopje:

Аеродром **Aerodrom**: 77.735 ab.

Бутел **Butel**: 37.968 ab.

Чаир **Čair**: 62.586 ab.

Центар **Centro**: 43.893 ab.

Гази Баба **Gazi Baba**: 69.626 ab

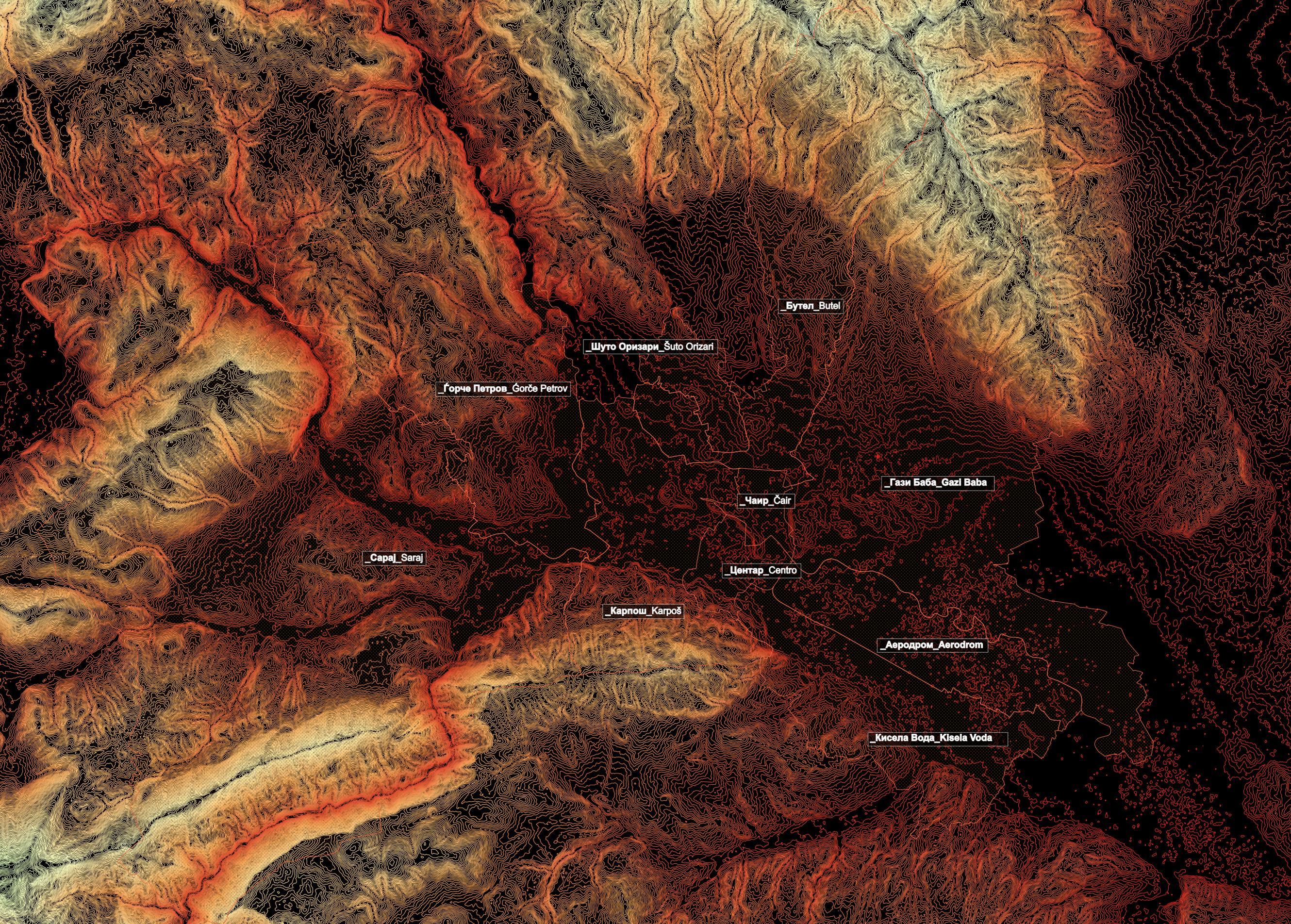
Ѓорче Петров **Gjorče Petrov**: 44.844 ab.

Карпош **Karpoš**: 63.760 ab.

Кисела Вода **Kisela Voda**: 61.965 ab.

Сарај **Saraj**: 38.399 ab.

Шуто Оризари **Šuto Orizari**: 25.726 ab.



Буџел_Butel

Шуто Оризари_Šuto Orizari

Горче Петров_Gorče Petrov

Гази Баба_Gazi Baba

Чаир_Čair

Сарај_Saraj

Центар_Centro

Карпош_Karpos

Аеродром_Aerodrom

Кисела Вода_Kisela Voda

1.3.1 Il GUP

Attualmente è in vigore il Piano Urbanistico Generale (GUP) della città di Skopje, predisposto per il periodo di pianificazione 2012-2022, che dovrebbe essere sostituito dal nuovo Piano Urbanistico Generale della città probabilmente entro il 2025 (Kolevska, 2024). La preparazione del GUP, dell'UPV e dell'UPOPP, che vedremo più nel dettaglio nel capitolo 3, richiede il rispetto delle condizioni di pianificazione territoriale, che sono collegate al piano territoriale della Repubblica di Macedonia.

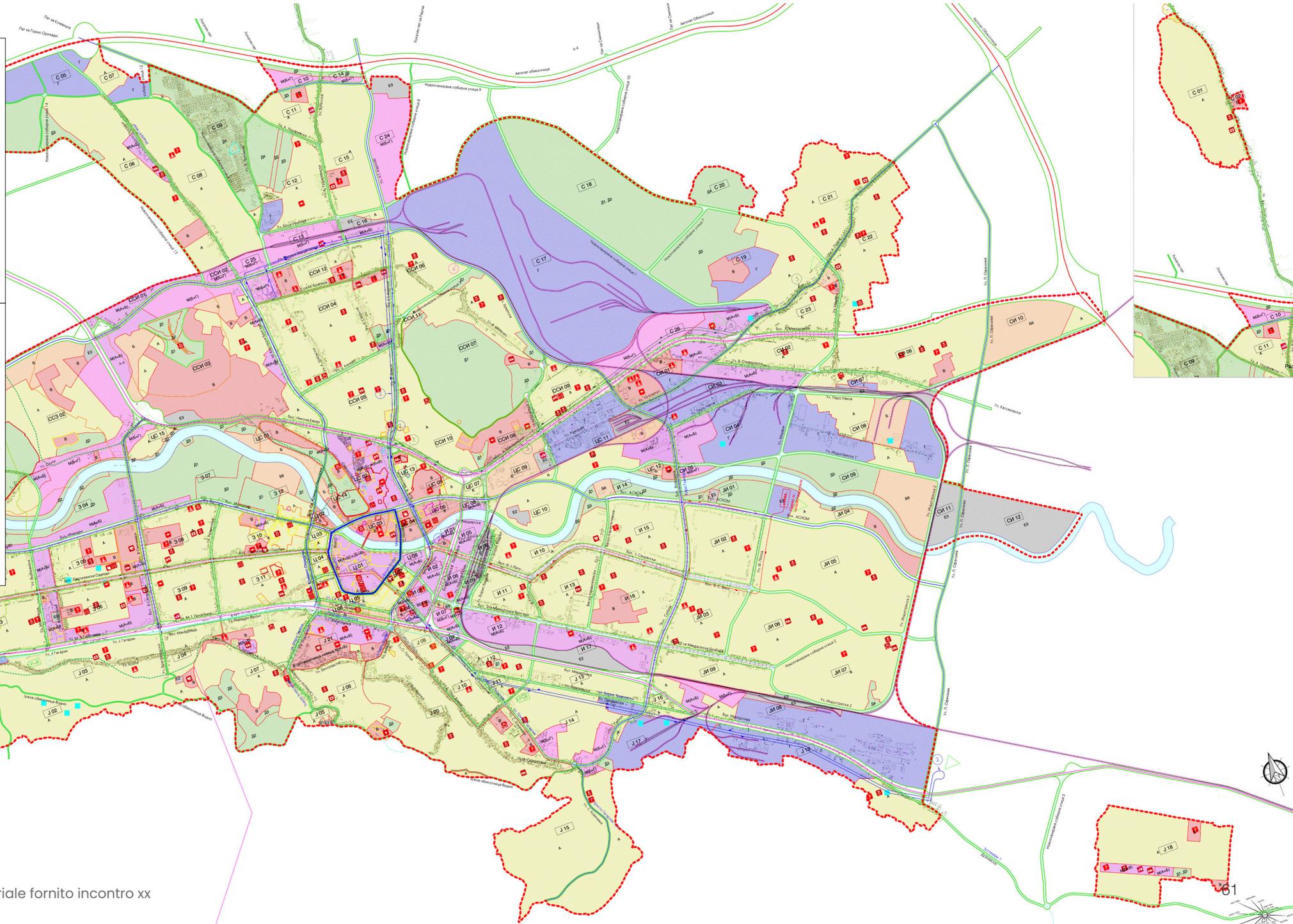
Il Governo è responsabile della pianificazione territoriale a livello centrale attraverso il Ministero dell'Ambiente e della Pianificazione Territoriale (MoEPP) e tramite l'Agenzia per la Pianificazione Territoriale (NALAS, 2009).

Il GUP contiene:

- Confini dell'ambito pianificato (confine della città);
- Confini di zona secondo l'uso pianificato del territorio e il regime generale per costruzione e utilizzo;
- Rete di traffico primaria con soluzione di livellamento.

Legenda

	limite dell'ambito di pianificazione del GUP Skopje 2012 - 2022. (8790,04 ettari)
	confine della zona centrale della città
	linee regolatrici dei corridoi infrastrutturali
	asse autostradale
	asse di una strada principale di transito
	asse di una strada principale della città
	asse della via del collettore
	asse ferroviario
	pozzo della funivia
	linea di trasporto pubblico ferroviario urbano (metropolitana leggera) n. 1, 2, 3
	treno tram del sistema n. 4
	linea di trasporto suburbano, realizzazione dell'infrastruttura ferroviaria n. 4'
	parcheggio P+R
	terminale della linea metropolitana leggera
	linea normativa del quartiere cittadino
	confine di un'area con la stessa destinazione d'uso
	designazione di un quartiere cittadino
	designazione della zona
	destinazione dominante dell'area A (abitazione)
	uso dominante dell'area B (usi commerciali e direzionali)
	destinazione dominante dell'area C (istituzioni pubbliche)
	destinazione dominante dell'area G (produzione, distribuzione e servizi)
	destinazione dominante dell'area D (verde e ricreazione)
	destinazione dominante dell'area E (infrastrutture)
	uso dominante dell'area M (uso misto)
	fiumi
	istituzioni pubbliche C1 istruzione e scienza
	istituzioni pubbliche B2 sanità e protezione sociale
	istituzioni pubbliche C3 cultura
	caserme dei vigili del fuoco
	confine del bene protetto
	confine della zona di contatto
	siti archeologici
	Confine della prima zona di protezione dei pozzi Nerezi-Lepeneç
	Confine della seconda zona di protezione dei pozzi Nerezi-Lepeneç
	Confine della terza zona di protezione dei pozzi Nerezi-Lepeneç



1.3.2 Kisela Voda

[20] Si faccia riferimento al sito ufficiale dell'Opština Kisela Voda: [<https://opstinakiselavoda.gov.mk/историја-на-општината/>].

[21] Si faccia riferimento al paragrafo 1.1, pp. 42-43.

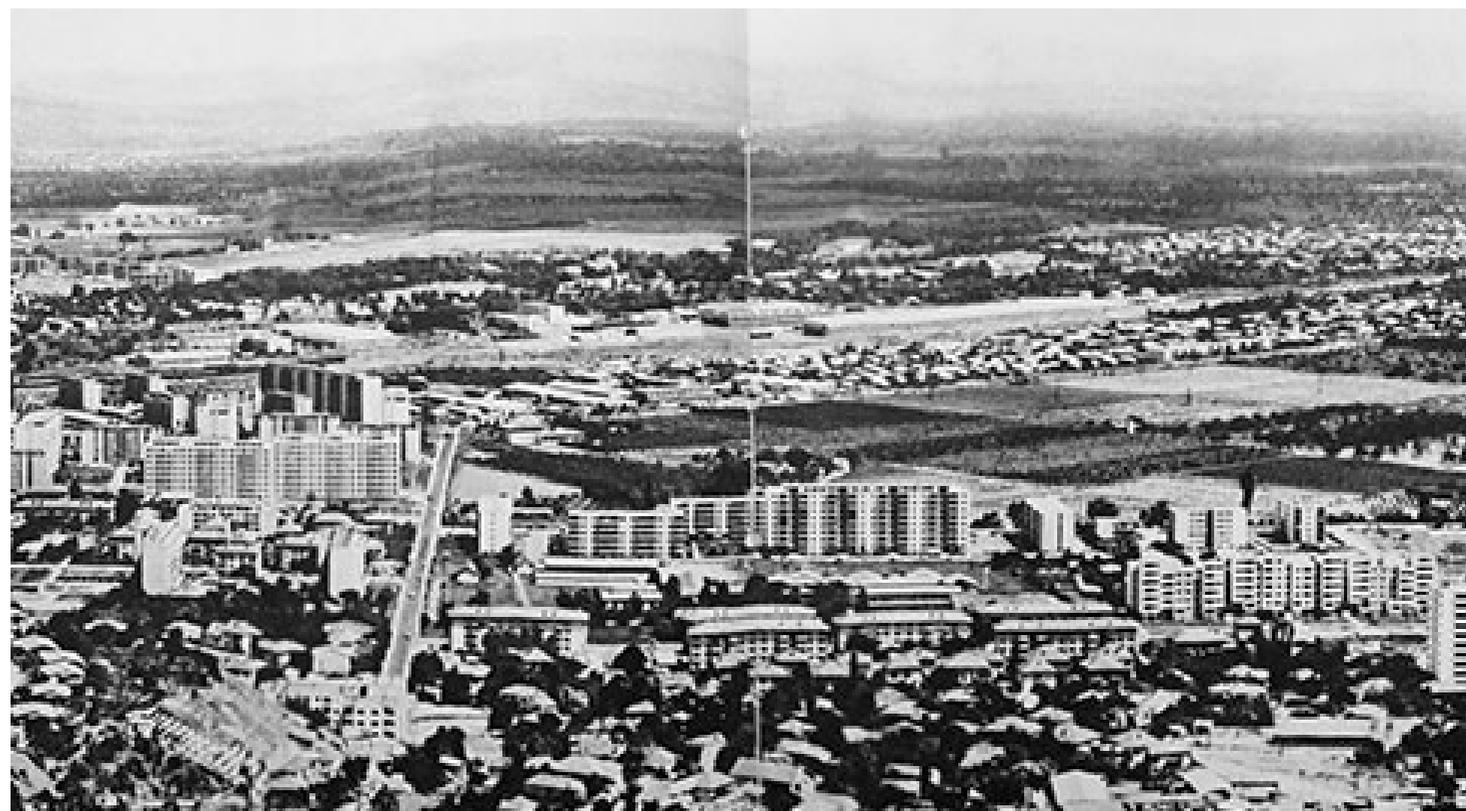
[22] Legge sull'Organizzazione Territoriale dell'Autogoverno locale nella Repubblica di Macedonia Gazzetta Ufficiale 55/2004.

Il 28 giugno 1955, con la Legge sulle aree distrettuali e municipali dell'allora Repubblica Popolare di Macedonia, approvata dall'Assemblea Repubblicana dell'Assemblea Nazionale, fu istituito il nuovo Comune di Kisela Voda [20]. Fino alla sua adozione come comune, l'allora villaggio di Kisela Voda, in base alle leggi sulla divisione territoriale dell'allora Repubblica Popolare di Macedonia del periodo 1945-1955, faceva parte della città di Skopje. È interessante notare che in un lasso di tempo molto breve, il Comune di Kisela Voda ha registrato una notevole crescita nel suo sviluppo complessivo.

Di particolare rilievo è il decennio dal 1955 al 1965, durante il quale, attraverso un ampio ciclo di investimenti, emersero nuove capacità economiche sul territorio del comune: l'impianto chimico Ohis, il cementificio di Usje, la vetreria, l'impianto industriale elettromeccanico Rade Končar, la vetreria, la fabbrica di saponi e cosmetici Cvetan Dimov, le fabbriche tessili Mirka Ginova, Crvena Zvezda e Progres, Progres e altre entità economiche. In quel periodo, il Comune di Kisela Voda divenne il comune più importante della Repubblica di Macedonia [20].

A seguito del terremoto del 1963, Kisela Voda vide lo sviluppo di nuove aree residenziali che comprendevano case prefabbricate in legno e edifici residenziali in cemento, integrando aree verdi e spazi agricoli esistenti vicino a grandi complessi industriali. Una conseguenza della rapida ricostruzione post-terremoto e dello sviluppo urbano fu lo "stiramento" del tessuto urbano che creò vuoti multipli nella struttura della città. Il quartiere urbano di Rasadnik, è un esempio di tali vuoti urbani.

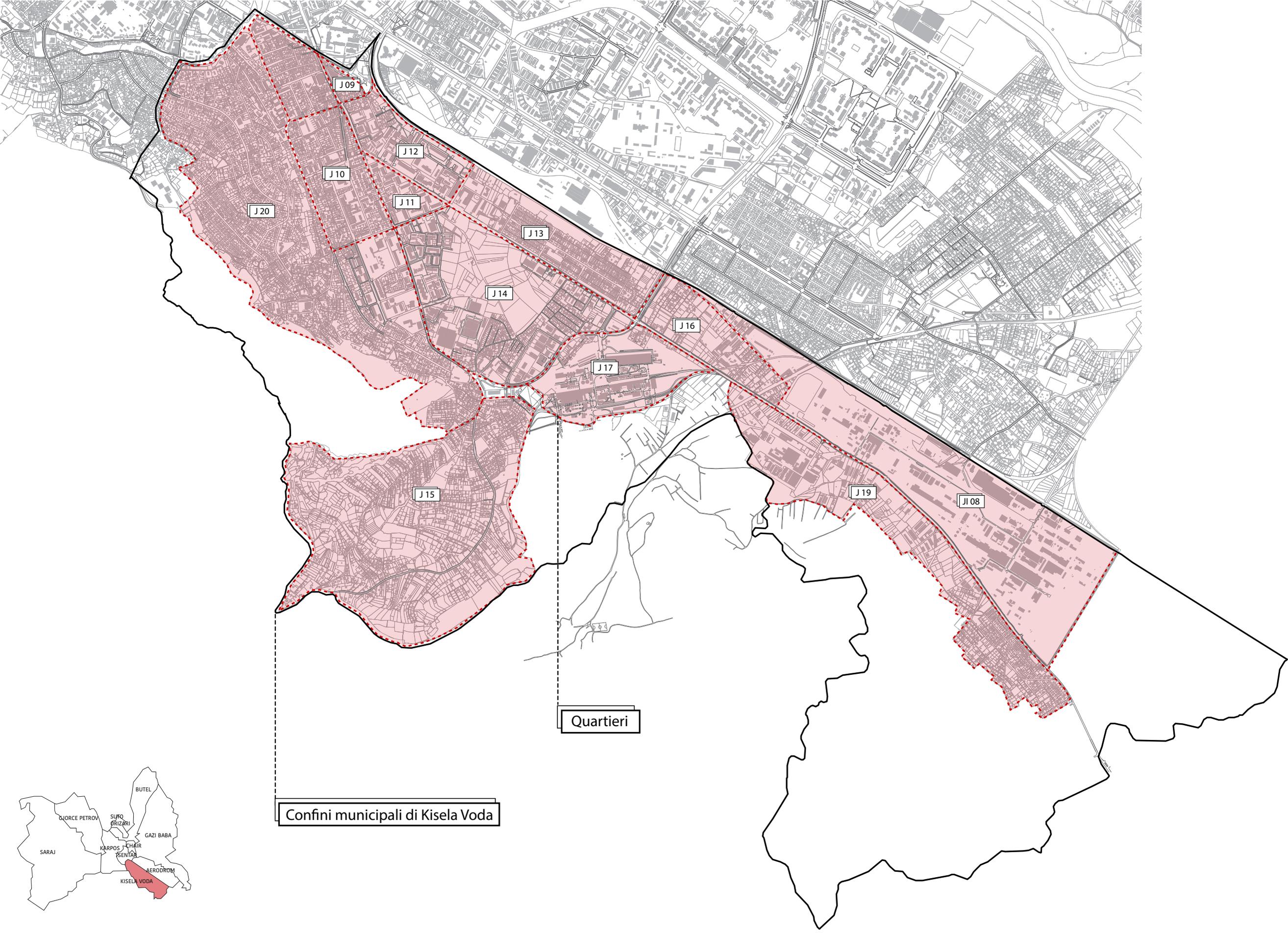
Con l'indipendenza della Repubblica di Macedonia e l'adozione della nuova Costituzione, si tennero le prime elezioni multipartitiche, che abbandonarono il sistema monopartitico socialista e introdussero la democrazia parlamentare multipartitica. In conformità con questa volontà dei cittadini, dopo le elezioni dell'11 giugno 1991, fu istituita la prima Assemblea multipartitica del Comune di Kisela Voda, il massimo organo di autogoverno locale [20].



Nel settembre 1996 fu approvata la Legge sulla Nuova Divisione Territoriale della Repubblica di Macedonia, che istituì 123 comuni e la città di Skopje con un'Assemblea Cittadina, partendo dai precedenti 34. Tre nuovi comuni nacquero dal comune di Kisela Voda: Zelenikovo, Studenicani e Sopište. Come già spiegato nel paragrafo 1.1 Macedonia del Nord [21], nell'agosto 2004, l'Assemblea della Repubblica di Macedonia adottò la Legge sull'Organizzazione Territoriale dell'Autogoverno Locale nella Repubblica di Macedonia [22], in base alla quale sarebbero stati istituiti 84 comuni con nuovi diritti e competenze. In base a questa legge, il nuovo Comune di Aerodrom nacque dal Comune di Kisela Voda, i cui confini includono Gorno e Dolno Lisice [20].

▲
040 Kisela Voda. Dalla pubblicazione Pelagonija 1975.

041 Nella pagina seguente: cartografia che rappresenta la Municipalità di Kisela Voda, con divisione interna dei quartieri. Rielaborazione degli autori.



Confini municipali di Kisela Voda

Quartieri



1.3.3 DUP

Per quanto riguarda il Piano urbanistico dettagliato (DUP) questo è soggetto a un estratto del GUP a livello locale. I piani urbanistici a livello locale sono di competenza dei comuni; la città di Skopje è responsabile solo del GUP per la città di Skopje (NALAS, 2009).

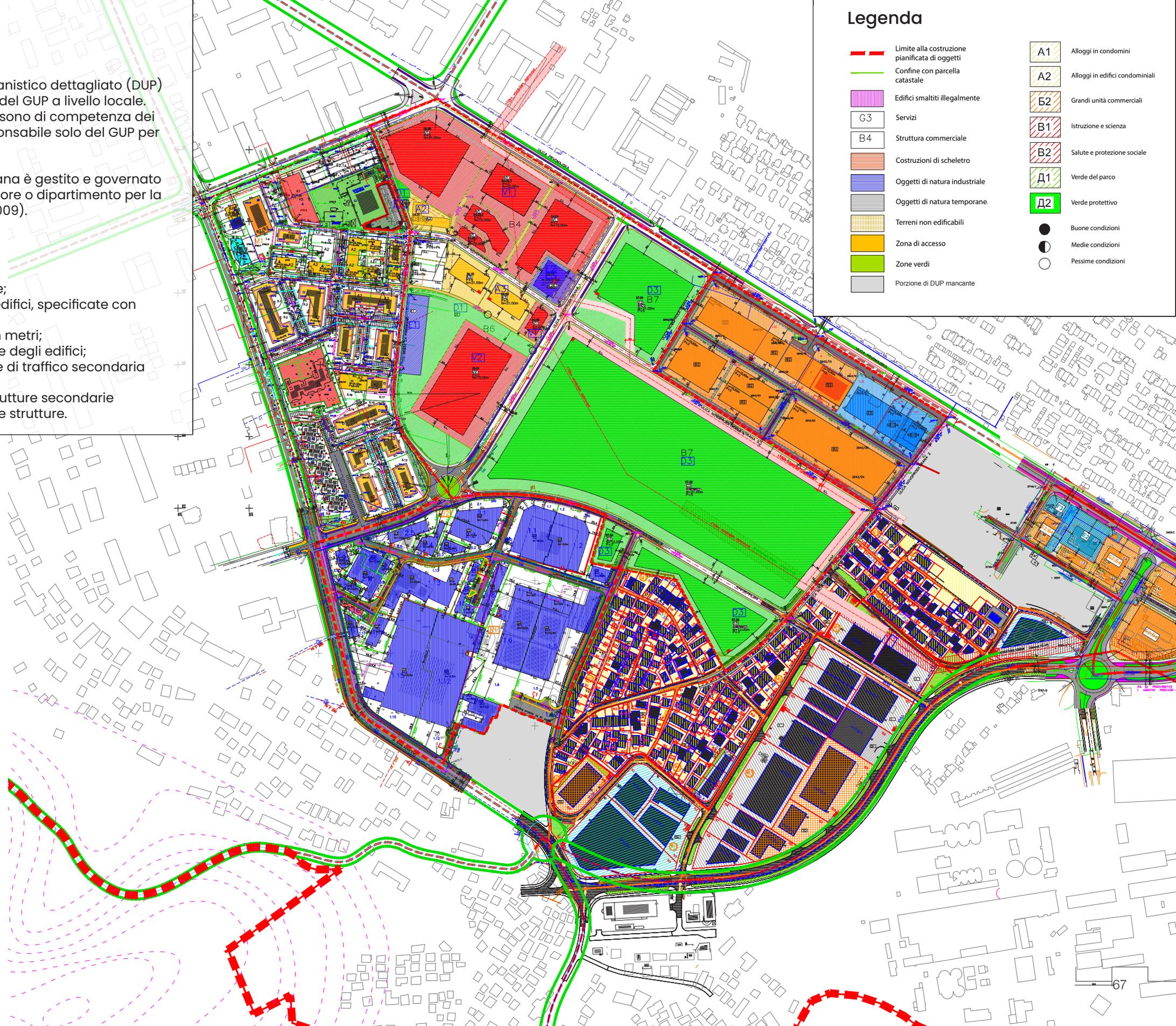
Il processo di pianificazione urbana è gestito e governato dai comuni attraverso il loro settore o dipartimento per la pianificazione urbana (NALAS, 2009).

Il DUP contiene:

- Confini dell'ambito pianificato;
- Linee di confine;
- Particelle del terreno edificabile;
- Superfici per la costruzione di edifici, specificate con linee di costruzione;
- Altezza massima degli edifici in metri;
- Destinazione d'uso del terreno e degli edifici;
- Soluzione pianificata per la rete di traffico secondaria con soluzione di livellamento;
- Soluzioni pianificate per infrastrutture secondarie comunali e di telecomunicazione strutture.

Legenda

	Limite alla costruzione pianificata di oggetti		A1	Alloggi in condomini
	Confine con parcella catastale		A2	Alloggi in edifici condominiali
	Edifici smaltiti illegalmente		B2	Grandi unità commerciali
	Servizi		B1	Istruzione e scienza
	Struttura commerciale		B2	Salute e protezione sociale
	Costruzioni di scheletro		D1	Verde del parco
	Oggetti di natura industriale		D2	Verde protettivo
	Oggetti di natura temporane		●	Buone condizioni
	Terreni non edificabili		○	Medie condizioni
	Zona di accesso		○	Pessime condizioni
	Zone verdi			
	Porzione di DUP mancante			



042 ►
DUP J14, da dwg fornito.



044



043

Edificio in costruzione nella municipalità di Kisela Voda. Skopje, Febbraio 2025. Fotografia personale.

044

Fronte esterno di una delle barracks nella municipalità di Kisela Voda. Skopje, Febbraio 2025. Fotografia personale.



046 Parco localizzato al confine tra la municipalità di Kisela Voda e Aerodrom. Skopje, Febbraio 2025. Fotografia personale.



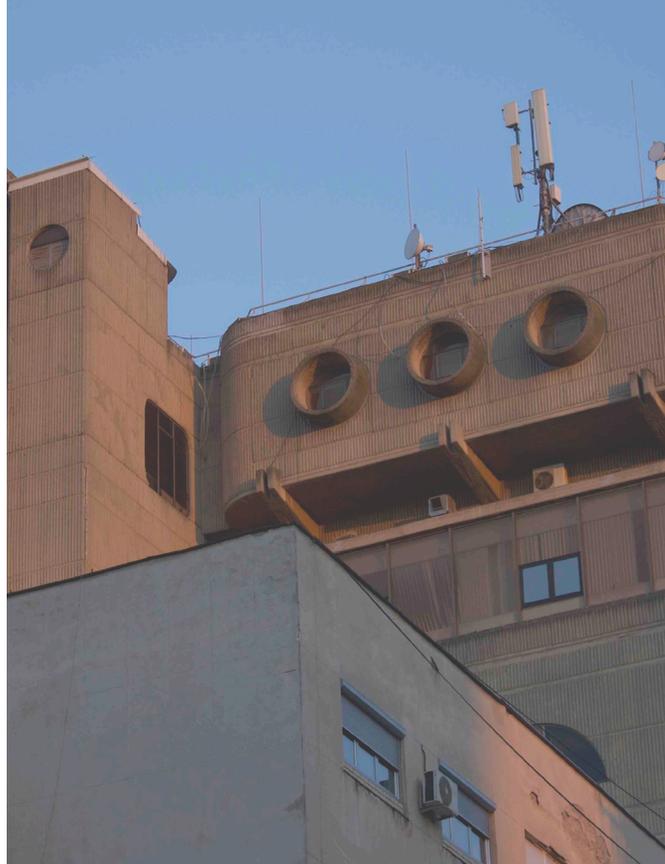
047 Edificio residenziale unifamiliare, sullo sfondo fabbricato in costruzione. Skopje, Febbraio 2025. Fotografia personale.

045

Fronte esterno di una delle barracks nella municipalità di Kisela Voda. Skopje, Febbraio 2025. Fotografia personale.

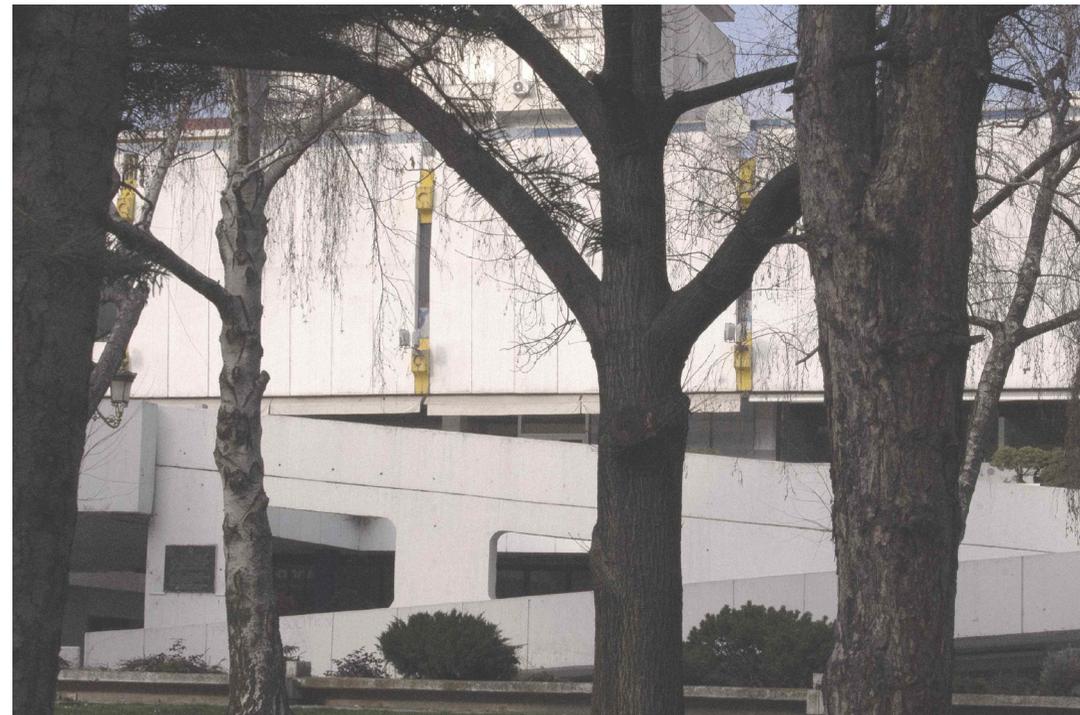
050 ▶

Edificio Telekom e Poste macedoni, Skopje. Marzo 2025, Skopje. Fotografia personale.



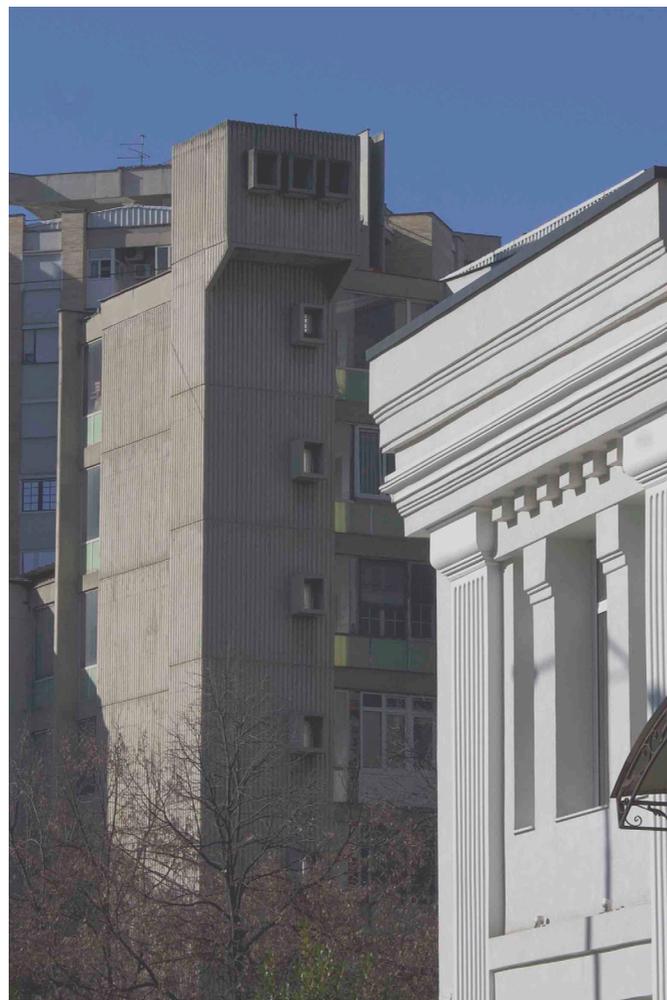
Centro commerciale cittadino di Skopje. Skopje, Marzo 2025. Foto personale.

052



▲ 048

Edificio Telekom e Poste macedoni. Marzo 2025, Skopje. Fotografia personale.



049 ▶

City wall, visto da Via Dame Gruev. Marzo 2025, Skopje. Fotografia personale.



▲ 051

Porta Macedonia, vista dal Centro commerciale cittadino di Skopje. Skopje, Marzo 2025. Foto personale.



▲
053
Museo di Arte Contemporanea.
Skopje, Aprile 2025. Fotografia
personale.



◀ 054 Moschea Mustafa Pasha.
Skopje, Aprile 2025.
Fotografia personale.

Mercato nell'Old Bazar.
Skopje, Aprile 2025.
Fotografia personale.

056



055 ▶
Fortezza di Skopje.
Skopje, Aprile 2025. Fotografia
personale.



▲
057 Vetrina di un barbiere nell'Old Bazar.
Skopje, Aprile 2025.
Fotografia personale.

1.4 Mercato immobiliare: dal socialismo al libero mercato

[23] EBRD Transition Report 2023-24, sulle transizioni post-socialiste e il settore abitativo.

[24] Dati ufficiali Banca Nazionale della Macedonia del Nord (NBRNM) sull'indice dei prezzi residenziali.

[25] Bloomberg Adria, report su risparmio e mercato immobiliare in Macedonia del Nord (2023).

[26] Dati ufficiali Banca Nazionale della Macedonia del Nord (NBRNM) sull'indice dei prezzi residenziali. [NBRNM Housing Price Index].

La traiettoria di Skopje riflette il percorso—rapido e spesso accidentato—delle città post-socialiste europee: dal patrimonio pubblico e dalla regolazione amministrata, alla proprietà privata diffusa e a un mercato immobiliare trainato da sviluppatori, credito e aspettative dei compratori. La cornice comune dei paesi in transizione è quella indicata dai rapporti EBRD: privatizzazione accelerata dello stock, ritiro dello Stato dalla produzione diretta, nuova scarsità di edilizia sociale e una qualità del costruito molto diseguale tra quartieri e cicli edilizi [23].

In Macedonia del Nord, la liberalizzazione dei primi anni '90 ha favorito il passaggio di grandissima parte degli alloggi da proprietà "sociale" a privata; sul piano giuridico, negli anni successivi si sono via via consolidati i diritti reali, le regole per il condominio e il quadro autorizzativo per costruire. Questa sequenza normativa, insieme ai processi di urbanizzazione e alle nuove filiere di sviluppo, ha spostato il baricentro decisionale dal settore pubblico al mercato, ridefinendo tempi, attori e rischi dei progetti residenziali (Struyk e Raymond 2020).

In parallelo, un altro tassello—con caratteristiche tipicamente post-socialiste—ha inciso in modo visibile sulla forma urbana: le ondate di legalizzazione delle costruzioni abusive, che hanno regolarizzato ampie porzioni di aree irregolari, soprattutto ai margini o negli interstizi del costruito storico. Queste misure hanno reso commerciabili immobili prima "bloccati", influenzando disponibilità, prezzi e densità in diversi quartieri di Skopje (Tsenkova e Sasha. 2012). Sul fronte dei prezzi, il quadro recente conferma una discontinuità: nel decennio pre-pandemico la crescita è stata moderata; nel post-2020 l'indice dei prezzi residenziali di Skopje ha accelerato con forza. La banca centrale (NBRNM) pubblica la serie ufficiale dei prezzi residenziali, base empirica di molte analisi; il profilo post-pandemico è confermato anche dai dataset BIS/FRED che replicano la stessa serie e consentono confronti storici e internazionali [24]. Fino al periodo pre-pandemico, i prezzi degli appartamenti a Skopje erano aumentati in modo contenuto, ma la situazione è cambiata drasticamente nel periodo post-pandemico [25].

Lo studio Higher prices, smaller spaces: correlation between apartment prices and architectural practices in Skopje condotto da professori della Facoltà di Ingegneria Civile e Architettura di Skopje, mostra che, dopo un periodo pre-pandemico caratterizzato da incrementi contenuti, i prezzi degli appartamenti a Skopje sono aumentati sensibilmente dal 2020; gli autori richiamano i dati della Banca Nazionale della Macedonia del Nord [26] e riportano un incremento complessivo 2020-2023 pari a +38,47% come contesto macro della trasformazione tipologica osservata nello studio (Zinoski et al., 2024).

La stretta e inevitabile correlazione tra agenti immobiliari, costruttori residenziali e prezzi degli appartamenti fa sì che gli studi di architettura, continuino a essere influenzati da questi fattori e producano costantemente nuove tipologie e progetti architettonici che soddisfino tutti gli stakeholder. Per soddisfare tutte le esigenze che prevalgono, trarre vantaggio dalla pressione di una vendita più facile e veloce, la tipologia degli appartamenti viene costantemente ridotta, e con essa gli standard di comfort e design. Ad esempio nei bilocali e trilocali recenti, gli ambienti principali risultano sensibilmente ridotti e, per contenere i metri quadrati, spazi dedicati come cucina, ripostigli o terrazze vengono talvolta eliminati o assorbiti nella zona giorno (Zinoski et al., 2024). La municipalità di Kisela Voda presenta un patrimonio abitativo eterogeneo per epoca di costruzione e stato di ristrutturazione. La raccolta sistematica di inserzioni pubbliche consente di stimare prezzi di offerta €/m² e canoni, distinguendo tra nuovo e usato e annotando dotazioni (ascensore, posto auto) e stato manutentivo. Tali dati, pur non sostituendo fonti amministrative, ci aiutano a capire le aspettative del mercato locale e sono utili a integrare le serie ufficiali, spesso rilasciate con ritardo [27].

City Center & Debar Maalo
1.600 – 3.000 €/mq

Karpos
1.400 – 2.000 €/mq

Aerodrom
1.400 – 1.800 €/mq

Vodno
1.600 – 3.000 €/mq

Kozle, Taftalidze, and Kapistec
1.600 – 2.000 €/mq

Gazi Baba
1.200 – 1.500 €/mq

Kisela Voda
1.536 €/mq

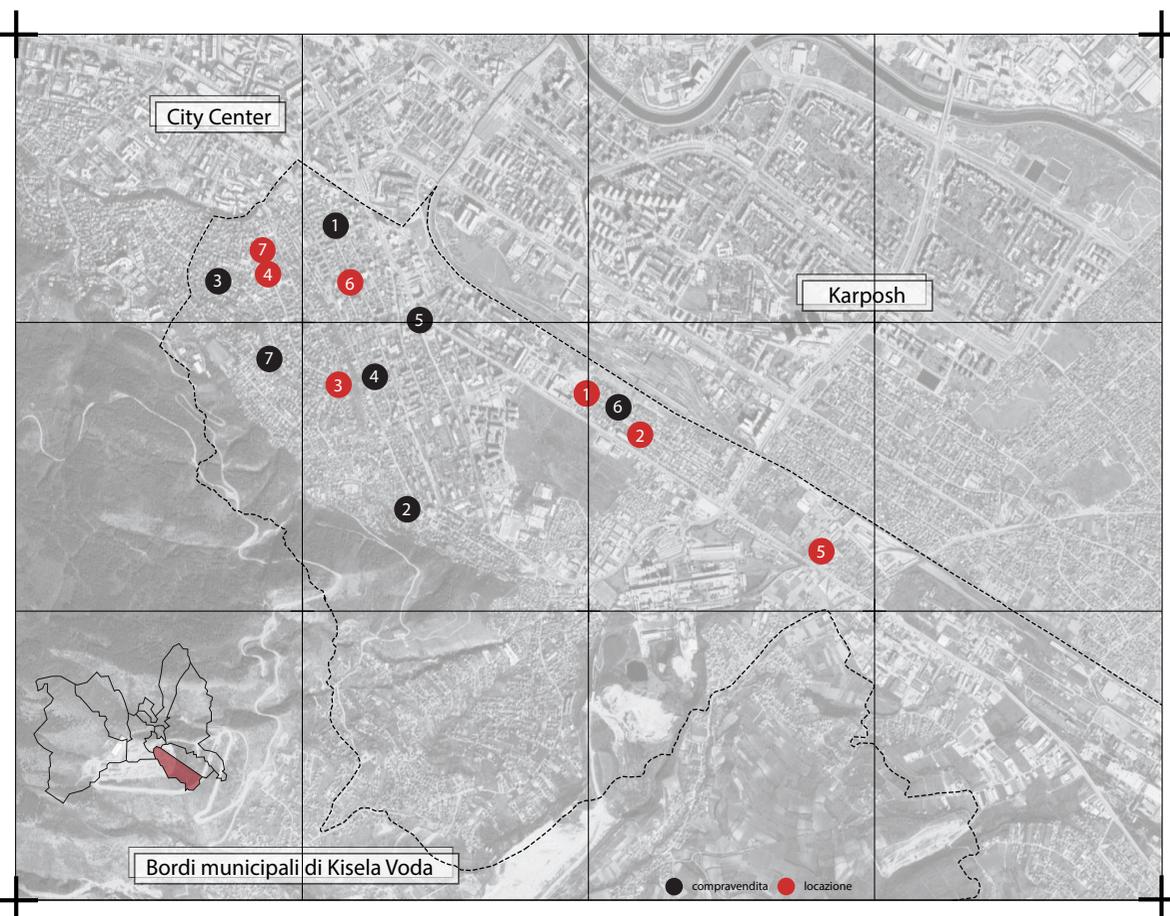
Fonte: Banca Nazionale della Repubblica di Macedonia, 2023.
[<https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/north-macedonia?currency=USD>]

[27] Raccolta sistematica di inserzioni immobiliari e dati di mercato locale (Kisela Voda).

Fonte: piattaforme immobiliari macedoni (es. Pazar3.mk, Reklama5.mk) usate come base empirica per stime €/m².

Nel caso di Kisela Voda, i dati di mercato locali confermano le tendenze generali osservate a livello cittadino e nazionale: valorizzazione sensibile del nuovo (o del ristrutturato profondo), sconto sull'usato con finiture datate, rendimenti lordi da locazione ancora competitivi su tagli medio-piccoli e prossimità ai poli di servizio e ai corridoi di mobilità. Questa lettura "dal basso" permette di valutare quanto e come la pressione dei prezzi si traduca, nella pratica, in scelte progettuali e in differenziali di prezzo tra micro-zone del municipio [27]. Per le compravendite abbiamo calcolato il prezzo unitario (€/m²); per le locazioni il canone unitario (€/m²/mese). I risultati sono letti per taglio (bilocali, trilocali...), per stato dell'immobile (nuovo, ristrutturato, usato) e, quando possibile, per micro-zona interna al municipio.

058 Localizzazione immobili.



Compravendita appartamenti - Municipalità Kisela Voda

n.	anno di costruzione	prezzo richiesto	mq	prezzo al mq	n. camere	n. bagni	grado di conservazione	fonte
1	2007	95.500.000 €	77	1.240€	1	2	ristrutturato	https://www.square.mk/en/skopje-apartments-for-sale/2259/ultima-cons.13/08/2025
2	2007	140.000.000 €	72	1.944€	3	2	ristrutturato	https://www.square.mk/en/skopje-apartments-for-sale/2235/ultima-cons.13/08/2025
3	2024	133.000.000 €	66	2.015€	2	1	nuova costruzione	https://www.square.mk/en/skopje-apartments-for-sale/2246/ultima-cons.13/08/2025
4	2012	132.000.000 €	66	2.000€	2	1	ristrutturato 2019	https://www.square.mk/en/skopje-apartments-for-sale/2243/ultima-cons.13/08/2025
5	2012	92.000.000 €	68	1.353€	2	1	ristrutturato	https://www.square.mk/en/skopje-apartments-for-sale/2017/ultima-cons.13/08/2025
6	1963	38.000.000 €	45	844€	1	1	ristrutturato	https://www.square.mk/en/skopje-apartments-for-sale/2049/ultima-cons.13/08/2025
7	2013	95.000.000 €	70	1357€	2	1	ristrutturato	https://www.square.mk/en/skopje-apartments-for-sale/2024/ultima-cons.13/08/2025

Kisela Voda

1.536 €/mq

060 Tabella 1

Locazione appartamenti - Municipalità Kisela Voda

n.	canone mensile richiesto	canone annuale lordo	mq	n. camere	n. bagni	grado di conservazione	fonte
1	190	2.280 €	45	1	1	ristrutturato	https://tinyurl.com/m8zws5vf/ultima-cons.13/08/2025
2	350	4.200 €	69	2	2	nuova costruzione	https://tinyurl.com/2s35y463/ultima-cons.13/08/2025
3	299	3.588 €	44	1	1	recente costruzione	https://tinyurl.com/mudw27m6/ultima-cons.13/08/2025
4	350	4.200 €	73	2	1	nuova costruzione	https://tinyurl.com/46e7ckuf/ultima-cons.13/08/2025
5	299	3.588 €	50	2	1	non ristrutturato	https://tinyurl.com/3yayf8m/ultima-cons.13/08/2025
6	330	3.960 €	46	1	1	ristrutturato	https://tinyurl.com/heary7m/ultima-cons.13/08/2025
7	270	3.240 €	46	1	1	ristrutturato	https://tinyurl.com/jw7nsf9/ultima-cons.13/08/2025

Rendimenti medi da locazione

Kisela Voda

7,00 €/mq

060 Tabella 2

1.5 Eredità storiche e frammentazione fondiaria: la questione della proprietà

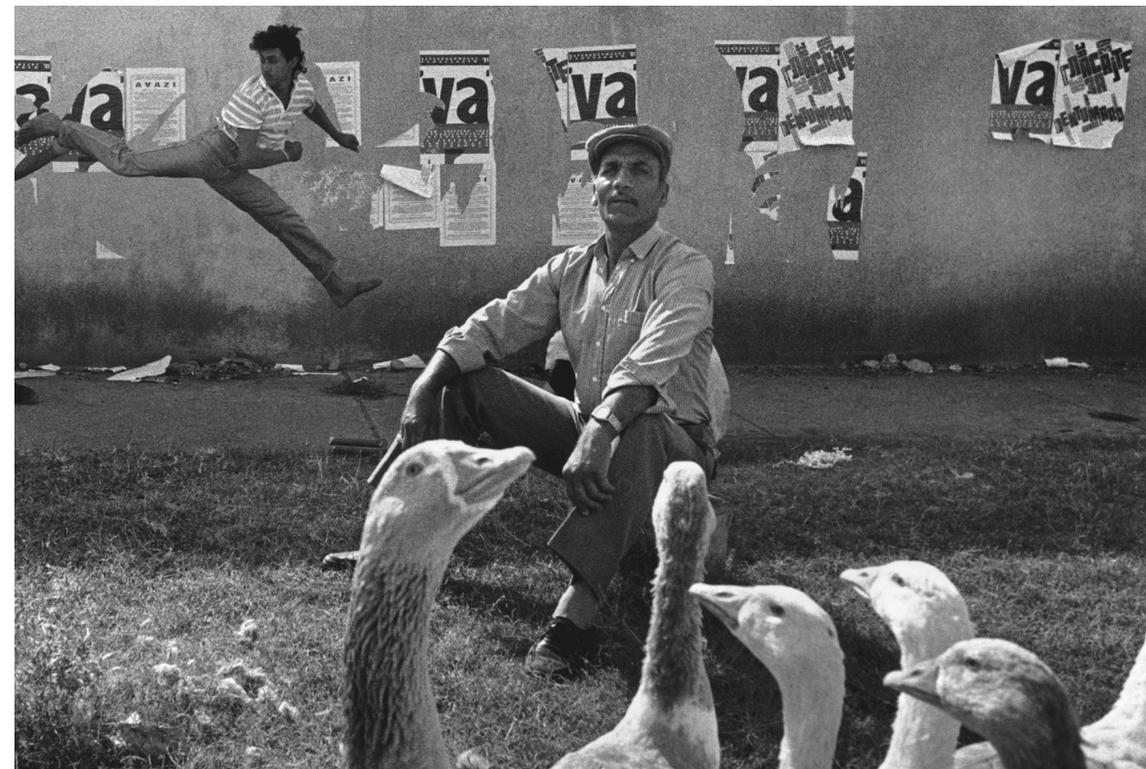
[28] Food and Agriculture Organization of the United Nations, agenzia specializzata delle Nazioni Unite, creata nel 1945 per guidare gli sforzi internazionali nella lotta alla fame, migliorare la nutrizione e la produttività agricola, e favorire lo sviluppo rurale. [https://www.britannica.com/]

La trasformazione urbana di Skopje è un argomento complesso che non si può davvero capire senza tenere in considerazione la delicata questione della proprietà fondiaria. La situazione attuale è il frutto di una lunga storia di stratificazioni politiche e sociali.

Questa situazione ha radici profonde nelle grandi riforme agrarie del XX secolo. Tra il 1919 e il 1941, il Regno di Jugoslavia ha portato avanti una delle più ampie redistribuzioni di terra in Europa sud-orientale, espropriando circa 1,9 milioni di ettari per destinarli a coloni serbi e montenegrini, molti dei quali erano veterani di guerra. Questo processo, oltre a cercare di garantire una maggiore equità sociale, aveva anche obiettivi demografici e di controllo politico, alterando gli equilibri etnici e territoriali, in particolare in regioni come la Macedonia del Vardar (Jovanović, 2015).

Nel secondo dopoguerra, la Repubblica Socialista Federale di Jugoslavia promosse una nuova ondata di collettivizzazione, trasferendo la terra a cooperative agricole e aziende statali. Sebbene meno rigido rispetto al modello sovietico, il sistema jugoslavo portò a un ulteriore riassetto del suolo, favorendo piccole proprietà familiari accanto a forme di gestione collettiva (Milošević 2022).

Con l'indipendenza della Macedonia nel 1991 e la transizione verso un'economia di mercato, si è verificata una terza fase di trasformazione, caratterizzata da una rapida privatizzazione non sempre supportata da adeguati strumenti normativi e catastali. Questo ha prodotto una nuova ondata di frammentazione, con appezzamenti piccoli, non contigui e difficili da valorizzare (Hartvigsen, 2015).



Negli ultimi anni, il governo macedone ha avviato programmi di land consolidation in ambito agricolo, con il supporto della FAO [28], ottenendo alcuni risultati significativi in termini di razionalizzazione della proprietà. In alcune municipalità, il numero medio di lotti per azienda agricola è stato ridotto da 7,3 a 3,4 (Hartvigsen et al., 2023).

Tuttavia, l'estensione di tali strumenti al contesto urbano si scontra con un quadro normativo ancora inadeguato e con la scarsità di strumenti operativi per gestire la complessità amministrativa e le relazioni tra soggetti pubblici e privati (Van Dijk, 2003).

▲
061 Manifesti per il referendum sull'indipendenza in Macedonia, 1991. (Nikos Economopoulos, Magnum/Contrasto).

2. Kisela Voda: voci, bisogni, possibilità

[1] *Program Guidelines*, International Competition for Rasadnik (2022), Comune di Kisela Voda, Skopje.



▲ 062 Skopje, marzo 2025.
Fotografia personale

Ci sono luoghi la cui trasformazione sembra rimanere in sospeso. Rasadnik è uno di questi posti. È un'area urbana strategica, ben visibile a chi attraversa Skopje, ma quasi invisibile nei piani di sviluppo. Come vedremo, è localizzata nella municipalità di Kisela Voda, il suo potenziale è stato riconosciuto da tempo, eppure qualcosa continua a bloccarne l'attivazione.

Negli anni, si sono susseguiti piani mai approvati, tentativi parziali di rigenerazione e promesse politiche che non hanno mai preso forma (Velevska et al., 2023). Alla base di questo stallo ci sono fragilità istituzionali, strumenti urbanistici rigidi, interessi contrastanti e una struttura fondiaria estremamente frammentata (Staletović, 2024). Inoltre, c'è una crescente opposizione da parte dei cittadini, che hanno contestato proposte percepite come imposte o speculative, chiedendo un ruolo attivo nella definizione del futuro del quartiere (Nursery of Opportunities, 2020).

In questo contesto, più che una soluzione immediata, Rasadnik sembra richiedere un'apertura. Non un piano tradizionale, ma un gesto capace di rompere l'immobilismo: rendere visibile ciò che è stato ignorato, riattivare narrazioni e riportare attenzione su uno spazio marginalizzato (Kohlmann e Kline, 2017). Il concorso internazionale indetto nel 2022 dalla municipalità di Kisela Voda, si inserisce in questa logica: non come risposta definitiva, ma come un invito collettivo a immaginare ciò che è possibile per questo quartiere.

Tutto ciò riflette una condizione di incertezza generale, in cui la complessità dei problemi richiede approcci esplorativi, capaci di agire anche in assenza di informazioni complete o di scenari prevedibili (Midgley et al., 2004). In questo senso, Rasadnik si presenta come un terreno di sperimentazione, dove il progetto deve fungere da strumento critico piuttosto che da soluzione definitiva. I bisogni che emergono non si limitano a un semplice programma funzionale.

Quest'area ha inoltre un grande significato per i cittadini: il vivaio, il paesaggio agricolo, i percorsi interrotti dell'urbanizzazione. Come riportato in uno dei documenti principali attraverso cui il bando è stato presentato: riattivare quest'area significa confrontarsi con un patrimonio materiale e simbolico che resiste e che può diventare una risorsa per nuove forme di vivere gli spazi cittadini [1].

Tuttavia questo implica anche affrontare la frammentazione del contesto, dove le trasformazioni devono rimanere flessibili e adattive, capaci di accogliere la complessità (Rogoś, 2019). Nei paragrafi che seguono proveremo a dare forma a questi bisogni, attraverso l'analisi del bando, delle sue richieste e delle proposte selezionate, con il fine di definire una prima immagine di questo ritaglio di città.

2.0 Rasadnik: i tentativi di pianificazione



▲ 063 Bozza del piano del 2016

Il quartiere di Rasadnik appartenente alla municipalità di Kisela Voda, è uno dei tanti spazi urbani dimenticati di Skopje, sospesi tra il passato socialista, le dinamiche di mercato e le incertezze amministrative. Quest'area, conosciuta come J14 nel piano urbanistico, è da tempo considerata strategica, ma non è mai riuscita a entrare davvero nel processo di pianificazione.

Il Comune di Kisela Voda, negli ultimi 9 anni, ha proposto due piani di urbanizzazione per il Rasadnik e un concorso internazionale nel 2022 con due tentativi, conclusosi nel 2023. La bozza del piano, realizzato nel 2016 (fig. 063), prevedeva che lo spazio vuoto dell'asilo nido fosse destinato

prevalentemente ad alloggi residenziali, non vi era l'aggiunta di nessun tipo di edifici per destinazioni pubbliche, e questo destò lo scontento dei cittadini (Koneski, 2021). A causa dell'elevata densità degli edifici e dell'incongruenza con i dati ricavati dal GUP, nonché del gran numero di reazioni pubbliche, la bozza del piano è stata restituita dal Ministero dei Trasporti e delle Comunicazioni.

Dopo tre anni, nel 2019, la municipalità ha proposto un nuovo piano da adottare (Koneski, 2021), in parte migliorato per la qualità degli spazi pubblici (fig. 064), con diverse posizioni per la realizzazione di parchi locali, percorsi pedonali tra edifici residenziali e corridoi verdi. In questa bozza di DUP (2019), in relazione allo spazio libero rimanente dell'Asilo Nido, si prevedeva un ambiente urbano prevalentemente monofunzionale, con solo alloggi prevedendo ulteriori 14.700 nuovi residenti. Questo sfruttamento massimo dell'area per la costruzione di edifici residenziali crea uno spazio urbano che perde la sua scala umana, privo di luce, di penetrazione dell'aria e di spazio pubblico. Si perdono inoltre la memoria e il verde di questo territorio urbano [2], rivendicati dai cittadini che organizzarono diverse proteste, in particolare l'iniziativa civile Rasadnik of Opportunities fu molto attiva e riuscì a bloccare l'adozione del Piano Urbanistico Dettagliato portando avanti le richieste di almeno un 40% di verde pubblico nell'area, garage multipiano, asili nido, campi sportivi, parchi giochi, scuole, un policlinico e piste ciclabili [2].

[2] Si faccia riferimento all'articolo *THE NURSERY as the last stronghold in the battle for SKOPJE*, Filip Koneski, 2020



▲ 064 Bozza del piano del 2019

Vediamo come nonostante le buone intenzioni di rigenerare il quartiere di Rasadnik, la municipalità si trova di fronte a sfide evidenti: un'amministrazione fragile, strumenti urbanistici superati o troppo rigidi, e una proprietà estremamente frazionata. In questo contesto la trasformazione urbana rimane un obiettivo desiderato, ma difficile da raggiungere con le risorse e le competenze attualmente disponibili.

“Stiamo chiedendo un concorso internazionale per una soluzione concettuale per la discarica di Rasadnik, con tre soluzioni proposte. Abbiamo presentato una richiesta al sindaco per coprire completamente l'attuazione di quel concorso concettuale, almeno il 40% di verde, garage multipiano per risolvere il caos.”

-Laze Tripkov, professore e componente di Rasadnik of Opportunities



◀ 065 Proteste da parte dell'iniziativa Rasadnik of Opportunities.

L'attuale sindaco Orce Gjorgjievski era parte dell'organizzazione civile, *Rasadnik of Opportunities*, e successivamente al periodo in cui ci furono le proteste civili, vinse le elezioni e divenne sindaco della municipalità di Kisela Voda portando avanti le richieste per pubblicare il Bando di Concorso Internazionale nel 2022 proposte dall'Iniziativa. Il concorso ha avuto come obiettivo finale la selezione di una soluzione che potesse costituire la base per la preparazione della documentazione urbanistica e progettuale di Rasadnik (Koneski, 2021).



066 Frame 2 del video
'Crumpled City 2.0'
esposizione



067 Frame 2 del video
'Crumpled City 2.0'
esposizione

068 Frame 3 del video
'Crumpled City 2.0'
esposizione



Installazione fisica 069
dell'esposizione Crumpled City 2.0,
di Igor Sekovski, visibile nel museo
di arte contemporanea, Skopje.
Marzo 2025, fotografia personale.



Игор Сековски / Igor Sekovski;
Стуткан град 2.0 / Crumpled City 2.0;
Esposizione nel Museo di Arte
Contemporanea, Skopje.

Ispirandosi alle teorie di Henri Lefebvre, in particolare al suo libro "La produzione dello spazio", Igor Sekovski ha creato l'installazione "Crumpled City 2.0". Quest'opera è composta da due sezioni: la prima è una teca di vetro piena di resti accartocciati di vecchi piani urbanistici, mescolati con nuovi piani di sviluppo urbano (DUP). Questa fusione mette in luce la sovrapposizione tra trame storiche e progetti contemporanei, offrendo un'immagine concreta dei vari strati che formano lo spazio urbano. La teca, colma di bozze e planimetrie, rappresenta visivamente l'incontro tra passato e presente nella costruzione della città, invitando lo spettatore a riflettere sul legame tra memoria urbana e le trasformazioni in atto.

2.1 Un supporto dall'esterno

È proprio in questo contesto che la Municipalità ha deciso di un concorso internazionale: un metodo esterno, capace di portare nuove forme di progetto in un sistema stagnante. Il concorso non è concepito come una naturale continuazione del DUP né come un passaggio procedurale interno, ma piuttosto come un atto autonomo, intenzionalmente aperto e alleggerito, in grado di generare visioni anche senza garanzie di realizzazione [3]. Possiamo interpretarlo come un tentativo di riattivare la narrazione: un modo per riportare Rasadnik sulla mappa politica e progettuale della città.

