Lorenzo Trevisan

TABULA RASA
VS
REDENZIONE

Possibili scenari progettuali per la rigenerazione urbana.
Il caso studio dell'area Oude Dokken a Gand in Belgio

POLITECNICO DI TORINO

DAD - *Dipartimento di Architettura e Design*
Laura Magistrale in Architettura Costruzione e Città

A.A. 2025/2026

TABULA RASA vs REDENZIONE

Possibili scenari progettuali per la rigenerazione urbana.
Il caso studio dell'area Oude Dokken a Gand in Belgio

Relatore — Prof. **Massimo Crotti**
DAD - Politecnico di Torino

Correlatore — Prof. **Karel Deckers**
Department of Architecture - KULeuven

In Collaborazione con — **SoGent**
Gent Urban Developer

Studente — **Lorenzo Trevisan**

Immagine di copertina
Prospetto di gru lungo la banchina portuale dell'area "Oude Dokken", Gand, Belgio

ABSTRACT
ITA

Con il concorso indetto nel 2004 per il nuovo masterplan dell' area "Oude Dokken" a Gand in Belgio, ha inizio il percorso di rigenerazione urbana del vecchio porto della città. Il processo di trasformazione basato su una logica incrementale ed economica, ha subito a più riprese modifiche, rallentamenti e sospensioni. Gli attori coinvolti: Città di Gand, società pubblico-private ed investitori del settore immobiliare, fanno della Tabula Rasa rispetto alle preesistenze industriali, lo strumento principale di sviluppo. Parallelamente negli anni si sono moltiplicati fenomeni di riuso temporaneo delle aree dismesse.

La tesi indaga e propone con scenari architettonico-progettuali pratiche alternative alla demolizione totale, utilizzando un processo adattivo, diacronico, aperto, capace di contemplare futuri imprevisti.

ABSTRACT
ENG

The urban regeneration of the old port of Ghent began with the competition launched in 2004 for the new master plan for the Oude Dokken area in Ghent, Belgium. The transformation process, based on an incremental and economic approach, has undergone several changes, delays and suspensions. The City of Ghent, together with public–private companies and real estate investors, identified the complete clearance of existing industrial buildings as the main development strategy. Simultaneously, over the years, there has been a proliferation of temporary reuse of brownfield sites.

The thesis investigates and proposes architectural and design scenarios that offer alternatives to total demolition, using an adaptive, diachronic and open process capable of contemplating unforeseen futures.

Indice

INTRODUZIONE

01 IN TEORIA 14

VUOTI 15
1.1 Il vuoto urbano: *Terrain Vague*
1.2 Una nuova sintassi

COLLASSO 27
2.1 Epoca post-industriale e paesaggi dello scarto
2.2 Il ritorno del selvatico
2.3 Demolizione: un atto di Redenzione
2.4 Progettare la demolizione: *TEORIE*
2.5 Progettare la demolizione: *PROCESSI*

02 MEMORABILIA 56

GAND 57
1.1 Gand medievale: *demolizioni e demoni*
1.2 Gand tra ‘800 e ‘900: *infrastrutture e nuovi confini*

***T0 - TF*: COSA NEL MEZZO?** 75
2.1 SoGent: "*de Nieuwe*" Oude Dokken
2.2 Tra Masterplan e Tabula rasa: *un modello non finito*
2.3 Piani e futuri possibili: *il RUP Afrikalaan*

L'AREA EX-TRIFERTO 97
3.1 Corsi e ricorsi materici: Storia dell' Ex Triferto

03 PROTEMPORE - EXTEMPORE 107

VISIONI DAL BASSO 108
1.1 *Learning by doing*, il riuso temporaneo a Oude Dokken
1.2 5 esperienze di riuso temporaneo *IN CORSO*

WHEN THE PARTY IS OVER? 123
2.1 2 esperienze di riuso temporaneo *TRASCORSE*
2.2 Riuso temporaneo e demolizione

TRA PROCESSO E PROGETTO 131
3.1 *Learning from* Oude Dokken
3.2 Ripensare la processualità: progettare tra adattività e transizione

04 SCENARI PROGETTUALI PER L'EX TRIFERTO 141

S1: PROCESSI ECONOMICO, INCREMENTALI: *Tabula rasa* 143
1.1 Candor e il progetto per l' Ex-Triferto

S2: PROCESSI ADATTIVI, DIACRONICI, APERTI: *Erosione* 155
2.1 Fase 1: *VUOTO*
2.2 Fase 2: *TURISTA*
2.3 Fase 3: *ARTIGIANO*
2.4 Fase 4: *STUDENTE*
2.5 Fase 5: *CITTADINO*
2.6 Abitare la Transizione

CONCLUSIONE 215
Criticità e ipotesi di sviluppo

FONTI 218
Bibliografia
Sitografia

INTRODUZIONE

La presente tesi indaga la possibilità di utilizzare lo strumento della demolizione come pratica progettuale, costruendo uno scenario trasformativo articolato per fasi, e proponendo un processo adattivo-diacronico aperto, in grado di relazionarsi ai molteplici fattori e imprevisti che potrebbero condizionare o alterare significativamente l'esito finale. Tali imprevisti hanno già inciso più volte sull'attuale processo economico-incrementale che guida la rigenerazione urbana avviata nel 2004, con il concorso vinto dallo studio olandese OMA per il masterplan del vecchio porto della città fiamminga. Oggi il processo di trasformazione sta interessando l'altra metà dell'area compresa nel piano: il distretto di Afrikalaan. Il primo lotto coinvolto sarà quello dell'ex fabbrica di fertilizzanti Triferto, il più antico stabilimento dell'intera area portuale ancora esistente, risalente al 1892, la cui storia è ampiamente documentata in un report dell'ente per il patrimonio dell'archeologia industriale delle Fiandre. Il piano di sviluppo attuale è guidato da una società pubblico-privata formata dalla Città di Gand e da un investitore privato. La proposta degli investitori è quella di praticare una tabula rasa rispetto alla preesistenza e procedere con una cantierizzazione di almeno 4 anni per concludere i lavori. La seguente tesi intende percorrere una strada alternativa, delineando un possibile destino diverso da quello che sembra già definito per l'ex Triferto, attualmente previsto utilizzando la demolizione totale. La proposta articola il processo di rigenerazione dell'area in cinque fasi: dalla bonifica iniziale al riuso adattivo degli edifici esistenti, rispettando gli indici di edificabilità stabiliti dalla città di Gand e lavorando parallelamente sempre su due registri: da un lato il progetto degli spazi richiesti dalla mixité indicati nel masterplan, dall'altro la riattivazione delle aree non interessate dalla fase in corso, integrandole nei programmi di riuso temporaneo. Il doppio registro diventa la cifra che contraddistinguerà l'intero processo: da un lato il cantiere che avanza e trasforma l'esistente e dall'altro pratiche di riuso che sperimentino nuovi possibili scenari di trasformazione delle preesistenze e degli spazi annessi.

Il processo diventa dunque una pratica aperta e pronta a modificarsi, vedendo nel fattore tempo un'opportunità, come risorsa in grado di consolidare progressivamente il progetto: permette da un lato il riuso temporaneo nonostante la cantierizzazione e dall'altro la valorizzazione del patrimonio industriale esistente. Lo spazio pubblico e i vuoti diventano così elementi chiave per stabilire una possibile relazione, a cui il RUP (Il piano di sviluppo dell'intero distretto) ambisce, lavorando sull'integrazione tra vita domestica e vita lavorativa, permanente e temporaneo, sincronico e diacronico, museificazione e tabula rasa.

01

IN TEORIA

Gordon MataClark, Opera Parigi,

Fig. 01 - *Gordon Matta-Clark, Conical Intersect, Parigi, 1975*

Fig. 02
Scena tratta dal film "Il cielo sopra Berlino", regia di W. Wenders, 1987

VUOTI

Vuòto - *(ant. o pop. vòto) agg. [lat. volg. *vocĭtus, da vacĭtus, part. pass. di un verbo *vacēre «vuotare», con la stessa radice di vacuus «vacuo, vuoto»]* [...] *Privo di contenuto, che non contiene nulla, che non ha nulla dentro di sé*[1]

1.1 IL VUOTO URBANO: *TERRAIN VAGUE*

«Queste sentinelle dell'era industriale mancheranno? Queste icone tecnologiche e architettoniche potranno trovare una nuova funzione nella nostra epoca? Sono rovina o ruggine?»[2]