Questa strategia mette in luce una dinamica ricorrente nel contesto di Skopje. Come ha evidenziato Branimir Staletović (2024), la città si trova in una condizione cronica di "cattura istituzionale", dove l'urbanistica è costantemente influenzata da interessi politici instabili, conflitti giurisdizionali e strumenti poco efficaci. In queste situazioni, l'apparato municipale spesso agisce per tentativi, cercando soluzioni alternative rispetto al sistema normativo ufficiale. La scelta di ricorrere a un concorso rientra in questa logica: rappresenta un atto di apertura temporanea, una sorta di sospensione del normale funzionamento della pianificazione.

Tuttavia, non si tratta solo di una strategia tecnica. Il concorso ha anche un significato comunicativo e politico-simbolico, come evidenziano Kohlmann e Kline (2017) parlando delle recenti pratiche di rebranding urbano in Macedonia. In un contesto in cui la fiducia nella pianificazione tradizionale è in calo, eventi pubblici e concorsi diventano opportunità per mostrare la volontà di cambiamento, anche quando non ci sono risorse operative reali.

[3] *Competition Document, International Competition for Rasadnik, 2022.*



Come dimostrano vari studi sul patrimonio moderno della città, luoghi come Rasadnik non sono semplicemente infrastrutture da riempire, ma veri e propri campi simbolici dove il progetto acquista un significato politico (Velevska et al., 2023). La scelta di lanciare un concorso può quindi essere interpretata come un tentativo di risemantizzazione: riportare immaginazione, attenzione e potenziale economico su un'area che finora è rimasta invisibile.

In un saggio sui paesaggi culturali di Skopje, Agata Anna Rogoś (2019) sottolinea una tensione strutturale tra "confini amministrativi rigidi e paesaggi sociali" in movimento: una dicotomia che solo strumenti flessibili e sperimentali come i concorsi riescono a superare.

Nei prossimi paragrafi, verrà illustrato il caso studio di Rasadnik, esplorando il contesto che ha reso possibile l'invito a presentare proposte in occasione del concorso, le peculiarità dell'area e i progetti scelti. Ma tutto parte da qui: una municipalità che, consapevole dei propri limiti, decide di avvalersi di uno strumento esterno per rientrare nel gioco della trasformazione urbana.

▲
070 Fotografia della presentazione dei progetti realizzati per il Concorso Internazionale per Rasadnik. Municipalità di Kisela Voda.

2.2 Il caso studio: l'area di Rasadnik

[4] International Competition for Rasadnik, 2022.

[5] Informazioni tratte dal GUP della città di Skopje. Si faccia riferimento al paragrafo 1.1.3, figura 039, p. 60-61.

[6] Rasadnik in macedone e serbocroato significa "vivaio", inteso come area destinata alla coltivazione e sperimentazione di specie vegetali.

[7] Si faccia riferimento al paragrafo 1.1, p. 44.

[8] *Competition Document*, International Competition for Rasadnik, 2022.

L'area di Rasadnik rappresenta oggi uno degli ultimi grandi spazi verdi rimasti nella città di Skopje. Situata lungo un importante corridoio infrastrutturale e adiacente ad assi residenziali consolidati, la zona si configura come un nodo urbano strategico per lo sviluppo della capitale macedone [4].

All'interno del Piano Urbanistico Generale (GUP), l'area è classificata come quartiere J14 [5].

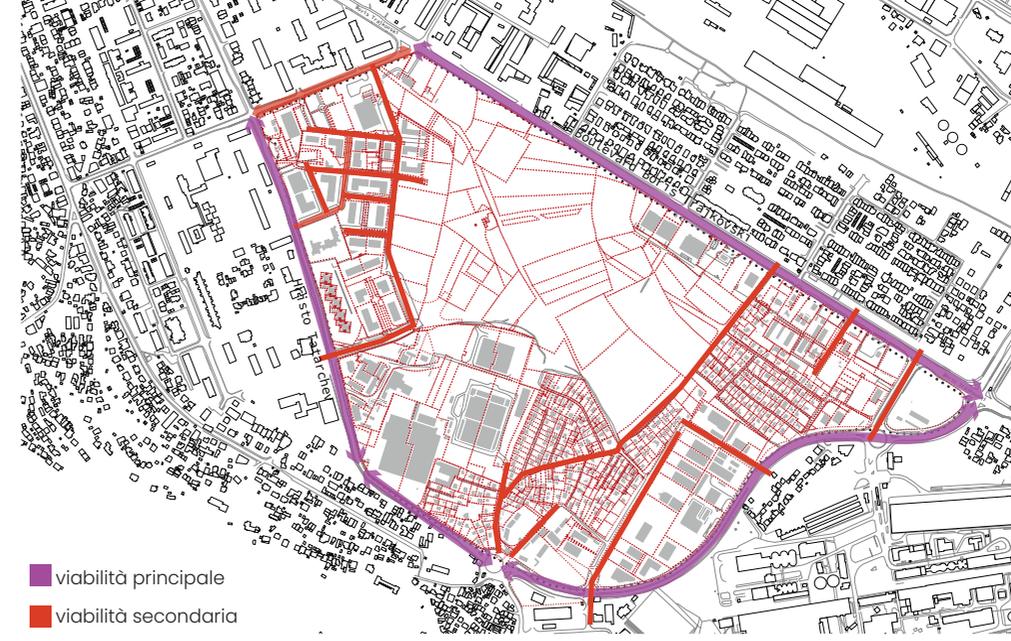
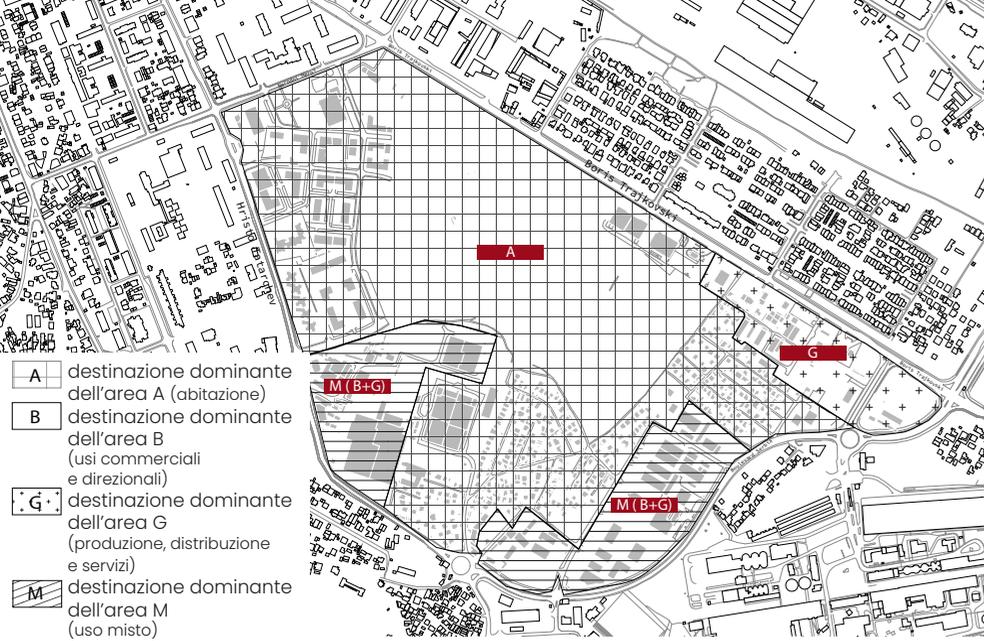
Il nome "Rasadnik" ha origini slave, utilizzato in macedone e serbocroato, e significa "vivaio" [6]. Questo dettaglio etimologico mette in luce la funzione originale dell'area, che era legata a un vivaio agro-botanico attivo fin dagli anni '30, durante il Regno di Jugoslavia [7].

Oggi, il termine è diventato il nome proprio del luogo, portando con sé la memoria storica dell'uso del suolo per la coltivazione e la diffusione di piante e colture sperimentali. Questo vivaio, situato nel cuore della zona, ha anche avuto un ruolo educativo, essendo parte delle attività dell'Istituto di Agraria della Ss. Cyril and Methodius University di Skopje, che ora non è più attivo [8]. Il frutteto, con le sue diverse specie arboree, continua a essere un elemento paesaggistico importante e rappresentativo della storia del luogo.



071 ►

Ortofoto dell'area di Rasadnik



scala 1:15000
 073 Analisi della viabilità dell'area.

072 Estratto del GUP: focus area di Rasadnik.

In questa porzione di città, il GUP distingue diversi usi del suolo, classificati secondo le categorie A, B, G e M, che corrispondono rispettivamente a destinazioni abitative, di servizio, di gestione pubblica e miste. L'estratto del GUP riguardante l'area di Rasadnik (fig. 072) evidenzia, con un dettaglio specifico sull'area di Rasadnik, tali suddivisioni funzionali.

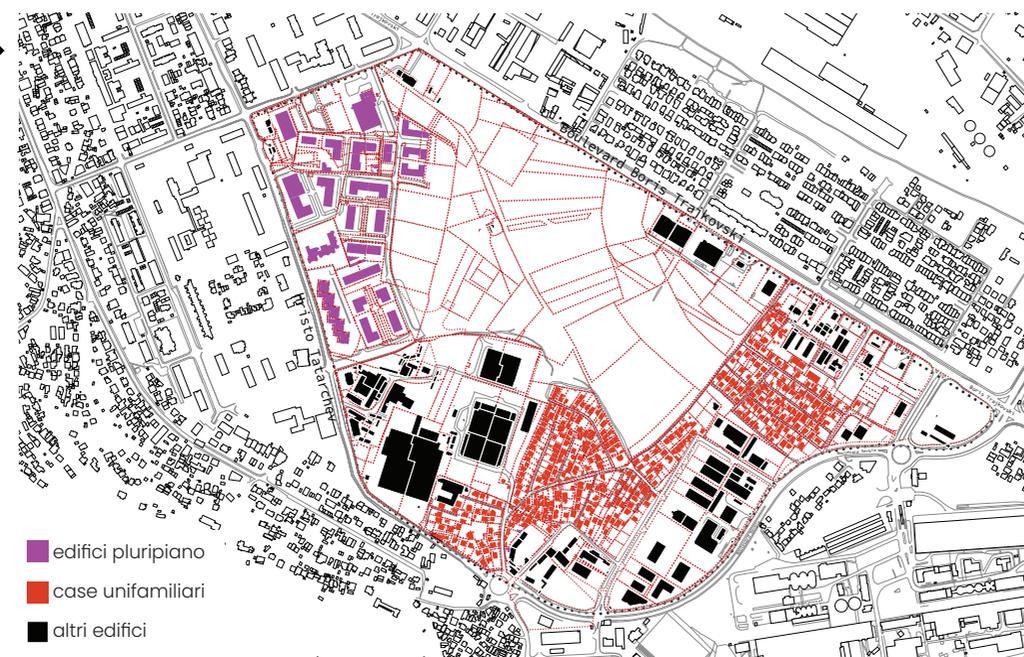
Il quartiere J14, situato nella parte sud-est della capitale macedone, si distingue per i suoi confini ben definiti, grazie a margini esterni ben definiti (fig. 073). A ovest, troviamo il boulevard Boris Trajkovski, una delle principali vie della città che collega il centro con i quartieri più lontani. A est, invece, si estende Hristo Tatarchev, un'altra strada di grande traffico che funge da limite sia naturale che infrastrutturale. Queste due arterie non solo separano J14 dagli altri quartieri, ma garantiscono anche un'ottima accessibilità, facilitando i collegamenti rapidi con il resto della città.

All'interno dell'area si distingue una composizione architettonica variegata (fig. 074): nella sua parte occidentale si trovano edifici residenziali a più piani, sviluppati secondo il Piano regolatore generale del 2002 e il piano dettagliato successivo per la località di Rasadnik. Qui si possono trovare anche servizi come un asilo, una palestra, negozi e una stazione di servizio (fig. 075). I margini settentrionali, orientali e meridionali dell'area sono occupati da insediamenti residenziali più disomogenei.

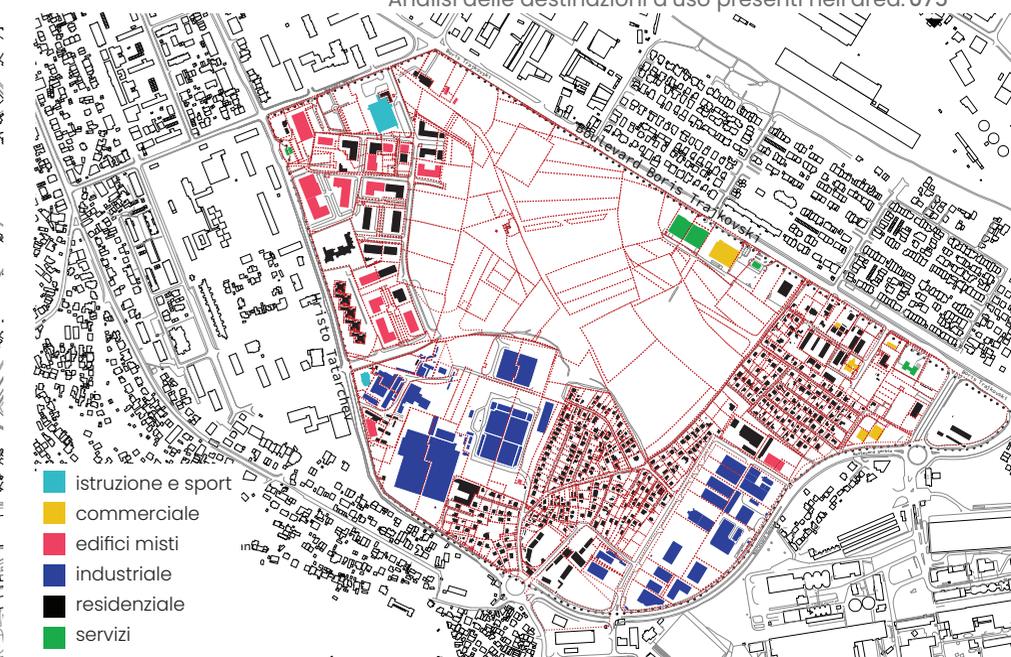
Come vedremo il bando di concorso tiene conto di questi aspetti nella descrizione dell'area, con il fine di fornire una visione il più possibile realistica dell'area.

074 Analisi della morfologia del costruito dell'area.

scala 1:15000

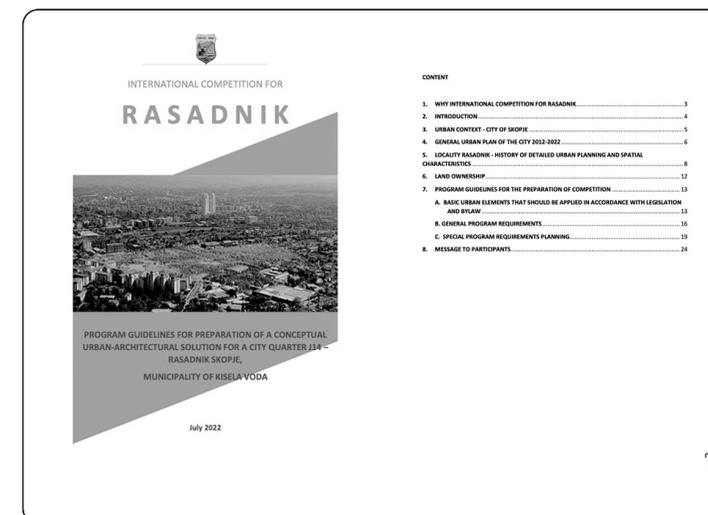
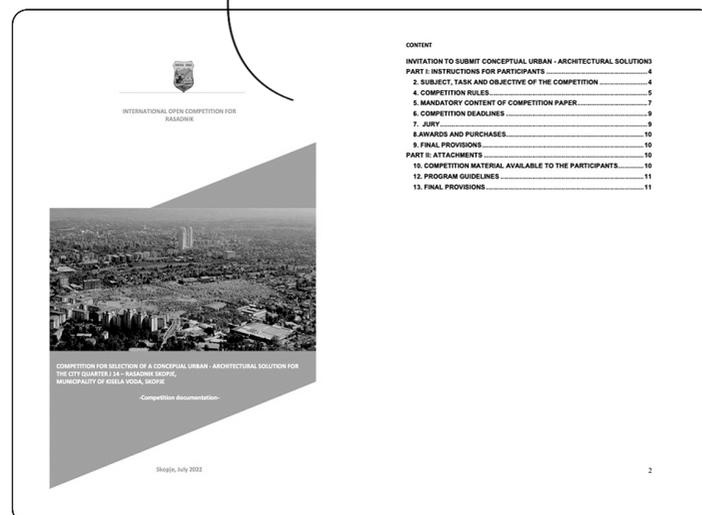


Analisi delle destinazioni d'uso presenti nell'area.075



2.3 Un invito a immaginare

<u>BANDO</u>	CONCORSO INTERNAZIONALE APERTO (MUNICIPALITÀ DI KISELA VODA, SKOPJE) PER IL QUARTIERE J14 - RASADNIK
<u>OBIETTIVO</u>	TRASFORMARE AREA EX-INDUSTRIALE E INSEDIAMENTI INFORMALI IN QUARTIERE RESIDENZIALE VERDE, SOSTENIBILE E DI QUALITÀ
<u>PARTECIPANTI</u>	LAUREATI IN ARCHITETTURA/URBANISTICA; AMMESSI TEAM MULTIDISCIPLINARI E STUDENTI
<u>ELABORATI</u>	RELAZIONE, INDICATORI URBANISTICI, PLANIMETRIE, SEZIONI, VISTE 3D, MAGGIOR DETTAGLIO PER ZONA 1
<u>PREMI</u>	1° 15.000 €, 2° 8.000 €, 3° 3.000 €, MENZIONE 2.000 €
<u>SCADENZE</u>	CONSEGNA 11/11/2022, RISULTATI 30/12/2022
<u>MATERIALI FORNITI</u>	BASI GEODETICHE, ESTRATTI PIANI, DATI CATASTALI, FOTO/VIDEO



Come citato in precedenza, la spinta allo sviluppo del Concorso Internazionale è arrivata dall'Iniziativa civile nel 2022 [19]. Il bando di concorso è stato presentato attraverso due documenti principali: Competition Document e le Program Guidelines, che nel corso della tesi verranno così citati.

Esaminando questo materiale, possiamo chiarire le richieste progettuali e le idee che hanno spinto la Municipalità di Kisela Voda a esplorare nuove possibilità per quest'area (fig. 077).

Questi documenti rappresentano una prova concreta della volontà di cambiamento: le intenzioni dell'amministrazione si traducono in linee guida, richieste specifiche ed elenchi di materiali da produrre. Sono strumenti sia tecnici che politici, che delineano i passi necessari per avviare un vero processo di trasformazione urbana, trasformando aspirazioni e visioni in indicazioni pratiche.

[9] Si faccia riferimento al paragrafo 2.0, p. 82.

CONTESTO

ULTIMA GRANDE AREA VERDE DI KISELA VODA, STORICAMENTE UIVALE AGRICOLO; 82 HA, PROPRIETÀ MISTA PUBBLICA/PRIVATA

FINALITÀ

NUOVO CENTRO LOCALE CON FUNZIONI PUBBLICHE (SCUOLA, ASILO, SPORT, CULTURA), RESIDENZE, COMMERCIO E AMPLO PARCO CENTRALE (≥ 30+HA)

DIVISIONE DELL'AREA IN ZONE

ZONA 1 - NUCLEO CENTRALE, URBAN PARK-FOREST, FUNZIONI PUBBLICHE E RESIDENZIALI
ZONA 2 - RICONVERSIONE AREA ECONOMICA/INDUSTRIALE
ZONA 3 - RIQUALIFICAZIONE TESSUTO RESIDENZIALE INFORMALE
ZONA 4 - EDIFICATO RECENTE MANTENUTO

LINEE GUIDA

DENSITÀ 300 AB/HA, VERDE MINIMO 20% PER LOTTO, MIX TIPOLOGIE ABITATIVE, PERCORSI PEDONALI/CICLABILI, BUFFER TRA USI INCOMPATIBILI, PRIORITÀ MOBILITÀ DOLCE

CRITERI DI QUALITÀ

PRESERVARE ELEMENTI STORICI E PAESAGGISTICI, ALTA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE, SOCIALE ED ECONOMICA

▲ 077 Schemi che riportano le informazioni fornite da ciascun documento: Competition Document e Program Guidelines.

2.2 Objective and task of the project:

The implementation of the international competition is meant to be a continuation of a forgotten tradition, conforming to the international standards, as well as the efforts of the Municipality of Kisela Voda to improve urban planning, while taking into account the public interests related to the environment, with an ultimate goal to find the best possible solution for the citizens, the land owners and the wider society.

The international competition ought to bring fresh ideas for the highest quality, sustainable urban-architectural arrangement of this space, which will ensure humane, healthy living as well as environmental protection.

The competition is an extremely complex urban-architectural task, the end goal of which is to choose a solution that will be the basis for the preparation of urban planning documentation. The quality expected from the contribution of this open call ought to fulfill the great expectations of all interested stakeholders for whom this project is intended. In short, it is an opportunity, at a partially abandoned industrial location, zone of informal settlement and untidy area of Rasadnik, a place which resides deeply in the memories of older citizens of the area and presents exceptional spatial qualities, to design a solution for an urban residential community with all the necessary accompanying contents immersed in greenery, following the highest urban-architectural standards and the principles of sustainability for balanced economic, social and ecological development.

- MIGLIORARE LA PIANIFICAZIONE URBANA IN BASE AGLI INTERESSI PUBBLICI LEGATI ALL'AMBIENTE
- TROVARE LA MIGLIORE SOLUZIONE POSSIBILE PER CITTADINI, PROPRIETARI TERRIERI E SOCIETÀ
- IDEE INNOVATIVE PER UNA PIANIFICAZIONE URBANA ED ARCHITETTONICA SOSTENIBILE
- CITTÀ SOSTENIBILE
- VITA SANA E UMANA PER I CITTADINI

Кисела Вода: Гласови, потреби, можности.

ИЗЈАВИ 02

Come vedremo nei paragrafi successivi, il bando di concorso non solo delinea obiettivi generali per la trasformazione urbana, ma specifica anche alcune richieste dettagliate riguardo alla realizzazione del progetto. A questo fine, all'interno dei documenti di concorso appena illustrati allega il documento catastale dell'area di Rasadnik (fig. 079).

In conclusione, il quadro complessivo emerso dal Concorso Internazionale è caratterizzato da una notevole complessità sia operativa che progettuale, come evidenziato nello schema generale che segue (fig. 080). Questo processo è stato avviato dal Municipio di Kisela Voda, in risposta a una forte mobilitazione della comunità che ha chiesto di ripensare l'area J14. Il concorso ha richiesto la creazione di un progetto concettuale per la pianificazione urbana e una soluzione architettonica in grado di rispondere alle necessità del territorio, offrendo un'identità urbana chiara e accessibile per i cittadini.

Numerosi gruppi, sia nazionali che internazionali, hanno preso parte al concorso, le cui proposte sono state esaminate da una giuria composta da rappresentanti dell'amministrazione locale e delle università di Skopje e Torino. Tre progetti sono stati premiati, con due di essi che hanno conquistato il primo posto. È interessante notare che tutte le spese di partecipazione sono state sostenute dai progettisti, poiché la stazione appaltante non ha coperto i costi per la preparazione e la presentazione dei lavori.

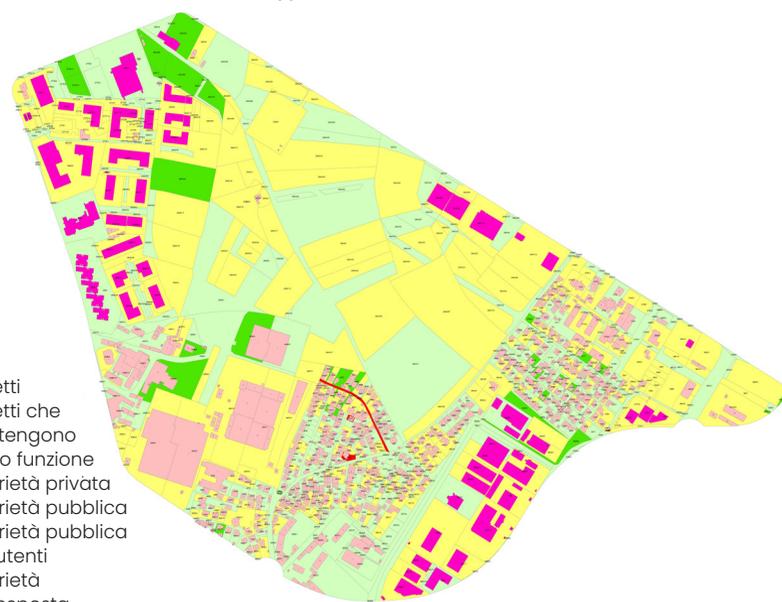
Al centro di questo processo ci sono le richieste espresse dalla committenza, che evidenziano la natura complessa della trasformazione in atto. Le proposte dovevano rispondere alle esigenze di vari attori coinvolti, ognuno con posizioni di partenza diverse e talvolta in conflitto, ma uniti dalla ricerca di migliori condizioni di vita. La vera sfida, quindi, è riuscire a soddisfare una pluralità di aspettative attraverso un progetto che integri miglioramento urbanistico, sostenibilità ambientale, innovazione progettuale e qualità della vita urbana.

In questo contesto, il concorso non è stato solo un momento tecnico o progettuale, ma un vero e proprio tentativo di costruire una visione condivisa per il futuro dell'area, aprendo la strada a un processo di trasformazione che rimane aperto, complesso, ma assolutamente necessario.

▲
078 Estratto dal Competition Document, International Competition for Rasadnik, 2022, p. 4.

Lo schema (fig. 078) riassume le principali necessità emerse dallo studio dei documenti del concorso internazionale per l'area di Rasadnik. Il primo obiettivo è quello di migliorare la pianificazione urbana, tenendo conto dell'interesse pubblico e ponendo particolare attenzione alle questioni ambientali. In secondo luogo, c'è l'urgenza di identificare soluzioni condivise e inclusive, in grado di rispondere contemporaneamente alle esigenze di cittadini, proprietari terrieri e della società nel suo insieme. Il terzo punto sottolinea l'importanza di proporre idee innovative per una pianificazione urbana e architettonica sostenibile, capaci di reinterpretare il sito in modo contemporaneo. In generale, si richiede una visione complessiva orientata alla creazione di una città sostenibile, capace di affrontare le sfide ambientali e sociali del nostro tempo. Infine, si evidenzia la necessità di garantire una vita urbana sana e umana per i cittadini. In un contesto fortemente inquinato come quello di Skopje – e in particolare nel municipio di Kisela Voda, vicino a diverse aree industriali – il tema della salute pubblica e della qualità della vita diventa centrale.

РАСАДНИК - J14



◀ 079
Carta catastale dell'area di Rasadnik allegata all'interno del documento Program Guidelines, International Competition for Rasadnik, 2022, p. 12.

scala 1:15000

Видливиот град.

Zona industriale parzialmente abbandonata, insediamento informale e area caoticamente sviluppata di Rasadnik.

ARCHITETTURA / URBANISTICA

Progetto concettuale di pianificazione urbana.

Soluzione architettonica per il quartiere cittadino J14 - Rasadnik, Skopje.

Chi deve soddisfare?

Le esigenze di
> tutti gli stakeholder,
> compresi cittadini,
> proprietari,
> investitori,
> utenti e altri.

Ognuno ha le proprie esigenze e un diverso punto di partenza, con opinioni apparentemente opposte, ma con lo stesso obiettivo: garantire migliori condizioni di vita.

Richieste complesse

Municipalità di
Kisela Voda
Skopje

Giuria

1. Prof. Ognen Marina
2. Prof. Massimo Crotti
3. Prof. Mishko Ralev
4. Dia Natasha Vichevska
5. Dia Dragan Stojanov
6. Dia Dove Arsovska
7. Dia Cyril Dimeski
8. Dr. Irena Marencheva Mitrevski
9. Dr. Slavce Trpeski

TIPO DI CONCORSO
Concorso Internazionale

ENTE
APPALTANTE

Richieste

TEAM DI
PROGETTAZIONE

COSTI

Hanno partecipato gruppi internazionali e nazionali.

Tre vincitori, due gruppi a pari merito per il primo posto.

L'operatore economico sostiene tutti i costi relativi alla preparazione e alla presentazione del progetto concettuale.
L'amministrazione aggiudicatrice non è responsabile di tali costi, indipendentemente dallo svolgimento e dall'esito della procedura di selezione del progetto concettuale.

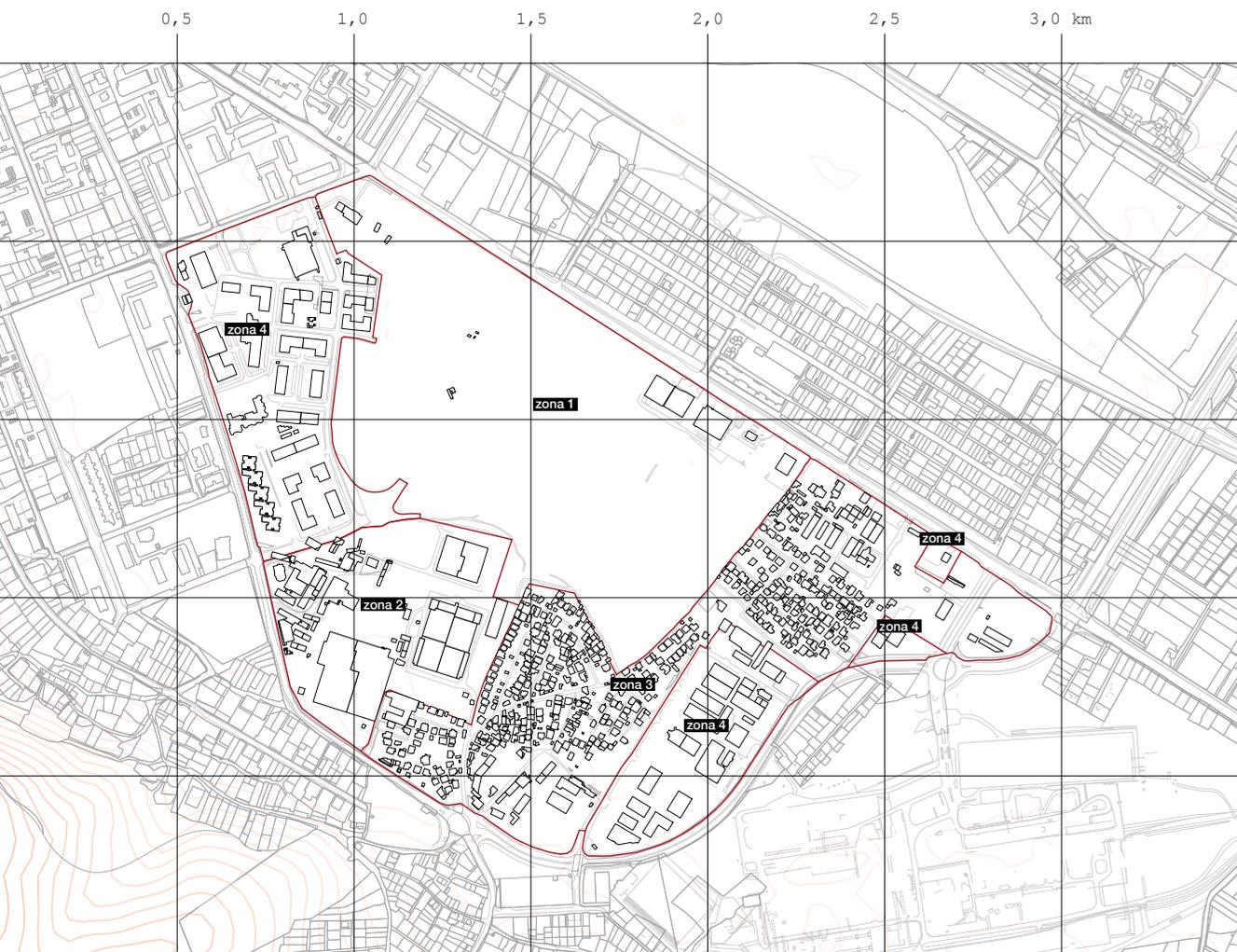
- Migliorare la pianificazione urbana in accordo con gli interessi pubblici legati all'ambiente.
- Trovare la migliore soluzione possibile per i cittadini, i proprietari terrieri e la società in generale.
- Idee innovative per una pianificazione urbana e architettonica sostenibile.
- Vita sana e a misura d'uomo per i cittadini.
- Tutela dell'ambiente.

2.4 Esplorare il bando di concorso

Nella presentazione proposta all'interno delle Program Guidelines, un aspetto chiave è la suddivisione dell'area di Rasadnik in quattro zone, che verranno descritte secondo quanto riportato all'interno del documento Program Guidelines.

Questa differenziazione in zone (fig. 081), proposta all'interno del bando di concorso, risponde sia alle diverse destinazioni d'uso richieste dal polo di Rasadnik, sia al livello di intervento necessario per ciascuna area.

081 Cartografia dell'area che riporta la suddivisione in zone proposta all'interno del concorso.



Zona 1

[il cuore del progetto]



superficie 23,59 ha

[10] Si faccia riferimento al documento *Program Guidelines*, International Competition for Rasadnik, 2022, p. 21-22.

Proponendo la divisione dell'area di Rasadnik in zone differenti, in particolare per questa prima zona, si richiede di mantenere e sviluppare ulteriormente l'Istituto Agrario, di posizionare strutture religiose e di localizzare servizi educativi come asilo e scuola [10].

Questo frammento è senza dubbio la spinta alla base del concorso: rappresenta l'elemento centrale di un'oasi verde che ha ispirato la ricerca di nuove idee progettuali. Si estende per circa 25 ettari ed è sede del vivaio che dà il nome all'intera area: un'area ancora verde nel cuore della municipalità, oggi in gran parte trascurata ma profondamente radicata nella memoria collettiva degli abitanti di Kisela Voda.

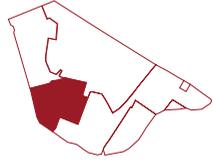
Le richieste per questa zona sono chiare: non basta pianificare, è necessario articolare idee che mantengano viva la memoria del luogo, ma che al contempo permettano un utilizzo sensato di questo grande vuoto urbano, che funge da filtro tra aree residenziali, commerciali ed ex industriali, rappresentate dalle altre tre zone definite dal bando. L'obiettivo è trattarlo come una foresta urbana capace di affrontare le sfide climatiche, diventando uno spazio per attrezzature pubbliche specifiche, come una scuola primaria e un asilo nido. Un ruolo centrale è quello dell'Istituto Agrario dell'Università di Skopje, ancora presente nell'area. Il bando richiede infatti di preservare le strutture, riconoscendo il valore della sua storia e proponendo un ampliamento sotto forma di giardino botanico.

L'idea di base esposta dal bando è quella di uno spazio destinato a funzioni legate all'università, che si integri con il disegno al suolo di spazi pubblici. Infine, si sottolinea la necessità di sviluppare una dimensione residenziale, lasciando libertà rispetto ai possibili modelli abitativi, con presupposti di: edilizia a impatto zero, tipologie miste, spazi aperti destinati all'interazione e alla socialità, mobilità dolce e parcheggi sotterranei. L'obiettivo definito dal bando per la zona 1 è ripensare questo spazio come un luogo ben progettato, inclusivo e sostenibile.

Le altre zone: completamento del mosaico
Le zone indicate nel bando come 2, 3 e 4 sono elementi chiave per realizzare un progetto urbano che si integri armoniosamente con l'ambiente circostante. Ognuna di queste aree, con le sue peculiarità, gioca un ruolo fondamentale nel creare un equilibrio tra le visioni future e le realtà già esistenti. Ciascuna di esse presenta questioni distinte: dalla riconversione di spazi produttivi alla rigenerazione di contesti residenziali vulnerabili. Queste aree sono destinate a completare il disegno urbano, collegando funzioni, tempi e paesaggi, e permettendo una visione coerente e inclusiva dello sviluppo dell'intero quartiere.

Zona 2

[tra dismissione e riuso adattivo]



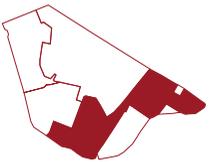
superficie 9,88 ha

Questa zona è attualmente occupata da edifici commerciali e produttivi a un piano, alcuni dei quali sono in stato di abbandono o inattività. Storicamente, quest'area ha ospitato attività artigianali, magazzini e piccole industrie leggere; oggi, molti di questi spazi sono inutilizzati e rappresentano un'importante opportunità di rigenerazione. Il bando incoraggia un approccio aperto, invitando i progettisti a immaginare nuove economie urbane che possano emergere dalla riconversione di quest'area.

Tra le opzioni suggerite ci sono il riuso creativo del patrimonio industriale, la creazione di spazi ibridi come coworking, laboratori, fablab, mercati o spazi culturali, e l'insediamento di attività legate all'innovazione e alla sostenibilità. Si sottolinea l'importanza di valorizzare la memoria del luogo, specificando che la reinterpretazione dell'architettura esistente da parte dei progettisti potrebbe avere un significato profondo per l'intera area di Rasadnik. Quest'area si estende per circa 10 ettari ed è l'unica tra le zone rimanenti che non ha requisiti specifici di progetto in termini di destinazioni d'uso.

Zona 3

[ricucire un tessuto complesso]



superficie 20,6 ha

Questa zona ospita un insediamento residenziale informale, composto da edifici unifamiliari, che possono essere di uno o due piani, costruiti senza una pianificazione condivisa. Molti di questi edifici sono stati successivamente legalizzati, ma il contesto generale è segnato da infrastrutture carenti o insufficienti, accessi inadeguati e una frammentazione urbana evidente. Il bando sottolinea innanzitutto la delicatezza di questo contesto e richiede un progetto che migliori la situazione senza eliminare ciò che già esiste, integrando nuovi interventi residenziali di qualità.

Si tratta quindi di lavorare con un approccio di "cucitura urbana", che tenga conto delle dimensioni umane, dei ritmi di vita locali e della necessità di creare spazi pubblici di vicinato, considerando anche un intervento urbano mirato a sviluppare una mobilità dolce, attualmente assente. Questa area può quindi essere sfruttata per proporre soluzioni che uniscano i vantaggi della vita di quartiere, una densità abitativa contenuta e la presenza di spazi verdi. L'estensione è di 20,6 ettari ed è specificamente delimitata all'area residenziale nota come quella delle "barracks", che rappresenta il tipo abitativo predominante.

La zona 4 si presenta come la più frammentata e dispersa di tutte. Non è un'area continua, ma è composta da diverse sub-aree già urbanizzate, ognuna con le proprie funzioni residenziali, commerciali e infrastrutturali. Qui troviamo edifici realizzati secondo i piani regolatori precedenti (Ivanovski, 2008): una scuola d'infanzia, una stazione di servizio e complessi abitativi già completati.

Zona 4

[collegamenti e completamenti]



superficie 19,75 ha

Questa zona è ormai consolidata, e per questo motivo il concorso non richiede interventi drastici, ma piuttosto un lavoro delicato di ricomposizione e connessione. È fondamentale sviluppare un progetto che eviti l'isolamento di queste aree, promuovendo invece una rete efficiente di percorsi pedonali, ciclabili e carrabili, per migliorare l'accessibilità e valorizzare lo spazio pubblico.

La situazione attuale di questa zona riflette un contesto esistente che non deve essere alterato, e con cui l'intero progetto deve interagire. Infatti, quest'area già ospita funzioni e dinamiche urbane attive: il compito qui è quindi quello di integrare le nuove idee progettuali con l'esistente.

**Le richieste del bando:
un quadro generale**

Oltre a queste indicazioni specifiche, i documenti del concorso offrono un insieme di linee guida generali, riassumibili nel quadro presentato nello schema 082, che racchiudono le principali direzioni progettuali richieste dalla municipalità.

Si identificano le seguenti categorie:

preservazione [comprendente i temi citati da bando che riprendono il concetto di memoria del sito]; innovazione [legata alla tematica di sostenibilità ambientale]; tipologie [che riassume le richieste rispetto alla scelta di trasformazioni diverse a seconda di zone e tematiche che caratterizzano la progettazione dell'area]; qualità dello spazio pubblico [che riassume al suo interno gli obiettivi principali del bando di concorso]

Queste spaziano dall'integrazione dell'Istituto Agrario e dalla valorizzazione della memoria storica del Rasadnik, fino alla promozione di strategie ambientali e di riuso adattivo, alla varietà tipologica e funzionale del masterplan e, infine, alla definizione di spazi pubblici accessibili e ben attrezzati, in grado di garantire qualità ambientale e sociale.

082 ▶

Schema riassuntivo
dei criteri espressi da
bando di concorso

Preservazione:	Integrazione dell'Istituto Agrario esistente Valorizzazione dei pozzi e della memoria di Rasadnik
Innovazione:	Uso di energie rinnovabili e strategie ambientali Flessibilità d'uso degli spazi Intervento di adaptive reuse [strutture ex industriali, zona 2]
Tipologie:	Varietà tipologica nel masterplan Considerazione delle condizioni fondiarie Uso misto e ibridazione di funzioni
Qualità:	Spazi per l'interazione sociale Presenza di arredo urbano e attrezzature pubbliche Ombreggiamento e microclima

2.4.1 I progetti architettonici selezionati

Al concorso internazionale per Rasadnik hanno partecipato cinque studi di progettazione, scelti attraverso una procedura aperta indetta dal Comune di Kisela Voda. Tutti i progetti presentati sono stati ammessi alla valutazione finale e, al termine del processo di selezione, la giuria ha deciso di premiarli tutti, assegnando due primi premi ex aequo e tre riconoscimenti in base a criteri di merito e coerenza progettuale:

083 ▶

Classifica dei vincitori all'interno del Concorso Internazionale.

1° classificati	J14/1	—	Vincitore 1 (a)
	J/14/2	—	J/14/2
2° classificato	J14/3	—	J14/3
3° classificato	J14/4	—	J14/4
n.c.	J14/5	—	J14/5

I cinque progetti offrono una visione diversificata del sito J14 e affrontano in modi unici le sfide sollevate dal bando: la trasformazione del vivaio in un parco urbano, la ricucitura del tessuto esistente, la mobilità sostenibile e l'integrazione tra memoria e innovazione.

Nelle schede che seguono, i progetti vengono descritti e analizzati con attenzione alle scelte morfologiche, funzionali e simboliche. La varietà delle proposte non solo riflette la complessità del sito, ma evidenzia anche la volontà del concorso di avviare un confronto internazionale sulle possibili forme di rigenerazione urbana per un quartiere ancora sospeso tra passato e futuro. I progetti sono ordinati in ordine di premiazione, riportati ciascuno con il titolo fornito dai progettisti al momento della consegna e i relativi materiali presentati. Inoltre la descrizione riportata è stata rielaborata a partire dai documenti di concorso presentati dagli stessi partecipanti, tra cui era richiesta una descrizione testuale del procedimento progettuale.

Le proposte progettuali sono arrivate alla commissione di giuria in forma anonima e sono state poi nominate secondo l'ordine di classifica stabilito.

Vincitore 1(a) [Urban Neighborhood-scale identity]

Il progetto si occupa della complessità del sito con l'intento di creare un sistema urbano integrato che abbia una forte identità sia spaziale che sociale. Le scelte progettuali si focalizzano sull'equilibrio tra densità e permeabilità, sull'alternanza tra costruito e spazi vuoti, e sulla connessione tra la scala urbana e quella di quartiere.

Il cuore del progetto è un asse pedonale dotato di funzioni commerciali al piano terra e appartamenti ai piani superiori. Questo asse culmina in una piazza pubblica, che funge da nodo centrale del sistema, collegando il parco urbano, il tessuto residenziale e i confini del sito. La progettazione degli isolati prevede corti semi-chiuse e percorsi trasversali, per favorire l'accessibilità e la varietà di usi.

084 ▶
Masterplan di uno tra i due progetti classificati primi.



A Nord, il progetto introduce un edificio di transizione che segna il passaggio tra la strada urbana e un'area residenziale a bassa densità, chiamata "The Village". Qui troviamo case a schiera disposte attorno a corti, pensate per promuovere relazioni di vicinato, diversità tipologica e una transizione graduale verso il parco. Sul lato sud si trova il "muro urbano": un edificio lineare che ospita funzioni pubbliche (scuola, asilo, centro comunitario e luogo di culto) e funge da collegamento con l'area industriale esistente.



◀ 085 Vista 3D del Masterplan [vincitore 1(a)]

Questo margine costruito suggerisce una strategia di rigenerazione, puntando sulla riattivazione degli edifici dismessi attraverso nuove funzioni collettive e produttive. Il concetto di verde è pensato come un'infrastruttura che attraversa l'intero progetto: un parco centrale collega i vari spazi. La vegetazione non è solo un elemento paesaggistico, ma anche sociale, capace di valorizzare la memoria del luogo. Il progetto a sud prevede di sostituire alcune delle abitazioni esistenti con nuove case unifamiliari a corte. Questa scelta mira a rafforzare la coerenza urbana, mantenendo la scala del progetto attuale in questa parte dell'area, ma organizzandola in una struttura più ordinata e in sintonia con il nuovo impianto.

Vincitore 1(b) [Green Oasis]

Questo progetto offre una visione fortemente focalizzata sulla qualità della vita e sull'importanza degli spazi aperti, organizzando l'intervento attorno a un grande parco centrale, descritto come una "foresta urbana". La struttura urbana si sviluppa in cinque quartieri residenziali che ruotano attorno a quest'area verde, separati da una cintura stradale a bassa intensità, progettata per limitare il traffico veicolare e promuovere la mobilità sostenibile.

Il verde gioca un ruolo fondamentale nel progetto: al centro si mantiene una zona meno urbanizzata, mentre le attività pubbliche e collettive sono distribuite lungo il perimetro, in modo da preservare il cuore naturale dell'area. I percorsi sono suddivisi in tre categorie principali: viali principali con larghezze che variano tra i 6 e i 12 metri; una "memory lane" che segue il tracciato del vecchio vivaio agrobotanico; e una passerella dedicata a sport e passeggiate, che segna



▲ 086 Masterplan del progetto classificato secondo.

il confine tra il parco urbano e la foresta urbana. È prevista anche un'oasi centrale con specchi d'acqua, progettata per migliorare il microclima durante le estati più calde. Rispetto al tema residenziale, il progetto si suddivide in quattro aree principali dedicate a questo tipo di architettura: [quartiere I]: abitazioni a bassa densità immerse nel verde, per un totale di circa 650 unità. [quartiere II]: un quartiere residenziale misto, progettato per favorire la vivibilità e con una scelta specifica di escludere il traffico dalle aree interne. [quartiere III]: residenze e attività commerciali che si integrano con il carattere produttivo della zona est, con accessi dal Boulevard Serbia e una viabilità a serpentina per ridurre la velocità del traffico. [quartiere IV]: un'area con funzioni commerciali al piano terra e torri residenziali. [quartiere V]: si prevede una semplice integrazione del nuovo progetto con gli edifici esistenti, adattando le altezze e i tracciati per garantire un inserimento armonioso.

Vincitore 3 [New Rasadnik]

Il progetto offre una visione frammentata dell'area, mancando di una narrazione progettuale completa. Sono stati delineati dieci macro-interventi che esprimono le principali intenzioni del progetto. Al centro, troviamo un sistema verde ben strutturato, attorno a un nuovo canale e a un lago artificiale, vicino a un orto botanico e a un mini zoo pensati anche per scopi educativi. Oltre a queste funzioni, il progetto include un nuovo ponte pedonale che attraversa il Boulevard Boris Trajkovski, collegando direttamente il quartiere al centro di Skopje, e un'infrastruttura sotterranea che unisce scuola, asilo e parco senza dover attraversare strade trafficate.

La riqualificazione dell'area agricola esistente si traduce nella trasformazione dell'ex istituto agrario in un centro educativo e divulgativo, affiancato da un orto botanico e spazi dedicati alla fauna. Il progetto prevede anche una valutazione attenta delle alberature esistenti, con l'obiettivo di preservare e reimpiantare, quando possibile, gli esemplari in nuove aree verdi progettate ad hoc. Per quanto riguarda le attività all'aperto, l'intervento propone una vasta gamma di infrastrutture sportive, orientando l'intero sistema verso la promozione di uno stile di vita attivo.

Le nuove costruzioni occupano una porzione ridotta del suolo e si sviluppano in volumi bassi, prevalentemente nella zona sud-est (zona 3 da bando). Qui si prevede di sostituire il tessuto edilizio esistente con nuove case a schiera, abitazioni unifamiliari e piccoli edifici plurifamiliari. Infine, si dà spazio a servizi commerciali, sanitari e a spazi comunitari all'aperto, come una piazza con anfiteatro, concepita come fulcro civico e luogo simbolico per il quartiere.

089 Masterplan del progetto classificato terzo.

**Vincitore 4** [Oda za Skopje]

090 Masterplan del progetto classificato quarto.

Il progetto nasce da un obiettivo ben definito: preservare il più possibile l'area verde dell'ex vivaio, che copre circa il 70% della superficie della zona 1. Il verde è visto come un elemento fondamentale, attorno al quale si sviluppano i nuovi insediamenti, in continuità con alcune esperienze di Skopje nel secondo dopoguerra [nota? come indicato nella descrizione del progetto].

Nella zona 1, il piano prevede quattro lotti con edifici a ferro di cavallo, disposti attorno a corti verdi. Al piano terra si concentrano funzioni commerciali e direzionali, mentre i piani superiori ospitano unità abitative. La zona 2 segue un approccio simile, ma con una maggiore densità volumetrica. Le funzioni abitative si sviluppano sopra una base commerciale e si collegano tra loro nei piani alti, formando una megastruttura che punta a concentrare il costruito e a mantenere libero il suolo.

Nella zona 3, si propone la riqualificazione degli edifici esistenti attraverso tre blocchi residenziali, con al centro un polo civico che include una piazza, un centro culturale, una scuola, un asilo e una struttura sanitaria. Questa parte del progetto è concepita come il cuore del quartiere, un punto di riferimento e di aggregazione per gli abitanti di Rasadnik. Infine, nella zona 4 è previsto un intervento minimo a livello del suolo, con una riorganizzazione dei percorsi.

Se l'emerso si lascia studiare da lontano, il nascosto si rivela solo stando sul posto. Questa fase è emersa dall'esperienza vissuta a Skopje: due mesi di osservazione diretta, interviste, scambi informali, tentativi, fallimenti e inattesi punti di accesso. Il lavoro sul campo ha permesso di esplorare ciò che non è scritto: tensioni silenziose, assenze, contraddizioni tra norme e pratiche. Qui le teorie dell'incertezza diventano operative: Friend e Hickling ci aiutano a leggere la pianificazione non come un disegno razionale, ma come un processo negoziale, situato, fatto di aggiustamenti continui. Il nascosto non è invisibile, ma visibile solo per chi resta.

nascosto

3. Navigare *in-between*



▲ 091 Fotografia scattata durante un incontro con la Municipalità di Kisela Voda - Area J14.

In questo capitolo, si entrerà nel vivo dell'analisi empirica, analizzando la composizione frammentata del sistema decisionale che ruota attorno alla pianificazione dell'area di Rasadnik. L'intento è quello di esplorare come si prendono decisioni urbane in un contesto segnato da instabilità normativa e debolezza istituzionale. Non si cerca di restituire una descrizione ordinata del sistema, ma di mappare le tensioni, gli attori, le strutture e le pratiche che producono effetti urbanistici anche in assenza di una regia chiara. Si naviga *in-between* – tra livelli istituzionali, tra piani e pratiche, tra mappe e territorio – per mostrare come l'incertezza venga gestita, aggirata o negoziata nel quotidiano amministrativo e progettuale.

La pianificazione è interpretata come un processo di assunzione di una serie di decisioni correlate in un periodo di tempo relativamente lungo, in condizioni di incertezza e circostanze mutevoli (Sutton et al. 1986). La gestione di queste incertezze implica una scelta sistematica delle incertezze da ridurre, quelle che bisogna per forza accettare e quelle che si possono gestire.

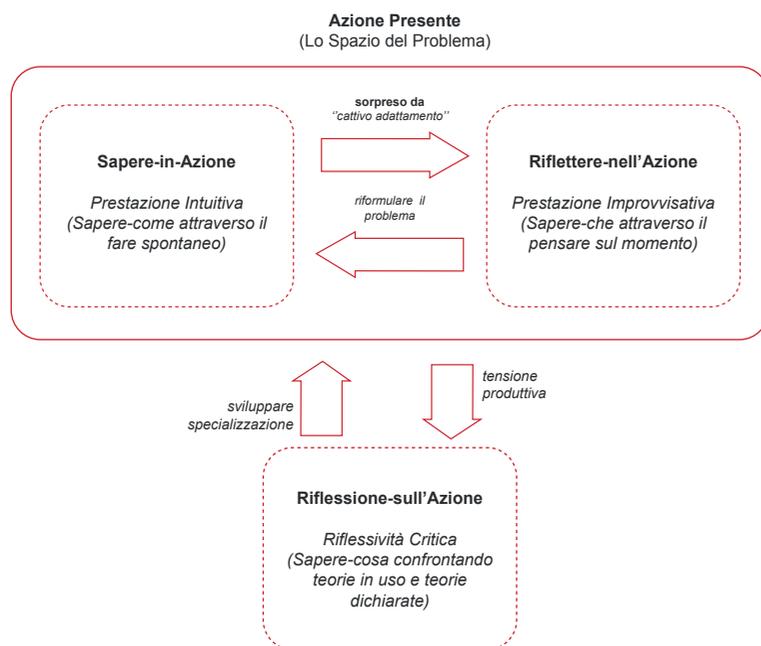
La serie complessa di problemi interconnessi deve essere affrontata non attraverso la ricerca di soluzioni globali, che cercano di risolvere quanti più problemi in un unico momento e spesso con le stesse modalità, ma attraverso un **processo di impegno incrementale nel tempo** (Sutton et al. 1986). Nel caso di Rasadnik, il concorso internazionale ha cercato di 'risolvere' molti problemi e incertezze senza considerare in modo adeguato tutte le variabili, ricorrendo a soluzioni che funzionano nel breve periodo, ma che a lungo termine non hanno avuto un'implicazione reale e strategica. In questo capitolo metteremo in evidenza i riferimenti teorici che permettono di interpretare la pianificazione come un **processo decisionale in un contesto di incertezza**. Successivamente, si passerà all'analisi degli attori istituzionali e delle loro modalità operative. Si esploreranno poi le razionalità locali e i margini di manovra della municipalità di Kisela Voda, con un focus particolare sul ruolo del Dipartimento di Urbanistica e sulle pratiche informali che accompagnano le loro attività. Infine, si discuterà della rigidità degli strumenti tecnici – in particolare il DUP – e dell'opacità dei documenti, come il catasto e l'archivio fondiario, che influenzano in modo significativo la trasformazione dell'area di Rasadnik.

3.0 Pianificare nell'incertezza

Molti dei segni e dei materiali presenti nel territorio sono il risultato, talvolta non intenzionale, di decisioni e azioni non sempre coordinate, maturate all'interno di un'intera società e guidate da regole, credenze e immaginari radicati nella tradizione. Altri segni derivano invece da scelte deliberate di singoli, élite o gruppi – talvolta di esperti – che hanno promosso immagini e argomentazioni presentate come condivisibili e indiscutibili. Alcuni di questi esiti sono frutto di un progetto che ha cercato di anticipare e descrivere un possibile futuro, altri sono il prodotto di una sequenza di interventi volti a rispondere, di volta in volta, a esigenze contingenti e mutevoli (Secchi, 2000). Cosa accade quando il futuro non può essere anticipato e il presente si mostra già frammentato, instabile e istituzionalmente debole? In contesti segnati da forme multiple di incertezza – normativa, amministrativa, epistemica – i fondamenti razionalisti della pianificazione, basati su previsione, controllo e regolazione, rischiano di diventare inefficaci, se non addirittura controproducenti (Healey, 1997).

Reflection-in-action

Schön con la sua idea di *reflection-in-action* (Schön, 1983) descrive la capacità dei professionisti di apprendere mentre agiscono, adattando continuamente le proprie decisioni sulla base degli effetti osservati. Il processo descritto non è lineare:



092 ►

Rielaborazione grafica del ciclo di apprendimento riflessivo di Schön, rappresentato come un cerchio "azione – riflessione – adattamento – nuova azione", inserito nel contesto urbano (1983).

si parte da un'azione iniziale e si prosegue riflettendo sugli esiti imprevisti che essa produce, si rielabora il quadro del problema e si intraprende una nuova azione più adeguata. In questo senso, la pianificazione diventa un processo di apprendimento riflessivo anziché di mera esecuzione di regole predefinite (Schön, 1983) che potrebbero non essere applicabili in maniera generale, poichè ogni caso presenta delle specificità da considerare. Nel diagramma 092 viene rielaborato quanto affermato da Schön; possiamo considerare il processo di apprendimento riflessivo come un modello di apprendimento continuo. Il diagramma rappresenta visivamente questo processo ricorsivo:

- **Azione:** l'attore (es. un pianificatore urbano) compie una scelta, un intervento, un passo operativo sulla base delle informazioni e ipotesi disponibili. Esempio rispetto al caso studio J14: il Comune lancia un concorso internazionale per orientare il futuro dell'area.
- **Riflessione (in action):** osserva i risultati prodotti da quell'azione, compresi quelli inattesi o problematici. Non è una riflessione "a posteriori", ma mentre l'azione si svolge. Esempio rispetto al caso studio J14: ci si accorge che il concorso non riesce a risolvere nodi strutturali (assenza di DUP aggiornato, proprietà frammentata, conflitti istituzionali).
- **Adattamento:** sulla base della riflessione, si ridefinisce il problema e si modificano le strategie. Non significa "correggere un errore", ma re-interpretare il quadro complessivo. Esempio rispetto al caso studio J14: gli uffici municipali iniziano a negoziare adattamenti informali, discutendo varianti con sviluppatori e cittadini per trovare soluzioni parziali.
- **Nuova azione:** si agisce di nuovo, ma con un approccio aggiornato, che tiene conto dell'apprendimento prodotto dal ciclo precedente. Esempio rispetto al caso studio J14: la municipalità avvia piccole modifiche incrementali ai DUP o procedure di aggiustamento per sbloccare interventi puntuali.

E il ciclo ricomincia. Ogni azione genera nuove riflessioni, che portano ad adattamenti e a nuove azioni, in un processo non lineare e potenzialmente infinito.

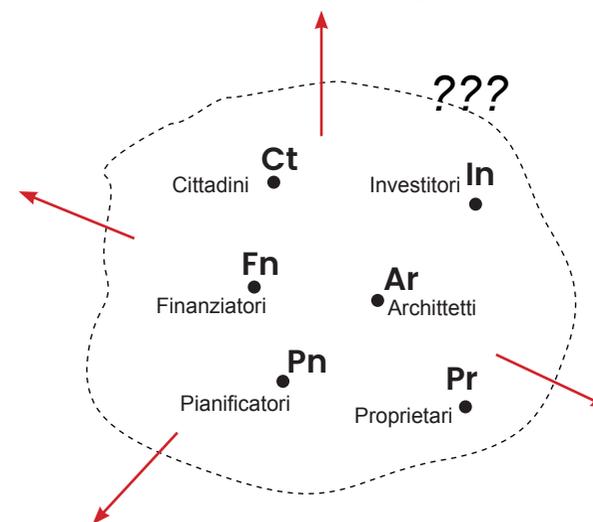
Quadro teorico

Applicando questo schema al caso di Rasadnik, emerge chiaramente come gli attori coinvolti abbiano dovuto muoversi in una condizione di incertezza normativa e istituzionale: la mancanza di un DUP aggiornato, i conflitti tra piani e le aspettative divergenti tra istituzioni e cittadini hanno reso impossibile seguire un **approccio sinottico e predittivo** [1]. In assenza di una regia unitaria, i pianificatori municipali, i tecnici e gli stessi sviluppatori hanno agito secondo un ciclo riflessivo: testando opzioni parziali (azioni), osservando vincoli e resistenze (riflessione). Questo lavoro si inserisce nel filone di ricerca che, a partire dagli anni '60-'70 dello scorso secolo, ha messo in discussione i presupposti razionalisti della pianificazione, riconoscendo come l'incertezza sia una componente strutturale – e non un'eccezione – dei processi decisionali complessi Friend e Hickling (2005), Simon (1947) e Lindblom (1959) per primi hanno evidenziato i limiti della previsione lineare, per passare fino alle elaborazioni più recenti sullo Strategic Choice Approach (Friend e Hickling, 2005), sulla Soft Operational Research e sui Problem Structuring Methods, un'ampia letteratura ha analizzato come le decisioni pubbliche e urbane si sviluppino entro contesti incompleti, conflittuali e in continua trasformazione. Studi nel campo della pianificazione (Dematteis 1991; Secchi 2000; Hillier, 2007) e delle scienze sociali (Rittel e Webber, 1973; Schön, 1983) hanno mostrato che il problema non è eliminare l'incertezza, ma apprendere a governarla, integrandola nei processi di scelta. In questa prospettiva, l'incertezza non viene più interpretata come una deviazione rispetto alla norma o un errore di misurazione, ma come un **elemento costitutivo della realtà operativa della pianificazione**. Come osservato da Crosta (1990), il piano deve essere inteso come un «sistema ad interazione multipla, in cui convergano diverse posizioni teoriche e molteplici modalità operative per tradurre in proiezioni territoriali le scelte derivanti dall'azione congiunta delle diverse logiche «capaci di aggregare in azione collettiva le azioni individuali, e in soggetto collettivo i diversi soggetti del piano» [2]. Infatti la pianificazione non agisce mai in un contesto pienamente controllato e lineare. L'esperienza ha mostrato che anche nei contesti meglio regolati, dotati di dati completi e sistemi di governance formalizzati, emergono

[1] Studi scientifici e tecnologici criticano le pratiche tecno-scientifiche in quanto riflettono l'idea che una maggiore conoscenza del rischio futuro consente la sua prevenzione o controllo, Samimian-Darash (2013).

[2] Crosta, (1990), p. 26.