Il vuoto nella città contemporanea è una condizione costante, un dato certo. Nel corso degli ultimi decenni il tema del vuoto nella dimensione urbana, del diritto a non esistere di alcuni luoghi è tornato al centro dei temi di ricerca sulla. Per ripensare la città che verrà bisogna contemplare, se non ripartire, dalla condizione di non-presenza, assenza di un passato otto-novecentesco che nega l'autoaffermazione di intere porzioni di città. Paradossale notare come storicamente quel vuoto fosse necessario a sottolineare la subalternità tra città e campagna, in seguito c'è stato un cambio di passo significativo: il processo di industrializzazione ha abitato quel limite, collocandosi a metà tra i due contesti, disposto in maniera tale da intrattenere un rapporto con entrambi, agendo da cerniera urbana: da un lato la città e dall'altro le campagne. Vuoto come marginalità quindi, dimensione ambigua e opaca che accetta e non rifiuta nessuna dimensione umana e non umana. Lo spazio del possibile in cui tutto è trasformabile per l'assenza o la presenza silenziosa di relitti architettonici in cerca di un porto sicuro. Quando ci si trova di fronte a questi luoghi, si prova un contraddittorio senso di attrazione e repulsione morbosa, difficile da giustificare, percezione contaminata in parte da un retaggio culturale preconfezionato, figlio di una matrice romantica, che ancora avvolge l'idea di natura: spettacolare e sublime, talvolta perturbante. Sensazioni a cui per primo Anthony Vidler diede un connotato spaziale descrivendo l'assenza come: "[...] *Concezione domestica del terrore assoluto, non più legato solo alla natura, ma a significati solitamente attribuiti a situazioni comuni e famigliari"* [3], una terra di nessuno qui analizzata come dimensione ibrida associata al concetto di Rovina, contemplazione di un passato

1 *Da Treccani, s.v. "vuòto". Consultato via web 14/10/2025*

2 *Tratto da G. Basilico, Architettura, città,visioni. Riflessioni sulla fotografia. Milano:Mondadori, 2007, p.73*

3 *Tratto da A. Vidler, Il perturbante dell'architettura. 1992, p.135*

che non potrà più tornare e che aspetta in maniera inquieta di essere ripensato.
Sono molti gli autori, architetti e non, che hanno provato a descrivere, con accezioni e definizioni talvolta contraddittorie, queste nuove situazioni urbane, aprendo a possibilità del tutto inedite sullo studio e ripensamento della città contemporanea. Una delle definizioni che meglio immortala questa dimensione urbana è quella di *Terrain Vague*, coniata dall'architetto catalano Ignasi de Solà Morales in cui l'accezione di terra di nessuno, assume una connotazione spaziale: "*Vuoti, assenza, ma anche promesse[...] lo spazio della possibilità e dell'inaspettato*" [4] Ignasi de Solà-Morales è uno dei primi ad associare la parola e lo studio del vuoto agli studi sulla trasformazione delle città europee. "*I luoghi esclusi dagli effettivi circuiti produttivi della città*" [5] sono aree scartate dalle logiche delle città contemporanea. Ma l'accezione di vuoto si riferisce anche ad una condizione mentale, luoghi che non hanno segnato nessuna vicenda da quando è iniziata la loro condizione di spazi scartati.
Il termine coniato dall'architetto catalano è composto da due parole: *Terrain* di origine francese, rappresenta una porzione di terreno dalle spiccate potenzialità che al momento rimane fuori da processi o attività urbane.
Vague, rimanda al senso di instabilità e fluttuazione in riferimento al futuro incerto, per l'appunto vago.
Risulta evidente come nel voler descrivere questa dimensione, non vi sia la sola necessità di collocare i termini esclusivamente da un punto di vista spaziale, ma soprattutto percettivo ed emozionale, nella relazione che esiste o non esiste tra chi le circonda, chi le ignora e chi prova ad abitarle, estendendo il campo di indagine anche al non umano. Come Vidler anche Solà-Morales prende a prestito da altre discipline definizioni e temi per descrivere nuove realtà non ascrivibili al dizionario architettonico conosciuto. È infatti la cinematografia che si occupa nel secondo dopoguerra di indagare la dimensione socio-culturale legata alla comparsa di spazi altri, prodotti dalle barbarie della

4
I. de Sola-Morales è il primo ad indicare, tramite la definizione di vuoto urbano, un possibile strumento progettuale, Tratto da I.de Solà- Morales, Terrain Vague. Any Place, p.123, 1996

5
ibid, p.125

LEDELAISSÈ LAGSCAPES SLOAPS INHOSPITABLE LANDSCAPES

INSURGENT LANDSCAPE **THIRD LANDSCAPE** RUDERAL LANDSCAPE

FERAL LANDSCAPE ODD LOTS FRICHES DERELICT URBAN SITES

IN BETWEEN SPACES SPACE BETWEEN PLACES DROSSCAPE

VACUUM BROWNFIELDS URBAN SINKS NEGLECTED LANDSCAPES

TRASHED SPACES **JUNK SPACE** RESIDUAL LANDSCAPE URBAN VOID

DESERTED SPACES **DEAD SPOTS** INTERMEDIATE LANDSCAPE

INSTANT LANDSCAPES WHITE AREAS URBAN WILDS LIMINAL SPACES

FAKE ESTATES NO-MAN'S LAND APOCRYPHAL LANDSCAPES

DEAD ZONES NAMELESS PLACES NEGLECTED INTERSTICES

TERRAIN VAGUE ACCIDENTAL LANDSCAPES AMBIVALENT LANDSCAPES

NOUVELLE NATURE **TERRAIN VAGUE** TOPOGRAPHIES OF TRAUMA

Fig. 03
Alcune delle diverse definizioni coniate per descrivere i paesaggi dello scarto nella città contemporanea

seconda guerra mondiale. All'interno della settima arte già da tempo i registi e sceneggiatori di tutta Europa erano quanto mai interessati a raccontare le nuove cavità urbane, ferite a cielo aperto che parlavano di un passato su cui riflettere e da cui ripartire. Nelle scene de *Il cielo sopra Berlino* Wim Wenders va alla ricerca di quei vuoti causati direttamente dai bombardamenti degli alleati sulla capitale tedesca. Nel capolavoro di Wenders il vuoto viene dipinto come elemento essenziale, che il regista stesso descrive come condizione necessaria associata alla dimensione del *"piccolo e aperto"* [6], elementi che devono coesistere nelle aree periferiche che Wenders descrive, con le lunghe inquadrature su quella che sarà la futura Potsdamer Platz. Wenders critica con largo anticipo il concetto della "*Bigness*" [7], le architetture estreme, che vivono di vita propria e perdono qualsiasi rapporto con quei vuoti, e con gli spazi aperti su cui vanno a stendere la loro ombra.
Va ben inteso che la condizione qui analizzata non è da collocare solo in aree marginali delle nostre città, anzi la si ritrova tanto nelle periferie quanto nel suo centro.
È la crescita orizzontale della città ad aver incluso nel suo centro quelle aree nate originariamente lungo i suoi confini: scali ferroviari, aree produttive, poli logistici, siti militari... Sarà verso il finire degli anni novanta del secolo scorso, che la ricerca condotta su queste aree si sposta da un piano teorico ad uno empirico, basato su analisi di diverse realtà urbane messe direttamente a confronto. Esperienze come quella portata avanti da Gill Doron sono state fondamentali per dare un nome e un volto alla ricerca talvolta troppo astratta degli anni precedenti. G. Doron definì le aree oggetto di questa tesi "*Dead Zones*" [8] analizzandone la condizione di vuoto e soprattutto di uso da parte di chi lo abita. Ciò che ha colpito Doron è che nonostante la grande differenza socio-culturale che c'è tra le 20 città prese in esame durante il suo viaggio, vi sono numerosi elementi comuni e legami, tra le caratteristiche tipologiche di questi zone e la loro posizione nel perimetro urbano, contestualmente al modo in cui vengono insediate.

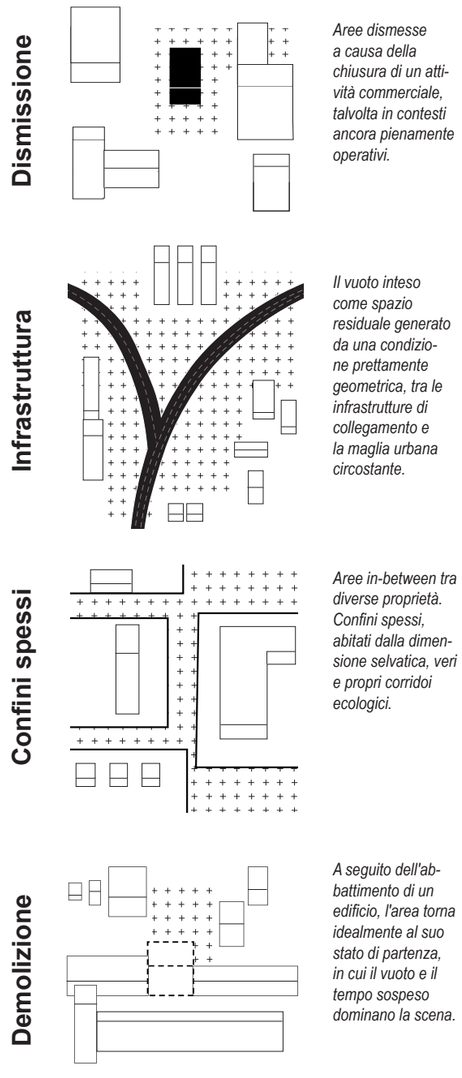


Fig. 04
Elaborazione e disegno dell'autore.
Diagrammi delle varie tipologie di vuoti urbani e delle relative cause