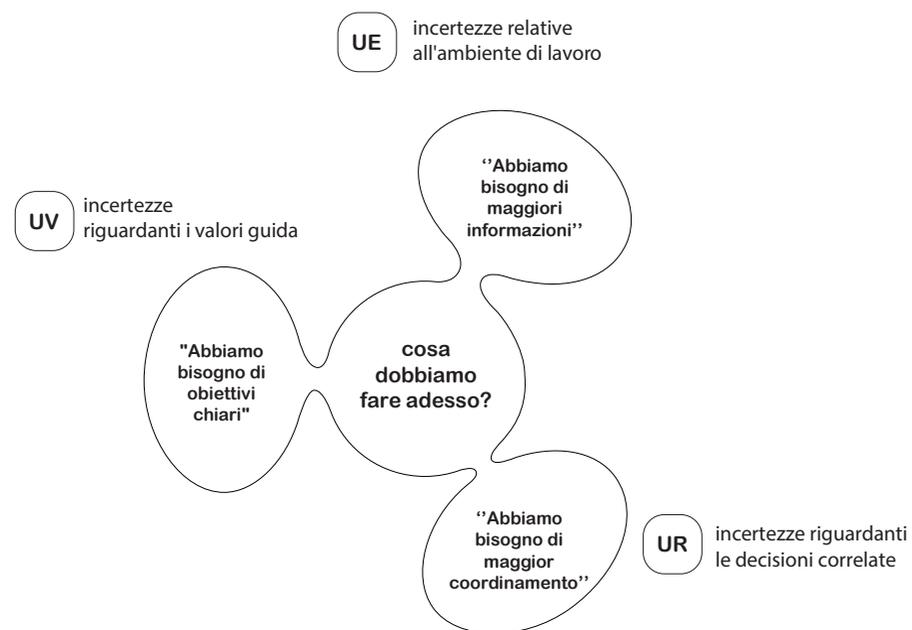
situazioni di incertezza che derivano da cambiamenti improvvisi nelle condizioni di contesto, da conflitti tra attori, da vincoli istituzionali incoerenti o da divergenze sui valori guida. Se la tipizzazione delle incertezze aiuta a leggerne le componenti, non fornisce di per sé un metodo per affrontarle. Il contributo della Soft Operational Research e, al suo interno, dei Problem Structuring Methods (PSMs) riguarda la possibilità non solo di leggere le diverse componenti dell'incertezza, ma anche di fornire un metodo per affrontarle. A differenza degli approcci di ottimizzazione formale, che presuppongono problemi *ben strutturati* (well-structured), i PSMs si sono sviluppati a partire dagli anni Ottanta proprio



◀ 093 Diagramma in cui nello spazio di esplorazione, che ha i confini non definiti, per la natura mutevole e per la possibile espansione, gli attori interessati interagiscono e sono interdipendenti.

----- Spazio di esplorazione in cui gli attori coinvolti hanno interazioni, scambi, condivisione di informazioni.
 → Man mano che gli scambi aumentano, lo spazio di esplorazione si espande verso l'esterno, entrano altri attori, altre informazioni.

per rispondere a situazioni in cui i problemi sono complessi, *mal definiti* (ill-structured) e caratterizzati da conflitti valoriali, informazioni incomplete e interdipendenze multiple (Rosenhead, 1996; Mingers & Rosenhead, 2004). Questi approcci non mirano a individuare un'unica soluzione ottimale, bensì a creare uno spazio di esplorazione condivisa, in cui gli attori coinvolti possano esplicitare prospettive diverse, rendere visibili le interdipendenze e costruire opzioni plausibili per l'azione (fig. 093). Come osservano Rosenhead e Mingers, la Soft OR si distingue per un **orientamento**

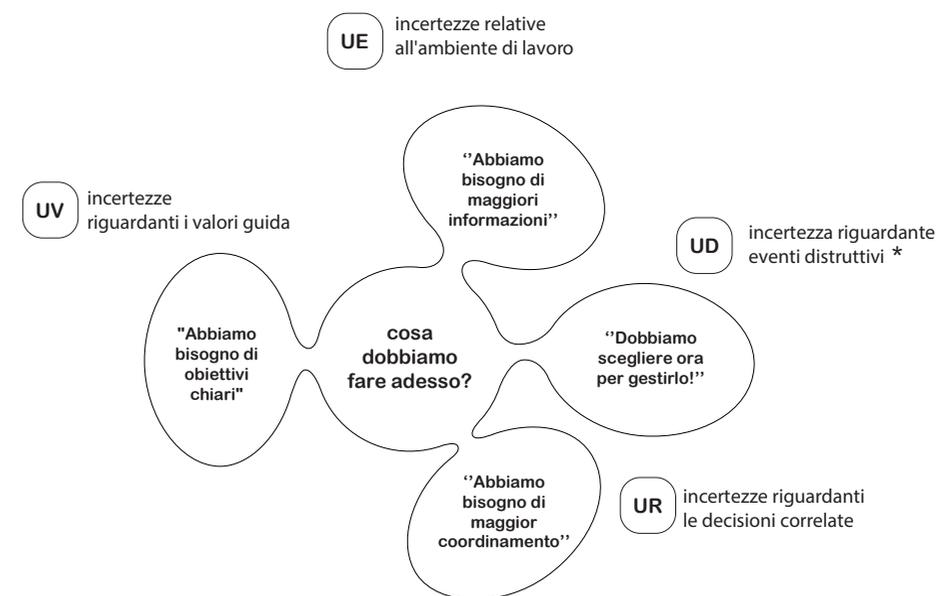


Tre tipologie di incertezza

metodi come lo Strategic Choice Approach (SCA) assumono una doppia funzione: fornire un linguaggio comune e una struttura di lavoro per affrontare l'incertezza, e facilitare un processo di apprendimento collettivo in cui le decisioni possano essere prese in modo incrementale, mantenendo aperte alcune opzioni per il futuro (Friend e Hickling, 2005). In *Planning Under Pressure: The Strategic Choice Approach*, pubblicato per la prima volta nel 1987, Friend e Hickling hanno proposto di distinguere le forme di incertezza in tre categorie (Fig. 094) : incertezze legate all'ambiente di lavoro, che riguardano la qualità e la stabilità delle informazioni disponibili (UE); incertezze sui valori guida, dove il disaccordo si colloca sul piano degli obiettivi, dei criteri di scelta e delle priorità (UV); e incertezze sulle relazioni decisionali, che emergono quando più decisioni interdipendenti vengono assunte in parallelo da soggetti diversi (UR) (Friend e Hickling, 2005).

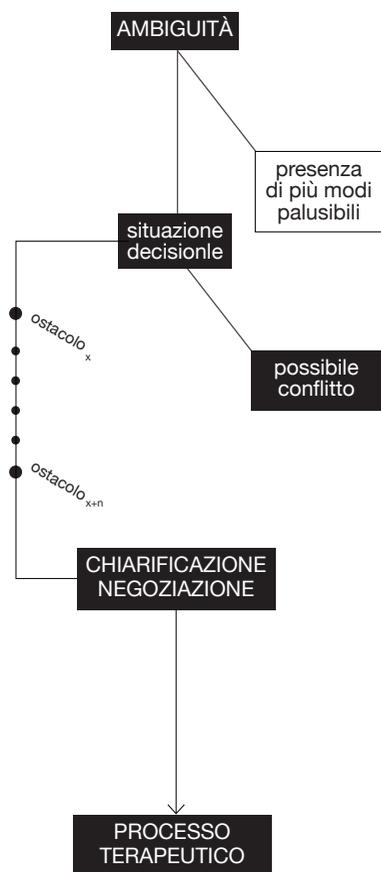
Più recentemente, Lami e Todella (2019) hanno proposto una quarta categoria, relativa agli eventi dirompenti (UD), per includere quelle situazioni in cui shock esterni, come crisi climatiche, pandemiche, politiche o tecnologiche, ristrutturano radicalmente il problema e rendono inadeguati gli strumenti ordinari (Lami e Todella, 2019), vediamo quindi il grafico rielaborato in fig 095 con le tre categorie di incertezza UE, UV e UR e l'integrazione della quarta UD.

Rielaborazione grafico Lami, Todella (2019, pp. 222-240).
095



Rielaborazione grafico 094
Tre categorie fondamentali di incertezza, identificate in Friend e Hickling (2005, p. 8)

partecipativo e costruttivo: non elimina l'incertezza, ma la riconosce come condizione costitutiva dei processi decisionali e la integra nel lavoro di negoziazione collettiva. In questo senso, i PSMs offrono strumenti che consentono di trasformare i *wicked problems* (problemi mal strutturati) descritti da Rittel e Webber (1973) – caratterizzati da obiettivi in conflitto, conoscenze parziali e soluzioni che modificano la natura stessa del problema – in opportunità di apprendimento e di costruzione di opzioni praticabili. Come ha osservato Secchi (2000), la pianificazione moderna ha sempre oscillato tra la ricerca di continuità e l'emergere del frammento: ogni tentativo di ricomporre linearmente questa tensione ha prodotto esiti incompleti o incoerenti, spesso riducibili a forme di *pastiche*, in linea con il concetto di *wicked problems* teorizzato da Rittel e Webber (1973). È proprio in questo spazio di incertezza tra continuità e frammento che la Soft OR trova la sua rilevanza: non cerca di eliminare la frattura, ma di costruire dispositivi partecipativi capaci di renderla produttiva, trasformando la discontinuità in occasione di dialogo e negoziazione. L'orientamento della Soft OR è partecipativo e costruttivo, non si tratta di trovare *La soluzione migliore* secondo un criterio oggettivo, ma di creare uno spazio in cui gli attori coinvolti possano comprendere insieme la natura del problema, rendere esplicite le divergenze e costruire opzioni che abbiano una plausibilità condivisa. In questa prospettiva,



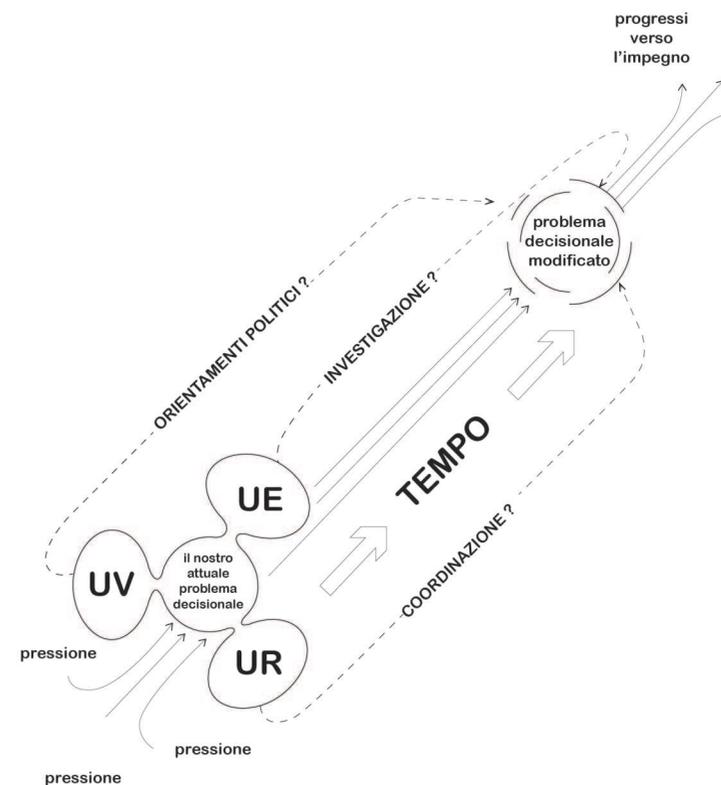
096 Diagramma sul processo di tipo terapeutico.

La gestione dell'incertezza in un processo di pianificazione è quindi anche una questione di gestione delle relazioni. Le ricerche di Tavella e Lami (2018) sui processi di rigenerazione urbana, hanno mostrato che le situazioni di forte divergenza valoriale e interpretativa possono essere affrontate in modo produttivo quando i metodi strutturanti del problema sono usati come piattaforme di dialogo. Nei workshop osservati nella loro ricerca, il lavoro con modelli condivisi ha permesso di rendere visibili le differenze senza annullarle, di tradurre valori e preoccupazioni in opzioni operative, e di individuare percorsi di azione in grado di ottenere un consenso almeno parziale.

La letteratura sui PSM sottolinea che l'efficacia di questi processi non deriva solo dalla bontà tecnica degli strumenti, ma dalla loro capacità di funzionare come *boundary objects* (White, 2009). Questi artefatti – mappe cognitive, diagrammi di compatibilità, schemi di opzioni – hanno la proprietà di essere abbastanza flessibili da essere interpretati in modi diversi dai vari attori, ma sufficientemente stabili da fornire un punto di riferimento comune. È proprio questa ambiguità "utile" che consente di coordinare punti di vista eterogenei senza imporre un'unificazione forzata. Accanto all'incertezza, un elemento che emerge con forza negli studi recenti è l'*ambiguità*. Horlick-Jones e Rosenhead (2013) la definiscono come la «presenza di più modi plausibili, ma potenzialmente in conflitto, di dare senso a una situazione decisionale».

L'ambiguità può derivare da differenze di valori (ambiguità normativa) o da interpretazioni divergenti delle evidenze (ambiguità interpretativa) (Renn, 2008). In entrambi i casi, essa crea ostacoli al processo decisionale che non possono essere superati solo fornendo più informazioni: richiedono invece un lavoro di **chiarificazione e negoziazione**, che gli autori interpretano come un processo di tipo "terapeutico", nel senso di sciogliere collettivamente nodi interpretativi che bloccano l'azione (Fig. 096).

Questo aspetto terapeutico è particolarmente rilevante nella pianificazione, dove la posta in gioco è pubblica e collettiva, e dove il consenso – o almeno l'accettabilità sociale – è una condizione essenziale per l'attuazione delle decisioni. I PSM, in questo contesto, operano come spazi protetti



in cui esplorare alternative, testare ipotesi e, soprattutto, negoziare il significato stesso del problema. L'obiettivo non è raggiungere un accordo su tutto, ma costruire una base comune sufficiente per procedere, accettando che alcune divergenze possano rimanere.

097 Rielaborazione grafico Friend e Hickling, (2005), p.10.

Nella figura 097 rielaborata secondo il diagramma presente in *Planning Under Preassure*, (Friend e Hickling, 2005), si evince come non sia facile giudicare come bisogna gestire l'incertezza in un momento x nel tempo, anche quando le situazioni che provocano incertezza sono state chiaramente identificate. È possibile che si presenti l'eventualità che l'incertezza si affievolisca con il passare del tempo, e con questioni più urgenti da risolvere, questo dipende dalle pressioni esterne in quel momento, vediamo come alla fine della nuvola ci sia un *problema decisionale modificato*.

La ricerca su questi approcci ha anche messo in evidenza l'importanza della flessibilità metodologica, come osservano Mingers e Gill (1997), nella pratica reale i facilitatori – cioè coloro che guidano i processi partecipativi e di modellizzazione, aiutando i gruppi a negoziare significati e ad affrontare l'incertezza (Franco & Montibeller, 2010), navigando nell'ambiguità – raramente applicano un singolo metodo in modo "puro", preferendo combinare elementi di più approcci

/ INCERTEZZA/ AMBIGUITA'/ NEGOZIAZIONE/ ALTERNATIVE/ PROCESSI/ COMPATIBILITA'/ DIVERGENZA/ MEDIAZIONE/ STAKEHOLDER/ PROCESSO TERAPEUTICO/ PIANIFICAZIONE/ SCELTA STRATEGICA/ CONTESTI COMPLESSI/

Quadro tecnico-operativo

per adattarsi alle esigenze del contesto, infatti anche Eden e Ackermann (1998) sottolineano come il facilitatore debba mediare tra prospettive diverse, mantenendo il processo strutturato senza imporre soluzioni. Questa multi-metodologia è coerente con la natura dinamica dell'incertezza: poiché le condizioni cambiano, anche gli strumenti devono poter essere ricalibrati. Questo insieme di contributi – dalla tipizzazione delle incertezze di Friend e Hickling, all'estensione di Lami e Todella sugli eventi dirompenti, dalla funzione dei *boundary objects* nelle interazioni PSM, alla gestione dell'ambiguità come processo terapeutico – fornisce un quadro teorico-operativo utile per affrontare la pianificazione in contesti complessi. In esso, l'incertezza non è un ostacolo da eliminare, ma una condizione da abitare con strumenti, linguaggi e relazioni capaci di renderla produttiva. È da questa prospettiva che si potrà leggere il caso di Rasadnik, dove la compresenza di tutte le forme di incertezza individuate, rende necessaria una **pianificazione** non solo strategica, ma profondamente **adattiva e negoziabile**.

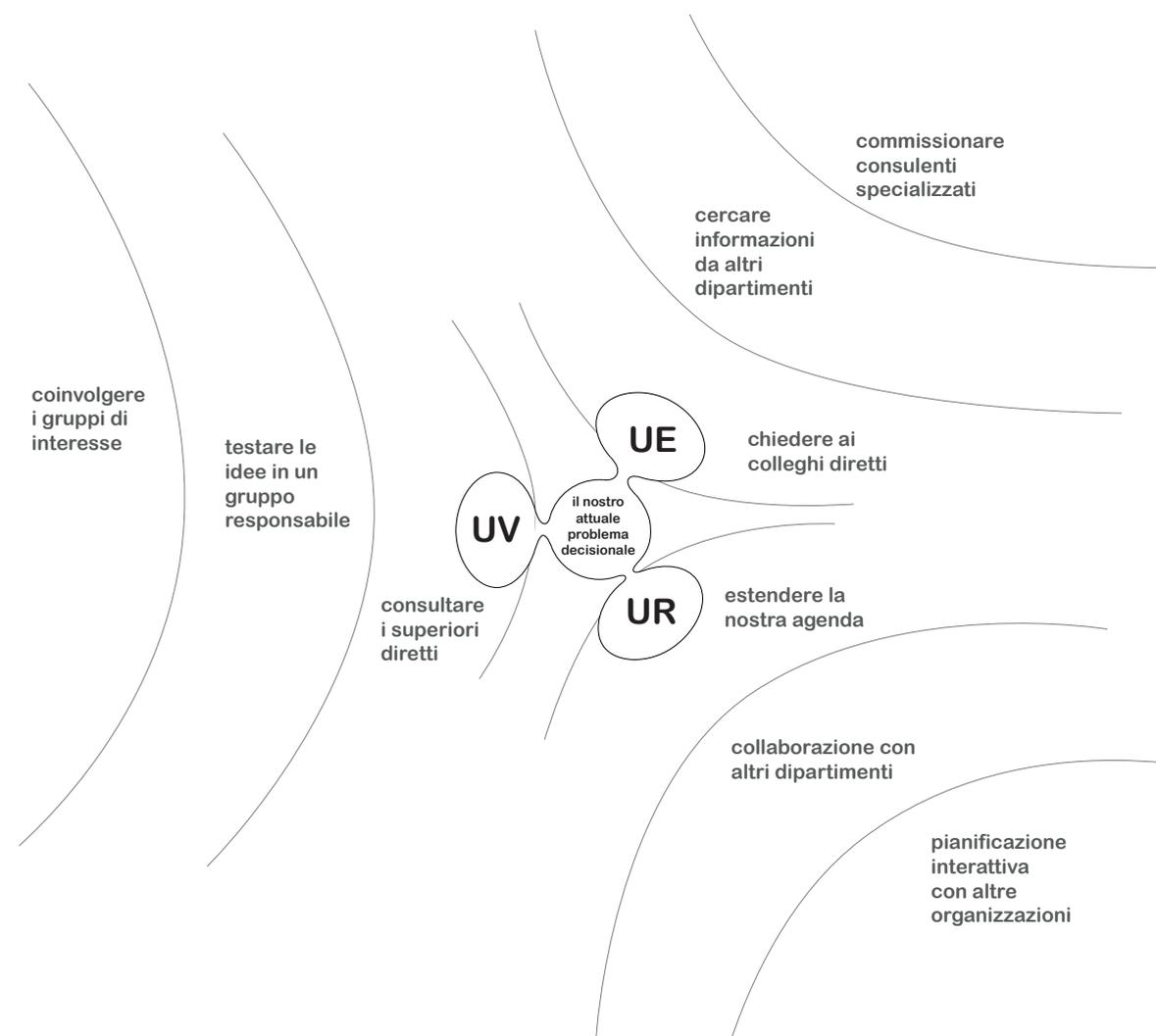
Nella figura 098 vediamo come in ogni direzione rispetto ai tre tipi fondamentali di incertezza ci possono essere differenti livelli di investimento da considerare (Friend e Hickling, 2005). Ad esempio verso l'esterno (UE): si mira soprattutto a raccogliere informazioni utili, con modalità che vanno dai contatti informali con colleghi vicini a indagini strutturate o consulenze specialistiche, mentre oltre i confini (UR) entrano in gioco processi negoziali con altri decisori, che possono svilupparsi da semplici scambi occasionali a collaborazioni più impegnative e continuative. Oltre (UV): si cerca orientamento nei livelli superiori di autorità, sia individuali che collegiali (consigli, comitati), o tramite consultazioni con gruppi di interesse, pur tenendo conto dei vincoli di tempo e delle pressioni competitive.

Nel 2022, il Concorso Internazionale per l'area di Rasadnik [3] ha rappresentato un tentativo di esplorazione strategica collettiva, ma non ha cancellato le nuvole (Freind e Hickling, 2005) quali: **l'assenza di DUP aggiornato, divergenze tra piani tecnici e politici, aspettative non allineate tra attori**. Secondo Friend e Hickling (2005), questa è una condizione comune nei processi di scelta strategica in ambienti complessi: l'incertezza può essere contenuta, ma raramente eliminata. Farlo richiede tempo, risorse, strumenti flessibili e – soprattutto – un'elevata capacità di mediazione tra attori

che partono da cornici di riferimento divergenti. A Rasadnik, queste condizioni si sono manifestate solo parzialmente. La "nuvola" dell'incertezza (Fig. 097), sebbene in parte ridotta, resta una presenza strutturale nella progettazione dell'area (Friend e Hickling, 2005).

Rielaborazione grafica
Scelta organizzativa: livelli di risposta all'incertezza, Friend e Hickling, (2005) p.78, fig.31

098



[3] Si faccia riferimento al paragrafo 2.0. p.81.

3.1 Gli agenti

- A1** Vicesegretario del Dipartimento di Pianificazione dello Spazio
- A2** Vice del Dipartimento di Pianificazione Urbana
- A3** Sindaco
- A4** Membro della Commissione di Pianificazione Urbana
- A5** Ministero dell'Ambiente e della Pianificazione Fisica (MoEPP)
- A6** Agenzia per la Pianificazione Spaziale
- A7** Ministero dei Trasporti e delle Comunicazioni (MTC)
- A8** Investitori
- A9** Sviluppatori
- A10** Architetti
- A11** Pianificatori
- A12** Organismo di Partecipazione Civica
- A13** Segretario tecnico
- A14** GIS Specialist
- A15** Consulente legale
- A16** Proprietari terrieri
- A17** Residenti



In questa sezione proponiamo una panoramica di quelli che sono gli agenti incontrati durante la ricerca. Come in *WHY DENSITY, debunking the myth of the cubic watermelon* (2015), indicheremo gli agenti che di volta in volta interesseranno le tematiche, e quindi i paragrafi, di cui andremo a trattare, in modo da avere sempre un quadro di chi agisce e in che livello gerarchico. La codificazione per acronimi servirà soprattutto nei diagrammi e schemi utili anche nei paragrafi e capitoli successivi.

3.2 Agenti nello Stato: *la macchina operativa*

[4] Si faccia riferimento agli incontri 03,04,06,07,09,14,15,16, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[5] Questa tendenza alla frammentazione amministrativa è ben documentata nei sistemi di pianificazione con autorità centralizzata ma scarsa coordinazione multilivello. Cfr.: Healey, P. (1997). *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies*. Londra: Macmillan.

Questa sezione esplora il ruolo degli attori istituzionali nella produzione dello spazio urbano, ponendo l'attenzione sulla distanza che separa il livello centrale da quello locale, sulla rigidità delle procedure amministrative e sulle difficoltà di coordinamento tra funzioni tecniche, politiche e operative. Molte delle informazioni qui discusse provengono dalle interviste realizzate nei mesi scorsi a Skopje, che hanno permesso di ricostruire non solo l'architettura formale del sistema, ma anche la sua dimensione quotidiana e pratica [4].

Come accade in numerosi contesti caratterizzati da apparati istituzionali complessi, anche in questo caso il sistema non si presenta come un organismo unitario, bensì come una costellazione frammentata di enti, ministeri e agenzie, ciascuno dotato di competenze specifiche — normative, tecniche o approvative — che raramente dialogano in modo effettivo tra loro. Questa separazione funzionale, pur garantendo chiarezza nelle attribuzioni e nei mandati, produce spesso un effetto opposto rispetto agli obiettivi dichiarati di efficienza e coordinamento. Invece di agevolare processi snelli e lineari, tende infatti a generare silos procedurali, rallentamenti e sovrapposizioni, che si traducono in un quadro decisionale frammentato e difficile da orientare. Il sistema decisionale, nella sua logica interna, è concepito per produrre ordine nello spazio e per assicurare il rispetto delle norme di pianificazione. Tuttavia, nella pratica quotidiana, esso mostra i limiti di una struttura fortemente gerarchica e centralizzata: da un lato assicura un controllo rigoroso, dall'altro rischia di inibire la capacità di adattamento ai bisogni locali e alle trasformazioni urbane in corso. Ciò si traduce in un processo che, pur apparendo chiaro e razionale nella sua architettura formale, risulta vulnerabile a ritardi, blocchi e a una sostanziale incertezza decisionale [5].

Nel paragrafo successivo, si approfondiranno le modalità concrete di funzionamento di questa macchina istituzionale: le sue rigidità, i rapporti tra gli attori centrali e locali, le dinamiche di potere implicite nei diversi livelli di governo

e, più in generale, il modo in cui tale configurazione contribuisce tanto a produrre quanto, talvolta, a bloccare lo spazio urbano nella Macedonia del Nord.

Vediamo di seguito le istituzioni principali di cui è composto l'apparato statale:

- L'ente centrale responsabile della politica territoriale e ambientale è il Ministero dell'Ambiente e della Pianificazione Fisica, esso supervisiona il Piano Spaziale della Repubblica di Macedonia del Nord e coordina l'Agenzia per la Pianificazione e si occupa della protezione ambientale.

- L'Agenzia per la Pianificazione Spaziale invece, è l'organo tecnicocratico che redige, valuta e monitora i piani spaziali sotto mandato del MoEPP e incaricato di aggiornare lo SPRNM (cosa è).

- Il Ministero dei Trasporti e delle Comunicazioni (MTC) è il ministero responsabile dell'approvazione dei piani spaziali, in particolare quelli legati alle infrastrutture.

- Il Parlamento della Repubblica di Macedonia del Nord, esso attribuisce legittimità politica e approva i documenti di pianificazione strategica a livello nazionale.

- Le agenzie tecniche come Catasto, Archivi Territoriali e altri enti settoriali, forniscono dati territoriali, cartografie e valutazioni tecniche necessarie alla redazione dei piani.

- Il Parlamento della Macedonia del Nord: approva il quadro strategico, conferendogli legittimità politica.

GLI AGENTI

MoEPP

APS

MTC

ST

GIS

CL

3.2.1 Il sistema Top-Down

[6] Vitorovi, (2009), pp. 16-17.

[7] Si faccia riferimento agli incontri 06,07,e allo scambio 08,12, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[8] Official Gazette of the Republic of North Macedonia: Nos. 51/2005, 82/2008, 91/2009.

[9] Friend e Hickling (2005), pp. 23-28.

Il sistema di pianificazione spaziale della Macedonia del Nord è fondamentalmente strutturato attorno a una logica centralizzata e dall'alto verso il basso (Fig 100). In cima c'è Governo Centrale alla base invece il Governo Locale [6].

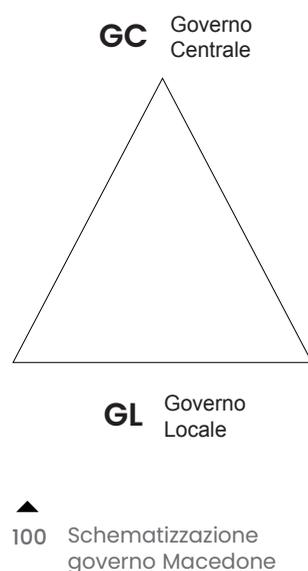
Abbiamo già anticipato come queste istituzioni siano responsabili della redazione del Piano Spaziale della Repubblica di Macedonia del Nord (SPRNM), che condiziona tutti i successivi documenti di pianificazione a livello regionale e locale—dai Piani Urbanistici Generali (GUP) ai Piani Urbanistici Dettagliati (DUP) e ai Piani Urbanistici per i Villaggi (UPV)[7].

Il sistema è codificato attraverso un fitto quadro legislativo. Esso include:

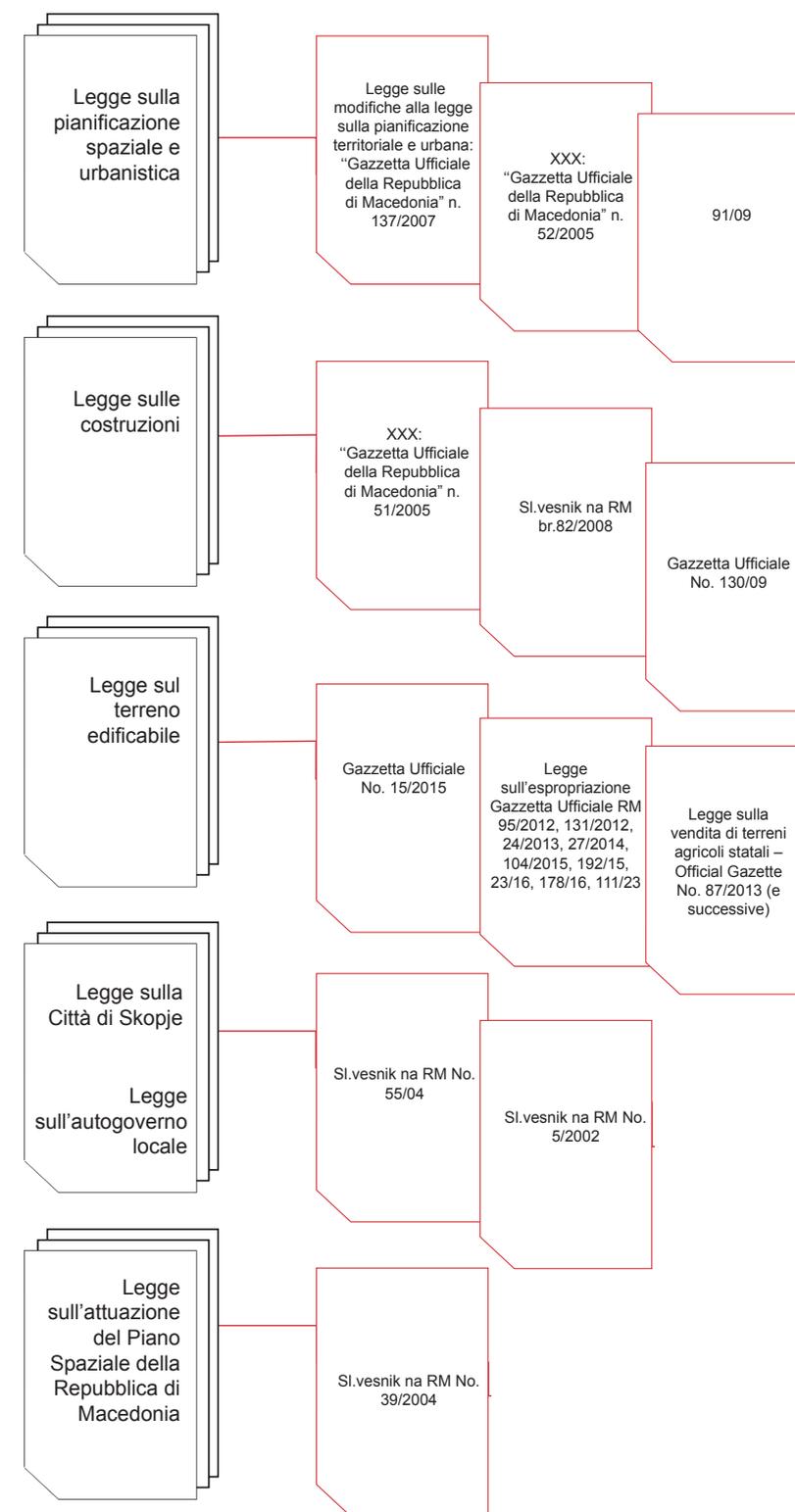
- la Legge sulla Pianificazione Spaziale e Urbanistica, la Legge sull'Autogoverno Locale,
- la Legge sul Terreno Edificabile, e altri decreti di supporto che regolano l'uso del suolo, il catasto e la partecipazione pubblica [8].

In figura 101 vediamo una raccolta di leggi che definisce il quadro legislativo di nostro interesse che ricorreranno durante il capitolo.

Nonostante questa precisione normativa, il processo di implementazione rivela una disconnessione strutturale tra gli attori che redigono i piani e quelli che li utilizzano. Questo riflette ciò che Friend e Hickling (2005) definiscono una "trappola decisionale" della pianificazione centralizzata: le regole sono chiare, ma l'attuazione è lenta, frammentata o meramente simbolica [9].

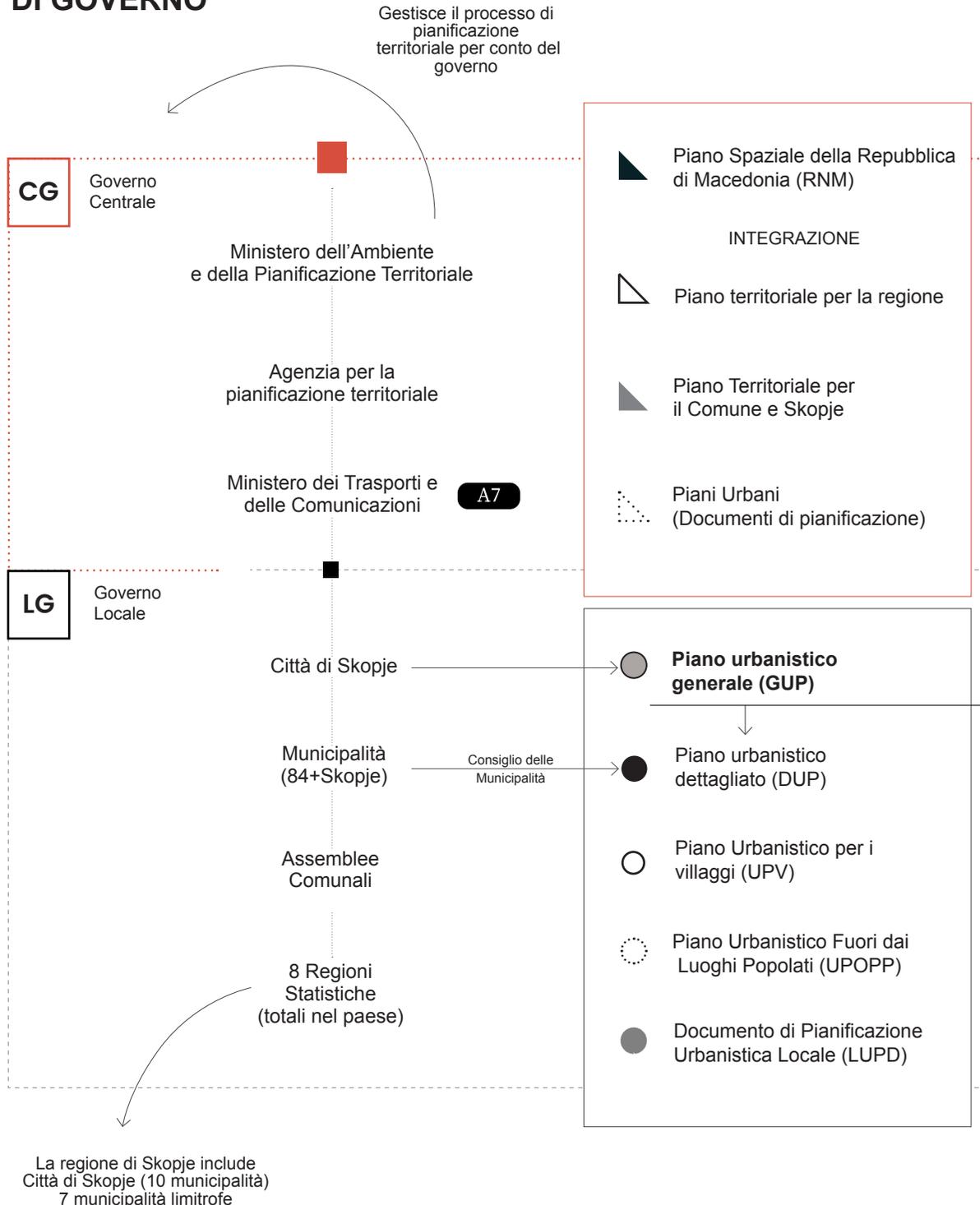


100 Schematizzazione governo Macedone

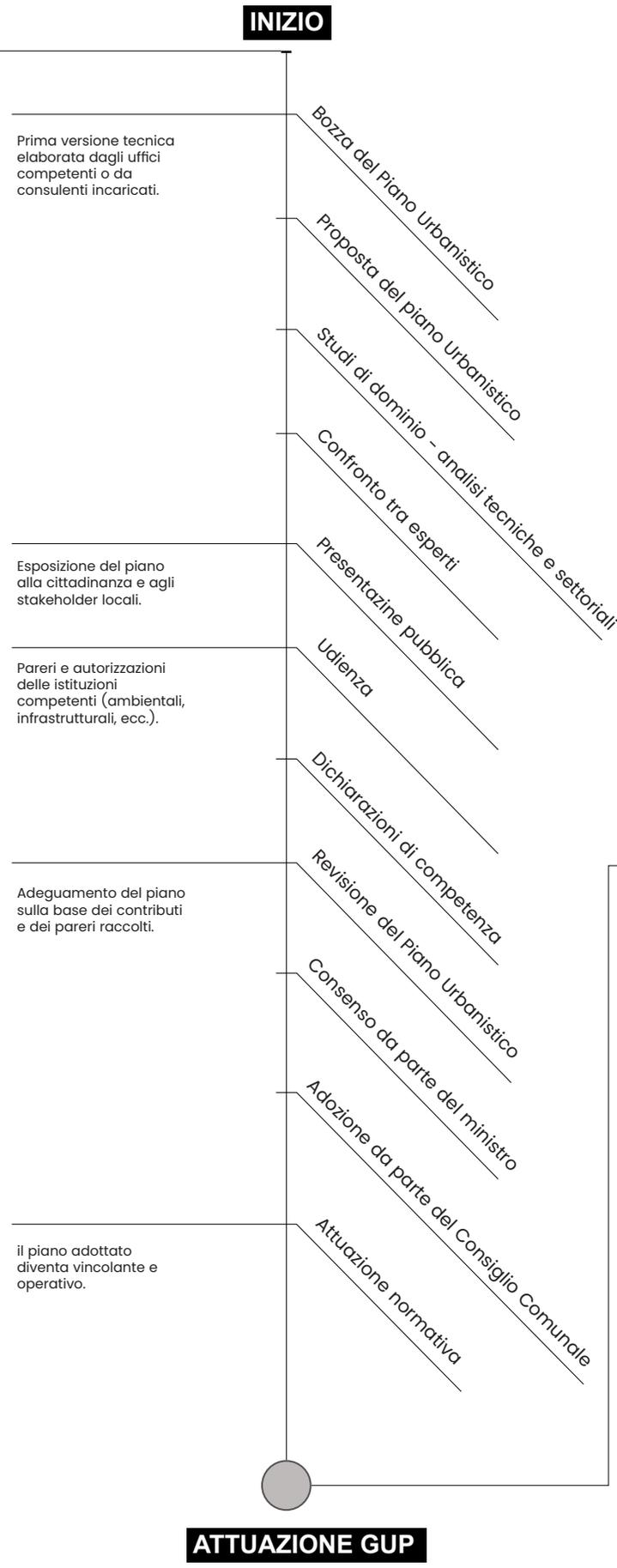


101 Quadro legislativo di riferimento.

DUE LIVELLI DI GOVERNO

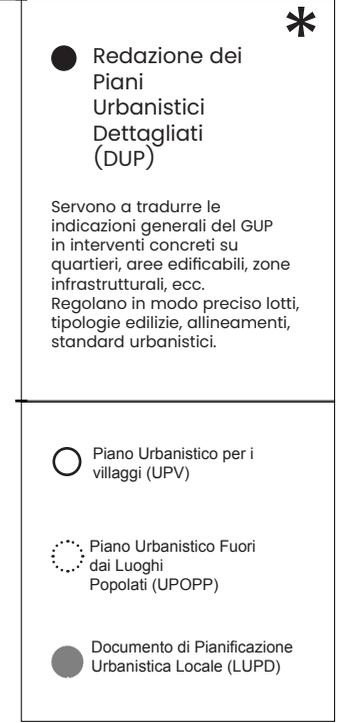


FASI DI PIANIFICAZIONE GUP



La preparazione del GUP, UPV e UPOPP richiede condizioni per la pianificazione spaziale, che sono collegate al Piano Spaziale della Repubblica di Macedonia. Questi piani sono emessi dal Ministero dell'Ambiente e della Pianificazione Fisica (MoEPP) tramite l'Agenzia per la Pianificazione Spaziale. Il DUP è soggetto a un estratto del GUP a livello locale.

SUCCESSIVAMENTE



102 Schematizzazione sistema di Pianificazione Spaziale del Governo Macedone nel dettaglio.

* piano di interesse 133

[10] Friend & Hickling, 2005, cap. Practicalities, pp. 243–285.

[11] NATIONAL ACTION PLAN FOR OPEN GOVERNMENT PARTNERSHIP 2024-2026, Skopje, 2024 Piano d'Azione per un Governo Aperto 2024–2026, pongono l'accento su trasparenza, anticorruzione e strumenti partecipativi.

Macchina operativa

Lo schema 102 mostra come la pianificazione spaziale in Macedonia sia articolata tra livello centrale (ministeri e agenzie statali) e locale (Città di Skopje, municipalità, assemblee comunali). Vediamo poi a destra gli step della procedura per Piano Urbanistico Generale (GUP), che viene sviluppato attraverso valutazioni tecniche, consultazioni pubbliche e autorizzazioni istituzionali, fino alla sua adozione e successiva attuazione tramite i piani urbanistici dettagliati (DUP). Il flusso procedurale, chiaramente scandito, parte dall'elaborazione di una prima bozza del GUP, passa attraverso consultazioni pubbliche, valutazioni tecniche e autorizzazioni istituzionali, fino all'adozione finale da parte del Consiglio comunale e alla sua attuazione normativa. Successivamente, il GUP si concretizza nei piani urbanistici dettagliati (DUP), che servono a tradurre le linee generali in interventi più specifici su lotti, infrastrutture ed edifici. Queste istituzioni operano più per delega che per cooperazione. Ognuna segue il proprio percorso procedurale e giuridico, spesso isolata dal coordinamento orizzontale o dal feedback locale.

Di conseguenza, il sistema centrale funziona come una "macchina operativa", fondata su una logica centralizzata e gerarchica, che cerca di imporre ordine ma tende a trascurare le dinamiche informali e i bisogni locali in evoluzione (Hillier, 2007; Knieling & Othengrafen, 2009) sottolineano come tali rigidità riflettano una specifica "cultura della pianificazione", più orientata al controllo normativo che alla mediazione sociale. Nel linguaggio della teoria della scelta strategica, questa configurazione rigida amplifica le incertezze di tipo UR (Uncertainty about Related Decisions), soprattutto di fronte a mandati sovrapposti, autorità frammentata e silos procedurali. Secondo Friend e Hickling (2005), tali sistemi—nonostante la loro chiarezza formale—sono vulnerabili alla paralisi quando è necessaria una coordinazione adattiva [10].

Segnali recenti di riforma, come il Piano d'Azione per un Governo Aperto 2024–2026, pongono l'accento su trasparenza, anticorruzione e strumenti partecipativi [11]. Tuttavia, l'inerzia istituzionale, il legalismo radicato e le pratiche rigide continuano a bloccare la transizione verso una pianificazione più flessibile e inclusiva. Questa tensione rivela due razionalità radicalmente diverse, da un lato, la razionalità tecnocratica dello Stato: stabile, prevedibile, legalistica e formalizzata (Hillier, 2007). Dall'altro,

le razionalità adattive locali: contingenti, sensibili al contesto, spesso informali o negoziate attraverso intese tacite (Tavella e Lami, 2018).

Friend e Hickling descrivono queste come paradigmi di pianificazione in conflitto: Razionalità strategica (dall'alto verso il basso, orientata agli obiettivi) vs Razionalità incrementale (adattiva, basata sul consenso) [12] dove il sistema di pianificazione della Macedonia del Nord, secondo quanto osservato, rimane bloccato nel primo paradigma.

[12] Friend e Hickling (2005), capitolo 8, pp. 179-191.

3.2.2. Spatial Planning: chi plasma la città?

GLI AGENTI

SN

MCPU

MoEPP

APS

MTC

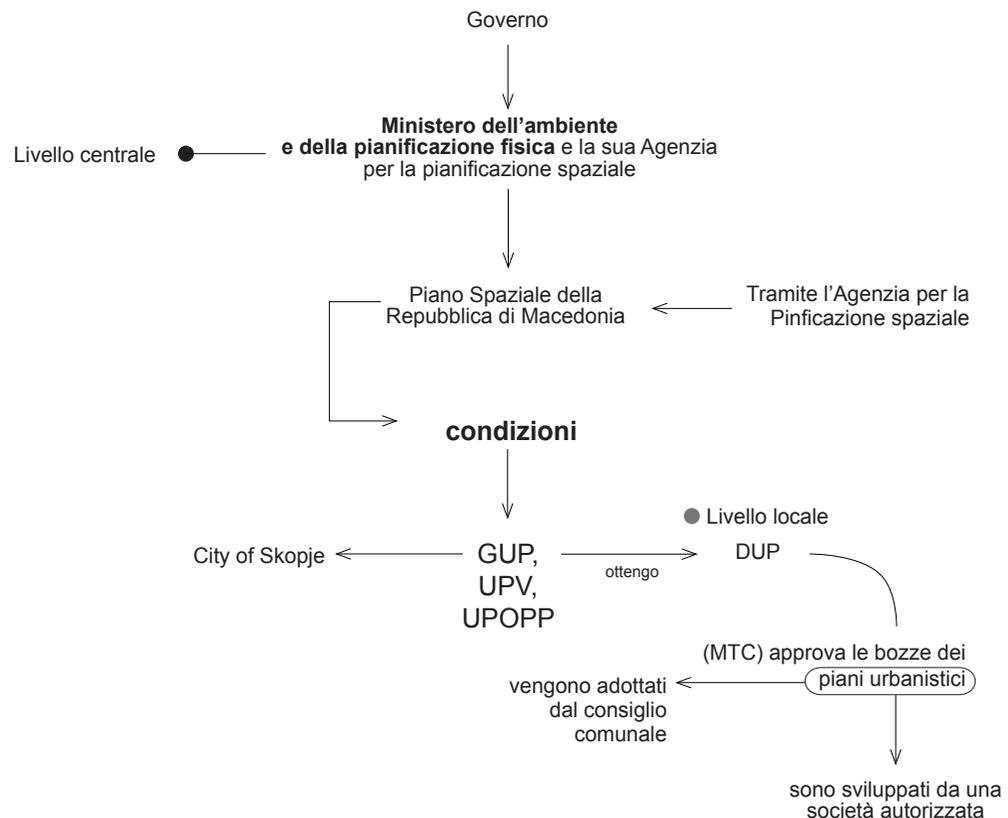
In questa sezione, rispetto agli attori elencati a pagina 130–131,

–attori che interagiscono
–incertezze che si manifestano

l'analisi metterà in luce i diversi ruoli e le interazioni che emergono tra queste categorie.

Nel sistema macedone, la pianificazione spaziale rappresenta una delle principali espressioni dell'azione statale (Fig. 103). Essa è intesa come strumento centrale di organizzazione territoriale, disciplinata da un impianto normativo multilivello. Questa architettura rispecchia una razionalità tecnico-formale, in cui la pianificazione è concepita come processo di previsione, controllo e ottimizzazione. L'obiettivo è quello di ridurre l'incertezza (intesa come ignoranza tecnica) attraverso strumenti quantitativi come simulazioni, forecast, modelli matematici, che contribuiscono a oggettivare le decisioni spaziali. Questo descritto è riconducibile al modello «synoptic» [13] secondo Lindblom (1959), ripreso e criticato da Friend e Hickling (2005) per la presunzione di informazione perfetta e capacità predittiva. Tuttavia, ciò che si cerca di contenere con procedure tecniche è spesso incertezza sistemica, non eliminabile: derivante da contesti frammentati, istituzioni deboli o priorità in conflitto (Friend e Hickling, 2005).

[13] Lindblom (1959), pp. 79–88.



▲ 103 Schematizzazione sistema di pianificazione spaziale governo Macedone semplificato

A livello operativo, la pianificazione statale risulta spesso inefficace, incapace di produrre trasformazioni concrete. Questa inefficacia non deriva solo da carenza strumentale, ma da limiti strutturali:

- **Frammentazione istituzionale (UR):** il sistema è composto da numerosi attori (ministeri, agenzie, enti locali, catasto, utility), ma la governance è segmentata, senza reali meccanismi di coordinamento orizzontale. Ogni attore agisce secondo logiche procedurali autonome, producendo ritardi, contraddizioni normative e blocchi operativi (Friend e Hickling, 2005).
- **Formalismo eccessivo (UE + UV):** i piani DUP seguono iter normativi rigidi, pensati più per garantire conformità burocratica che per rispondere a condizioni dinamiche del territorio. Questo porta a un disallineamento tra progetto e contesto, ovvero "pianificazione senza radicamento" (Secchi, 2000).
- **Assenza di loop adattivi (UE):** manca un'infrastruttura istituzionale che permetta ai saperi locali, alle pratiche emergenti, e ai bisogni imprevedibili di entrare nei processi decisionali. La pianificazione diventa così performativa, ma non trasformativa: produce piani, mappe e standard, senza incidere sullo spazio vissuto (Schön, 1983).

Wicked problems

Come ricorda Hillier (2007), in sistemi pianificatori rigidi la razionalità è autoriferita: il piano tende a rafforzare se stesso piuttosto che adattarsi alla complessità. Ne deriva un effetto paradossale: **più aumenta la precisione procedurale, più si amplifica l'incertezza effettiva.** È un fenomeno documentato anche nel campo dei *wicked problems* (problemi mal strutturati): contesti dove gli obiettivi non sono chiari, le cause non sono note, e ogni soluzione modifica il problema stesso (Rittel e Webber, 1973).

La pianificazione istituzionale, in questi casi, agisce come macchina operativa (Armando e Durbiano, 2017): produce oggetti normativi, ma rimane statica rispetto ai mutamenti sociali, ecologici e simbolici dello spazio urbano. Nonostante la rigidità istituzionale, lo spazio urbano continua ad essere prodotto e trasformato. Questo accade grazie all'attivazione da parte di pianificatori municipali, residenti, sviluppatori, tecnici che negoziano, reinterpretano o aggirano i vincoli formali per rispondere a esigenze concrete, Giddens (1984) definisce l'azione come *agency*. L'*agency* è la capacità degli individui di agire, pur entro vincoli strutturali, ossia «capability of the individual to have acted otherwise» [14] (capacità di agire diversamente), in questo caso è la capacità degli attori locali di incidere sulle istituzioni e trasformazioni urbane.

Come già sottolineato all'inizio del capitolo, la gestione delle incertezze richiede una selezione sistematica di quali aspetti debbano essere progressivamente ridotti. Per farlo, è necessario avere un quadro d'insieme e stabilire un ordine di priorità rispetto alle incertezze che emergono lungo il processo.

Problemi, artefatti, decisioni

La tabella 104 proposta, raccoglie e organizza le incertezze riscontrate nella produzione del GUP e che a cascata implicano complicazioni per le municipalità nella produzione dei DUP e altri progetti urbani. Le unità di analisi identificate nella tabella sono le seguenti:

- Problemi: intesi come istanze, negoziazioni e conflitti che emergono nei diversi momenti;
- Artefatti prodotti: ossia i documenti progettuali e gli strumenti tecnici che accompagnano i processi;
- Decisioni: documenti e azioni che segnano momenti fondanti;
- Incertezze: classificate secondo le tipologie proposta da Friend & Hickling (UV, UE, UR), che aiutano a distinguere mancanze di linee guida, ritardi nei rinnovi, pressioni esterne o vuoti organizzativi;
- Pratiche: le operazioni con cui la municipalità ha cercato di affrontare i problemi.

Il presupposto metodologico è che i problemi vengano affrontati uno alla volta, attraverso un processo incrementale di impegno nel tempo (Sutton et al., 1986), in cui le

[14] Giddens (1984), p. 9.

incertezze vengono isolate e progressivamente ridotte, fino a selezionare solo quelle considerate più urgenti.

Questa tabella, e un'altra successivamente, consentono di individuare le incertezze che ricorrono con maggiore frequenza, osservare, capire grazie alla colonna dedicata alle pratiche, quali abbiano richiesto un impegno più intenso per essere affrontate ed infine mettere in relazione problemi, decisioni e strumenti con le forme di incertezza e le risposte operative adottate.
In questo modo, la sistematizzazione proposta, non solo rende leggibile la complessità del processo decisionale, ma permette anche di valutare quali siano state le aree più critiche e quali pratiche abbiano avuto un ruolo più rilevante nel fronteggiarle.

Possiamo vedere come gli strumenti per risolvere i problemi non sono stati sufficienti a diminuire le incertezze e di conseguenza le pratiche sono state praticamente nulle.

Le interviste condotte a Kisela Voda [15] mostrano come i pianificatori comunali pre-negozino le varianti ai DUP, gli sviluppatori avviino interventi con copertura politica informale, e i cittadini reinterpretino gli usi degli spazi interstiziali, come è stato possibile vedere nei sopralluoghi effettuati, soprattutto nell'area delle barracks in J14 dove molti spazi pubblici vengono utilizzati dai cittadini come *ampliamento* del proprio piano terra, per attività quotidiane, spazio per stendere i panni, garage, piccoli orti. Queste pratiche si collocano in zone grigie tra legale e illegale e rappresentano risposte locali a vincoli rigidi e incertezza istituzionale. Come suggeriscono Lami e Tavella (2018), questi contesti richiedono forme di mediazione esplorativa e strumenti di Soft Operational Research (PSM), in grado di rappresentare valori, interessi e percezioni divergenti, e costruire forme di decisione collettiva in condizioni di incertezza (Mingers, e Rosenhead, 2004; Tavella e Lami, 2018). Le pratiche autonome non sostituiscono quelle istituzionali, ma le integrano e la compensano. Si prova a colmare dei vuoti decisionali, accelerando tempi morti, o reindirizzando gli esiti di piani scollegati dalla realtà.
L'agency (Giddens, 1984) territoriale non è solo una questione di azione, ma anche di visibilità. Chi ha accesso ai processi decisionali? Chi può far sentire la propria voce? In Macedonia, come in altri contesti post-socialisti, la pianificazione rimane opaca, tecnocratica e chiusa. I soggetti più esposti agli effetti dei piani – cittadini, piccoli imprenditori, minoranze – sono spesso invisibili nella

[15] Si faccia riferimento agli incontri 04,06,13 e allo scambio 20, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[16] Friend & Hickling (2005), cap. Practicalities, pp. 243–285.

Problemi	Artefatti prodotti/ documenti correlati al progetto	Decisioni/ documenti relativi alle decisioni	Tipologia di incertezza	Pratiche
<p>Problemi Istanze negoziazione conflitti</p> <p>Piani Regolatori Urbanistici (GUP) obsoleti. La maggior parte dei comuni macedoni opera con piani urbani generali (GUP) che sono formalmente scaduti.</p> <p>GUP datati: periodo di pianificazione legalmente prescritto di 10 anni, in alcuni comuni, i GUP non sono stati aggiornati da oltre 20 anni.</p> <p>Frequenti ai DUP: le modifiche ai DUP sono state apportate molto spesso su richiesta di persone fisiche o giuridiche.</p> <p>Problemi di personale nelle unit^e di pianificazione urbana</p> <p>Mancanza di un controllo completo ed efficiente</p>	<p>Strumenti</p> <p>Indagine rilasciata <u>29 febbraio 2024</u> dal Center for Civic Communications in collaborazione con varie organizzazioni non governative coinvolte nel progetto "Protezione dalla corruzione" Finanziato dall'Ambasciata del Regno dei Paesi Bassi a Skopje</p> <p>DUP</p>	<p>Decisioni</p> <p>Modifiche dei piani</p>	<p>UV,UE,UR</p> <p>UV mancano chiare linee guida</p> <p>UV Questo ritardo nel rinnovo e nella redazione di nuovi Piani Regolatori Urbanistici (GUP) crea il rischio di una gestione non pianificata delle aree edificabili, minacciando l'interesse pubblico e la qualità della vita.</p> <p>UR Queste decisioni dall'esterno, spesso anche accompagnate da molta pressione, provocano scelte impulsive e poco strutturate</p> <p>UE</p> <p>UE solo il 62% delle posizioni nelle unità organizzative di pianificazione urbana sono occupate e nella metà dei comuni non c'è un capo nominato dell'unità di pianificazione urbana.</p>	<p>Operazioni per affrontare i problemi</p> <p>Questa prassi suggerisce che la documentazione urbanistica viene spesso modificata e adattata in base alle esigenze di soggetti esterni, piuttosto che in base a iniziative comunali volte a migliorare gli spazi pubblici</p> <p>Modifiche dei piani</p>

documentazione ufficiale (Lindblom,1959). Come sottolineano Friend e Hickling (2005), la pianificazione tradizionale, se ancorata a modelli gerarchici e orientati al controllo, mostra forti limiti quando si confronta con contesti caratterizzati da complessità, conflitto e ambiguità. In questi scenari, affrontare l'incertezza implica accettarla come condizione strutturale, riprogettando i processi decisionali in chiave riflessiva, adattiva e dialogica [16].

3.3 Gli Agenti nella municipalità: molteplicità e frammentazione

GLI AGENTI

VDPS

VDPU

SN

AR

PNF

ST

GIS

Il campo della pianificazione urbana a Kisela Voda, come in molte altre realtà urbane, è popolato da una molteplicità di attori – pubblici e privati, formali e informali, tecnici e politici – ciascuno portatore di interessi, linguaggi e logiche operative differenti. Questa varietà crea interconnessioni, conflitti e incertezze che non sono solo tipiche del contesto locale, ma rappresentano una caratteristica comune dei sistemi di governo del territorio in situazioni complesse (Friend e Hickling, 2005; Rittel, Webber, 1973). Questi sistemi non operano come semplici catene di comando, ma piuttosto come mosaici di razionalità locali, ognuna con le proprie priorità, tempistiche e vincoli. La pianificazione locale, che si presenta come una pratica altamente professionale, si basa su un insieme di riferimenti fondamentali e si propone di soddisfare bisogni specifici attraverso un **processo di negoziazione**. Diventa importante quindi capire come gli interessi, spesso in conflitto, dei vari attori sociali vengano tradotti nell'azione territoriale e come questi stessi processi possano dar vita a effetti "non intenzionali", ovvero elementi che non possono essere negoziati e che finiscono per far parte del contesto operativo (Crosta, 1990). In questo scenario, gli strumenti più tradizionali a disposizione del pianificatore restano i piani urbanistici, anche se oggi il suo lavoro si orienta sempre più verso pratiche di pianificazione partecipativa e verso la traduzione in scelte spaziali concrete delle politiche urbane e territoriali.

Nel paragrafo che segue si analizzeranno tre elementi chiave per comprendere come avviene la pianificazione urbana nella municipalità di Kisela Voda: verrà analizzata la logica interna della municipalità, il ruolo dei dipartimenti urbanistici, e la rigidità dello strumento tecnico per la pianificazione urbana competente alla municipalità: il DUP.

3.3.1 Razionalità locali: come funziona l'amministrazione

[17] Zeiderman (2015), pp. 249–275

[18] Zeiderman (2015), pp. 281–304

Il funzionamento dell'amministrazione municipale di Kisela Voda riflette la complessità frammentata del sistema di governance urbana in Macedonia del Nord. Qui, la pianificazione non è il frutto di un'unica razionalità dominante, come accade anche nel governo centrale, ma il prodotto di una costellazione eterogenea di attori e logiche locali che interagiscono, si influenzano e, talvolta, si neutralizzano a vicenda (Healey, 1997). Questa eterogeneità di soggetti genera una frammentazione delle responsabilità: i compiti sono distribuiti in modo poco trasparente, con sovrapposizioni, zone grigie e vuoti decisionali che spesso si colmano solo grazie a pratiche adattive e relazioni personali. Come osservano Friend e Hickling (2005) in contesti simili, l'incertezza non deriva solo da fattori esterni o ignoti, ma dall'interdipendenza tra attori: ognuno può procedere solo a condizione che altri facciano la loro parte, ma nessuno controlla pienamente il processo decisionale.

In questo quadro, l'incertezza non è un'eccezione temporanea, bensì una condizione strutturale del governo urbano. In *Uncertainty and urban life* (Zeiderman, 2015), l'autore introduce il concetto di *uncertainty as a mode of urban governance*, cioè «l'incertezza come modalità di governo urbano» [17]: una condizione in cui le politiche non cercano di eliminare l'incertezza, ma la gestiscono, la dislocano o persino la sfruttano per generare opportunità o mantenere posizioni di potere [18]. Possiamo pensare a come la governance urbana è soggetta a negoziazioni permanenti (Hajer e Wagenaar, 2003), che può essere descritto come una sequenza di compromessi progressivi, in cui le scelte non derivano da un disegno coerente e stabile, ma si costruiscono «per approssimazioni successive» (Lindblom, 1959). Allo stesso modo, anche per Friend e Hickling (2005), l'enfasi si sposta da una risoluzione di problemi ad un **incrementale progresso nel tempo**. Crosta parlando di politica urbanistica (1990) afferma che essa sia «un **processo incrementale** di realizzazione di obiettivi a breve termine, settoriali e frammentati, definiti per **aggiustamenti successivi** attraverso scontri e confronti continui tra diversi interessi effettivamente mobilitati in corrispondenza con gli obiettivi stessi» (Crosta, 1980) in linea con quanto affermano sia Lindblom (1959) che Friend e Hickling (2005).