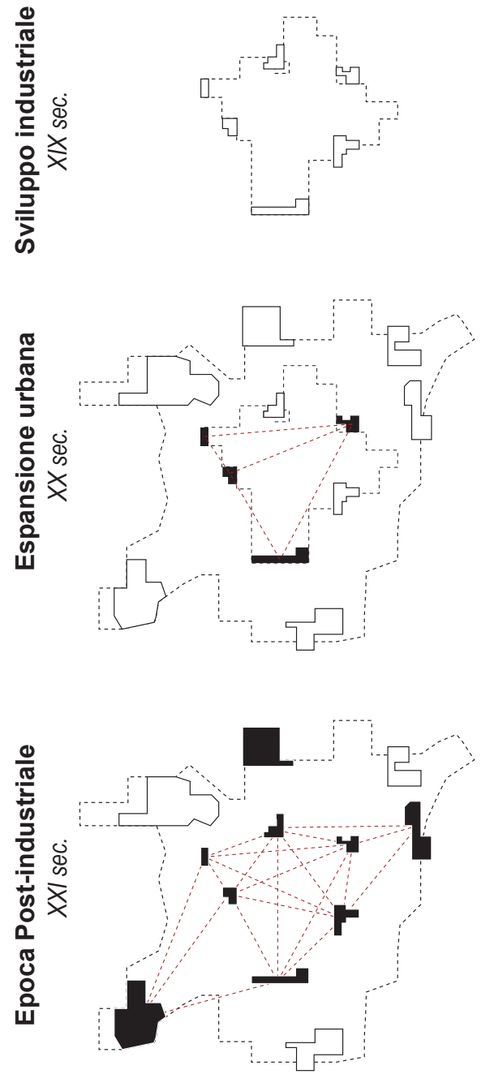


Fig. 05
Elaborazione e disegno dell'autore.
Relazione tra le trasformazioni urbane e lo sviluppo della rete dei vuoti

6
W. Wenders, L'atto di vedere, Milano: Meltemi. 2022, p.38

7
Concetto ampiamente illustrato in seguito da R. Koolhaas all'interno del libro-manifesto JunkSpace. Roma Qoudlibet, 2006

8
Definizione coniata da Gill M. Doron e discussa nel capitolo "The Dead Zones and the architecture of Trasgression. 2000 pag. 247-263" della rivista francese "Taylor and Francis journal: City".

Emerge però una difficoltà a legare in maniera precisa le *dead zones* alla loro condizione geografica:
"*They are in any place and in a non-place*" [9]. L'indagine di Doron si concentra soprattutto sull' andare oltre il semplice studio urbano basato principalmente su un approccio cartografico e geometrico; sarà invece grazie ad interviste e registrazioni che riuscirà a comprendere la relazione che c'è tra chi abita i confini di queste aree tutti i giorni, per risalire a ritroso alle caratteristiche principali delle 20 città prese in esame. Dare un nome a fenomeni e *Specie di Spazi* non ancora indagati serve per "*transform polymorphous and uncontrollable 'space' into a finite system of neatly isolatable, stabilized and interconnected places*"[10]

9
ibid, p.249

10
L. D. Berg e J. Vuolteenaho, Critical Toponymies: The Contested Politics of Place Naming. Burlington:Ashgate, 2009, p.10

2.1 **UNA NUOVA SINTASSI**

Assumendo che il vuoto della *dead zone,* ad oggi, sia in gran parte un lascito del secolo scorso, quanto fondamentali sono i "*Giganti*" del Novecento nel ridisegno e studio dei *Terrain Vague*?