Processo Incrementale

Le interviste condotte con Slave Trpevski e Golubina Arsovska [19], entrambi consiglieri nella municipalità di Kisela Voda nel dipartimento di urbanistica, confermano che la logica dominante non è strategica, ma adattiva, infatti le decisioni più importanti (come la modifica di un DUP o la concessione di un permesso edilizio) vengono spesso prese sulla base di disponibilità politica del momento, margini legali interpretabili, esigenze esterne (es. richieste di un investitore o come la modifica del DUP stesso e la richiesta del bando di concorso) e pressione interna, condizione riscontrabile in contesti simili a quello del caso studio, ma che a causa della mancanza di punti di vista comuni, poco personale professionale, poca direttività nella pianificazione urbana e sfiducia nei confronti dell'amministrazione, tende a tradursi in processi decisionali frammentati, reattivi e poco trasparenti, con effetti che rallentano o distorcono le traiettorie di sviluppo urbano.

Queste scelte non sono arbitrarie, ma emergono da una valutazione implicita di *quello che è possibile fare*, tenendo conto di vincoli tecnici, opportunità contingenti, e rapporti di forza locali.

La governance urbana

Nel suo libro *Collaborative Planning: Shaping Places in Fragmented Societies*, Healey (1997) descrive la governance urbana come un sistema che non si esaurisce nelle procedure formali, ma che è radicato in reti di relazioni sociali e istituzionali (Healey, 1997).

Queste reti, che chiama *relational networks* [20], includono legami tra attori pubblici, privati e comunitari, e sono fatte di fiducia, reciprocità e conoscenza reciproca (Healey, 1997). Per Healey, le decisioni e le strategie non nascono solo dai documenti o dalle strutture ufficiali, ma emergono da interazioni continue: scambi informali, alleanze temporanee, negoziazioni sul significato degli obiettivi. La capacità di un'amministrazione di «fare politica urbanistica» dipende, in gran parte, dal saper usare queste risorse relazionali per costruire consenso e coordinare azioni in contesti complessi e frammentati.

[19] Si faccia riferimento agli incontri 06, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[20] Healey, 1997, cap. 7-8, p.84.

«La capacità di governare deriva in larga misura dal tessuto di relazioni che unisce persone e organizzazioni. Queste reti relazionali forniscono le risorse per negoziare significati, coordinare azioni e mobilitare impegni.» [20]

Anche in *Planning Under Pressure*, Friend e Hickling (2005), descrivono un fenomeno molto simile quando parlano delle *informal arenas* e delle *linkages* nei processi decisionali.

Secondo gli autori, in situazioni di incertezza elevata, la pianificazione non procede soltanto attraverso iter formali, ma tramite un flusso continuo di interazioni informali tra tecnici, politici e stakeholder, dove si negoziano compromessi e si testano ipotesi prima che arrivino sul tavolo ufficiale (Friend e Hickling, 2005).

Come osservato già nel paragrafo 3.0, la Soft Operational Research (Soft OR) comprende un insieme di approcci partecipativi, tra cui i Problem Structuring Methods (PSM), sviluppati per affrontare problemi complessi caratterizzati da elevata incertezza, interdipendenze e valori in conflitto. In contesti complessi, le decisioni collettive possono essere sostenute dai PSM, in quanto capaci di rappresentare punti di vista divergenti, mappare le interdipendenze e guidare negoziazioni sotto condizioni di incertezza elevata (Friend e Hickling, 2005; Tavella e Lami, 2018). Tale dinamica, se da un lato consente una certa flessibilità operativa, dall'altro introduce una forte asimmetria tra gli attori: chi ha accesso diretto ai decisori locali riesce a influenzare le scelte; chi ne è escluso — come molti cittadini — rimane ai margini. Questo si traduce in una produzione spaziale diseguale, dove il potere di agire (spatial agency) è legato alla visibilità relazionale, più che al diritto formale.

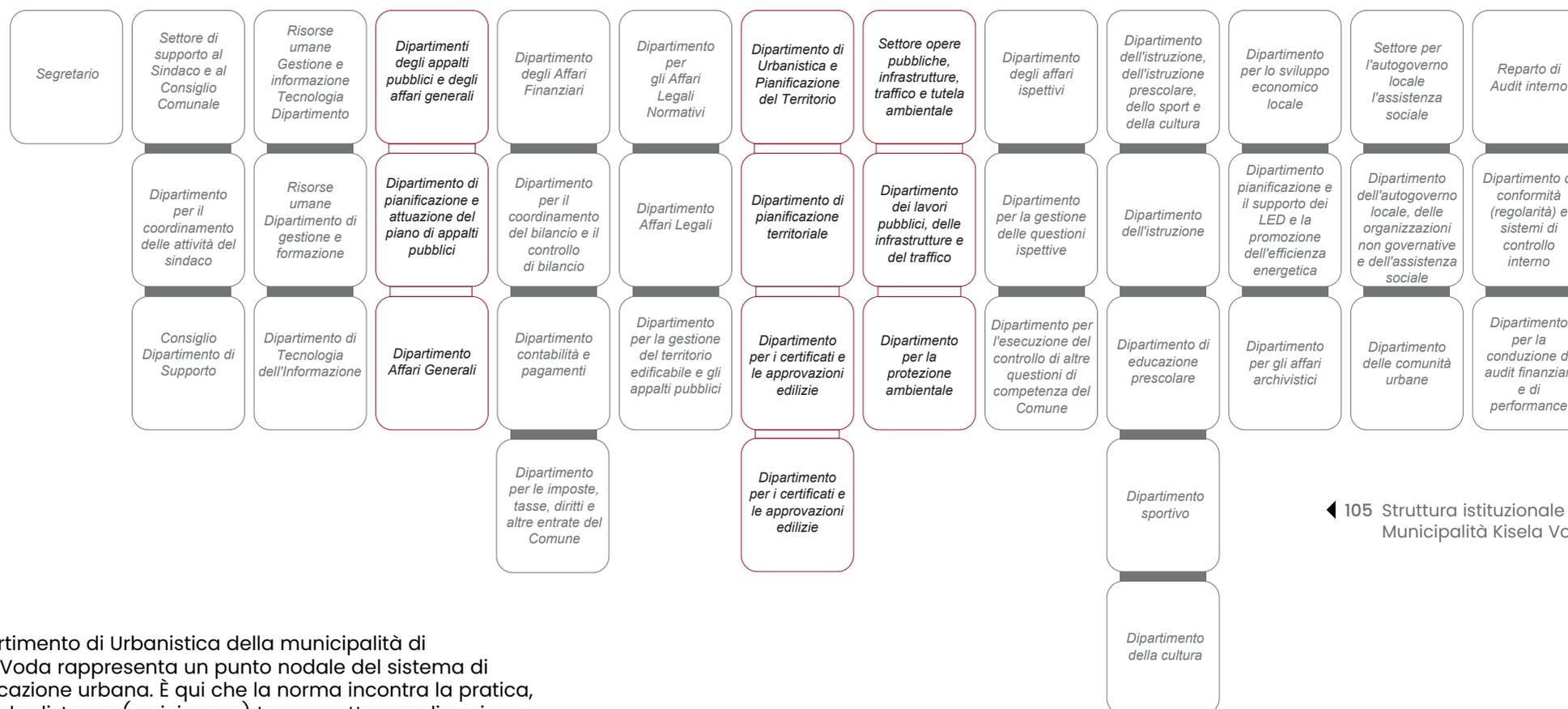
In definitiva, la razionalità locale a Kisela Voda è una razionalità pratica, situata e contingente, che cerca di mantenere equilibrio tra interessi in conflitto, rigidità normativa e urgenze del presente. Non si tratta di una logica caotica, ma di una razionalità propria, che opera entro un sistema di vincoli e opportunità determinato dalle relazioni più che dalle regole.

3.3.2 Dipartimento di urbanistica

SN

GLI AGENTI:

- DPS
- DPU
- SN
- PNF
- ST



105 Struttura istituzionale Municipalità Kisela Voda.

Il Dipartimento di Urbanistica della municipalità di Kisela Voda rappresenta un punto nodale del sistema di pianificazione urbana. È qui che la norma incontra la pratica, e dove la distanza (o vicinanza) tra progetto e realizzazione si rende più evidente. Il dipartimento è responsabile della stesura, revisione e attuazione dei piani urbanistici locali, in particolare del DUP (Detailed Urban Plan).

Il grafico 110 illustra la struttura istituzionale della municipalità di Kisela Voda. Al vertice compare il sindaco, figura che concentra le principali responsabilità politiche. Da questa posizione si diramano i diversi dipartimenti municipali, ciascuno incaricato di funzioni specifiche (finanze, istruzione, urbanistica, servizi pubblici, ecc.). Il grafico è stato elaborato attraverso una rilettura critica delle informazioni ufficiali disponibili sul sito della municipalità e integrato con quanto emerso dagli incontri e dalle interviste svolte con funzionari e tecnici locali [21]. In questo modo è stato possibile restituire una rappresentazione non soltanto formale, ma anche aderente alle pratiche effettive che caratterizzano il lavoro del dipartimento. Questi passaggi non sono sempre lineari

e spesso si sovrappongono o si contraddicono. La funzione del dipartimento diventa allora quella di arbitrare tra istanze, interpretare regole e “tenere insieme” pezzi disgiunti del processo.

La nostra attenzione si concentra in particolare sui dipartimenti evidenziati in rosso nel grafico, che rappresentano il Dipartimento di Urbanistica e alcune sue articolazioni interne. È in questi spazi che si producono le dinamiche più rilevanti per comprendere il funzionamento della pianificazione urbana: la gestione del DUP, le procedure di verifica e controllo, il dialogo con altri enti tecnici e con gli attori esterni (studi di progettazione, sviluppatori, cittadini).

[21] Si faccia riferimento agli incontri 06,14, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

3.3.3 Il DUP, strumento rigido?

Il dipartimento è coinvolto in una serie complessa e stratificata di passaggi che prevedono:

- programmi annuali approvati dal consiglio,
- richieste di dati e condizioni di pianificazione,
- opinioni e contro-opinioni da parte di agenzie esterne,
- verifiche di conformità urbanistica,
- consultazioni con enti tecnici (catasto, servizi, enti pubblici, commissioni),
- presentazioni pubbliche,
- audit esterni e approvazioni politiche finali.

Secondo Lindblom (1959), i processi decisionali nelle amministrazioni pubbliche sono raramente razionali nel senso tecnico del termine. Le scelte avvengono per aggiustamenti successivi, senza disporre di tutte le informazioni, e sotto la pressione di vincoli esterni e limiti interni. Questa “scienza del procedere a tentoni” (muddling through) Lindblom (1959), si adatta perfettamente alla situazione osservata nei dipartimenti tecnici macedoni. Nel caso specifico di Kisela Voda, il dipartimento ha il dovere di rispettare un quadro normativo multilivello (Piano Spaziale Nazionale, GUP, regolamenti edilizi, linee guida ministeriali), ma agisce in un contesto in cui questi riferimenti sono spesso incoerenti, obsoleti o non applicabili al caso concreto [22].

L'incertezza si manifesta in almeno tre forme:

1. Norme che lasciano spazio all'interpretazione, creando margini di manovra ma anche responsabilità individuale.
2. Conflitti tra norme diverse, ad esempio tra il GUP e le condizioni ambientali aggiornate.
3. Pressioni esterne da parte di politici, sviluppatori o cittadini, che chiedono flessibilità rispetto alle procedure.

Come osservano Friend e Hickling (2005), i tecnici in questi contesti agiscono come “intermediari strategici” [23], cioè attori che devono prendere decisioni senza avere pieno controllo, né garanzie di risultato. La pianificazione, in questo senso, diventa un processo di scelta sotto pressione, più che una semplice esecuzione di regole.

Nel sistema di pianificazione urbanistica della Macedonia del Nord, il DUP rappresenta il principale strumento operativo per l'attuazione delle trasformazioni spaziali. Ha il compito di definire in modo dettagliato le destinazioni d'uso, gli allineamenti stradali, gli indici urbanistici, la posizione degli edifici, le connessioni infrastrutturali e i vincoli ambientali. Nella pratica, tuttavia, si configura come uno strumento rigido, lento e fortemente vincolato da procedure multilivello che spesso ne compromettono l'efficacia.

106 DUP, Rasadnik J14



[22] Si fa riferimento agli incontri 06,09, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[23] Friend e Hickling (2005), pp. 33–38.

Sigla / Termine (MK)	Sigla traslitterata	Sigla estesa (IT)	Significato tecnico
ДУП	DUP	Piano Urbanistico Dettagliato	Strumento urbanistico che definisce in dettaglio destinazioni d'uso, infrastrutture e norme edilizie per una specifica area
ПИМ	PIM	Materiale informativo di pianificazione	Documento preliminare che raccoglie dati ufficiali (catasto, vincoli, infrastrutture) forniti dalla municipalità per avviare il DUP.
ЈА	JA	Consultazione pubblica (Јавна Анкета)	Procedura di coinvolgimento della cittadinanza per raccogliere osservazioni e suggerimenti sul piano.
ЈП / РЕ	JP / PE	Impresa pubblica (Јавно Претпријатие)	Ente o azienda pubblica che fornisce servizi o gestisce infrastrutture (acqua, energia, trasporti).
Преклопување на подлоги	Preklopuvanje na podlogi	Verifica di sovrapposizione delle basi cartografiche	Controllo dell'allineamento e compatibilità tra diversi layer cartografici (catasto, ortofoto, planimetrie tecniche).
Планска програма	Planska programa	Programma di pianificazione	Documento ufficiale che definisce obiettivi, ambito e modalità di elaborazione del DUP.
Комисија за урбанизам	Komisija za urbanizam	Commissione urbanistica	Organo tecnico che valuta la correttezza e la conformità del piano.
Ревизија	Revizija	Revisione tecnica	Controllo da parte di revisori qualificati sulla qualità e coerenza del piano.
Јавна презентација	Javna prezentacija	Presentazione pubblica	Evento aperto alla cittadinanza per illustrare il contenuto del piano.
Совет	Sovet	Consiglio comunale	Organo politico che approva o respinge il piano
Одговорно лице	Odgovorno lice	Responsabile del procedimento	Figura incaricata di coordinare il processo di redazione e approvazione.

107 Sintesi e traduzione sigle presenti nelle fig. 109 e 110.

[23] Si faccia riferimento agli incontri 06,07,15 e allo scambio 21, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[24] Angelovska, Z., & Trpevski, S. (2020). Implementation of e-Urbanization in the Legal Framework of the Republic of North Macedonia. UBT International Conference.

[25] Government of North Macedonia (2024). Open Government Action Plan 2024–2026, pp. 5–8.

[26] Si faccia riferimento al paragrafo 2.0. p.82.

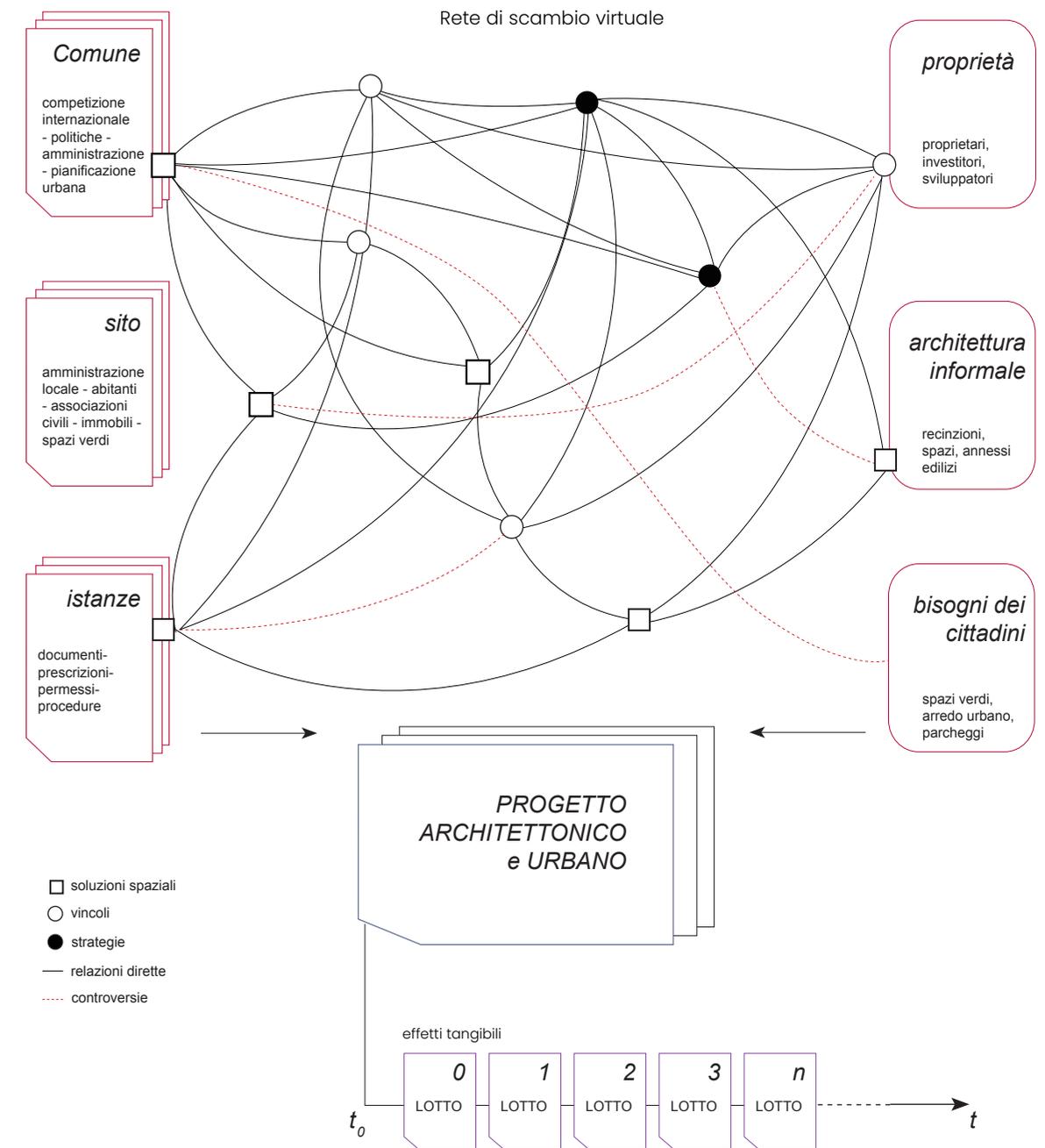
[27] Da: «Outdated General Urban Plans, Frequent Changes in Detailed Urban Plans, and a High Number of Illegal Constructions».

Come già anticipato nel paragrafo precedente, abbiamo avuto l'opportunità di accedere a documentazione tecnica e a simulazioni procedurali reali grazie agli incontri con i funzionari della municipalità di Kisela Voda e con i pianificatori dello studio In-Puma [23]. L'analisi dei materiali – in particolare il diagramma procedurale del DUP ottenuto che analizzeremo nella pagina successiva – ha mostrato con chiarezza la lunghezza e la complessità del processo e attori coinvolti [24]. L'indagine condotta dal Centro per le Comunicazioni Civiche in collaborazione con diverse organizzazioni non governative coinvolte nel progetto "Protezione dalla Corruzione" [25] mette in luce le sfide e i rischi posti dalle attuali pratiche di pianificazione urbana ed edilizia nelle municipalità di Skopje, rivela inoltre che la maggior parte dei comuni opera con GUP formalmente scaduti, [26] il che porta a una gestione non pianificata dei terreni edificabili e a compromettere l'interesse pubblico e la qualità della vita [27].

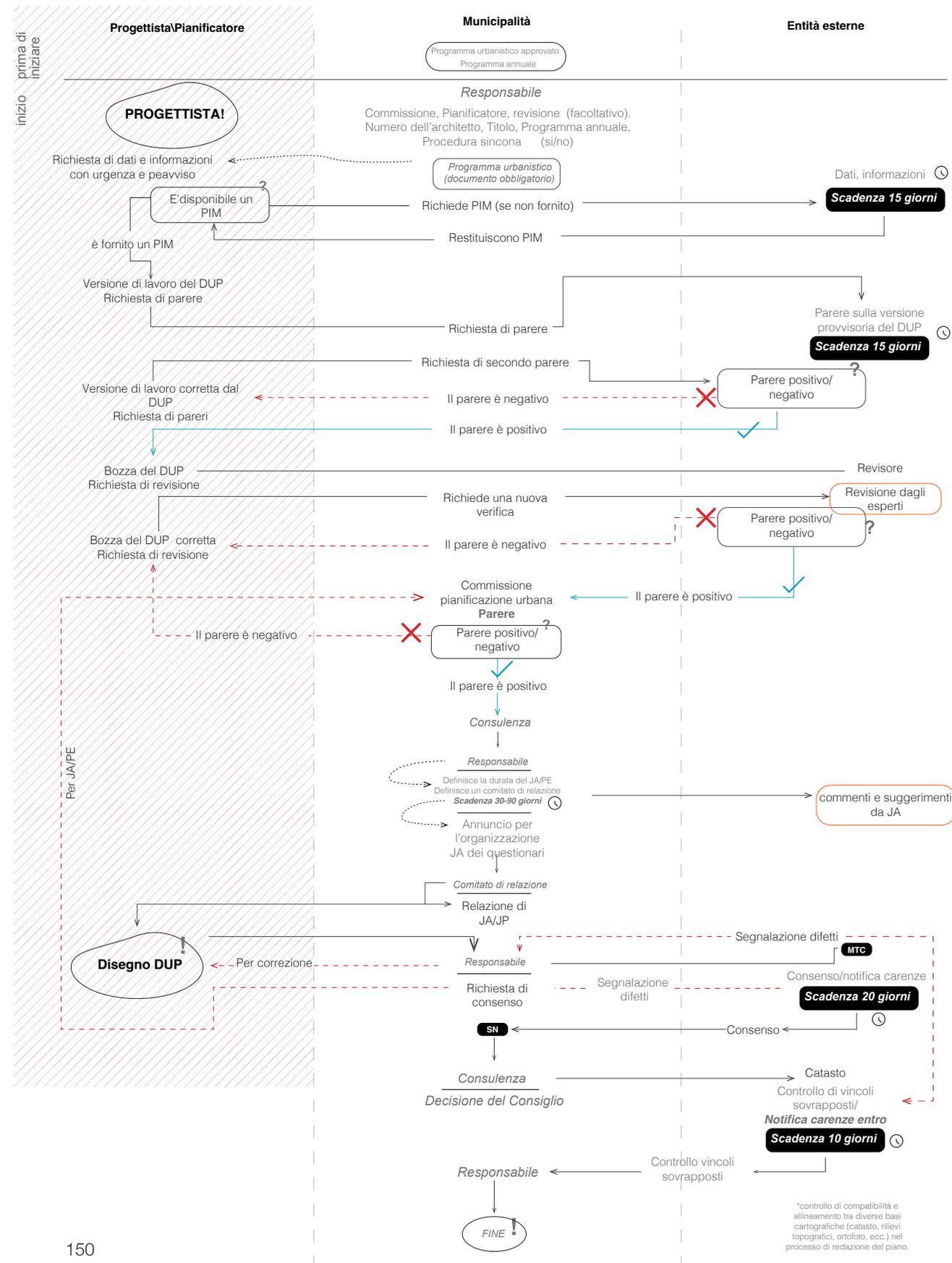
La rielaborazione della procedura del Piano Urbanistico Dettagliato [114] evidenzia una sequenza articolata di fasi:

Quadro procedurale rigido

Quadro complesso dello stato di fatto



108 Scambi nella rete dello spazio virtuale.



dalla redazione tecnica iniziale, alla richiesta di pareri a numerosi enti pubblici (catasto, servizi idrici, elettrici, trasporti), fino alla consultazione pubblica e all'approvazione finale da parte del consiglio comunale. Ogni passaggio è soggetto a revisioni, risposte, riformulazioni e validazioni multiple. Questo processo può richiedere oltre 18 mesi, e può essere ulteriormente dilatato in caso di osservazioni o modifiche richieste da attori istituzionali (Lindblom, 1959). In questo contesto, gli uffici tecnici si trovano a operare in un continuo esercizio di interpretazione normativa, cercando di bilanciare:

- la coerenza con il GUP,
- le richieste del ministero,
- le pressioni locali,
- e la fattibilità reale degli interventi.

[28] Si faccia riferimento al quadro normativo a p.135, Gazzetta Ufficiale macedone.

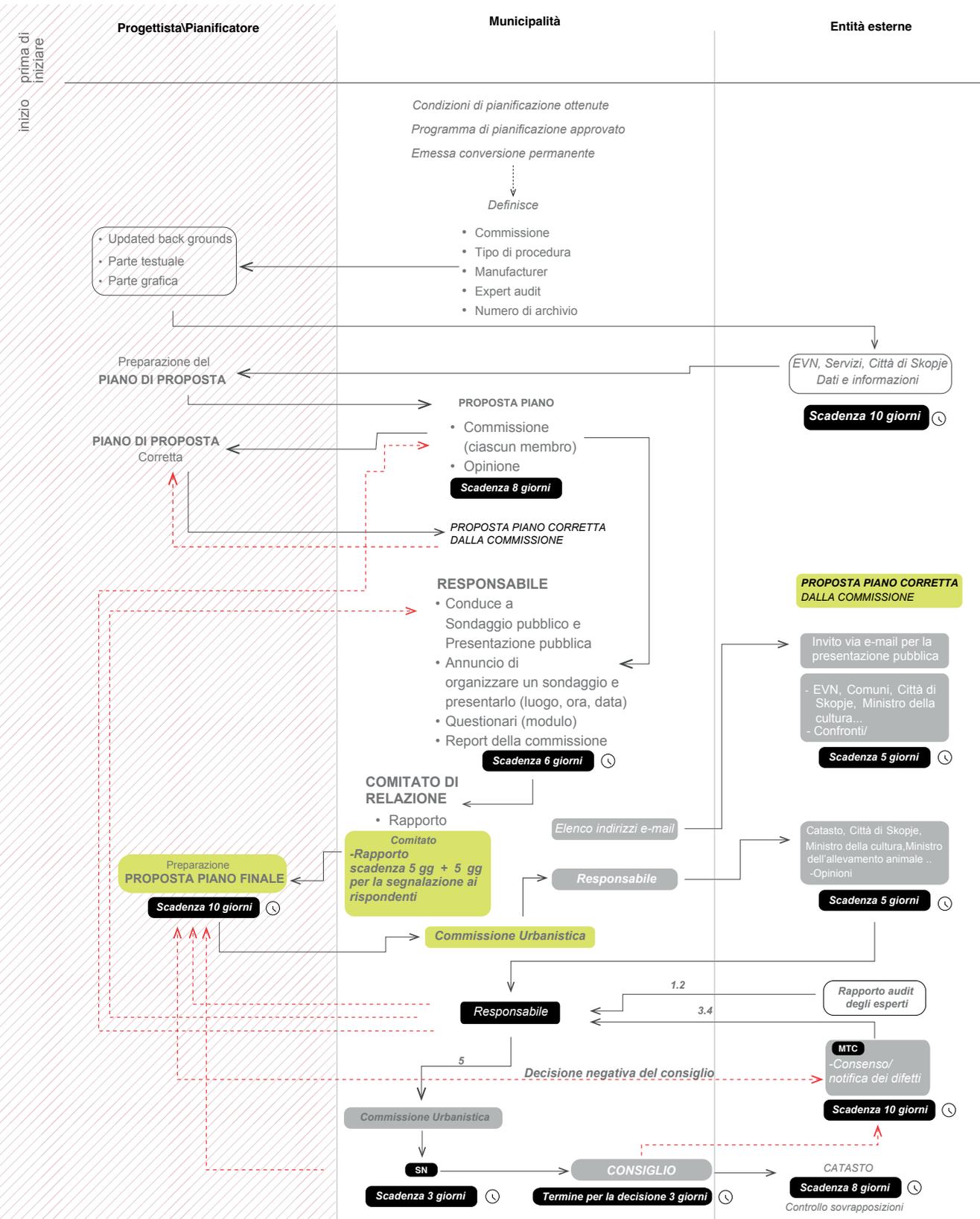
Anche in questo caso la pianificazione si sviluppa per "muddling through", costruendo soluzioni attraverso compromessi progressivi (Lindblom, 1959). A partire dalla Legge sulla Pianificazione Territoriale e Urbana del 2014 (Gazzetta Ufficiale n. 119/14) [28] è stato introdotto un sistema di e-urbanistica per digitalizzare il processo di pianificazione. Il portale www.e-urbanizam.mk, gestito dal Ministero dei Trasporti e delle Comunicazioni, consente di gestire la redazione, consultazione e approvazione dei piani in formato digitale, con accesso differenziato per pianificatori, tecnici, revisori e beneficiari.

Il grafico 110 illustra, in forma di flusso procedurale, le fasi, gli attori e le tempistiche previste per l'elaborazione e l'approvazione di un piano urbanistico dettagliato secondo una procedura elettronica coordinata tra più enti. L'intero processo può essere suddiviso in quattro macro-fasi:

1. Avvio e preparazione della proposta di piano

Il processo inizia con l'ottenimento delle condizioni di pianificazione e dei dati di base, sia testuali che grafici. Questa fase coinvolge principalmente: Il Comune (che coordina), Il progettista / planner incaricato della redazione del piano, Gli enti esterni (ad esempio: EVN – società elettrica, Catasto, Città di Skopje, Ministero della Cultura, Ministero dell'Allevamento, ecc.). Una volta acquisiti i dati di partenza, il progettista redige una

109 Rielaborazione della Procedura Piano Urbanistico Dettagliato.



prima proposta di piano (PROPOSAL PLAN).

La proposta di piano viene quindi esaminata da una Commissione urbanistica o "Urban Planning Commission".

Questa commissione può:

- approvare la proposta,
- richiedere correzioni,
- oppure emettere un parere negativo.

Se necessario, il progettista redige una proposta corretta (CORRECTED PROPOSAL PLAN), che viene nuovamente sottoposta alla Commissione. Durante questa fase si svolge anche un audit tecnico da parte di esperti, con eventuali segnalazioni di difetti o rilascio di consenso.

Parallelamente o successivamente, si avvia una fase di coinvolgimento pubblico, che prevede:

- la pubblicazione di un annuncio relativo a un'indagine e a una presentazione pubblica (con indicazione di luogo, data e ora),
- la distribuzione di questionari ai cittadini interessati,
- la presentazione pubblica del piano,
- la redazione di un rapporto da parte della Commissione incaricata del coinvolgimento pubblico.

In questa fase vengono inoltre inviate e-mail di invito alla presentazione pubblica agli enti esterni, come EVN, i Comuni interessati, la Città di Skopje, il Ministero della Cultura, altri ministeri competenti.

Dopo aver integrato eventuali osservazioni provenienti dalla cittadinanza, dagli enti esterni e dalla Commissione urbanistica, viene redatta la versione finale della proposta di piano (FINAL PROPOSAL PLAN).

Questa versione viene trasmessa alla Commissione urbanistica, che redige un rapporto e può emettere una decisione finale ed infine, sottoposta al Sindaco, che emette la decisione conclusiva sull'approvazione o meno del DUP.

Questo percorso completo di elaborazione, revisione, consultazione e approvazione di un piano urbanistico dettagliato (DUP), indicando chi fa cosa, in quale ordine, con quali tempi, e con quali possibili esiti (approvazione, richiesta di correzioni, parere negativo).

2. Valutazione, correzioni e revisione interna

3. Coinvolgimento del pubblico e delle istituzioni

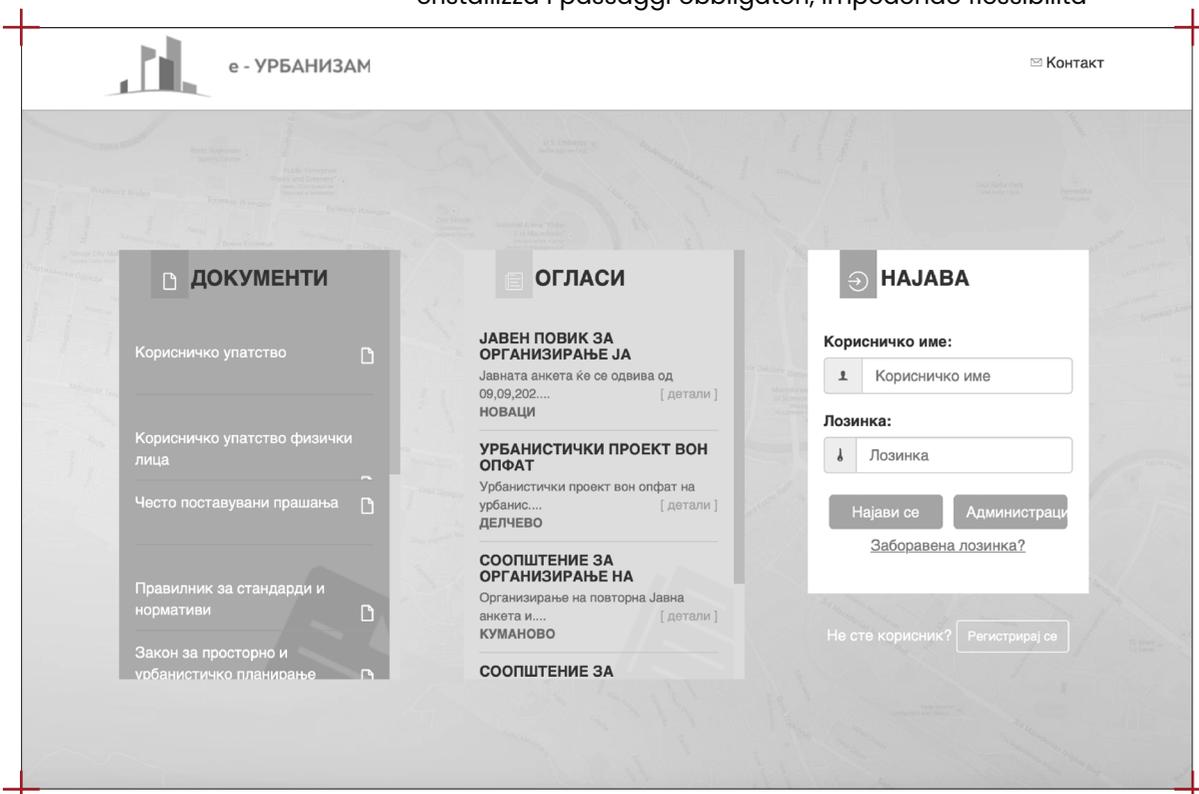
4. Approvazione finale

110 Rielaborazione della Procedura Telematica per il DUP

Secondo la documentazione tecnica ufficiale, il sistema offre:

1. efficienza e trasparenza,
2. cronologia tracciabile delle procedure,
3. interazione diretta tra enti pubblici,
4. verifica automatizzata dei documenti.

Tuttavia, se da un lato questo approccio risponde agli obiettivi del programma Open Government Partnership 2024–2025 [29], dall'altro non riduce la rigidità delle procedure: al contrario, la codifica digitale delle fasi spesso cristallizza i passaggi obbligatori, impedendo flessibilità



111 Piattaforma e-urbanizam.

o adattamenti contestuali. In altri termini, il sistema informatizzato rende più visibile l'opacità del processo, ma non la risolve la mancanza di un DUP approvato impedisce qualsiasi autorizzazione formale. Di fatto, il piano si trasforma da strumento di governo a ostacolo normativo.

Come ha affermato lo stesso sindaco Orce Gjorgjievski [30]:

“La digitalizzazione del Comune è un passo fondamentale verso una maggiore trasparenza, apertura ed efficienza dell'autogoverno locale”.

Ma questa apertura, senza una riforma sostanziale delle strutture decisionali e dei tempi della pianificazione, rischia di restare una promessa tecnologica non sufficiente a sbloccare il sistema.

Il DUP si presenta come uno strumento tecnico-normativo fondamentale, ma nella realtà operativa assume le caratteristiche di una gabbia procedurale. La sua natura rigida, i tempi dilatati e la frammentazione istituzionale ne compromettono la capacità trasformativa. Anche l'adozione del sistema e-urbanizam [31], seppur utile alla trasparenza, non semplifica le dinamiche profonde di incertezza, ambiguità e lentezza. Nel contesto macedone, il DUP costituisce tuttora uno degli ostacoli principali alla realizzazione di una pianificazione urbana efficace e accessibile.



112 Obiettivi verso i quali il Comune di Kisela Voda indirizza il proprio sviluppo per promuovere un'autonomia locale moderna, efficace, inclusiva ed efficiente. Fonte: Open Government Partnership. (2024), p.13.

Gabbia procedurale

[29] Open Government Partnership. (2024). Action Plan for Transparent and Open Local Government.

[30] Intervista rilasciata dal sindaco.

[31] Piattaforma digitale e-urbanizam.

3.4 Incertezze nel Concorso Internazionale, J14

[32] Si faccia riferimento al paragrafo 2.1. p.88.

Come già esposto nel paragrafo 2.0 [32] il bando di concorso per l'area J14 di Rasadnik, lanciato dal Comune di Kisela Voda nel 2022, è nato dall'incontro di due processi paralleli: da un lato, la pressione civica esercitata dall'iniziativa "Nursery of Opportunities" contro il DUP del 2019; dall'altro, la volontà dell'amministrazione guidata da Orce Gjorgjievski di promuovere un modello di sviluppo alternativo, capace di tutelare il carattere verde e storico dell'area. Questo concorso ha rappresentato un atto politico e progettuale, ma anche un dispositivo attraversato da molteplici incertezze.

UE

Le **incertezze legate all'ambiente operativo (UE)** (Friend e Hickling, 2005) derivano dall'instabilità del contesto, dall'assenza di dati certi e dalla difficoltà di prevedere le condizioni future.

Nel caso Rasadnik:

1. documenti di piano incoerenti (DUP 2019 sospeso, GUP non aggiornato);
2. proprietà frammentate e conflitti catastali;
3. catasto incompleto e dati non aggiornati, che hanno reso difficile ai progettisti capire la situazione reale; il catasto fornito non è stato sufficiente a comprendere la situazione e infatti i progettisti non l'hanno considerato come un vincolo problematico e importante da fronteggiare.
4. assenza di un quadro normativo consolidato al momento del concorso;
5. incertezza sui tempi di approvazione di un futuro DUP. Tutti questi elementi hanno fatto sì che i progettisti coinvolti dovessero elaborare proposte in assenza di certezze sul quadro regolatorio di riferimento. Il concorso, più che un atto operativo, è stato un'esplorazione progettuale in un contesto "grigio", simile alla "nuvola" decisionale descritta da Friend.

UV

Per quanto riguarda le **incertezze sui valori guida (UV)**, ovvero le finalità e i principi su cui fondare le scelte progettuali, vediamo come nel concorso:

1. l'amministrazione comunale dichiarava l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile e verde;
2. i cittadini, attraverso la petizione del 2020, chiedevano la tutela integrale dell'area;
3. i potenziali investitori mantenevano aspettative di densificazione edilizia;
4. il Ministero e le normative sovraordinate non fornivano criteri chiari.

La pluralità di visioni e valori ha reso difficile definire un quadro di riferimento condiviso. Come nota Hillier [2], in scenari post-razionalisti le decisioni non derivano da valori predefiniti, ma emergono dalla negoziazione e dal conflitto tra visioni divergenti.

UR

La terza forma di **incertezza**, quella **sulle decisioni correlate (UR)**, è stata particolarmente rilevante:

1. l'esito del concorso era interdipendente con altre scelte non ancora definite (approvazione del nuovo DUP, finanziamenti, linee guida ministeriali).
2. Inoltre, il concorso non garantiva automaticamente la realizzazione del progetto vincitore, ma solo la sua valorizzazione come scenario di riferimento. Questa interdipendenza ha reso evidente ciò che Lindblom descrive come "muddling through" [3]: le decisioni non seguono un percorso lineare, ma si costruiscono attraverso compromessi successivi, soggetti a continue revisioni.

Seguendo l'approccio di Friend e Hickling, il concorso non può essere visto solo come un atto tecnico, ma come un processo esplorativo volto a ridurre, almeno in parte, l'opacità della "nuvola" decisionale.

Attraverso la competizione, sono state in parte accolte le volontà dei cittadini: è stata costruita una base di scenari progettuali; si è stimolato un dibattito pubblico e reso visibile un'alternativa al DUP 2019; si è avviata una negoziazione tra attori con visioni divergenti.

Tuttavia a Rasadnik l'esplorazione progettuale del concorso ha ridotto solo marginalmente l'opacità, senza rimuovere gli

Problemi	Artefatti prodotti/ documenti correlati al progetto	Decisioni/ documenti relativi alle decisioni	Tipologia di incertezza	Pratiche
Problemi Istanze negoiazione conflitti	Strumenti	Decisioni	UV,UE,UR	Operazioni per affrontare i problemi
Necessità di un Piano Urbano di Dettaglio (DUP) per l'area J14: le modifiche sono state richieste da persone fisiche, in particolare organizzazione civile <i>Rasadnik of opportunities</i>	<i>Rasadnik of opportunities 17/01/2020</i> ha ufficialmente lanciato un'iniziativa per l'attuazione del concorso internazionale	<p>1° tentativo</p> <p>Richiesta accettata dal comune di Kisela Voda - <u>-dicembre 2021</u></p> <p><u>Competition for selection of a conceptual urban - architectural solution for the City Quater J14 - Luglio 2022</u></p> <p><u>1.Competition documentation</u> <u>2.Program Guidelines</u> <u>3.Table for numerical and balance indicators</u></p>	<p>UE UV</p> <p>- Difficoltà da parte della municipalità di realizzare un DUP (si vedano i tentativi 2016, 2019) che sia adeguato e rispecchi la volontà dei cittadini;</p> <p>- catasto fornito non sufficiente a comprendere la situazione per i progettisti partecipanti al bando internazionale</p>	
Pochi partecipanti al concorso e progetti che non rispettavano le linee guida.		<p>2° tentativo</p> <p>Bando di concorso internazionale <u>-09/05/2023</u></p> <p>Elaborati consegnati.</p> <p>Assegnazione 3 premi.</p>	<p>UR</p> <p><i>Avrà successo questo secondo tentativo?</i></p> <p><i>Avremo più partecipazione?</i></p> <p><i>I progettisti riusciranno a rispettare le richieste?</i></p> <p>- L'esito del concorso era interdipendente con altre scelte non ancora definite (approvazione del nuovo DUP, finanziamenti, linee guida ministeriali).</p> <p>- Il concorso non garantiva automaticamente la realizzazione del progetto vincitore, ma solo la sua valorizzazione come scenario di riferimento.</p>	Estensione della scadenza per la consegna degli elaborati.

DUP per J14 non realizzato			<p>UE UR</p> <p>La municipalità riscontra problemi nella realizzazione dei DUP,</p> <p>- Ritardi a livello della Città di Skopje per la redazione di un GUP, non dipendenti dal comune ma che influenzano le decisioni;</p> <p>- volontà divergenti da parte di investitori, proprietari e cittadini;</p> <p>- complicazione nella gestione dei costi relativi ad espropri;</p> <p>- gestione del catasto.</p>	
----------------------------	--	--	--	--

113 Tabella

ostacoli strutturali (assenza di piano approvato, conflitti tra interessi, lentezza decisionale).

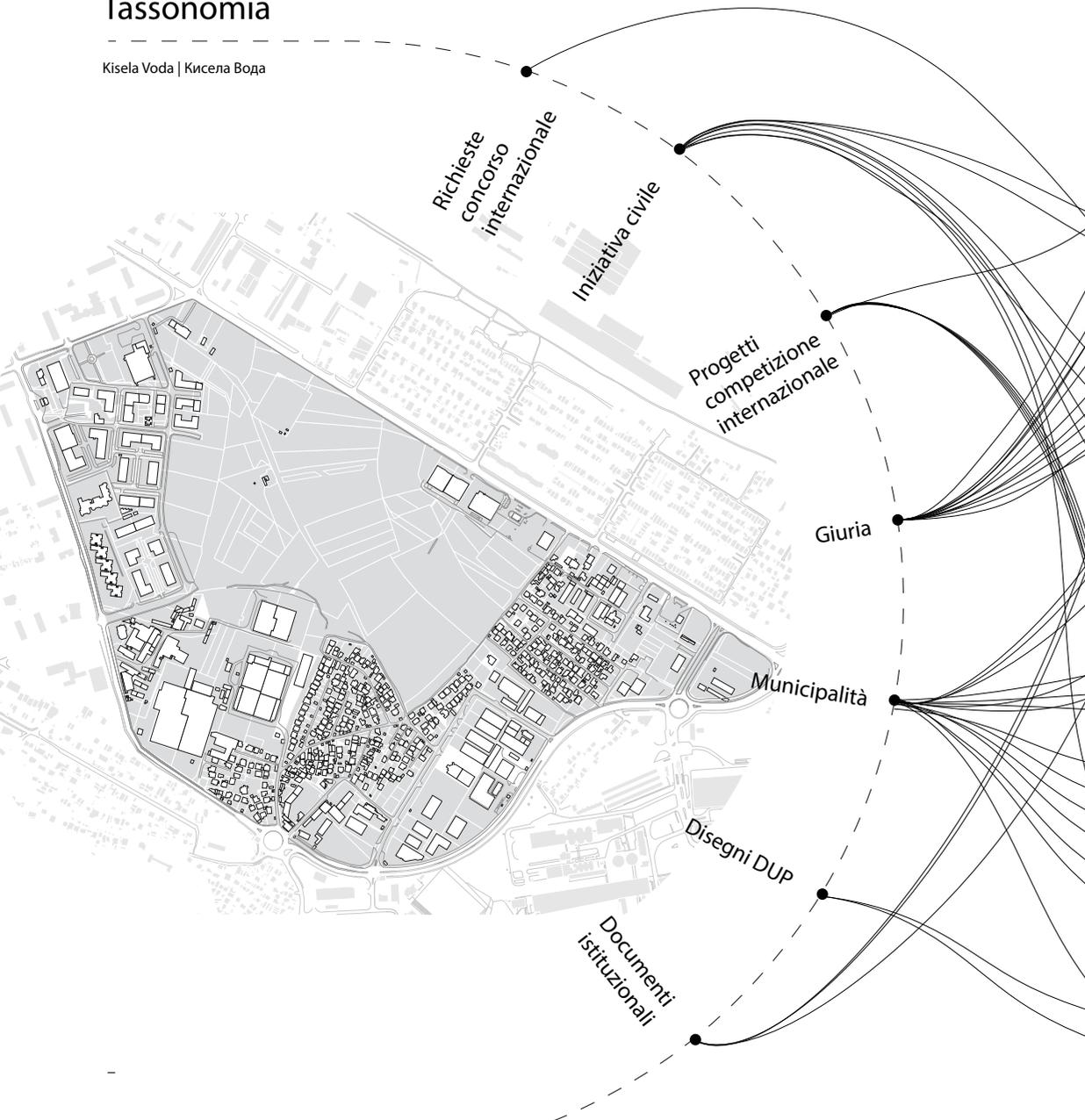
Il bando per J14 Rasadnik ha rappresentato un passo importante, ma non risolutivo, nella gestione dell'incertezza. Ha permesso di produrre conoscenza, scenari e visioni alternative, ma non ha eliminato le ambiguità né garantito una trasformazione concreta, l'incertezza non è mai completamente eliminabile (Friend e Hickling, 2005) può essere ridotta, a fronte di costi (tempo, risorse, capitale politico) e con esiti sempre provvisori.

Nella tabella 113 - come fatto in precedenza nella tabella 104 [33] - raccogliamo e organizziamo le incertezze riscontrate nella produzione del DUP per il quartiere J14, dalla richiesta del bando nel 2020, alla situazione di stallo attuale. Utilizziamo le stesse unità di analisi identificate nella tabella precedente. Vediamo, come nel caso precedente, che rispetto ai problemi e le incertezze identificate, mancano strumenti e pratiche per affrontare i problemi. I tentativi di realizzare un DUP sono stati vani e finì a se stessi, nella redazione di un progetto urbano effettivo. Nonostante questo riconosciamo che i tentativi sono stati utili per portare alla luce e su un piano diverso da quello locale, le problematiche e le difficoltà del comune. E' interessante vedere come questa richiesta di aiuto dall'esterno, con un bando internazionale, pratica che abbiamo visto ripetersi molte volte nella storia di Skopje, abbia portato ad un dibattito che rimane aperto da anni e che ci permette di riflettere e questionarci sulla complessità della pianificazione urbana.

[33] Si faccia riferimento al paragrafo 3.2.2. p.135.

Tassonomia

Kisela Voda | Кисела Вода



Durante il capitolo abbiamo incontrato numerosi attori che hanno avuto un ruolo specifico durante tutto il processo per il progetto di Kisela Voda. Di seguito, una rappresentazione che mostra nel suo insieme, per quanto abbiamo avuto modo di indagare, gli attori coinvolti.

ATTORI

- Ogden Marina
- Massimo Crotti
- Mishko Ralev
- Natasha Vlchevska
- Dragan Stojanov
- Golubina Arsovska
- Kiril Dimeski
- Laze Tripkov
- Slavche Trpeski
- Aljosa Sopar
- Orce Gjorgjievski
- Antoni Peshev
- Darko Chekerovski
- Iskra Dimitrova
- Goran Gugulevski
- Zoran Nikolovski
- Ile Temelkoski
- Dobrija Petrovska
- Lado Dimishkovski
- Zvonimir Stevanov
- Dragan Stojanov
- Daniela M. Jovanoska,
- Aleksandar Zupanoski
- Jovo Krstevski
- Blagoja Niotis
- Goran Fidanoski
- Zoran Popovic
- Bojan Nikolovski
- Emilija Lelifanovska. In-Puma
- Tonka Andonova. In-Puma
- Tecnico esproprio
- concorrente 1
- concorrente 2
- concorrente 3
- concorrente 4
- concorrente 5

Livello di partecipazione

- Informazione
- Consultazione
- Coinvolgimento
- Collaborazione
- Co-decisione
- Autogestione

Essi sono collegati ad una o più parte del processo, presente nella tassonomia, consideriamo il loro livello di partecipazione nel processo decisionale come segue:

- Informazione – Riceve comunicazioni ma non può rispondere;
- Consultazione – Può esprimere opinioni, ma non prende decisioni;
- Coinvolgimento – Viene ascoltato attivamente, non ha potere decisionale;
- Collaborazione – Condivide le responsabilità e influenza le decisioni;
- Co-decisione – Partecipa direttamente al processo decisionale;
- Autogestione – Ha il pieno controllo su una parte del processo

3.4.1 Un lascito instabile: l'archivio fondiario come attante

Intervenire a Rasadnik significa confrontarsi con il divario tra le ambizioni espresse nel concorso e le risorse realmente disponibili rispetto alla questione fondiaria. Da un lato, il bando mira a delineare visioni urbane innovative e sostenibili; dall'altro, i documenti forniti come base catastale dell'area non sono presentati in modo pratico ed utile per avviare un vero processo di trasformazione, permettendo di capire in modo quanto più completo la situazione. Questa discrepanza tra gli obiettivi dichiarati e le risorse a disposizione riduce i progetti a semplici esercizi di rappresentazione, privi di una reale possibilità di attuazione [34]. L'incertezza, in questo caso, non deriva solo da fattori esterni, ma è intrinseca nella struttura stessa del concorso, che genera scenari alternativi senza garantire le condizioni minime necessarie per la loro realizzazione.

Una lunga tradizione di studi sulla decisione pubblica in condizioni di complessità (Lindblom, 1959; Lindblom e Cohen, 1979; Rittel e Webber, 1973) ha mostrato che la pianificazione in tali contesti non può seguire un modello razionale e lineare. Al contrario, richiede capacità adattive, strumenti esplorativi e pratiche iterative (Lindblom, 1959). Rasadnik ne è un esempio emblematico: un progetto auspicato da tempo, ma costantemente rinviato per l'impossibilità di produrre una base documentale coerente e affidabile su cui fondare qualsiasi trasformazione, come avvenuto nello svolgimento del bando di concorso [35].

In questo contesto, la documentazione catastale non rappresenta semplicemente un supporto tecnico. Come affermano Armando e Durbiano (2017), ogni progetto urbano è abitato da attanti non umani: oggetti che, pur privi di intenzionalità, condizionano in modo decisivo la forma dell'azione. Il vincolo non è quindi solo normativo, ma epistemico: definisce ciò che può essere visto, dichiarato, misurato e trasformato. La suddivisione catastale non è il passato del progetto, ma la sua condizione attuale di possibilità o, in molti casi, di impossibilità.

Questa dimensione si manifesta chiaramente nella realtà fondiaria di Rasadnik, che viene qui analizzata attraverso due prospettive complementari: la configurazione della proprietà e la (non) visibilità prodotta dai dispositivi documentali. Attraverso le informazioni raccolte durante gli incontri [36], è stato possibile chiarire l'ostacolo rappresentato dal catasto. L'incertezza non si limita solo alla frammentazione dei terreni – un problema che potrebbe essere risolto tramite procedure amministrative – ma riguarda soprattutto il modo in cui questa situazione viene gestita all'interno del concorso stesso [37].

[34] Si faccia riferimento agli incontri 03,04,06,07, e allo scambio 11, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[35] Ibidem.

[36] Si faccia riferimento agli incontri 06, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[37] Si faccia riferimento al paragrafo 3.4, p. 152, tab. 113.

[38] Si faccia riferimento al paragrafo 2.3, p. 94, fig. 077.

[39] Si faccia riferimento agli incontri 06, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[40] Si faccia riferimento al paragrafo 1.4, p. 74.

[41] Si faccia riferimento agli incontri 06,14,26, presente nell'allegato n. 4, p. 238.



▲
115 Mapa fondiaria J14.

L'elaborazione della mappa fondiaria dell'unità J14 (fig. 115), basata su dati catastali ufficiali forniti nel materiale di concorso [38], rappresenta graficamente la struttura giuridica del suolo. Questo elaborato rende evidente la coesistenza di regimi differenti che si intrecciano senza un disegno unitario.

Dalla legenda ufficiale si distinguono le seguenti categorie, approfondite grazie ad incontri svolti durante la permanenza a Skopje [39]:

-non esposta: si riferisce ai terreni per i quali non è chiaro chi sia il proprietario. Questa situazione è il risultato dei processi di privatizzazione e denazionalizzazione avviati negli anni '90, che hanno seguito percorsi diversi a seconda dei casi. Negli anni successivi, molti terreni sono stati comprati e venduti sul mercato, rendendo la situazione ancora più complicata. La dicitura "non esposta" significa quindi che, prima di intraprendere qualsiasi attività, è fondamentale chiarire se esista un proprietario effettivo [40].

-pubblica con utenti: riguarda i terreni che sono formalmente pubblici, ma sui quali ci sono diritti d'uso per determinate persone.

Questo è un retaggio del periodo socialista, quando fino al 1991 tutte le proprietà appartenevano allo Stato, mentre i cittadini che se ne occupavano avevano diritti di utilizzo. Con la privatizzazione successiva, questi diritti sono stati trasformati in proprietà privata: bastava avere il diritto d'uso e la documentazione necessaria per riscattare formalmente il terreno, per sancire il passaggio dal pubblico al privato [41].

[42] Si faccia riferimento agli incontri 14,15, e allo scambio 17, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[43] Si faccia riferimento al paragrafo 3.4, p. 156.

3.4.2 Gli strumenti

[44] Si faccia riferimento agli incontri 03,04,06,07,16, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

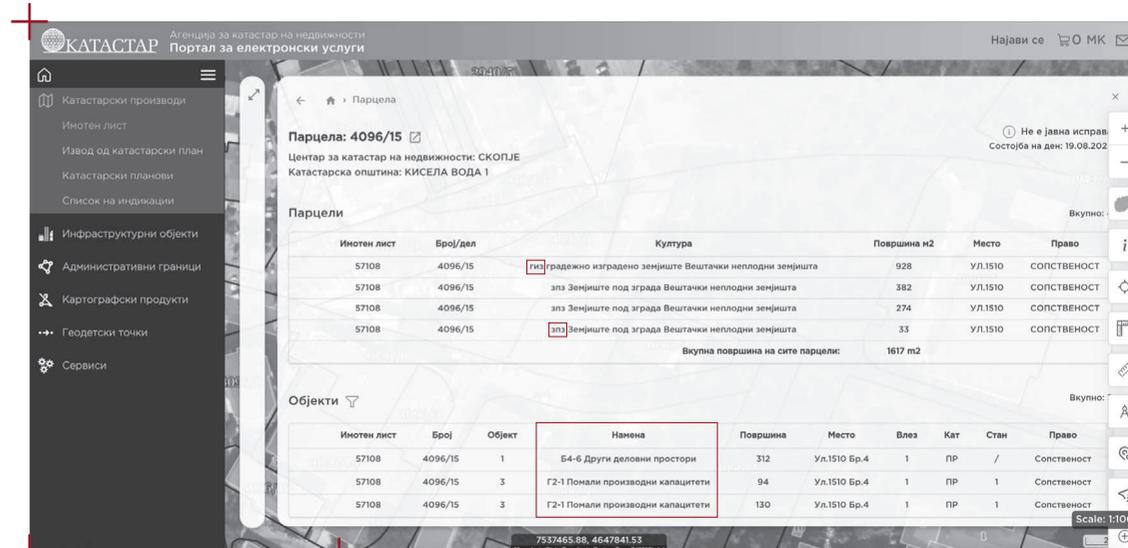
[45] Si faccia riferimento al paragrafo 3.4, p. 156.

[46] Si faccia riferimento al paragrafo 3.3.3, p.147.

[47] Si faccia riferimento agli incontri 06,14,16, e allo scambio 17, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

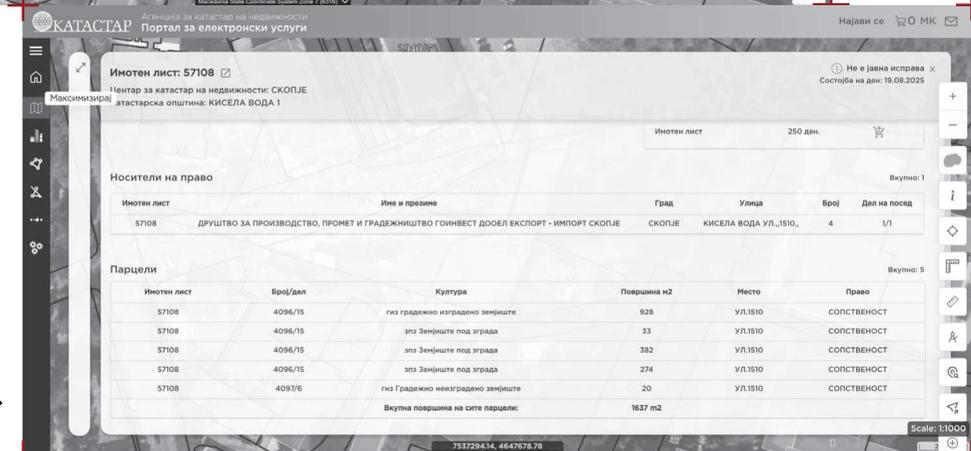
Da una prima analisi dei materiali forniti dal concorso – in particolare la carta della proprietà – risultava chiaro che la frammentazione fondiaria era molto elevata. Il lavoro svolto successivamente a Skopje, arricchito dal supporto diretto ricevuto su questo tema [42], ha permesso di andare oltre la semplice osservazione, indagando e provando ad affrontare la natura di questa incertezza [43].

La questione della frammentazione fondiaria è stata oggetto di molti degli incontri svolti sul campo [44]. Questo ha reso possibile la definizione dell'incertezza legata a questo aspetto, principalmente nell'ambito del concorso internazionale [45], ed inoltre ha permesso di considerare due aspetti ulteriori: l'utilizzo del catasto recentemente digitalizzato [46] e lo studio degli strumenti di gestione della proprietà macedone. Questa sezione illustra i due aspetti indagati, grazie al lavoro svolto sul campo, rispetto al tema della frammentazione fondiaria. Durante il periodo di ricerca svolto a Skopje si è avuta la possibilità di chiarire il funzionamento della piattaforma digitale del catasto macedone [47]. Attraverso la piattaforma è possibile muoversi sull'ortofoto della città selezionando la parcella manualmente. In alternativa, se si dispone di una carta catastale o un elenco di parcelle, è possibile selezionare la municipalità come campo di ricerca e digitare il numero di parcella. Per ciascuna di esse è possibile visualizzare: il documento di proprietà di riferimento e le varie informazioni relative alle caratteristiche fisiche del frammento.



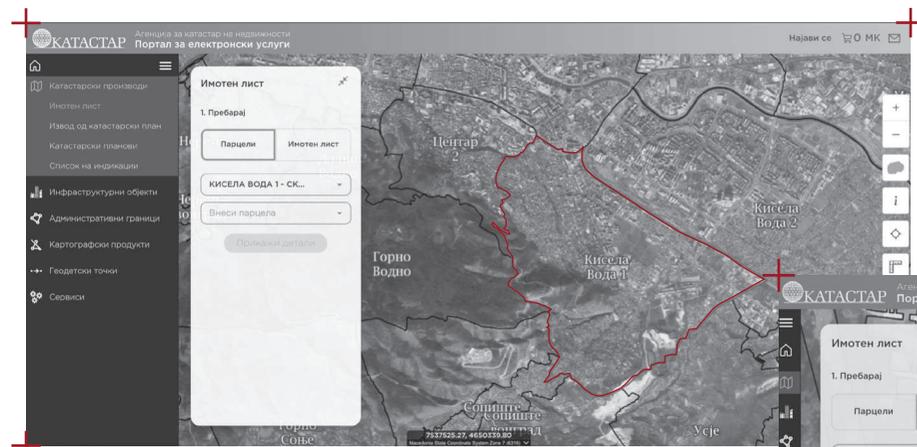
118

119



Catasto digitale

Durante l'utilizzo della piattaforma è stato possibile documentare la disponibilità delle informazioni e il modo in cui vengono rappresentate. Dall'insieme delle immagini (fig. 116-119) è possibile tracciare il percorso svolto per raccogliere le informazioni. Partendo dalla ricerca iniziale della parcella appena citata, è possibile visualizzarla e visualizzare eventuali edifici appartenenti alla stessa. Una volta selezionata è possibile vedere le diverse superfici registrate al suo interno. Alcuni indicatori (come "ЗПЗ" e "ГИЗ") fanno riferimento a parametri edilizi e superfici, ma è stato rilevato non essere sempre coerenti con lo stato di fatto. Nel caso in cui siano presenti edifici è possibile leggere quello che viene indicato come "scopo". Di solito si riportano delle categorie ricorrenti quali: uso produttivo, uso commerciale, appartamento, edificio, parcheggio. Infine, selezionando il documento di proprietà nella sezione posta a sinistra, è possibile vedere le informazioni relative al numero di proprietari. E' possibile vedere nomi e indirizzi relativi ai proprietari privati o, nel caso di proprietà pubblica, la denominazione "Repubblica di Macedonia". Le informazioni di proprietà degli edifici, che coincidano o meno con quelle del terreno, non sono rintracciabili dal portale se non acquistando il documento di proprietà.



116

117

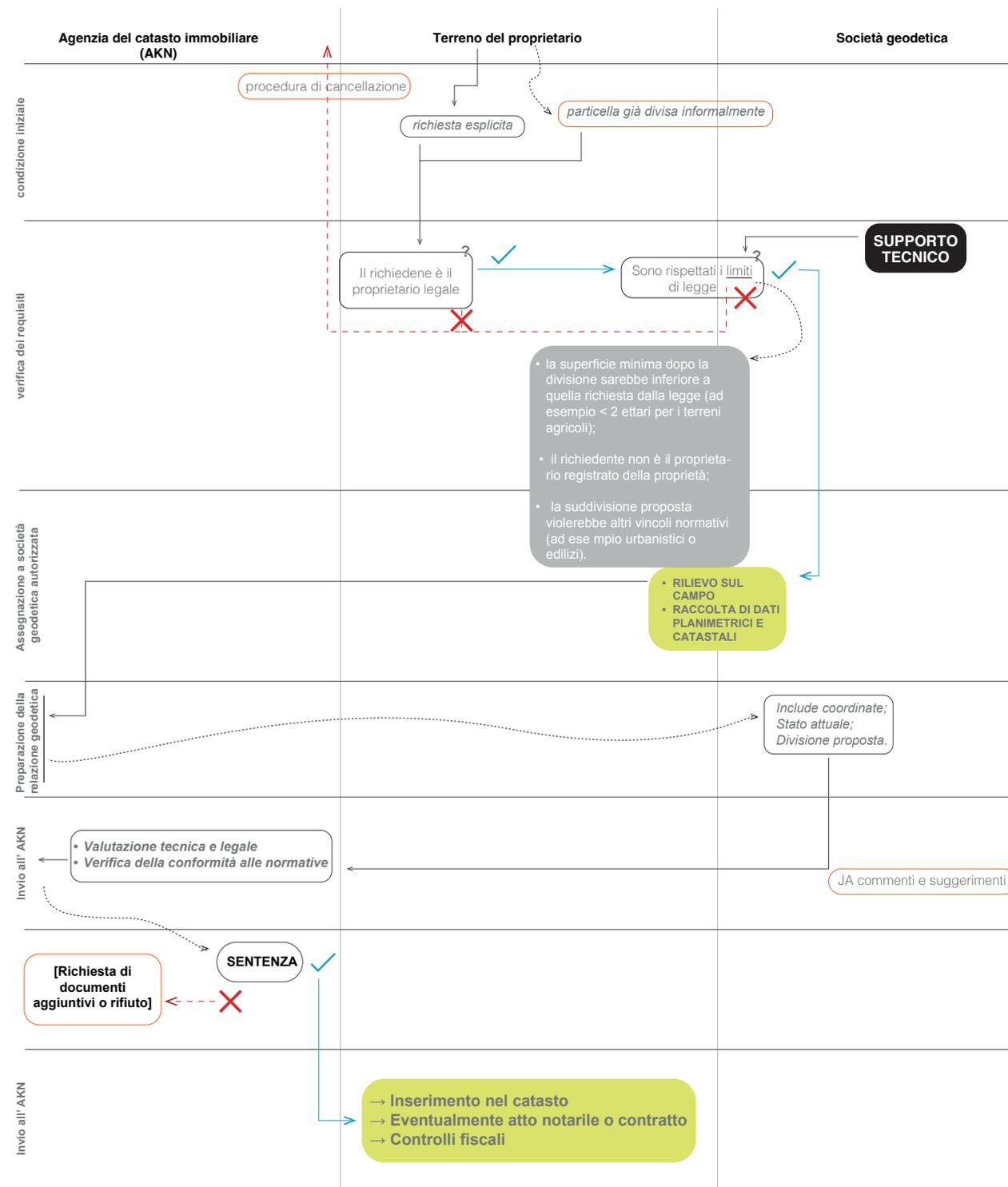


Procedura di esproprio

Durante gli incontri, sono state presentate al Comune le problematiche emerse dall'analisi catastale e dal significativo frazionamento dell'area di Rasadnik. Si è prestata particolare attenzione alle possibili modalità di intervento e agli strumenti che si possono utilizzare per realizzare il progetto, durante l'incontro sono state presentate degli esempi di possibili strategie di nostra conoscenza [47]. In merito a queste questioni, i rappresentanti del Comune [47] hanno chiarito che, secondo la loro esperienza, l'unico strumento realmente conosciuto e applicato in Macedonia del Nord è l'esproprio. Per fornire un approfondimento pratico, è stato coinvolto un tecnico, che ha spiegato in dettaglio la procedura attuale, evidenziando i passaggi previsti, i criteri di compensazione e le modalità con cui l'amministrazione procede all'acquisizione delle aree necessarie. In conclusione, la posizione emersa conferma un approccio che si concentra sull'esproprio come unica soluzione praticata, senza considerare altri strumenti o possibili alternative di tipo perequativo o consortile. La procedura inizia con una richiesta formale, presentata dal proprietario o dall'amministrazione, per regolarizzare la suddivisione delle particelle catastali. Nella fase preliminare, si verificano i requisiti legali: il richiedente deve essere un proprietario registrato, le superfici risultanti dalla divisione devono rispettare i limiti minimi previsti dalla normativa e non devono esserci vincoli urbanistici o altri ostacoli regolatori. Se queste condizioni non vengono soddisfatte, la procedura si ferma. Se tutto è in regola, l'incarico viene dato a una società geodetica autorizzata, che si occupa di effettuare rilievi sul campo, raccogliere dati planimetrici e catastali e redigere un rapporto tecnico che descrive lo stato attuale e la proposta di divisione. Questa documentazione viene poi inviata all'Agenzia del Catasto Immobiliare (AKN), che procede con la valutazione tecnica e giuridica, controllando che il progetto rispetti le normative vigenti. In caso di irregolarità, potrebbero essere richieste integrazioni documentali o la domanda potrebbe essere respinta. Se la valutazione è positiva, la nuova suddivisione viene ufficialmente registrata nel Catasto. Alla fine della procedura, potrebbero essere necessari atti notarili o contratti aggiuntivi, oltre a controlli fiscali e all'aggiornamento degli archivi ufficiali.

In sintesi, il meccanismo si basa esclusivamente sull'esproprio con compensazione e sulla divisione fisica delle particelle gestita tramite il Catasto. L'unico strumento realmente riconosciuto e utilizzato dall'amministrazione locale rimane l'acquisizione forzata dei terreni, supportata dall'attività tecnica delle società geodetiche e convalidata dall'AKN.

SUDDIVISIONE FISICA DELLE PARCELLE CATASTALI (ФИЗИЧКА ДЕЛБА)



3.5 Le aree di Incertezza

Nell'approccio di Friend e Hickling, proposto in *Planning Under Pressure - The Strategic Choice Approach* la nozione di area decisionale [48] costituisce il fondamento per strutturare i problemi complessi. Essa rappresenta qualsiasi situazione in cui i decisori percepiscono l'opportunità - o la pressione - di scegliere tra alternative, spesso in condizioni di incompletezza informativa.

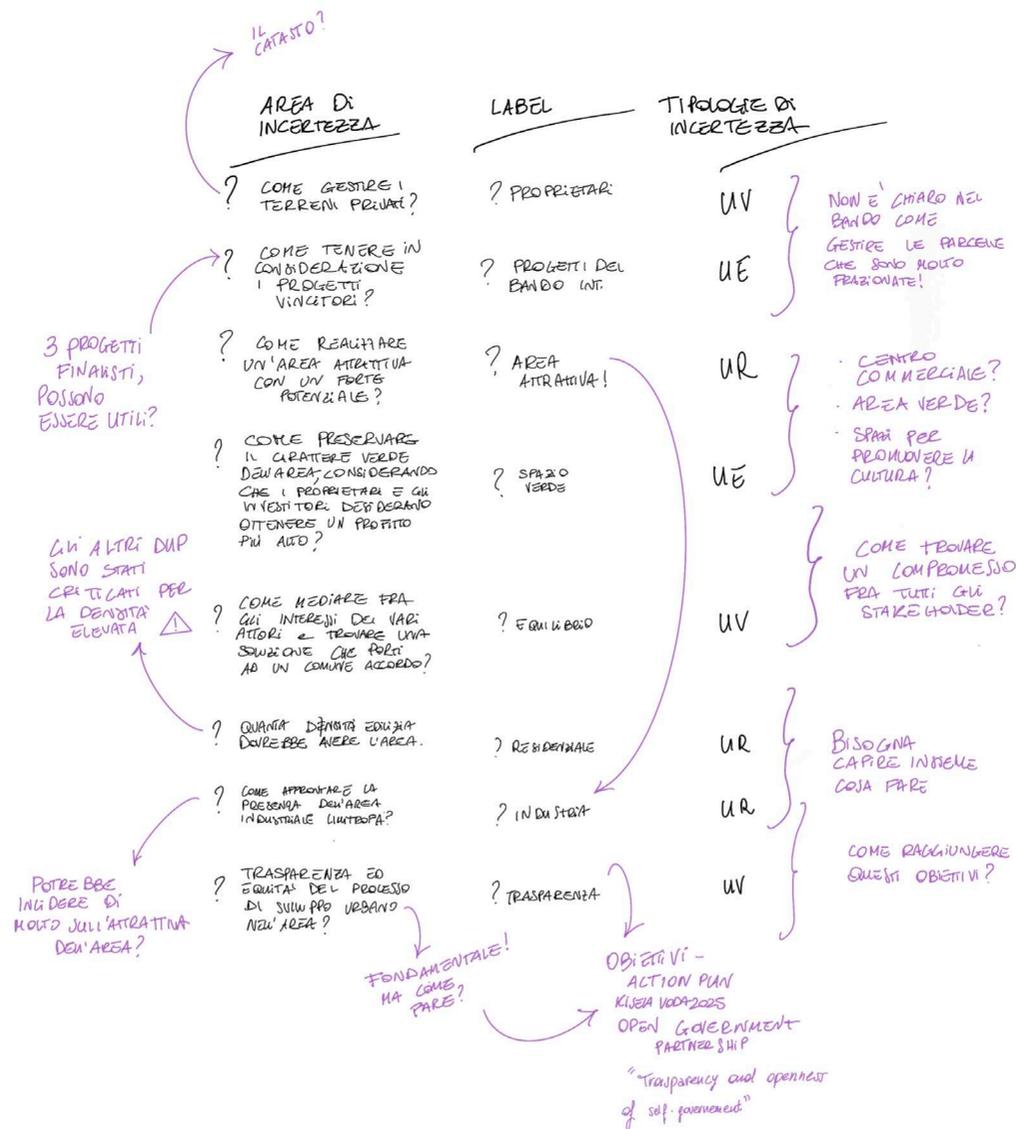
Per ciascuna area decisionale è implicita la possibilità di azione secondo almeno due linee alternative. Il senso di urgenza a convergere verso un impegno è ciò che la differenzia da altri tipi di problemi puramente teorici [48].

Applicando questo concetto al caso studio di Rasadnik, diventa evidente come la pianificazione urbana generi numerose fonti di incertezza, già identificate nelle tabelle 104 e 113: gestione dei terreni privati, equilibrio tra interessi dei residenti e degli investitori, rapporto con l'area industriale, densità edilizia. Secondo Friend, è utile creare un elenco progressivo delle aree di incertezza nel corso del lavoro interattivo, poiché nuove incertezze possono emergere in ogni fase. L'uso della tipologia UE/UR/UV serve proprio a richiamare l'attenzione su eventuali sotto rappresentazioni e a chiarire i casi limite [49].

La classificazione stessa delle aree può diventare più chiara proprio attraverso la riflessione sulle opzioni esplorative. A volte un'incertezza può addirittura essere scomposta in più elementi, ognuno dei quali affrontabile con strumenti diversi.

Appare evidente che un elenco di incertezze, col tempo, può diventare lungo e dispersivo. Tuttavia, più l'elenco si amplia, più diventa necessario distinguere le aree davvero rilevanti da quelle marginali [fig. 121]. Alcune possono essere accantonate o accorpate, altre riformulate. Quelle centrali restano al cuore del lavoro, costituendo la base per una scelta più consapevole. Come suggeriscono Friend e Hickling (2005), è utile rappresentare in modo esplicito le aree di incertezza che emergono durante il processo di pianificazione.

Per questo proponiamo la rappresentazione nella pagina seguente, figura 122, che segue quanto teorizzato da Friend e Hickling (2005).



[48] Friend e Hickling, 2005, p.25

[49] Ibidem, p.54

[50] Ibidem, pp.178-182

121 Disegno personale.

Area di incertezza ? Come ?

Nella colonna delle 'aree di incertezza' viene suggerito di utilizzare un punto interrogativo davanti al testo per ricordare che l'enunciato non è un fatto, ma una domanda aperta o questione ancora irrisolta.

- Questo serve a sottolineare che ci si trova davanti a qualcosa di incerto, non definito.
- È un modo visivo per distinguere le affermazioni di dubbio dalle opzioni o dalle decisioni vere e proprie [49].
- Aiuta anche a mantenere un atteggiamento esplorativo: un'area di incertezza non è un "problema chiuso", ma un campo da investigare o da negoziare.

Label ? label sintetico

Accanto all'enunciato dell'incertezza, viene proposto un label sintetico, spesso una parola chiave (es. owners, housing, balance).

- I label permettono di richiamare velocemente un'area di incertezza senza dover rileggere l'intera descrizione.
- Sono utili per il lavoro interattivo in gruppo: facilitano la comunicazione, soprattutto quando le incertezze vengono spostate, accorpate o discusse in grafici murali.
- Aiutano a mappare le relazioni tra incertezze, decisioni e opzioni esplorative, poiché ciascun label può essere ripreso in altri strumenti (grafici, matrici).

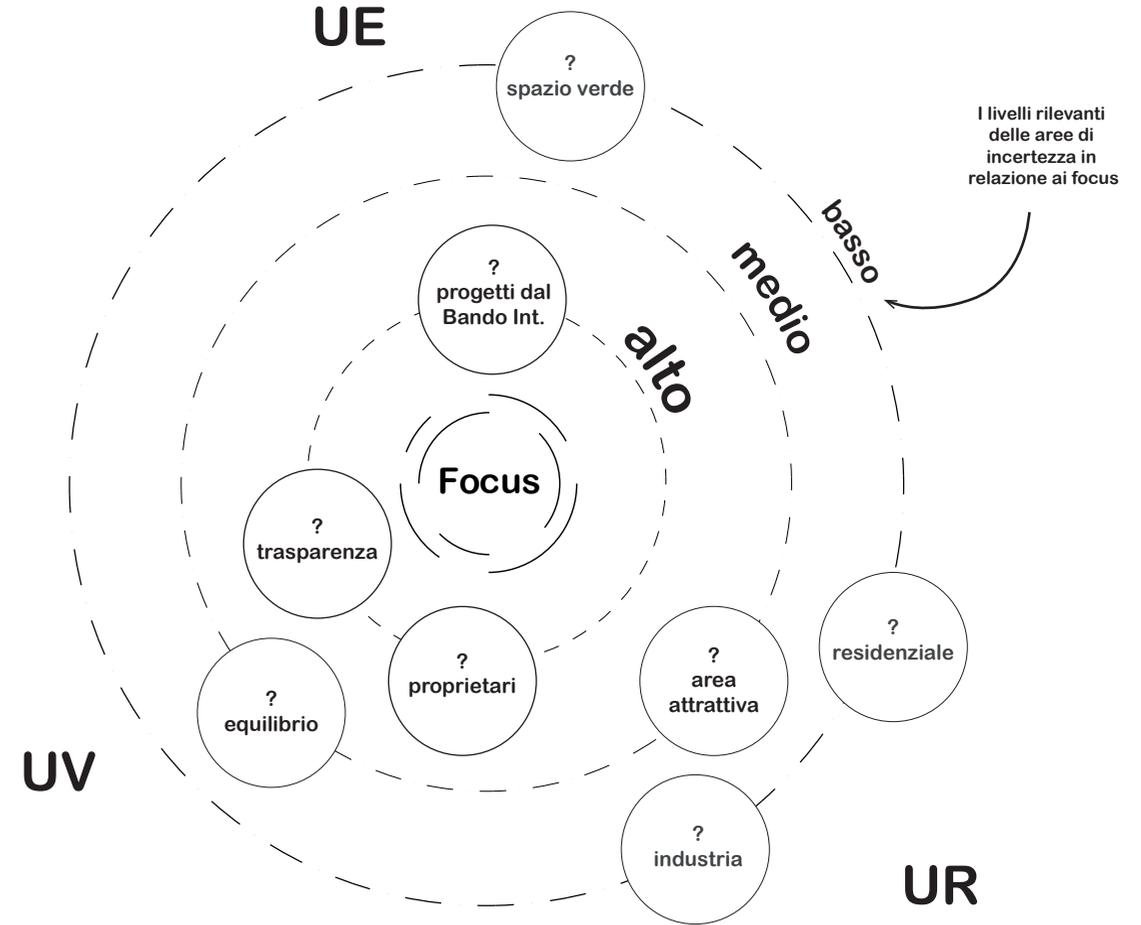
Tipologie di incertezza UE, UV, UR

Secondo Friend, la combinazione di domanda + label + classificazione (UE/UR/UV) permette di:

- Rendere l'incertezza esplicita (non resta implicita nella mente dei decisori).
- Classificarla in modo da orientare i possibili modi di esplorazione (ricerca, negoziazione, chiarificazione politica).
- Facilitare la prioritizzazione: alcuni label si ripresentano come nodi centrali e diventano più visibili quando si passa dal lungo elenco alla rappresentazione grafica [50].

Area di incertezza	Label	Tipologie di incertezza
? Come gestire i terreni privati ?	? proprietari	UV
? Come tenere in considerazione i progetti vincitori del bando ?	? progetti dal Bando Int.	UE
? Come realizzare un'area attrattiva con forte potenziale ?	? area attrattiva!	UR
? Come preservare il carattere verde dell'area, considerando che i proprietari e gli investitori desiderano ottenere un profitto?	? spazio verde	UE
? Come mediare tra i vari attori e trovare una soluzione che porti a un accordo?	? equilibrio	UV
? Quanta densità edilizia dovrebbe avere l'area ?	? residenziale	UR
? Come affrontare la presenza dell'area industriale ?	? industria	UR
? Trasparenza ed equità del processo di sviluppo urbano nell'area ?	? trasparenza	UV

▲
122 Rielaborazione diagramma Collocazione delle aree di incertezza in una prospettiva decisionale, Friend e Hickling, figura 23, p. 52.



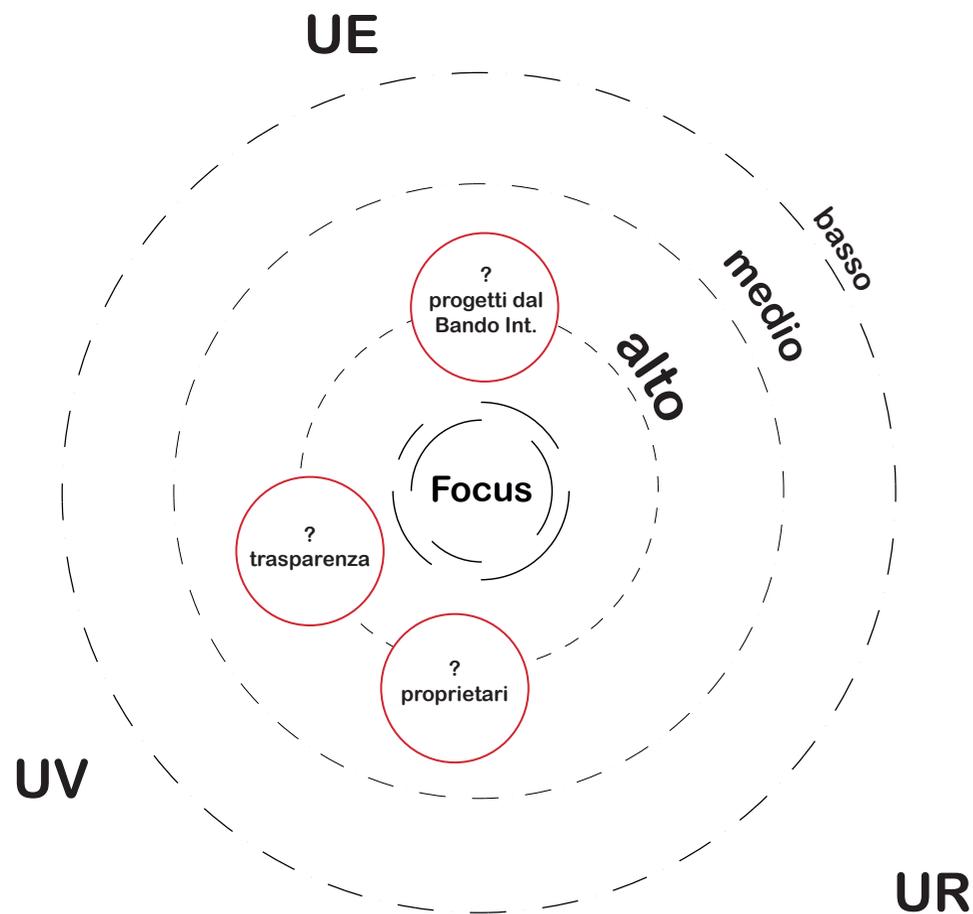
▲
123 Rielaborazione diagramma Collocazione delle aree di incertezza in una prospettiva decisionale, Friend e Hickling, figura 72, p. 182.

La figura 123 introduce un diverso modo di rappresentare le aree di incertezza rispetto all'elenco della figura 122, attraverso un grafico di incertezza radiale. Mentre l'elenco ha la funzione di raccogliere e classificare le incertezze in forma testuale, la rappresentazione grafica della figura 123 è pensata per dare un supporto visivo e comunicativo al lavoro interattivo. In questo grafico le aree di incertezza sono disegnate come cerchi etichettati, collocati nello spazio in relazione alla loro rilevanza:

- le aree considerate più critiche, cioè quelle che incidono più direttamente sulla difficoltà di confrontare le alternative in gioco, vengono posizionate vicino al centro;
- quelle meno rilevanti, o secondarie in quel momento, trovano posto in zone più periferiche del grafico [51].

Per facilitare la lettura, possono essere tracciati cerchi concentrici intorno al centro: in questo modo la distanza visiva diventa una metafora del grado di rilevanza.

[51] Friend e Hickling, 2005, p.182.



3.5.1 Il diagramma di Shenzhen

Il diagramma di Shenzhen [53] è una mappa di processo, utile per comprendere i livelli di interazione dei documenti di progetto tra loro e le loro implicazioni nel tempo (Armando et al. 2015). Il diagramma si basa sul concetto di deviazione rispetto alla linearità del processo: infatti, se i progetti non subissero deviazioni, procederebbero linearmente dalla decisione, al progetto, alla realizzazione (Armando et al. 2015; Armando e Durbiano, 2017). Consapevoli del fatto che i processi progettuali sono spesso soggetti a ostacoli e resistenze – le deviazioni, appunto – la fase di “conflitti e negoziazioni” rappresenta l’elemento più rilevante di questo metodo di restituzione del processo.

Il diagramma successivo ha dunque il limite di far vedere dei cambiamenti nelle traiettorie di processo, senza dare conto esplicitamente dei mutamenti corrispondenti nel progetto. (Armando e Durbiano, 2017).

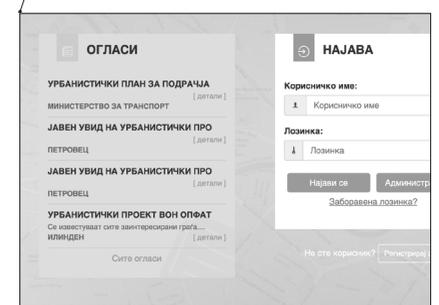
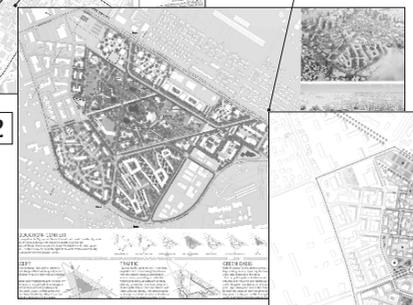
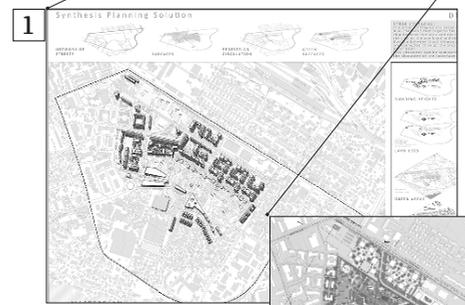
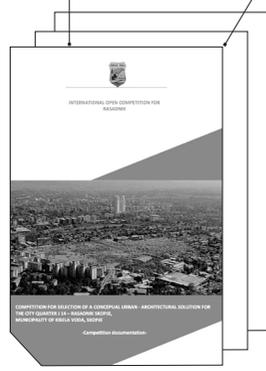
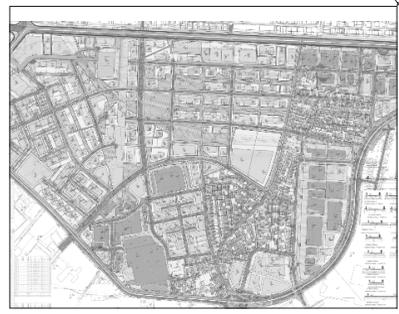
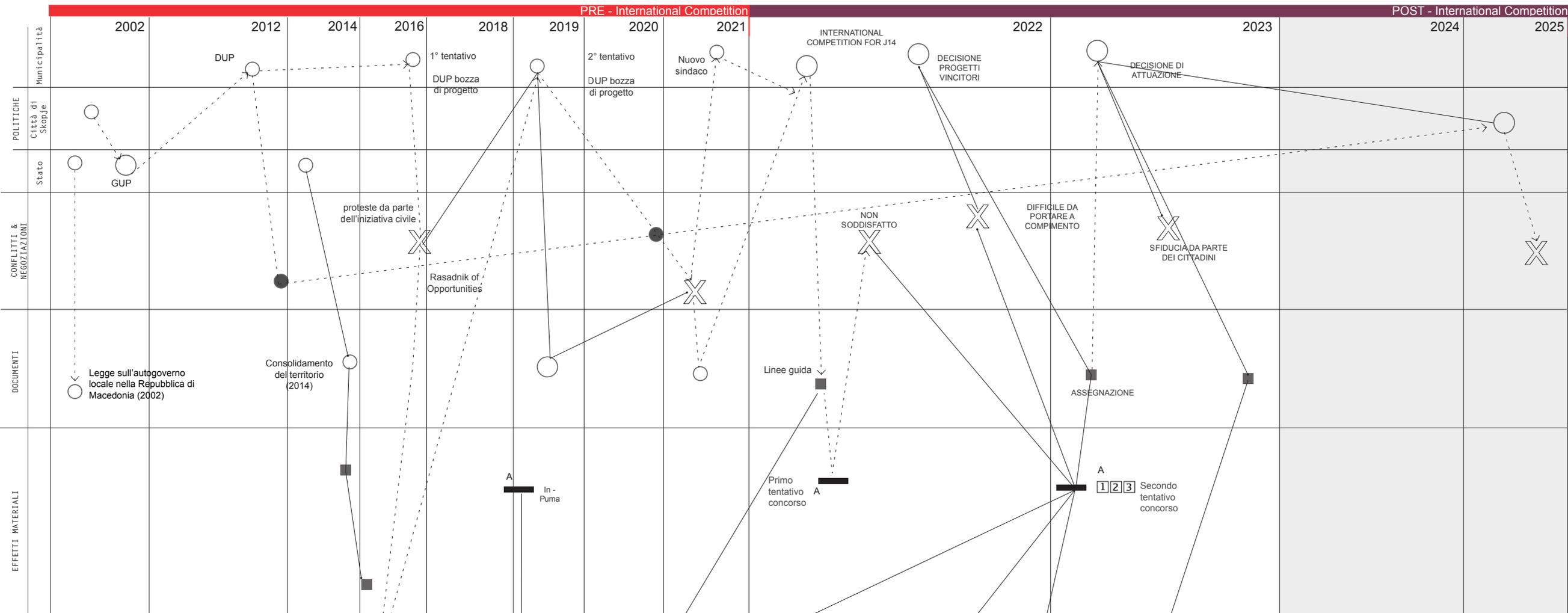
Utilizziamo quindi il diagramma per esaminare le deviazioni dei processi avvenuti a Rasadnik, pre e post concorso. La volontà è quella di dispiegare i momenti di conflitto che ci sono dietro i processi visibili. Ogni azione ne nasconde molte altre dietro, che ne hanno determinato o meno la realizzazione. Quello che vediamo è quindi una sequenza di azioni avvenute in un determinato tempo e da specifici attori, passaggi intermedi, scambi e intrecci che poi hanno come risultato un documento o un’azione fisica – o quasi – all’interno dello spazio esistente. Lo sguardo è retrospettivo (Armando e Durbiano, 2017), ma lascia spazio per ragionamenti e questioni future che cercheremo di ipotizzare ed anticipare nel capitolo 4 e 5.

[53] A Shenzhen, nel 2014, in conclusione della mostra Watersheds, sono stati proposti quattro diagrammi, che hanno rappresentato una base convenzionale di partenza, per un’indagine comparata sul funzionamento dei progetti urbani negli interventi di natura pubblica. Four diagrams and the architecture of the effects. Alessandro Armando.

124
Rielaborazione diagramma Collocazione delle aree di incertezza in una prospettiva decisionale, Friend e Hickling, figura 72, p. 182.

Secondo Friend e Hickling (2005), questo tipo di rappresentazione aiuta la selezione, infatti risulterebbe più facile distinguere le **incertezze prioritarie da quelle marginali**, evitando di dare lo stesso peso a un elenco lungo e indifferenziato. Inoltre favorisce la comunicazione in gruppo e stimola la creatività poiché la disposizione visiva invita a collegare incertezze tra loro, a riformularle o ad accorparle, aprendo possibilità di ristrutturazione che un elenco scritto rende meno evidenti [52].
Nella figura 124 sono state quindi evidenziate in rosso le incertezze nel livello ‘alto’, cioè le incertezze che verranno prese in considerazione nella proposta nei capitoli 4 e 5. L’incertezza relativa a come riutilizzare i progetti presentati nel Bando Internazionale, identificata con la tipologia UE, incertezza relativa alla gestione delle proprietà e di conseguenza a come il catasto dovrebbe essere riformulato e incertezza riguardo la trasparenza ed equità nel progetto di sviluppo urbano dell’area, entrambe identificate con la tipologia UV.

[52] Ibidem, pp.178–182.



- Documenti
- Progetti Urbani
- A Architetti
- X Conflitti
- Controversia
- Negoziazione
- Relazione diretta
- - -> Relazione controversa

In questa fase, le informazioni raccolte si condensano in una trama complessa. L'intrecciato non è un semplice momento di sintesi, ma uno spazio critico dove elementi discordanti si confrontano: piani, pratiche, attori, proprietà, conflitti. È qui che le incertezze diventano strutturali e le frammentazioni si rivelano non come eccezioni, ma come regola del processo decisionale. Questo livello restituisce la città come un sistema disallineato, dove le razionalità si sovrappongono e il progetto si costruisce, se si costruisce, dentro queste discontinuità.

intrecciato

4. Strutturare la complessità: codifica dei materiali raccolti

Il quarto capitolo si inserisce nella fase di tesi definita “intrecciato”: qui i diversi elementi emersi rispetto alla teoria delle incertezze [1] vengono considerati nel tentativo di una possibile riconfigurazione dell’area di Rasadnik. Il grafico 124 individua tre aree di incertezza principali, indicate con i label:

‘?progetti dal bando internazionale’
‘?trasparenza’
‘?proprietari’

Le operazioni esposte nei seguenti paragrafi prendono forma da questa definizione. Le tre aree di incertezza verranno affrontate in maniera diversa, generando operazioni mirate ad una loro possibile gestione. In questo capitolo si considerano i primi due label: la questione delle proposte di progetto e la gestione del tema legato al catasto sono accomunate dall’esistenza di materiale elaborato in precedenza dai partecipanti o fornito dal bando. La terza area di incertezza risulta essere il convergere delle due precedenti, e come tale verrà affrontata nel capitolo successivo.

Si propone una rielaborazione della proposta progettuale di Rasadnik a partire dai progetti presentati e ritenuti validi da parte delle figure interne al bando. In entrambi i casi è stato sviluppato uno strumento di codifica di supporto nella rilettura o ristrutturazione del materiale.

Nel primo caso, la codifica strutturata è stata utilizzata per analizzare le proposte progettuali, con l’obiettivo di ottenere una visione complessiva delle scelte presentate. Il quadro risultante viene messo poi in relazione con quanto valutato positivamente dalla giuria e quanto richiesto dal bando di concorso, ottenendo un’insieme di scelte filtrate e indirizzate a soddisfare le necessità dell’area.

Nel caso del sistema catastale, in riferimento a quanto rilevato nel capitolo 3 [2], la codifica ha permesso una rielaborazione dei dati catastali utili ad una possibile trasformazione dell’area. La problematica legata a questo tema è risultata ridondante nel percorso di ricerca: nel discutere [3] la possibile trasformazione reale dell’area con le figure coinvolte è emerso quanto tutti i tentativi di pianificazione dell’area di Rasadnik siano risultati vani in quanto all’elevata frammentarietà fondiaria.



▲
126 Materiali analizzati nel corso di uno degli incontri svolti con la Municipalità di Kisela Voda. Skopje, marzo 2025. Fotografia personale.

[1] Si faccia riferimento alla figura 124, p. 176.

[2] Si faccia riferimento al paragrafo 3.4, p. 160.

[3] Si faccia riferimento all’incontro 03, 06, 07, in appendice, allegato 4, p. 238.

[4] Si faccia riferimento alla figura 092, p. 120.

La rielaborazione di questi materiali si concretizza in un tentativo di ripensare l'area, cercando da un lato di rispondere a tutti i parametri presentati dai vari materiali riguardo ai progetti, e dall'altro di fornire una base catastale reale che possa essere utilizzata per visualizzare il processo di trasformazione.

In questo contesto, il lavoro svolto può essere interpretato in continuità con l'approccio di Schön (1983) alla *reflection-in-action* [4]: la fase di ricomposizione non è solo un momento descrittivo, ma diventa parte di un processo riflessivo in cui le scelte progettuali vengono scomposte, reinterpretate e riaggregate in nuove forme, aprendo la strada a ulteriori azioni e adattamenti. L'integrazione tra il ridisegno progettuale e la carta catastale fornisce la base per quanto verrà discusso nel capitolo successivo.

4.0 Scomporre e ricomporre le scelte progettuali

Questa sezione offre una lettura approfondita dei progetti architettonici selezionati al termine del Concorso Internazionale, che si traduce in una codifica delle scelte presentate.

L'intento è quello di confrontare le scelte presentate dai progetti con quanto espresso dalla giuria e richiesto da bando, con il fine di poter selezionare parti diverse delle proposte presentate e apprezzate dalla commissione, nel tentativo di soddisfare i criteri generali per una futura pianificazione di Rasadnik. Come esposto in precedenza, ci si colloca nell'area di incertezza 'progetti dal bando internazionale', come mostrato dallo schema 127.

[5] Si faccia riferimento agli incontri 03,04,06 e allo scambio 05, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

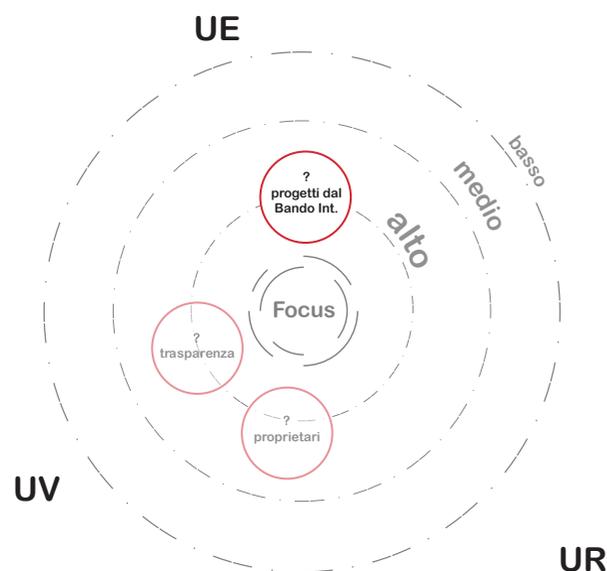
[6] Si faccia riferimento alla figura 082, p. 103.

Verranno presi in considerazione i primi tre progetti classificati, essendo gli unici che sono stati valutati positivamente dalla giuria [5], risolvendo le questioni fondamentali all'interno del bando di concorso [6]. Considerando le richieste dello stesso bando, si decide di ridisegnare l'area completa rispetto al tema della viabilità, rispettando invece le richieste per quanto riguarda le diverse zone. Si esprime la necessità di trasformare le zone 1 e 2, mentre per quanto riguarda le altre due zone si richiedono interventi di assetto stradale e miglioramento generale.

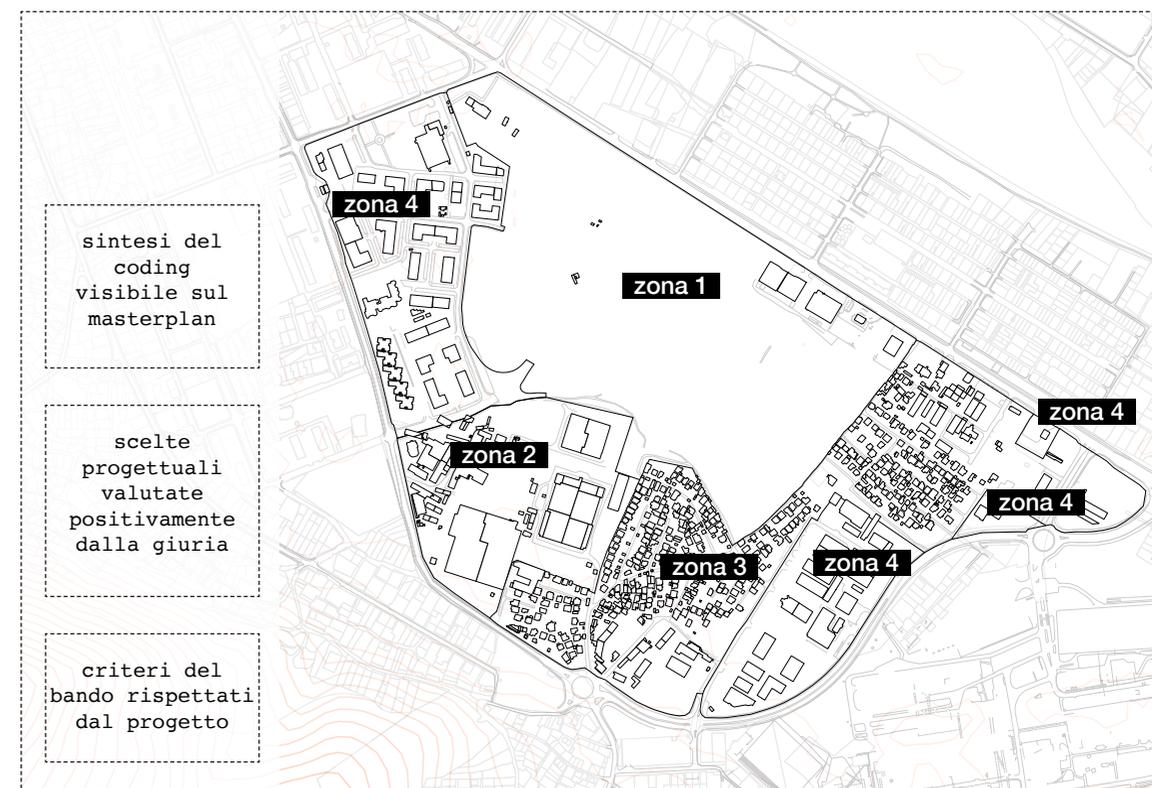
Ciascuno dei tre progetti viene analizzato singolarmente. I fogli di codifica elaborati in relazione a ciascun progetto, presentano la struttura visibile nella figura seguente.

sample del foglio di codifica effettuata per ciascuno dei tre progetti
scala 1:15000 128

127 ▶
Schema esposto in fig. 124 a p. 176, con focus sulla relativa area di incertezza.



127 ▶
Schema esplicativo del coding.



codifica scelte progettuali

Le scelte progettuali vengono lette attraverso la semplice distinzione tra tipologie edilizie e spazi aperti progettati nei masterplan presentati. Si distinguono quindi le due categorie:

T [tipologie edilizie]
 categoria che raccoglie le forme architettoniche individuate nei masterplan
 S [spazi aperti]
 che comprende le aree non edificate e i luoghi pubblici di interazione

La prima si articola nelle diverse tipologie architettoniche rintracciate attraverso lo studio dei materiali di concorso; la seconda, riguardante la progettazione di spazi aperti, comprende al suo interno spazi verdi e non. La struttura del coding completa è leggibile nella figura che segue. Nello specifico la distinzione delle tipologie architettoniche fa riferimento all'abaco proposto in letteratura all'interno della ricerca proposta dal gruppo a+t research group (2003) [7].

Nelle categorie utilizzate per la codifica rientrano anche la progettazione della rete di viabilità, con specifiche rispetto alla progettazione di un sistema di viabilità dolce. Le variazioni e le specifiche esposte nei singoli elaborati sono espressi accanto a ciascuna di queste categorie con l'utilizzo di parole

[7] Fernández P. A., (2015), Why Density? Debunking the Myth of the Cubic Watermelon. A+t Research Group, Vitoria-Gasteiz: a+t ediciones, p. 95-97.

Categorie contenute nel coding. 129

T
 [tipologia edilizia]

- T01 torre
- T02 torre su basamento
- T03 blocchi puntiformi
- T04 blocco lineare
- T05 schiera
- T06 complesso ibrido

S
 [spazi aperti]

- S01 Parco / verde centrale
- S02 Piazza / platea
- S03 Percorsi veicolari interni
- S04 Corte/patio pubblico o semi-pubblico
- S05 Greenway / fascia verde lineare
- S06 Boulevard / asse pedonale-ciclabile

[8] Si faccia riferimento al paragrafo 2.4, p. 100.

[9] Si faccia riferimento allo scambio 05, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

chiave, a seconda di quanto proposto dal progetto. Come sarà possibile vedere i temi progettuali, essendo richiesti da un bando comune, sono ricorrenti. Sarà tuttavia riconoscibile la modalità di espressione di questi temi, con approcci diversi all'area di Rasadnik.

Inoltre, un secondo aspetto attraverso cui vengono codificate le proposte progettuali esposte sono i criteri generali e/o specifici espressi dal bando di concorso. Esposti nel capitolo 2 [8] sono stati definiti dalle categorie generali visibili in fig. 130.

In questa categorizzazione prodotta dopo l'analisi del bando rientrano le richieste specifiche rispetto a edifici destinati ad istruzione, strutture religiose e riqualificazione di strutture legate alla memoria dell'area, che come vedremo saranno quei temi ricorrenti precedentemente citati.

130 ►
 Categorie, che racchiudono i criteri espressi dal bando di concorso, utilizzate nella codifica dei progetti.

Preservazione:

- Integrazione dell'Istituto Agrario esistente
- Valorizzazione dei pozzi e della memoria di Rasadnik

Innovazione:

- Uso di energie rinnovabili
- Flessibilità d'uso degli spazi
- Intervento di adaptive reuse [strutture ex industriali, zona 2]

Tipologie:

- Varietà tipologica nel masterplan
- Considerazione delle condizioni fondiari
- Uso misto e ibridazione di funzioni

Qualità:

- Spazi per l'interazione sociale
- Presenza di arredo urbano e attrezzature pubbliche
- Ombreggiamento e microclima

I pareri positivi della giuria

Inoltre è stato possibile studiare i verbali della giuria[9], che incideranno poi sulla selezione delle scelte progettuali presentate. Questi materiali sono stati riassunti nelle pagine seguenti in uno script che riporta le date degli incontri e i relativi oggetti di discussione, che contengono anche i pareri espressi dai vari componenti. All'interno di ciascuna codifica dei masterplan verrà riportato sinteticamente cosa è stato valutato positivamente, con il fine di poter utilizzare i pareri espressi nella selezione delle scelte progettuali.

Commissione giudicatrice concorso Rasadnik (Skopje, 2023).

9 maggio 2023 – Costituzione della commissione. Alle ore 10:00, nella sede dell'Opshtina Kisela Voda, si riunisce per la prima volta la commissione giudicatrice del concorso internazionale Rasadnik. Viene ufficializzata la composizione del gruppo: un Presidente, un Vicepresidente, due Membri effettivi, un Osservatore tecnico e un Segretario amministrativo. Durante questa prima seduta si definiscono le responsabilità e le modalità di lavoro: il Presidente illustra il bando e i criteri generali, il Vicepresidente affianca il coordinamento operativo, i Membri sono incaricati di analizzare ciascun elaborato, l'Osservatore garantisce trasparenza e imparzialità, mentre il Segretario cura la parte documentale e la registrazione dei verbali. Si stabilisce un primo calendario indicativo delle attività, con l'intento di tenere una sessione operativa entro un mese. 9 giugno 2023 – Prima sessione operativa. A seguito della ricezione delle prime richieste di chiarimento da parte dei potenziali partecipanti, la commissione si riunisce con la presenza di un rappresentante municipale, al fine di chiarire dubbi su vincoli urbanistici, norme vigenti e potenziali ambiguità presenti nel bando. Emergono fin da subito criticità legate alla comprensione complessiva della documentazione fornita, alla dimensione eccessiva dell'area di intervento e alla difficoltà di inquadramento delle destinazioni d'uso. Alcuni membri sottolineano l'insufficienza del materiale grafico e la scarsa efficacia comunicativa di alcune tavole tecniche. Viene proposto di prorogare i termini di consegna per garantire un maggiore accesso, ma anche di produrre chiarimenti ufficiali – sotto forma di comunicato o webinar – per supportare i partecipanti. Il Segretario redige il verbale con l'elenco puntuale delle modifiche da trasmettere agli organizzatori e al supporto tecnico-legale. 15 settembre 2023 – Terza sessione (stato della partecipazione). Trascorsi alcuni mesi e avvicinandosi la scadenza, la commissione si ritrova per valutare l'andamento della partecipazione. I dati sono deludenti: il numero di proposte effettivamente ricevute è molto basso. Questa constatazione apre una riflessione critica collettiva sul funzionamento del concorso. L'area di progetto, troppo estesa e articolata, appare poco gestibile nei tempi e nei vincoli definiti. I premi economici, giudicati insufficienti, non sembrano in grado di bilanciare lo sforzo richiesto. A tutto ciò si aggiunge una diffusa percezione di sfiducia nei confronti delle procedure concorsuali, legata anche a esperienze pregresse di scarsa trasparenza. Alcuni membri ipotizzano che il concorso possa essere stato percepito come poco accessibile o pensato per favorire interlocutori già noti all'amministrazione. Si concorda di includere queste considerazioni nel documento conclusivo, per avviare una riflessione sul sistema concorsuale locale. 30 settembre 2023 – Quarta sessione (calendario interno). Nonostante il basso numero di elaborati, la commissione decide di portare avanti il processo di valutazione. Viene definito un calendario interno strutturato, che prevede l'assegnazione di aree tematiche specifiche a ciascun membro – tra cui gestione del verde, coerenza tipologica, viabilità e accessibilità, presenza di servizi. Ogni componente si impegna a restituire un'analisi puntuale per iscritto. Si decide inoltre di attivare una modalità di confronto digitale, tramite

incontri a distanza, per discutere eventuali divergenze interpretative. Viene riaffermato il principio secondo cui la valutazione non debba limitarsi all'estetica o alla forma, ma tener conto della plausibilità dell'attuazione, della coerenza con le politiche urbane locali e della sostenibilità nel medio-lungo periodo. 21 dicembre 2023 – Quinta sessione (analisi e riflessione finale). L'ultima sessione si apre con una lettura comparativa delle proposte pervenute. J14/1 – Primo premio ex aequo. Apprezzato per l'approccio a misura d'uomo, il verde centrale e la varietà tipologica; buona integrazione di attrezzature pubbliche e "fari della cultura". Critiche: progetto parziale, mancanza di un centro civico riconoscibile, debole gestione del parcheggio. J14/2 – Primo premio ex aequo. Giudicato complesso e innovativo: ottima soluzione per la mobilità pedonale e ciclabile, nucleo verde centrale come "oasi urbana", varietà tipologica. Critiche: torri da 17 piani non adeguate al contesto, blocchi massicci a sud-est, nessuna proposta di riconversione industriale, assenza di piazza civica. J14/3 – Terzo premio. Basato sulla conservazione dell'asilo (Nursery Park), tre piazze secondarie e una griglia ordinata lungo il viale. Critiche: tipologie standardizzate e poco innovative, verde centrale isolato e poco attivato, rischio di eccessiva densità e modello commerciale introverso. J14/4 – Acquisto. Visto come un collage di tipologie divergenti e prive di coerenza unitaria; introduzione di specchi d'acqua non giustificata; viabilità problematica con accessi diretti al boulevard. Giudicato privo di un concept unitario. J14/5 – Non idoneo. Non soddisfa i criteri urbanistici e architettonici minimi richiesti dal bando; presentato senza chiare argomentazioni progettuali. Emergono differenze sostanziali tra gli elaborati: alcuni si distinguono per l'articolazione dello spazio pubblico e la qualità delle connessioni verdi, altri per la complessità delle forme architettoniche o per una maggiore adesione ai parametri funzionali. Non mancano tuttavia elementi di debolezza, come l'assenza di un centro civico riconoscibile, la presenza di soluzioni abitative stereotipate, o una densità ritenuta eccessiva rispetto alle aspettative. Il Presidente apre un dibattito sul rapporto tra scala d'intervento e struttura urbana, mentre il Vicepresidente pone l'accento sull'importanza di una visione sistemica. Alcuni membri evidenziano la necessità di migliorare la comunicazione dei concorsi e di rafforzare i canali di coinvolgimento professionale. L'Osservatore propone di stilare un documento di raccomandazioni che non si limiti al singolo caso, ma offra spunti per future procedure. Si chiude con l'accordo di redigere un rapporto suddiviso in due sezioni: una riflessiva, sull'esperienza vissuta; l'altra propositiva, con indicazioni operative. Note generali. L'insieme delle sessioni restituisce un processo articolato, talvolta contraddittorio ma sempre attraversato da un confronto attivo. Il clima interno alla giuria è stato improntato al dialogo e alla responsabilità, con momenti di criticità legati più alla struttura del concorso che al lavoro dei singoli. Ne emerge una tensione evidente tra gli obiettivi formali (tempi, regole, procedure) e quelli sostanziali (qualità urbana, inclusione, efficacia progettuale). Questa trascrizione tenta di rendere conto proprio di tale complessità, aprendo uno spazio per la lettura politica e critica del concorso come dispositivo decisionale.

codifica progetto - vincitore1(a)

In questo primo caso la codifica visibile riporta un utilizzo della maggior parte delle tipologie edilizie presenti nella struttura del coding, prediligendo le destinazioni d'uso legate al tema residenziale e commerciale. Lo spazio del parco viene proposto sia sottoforma di spazio centrale che lineare, in entrambi i casi viene proposta la realizzazione di spazi o strutture di utilizzo flessibile interni a queste aree verdi.

scelte progettuali

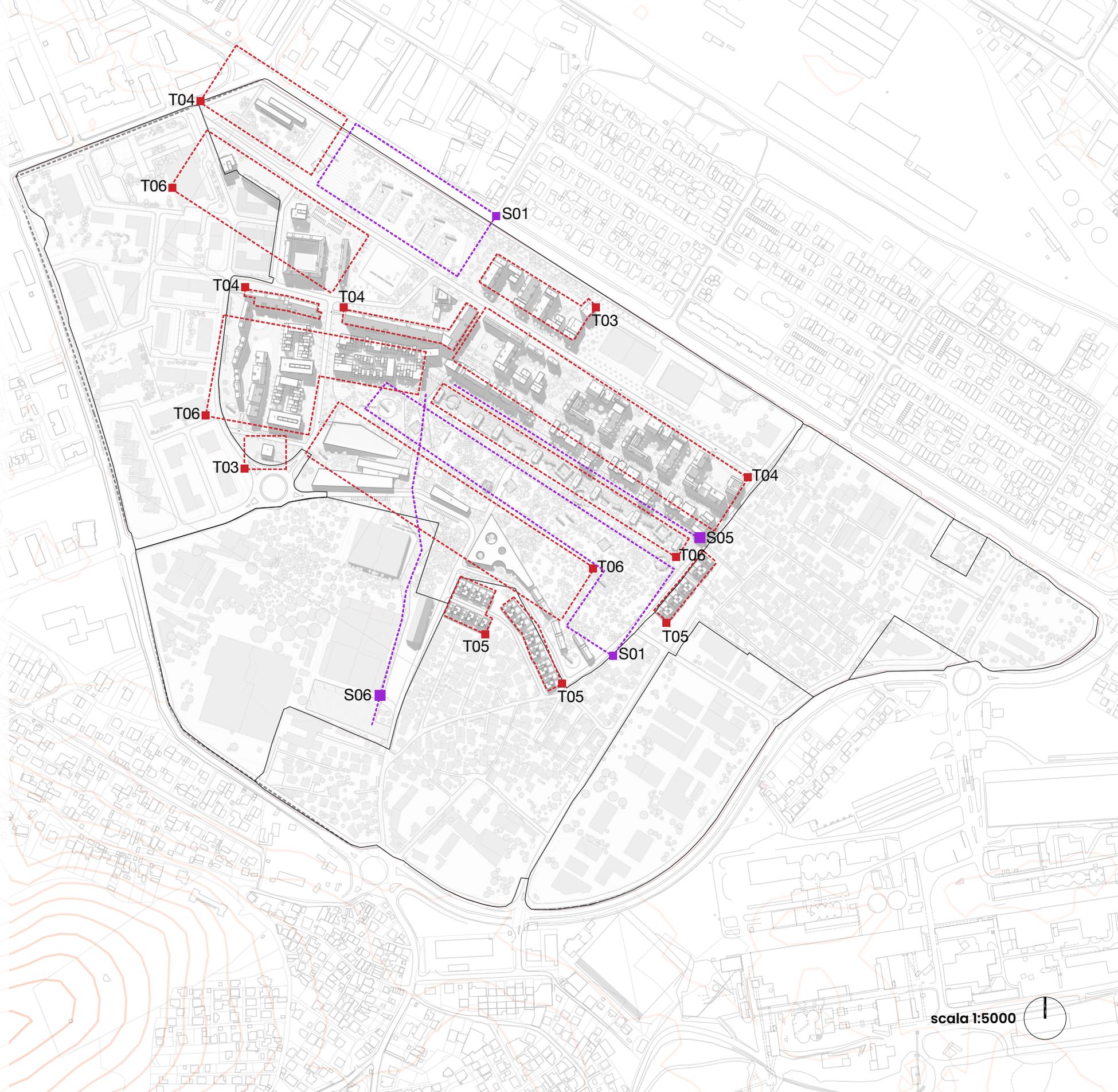
- zona 1
- T04 « giardino botanico; residenziale e commerciale »
 - T06 « commerciale; residenziale con spazi comunitari; scuola, asilo e centro comunitario »
 - T03 « residenziale e commerciale; chiesa »
 - T05 « residenziale »
 - S01 « attrezzature sportive; piazze »
 - S05 « parco lineare »
 - S06 « percorsi ciclopedonali; piccole unità commerciali »

valutazioni positive dalla giuria

presenza di tipologie residenziali diversificate / altezze contenute e densità edilizia adeguata / parco centrale come fulcro ricreativo / padiglioni culturali e spazi pubblici accessori collocati in spazi destinati al parco / zona pedonale pubblica come mediazione tra residenziale e verde / funzioni sociali (scuola, asilo, centro comunale, edificio religioso) disposte a sud del parco

criteri definiti da bando di concorso

- P** : Integrazione dell'Istituto Agrario esistente
Valorizzazione dei pozzi e della memoria del Rasadnik
- I** : Uso di energie rinnovabili e strategie ambientali
Flessibilità d'uso degli spazi (es. adattabilità nel tempo)
- T** : Varietà tipologica nel masterplan (torre, blocco, corte)
Considerazione delle condizioni fondiari
Uso misto e ibridazione di funzioni
- Q** : Spazi per l'interazione sociale [PARZIALE]
Presenza di arredo urbano e attrezzature pubbliche
Ombreggiamento e microclima



scala 1:5000



Codifica progetto - vincitore1(a)

Il secondo progetto presenta una densa progettazione dell'infrastruttura di mobilità, che interessa tutta l'area, legando a questo tema il focus del progetto legato ad un parco centrale sede delle principali destinazioni d'uso proposte dallo stesso progetto.

scelte progettuali

zona 1	T06 « giardino botanico »
	T04 « residenziale e commerciale, uffici e strutture ricettive »
	T03 « chiesa; asilo »
	T02 « scuola elementare »
zona 2	S01 « oasi verde; percorsi ciclopedonali legati alla memoria; attrezzature sportive »
	T06 « residenziale con spazi verdi comuni »
area	S03 « traffico veicolare, viabilità dolce »

valutazioni positive dalla giuria

presenza di diverse tipologie residenziali: torri, isolati regolari, isolati bassi, blocchi di collegamento - realizzazione di una facciata urbana caratteristica sul boulevard esterno principale - **struttura residenziale bassa sul lato ovest, coerente con i blocchi esistenti** - offerta di un mix residenziale e commerciale con varietà di morfologie / **nucleo verde centrale come "oasi urbana" attorno a cui si organizza l'insediamento** / inserimento di infrastrutture sociali (asili, scuola, edificio religioso) all'interno del parco / presenza di campi sportivi e spazi per il tempo libero collocati nella zona verde / **sistema di traffico pedonale di alta qualità, con percorsi complessi e integrati al verde** / distribuzione periferica del traffico veicolare, ben collegata agli spazi verdi pubblici / adeguato trattamento del traffico stazionario e parcheggi

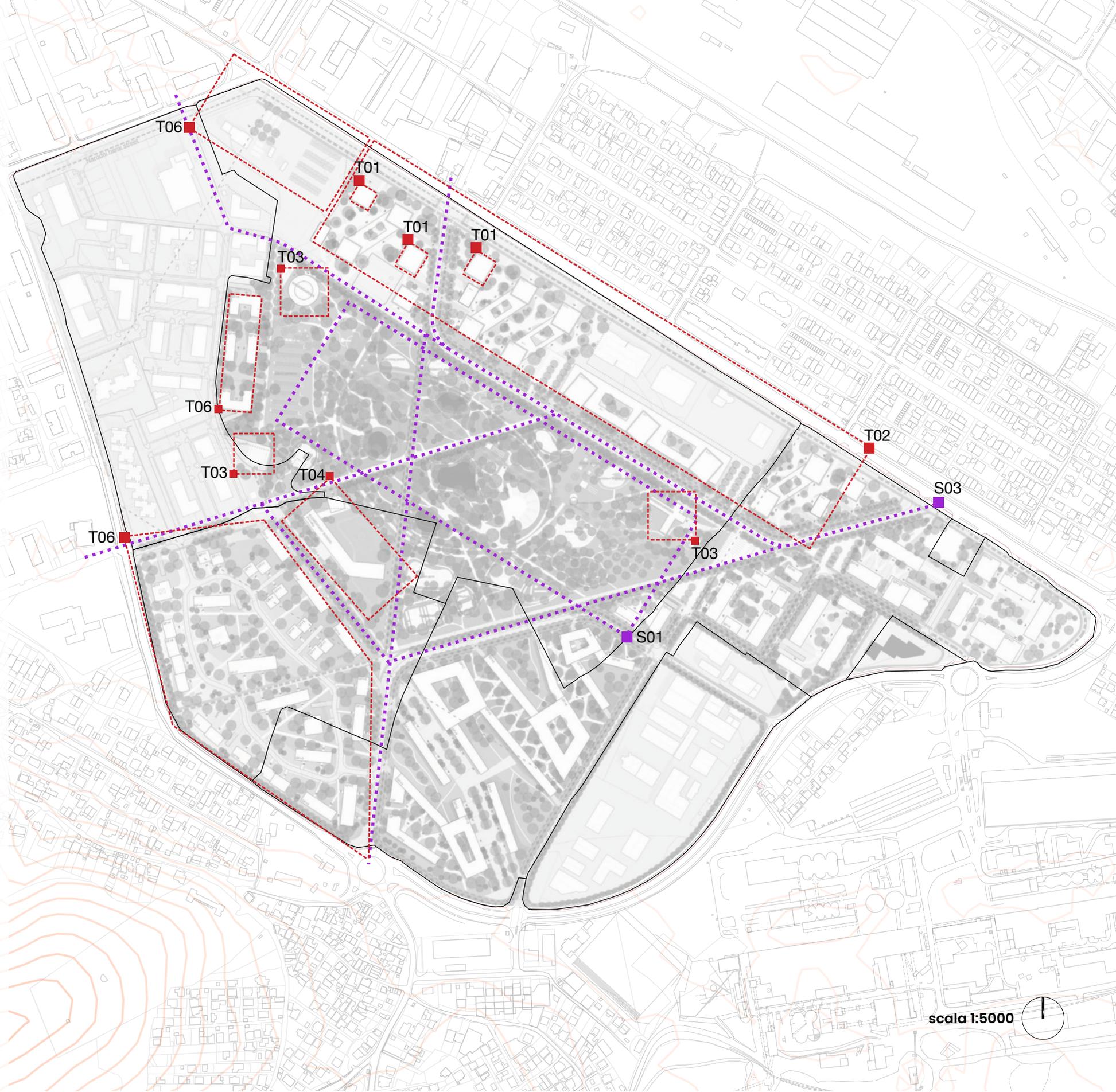
criteri definiti da bando di concorso

P1 Integrazione dell'Istituto Agrario esistente
Valorizzazione dei pozzi e della memoria del Rasadnik

I1 Uso di energie rinnovabili e strategie ambientali
Flessibilità d'uso degli spazi (es. adattabilità nel tempo)

T1 Varietà tipologica nel masterplan (torre, blocco, corte)
Adattabilità alle condizioni fondiarie
Uso misto e ibridazione di funzioni [PARZIALE]

Q1 Spazi per l'interazione sociale (piazze, cortili, ecc.)
Presenza di arredo urbano e attrezzature pubbliche
Ombreggiamento, microclima, gestione acqua e suolo



scala 1:5000



codifica progetto - vincitore2

Il terzo progetto prevede la differenziazione di tutte le tipologie edilizie presenti nella struttura di codifica proposta. La proposta di ristrutturare i percorsi veicolari è legato rispetto alla mobilità del parco, che assume il ruolo centrale dell'area. Il tema della riqualificazione degli edifici ex industriali presenti nella zona 2 viene affrontato con proposte di progetto semplici e funzionali.

scelte progettuali

zona 1	T06	« giardino botanico, unità commerciali; residenziali con spazi verdi comuni; scuola e asilo »
	T02	« residenziale, commerciale, uffici, servizi ricettivi »
	T05	« residenziale »
	T03	« chiesa »
zona 2	T04	« scuola elementare »
	S01	« parco centrale, percorsi ciclopedonali, attrezzature sportive »
area	T04	« commerciale, uffici »
	S03	« traffico veicolare, viabilità dolce »

valutazioni positive dalla giuria

struttura urbana sul boulevard Boris Trajkovski con isolati alti connessi da piani terra attivi / lato ovest con isolati residenziali uniformi, coerenti con il tessuto esistente / lato est con condomini e case a schiera / inserimento di infrastrutture sociali (asilo, scuola, centro comunale) lungo il perimetro del parco / presenza di programmi ricreativi e sportivi distribuiti sul perimetro del parco / realizzazione di tre piccole piazze urbane nella parte occidentale, in corrispondenza funzioni commerciali, edificio religioso e mercato verde / strutture commerciali sul lato sud ricavate dal riuso di

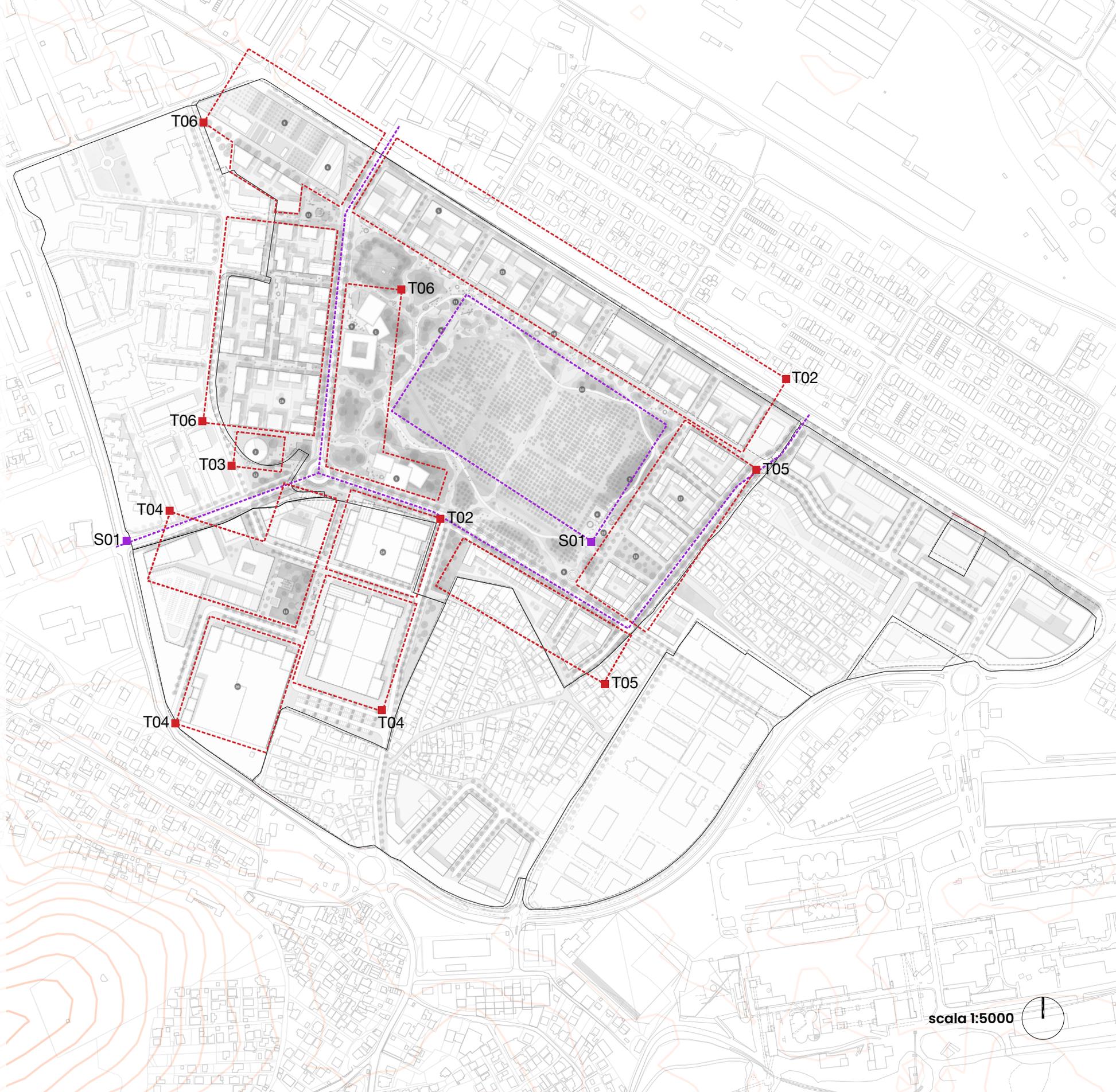
criteri definiti da bando di concorso

P1 Integrazione dell'Istituto Agrario esistente
Valorizzazione dei pozzi e della memoria del Rasadnik

I1 Uso di energie rinnovabili e strategie ambientali
Flessibilità d'uso degli spazi (es. adattabilità nel tempo)

Varietà tipologica nel masterplan (torre, blocco, corte) [PARZIALE]
T1 Adattabilità alle condizioni fondiarie
Uso misto e ibridazione di funzioni [PARZIALE]

Spazi per l'interazione sociale (piazze, cortili, ecc.) [PARZIALE]
Presenza di arredo urbano e attrezzature pubbliche
Q1 Ombreggiamento, microclima, gestione acqua e suolo [PARZIALE]



scala 1:5000

proposte progettuali

selezione

criteri da bando

ri-configurazione

Le tre codifiche espone nelle pagine precedenti forniscono una visione generale delle scelte effettuate. Come anticipato, i temi progettuali sono **ricorrenti**, ma in alcuni casi presentati con delle variazioni, che hanno riscontrato pareri differenti da parte di chi aveva il ruolo di giudicare. Cercando di rispondere a tutti i criteri visibili nella sezione **criteri** e disponendo della rete di scelte fornita da ciascun progetto, si è gestita la selezione delle scelte come un confluire di codici verso ciascuna richiesta per l'area.