Si potrebbe affermare in maniera sbrigativa, indicando la demolizione mediante *tabula rasa* come risposta certa, accompagnata da una nuova idea di città che sostituisca la precedente. Questo però non fa altro che aumentare vuoti che in questo caso assumono una dimensione ideale, non più fisica. Confrontarsi con il lascito di una società altra, di cui forse oggi condividiamo poco o niente, vuol dire ridisegnarne quei *Giganti,* che facevano coincidere nella loro dimensione costruita tutta la carica e la forza teorica di visione di mondo e soprattutto di futuro. Ad oggi "[...] *i luoghi esclusi dagli effettivi circuiti produttivi della città*" [11] sono oggetto di riciclo e di riuso, rimontati ad arte all'interno di progetti che devono scendere a compromessi e con strategie *ready-made* riportarli ad una vita altra, che non contraddica del tutto l'identità e la forza delle idee, del potere che le ha forgiate. Il supporto su cui si depositano le tracce di una memoria più o meno lontana è il palinsesto, il quale deve contemplare la dimensione dell'obliterazione come condizione base per proseguire la sua evoluzione: tutto dipende dalla sopravvivenza o meno rispetto al tempo. La relazione tra i vuoti e il palinsesto è stretta, determinata da uno studio che ne permetta di intercettare le tracce dando significato agli oggetti che il '900 ha lasciato e che il tempo ha ridotto in rottami privi di funzione. Andrè Corboz per primo si occupa di portare l'attenzione sul tema del palinsesto come "*strumento di scelta*" [12], per gettare una nuova àncora su un mare magnum di scelte possibili e *im*possibili. A differenza del classico approccio archeologico, il palinsesto non privilegia uno strato rispetto all'altro ma può selezionare, apprezzando quanto di meglio ogni passaggio di stato ha depositato sull'articolato tracciato. La resistenza alla memoria comporta inevitabilmente un progetto che farà fatica a tradurre in forma le qualità del vuoto che deve andare ad abitare. Si intende qui che la condizione di spazio precedentemente descritta, che molto spesso attanaglia un' area per un tempo utile a diventare memoria collettiva, non può essere ignorato in quanto entrerà *de facto* a designare l'identità di quel luogo (come già evidenziato da G. Doron) già presente nella collettività che li circonda e che ne fa esperienza quotidianamente. Lo stesso Ignasi Solà-Morales riporta, criticando la posizione del movimento moderno, sostenitore di una visione archeologica dei monumenti e della memoria urbana, di come in alcune realtà siano gli stessi cittadini a difendere la dimensione di vuoto, ritenendo il *Terrain Vague* un'area in cui la dimensione temporale dopo essersi infranta, mette in contatto ciò che è a ciò che era, un luogo in cui tutto è ancora da decidere.
Il vuoto assume una dimensione quasi di resistenza ad una realtà che vuol ricondurre queste aree alla logica speculativa o ancora una volta alla logica produttiva.
Una nuova dimensione spaziale sembra prendere la scena risignificando quegli oggetti novecenteschi in cerca d'autore. Nel dopoguerra ci si è iniziati a chiedere quali fossero i caratteri distintivi di questo nuovo linguaggio capace di descrivere e caratterizzare un periodo storico, già percepito come una presenza inquieta con

11
S. Marini. Dimenticare il Novecento. a cura di A. Petracchin e M. Giberti, Selve in città (p. 116–121). Milano: Mimesis, p. 118.

12
A. Corboz, Le Territoire comme palimpseste et autres essais, Besancon:Edition de l'imprimeur, 2001, p. 7

cui dover fare i conti negli anni a venire. R. Smithson affascinato dallo sviluppo e dalla rivoluzione industriale nelle campagne americane, decide di immortalare i *Giganti* che hanno reso possibile un cambio di passo significativo, nelle vite e soprattutto nel paesaggio Americano.

"*Passaic seems full of 'holes' compared to New York City, which appears compact, and those holes, in a sense, are the monumental voids that effortlessly define the mnemonic traces of a set of abandoned futures"* [13]

Il vuoto qui descritto da Smithson sembra la dimensione che più restituisce l'identità dei luoghi, elevandosi a una delle caratteristiche principali dei territori attraversati nella regione del Passaic. Qui i *Giganti* del '900 sono elevati a Monumenti: *Orizzontali* (parcheggi) *Verticali* (torri idriche), *Monumenti Particellari* (deserto), *Monumenti delle Direzioni Dislocate* (Ponti mobili)... Il paesaggio descritto è per definizione anti-romantico, qui si assiste ad un enorme spaccato di un territorio in trasformazione con quelle che lo stesso Smithson chiama "*Rovine al contrario*" elementi costruttivi che serviranno ad innalzare la futura autostrada che segnerà il futuro della regione. In questo grande elogio al vuoto e al suo inesorabile destino, inizia un processo di inclusione degli strumenti della nuova estetica proposta. Un nuovo inizio dunque in cui nasce una sensibilità e un'attenzione verso i paesaggi dello scarto qui descritti come: "*Empty sites such as dry swimming pools, parking lots, and degraded land masses* [...] *seem to exist for a limited duration of time"* [14].

Smithson intuì che negli spazi vacanti c'era contemporaneamente la presenza di resti fisici, parti di città represse, scarti che hanno adempito al loro scopo e che ora non servono più, legati ad un passato lontano. Vanno analizzati invece quei nuovi elementi che nel periodo di abbandono si sono insediati e che rappresentano il punto di partenza per una condizione di sviluppo futuro.

È in queste *terre che il tempo ha dimenticato* che Smitshon analizza tutte le conseguenze dell'agire dell'uomo sul paesaggio; da qui avranno inizio le prime sperimentazioni dei ben più celebri "*Earthworks*".

13
Smithson, R. (1996). A Tour of the Monuments of Passaic, New Jersey. A cura di J. Flam, Robert Smithson: The Collected Writings (pp. 180–187). Los Angeles: University of California Press, p. 184

14
ibid, p.186

Fig. 06
Immagini tratte da "Monuments of Passaic", R. Smithson, 1967

Nel viaggio tra i territori del Passaic la fotografia diventa un mezzo di comunicazione potente per mettere a fuoco il vuoto e i nuovi monumenti, che Smithosn va annotando sul suo taccuino. Nel panorama della fotografia d'autore lavori come quello di Eugene Atget sulla Parigi *pre*-Haussmann, immortalano i vuoti e gli spazi aperti della *Vieux Paris* che di lì a poco sarebbero scomparsi. Nelle pellicole viene impressa tutta la carica malinconica e surrealista che la vecchia Parigi aveva da offrire; il protagonista delle fotografie non è l'uomo o le vicende umane ma bensì il vuoto inteso come vuoto d'azione, mettendo al centro la fotografia come atto di documentazione storica, sarà successivamente Walter Benjamin a definire Atget come uno dei più importanti storici dell'urbanistica francese. Uno sguardo lento, attento ai dettagli e capace i esprimere al meglio attraverso un punto di vista, luce e taglio d'immagine, il carattere e l'anima della città, siano essi locali pubblici, piazze, vie o negozi.

In lavori più recenti come quelli di Gabriele Basilico le dead zones sono protagoniste assolute, associate alla dimensione temporale che le connota. Secondo Basilico infatti "*Basta la presenza di un uomo a ridare all'architettura il valore di sfondo, a dare al vuoto il senso drammatico di un'assenza, mentre l'assenza dell'uomo toglie al vuoto la dimensione d'angoscia e fa del vuoto quello che veramente è. Questo perché il vuoto riempie se stesso e diventa soggetto in sé*" [15].

Nella serie "*Metropolis*" la città è raccontata in ogni suo angolo eliminando però la causa principale che l' ha resa possibile: *l'uomo*. Basilico sembra quindi immortalare una scena del crimine in ogni sua parte, senza però degnare di attenzioni il cadavere e senza menzionare l'assassino. Basilico Architetto e fotografo nell'infinita serie di scatti *Milano. Ritratti di fabbriche* per la prima volta immortala l'anima e la dimensione architettonica di luoghi che presto avrebbero ceduto il passo al vuoto: "*Ho visto l'architettura riproporsi, filtrata dalla luce, in modo scenografico e monumentale[...] in un'operazione di astrazione, di isolamento, di assenza.*" [16]