Come sarà possibile vedere alcuni temi progettuali sono stati affrontati da due o tutti e tre i progetti. Il processo di filtraggio di queste scelte è avvenuto considerando le categorie precedentemente espone e indubbiamente le idee sviluppate grazie al periodo di ricerca svolto sul campo hanno contribuito ad un pensiero critico rispetto agli spazi che attualmente definiscono l'area di Rasadnik.

Integrazione dell'Istituto Agrario esistente.

Valorizzazione memoria storica dell'area.

Uso di energie rinnovabili.

Flessibilità d'uso degli spazi.

Intervento di adaptive reuse [zona 2]

Varietà tipologica nel masterplan.

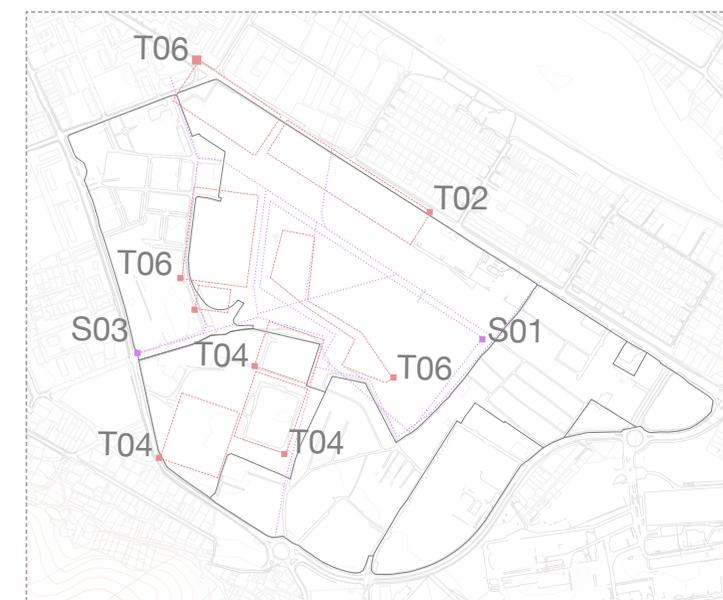
Considerazione delle condizioni fondiarie.

Uso misto e ibridazione di funzioni.

Spazi per l'interazione sociale.

Presenza di arredo urbano e attrezzature pubbliche.

Ombreggiamento e microclima.

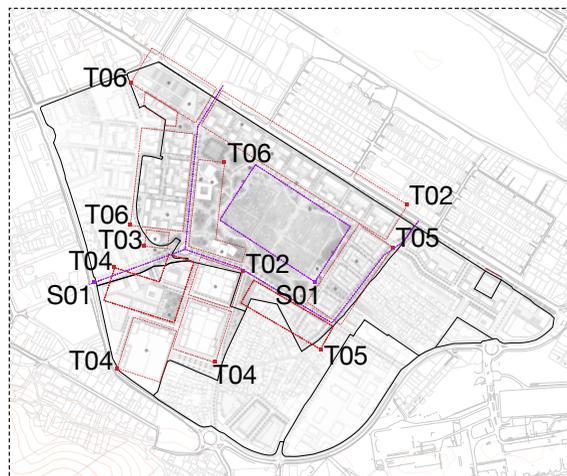
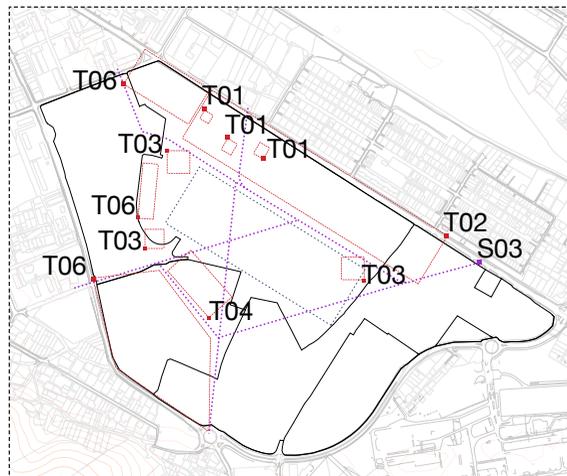
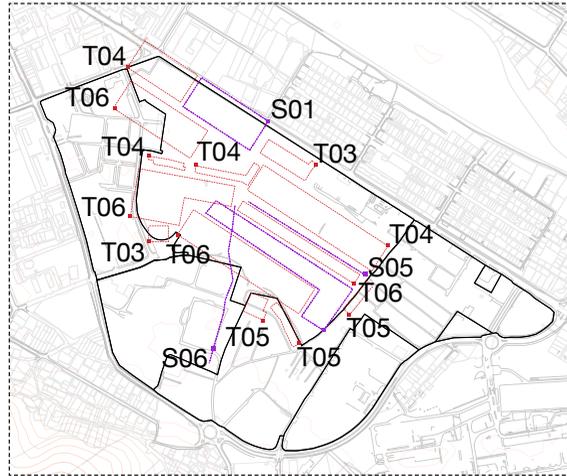


proposte progettuali

selezione

criteri da bando

ri-configurazione



- zona 1
- T04 - giardino botanico
 - T06 - commerciale
 - residenziale con spazi comunitari
 - scuola, asilo e centro comunitario
 - T03 - residenziale
 - commerciale
 - chiesa
 - T05 - residenziale
 - S01 - padiglioni
 - attrezzature sportive
 - piazze
 - S05 - parco lineare
 - S06 - percorsi ciclopedonali
 - piccole unità commerciali

- zona 1
- T06 - giardino botanico
 - T02 - residenziale e commerciale
 - T01 - uffici e strutture ricettive
 - T03 - chiesa
 - asilo
 - T04 - scuola elementare
 - S01 - oasi verde
 - percorsi ciclopedonali legati alla memoria;
 - attrezzature sportive
- zona 2
- T04 - residenziale con spazi verdi comuni
- area
- S03 - traffico veicolare, viabilità dolce

- zona 1
- T06 - giardino botanico e unità commerciali
 - residenziale con spazi verdi comuni
 - T02 - scuola e asilo
 - residenziale
 - commerciale
 - uffici
 - servizi ricettivi>>
 - T05 - residenziale
 - T03 - chiesa
 - T06 - scuola elementare, asilo
 - S01 - parco centrale
 - percorsi ciclopedonali
 - attrezzature sportive
- zona 2
- T04 - commerciale
 - uffici
- area
- S03 - traffico veicolare, viabilità dolce

Integrazione dell'Istituto Agrario esistente.

Valorizzazione memoria storica dell'area.

Uso di energie rinnovabili.

Flessibilità d'uso degli spazi.

Intervento di adaptive reuse [zona 2]

Varietà tipologica nel masterplan.

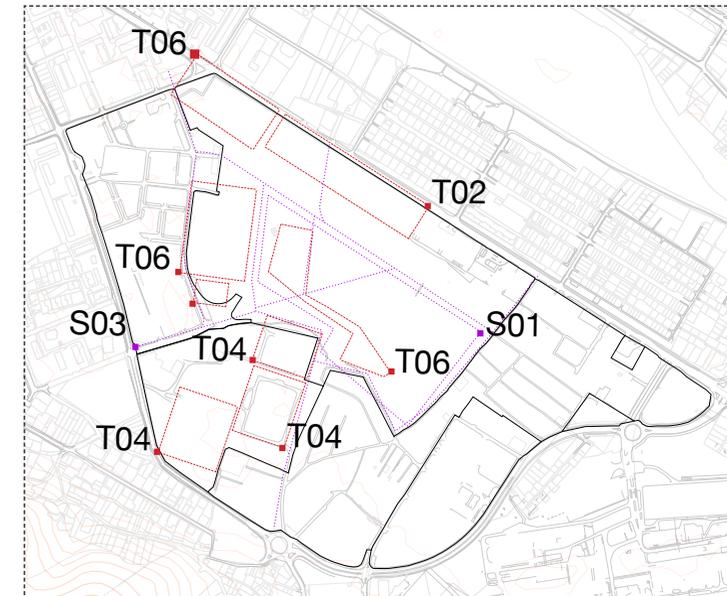
Considerazione delle condizioni fondiarie.

Uso misto e ibridazione di funzioni.

Spazi per l'interazione sociale.

Presenza di arredo urbano e attrezzature pubbliche.

Ombreggiamento e microclima.



1(a)

zona 1
 T06 - scuola, asilo e centro comunitario
 S01 - padiglioni

1(b)

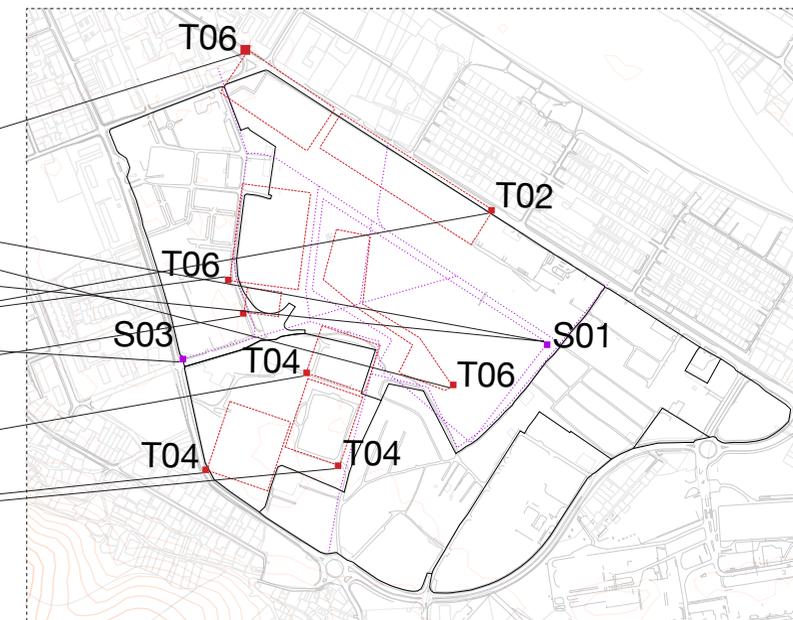
zona 1
 S01 - oasi verde
 - percorsi ciclopedonali legati alla memoria
 - attrezzature sportive

area completa
 S03 - traffico veicolare, viabilità dolce

2

zona 1
 T06 - giardino botanico e unità commerciali
 - residenziale con spazi verdi comuni
 T02 - residenziale
 - commerciale
 T03 - chiesa

zona 2
 T04 - commerciale
 - uffici



136
 Schema riassuntivo
 scelte progettuali

L'esercizio di ricomposizione delle scelte può essere illustrato secondo lo schema 136, attraverso cui è visibile la selezione finale delle scelte progettuali e la loro declinazione all'interno del masterplan.

Il tema centrale del parco è stato valorizzato da tutti e tre i progetti considerati, con la differenza che la richiesta legata allo spazio del parco è stata valorizzata ed integrata al disegno totale dell'area solo dal vincitore1(b). Il disegno infatti presupponeva un'area centrale, legata alla valorizzazione della memoria richiesta da bando, attrezzata e ben collegata con i circostanti spazi. Questo disegno è stato sviluppato ed apprezzato in coerenza con il sistema di viabilità proposto: un sistema che propone un ri-assetto delle zone di nuova costruzione (zona 4) come da bando e che permette di rendere accessibile tutta l'area sui quattro fronti, senza andare a modificare il tessuto urbano esistente rispetto alla zona 3, richiesto anche questo da bando di concorso.

Rispetto alla zona centrale è stata valutato positivamente l'integrazione al suo interno di edifici destinati all'istruzione, i quali rientravano tra le richieste specifiche del concorso. In particolare è stato apprezzato il complesso proposto dal vincitore1(a), per l'interposizione di forme differenti e la realizzazione di zona filtro tra l'area a sud e quella del parco centrale. Inoltre l'integrazione di queste funzioni nell'area verde permette il disegno di spazi legati alle scuole interni al parco. Dando forma a questi primi aspetti e considerando il nuovo disegno al suolo fornito principalmente dai nuovi percorsi, si è scelto di mantenere la posizione e il complesso destinato alle scuole.

Per quanto riguarda le richieste di varietà tipologiche e l'ibridazione di funzioni, le scelte proposte dal vincitore2 cercano di rispondere a tutte le necessità del bando, essendo inoltre l'unico a dare importanza a quanto richiesto per la zona 2. Per questo spazio è richiesto un intervento di riqualificazione post industriale rispetto a tre edifici industriali dismessi.

E' stata particolarmente apprezzata la scelta di gestire questa problematica, attraverso la definizione di nuovi spazi destinati ad uffici e spazi commerciali, con aggiunta di blocchi ex novo e mantenimento delle grandi strutture in cui poterli integrare. Lo stesso progetto ha risposto al tema residenziale spaziando tra diverse forme architettoniche, riprendendo sul lato ovest gli edifici di nuova edificazione presenti in zona 4. D'altro lato è stato apprezzato il concetto di fronte forte sul Boulevard principale, ma con la possibilità di mantenere un ibridazione di funzioni che potesse permettere di attraversare l'area facilmente e giungere alla zona del parco. Come esposto in precedenza [10] questa zona e la volontà di valorizzare la memoria di quest'area è stata la spinta principale alla richiesta di un bando di concorso. E' per questo che sono state valutate positivamente la valorizzazione dell'area legata all'Istituto di Agraria, ridisegnata all'interno del progetto presentato dal vincitore2 con funzioni legati a produzione e commercio, e la proposta di utilizzo dell'area del parco per spazi flessibili del vincitore1(a).

Due tra tutti i criteri del bando non sono stati soddisfatti da nessuno dei progetti presentati: l'uso di energie rinnovabili e la considerazione della questione fondiaria. Come anticipato [10] questo lavoro di ricerca si focalizza sul secondo tema, in linea con quanto esposto nel capitolo 3 [11]. Tuttavia all'interno dei progetti esposti la tematica ambientale viene citata, senza però alcun sviluppo all'interno dei disegni di progetto. Infine si riconosce anche la richiesta di spazi di interazione che non corrispondano solo a quelli del parco, che tuttavia anche in questo caso i progetti hanno citato ma ritenuti comunque carenti da parte della giuria.

In sintesi, i tre progetti hanno affrontato in modi diversi i temi principali del concorso – il parco, la memoria del luogo e l'integrazione funzionale – presentando soluzioni che spaziano dall'accento sugli spazi pubblici (1b), alla sperimentazione tipologica (1a), fino alla riqualificazione e ibridazione funzionale (2).

[10] si faccia riferimento al paragrafo 2.4, p. 100.

[10] Si faccia riferimento al capitolo 4, p. 179.

[11] Si faccia riferimento al capitolo 3, p. 114.

4.1 Suoli codificati: forme, usi e frammenti di proprietà

Questo paragrafo affronta uno degli aspetti legati all'area di incertezza precedentemente identificata:

'?proprietari'

Sulla base di quanto esposto nel capitolo 3, le problematiche legate alla gestione della proprietà risultano essere più ampie. Collocandosi nella visione del bando di concorso risulta però utile una rielaborazione del materiale relativo[12] a questo tema.

Si propone una revisione delle informazioni disponibili sulla piattaforma digitale del catasto [13]. L'intento è quello di trasformarle in una base catastale di riferimento, utile per lo sviluppo di un potenziale progetto per l'area. In questo caso la realizzazione di questo materiale verrà poi correlato al precedente ridisegno dell'area di Rasadnik.

La codifica dei dati ha dato poi luogo al ridisegno della carta catastale dell'area di Rasadnik, focalizzandosi sulla zona 1 e 2 in linea con quanto anticipato precedentemente.

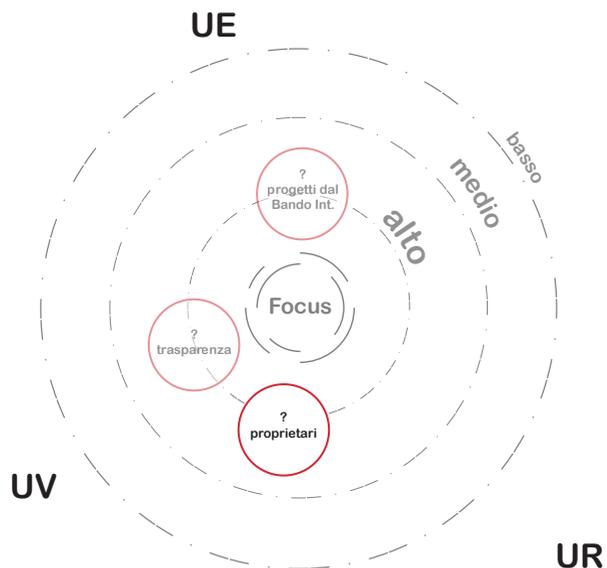
I dati consultabili sulla piattaforma digitale sono stati riorganizzati secondo le seguenti categorie visibili nello schema 139: numero di parcella, superficie che la caratterizza, numero di proprietà corrispondente, numero di proprietari e eventuali edifici localizzati. Come anticipato [14] il sistema digitale non fornisce informazioni rispetto alla proprietà di eventuali edifici interni alla parcella, permette però di riportarne le caratteristiche di forma ed utilizzo, allegate anch'esse nella nuova formulazione del database[15]. Le informazioni vengono riportate dividendo zona 1 e 2 ed ulteriormente proprietà privata, pubblica e mista. Per quest'ultima si intende una proprietà che presenta doppia titolarità: la parcella risulta appartenente alla Repubblica di Macedonia e a proprietari privati.

[12] Si faccia riferimento all'incontro 14,16, e allo scambio 17, presente nell'allegato n. 4, p. 238.

[13] Si faccia riferimento alla piattaforma digitale eKatastar [www.katastar.gov.mk].

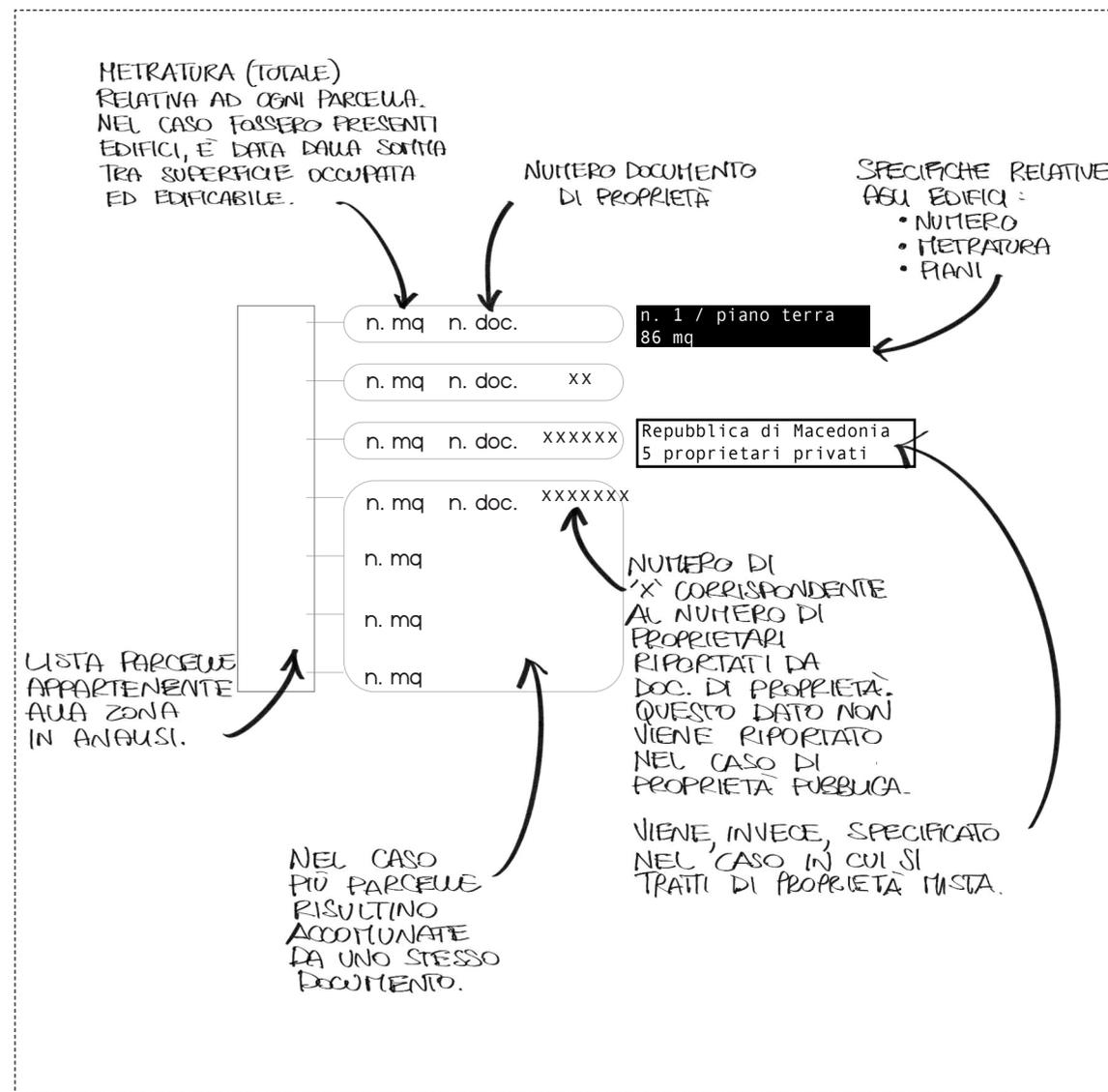
[14] Si faccia riferimento al paragrafo 3.4.1, p. 162.

[15] Si faccia riferimento all'allegato n. 8, p. 254, all'allegato n. 9, p. 256.



138 Schema esposto in fig. 124 a p. 176, con focus sulla relativa area di incertezza.

139 Sample del coding utilizzato per i dati relativi al catasto.



Zona 1
proprietà privata

	area	doc.	n. proprietari	edifici
2945/1	354 mq	_1721	xx	n. 1 / piano terra 86 mq
2945/2	1351 mq	_30763	xx	
2943/61	444 mq	_50818	xxxxxx	
2943/39	3938 mq	_33747	xxxxxx	
2943/74	54 mq			
2944/2	79 mq			
2943/75	1344 mq			
2943/60	2366mq	_58740	x	
2943/38	200 mq	_50818		
2943/59	4950 mq	_50818		
2943/58	1192 mq	_50404	x	
2940/28	1636 mq	_33792	xxxxx	
2940/70	535 mq	_32012	x	
2940/69	284 mq	_56681	x	
2940/19	4696 mq	_51824	xxxxxxxxxxxx	
2943/10	3220 mq	_31260	x	n. 1 / 12 mq piano terra
2944/1	6931 mq	_53453	x	n. 1 / 12 mq piano terra
2943/34	9485 mq	_33365	xxxxxx xxxxxx	n. 1 / 12 mq piano terra
2943/33	3174 mq			
2943/30	5312 mq	_33319	xxxxxxxxxxxx	
2943/31	1356 mq	_57987	x	
2940/16	2895 mq			
2943/11	40 mq	_33414	xxxxxxxxxxxx	
2940/10	4261 mq			
2943/17	3159 mq			
2940/17	5919 mq	_53367	xxxxxxxxxxxx	

	area	doc.	n. proprietari	edifici
2943/23	2459 mq	_33410	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	xxxx
2943/22	233 mq			
2943/21	687 mq			
2943/20	2613 mq			
2943/23	2459 mq			
2943/24	3129 mq			
2943/19	2455 mq			
2942/2	559 mq	_33413	xxxxxx	
2943/54	640 mq	_38378	x	
2943/57	1411 mq			
2943/48	8697 mq	_36741	xxxxx	n. 1 / 76 mq piano interrato piano terra primo piano
2943/62	691 mq	_50422	x	n. 1 / 1880 mq piano interrato piano terra primo piano
2943/18	1880 mq			
2943/56	2272 mq	_50026	x	n. 1 / 2272 mq piano interrato piano terra primo piano
2943/73	16 mq	_54434	x	
2943/15	5493 mq	_32198	x	n. 1 / 5493 mq piano interrato piano terra primo piano
2943/63	36 mq	_32496	xx	
2943/43	2616 mq	_55021	xxxxx	
2943/44	1958 mq	_34374	xxxxxx	
2943/12	3052 mq	_31430	xxxxxx xxxx	n. 1 / 3052 mq piano interrato piano terra primo piano
2943/64	2882 mq	_51625	xx	
2943/27	18868 mq	_33455	xxxxxx xxxxxx xxxxxx xx	
2943/28	3290 mq			
2943/26	11245 mq			
2943/47	5034 mq	_35985	xxxxxxxxxxxxxxxx	
2943/8	6272 mq	_32110	xxxxxx	

	area	doc.	n. proprietari	edifici
3907/3	1530 mq	_30787	xxxxxx xx	n. 1 / 1530 mq area parcheggio
2943/29	2919 mq	_60362	xxxxxx xxxxxx	
2943/13	6105 mq	_55636	xxxxxxxxxx	
2940/54	900 mq	_51845	xx	
2940/53	900 mq	_51844	x	
2940/27	2317 mq	_59976	xxxxxx	
2940/20	2777 mq	_58345	xxx	
2940/18	4778 mq	_53368	xxxxxxxxxxxx	
2940/4	3989 mq	_34478	x	n. 1 / 3989 mq area parcheggio

Rielaborazione carta catastale che evidenzia le parcelle interne alla zona 1, appartenenti a privati.

140

0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 km



Zona 1 proprietà pubblica

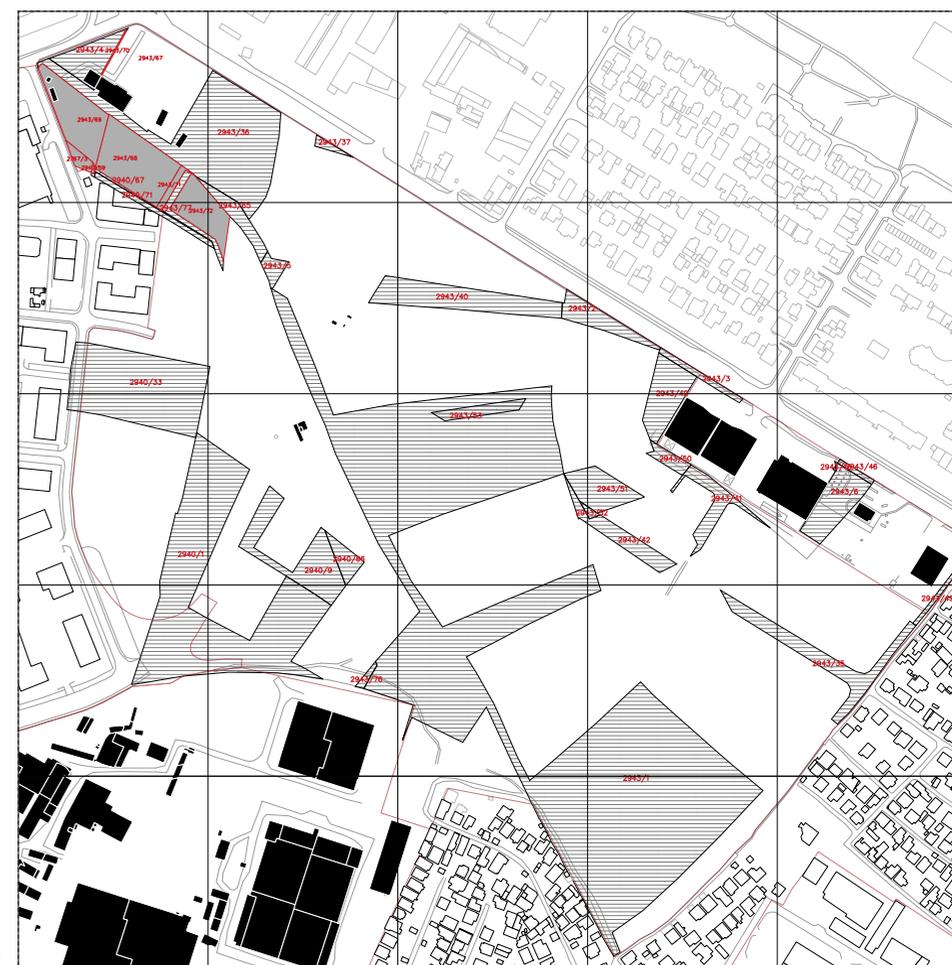
	area	doc.	edifici
2943/4	1282 mq	_33475	n. 1 / 138 mq piano interrato piano terra primo piano
2940/67	125 mq	_58365	
2943/36	8286 mq		n. 1 / 484 mq piano interrato piano terra
2943/77	459 mq		
2943/40	2845 mq		n. 1 / 66 mq piano interrato piano terra
2943/1	49246 mq		
2943/41	1046 mq		
2943/42	1160 mq		
2943/35	2246 mq		
2940/66	536 mq		
2943/76	109 mq		
2940/1	12873 mq		
2940/71	446 mq	_57366	n. 1 / 446 mq piano terra
2943/37	157 mq	_38153	
2943/65	744 mq	_51644	
2943/5	333 mq	_35508	
2943/53	608 mq	_37026	
2943/49	1722 mq		
2943/51	1411 mq		
2943/2	1108 mq	_55213	

	area	doc.
2943/3	376 mq	_30165
2943/50	388 mq	
2943/46	134 mq	
2943/16	6 mq	
2943/6	1712 mq	
2943/52	80 mq	
2943/45	250 mq	
2940/9	2517 mq	_31943

Zona 1 proprietà mista

	area	doc.	n. proprietari	edifici
2943/70	43 mq	_53220	XXXX	Repubblica di Macedonia 11 proprietari privati
2943/67	3072 mq			
2943/69	2066 mq			n. 1 / 15 mq piano terra
2767/3	235 mq			n. 1 / 47 mq piano terra
2940/59	18 mq			
2943/68	2838 mq	_53221	XXXXXXXXXX	Repubblica di Macedonia 7 proprietari privati
2943/71	211 mq			
2943/72	1508 mq			
2940/33	6553 mq	_35984	XXXXXXXXXXXXXX	Repubblica di Macedonia 11 proprietari privati

0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 km



Rielaborazione carta
catastale che
evidenzia le parcelle
interne alla zona 1,
appartenenti alla
Repubblica di
Macedonia e
a proprietari privati.

**Zona 2
proprietà pubblica**

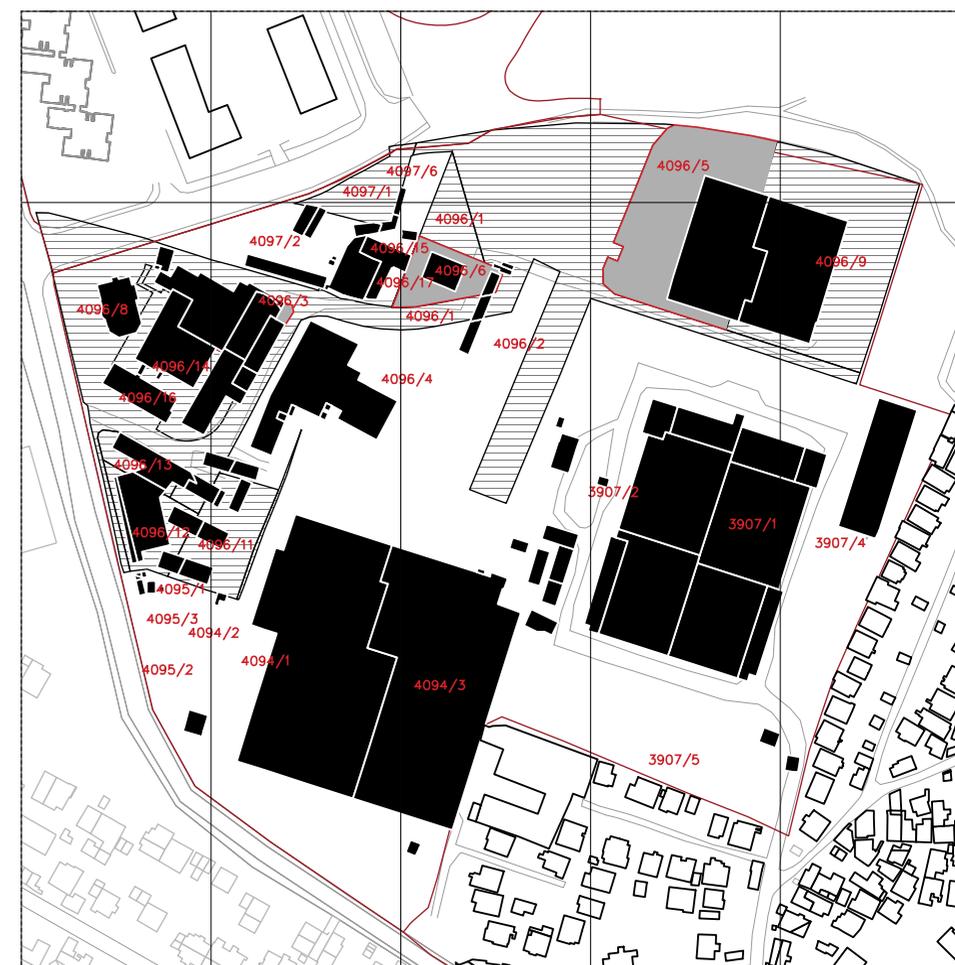
	area	doc.	edifici	
4096/9	5723 mq	_56764	n. 1 / 1958 mq piano terra	
4096/1	13670 mq	_30786	n. 1 / 69 mq piano terra	
			n. 1 / 80 mq piano terra	
4096/10			80 mq	n. 1 / 862 mq piano interrato piano terra
4096/17			7 mq	n. 1 / 209 mq piano interrato piano terra
				n. 1 / 85 mq piano terra
			n. 1 / 110 mq piano terra primo piano	
4096/14	2040 mq	_56797	n. 1 / 14 mq piano terra	
			n. 1 / 12 mq piano terra	
			n. 1 / 8 mq piano terra	
			n. 1 / 488 mq piano interrato piano terra	
			n. 1 / 79 mq piano terra primo piano	
			n. 1 / 769 mq piano terra	
4096/13	555 mq	_56763	n. 1 / 178 mq piano terra	
4096/12	1152 mq	_56765	n. 1 / 122 mq piano terra	
			n. 1 / 85 mq piano terra	
			n. 1 / 574 mq piano interrato piano terra	
4096/11	1549 mq	_56762	n. 1 / 125 mq piano terra	
			n. 1 / 112 mq piano terra	
			n. 1 / 79 mq piano interrato piano terra	
4097/1	1549 mq	_56762	n. 1 / 40 mq piano terra	
			n. 1 / 79 mq piano terra	
			n. 1 / 42 mq piano interrato piano terra	

**Zona 2
proprietà mista**

	area	doc.	n. proprietari	edifici
4096/5	947 mq	55804	XXX	n. 1 / 207 mq piano interrato piano terra
4096/6	4720 mq			n. 1 / 22 mq piano terra
4096/3	555 mq			n. 1 / 1951 mq piano terra
			Repubblica di Macedonia 2 proprietari privati	n. 1 / 1951 mq piano terra
				n. 1 / 1951 mq piano terra

Rielaborazione carta catastale che evidenzia le parcelle interne alla zona 2, appartenenti alla Repubblica di Macedonia e a proprietari privati.

0,5 1,0 1,5 2,0 2,5 3,0 km



La rielaborazione dei dati ottenuti dal portale digitale *ekatastar* è visualizzabile sulla carta rappresentata. Il confronto con la carta fornita all'interno del concorso [14] riporta differenze minime tra quanto reale e quanto dichiarato, con l'aggiunta in legenda di alcune parcelle che riportano tra i proprietari l'esistenza di una quota di proprietà pubblica ed una o più private. Inoltre il lavoro svolto rende la carta attuale correlabile al database proposto nelle pagine precedenti, in modo da poter affrontare eventuali procedure legate alla gestione della proprietà fondiaria che caratterizzerebbero la trasformazione di Rasadnik.

La realizzazione della nuova carta catastale, per il fine proposto nel capitolo successivo, ha dimostrato la possibilità di utilizzo come base per una futura strategia di pianificazione dell'area.

[16] Si faccia riferimento al paragrafo 2.2, p. 96.

-  parcelle appartenenti a proprietari privati.
-  parcelle appartenenti alla Repubblica di Macedonia.
-  parcelle di proprietà mista

Sintesi database catasto:

zona 1

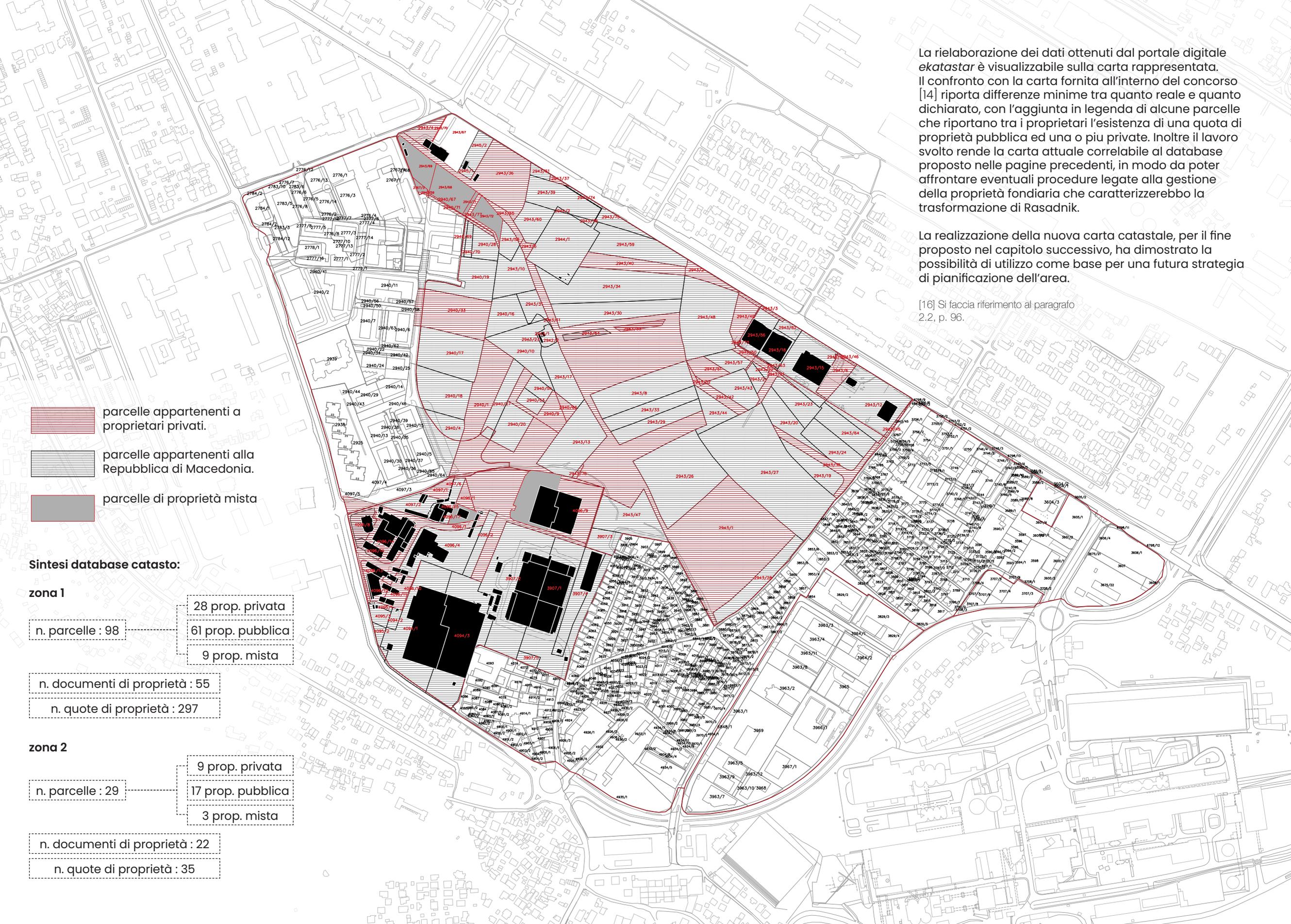
- n. parcelle : 98
- 28 prop. privata
- 61 prop. pubblica
- 9 prop. mista

- n. documenti di proprietà : 55
- n. quote di proprietà : 297

zona 2

- n. parcelle : 29
- 9 prop. privata
- 17 prop. pubblica
- 3 prop. mista

- n. documenti di proprietà : 22
- n. quote di proprietà : 35



4.2 J14 - Masterplan 2.0

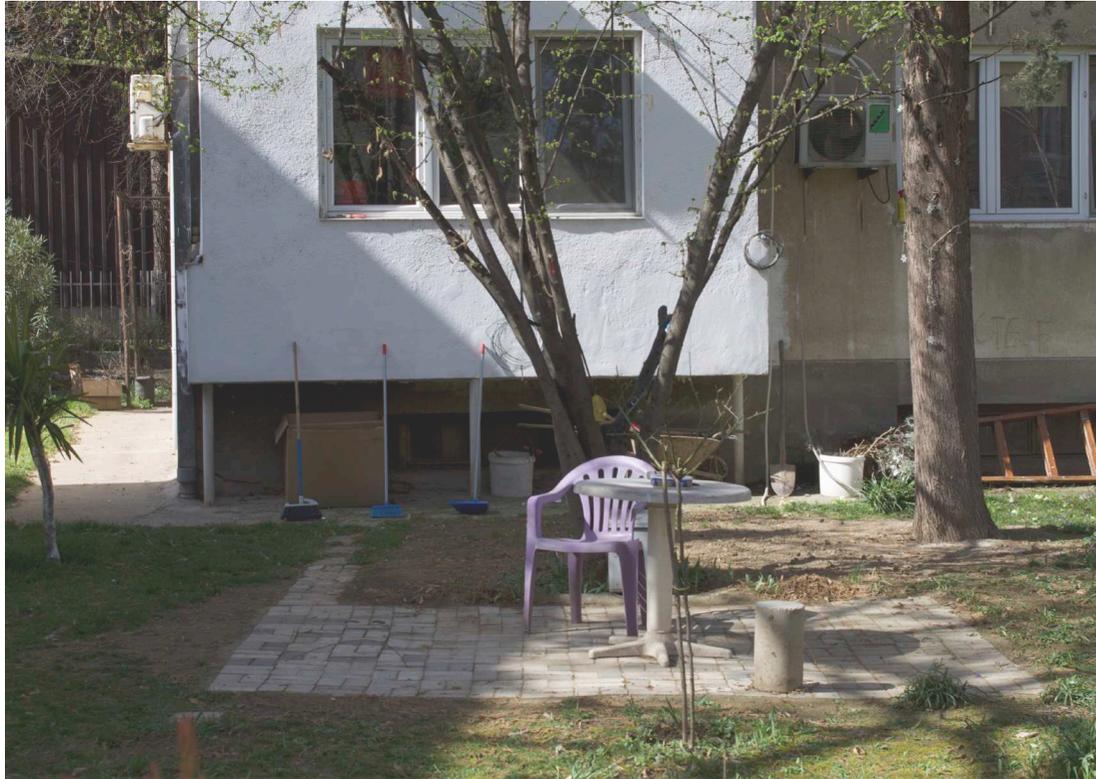
Il masterplan proposto permette di visualizzare in maniera immediata la correlazione tra la proposta progettuale e la base catastale aggiornata.



- parcelle appartenenti a proprietari privati.
- parcelle appartenenti alla Repubblica di Macedonia.
- parcelle di proprietà mista

Risalendo in superficie, questa fase prova a restituire un'esplorazione progettuale. Non una proposta compiuta, ma un dispositivo operativo: uno scenario aperto, che nasce dalla rilettura dei materiali raccolti e prova a comporre un'ipotesi a partire da ciò che c'è. Il riconfigurato assume l'incertezza non come ostacolo, ma come condizione strutturale dell'azione. Il progetto non viene imposto, ma prende forma dentro i vincoli, in dialogo con le eredità, i margini di manovra, le possibilità residue. In questo senso, il nostro gesto non è una conclusione, ma un piccolo passo in avanti: un tentativo di rendere la complessità visibile e di restituirle una forma praticabile.

riconfigurato



▲
146 Skopje, cortile di un'abitazione a Rasadnik. Aprile 2025. Fotografia personale.

5. Riprogettare il processo nell'incertezza

Il quinto capitolo si inserisce nella fase di tesi definita "ricongfigurato", in cui viene proposta una possibile ricongfigurazione del processo di pianificazione per l'area di Rasadnik, a partire dagli strumenti critici elaborati nel corso della tesi. L'obiettivo non è fornire una soluzione progettuale definitiva, ma esplorare come il processo possa essere ripensato assumendo l'incertezza come condizione strutturale. Le scelte progettuali emerse nei progetti del concorso internazionale, l'analisi delle procedure amministrative e lo studio della frammentazione fondiaria diventano qui materiali da utilizzare in una prospettiva situata e adattiva.

In questo capitolo il progetto di Rasadnik non si configura come un gesto unico o una forma compiuta, ma come una narrazione in movimento [1], si può descrivere il mondo solo come una serie di «frammenti in perpetuo mutamento» [2]. Ed è proprio in questi frammenti, o sequenze di configurazioni temporanee, che si riflettono, fase dopo fase, le relazioni, i vincoli e le opportunità che si attivano nel processo.

Per Stanganelli e Bruni (2017) «la sfida dell'incertezza ci induce a sperimentare nuovi percorsi decisionali e operativi e a sviluppare la capacità di trattare i problemi in forme nuove» [3]. Proprio nella sperimentazione di trattare i problemi in forme nuove, si è formulata dapprima la codificazione nel quarto capitolo, utile a delineare sequenze plausibili che verranno messe in gioco nel capitolo. Si tenterà di «tracciare, fin dall'inizio, alcune condizioni prevedibili attraverso cui plausibilmente transiterà il processo: degli scenari dei potenziali interlocutori e oppositori al progetto [...] le condizioni logistiche, viabilistiche, ecc.» [4].

Una riflessione sulla natura dei problemi decisionali mette in evidenza come non sia sufficiente applicare metodi prestabiliti, ma sia necessario definire di volta in volta il problema stesso, costruendo un quadro di riferimento che riconosca la pluralità di prospettive e la necessità di combinare strumenti diversi (Colorni e Tsoukiàs, 2023). In tal senso, la pianificazione e la progettazione assumono la forma di un processo dialogico e aperto, in cui la definizione del problema e delle possibili soluzioni evolve

[1] Fragonese et al., (2020), pp. 13-22.

[2] Stanganelli e Bruni, (2017), Il progetto dell'incertezza, p.29.

[3] Ibidem, p.32.

[4] Armando e Durbiano, (2017), p.474.

[5] Stanganelli e Bruni, (2017), Il progetto dell'incertezza, p.38.

insieme all'interazione tra attori, contesti e valori. L'obiettivo diventa quindi quello di gestire situazioni caratterizzate da conflitti, dati incompleti e valori divergenti, considerando la pianificazione come processo di apprendimento collettivo piuttosto che come semplice esercizio tecnico (Lami e White, 2022). «La dimensione dell'incertezza modifica e si accompagna ad una trasformazione del tempo e dello spazio[...]. Il tempo dell'incertezza non è unico e non è discreto come quello della certezza che considera solo due tempi: lo stato attuale e lo stato futuro ad opera realizzata, tralasciando i tempi intermedi [...] ha slanci in avanti ma anche periodi di stasi.» [5].

Nel paragrafo successivo si entrerà nel merito del **diagramma diacronico**, strumento utile per rappresentare la successione degli eventi. Questo strumento proverà a risolvere il terzo dei tre label identificati in figura 124 *?trasparenza*, in cui l'incertezza è legata alla trasparenza del processo di sviluppo urbano nell'area.

5.0 Il diagramma diacronico

Abbiamo visto come il progetto urbano non si configura come un gesto unico, ad ogni passaggio emergono soglie decisionali che possono deviare, sospendere o riformulare il percorso (Armando e Durbiano, 2017). Per rendere leggibile questa complessità, si utilizza il diagramma diacronico, strumento che non si limita a rappresentare la successione degli eventi, ma mette in evidenza la dimensione multidimensionale: istituzionale, normativa, spaziale e relazionale. Esso non semplifica il processo, ma ne dispiega i nodi critici, le transizioni e le zone di ambiguità, aprendo la possibilità di «restituire ipotesi diacroniche su ciò che potrebbe accadere al progetto: quali deviazioni lo attendono, quali incertezze dovremo affrontare e in che modo sarà possibile superarle per conseguire un effetto finale» [6]. Il paradosso e la forza delle mappe al futuro consiste proprio nella loro capacità di valere tanto nel presente della loro istituzione (t0) quanto nel futuro della loro realizzazione (t1), ma per la costruzione incrementale di un impegno condiviso alla trasformazione [7].

Come teorizzato da Lindblom (1959) e Friend e Hickling (2005), il progetto urbano non avanza per soluzioni definitive, ma per processi incrementali che generano effetti progressivi nel tempo.

In questo quadro, la finalità delle mappature non è solo programmatoria, ma argomentativa: servono a dare forma a racconti e promesse di progetto, (Armando e Durbiano, 2017), a collegare il progetto alla sequenza di documenti normativi che ne rendono possibile la realizzazione, come nel caso del DUP.

Applicato al progetto di Rasadnik, questo dispositivo si traduce in una pratica progettuale - consapevole della propria parzialità progettuale nella risoluzione delle richieste del Bando per il quartiere - che assume l'incertezza non come errore da correggere, ma come condizione generativa che alimenta la progettazione stessa (Hillier, 2007; Friend e Hickling, 2005). Rasadnik diventa così non solo un sito di intervento, ma un campo critico in cui il progetto prende posizione, si lascia interrogare dal contesto, ne ascolta le tensioni e prova a trasformarle in occasioni di cambiamento.

Nel quarto capitolo, la codifica strutturata è stata utilizzata per analizzare le proposte progettuali, con l'obiettivo di ottenere una visione complessiva delle scelte presentate, ottenendo poi un'insieme di scelte "filtrate" e indirizzate a soddisfare le necessità dell'area. L'obiettivo è stato quello di proporre un tentativo di riconfigurazione dell'area, "assemblando" insieme i progetti presentati in occasione del Concorso Internazionale, cercando da un lato di rispondere a tutti i parametri presentati dai vari materiali riguardo ai progetti, e dall'altro di fornire una base catastale reale - sistematizzata e revisionata - che possa essere utilizzata per visualizzare il processo di trasformazione.

I label delle incertezze che si sono affrontati nel capitolo precedente - *?progetti dal bando internazionale*, *?proprietari*- sono stati fondamentali per affrontare il label successivo *?trasparenza*, in cui l'incertezza da superare è quella di proporre uno sviluppo urbano dell'area, dove sia possibile leggere i nodi, i conflitti e le negoziazioni, tramite una successione di frame nel tempo, in modo da rendere visibile, le sequenze intermedie (quindi tra l'idea di un certo progetto x e la sua realizzazione fisica) che molto spesso non è possibile visualizzare.

Secondo Yaneva «Se riusciamo a seguire, spiegare e mappare visivamente le dinamiche della controversia, possiamo descrivere cosa accade in queste situazioni estreme di volatilità che vengono così raramente indagate» [8] infatti i processi avvenuti a Rasadnik si prestano a questo tipo di visualizzazione poiché, nonostante la realizzazione fisica non sia avvenuta, si sono susseguiti numerosi sforzi di programmazione, disegno, negoziazione -situazioni volatili- che si tenderà di mostrare tramite il diagramma diacronico.

[6] Armando & Durbiano, (2017), p. 475.

[7] Ibidem., pp. 467-471.

[8] Yaneva, (2012), p.3.

Politiche

- Piano d'Azione per un Governo Aperto 2024-2026
 1. Obiettivi 2026
 2. Politiche regionali
- Piano opere pubbliche
 - a. piano annuale degli appalti

Fondi e documenti strategici

- Fondi nazionali
- Avvisi pubblici

Conflitti e negoziazioni

- X conflitto
- ∕ negoziazione
- * incertezza

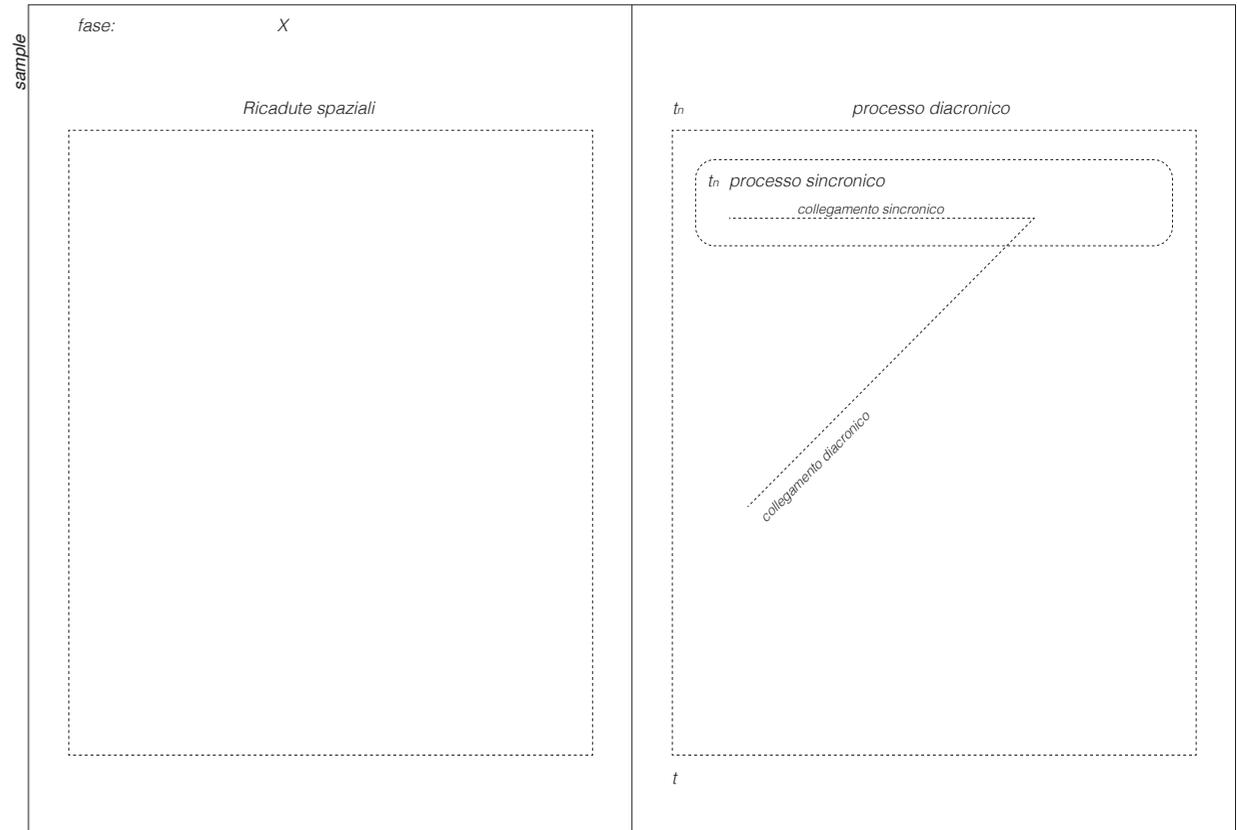
Documenti

- Bandi
 - a. bando internazionale
 - b. bando locale
 - c. bando per idee
 - d. bando di progetto
- Documenti normativi
 - a. normativa relativa al GUP
 - b. normativa relativa al DUP
 - c. normativa relativa all'esproprio
 - d. delibera
 - e. Valutazione d'Impatto Ambientale (EIA)

- Tavolo Tecnico
 1. Amministrazione comunale KV/ tecnici/ progettisti
 2. Progettisti/ investitori/ appaltatori

Effetti materiali

- elaborati tecnici
 - a. rilievo planimetrico
 - b. cronoprogramma
 - c. studio di fattibilità tecnico-economica
 - d. perizia geologica
 - e. verifiche catastali
 - f. gara d'appalto
- ZONA 1 -> Z1-A
ZONA 2 -> Z2-B
- L stipula dei contratti
 1. contratti con esperti per supporto alla progettazione
 2. contratti appaltatori e sub-appaltatori
- parco
 - a. bonifiche
 - b. aree verdi
 - c. zone pedonali
 - d. attrezzature pubbliche
- Istruzione
- ▲ Vivaio
- △ Chiesa
- Interventi adaptive reuse
 - a. uffici
 - b. commercio
 - d. spazi espositivi
- Eventi pubblici
 - a. presentazioni pubbliche
 - b. presentazione ai cittadini
 - c. dibattito
 - d. disposizioni
- elaborato costruttivo
- elaborato esecutivo
- elaborato definitivo
- elaborato preliminare
- † piano di manutenzione
- ∕ chiusura contratti
- + permesso di costruire
- ∕ consegna lavori



147 Sample diagramma diacronico.

SCENARIO

FASE 0

Il percorso prende avvio con l'approvazione del DUP da parte della Municipalità di Kisela Voda, ipotizzando che venga utilizzata la base MASTERPLAN 2.0, e li traduce in prescrizioni urbanistiche conformi al GUP della Città di Skopje. La delibera comunale che accompagna il DUP segna ufficialmente l'avvio del programma di sviluppo a zone.

FASE TRASVERSALE - COORDINAMENTO/MONITORAGGIO

In parallelo a tutte le fasi si mantiene attivo il canale di coordinamento politico-tecnico tra Municipalità, Città di Skopje e Ministero, così da garantire l'allineamento tra DUP, GUP e normative settoriali. Viene attivato un sistema di monitoraggio con indicatori su tempi, costi, conflitti e partecipazione pubblica.

FASE 1 - zona 1 [Z1-A]

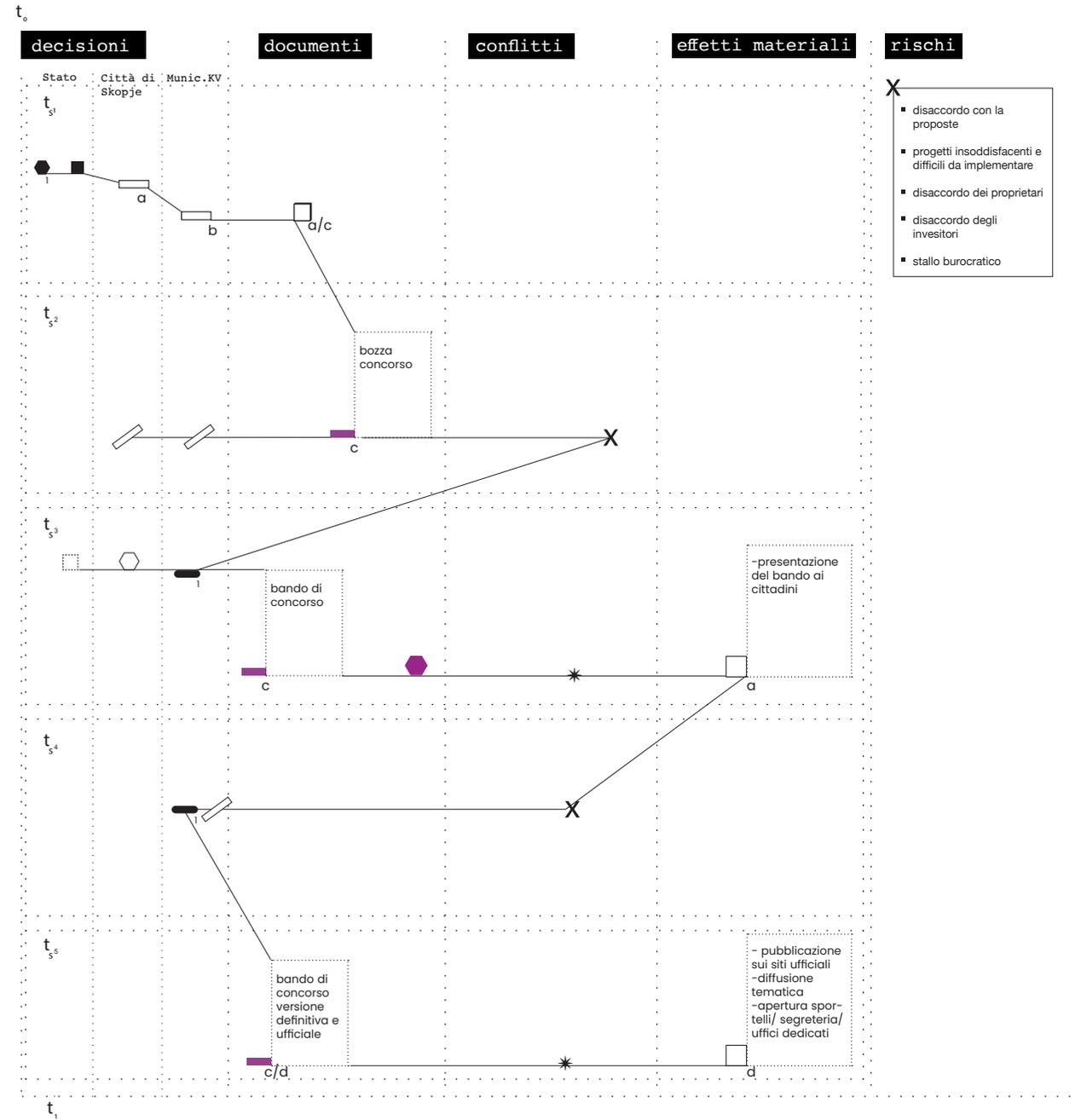
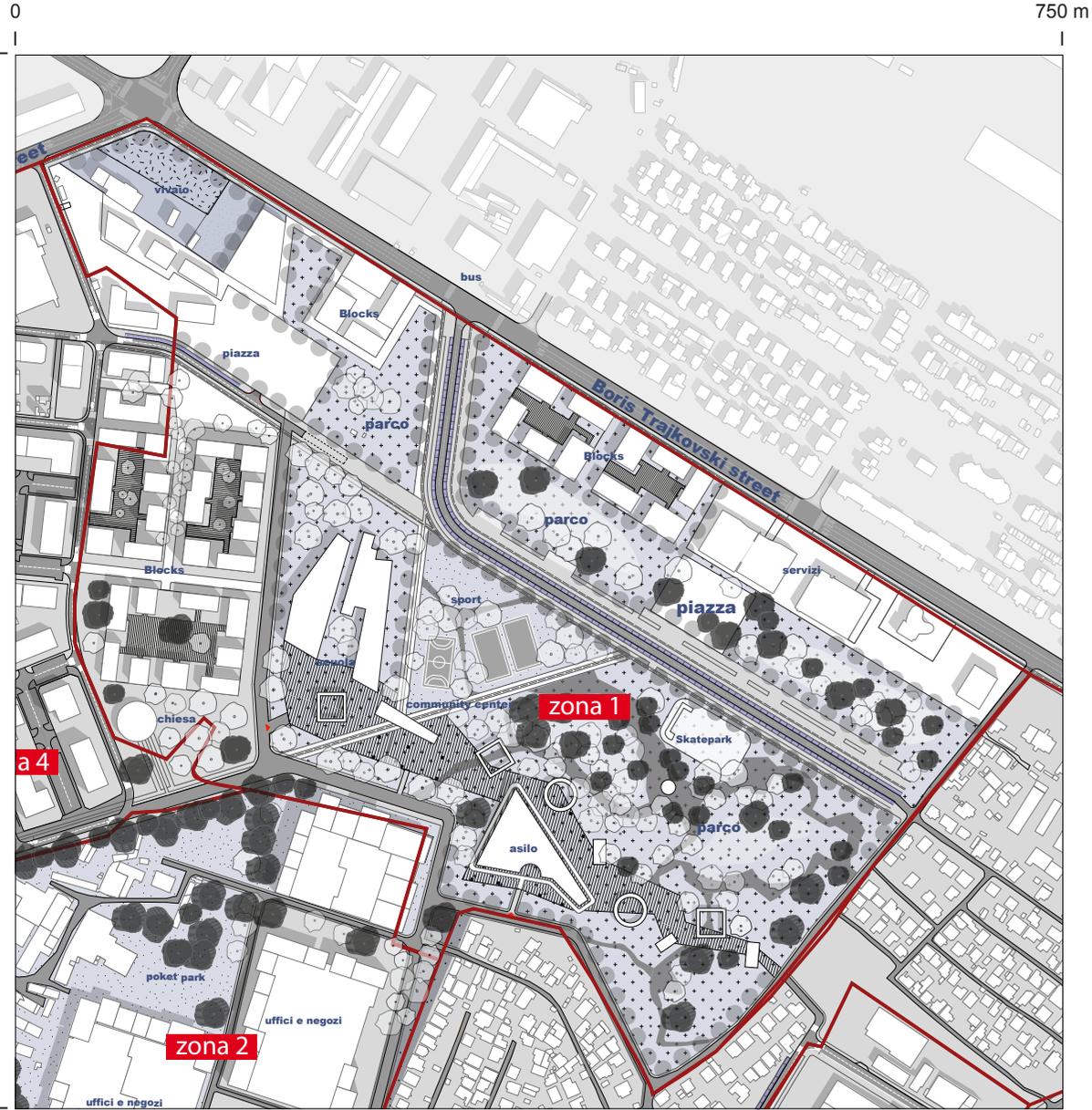
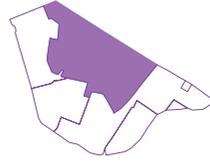
La Municipalità indice un bando di progetto che attira l'attenzione di team locali e internazionali. Dopo un processo di selezione trasparente, la giuria individua i vincitori, le cui proposte diventano la base per la successiva fase di progettazione. La stazione appaltante - individuata nella stessa Municipalità - avvia quindi le procedure di affidamento dei servizi professionali necessari a tradurre le idee in elaborati tecnici: dapprima il progetto preliminare, poi quello definitivo e infine l'esecutivo. Parallelamente vengono affrontate le verifiche di proprietà catastali, valutazione impatto ambientale, espropri, etc. Vengono poi stipulati i contratti e la redazione degli elaborati fino al costruttivo. Le opere vengono realizzate e completate.

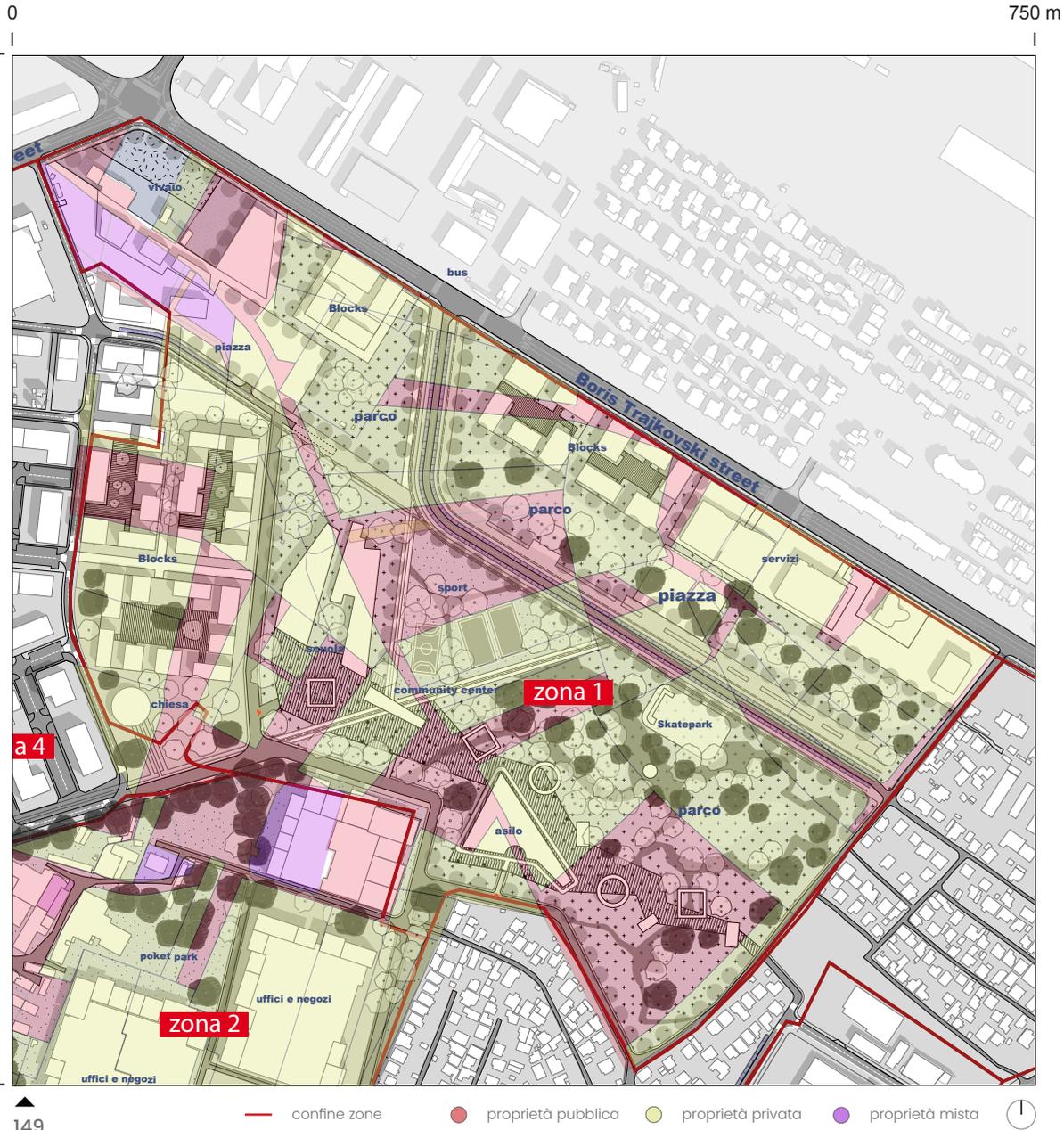
FASE 2 - zona 1 [Z2-B]

Mentre i cantieri della Zona 1 si avvicinano alla conclusione, la Municipalità apre il bando per la Zona 2. Questa scelta consente di capitalizzare le lezioni apprese nella fase precedente, migliorando i tempi e riducendo eventuali conflitti. Anche in questo caso l'iter segue la stessa logica: pubblicazione del bando, selezione dei vincitori, attivazione degli affidamenti di progettazione, predisposizione degli elaborati tecnici fino al costruttivo, verifica delle proprietà, espropri se necessari, approvazioni e autorizzazioni ambientali. Una volta completato il progetto esecutivo, si passa alla gara per i lavori, alla stipula del contratto e infine all'apertura dei cantieri. L'esperienza di Z1-A rende Z2-B un percorso più fluido, con meno incertezze e un maggiore coinvolgimento della cittadinanza grazie a strumenti partecipativi già sperimentati.

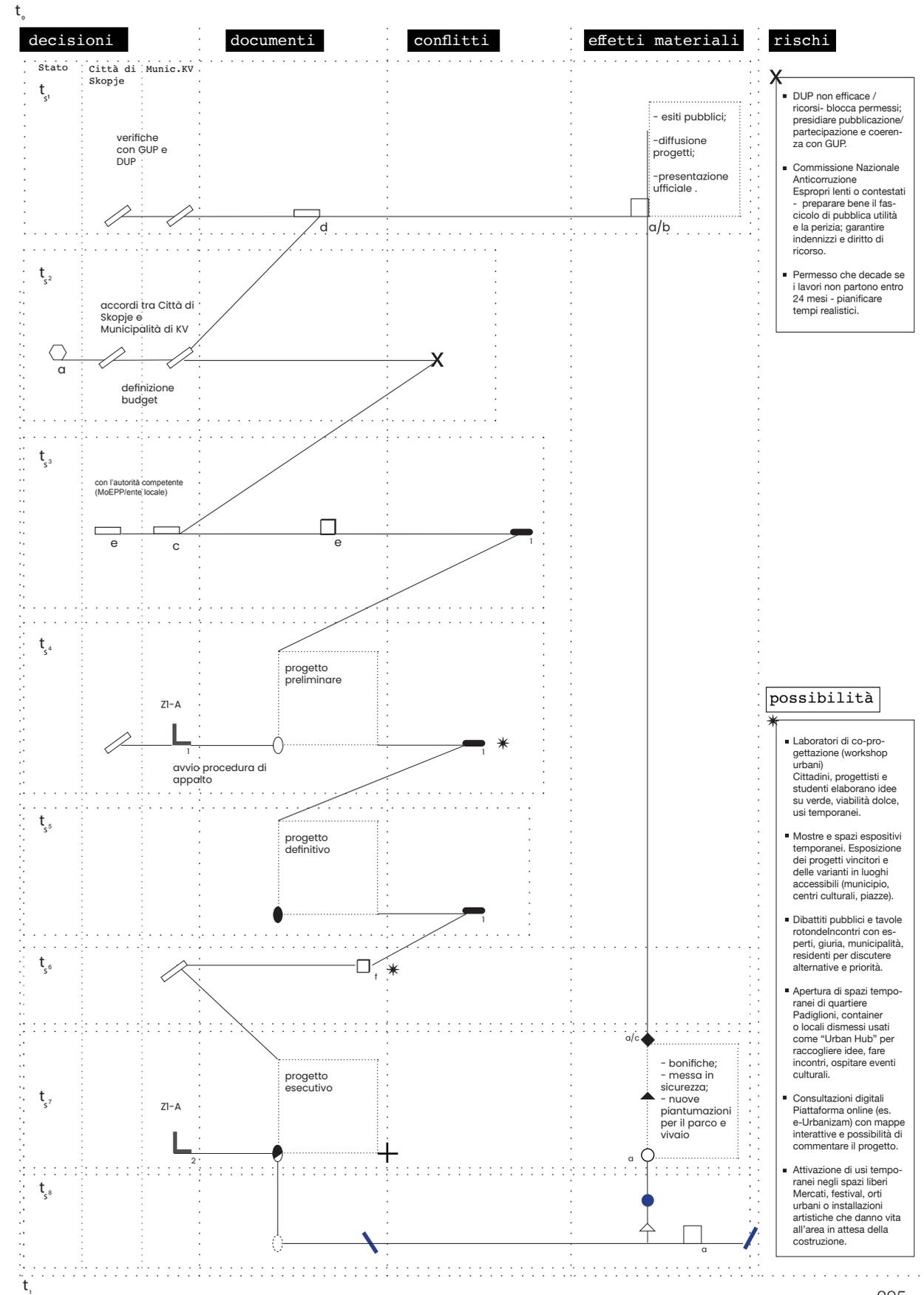
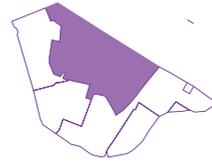
FASE 3 - zone 3 e 4

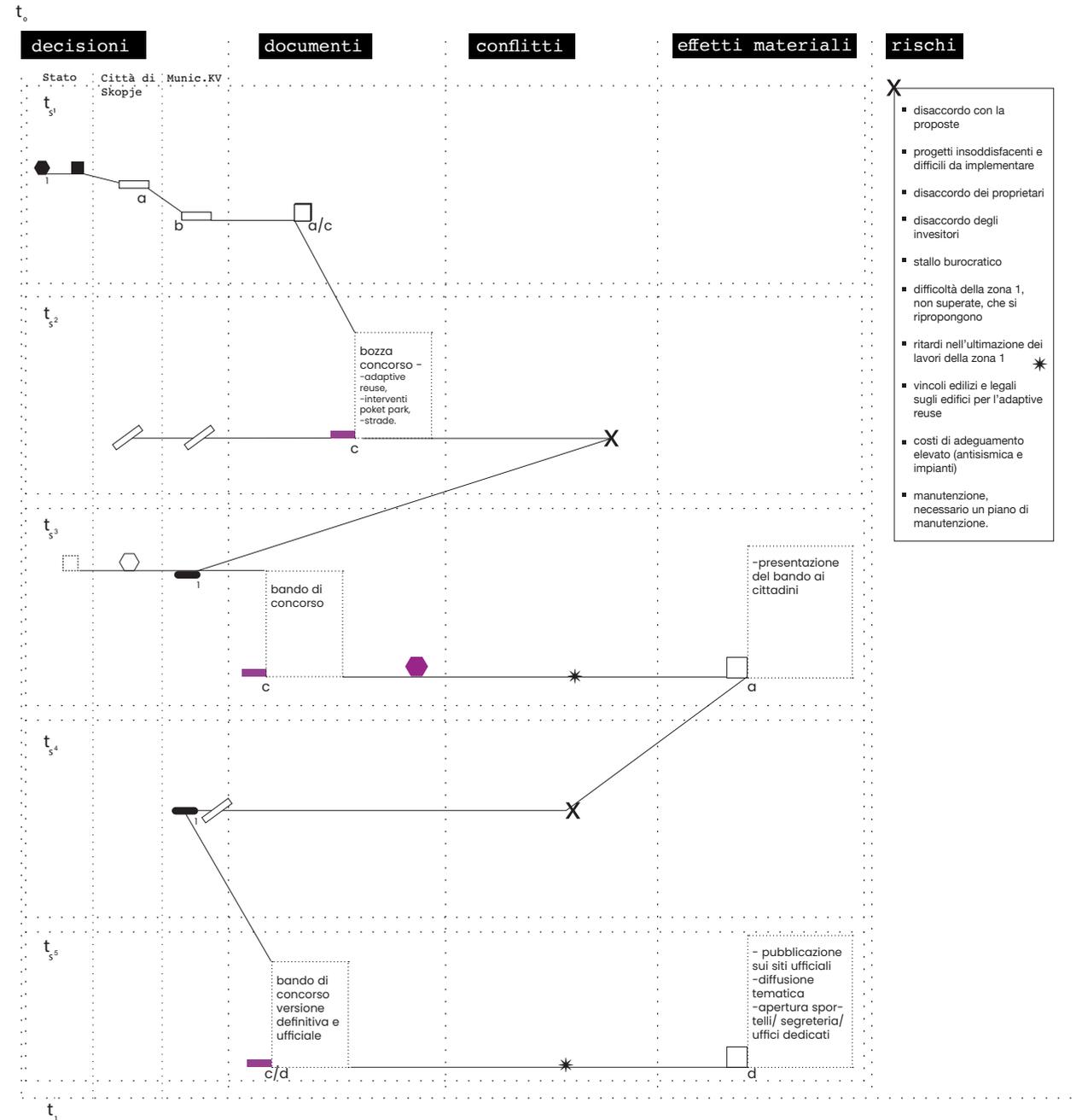
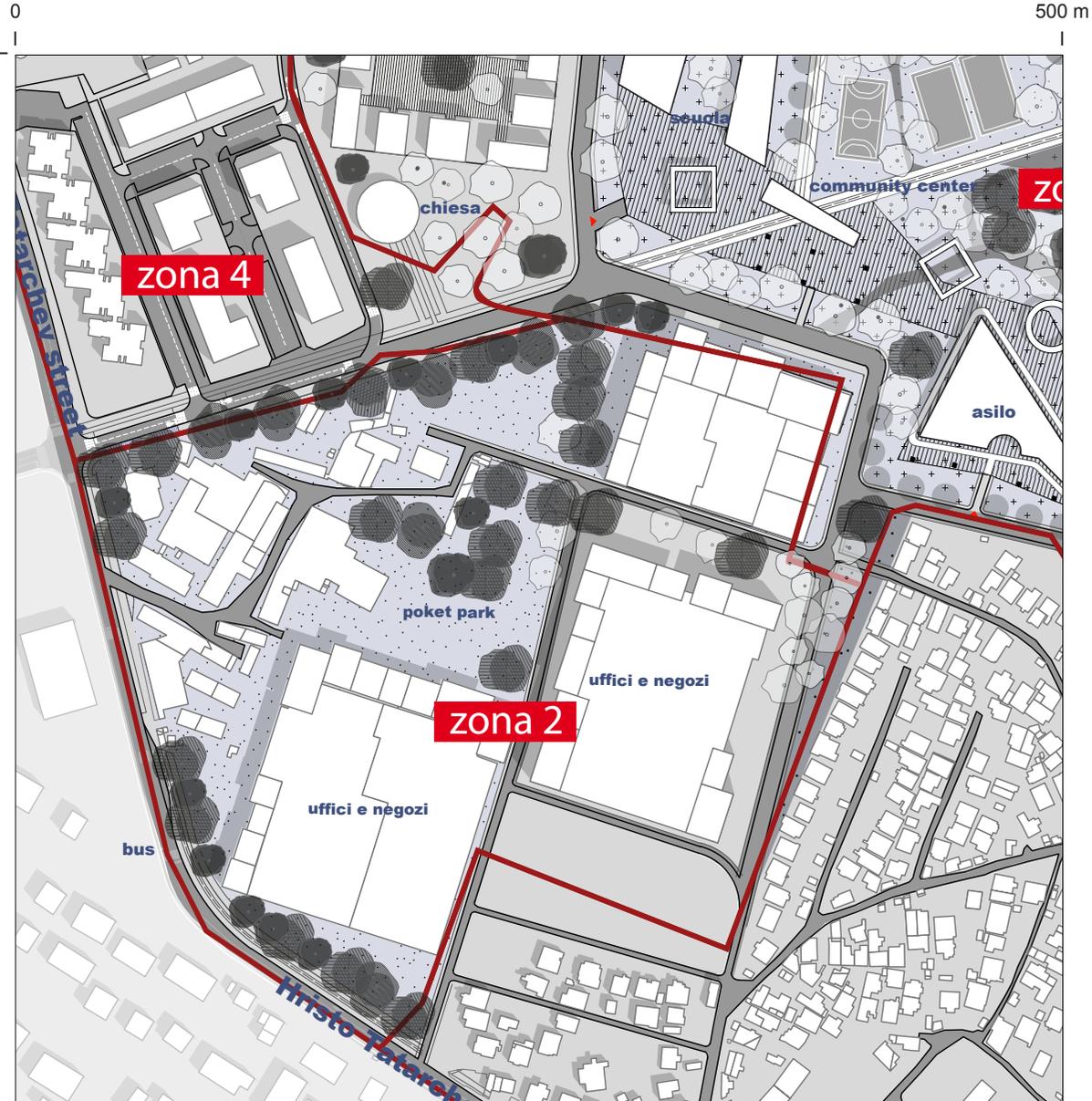
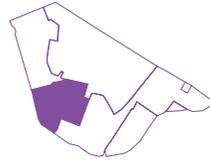
Gli interventi nelle Zone 3 e 4 vengono programmati in un secondo periodo, quando risorse e condizioni politiche lo consentono. Il processo replicato segue la stessa architettura procedurale ma trae vantaggio dalle infrastrutture già completate e dall'esperienza costruita nelle prime due fasi. Queste zone diventano quindi il terreno per completare la trasformazione complessiva dell'area, eventualmente con approcci più flessibili come partenariati pubblico-privati o lotti funzionali, a seconda delle esigenze emerse nel frattempo.

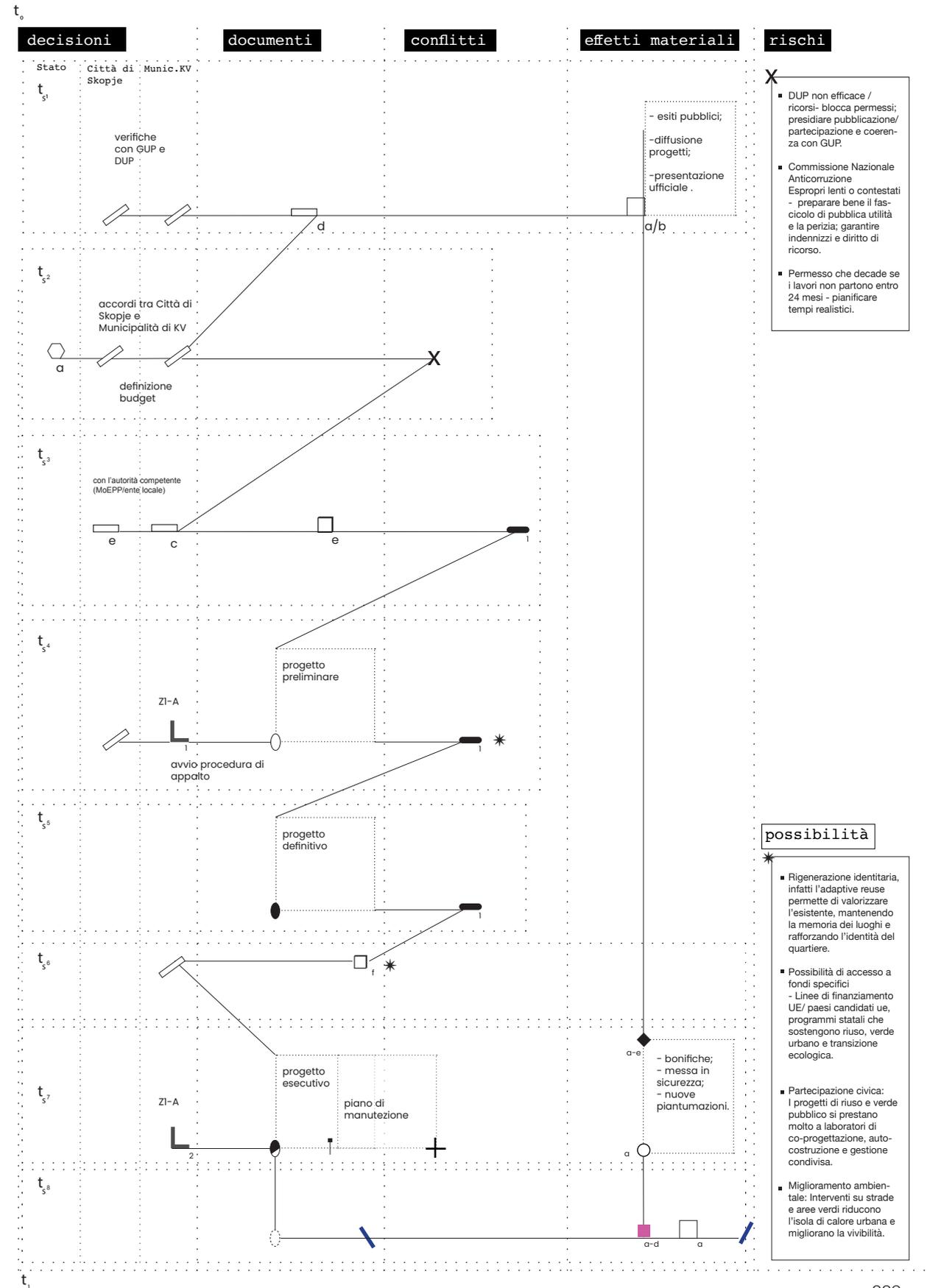
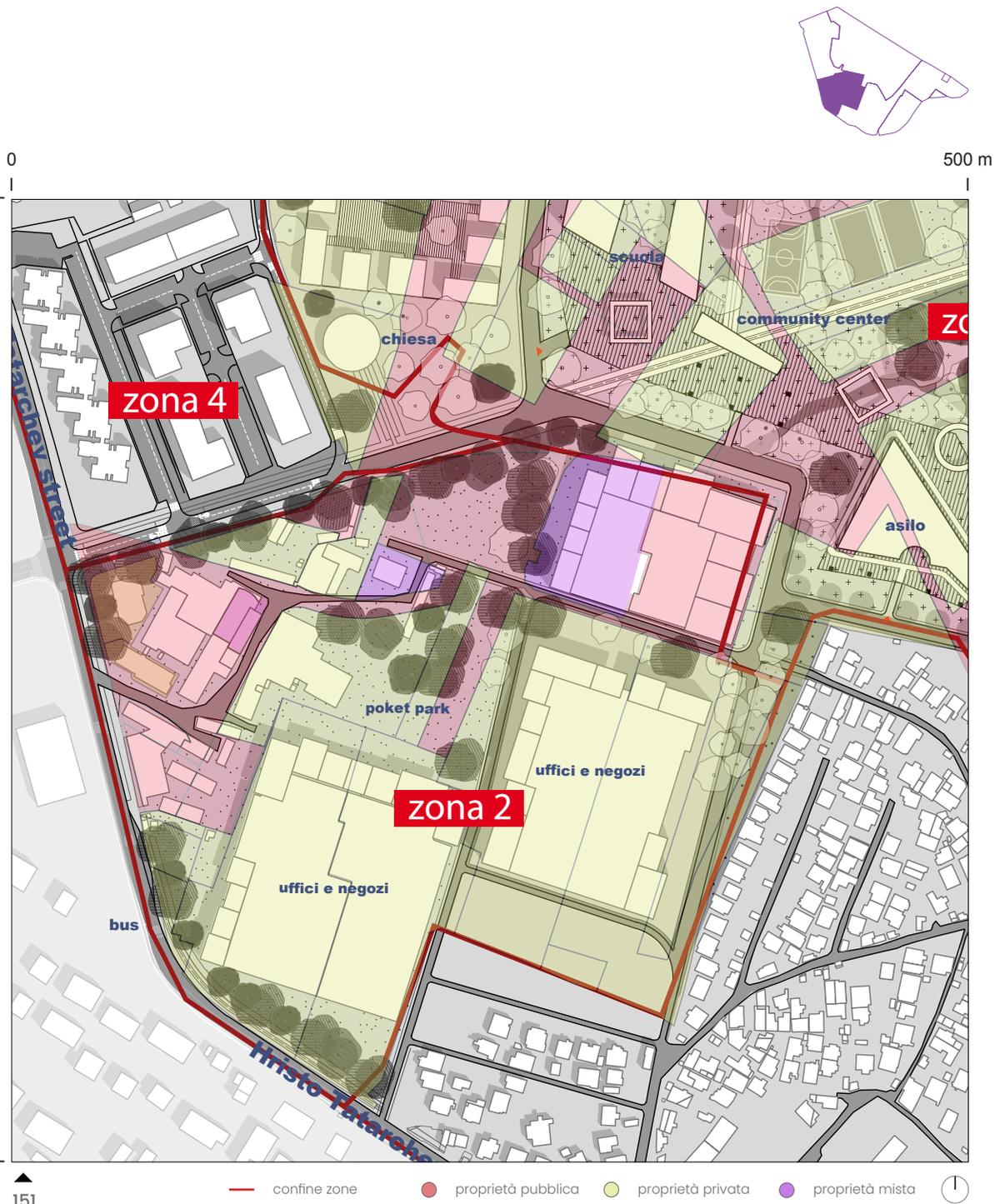




149 — confine zone — proprietà pubblica — proprietà privata — proprietà mista







6. Conclusioni

Di fronte alla complessità che attraversa oggi i processi urbani – fatta di transizioni istituzionali, norme sovrapposte, conflitti proprietari e aspettative sociali – il caso di Rasadnik viene utilizzato come una chiave per leggere meglio queste dinamiche. In un contesto in cui l'azione progettuale fatica a trovare spazio operativo, la ricerca ha interrogato “come muoversi” dentro opacità, disallineamenti e cambi di traiettoria. La città di Skopje è apparsa come un frammento rappresentativo di una condizione diffusa in molte città dell'Europa sud-orientale, dove gli strumenti tradizionali di pianificazione perdono presa e l'incertezza smette di essere un incidente per diventare ambiente di lavoro. In questo quadro, il progetto non coincide più ad una forma finita e diventa esercizio di orientamento, negoziazione e costruzione di cornici provvisorie.

Il percorso di ricerca svolto in loco ha riflettuto le caratteristiche del caso studiato. Rispetto all'iniziale pianificazione, in cui si immaginava un percorso lineare di raccolta dati e di confronto con gli attori locali, la realtà ha mostrato invece deviazioni, cambi di rotta, imprevisti: alcune riunioni non si sono svolte come previsto, alcune fonti si sono rivelate inaccessibili, altre invece hanno aperto prospettive inattese, ad esempio il confronto con figure amministrative ha aiutato a chiarire delle informazioni e aprire nuovi spunti di riflessione. Questi aggiustamenti non hanno indebolito il lavoro di indagine, bensì l'hanno reso più consapevole dei rischi e dei limiti che caratterizzano il caso.

L'esito finale è quindi frutto di un percorso che non ha nascosto incertezze e dubbi, ma li ha accettati come parte integrante della conoscenza prodotta, proprio come la letteratura stava istruendo. In altre parole, l'indagine non ha cercato di minimizzare la contingenza, ma l'ha utilizzata come oggetto di interesse dell'intero lavoro di tesi.

Tra le domande poste inizialmente, la più concreta riguardava la possibilità di costruire strumenti capaci di orientare attori e decisioni in un processo instabile.

Da un lato la rielaborazione dei materiali esistenti, quali i progetti presentati per il bando di Concorso Internazionale e gli strumenti catastali: attraverso la rilettura, riorganizzazione e codifica si è restituito un contributo concreto operativo, seppur nella limitatezza dello strumento. Il risultato ottenuto è qualcosa di attinente alla realtà, capaci di leggere e tradurre informazioni complesse e materiali discontinui.

D'altro lato, il diagramma diacronico proposto, ha perseguito l'intento di rendere praticabile la trasformazione / di leggere l'instabilità di questi processi di pianificazione. Il processo passa da sequenza di “tappe rigide” a ossatura adattiva: una sequenza di layer, di passaggi e di soglie decisionali che possono riorganizzarsi nel tempo. Le mappe costruite, una dietro l'altra, non

pretendono di chiudere il processo, ma di fornire una narrativa operativa che aiuti gli attori coinvolti a orientarsi, a discutere, a prendere decisioni in maniera più trasparente, consapevoli di quello che potrebbe accadere ma senza la pretesa di poter controllare il futuro rigidamente, quanto più essere in grado di gestirlo

I risultati raggiunti si pongono in linea con gli intenti della Municipalità di Kisela Voda nell'impegno preso rispetto al “Piano d'azione 2025” che ha tra gli obiettivi principali quello di promuovere la digitalizzazione nel comune e la trasparenza e apertura dell'autogoverno locale. Tra le proposte ci sono quella di realizzare piattaforme online per la presentazione di documenti e richieste, piattaforme di consulenza digitale e servizi elettronici ed automazione. Questa fase di digitalizzazione nel comune è stata già avviata ma è ancora in fase di ultimazione. Attraverso questi servizi i cittadini possono avere la possibilità di un contatto diretto nei processi decisionali, abbattendo il muro burocratico e gerarchico che molto spesso si presenta, rendendo accessibile e comprensibile dinamiche, documenti e procedure a cui è molto spesso impossibile accedere.

Rimangono alcune domande aperte: quanto questi strumenti possano diventare parte delle pratiche ordinarie delle amministrazioni? Possono essere davvero condivisi con i cittadini e non solo con i tecnici? E fino a che punto possono incidere realmente su decisioni politiche ed economiche? Siamo consapevoli che l'adozione non è automatica, richiede scelte organizzative. Una prima pista riguarda il catasto come infrastruttura di progetto: allineare basi dati, ridurre ambiguità proprietarie, digitalizzare atti, predisporre protocolli standard per l'esproprio e per gli accordi. Una seconda pista riguarda la riprogrammazione interna: calendarizzare “gate” decisionali, istituzionalizzare tavoli tecnico-politici, rendere pubblici gli stati d'avanzamento (anche con hub di quartiere e piattaforme online) per trasformare conflitti in dati e deliberazioni. Una terza, infine, riguarda la contabilità dell'incertezza: esplicitare quali rischi si riducono, quali si accettano, quali si rimandano, con indicatori e criteri.

Il progetto urbano e architettonico rappresenta uno strumento di negoziazione e apertura, in grado di affrontare l'incertezza. Offrendo un nuovo spunto nel dibattito aperto sulla progettazione che l'area J14 richiede, l'esercizio di riconfigurare il “Masterplan 2.0” e sottoporlo al diagramma diacronico proposto in conclusione, contribuisce all'apertura verso traiettorie future, nell'ambito della gestione dei processi di pianificazione operando in trasparenza e accessibilità.

Il concorso internazionale su Rasadnik, conclusosi con tre progetti vincitori e nessuna realizzazione, rappresenta bene l'ambivalenza dello strumento "concorso": da un lato produce idee, visioni e immagini potenti, dall'altro rischia di alimentare retoriche senza conseguenze concrete.

Questa constatazione porta a una riflessione critica: il bando immaginava un cambio di rotta per l'area, nuove proposte da progettisti internazionali, un'attenzione a larga scala per far percepire la preoccupazione e un vero interesse da parte dell'amministrazione nel cambiare questa area e ascoltare i cittadini. Purtroppo anche questo sforzo, come i tentativi precedenti, sono stati vani, e le risposte della municipalità sulla realizzazione di un progetto rimangono vaghe e poco direzionate. Il suo valore sta nell'essere sintomatico, rappresentativo di una condizione diffusa in cui i piani si bloccano, i concorsi restano sulla carta e le decisioni si perdono tra burocrazia e conflitti, i tentativi di tenere tutto in scatole rigide è vano.

Resta infine una questione politica: fino a che punto i processi riflessivi e adattivi possono davvero influenzare sistemi dominati da interessi consolidati e regole poco chiare? In conclusione, l'obiettivo della tesi è stato raggiunto nella misura in cui ha reso evidente un cambio di paradigma necessario: la pianificazione in contesti di incertezza non deve cercare di eliminare la frammentarietà, ma piuttosto di navigarla; non deve inseguire la perfezione, ma costruire cicli di apprendimento; non deve promettere stabilità, ma coltivare capacità di adattamento. Rasadnik, da questo punto di vista, rimane una sfida aperta, un terreno su cui sperimentare nuovi modi di pensare e di fare città. Se l'inizio del lavoro prendeva le distanze dal progetto inteso come promessa deterministica, la fine propone una pratica progettuale che accetta la città come sistema in movimento. Il contributo, in questa prospettiva, non è "risolvere" Rasadnik, ma trattare l'instabilità e trasferibile l'apprendimento. Tra ciò che si può fare domani e ciò che forse non si farà mai: è qui che oggi il progetto urbano trova il suo spazio.

Ringraziamenti

Alla professoressa Isabella Lami, per la disponibilità, l'interesse verso questo lavoro e la passione che ci ha trasmesso verso la ricerca.

Al professore Alessandro Armando, per il suo sguardo aperto e per averci spinto ad andare sempre oltre.

A Elena Todella per la sua attenzione e i preziosi consigli.

Al professor Ognen Marina e Sanja Vramoska, per averci fatto da guida in questo percorso a Skopje.

Al gruppo di ricerca TNE, per aver reso possibile la nostra missione e per aver condiviso insieme l'interesse e la curiosità verso questi luoghi, in particolare a Irene, Mariolina, Ludovica, Lorenzo e Valerio, per tutti i consigli e il tempo dedicatoci.

Alle nostre famiglie, per il sostegno costante e l'amore incondizionato.

Ai nostri amici e le nostre amiche, per la vostra amicizia senza pretese e domande, per essere *casa* anche lontano da casa.

A questa esperienza e a tutte quelle che noi due faremo insieme. Alla nostra amicizia.

A tutte le persone vicine e a quelle lontane.

Grazie.

n.1 Schedatura delle attività svolte durante il periodo di Missione a Skopje. Questa comprende sia attività generiche quali sopralluoghi o partecipazione a conferenze, che incontri specifici svolti con attori appartenenti ad ambiti accademico, istituzionale e professionale.

codice	data	attività / scambio	attori coinvolti	luogo / modalità	output
a	05 Febbraio	riunione	Professore Ognen Marina, PHD Stojanovski Mihajlo.	Skopje	contributo al percorso di tesi
b	07 Febbraio	sopralluogo	tesiste	Rasadnik, Kisela Voda, Skopje	documentazione fotografica
c	10 Febbraio	riunione	Politecnico (TNE), Professore Ognen Marina, PHD Stojanovski Mihajlo, PHD Vramoska Sanja	CAPRIS, Università Ss. Cyril and Methodius, Skopje	contributo al percorso di tesi; organizzazione meeting e sopralluoghi futuri
d	11 Febbraio	sopralluogo	Politecnico (TNE), Ognen Marina, Stojanovski Mihajlo, Vramoska Sanja Adelina Fejza.	Municipalità Karpoš, Skopje	documentazione fotografica; orientamento rispetto a ricerca SEE4C
e	12 Febbraio	visita in archivio	Politecnico (TNE), Ognen Marina, Stojanovski Mihajlo, Vramoska Sanja Adelina Fejza.	Archivio della città di Skopje, Skopje	contributo al percorso di tesi
f	13 Febbraio	riunione	Divna Pencic, Politecnico (TNE), Ognen Marina, Stojanovski Mihajlo, Vramoska Sanja, Adelina Fejza.	CAPRIS, Università Ss. Cyril and Methodius, Skopje	contributo al percorso di tesi
g	13 Febbraio	ricerca nella biblioteca dell'università	tesiste	Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje, Skopje	contributo al percorso di tesi
h	14 Febbraio	riunione	Jovan Ivanovski, Politecnico (TNE), Ognen Marina, Stojanovski Mihajlo, PHD Vramoska Sanja PHD Adelina Fejza	CAPRIS, Università Ss. Cyril and Methodius, Skopje	contributo al percorso di tesi
i	20 Febbraio	sopralluogo	tesiste	Rasadnik, Kisela Voda, Skopje	documentazione fotografica
j	21 Febbraio	ITA design days [conferenza]	tesiste	Facoltà di Scienze dell'Informazione e Ingegneria Informatica, Skopje	contributo al percorso di tesi
k	04 Marzo	riunione	Ognen Marina, Slavce Trpevski, Golubina Arsovska, Alyosha Shopar.	Municipalità di Kisela Voda, Skopje	contributo al percorso di tesi
l	13 Marzo	visita in archivio	Stojanovski Mihajlo, Vramoska Sanja.	Archivio della città di Skopje, Skopje	contributo al percorso di tesi
m	14 Marzo	sopralluogo	tesiste	Kisela Voda, Čair	documentazione fotografica
n	18 Marzo	riunione	Emilija Leifanovska, Tonka Andonova.	Skopje	contributo al percorso di tesi
o	21 Marzo	scambio	Erina Filipovska	CAPRIS, Università Ss. Cyril and Methodius, Skopje	contributo al percorso di tesi
p	22 Marzo	sopralluogo	tesiste	Kisela Voda, Centar	documentazione fotografica
q	26 Marzo	scambio	Sanja Vramoska	CAPRIS, Università Ss. Cyril and Methodius, Skopje	contributo al percorso di tesi
r	04 Aprile	riunione	Professore Ognen Marina, Golubina Arsovska.	Municipalità di Kisela Voda, Skopje	contributo al percorso di tesi
s	04 Aprile	riunione	Emilija Leifanovska, Tonka Andonova.	Skopje	contributo al percorso di tesi
t	07 Aprile	riunione	Gjorgji Gjorgjiev	Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje, Skopje	contributo al percorso di tesi

n.2 Schedatura delle figure coinvolte nelle attività ed incontri svolti durante il periodo di Missione a Skopje. Per ciascuno viene riportato l'ambito di appartenenza, il relativo ruolo al suo interno e eventuale ruolo svolto nel contesto del Concorso Internazionale per Rasadnik.

figura	ambito	ruolo	ruolo nel concorso internazionale
Professore Ognen Marina	Università Ss. Cyril Methodius di Skopje	professore	figura parte della giuria
Professore Jovan Ivanovski	Università Ss. Cyril Methodius di Skopje	professore	-
Professoressa Divna Pencic	Università Ss. Cyril Methodius di Skopje	professore	-
Professore Gjorgji Gjorgjiev	Università Ss. Cyril Methodius di Skopje	professore	-
Laze Tripkov	International Balkan University (IBU), Skopje	professore	figura parte dell'iniziativa civile "Rasadnik of opportunities"
Erina Filipovska	Università Ss. Cyril Methodius di Skopje	coordinatrice programma di dottorato	-
Sanja Avramovska	Università Ss. Cyril Methodius di Skopje	dottoranda	-
Mihajlo Stojanovski	Università Ss. Cyril Methodius di Skopje	dottorando	-
Adelina Fejza	Università Ss. Cyril Methodius di Skopje	dottoranda	-
Sig. Slavce Trpevski	Municipalità di Kisela Voda, Skopje	assessore allo sviluppo del sindaco	figura parte della giuria e dell'iniziativa civile "Rasadnik of opportunities"
Sig. Aljosa Shopar	Municipalità di Kisela Voda, Skopje	vice direttore del Dipartimento di pianificazione urbana	-
Sig.ra Golubina Arsovska	Municipalità di Kisela Voda, Skopje	vice direttore del Dipartimento di pianificazione urbana	figura parte della giuria
Trojce Acevski	Municipalità di Kisela Voda, Skopje	responsabile procedimento espropriativo	-
Filip Koneski	libero professionista	architetto	-
Emilija Leifanovska	Studio architettura InPuma, Skopje	architetto	-
Tonka Andonova	Studio architettura InPuma, Skopje	architetto	-

n.3 Quadro teorico esposto da Franco (2006) cui si fa riferimento per la definizione delle tipologie di incontri svolti durante il periodo di Missione a Skopje. Questa categorizzazione viene poi utilizzata nell'allegato n. 3.

Categoria operativa	Definizione operativa	Forma di conversazione (Franco 2006)	Obiettivo	Riferimenti
Intervista strutturata	Incontro con traccia rigida, domande predefinite e poco margine di adattamento. Usata spesso con attori istituzionali.	Dibattito / Persuasione	Raccolta di dati standardizzati, verifica di posizioni.	Franco, 2006, p. 815.
Intervista semi-strutturata	Incontro guidato da una traccia flessibile, con possibilità di adattare domande e seguire spunti emergenti.	Dialogo	Costruzione di comprensione condivisa attraverso ascolto e apertura.	Franco, 2006, pp. 815-816.
Conversazione informale	Scambio spontaneo, non pianificato, utile per raccogliere intuizioni e percezioni locali, anche al di fuori dei contesti ufficiali.	Dialogo	Esplorazione libera di percezioni e significati.	Franco, 2006, p. 816.
Scambio digitale	Interazione asincrona o a distanza tramite e-mail, messaggi o telefonate, utile per conferme, richieste tecniche o materiali.	Negoziante / Deliberazione	Condivisione e verifica di informazioni, supporto tecnico.	Franco, 2006, p. 816.

n. 4 Schedatura degli incontri svolti durante il periodo di Missione a Skopje, in particolare incontri e scambi che vengono citati all'interno del discorso di tesi presentato. Questa schedatura riprende la categorizzazione esposta da Franco (2006) e riportata nella tabella in allegato n. 3.

codice	data	attori coinvolti	tipologia di interazione	luogo / modalità	output
01	05 Febbraio	Professore Ognen Marina, PhD Stojanovski Mihajlo,	conversazione informale	Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje, Skopje	- organizzazione visita archivi città - focus per la tesi mappatura processi e controversie che hanno caratterizzato la possibile trasformazione dell'area di Rasadnik - organizzazione Incontri con rappresentanti municipalità e cittadini - esplorazione portale GIS DUP
02	10 Febbraio	Politecnico (TNE), Professore Ognen Marina, PhD Stojanovski Mihajlo, PhD Vramoska Sanja	intervista semi-strutturata	Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje, Skopje	- richiesta di materiali / piani urbanistici storici dell'area di Kisela Voda - organizzazione sopralluoghi - organizzazione visita archivi città
03	13 Febbraio	Professoressa Divna Pencic, Politecnico (TNE), Ognen Marina, Stojanovski Mihajlo, Vramoska Sanja	intervista semi-strutturata	Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje, Skopje	- analisi iniziativa civica contro DUP Rasadnik - analisi iter post-concorso e ruolo compagnie urbanistiche - analisi problemi di fiducia e trasparenza nel concorso internazionale - criticità di attuazione progetti vincitori - raccolta documenti per mappare processi urbanistici a Skopje
04	14 Febbraio	Professore Jovan Ivanovski, Politecnico (TNE), Professore Ognen Marina, Stojanovski Mihajlo, Vramoska Sanja	intervista semi-strutturata	Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje, Skopje	- osservazioni a urbanisti che hanno caratterizzato la città di Skopje - fenomeni di densificazione e uso improprio di unità immobiliari - analisi proprietà private in Rasadnik - corruzione e pressioni investitori nel processo di densificazione dell'area di Rasadnik - discussione rispetto agli esiti progettuali del concorso
05	26 Febbraio	Ognen Marina	scambio digitale	mail	- verbali riunioni della giuria del concorso internazionale
06	04 Marzo	Ognen Marina, Dr. Slavce Trpeski, Golubina Arsovska, Alyosha Shopar	intervista strutturata [riferimento allegato n. 5]	Municipalità di Kisela Voda, Skopje	- spiegazione gerarchia piani urbanistici - iter approvazione del DUP e ruolo agenzie - origine concorso da iniziativa civica - ostacoli: proprietà frammentate e ritardo GUP - bisogno di spazi pubblici centrali - discussione rispetto agli esiti progettuali del concorso
07	18 Marzo	Studio di Architettura "inPuma"	intervista semi-strutturata	Skopje	- spiegazione gerarchia piani urbanistici - iter approvazione DUP e ruolo agenzie - origine concorso da iniziativa civica - ostacoli: proprietà frammentate e ritardo GUP - Bisogno di spazi pubblici centrali
08	19 Marzo	Ognen Marina	scambio digitale	mail	- materiale relativo al momento del terremoto 1963 e pianificazione urbana successiva - spiegazione sistema top-down: governo centrale e governo locale - leggi denazionalizzazione
09	21 Marzo	Erina Filipovska	conversazione informale	Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje, Skopje	- spiegazione ruolo svolto dalla Spatial Agency all'interno dell'iter di approvazione del GUP e DUP
10	26 Marzo	Sanja Vramoska	conversazione informale	Università Ss. Cyril and Methodius di Skopje, Skopje	- condivisione materiale incluso nella tesi di dottorato del Professore Jovan Ivanovski

codice	data	attori coinvolti	tipologia di interazione	luogo / modalità	output
11	28 Marzo	Filip Koneski	scambio digitale	meeting zoom	- chiarimenti rispetto alle questioni legate al Concorso Internazionale - punto di vista esterno rispetto al Concorso Internazionale
12	01 Aprile	Emilija Leifanovska, Tonka Andanova.	scambio digitale	mail	- spiegazione funzionamento iter approvazione DUP
13	03 Aprile	Ognen Marina, Dr. Slavce Trpeski, Golubina Arsovska, Alyosha Shopar, Laze Tripkov [ed altri componenti dell'iniziativa Civile "Rasadnik of opportunities"]	scambio digitale [riferimento allegato n. 7]	mail	è stato inviato il questionario visibile in allegato n. 6 / tematica: svolgimento e risultati Concorso Internazionale
14	04 Aprile	Ognen Marina, Golubina Arsovska, Trajce Acevski	intervista strutturata [riferimento allegato n. 8]	Municipalità di Kisela Voda, Skopje	- discussione riguardo lo strumento individuato nel bando di concorso - discussione rispetto a possibili strategie per gestire la frammentazione dell'area - spiegazione del procedura di esproprio - chiarimenti sul materiale visibile attraverso la piattaforma digitale del catasto
15	04 Aprile	Emilija Leifanovska, Tonka Andanova.	intervista semi-strutturata	Skopje	- spiegazione funzionamento portale digitale del catasto - chiarimenti su iter approvazione DUP
16	07 Aprile	Gjorgji Gjorgjiev	intervista semi-strutturata	Skopje	- procedura di divisione delle parcelle catastali - attori coinvolti - spiegazione dei casi di possibili divieti alla divisione delle parcelle
17	07 Aprile	Gjorgji Gjorgjiev	scambio digitale	mail	-materiale teorico relativo al funzionamento dei sistemi catastali macedoni
18	10 Aprile	Emilija Leifanovska, Tonka Andanova.	scambio digitale	whatsapp	- documenti normativi relativi a procedura di esproprio, terreno edificabile
19	15 Aprile	Emilija Leifanovska, Tonka Andanova.	scambio digitale	whatsapp	- chiarimenti rispetto ai documenti normativi [forniti nello scambio precedente]
20	20 Maggio	Laze Tripkov	scambio digitale [riferimento allegato XX]	mail	si è ricevuta risposta al questionario inviato il 05 Aprile, visibile in allegato n. 6 / tematica: svolgimento e risultati Concorso Internazionale
21	25 Maggio	Emilija Leifanovska, Tonka Andanova.	scambio digitale	whatsapp	- terminologia relativa alla procedura redazione del DUP

- n. 5 Materiale strutturato per svolgere l'incontro n. 006, in data 4 Marzo 2025, riportato in allegato n. 4. L'incontro si è svolto presso gli uffici della Municipalità di Kisela Voda. La scheda di domande preparate indaga: la questione della pianificazione urbana in macedonia, la questione fondiaria e la questione del Concorso Internazionale per Rasadnik.



Master's thesis

Luna Buonaiuto
Caterina Ottaviano

Skopje, 4th of March 2025

How to make the invisible, visible:

Strategic urban planning in Kisela Voda case study

Documents or Planning

General

1. Beyond GUP and DUP, what types of plans are produced?
2. Is only one DUP proposal drafted for the planning of a specific area?
3. Who approves or rejects the DUP? (Who is it submitted to?)
4. What are the phases of the approval process?

Pre-Planning

5. What official documents are required to initiate an urban plan in a Skopje municipality?
6. Are there differences in required documents between the municipal and city levels?
7. If so, what are they?
8. How can one request access to these records?

During Planning

9. What are the main regulatory constraints that must be adhered to in the planning process?
10. Is it possible to review the various DUPs proposed over the years, both implemented and not?

Post-Planning

11. Are infrastructure costs (such as roads, sewers, and public services) covered by private investors or the municipality?
12. Do you have access to state subsidies for investment projects considered strategically important for the city?

Property

13. What documents regulate land ownership in planned areas?
14. Is it possible to see historical maps of the area with ownership data from past years?
15. What documents and procedures regulate property ownership changes?
16. The tender document includes a cadastral document, where the legend mentions: "Republic of Macedonia" and "Republic of Macedonia and users" as property types. What is the difference? (p. 12 Competition Document)
17. What does "Republic of Macedonia - non-exposed land" mean? (p. 12 Competition Document)
18. What procedures govern the transfer of public properties?

Specific Questions on Property Documentation

19. Private buildings are visible on publicly owned land. How was this process regulated?

Rasadnik

Competition

20. What were the basic steps for managing a public competition in the municipality?
21. Do these two civic initiatives still exist?
22. How did the first meetings between these civic initiatives and the municipality go?

Competition Execution

23. Looking back at the three projects now, would you reassign the awards differently?
24. What aspects could be improved in the competition's management and preparation?

Future Outcomes of the Competition

25. What is the current status of Rasadnik's planning process?
26. Was a redesign carried out after the competition ended?
27. If so, is it possible to see it?
28. If not, is it still in the design process?
29. If a redesign was done, was it based on design choices from one of the winning projects or a mix of different projects?
30. If not (if it was not based on competition-winning or submitted projects), what criteria was it based on?
31. If it was, which projects and choices influenced it?
32. If no redesign was done and it is not in progress, what are the reasons?
33. Do you think the new DUP will incorporate elements from the competition projects?
34. After the competition, did you receive proposals for potential investments in the area?
35. If so, from what types of investors, and with what project ideas?
36. How soon do you expect to produce another DUP?
37. Will the DUP have the same level of detail as the competition, or will it only include area diagrams marking densities?
38. Will building shapes be defined?
39. Have boundaries, perimeters, spaces, or even building types been defined? Limits on construction?
40. Do you plan to attach competition renderings to the DUP?

Actors

41. Are there external figures responsible for urban planning that you need to consult? If so, who?
42. If so, how are decisions managed between internal and external figures?
43. What role do private developers play in decision-making?
44. Are there investor players pushing for plan implementation?
45. Have you signed any contracts with them?

n. 6 Materiale strutturato per svolgere l'incontro n. 14, in data 4 Aprile 2025, riportato in allegato n. 4. L'incontro si è svolto presso gli uffici della Municipalità di Kisela Voda. Sono state preparate: una scheda di domande riguardanti il funzionamento del catasto digitale, con domande relative ad alcune sigle riportate sul portale e non traducibili in modo letterale; una presentazione di cui a seguire si riportano le slides attraverso cui si è indagata la possibilità di utilizzo di vari strumenti per gestire la questione fondiaria che caratterizza l'area di Rasadnik.

Meeting Municipality 2 April 2025, Skopje.

Cadastre

Starting from the study of the online land registry that you have digitized, we have some doubts.

1. We have understood that parcel X corresponds to a Property document.
eg: parcel 2943/22 (in zone 1)

Parcel: 2943/22
Center for Real Estate Cadastre: СКОПЈЕ
Cadastral municipality: КИСЕЛА ВОДА 1

Not a public license
Balance on date: 01.04.2025

Property certificate	Number/Part	Cadastral culture	Area m2	Address/Place	Property right
33410	2943/22	ОВОШТАРНИК	233	ПРВОМАЈСКА 5	ПРАВО НА СОСОПСТВЕНОСТ
Total area of all parcels:			233 m2		

2. We understand that multiple parcels can be identified with the same ownership document
eg: parcel 2943/22, with ownership document 33410:

Property Certificate: 33410
Center for Real Estate Cadastre: СКОПЈЕ
Cadastral municipality: КИСЕЛА ВОДА 1

Not a public license
Balance on date: 01.04.2025

Property certificate	Surname and name	City	Street	Address number	Part owned
33410	КОЦЕВСКА БЕТИ	СКОПЈЕ	БУЛ.ПАРТ.ОДРЕДИ	74А-2	16/240
33410	ЕЛЕНА ВЕЛИЧКОВА НИКОВА	СКОПЈЕ-ЦЕНТАР	ОРЦЕ НИКОЛОВ	29	12/240
33410	ТРЕПАЗАНОВСКА НАДА	СКОПЈЕ	ПУШКИНОВА	7	24/240
33410	МАРИЈА ГУРОВИК	СКОПЈЕ	ГОРЧЕ ПЕТРОВ	11	6/240
33410	НЕЛОВСКА СИЛВАНА	СКОПЈЕ	ТАЈМИШКА	15 Б	6/240

Property certificate	Number/Part	Cadastral culture	Area m2	Address/Place	Property right
33410	2943/22	ОВОШТАРНИК	233	ПРВОМАЈСКА 5	ПРАВО НА СОСОПСТВЕНОСТ
33410	2943/20	ОВОШТАРНИК	2613	ПРВОМАЈСКА 5	ПРАВО НА СОСОПСТВЕНОСТ
33410	2943/23	ОВОШТАРНИК	2459	ПРВОМАЈСКА 5	ПРАВО НА СОСОПСТВЕНОСТ
33410	2943/24	ОВОШТАРНИК	3129	ПРВОМАЈСКА 5	ПРАВО НА СОСОПСТВЕНОСТ
33410	2943/19	ОВОШТАРНИК	2455	ПРВОМАЈСКА 5	ПРАВО НА СОСОПСТВЕНОСТ

3. Do the two parts of the parcel number have a meaning?
eg: parcel 2943/20
4. In some cases there are two measurements with the following citations: giz and zpz.
Also how are the values of the measurements linked?
eg: parcel 4094/3 (in zone 2)

Parcel: 4094/3
Center for Real Estate Cadastre: СКОПЈЕ
Cadastral municipality: КИСЕЛА ВОДА 1

Not a public license
Balance on date: 01.04.2025

giz ? construction of built-up land Artificial barren land ?

Property certificate	Number/Part	Cadastral culture	Area m2	Address/Place
51323	4094/3	гиз градежно изградено земјиште Вештачки неплодни земјишта	5277	С.КОВАЧЕВИК
51323	4094/3	зпз Земјиште под зграда Вештачки неплодни земјишта	30	С.КОВАЧЕВИК
51323	4094/3	зпз Земјиште под зграда Вештачки неплодни земјишта	5923	С.КОВАЧЕВИК
51323	4094/3	зпз Земјиште под зграда Вештачки неплодни земјишта	95	С.КОВАЧЕВИК
51323	4094/3	зпз Земјиште под зграда Вештачки неплодни земјишта	99	С.КОВАЧЕВИК
51323	4094/3	зпз Земјиште под зграда Вештачки неплодни земјишта	40	С.КОВАЧЕВИК
Total area of all parcels:			11464 m2	

zpz ? Building land Sterile artificial land ?

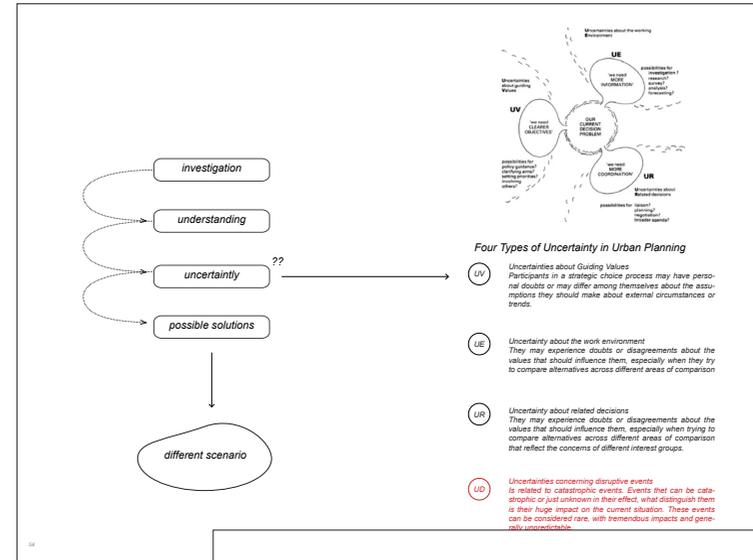
Property certificate	Number	Object	Building	Area	Address/Place	Entrance	Floor	Apar
34573	4094/3	1	Г2-1 Помали производни капацитети	926	С.ковачевик	1	МА	
34573	4094/3	1	Г2-1 Помали производни капацитети	5619	Ул. „ Христо Татарчев „ Бр.47г Скопје	1	ПР	
31408	4094/3	2	По Помошни објекти (гаража, шупа, плевна	6	С.ковачевик	01	ПР	0
34573	4094/3	3	Г2-6 Други објекти од лесна и незагадувачка индустрија	34	С.ковачевик	1	ПР	
34573	4094/3	4	Г2-6 Други објекти од лесна и незагадувачка индустрија	85	С.ковачевик	1	ПР	
31408	4094/3	5	По Помошни објекти (гаража, шупа, плевна и друго)	96	С.ковачевик	01	ПР	0
31408	4094/3	6	По Помошни објекти (гаража, шупа, плевна и друго)	143	С.ковачевик	01	ПО	0

5. In the building table, what changes in this case between ownership right equal to 0 and ownership right?
eg: building table of parcel 4094/1

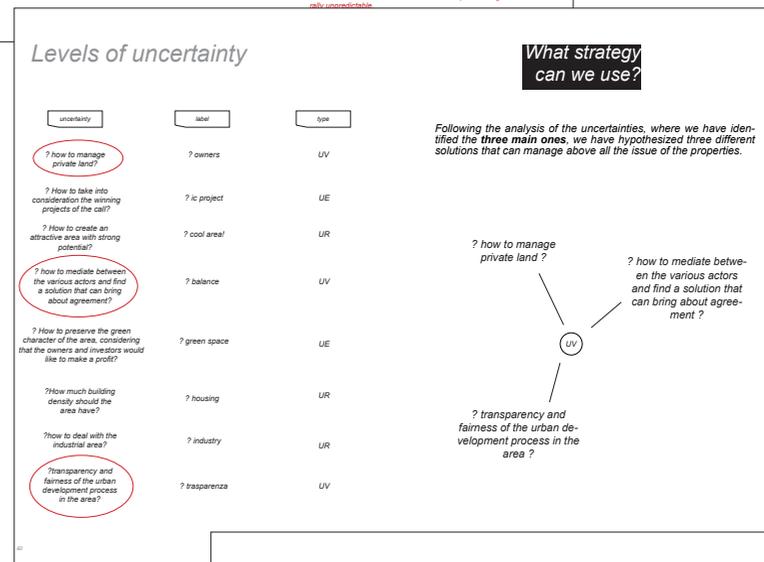
Apartment	Property right
000	0
000	0
045	Право на сопственост
	Право на сопственост
	0
000	-
000	-
000	0

Open Project Questions at Kisela Voda

1. What other projects are you working on at Kisela Voda, are there any open construction sites, or other projects that you are carrying out? If so, which ones?
2. Are there any public documentation (reports, feasibility studies, economic evaluations) on these projects?



Attraverso una presentazione in slides è stato illustrato l'ambito di ricerca che riguarda la teoria delle incertezze. Spiegando le teorie di riferimento, sono stati esposti tre diverse strategie utili a gestire le fonti di incertezza individuate nel caso di Rasadnik.



1. Building Sector and Urban Planning Equalization – Parco Dora, Turin (Italy)
2. Urban Planning Consortium – Tor Vergata, Rome (Italy)
3. Grand Paris Express – The Expropriation and Compensation Project in Paris

Sono stati presentate le tre possibili strategie attuabili rispetto alla questione della frammentazione fondiaria:

- settore edilizio e perequazione
- consorzio urbano
- espropriazione e compensazione

Per ciascuna di queste strategie è stato scelto un caso studio d'esempio, con il fine di esporne le caratteristiche.

Infine per ciascuna strategia sono stati esposti vantaggi e svantaggi.

1. Building sector and equalization

What is it?
Is an area delimited by an urban planning plan (e.g. General Regulatory Plan or Implementation Plans) for **coordinated building development**.

Key words: Equally among owners, Work together, Multiple properties, Balanced urban development

Example
Parco Dora, Torino
As part of the Spina 3 Urban Redevelopment Program (PRU), approved in the early 2000s. The transformation of the area was carried out through various urban planning tools, with the aim of redeveloping a former industrial area.



- Require owners to **work together** to develop the area in a unified way.
- This includes **multiple properties**, which must be developed according to unified criteria.
- The building capacity is linked to the surface area of the sector and the established urban planning parameters.
- Urban equalization ensures that benefits are distributed **equally among owners**.
- It allows building rights to be **transferred** from one area to another.
- It **prevents speculation** and injustice between owners: those who give up areas for public services (parks, roads, schools) obtain building rights in exchange that can be used elsewhere.
- It promotes more **balanced** and less concentrated urban development.

2. Urban Consortium

What is it?
An urban planning consortium is an association of landowners located in an area subject to urban transformation. Its main purpose is to **coordinate and implement urbanization** interventions, such as the construction of roads, sewer systems, green areas and infrastructure, in compliance with the urban planning tools established by the Municipality.

Key words: coordinate and implement urbanization, private-public model, various investors, agreement

Example
Tor Vergata, Rome
The Tor Vergata project in Rome is a significant example of urban development through a public-private urban planning consortium, aimed at creating a strategic university, residential and infrastructural area for the capital.

The Tor Vergata consortium is a public-private model, involving:

- The Municipality of Rome** → Provides urban planning guidelines and authorizes transformations.
- Private owners and development companies** → They hold land and are responsible for the construction of works.
- University of Tor Vergata** → Main promoter of the development of the area with a strategic impact on urbanization.
- Investors and real estate funds** → Participate in the financing of some infrastructures and building complexes.

The urban plan



- The **consortium draws up** an implementation plan in accordance with the provisions of the General Regulatory Plan (PRG) and municipal urban planning tools.
- The project is presented to the **Municipality, which can approve it and sign an urban planning agreement** with the consortium.
- This agreement establishes the consortium's obligations, such as the transfer of areas for public services, the construction of infrastructure.
- The **consortium proceeds with the construction** of urbanization works (roads, sewers, lighting, public green spaces, parking).
- It can finance itself through contributions from consortium members, sales of building rights or agreements with **private investors**.
- Once completed, public works are generally transferred to the Municipality, which takes over their management and maintenance.
- Once the objectives have been achieved, the consortium can be dissolved or **transformed into another body** for the management of common services.

1. The Expropriation and Compensation

What is it?
Expropriation with compensation is an urban planning mechanism in which the government or **local authorities acquire private land to carry out public works, offering the owners compensation**, which can be financial or in the form of additional building land.

Key words: Public-private conflict, Redistribution of building rights, public utility, General interest

Example
Grand Paris Express, Paris
One of the largest European urban planning and infrastructure projects based on expropriation with compensation is the Grand Paris Express, a massive extension of the Paris metro network.

Expropriated private land → Numerous plots were acquired to build the lines and stations.
Compensation for owners → In some cases it was monetary, in others the owners received building rights in other areas or investment opportunities in the new development hubs.
Urban regeneration → The areas around the new stations saw an increase in property values and plans were introduced to encourage sustainable development.

The urban plan



- Expropriation → The forced transfer of property from private individuals to public entities for projects of general interest (roads, transport, public spaces, infrastructure).
- Compensation → Compensation for owners, which can occur in two main ways:
 - Monetary → The owner receives a payment in money based on the market value of the land.
 - Transfer of rights → The owner receives additional building land or building rights in a different area.

advantages

- Active participation of owners:** Each owner can develop their land according to common guidelines.
- Flexibility:** Owners can sell their development rights to private investors if they do not want to develop directly.
- Control over development: The development phases are established from the beginning, **reducing the risk of disorderly or speculative development**.
- No unfair advantages:** all owners receive a share of development rights, regardless of the location of their land.
- Avoids inequalities:** prevents only some land from becoming buildable while others remain restricted to public green areas without compensation.
- Allows the creation of public spaces** (parks, roads, services) without penalizing owners, because they receive compensation in other areas.
- Less opposition from owners:** unlike expropriation, no one suffers a net loss of value of their land.
- Less litigation: development rights are **distributed transparently**, reducing the risk of lawsuits.
- Reduced costs for administrations: instead of having to buy land to build public infrastructure, the **Municipality can obtain spaces without expropriating**.
- all owners receive **proportional development rights**, regardless of the location of the land, and can use or transfer it.

critically

- Difficulty in coordination:** If owners are unwilling to cooperate or if there are too many parties involved, the process may be slowed down.
- Risk of conflict:** Owners may have different visions of how to use their land, creating difficulties in planning.
- Difficulty in management: The distribution of development rights must be carefully planned to avoid injustice or favoritism.
- Long lead times: Defining equalisation criteria, managing compensation and **possible disputes** can slow down urban development.
- Difficulty in determining the **exact value of rights:** Land has different values depending on its location and intended use. This can generate imbalances between owners.
- Opposition and legal appeals:** Some owners may not accept the new system, especially if they feel that their land has lost value.
- Poor initial acceptance:** The concept of "equalisation" could be perceived as a limitation of the freedom to use one's land.
- Risk of imbalances between city areas:** Some areas could be urbanized faster than others, generating infrastructure and service problems.
- Difficulty in ensuring **urban quality standards:** If equalization is not well managed, there is a risk of having excessive construction in some areas and a lack of services in others.

advantages

- Better Land Management**, allows for coordinated planning of urban interventions.
- Promotes the redevelopment of degraded or underused areas.
- Improves public services and infrastructure.**
- Optimizes economic resources
- Possibility of accessing public and private funds.**
- Fair distribution** of costs among the parties involved.
- Greater efficiency in investment management
- Greater Attractiveness of the Neighborhood
- Increases the value of properties and commercial activities.
- Promotes **local economic development**.
- Environmental Benefits and Sustainability
- Greater Community Involvement
- Allows the **active participation of citizens** and businesses in decisions.
- Promotes cultural and social events to strengthen the sense of community.
- Creates public spaces** that are functional to the needs of the population.

critically

As with many large-scale urban development projects, the following issues may arise:

- Delays in the execution of works** → Some interventions have remained unfinished or have suffered **long pauses** due to **bureaucratic issues**.
- Discontinuity in investment** → areas that remain under-utilized.
- Imbalance between public and private → possible fluctuating private involvement
- Difficulty in coordinating public** and private entities with different interests.
- Urban planning regulations and legal constraints can slow down projects.
- Dependence on public funds or private investment**, with the risk of blocking work in the event of financial problems.
- Possible **tensions between residents** and private investors over issues such as gentrification or rising housing costs.
- The improvement of urban areas may lead to increases in property prices and rents, excluding the most vulnerable segments of the population.
- Risk of turning the neighborhood into an exclusive area, **reducing social diversity**.
- Resistance** from long-time residents to change.
- Risk that new infrastructure will become obsolete without adequate maintenance.
- Lack of funds for maintenance.

advantages

- Realization of high-impact projects → Allows the construction of strategic infrastructure **without private obstacles**.
- Less resistance than pure expropriation → **Compensation reduces conflict** with owners compared to expropriation without adequate compensation.
- Economic equity → Ensures that **owners do not suffer a net loss of value of their land**.
- Better urban planning → **Allows cities to be redesigned without fragmentation of ownership**.

critically

- High costs for public administration** → If the value of the land is high, compensations can weigh heavily on public budgets.
- Administrative slowness** → Bureaucratic procedures and negotiations can slow down the implementation of the project.
- Possible speculation** → Owners may try to increase the value of their land before expropriation.
- Difficulty in choosing compensation areas** → It is not always easy to find alternative areas to transfer building rights.
- The improvement of urban areas may lead to increases in property prices and rents, **excluding the most vulnerable segments of the population**.

Criteria/Possible Solution	Urban Consortium	Building sector and equalization	The Expropriation and Compensation
Numbers of owners (a lot, difficult to manage)			
availability of owners to participate			
existing urban planning constraints			
area size			
public interest (school, parks, streets)			
real estate value (high=attractive for private individuals)			
speculation and illegal building (if high, public control is needed)			

Each solution is rated from 1 (not very suitable) to 5 (very suitable).

È stato chiesto alle figure presenti all'incontro, parti interne al Dipartimento di Urbanistica della municipalità di Kisela Voda, la valutazione delle strategie esposte.

Criteria/Possible Solution	Urban Consortium	Building sector and equalization	The Expropriation and Compensation
Numbers of owners (a lot, difficult to manage)	4	5	2
availability of owners to participate	3	5	1
existing urban planning constraints	5	3	4
area size (big= better in phases)	4	3	3
public interest (school, parks, streets)	5	3	5
real estate value (high=attractive for private individuals)	3	4	2
speculation and illegal building (if high, public control is needed)	4	2	5
	28	25	22

Each solution is rated from 1 (not very suitable) to 5 (very suitable).

Infine sono state poste alcune domande specifiche riguardo gli argomenti precedentemente espsti.

- Questions about the possible strategies we have identified**
- Do you happen to meet with other municipalities to solve issues of common interest together?
 - If a municipality has solved a problem in a certain way, is there an exchange of information between other municipalities? That can be shared and tested for other areas?
 - Are you aware of the concepts of building sector and urbanization consortium?
 - Have you used one or some of these strategies in some contexts or are you aware of whether other municipalities have used them? For example, you told us about the municipality of Aerodrom.

n.7 Materiale strutturato condiviso attraverso gli scambi 13 e 20, rispettivamente in data 3 Aprile 2025/20 Maggio 2025, riportato in allegato n. 4. è stata preparata una scheda contenente domande riguardanti il funzionamento dell'organizzazione civile *Rasadnik of Opportunities* e gli esiti del Concorso Internazionale.



Master's thesis

Politecnico di Torino

1859

Luna Buonaiuto
Caterina Ottaviano

Skopje, 4th of March 2025

How to make the invisible, visible:

Strategic urban planning in Kisela Voda case study

General

- When was the civil organization born?
2021
- Who is part of it?
Part of the organization are individuals and local community representatives sharing same mission and idea, coming from the neighbourhood, among which:
- one professor,
- one primary school teacher,
- two experts from the civil engineering and urbanization and housing,
- international civil organization employee
- private business employee
- employe in the electric business
- When was the last time you discussed the case of Rasadnik?
It was discussed shortly before the interest for this form
- What did you discuss on this occasion?
follow up and future development of the competition and initiative
- Does the organization consist of the same members today?
yes
- Do you also discuss other issues concerning the municipality of Kisela Voda?
ecology, urbanization, cultural and economic related topics and initiatives



Politecnico di Torino

Master's thesis

Luna Buonaiuto
Caterina Ottaviano

7. How does the meeting for the presentation of project proposals take place?

8. What do you think about this moment of participation?

bring new perspectives and challenges for future development of the initiative and planning of the Rasadnik

9. How did the first meetings between these civic initiatives and the Municipality go?

The first meeting was held during the term of the previous Mayor of Kisela Voda, Mr. Filip Temelkovski, amid the challenges of the COVID-19 pandemic in 2020. The process was particularly difficult due to the alignment of both central and local governments under the same political party, which resulted in a noticeable lack of interest in supporting community-driven initiatives and acknowledging the power of civic engagement.

10. Were there specific situations or particular cases that prompted the civil initiative to request a tender for the Rasadnik area?

Among the key issues was the close connection between certain landowners and the mayor/political structure, which compelled us to take more decisive action. This included organizing protests in response to confrontations and inappropriate actions that undermined public interest and transparency.



Politecnico di Torino

Master's thesis

Luna Buonaiuto
Caterina Ottaviano

About the International Competition

11. What do you think about how the tender was handled by the municipality?

Considering the demands outlined in the initiative and the expressed interest by the current Mayor of Kisela Voda, Mr. Orce Gjorgjievski, we presented our requests transparently and called upon both mayoral candidates in the 2021 local elections—Orce Gjorgjievski and Filip Temelkovski—to formally sign the proposed initiative as a sign of their commitment to its goals. Only Mr. Orce Gjorgjievski responded positively and agreed to sign the initiative, thereby endorsing all its key points, which have since become an integral part of the ongoing process.

12. Are you satisfied? Choose a value from 1 to 5.

(1 = Very dissatisfied; 2 = Not very satisfied; 3 = Somewhat satisfied; 4 = Satisfied; 5 = Very satisfied)

1 2 3 4 5

13. What do you think about the results obtained from the competition?

Given the professional credentials and credibility of the jury members, as well as the involvement of all relevant parties and the transparent process facilitated by the local authorities, we expect nothing less than the successful and proper completion of the project's development.

n. 8 Database costruito attraverso le informazioni fornite dalla piattaforma digitale del catasto Macedone. Le informazioni riportate in questo allegato riguardano la mappatura condotta sulla zona I dell'area di Rasadnik.

parcella (numero / parti)	documento di proprietà	n. edifici	caratteristiche edifici	superficie edificabile [mq]	superficie occupata [mq]	superficie totale [mq]	n. proprietari	natura della proprietà	dettagli
2943/4	33475	1	piano interrato piano terra primo piano	1144	138	1282	1	pubblica	Rep. Macedonia
2943/70		-	-	43	-	43			
2943/67		-	-	3072	-	3072			
2943/69	53220	2	piano terra (x2)	2066	62	2128	4	mista	Rep. Macedonia / 3 privati
2767/3		-	-	235	-	235			
2940/59		-	-	18	-	18			
2945/1	1721	1	piano terra	268	86	354	2	privata	-
2945/2	30763	-	-	1351	-	1351	2	privata	-
2943/68		-	-	2838	-	2838			
2943/71	53221	-	-	211	-	211	8	mista	Rep. Macedonia / 7 privati
2943/72		-	-	1508	-	1508			
2940/67		-	-	125	-	125			
2943/36		2	piano interrato piano terra (x2)	7736	550	8286			
2943/77		-	-	459	-	459			
2943/40		-	-	2845	-	2845			
2943/1	58365	-	-	49246	-	49246	1	pubblica	Rep. Macedonia
2943/41		-	-	1046	-	1046			
2943/42		-	-	1160	-	1160			
2943/35		-	-	2246	-	2246			
2940/66		-	-	536	-	536			
2943/76		-	-	109	-	109			
2940/1		-	-	12873	-	12873			
2940/71	57366	1	porzione di edificio	-	446	446	1	pubblica	Rep. Macedonia
2943/61	50818	-	-	444	-	444	6	privata	-
2943/37	38153	-	-	157	-	157	1	pubblica	Rep. Macedonia
2943/39		-	-	3938	-	3938			
2943/74		-	-	54	-	54			
2944/2	33747	-	-	79	-	79	7	privata	-
2943/75		-	-	1344	-	1344			
2943/65	51644	-	-	744	-	744	1	pubblica	Rep. Macedonia
2943/60		-	-	2366	-	2366			
2943/38	58740	-	-	200	-	200	1	privata	-
2943/59		-	-	4950	-	4950			
2943/58	50404	-	-	1192	-	1192	1	privata	-
2940/28	33792	-	-	1636	-	1636	5	privata	-
2940/70	32012	-	-	535	-	535	1	privata	-
2940/69	56681	-	-	284	-	284	1	privata	-
2940/19	51824	-	-	4696	-	4696	12	privata	-
2943/10	31260	-	-	3220	-	3220	1	privata	-
2943/5	35508	-	-	333	-	333	1	pubblica	Rep. Macedonia
2944/1	53453	3	piano terra (x3)	6897	34	6931	1	privata	-
2943/34		-	-	9485	-	9485			
2943/33	33365	-	-	3174	-	3174	11	privata	-
2943/30	33319	-	-	5312	-	5312	12	privata	-
2943/31		-	-	1356	-	1356			
2940/16	57987	-	-	2895	-	2895	1	privata	-
2943/11		-	-	40	-	40			
2940/10	33414	-	-	4261	-	4261	11	privata	-
2943/17		-	-	3159	-	3159			

parcella (numero / parti)	documento di proprietà	n. edifici	caratteristiche edifici	superficie edificabile [mq]	superficie occupata [mq]	superficie totale [mq]	n. proprietari	natura della proprietà	dettagli
2940/33	35984	-	-	6553	-	6553	12	mista	Rep. Macedonia / 11 privati
2940/17	53367	-	-	5919	-	5919	16	privata	-
2943/23		-	-	2459	-	2459			
2943/22		-	-	233	-	233			
2943/21		-	-	687	-	687			
2943/20	33410	-	-	2613	-	2613	24	privata	-
2943/23		-	-	2459	-	2459			
2943/24		-	-	3129	-	3129			
2943/19		-	-	2455	-	2455			
2942/2	33413	-	-	559	-	559	8	privata	-
2943/54		-	-	640	-	640			
2943/57	38378	-	-	1411	-	1411	1	privata	-
2943/53		-	-	608	-	608			
2943/49	37026	-	-	1722	-	1722	1	pubblica	Rep. Macedonia
2943/51		-	-	1411	-	1411			
2943/48	36741	-	-	8697	-	8697	5	privata	-
2943/2	55213	-	-	1108	-	1108	1	pubblica	Rep. Macedonia
2943/3		-	-	376	-	376			
2943/50		-	-	388	-	388			
2943/46		-	-	134	-	134			
2943/16	30165	-	-	6	-	6	1	pubblica	Rep. Macedonia
2943/6		-	-	1712	-	1712			
2943/52		-	-	80	-	80			
2943/45		-	-	250	-	250			
2943/62	50422	1	piano interrato piano terra primo piano	615	76	691			
2943/18		1	piano interrato piano terra primo piano	-	1880	1880	1	privata	-
2943/56	50026	1	piano terra primo piano secondo piano	-	2272	2272	1	privata	-
2943/73	54434	-	-	16	-	16	1	privata	-
2943/15	32198	1	piano interrato piano terra primo piano	-	5493	5493	1	privata	-
2943/63	32496	-	-	36	-	36	2	privata	-
2943/43	55021	-	-	2616	-	2616	5	privata	-
2943/44	34374	-	-	1958	-	1958	7	privata	-
2943/12	31430	1	piano interrato piano terra primo piano	-	3052	3052	10	privata	-
2943/64	51625	-	-	2882	-	2882	2	privata	-
2943/27		-	-	18868	-	18868			
2943/28	33455	-	-	3290	-	3290	20	privata	-
2943/26		-	-	11245	-	11245			
2943/47	35985	-	-	5034	-	5034	19	privata	-
3907/3	30787	1	area parcheggio	-	1530	1530	8	privata	-
2943/8	32110	-	-	6272	-	6272	7	privata	-
2943/29	60362	-	-	2919	-	2919	12	privata	-
2940/9	31943	-	-	2517	-	2517	1	pubblica	Rep. Macedonia
2943/13	55636	-	-	6105	-	6105	10	privata	-
2940/54	51845	-	-	900	-	900	2	privata	-
2940/53	51844	-	-	900	-	900	1	privata	-
2940/27	59976	-	-	2317	-	2317	7	privata	-
2940/20	58345	-	-	2777	-	2777	3	privata	-
2940/18	53368	-	-	4778	-	4778	14	privata	-
2940/4	34478	1	area parcheggio	-	3989	3989	1	privata	-

n. 9 Database costruito attraverso le informazioni fornite dalla piattaforma digitale del catasto Macedone. Le informazioni riportate in questo allegato riguardano la mappatura condotta sulla zona 2 dell'area di Rasadnik.

parcella (numero / parti)	documento di proprietà	n. edifici	caratteristiche edifici	superficie edificabile [mq]	superficie occupata [mq]	superficie totale [mq]	n. proprietari	natura della proprietà	dettagli				
4096/9	56764	1	piano terra	3765	1958	5723	1	pubblica	Rep. Macedonia				
4096/5	55804	1	piano terra	2769	1951	4720	3	mista	Rep. Macedonia / 2 privati				
4096/6		2	piano terra --- piano interrato piano terra	718	229	947							
4096/3		2	piano terra (x2)	13	542	555							
4097/6	57108	-	-	20	-	-	1	privata	-				
4096/15		3	piano terra (x3)	928	689	1617							
4096/1	30786	7	piano terra (x4) --- piano interrato piano terra (x2) --- piano terra primo piano	12241	1429	13670	1	pubblica	Rep. Macedonia				
4096/10			-							-	80	-	80
4096/17			-							-	2	-	2
4096/2			36721							1	pertinenza esterna	1414	-
4096/4	592265	3	piano terra --- piano terra --- piano terra	4240	1797	6037	2	privata	-				
4096/8	56176	2	piano interrato piano terra --- porzione di edificio	852	470	1322	1	privata	-				
4096/14	56797	5	piano terra (x3) --- piano interrato piano terra --- piano terra primo piano	684	1356	2040	1	pubblica	Rep. Macedonia				
4096/16	58014	1	piano interrato piano terra	219	389	608	2	privata	-				
4096/13	56763	1	porzione di edificio	377	178	555	1	pubblica	Rep. Macedonia				

parcella (numero / parti)	documento di proprietà	n. edifici	caratteristiche edifici	superficie edificabile [mq]	superficie occupata [mq]	superficie totale [mq]	n. proprietari	natura della proprietà	dettagli
4096/12	56765	3	porzioni di edificio	371	781	1152	1	pubblica	Rep. Macedonia
4096/11	56762	3	piano terra (x2) --- piano interrato piano terra	1233	316	1549	1	pubblica	Rep. Macedonia
4095/1	30787	3	piano terra (x2) --- area parcheggio	-	202	202	8	privata	-
4094/2		2	piano terra --- pertinenza esterna	-	469	469			
4095/3	33905	-	-	775	-	775	1	privata	-
4095/2	60083	1	area parcheggio	-	559	559	1	privata	-
4094/1	34571	2	piano terra --- piano terra primo piano	5614	6173	11787	1	privata	Rep. Macedonia
3907/2	17900	9	piano terra primo piano secondo piano --- piano terra primo piano (x3) --- piano terra (x5)	-	3225	3225	1	privata	-
3907/1	31638	7	piano terra (x7)	7591	4307	11898	1	privata	-
3907/4		1	piano interrato piano terra	2684	1155	3839			
4094/3	51323	5	piano interrato piano terra --- piano terra (x5)	5277	6187	11464	1	privata	-
3907/5	59271	-	-	555	-	555	1	privata	-
4097/1	50292	3	piano terra (x3)	730	161	891	1	pubblica	Rep. Macedonia
4097/2	50293	3	piano interrato piano terra --- piano terra (x2)	1321	448	1769	2	privata	-

INFOGRAFIA

CAPITOLO 1

- 001** Skopje, marzo 2025. Fotografia personale p.26.
- 002** Ortofoto Città di Skopje Google Earth <https://www.google.it/intl/it/earth/index.html> p.29.
- 003** Rielaborazione dei piani, da fonte [fonte: [https:// marh.mk/ mapi_skopje_centar_ dwg/](https://marh.mk/mapi_skopje_centar_dwg/)], pp.30-31.
- 004** Fotografia d'epoca Zuma Press, Profimedia. pp.32-33.
- 005** Rielaborazione grafico, p.33.
- 006-008** Fotografie d'epoca, Zuma Press, Profimedia pp.34-35, [<https://www.slobodenpecat.mk/it/katastrofalniot-zemjotres-shto-go-razurna-skopje-niz-fotografii-i-videa/>].
- 009-010** Rielaborazione grafico p.36.
- 011** Il team di pianificazione urbana per lo sviluppo del piano per Skopje. [fonte Skopje resurgent UN1970 land use plan p.104], p.37.
- 012** Masterplan kenzo tange, [fonte Skopje resurgent UN1970 land use plan p.330], pp.38-39.
- 013** Kenzo Tange & Associati, [fonte Skopje resurgent UN1970], p.40.
- 014** Masterplan, [fonte Skopje resurgent UN1970, p.336], p.41.
- 015** Inquadramento Macedonia del Nord, elaborato personale, p.43.
- 016** Schema esplicativo delle leggi di riferimento, p.44.
- 017** Diagramma dei Comuni coinvolti nella cooperazione intercomunale per l'erogazione dei servizi nelle aree di competenza trasferite (% del totale dei comuni), elaborato personale, p.47.
- 018** Densità di popolazione Macedonia del Nord, elaborato personale, p.47.
- 019-033 Skopje, marzo-aprile 2025. Fotografie personali, pp.48-49.
- 034-035** Fotografia di Anna Positano per Domus ©, pp.52-53.
- 036** Localizzazione edifici Skopje 2014, elaborato personale, pp.54-54.
- 037** Frame: Film Dom za vešanje (Time of the Gypsies), girato tra Sarajevo e Skopje, 1990, p.56.
- 038** Cartografia Municipalità di Skopje, elaborato personale, pp.58-59.
- 039** GUP City of Skopje 2012-2022. Riferimento al materiale fornito incontro xx, pp.60-61.
- 040** Kisela Voda. Dalla pubblicazione Pelagonija 1975, [<https://samoprasaj.mk/naacik/rasadnikot-kako-posledno-uporiste-vo/>], p.63.
- 041** Divisione amministrativa in quartieri, municipalità di Kisela Voda, elaborato personale pp.64-65.
- 042** DUP di Skopje, rielaborazione da materiale fornito, pp. 66-67.
- 043-047** Kisela Voda, Skopje, sopralluogo, marzo-aprile 2025. Fotografie personali, pp.68-69.
- 048-051** City Center, Skopje, sopralluogo, marzo-aprile 2025. Fotografie personali, pp.70-71.
- 053-057** Old Bazar, Skopje, sopralluogo, marzo-aprile 2025. Fotografie personali, pp.72-73.
- 058** Localizzazione compravendite e locazioni, elaborato personale, p.76.
- 059** Tabella 1 Compravendite appartamenti Kisela Voda, p.77.
- 060** Tabella 2 Locazione appartamenti Kisela Voda, p.78.
- 061** Manifesti per il referendum sull'indipendenza in Macedonia, 1991. (Nikos Economopoulos, Magnum/Contrasto).

CAPITOLO 2

- 062** Skopje, marzo 2025. Fotografia personale, p.80.
- 063** Bozza del piano del 2016. fonte <https://marh.mk/rasadnikot-kako-posledno-uporiste-vo-bitkata-za-skopje/>, p.82.
- 064** Bozza del piano del 2019. fonte https://marh.mk/skopje_63_gup/, p.83.
- 065** Proteste da parte dell'iniziativa Rasadnik of Opportunities, p.85, [<https://www.slobodenpecat.mk/it/galerija-protest-na-zhitelite-stop-za-betonizacijata-na-rasadnik-i-kisela-voda/>]
- 066** Frame 1 del video Crumpled City 2.0 Fotografia personale, p.86.
- 067** Frame 2 del video Crumpled City 2.0 Fotografia personale, p.86.
- 068** Frame 3 del video Crumpled City 2.0. Fotografia personale, p.86.
- 069** Installazione fisica dell'esposizione Crumpled City 2.0, di Igor Sekovski, visibile nel museo di arte contemporanea. Skopje, marzo 2025, fotografia personale, p.87.
- 070** Fotografia della presentazione dei progetti realizzati per il Concorso Internazionale per Rasadnik. Municipalità di Kisela Voda, p.89, [<https://www.radiomof.mk/foto-objaveni-rezultate-od-konkursot-za-rasadnik/>].
- 071** Ortofoto dell'area di Rasadnik. [fonte: Google Earth], p.91.
- 072** Estratto del GUP: focus area di Rasadnik. Rielaborazione degli autori. [fonte: Program Guidelines, International Competition for Rasadnik, 2022], p.82.
- 073** Analisi della viabilità dell'area di Rasadnik. Rielaborazione degli autori. [fonte: Program Guidelines, International Competition for Rasadnik, 2022], p.92.
- 074** Analisi della morfologia del costruito dell'area. Rielaborazione degli autori. [fonte: Program Guidelines, International Competition for Rasadnik, 2022], p.92.
- 075** Analisi delle destinazioni d'uso presenti nell'area. Rielaborazione degli autori. [fonte: Program Guidelines, International Competition for Rasadnik, 2022], p.92.
- 077** Schemi che riportano le informazioni fornite da ciascun documento: Competition Document e Program Guidelines. Rielaborazione degli autori. [fonte: International Competition for Rasadnik, 2022], pp.94-95.
- 078** Estratto dal Competition Document, International Competition for Rasadnik, 2022, p. 4. [fonte: Competition Document, International Competition for Rasadnik, 2022], p.96.
- 079** Carta catastale dell'area di Rasadnik allegata all'interno del documento Program Guidelines, International Competition for Rasadnik, 2022, p. 12. [fonte: Program Guidelines, International Competition for Rasadnik, 2022], p.96.
- 080** Quadro complessivo emerso dal Concorso Internazionale. Rielaborazione degli autori. [International Competition for Rasadnik, 2022], pp. 98-99.
- 081** Cartografia dell'area che riporta la suddivisione in zone proposta all'interno del concorso. [fonte: Program Guidelines, International Competition for Rasadnik, 2022], p.100.
- 082** Schema riassuntivo dei criteri espressi da bando di concorso, p. 103.
- 083** Classifica dei vincitori all'interno del Concorso Internazionale. [fonte: Materiale fornito dai partecipanti. International Competition for Rasadnik, 2022], p.104.
- 084** Masterplan di uno tra i due progetti classificati primi. [fonte: Materiale fornito dai partecipanti. International Competition for Rasadnik, 2022], p. 105.

- 086** Masterplan del progetto classificato secondo. [fonte: Materiale fornito dai partecipanti. International Competition for Rasadnik, 2022], p.107.
- 087** Masterplan del progetto classificato terzo. [fonte: Materiale fornito dai partecipanti. International Competition for Rasadnik, 2022], p.108.
- 088** Masterplan e definizione delle destinazioni d'uso. [fonte: Materiale fornito dai partecipanti. International Competition for Rasadnik, 2022], p.109.
- 089** Masterplan del progetto classificato terzo. [fonte: Materiale fornito dai partecipanti. International Competition for Rasadnik, 2022], p.110.
- 090** Masterplan del progetto classificato quarto. [fonte: Materiale fornito dai partecipanti. International Competition for Rasadnik, 2022], p.111.

CAPITOLO 3

- 091** Skopje, marzo 2025. Fotografia personale p.114.
- 092** Rielaborazione grafica del ciclo di apprendimento riflessivo di Schön, rappresentato come un cerchio "azione – riflessione – adattamento – nuova azione", inserito nel contesto urbano (1983), p.116.
- 093** Diagramma in cui nello spazio di esplorazione, che ha i confini non definiti, per la natura mutevole e per la possibile espansione, gli attori interessati interagiscono e sono interdipendenti, elaborato personale, p. 119.
- 094** Rielaborazione grafico, Tre categorie fondamentali di incertezza, identificate in Friend e Hickling (2005, p.8), p.120.
- 095** Rielaborazione grafico Lami, Todella (2019 pp. 222-240), p.121.
- 096** Diagramma sul processo di tipo terapeutico, elaborato personale, p.122.
- 097** Rielaborazione grafico Friend e Hickling, (2005, p.10), p.123.
- 098** Rielaborazione grafia *Scelta organizzativa: livelli di risposta all'incertezza*, Friend e Hickling, (2005) p.78, fig.31, p. 125.
- 099** Gli Agenti, elaborato personale, pp. 126-127.
- 100** Schematizzazione governo Macedone, elaborato personale, p.130.
- 101** Quadro legislativo di riferimento, elaborato personale, p.131.
- 102** Schematizzazione sistema di Pianificazione Spaziale del Governo Macedone nel dettaglio, elaborato personale, pp.132-133.
- 103** Schematizzazione sistema di pianificazione spaziale governo Macedone semplificato, elaborato personale, p.136.
- 104** Tabella, problemi, artefatti, decisioni, elaborato personale, p. 139.
- 105** Struttura istituzionale Municipalità Kisela Voda, elaborato personale, pp. 144-145.
- 107** Sintesi e traduzione sigle presenti nelle fig. 109 e 110, p.148.
- 108** Diagramma, Rete dello scambio virtuale, elaborato personale, p.149.
- 109** Rielaborazione della Procedura Piano Urbanistico Dettagliato, p.150

- 110** Rielaborazione della Procedura Telematica per il DUP, p.152.
- 111** Screenshot Piattaforma E-urbanizam, p.154.
- 112** Obiettivi verso i quali il Comune di Kisela Voda indirizza il proprio sviluppo per promuovere un'autonomia locale moderna, efficace, inclusiva ed efficiente. Fonte: Open Government Partnership. (2024 p.13), p.156.
- 113** Tabella, problemi, artefatti, decisioni, elaborato personale, pp.158-159.
- 114** Tassonomia attori, elaborato personale, pp.160-161.
- 115** Mappa fondiaria J14, elaborato personale, p.163.
- 116-119** Screenshot Piattaforma del catasto, pp.164-165.
- 120** Procedura di esproprio, elaborato personale, p.167.
- 121** Disegno personale, pp.168-169.
- 122** Rielaborazione diagramma Collocazione delle aree di incertezza in una prospettiva decisionale, Friend e Hickling, (2005, figura 23, p. 52), p.170.
- 123** Rielaborazione diagramma Collocazione delle aree di incertezza in una prospettiva decisionale, Friend e Hickling, (2005 figura 72, p. 182), p.171.
- 124** Rielaborazione diagramma Collocazione delle aree di incertezza in una prospettiva decisionale, Friend e Hickling, (2005 figura 72, p. 182), p.172.
- 125** Grafico di Shenzhen, elaborato personale, pp.174-175.

CAPITOLO 4

- 126** Materiali analizzati nel corso di uno degli incontri svolti con la Municipalità di Kisela Voda. Skopje, marzo 2025. Fotografia personale, p. 178.
- 127** Schema esposto in fig. 124 a p. 176, con focus sulla relativa area di incertezza. Rielaborazione degli autori, p. 180.
- 128** Schema esplicativo della codifica effettuata sui progetti. Rielaborazione degli autori, p. 181.
- 129** Categorie contenute nel coding relativo al tema dei progetti di concorso. Rielaborazione degli autori, p. 182.
- 130** Categorie contenute nel coding relativo al tema dei progetti di concorso. Rielaborazione degli autori, p. 183.
- 131** Codifica progetto, vincitore 1(a). Rielaborazione degli autori, pp. 186-187.
- 132** Codifica progetto, vincitore 1(b). Rielaborazione degli autori, pp. 188-189.
- 133** Codifica progetto, vincitore 2. Rielaborazione degli autori, pp. 190-191.
- 134** Schema esplicativo dell'operazione di selezione delle scelte. Rielaborazione degli autori, pp. 192-193
- 135** Schema rappresentativo dell'operazione di selezione delle scelte. Rielaborazione degli autori, pp. 194-195
- 136** Schema riassuntivo scelte progettuali. Rielaborazione degli autori, pp. 196-197
- 137** Masterplan complessivo. Rielaborazione degli autori, pp. 198-199.
- 138** Schema esposto in fig. 124 a p. 176, con focus sulla relativa area di incertezza. Rielaborazione degli autori, p. 200.

- 139** Struttura del coding relativo al tema del catasto. Rielaborazione degli autori, p. 201.
- 140** Rielaborazione carta catastale che evidenzia le parcelle interne alla zona 1, appartenenti a privati. Rielaborazione degli autori, pp. 202-203.
- 141** Rielaborazione carta catastale che evidenzia le parcelle interne alla zona 2, appartenenti a privati. Rielaborazione degli autori, pp. 204-205.
- 142** Rielaborazione carta catastale che evidenzia le parcelle interne alla zona 1, appartenenti a a enti pubblici soli o correlati a proprietari privati. Rielaborazione degli autori, pp. 206-207.
- 143** Rielaborazione carta catastale che evidenzia le parcelle interne alla zona 1, appartenenti a a enti pubblici soli o correlati a proprietari privati. Rielaborazione degli autori, pp. 208-209.
- 144** Rappresentazione completa della carta catastale sulla base dei dati elaborati nel paragrafo 4.1. Rielaborazione degli autori, pp. 210-211.
- 145** Masterplan 2.0 ottenuto dall'integrazione tra quanto rappresentato nei paragrafi 4.0 e 4.1. Rielaborazione degli autori, pp. 212-213.

CAPITOLO 5

- 146** Fotografia personale, Skopje 2025, p.216.
- 147** Sample diagramma diacronico, p.221.
- 148-149** Elaborato personale, Z.1, Zoom masterplan + diagramma diacronico, pp.222-225.
- 150-151** Elaborato personale, Z.2, Zoom masterplan + diagramma diacronico, pp.226-229.

BIBLIOGRAFIA

Angelovska, Z., Trpevski, S. (2020), *Implementation of e-Urbanization in the Legal Framework of the Republic of North Macedonia*. UBT International Conference.

Armando A., Durbiano, G. (2017), *Teoria del progetto architettonico. Dai disegni agli effetti*. Roma: Carocci.

Armando A., Bonino M., Frassoldati F. (2015), *Watersheds. A narrative of urban recycle*. Sandu Publishing Co, Guangzhou

Armando A., Durbiano, G. (2017), *Progetto e politica. Per una teoria urbanistica del dispositivo*. Roma: Donzelli, pp. 37–41.

Bialecka-Colin E. (2007), *Future with uncertainties: Urban Regeneration at Södra Älvstranden*, Göteborg, Archiprix Shanghai

Bojić N., (2017), *Social and Physical Planning: Two Approaches to Territorial Production in Socialist Yugoslavia between 1955 and 1963*, *Storie dell'architettura*, p. 25. DOI: <http://doi.org/10.5334/ah.309>

Bruni F., Stanganelli M. (2017), *Il progetto dell'incertezza*. CRIOS : critica degli ordinamenti spaziali 14: 29–43. Web.

Buchanan R. (1992), *Wicked problems in design thinking*. *Design Issues*, 8(2), 5–21. Deipenbrock, E., et al. (2010).

Colorni A., Tsoukiàs A., (2024) What is a decision problem? *European Journal of Operational Research* 314, n. 1 : 255–267. DOI: [10.1016/j.ejor.2023.10.025](https://doi.org/10.1016/j.ejor.2023.10.025)

Crosta P. L. (1990), *Non tutto è pianificazione. Lo scarto fra azioni e piano, fra azioni e politiche*. Milano: FrancoAngeli.

Dematteis G., (1991), *Il fenomeno urbano*. Milano: Franco Angeli, DOI: [10.4324/9781849772440](https://doi.org/10.4324/9781849772440)

Eden C., Ackermann, F., (1998), *Making Strategy: The Journey of Strategic Management*. Sage.

Fernández P. A., (2015), *Why Density? Debunking the Myth of the Cubic Watermelon*. *A+t Research Group*, Vitoria-Gasteiz: a+t ediciones

Fragonese E., Quaglio C., Todella E., (2020), *SinTesi. Disegnare l'azione:metodi e strumenti*, *Pearson Italia* ,Milano – Torino, pp. 13–22

Franco L. A., Montibeller G., (2005), *Facilitated Modelling in Operational Research*. *European Journal of Operational Research* 205, n. 3 (2010): 489–500. DOI: [10.1016/j.ejor.2009.09.030](https://doi.org/10.1016/j.ejor.2009.09.030).

Franco, L. A. (2006), *Forms of conversation and problem structuring methods: A conceptual development*. *Journal of the Operational Research Society* 57, n. 7: 813–821. DOI: [10.1057/palgrave.jors.2602169](https://doi.org/10.1057/palgrave.jors.2602169)

Friend J., Hickling, A. (2005), *Planning under pressure: The strategic choice approach* (3rd ed.). Elsevier.

Giddens A. (1984), *The constitution of society. Outline of the theory of structuration*. Cambridge: Polity Press. / Berkeley, CA: University of California Press

Graham S., Healey, P. (1999), *Relational concepts of space and place: Issues for planning theory and practice*. *European Planning Studies*, 7(5), 623–646.

Hartvigsen M. (2015), *Experiences with land consolidation and land banking in Central and Eastern Europe after 1989*. FAO Working Paper No. 26. <https://openknowledge.fao.org/handle/20.500.14283/i4357e>

Hartvigsen M., Mitic-Arsova K., Gorgan M., Georgievski, K. (2023), *Lessons learned from the introduction of land consolidation in North Macedonia during 2014–2023*. FAO. <https://openknowledge.fao.org/items/88818e5b-83f5-42b0-84b7-fb85f771fad5>

Healey, P., (1997). *Collaborative planning: Shaping places in fragmented societies*. London: Macmillan.

Hillier J. (2007), *Stretching beyond the horizon: A multiplanar theory of spatial planning*. Routledge

Hillier J. (2007), *Stretching beyond the horizon: A multiplanar theory of spatial planning and governance*. Aldershot: Ashgate.

Horlick-Jones T., Rosenhead J., (2013), *Ambiguity and therapy in risk management*, Volume 1, pages 263–283, DOI: [10.1007/s40070-013-0012-7](https://doi.org/10.1007/s40070-013-0012-7)

Icev M., (2021), *Building Solidarity Architecture After Disaster and The Skopje 1963 Post-Earthquake Reconstruction*, *University of California*, Los Angeles, pp. 149–152.

Ivanovski J., (2008). *Decoding post-socialist transition on the case of Skopje -housing in the arena of private interest - emergence of new urban prototypes*. Master thesis. Dessau Institute of Architecture I Master of Architecture.

Ivkovska V, Orlandi L., (2019), *Skopje's Transitions and the City's Struggle to Preserve Collective Memories*, *ARCHITEKTURA & URBANIZMUS, JOURNAL OF ARCHITECTURAL AND TOWN-PLANNING THEORY* Volume LIII, Number1 – 2 /, pp.30–45

Jovanović V. (2015), *Land reform and Serbian colonization in the interwar period: The case of Macedonia and Kosovo*. *East Central Europe*, 42(1), 87–103.

Knieling J., Othengrafen, F. (2009), *Planning cultures in Europe: Decoding cultural phenomena in urban and regional planning*. Ashgate.

Kolevska N. A., (2024), *Urban Transformation of the City Quarters Through the Example of the City Quarter J14Rasadnik Skopje*, *Balkan Research journal*, Skopje, pp.77– 88, DOI: <https://doi.org/10.69648/JDUP6913>

Lami I.M., Todella E., (2019), *Facing urban uncertainty with the strategic choice approach: the introduction of disruptive events*. *Rivista di Estetica* 71, 222–240.

Lami I.M., White I., (2022), *Are PSMs Relevant in a Digital Age? Towards an Ethical Dimension*, *Cap. 24*, pp.781–802, *The Palgrave Handbook of Operations Research*, Edited by, Said Salhi · John Boylan

Lami, I. M., Tavella, E. (2022). *On the usefulness of soft OR models in decision making: A comparison of problem structuring methods supported and self-organized workshops*. *Journal of the Operational Research Society*, 275, 1020–1036.

Lindblom C. E., (1959), *The science of "muddling through."* *Public Administration Review*, 19(2), 79–88.

Marina O., Pencic D., (2010), *Urban transformations of Skopje fragmented city - Legacy of History*, Skopje

Midgley G., Cavana R. Y., Brocklesby, J., Foote, J. L., Wood, D. R. R., Ahuriri-Driscoll, A. (2013), *Towards a new framework for evaluating systemic problem structuring methods*. European Journal of Operational Research, 229(1), 143–154.

Milošević S. (2022), *Agrarian reform in Yugoslavia 1945–1948: The agro-political aspect*

Mingers J., Rosenhead, J. (2004), *Problem structuring methods in action*. European Journal of Operational Research, 152(3), 530–554.

Mingers J., Gill A., (1997) *Multimethodology: Theory and Practice of Combining Management Science Methodologies*. Chichester/New York: Wiley

Mojsovska S., (2021), *Decentralisation and regional policy in the Republic of Macedonia: developments and perspectives*. LSEE- Ifri Research programme on South Eastern Europe

Popovic A., Rashid A. (1997), *The Muslim Culture in the Balkans (16th–18th Centuries)*. Islamic Studies, 36(2/3), pp.177–190.

Ramet S. P. (1999), *In Tito's Time*. In S. P. Ramet, *Gender Politics in the Western Balkans*. Pennsylvania State University Press.

Reed C. (1999), *Not at Home: The Suppression of Domesticity in Modern Art and Architecture*. Thames & Hudson.

Renn O., (2008), *Risk Governance: Coping with Uncertainty in a Complex World*. Routledge.

Rittel H. W. J., Webber, M. M. (1973), *Dilemmas in a general theory of planning*. Policy Sciences, 4(2), 155–169. <https://doi.org/10.1007/BF01405730>

Rosenhead J. (1996), *What's the problem? An introduction to problem structuring methods*. *Interfaces*, 26(6), pp.117–131.

Rossos A. (2008), *Macedonia and the Macedonians: A History*. Hoover Institution Press.

Roucek J. S. (1971), *Balkan Politics: International Relations in No Man's Land*. Praeger.

Samimian-Darash L., (2013), *Governare le potenziali minacce biologiche future Verso un'antropologia dell'incertezza*, *Antropologia attuale*

Sampieri A. (2011), *L'abitare collettivo*. Milano: Franco Angeli

Schön D. A., (1983), *The Reflective Practitioner. How Professionals Think in Action*. New York: Basic Books

Schwartz, P. (1991), *The art of the long view. Planning for the future in an uncertain world*. Currency/Doubleday.

Secchi B., (2000), *Prima lezione di urbanistica*, Roma-Bari: Laterza,

Skopje resurgent : the story of a United Nations special fund town planning project, New York : United Nations; (1970), pp.297–301

Stefanovska J., Kozelj J., (2012), *Urban planning and transitional development issues: The case of Skopje*, Macedonia, *Urbani izziv*, volume 23, no. 1, Skopje, pp.93–94, DOI: 10.5379/urbani-izziv-en-2012-23-01-002,

Tavella E., & Lami, I. M. (2018), *Negotiating perspectives and values through soft OR in the context of urban renewal*. Journal of the Operational Research Society, 69(1), 1–14. DOI: <https://doi.org/10.1080/01605682.2018.1427433>

Todorova M. (2009), *Imagining the Balkans*. Oxford University Press.

Tomoski, S. (1960), *Makedonska narodna arhitektura* [Macedonian folk architecture]. Tehnički fakultet.

Tornatora M., Bajkovski B., (2019), *99FILES Balkan Brutalism #Skopje*, Museum of Contemporary Art – Skopje www.msu.mk

Van Dijk T. (2003), *Dealing with Central European land fragmentation: a critical assessment on the use of Western European instruments*. PhD Thesis, Delft University of Technology. <https://research.wur.nl/en/publications/dealing-with-central-european-land-fragmentation-a-critical-assessment>

Vitorovič (2009), *NALAS, Network of Associations of Local Authorities of South-East Europe, The Legislation and analysis of the implementation of spatial and urban planning in Albania, Kosovo, Macedonia, Moldova, Republika Srpska and Turkey as compares to the case of Denmark*, Ljubljana

Wilkin L., Sutton A., (1986), *The Management of Uncertainty: Approaches, Methods and Applications*. Dordrecht: Martinus Nijhoff (NATO ASI Series D, vol. 32)

Yaneva A. (2012), *Mapping Controversies in Architecture*. Ashgate, Farnham

Zeiderman A., Kaker, S., Silver, J., Wood, A., (2015), *Uncertainty and urban life*. *Public Culture*, 27(2), 281–304. <https://doi.org/10.1215/08992363-2841868>

SITOGRAFIA

- <http://kiselavoda.gov.mk>

- <https://opstinakiselavoda.gov.mk>

- <https://marh.mk/predlog-urbanisticki-plan-za-rasadnik-kisela-voda/>

- Open Government Partnership. (2024). Action Plan for Transparent and Open Local Government. <https://cid.mk/2024/03/01/>

- <https://b40network.org/v2/orce-gjorgjevski/>

- <https://cid.mk/2024/03/01/outdated-urban-plans-frequent-changes-in-detailed-urban-plans-and-a-high-number-of-illegal-constructions-a-critical-look-at-municipal-management-in-north-macedonia/> un'indagine "Outdated General Urban Plans, Frequent Changes in Detailed Urban Plans, and a High Number of Illegal Constructions", 2024

- International Competition for Rasadnik (2022). Program Guidelines. Comune di Kisela Voda, Skopje. <https://www.youtube.com/watch?v=IjawmMPNxIU> esibizione : <https://www.youtube.com/watch?v=IjawmMPNxIU>

- <https://marh.mk/rasadnikot-kako-posledno-uporishte-vo-bitkata-za-skopje/> real-estate_north-macedonia_USD_en
- <https://www.google.it/intl/it/earth/index.html>
- https://level.mk/en/?es=1&es_roof%5B8%5D=100&min_area&max_area&total_rooms&min_price&max_price
- <https://www.square.mk/en/skopje-apartments-for-sale-8-best-locations/#:~:text=For%20the%20End,-Type%20of%20Properties%20in%20Skopje%20Real%20Estate,some%20may%20require%20extensive%20work.>
- <https://www.square.mk/en/skopje-apartments-for-sale/?jsf=jet-engine&meta=naselba:Kisela%20Voda>
- <https://www.statista.com/outlook/fmo/real-estate/north-macedonia?currency=USD>
- <https://sites.utexas.edu/planningforum/article-2-skopje-macedonia-1965-to-2014-in-search-of-a-modern-european-capital/?utm>
- <https://www.balcanicaucaso.org/aree/Macedonia-del-Nord/Fallito-il-referendum-macedone-27206#:~:text=Fallito%20il%20controverso%20referendum%20sull%27abrogazione%20della%20nuova,scarsa%20affluenza%20alle%20urne%20e%20nell%27improvviso%20riconoscim>
- <https://www.e-urbanizam.mk/najava.nspj>
- <https://marh.mk/predlog-urbanisticki-plan-za-rasadnik-kisela-voda/>
- <https://marh.mk/rasadnikot-kako-posledno-uporishte-vo-bitkata-za-skopje/>
- FYROM (Former Yugoslav Republic of Macedonia), www.belgrade.usembassy.gov/current/041117b.html
- <https://balkaninsight.com/2010/07/21/monumental-approach-will-erode-skopje-s-old-harmony/>
- <https://www.opensocietyfoundations.org/>
- Pazar3.mk
- Reklama5.mk
- <https://www.clge.eu/wp-content/uploads/2018/12/macedonia.pdf> Council of European Geodetic Surveyors. (n.d.). Process of legalization of illegal buildings and objects in the Republic of Macedonia. Sonja Dimova, State Advisor for Geomatics.
- NATIONAL ACTION PLAN FOR OPEN GOVERNMENT PARTNERSHIP 2024-2026, Skopje, 2024 Piano d'Azione per un Governo Aperto 2024-2026, pongono l'accento su trasparenza, anticorruzione e strumenti partecipativi
- <https://www.balcanicaucaso.org/eng/Areas/North-Macedonia/North-Macedonia-the-census-does-not-quell-the-controversy-217397>
- https://www.domusweb.it/it/portfolio/2016/10/04/skopje_un_modello_in_transizione.html
- <https://marh.mk/tag/%d0%ba%d0%b8%d1%81%d0%b5%d0%bb%d0%b2%d0%be%d0%b4%d0%b0/>
- <https://prizma.mk/namesto-pari-vo-budhetot-pari-od-budhetot-za-obvinetite-funkcioneri/>

- <https://prizma.mk/tivkiot-puls-na-podzaboraveniot-dom-na-arm/>
- <https://prizma.mk/skopje-2014-chetiri-milioni-evra-za-ruini-24-milioni-za-praznini/>
- <https://prizma.mk/skopje-2014-edna-vlast-go-izgradi-druga-go-legalizira/>
- <https://prizma.mk/drzhaven-arhiv-direktori-se-menuvaat-muvlata-ostanuva/>
- <https://prizma.mk/skopje-2014-kako-peralnitsa-za-pari/>
- <https://prizma.mk/skopje-nitu-gi-saka-nitu-gi-uriva-galiite/>
- <https://prizma.mk/firma-od-nadzorot-na-behtel-i-enka-vodi-do-istraga-za-skopje-2014/>
- <https://prizma.mk/dosie-skopje-2014/>
- <https://skopje2014.prizma.mk/>

Materiale video:

- Skopje in 99: https://www.youtube.com/watch?v=MJOGbUaEuSU&ab_channel=Anaks94
- A walk in Skopje 1995: https://www.youtube.com/watch?v=Se2oUDCBopQ&ab_channel=SkopskyFandango
- Skopje in the 80s: <https://youtu.be/KAXa-3jIUzk?si=DLVqKjrw9qejq2g4>
- Skopje in the 70s: https://www.youtube.com/watch?v=itfaSB6zOIM&ab_channel=SkopskyFandango
- The city center in 1974: https://www.youtube.com/watch?v=eb_MvHJa4jl&ab_channel=SkopskyFandango
- "Good Night Skopje" a documentary about the city after the earthquake by Ilija Pavlov (english subs): <https://youtu.be/KAXa-3jIUzk?si=DLVqKjrw9qejq2g4>
- Esibizione artistica Игор Сековски / Igor Sekovski; Стуткан град 2.0 / Crumpled City 2.0: <https://www.youtube.com/watch?v=IJawmMPNxIU>

Banche Dati:

- <https://www.e-urbanizam.mk>
- www.katastar.gov.mk
- <https://www.ebsco.com/research-starters/geography-and-cartography/skopje-macedonia>
- <https://worldpopulationreview.com/cities/north-macedonia/skopje> <https://www.britannica.com/place/North-Macedonia/People>
- Banca Nazionale della Repubblica di Macedonia
- Official Gazette of the Republic of North Macedonia <https://aleph.occrp.org/datasets/4877>