15
G. Basilico2007, pp. 100-101

16
G. Basilico2007, Milano. Ritratti di fabbriche

Fig. 07
G. Basilico, Milano Ritratti di Fabbriche, Milano, 1981

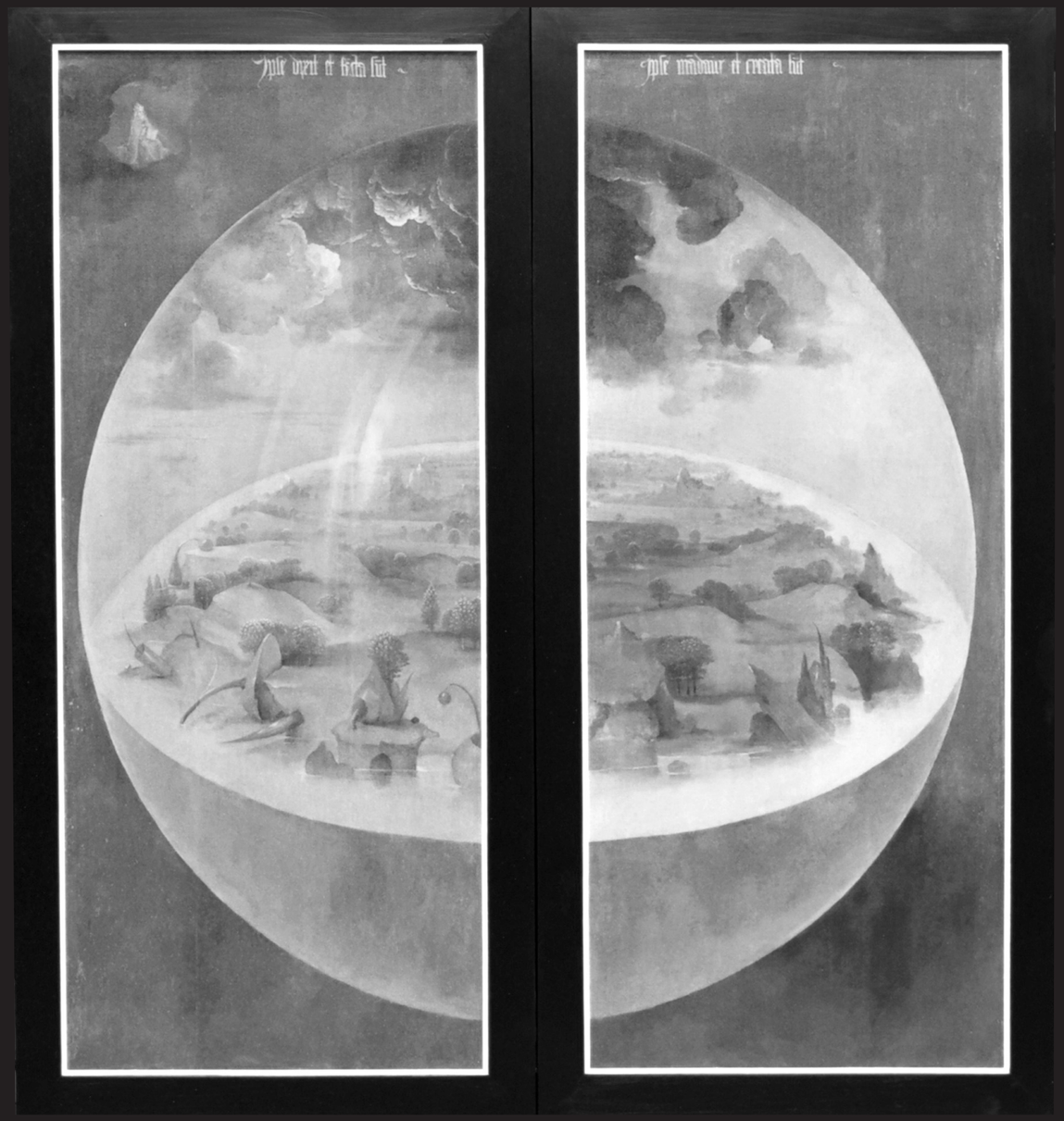


Fig. 08
J. Bosch, Trittico del giardino delle delizie - Il terzo giorno, c. 1490-1505 , olio su tavola - Grisaille, Museo Nacional del Prado, Madrid.

COLLASSO

Collasso - *dal lat. scient. collapsus, formato sul lat. class. collapsus, part. pass. di collabi «cadere»* [...] *insufficienza del sistema, esso non è più in grado di resistere al sistema delle forze esterne* [...] [17]

2.1 EPOCA POST-INDUSTRIALE E PAESAGGI DELLO SCARTO

Territori un tempo cuore pulsante dell'economia urbana, vengono oggi infettati da una forma di desertificazione antropica, che corrode le insegne delle fabbriche chiuse, l'asfalto delle strade e l'acciaio dei sovrappassi.
Un *Terzo Paesaggio*, che nasce dall'abbandono, dallo scarto di pezzi di territorio un tempo al centro delle vicende umane e soprattutto economiche di intere regioni. Aree considerate il motore di sviluppo di vaste porzioni urbane o intere città nate a seguito dell' apertura di un polo industriale, ora abbandonate a se stesse senza più il faro che ne ha illuminato la strada. Ad oggi la maggior parte della popolazione che risiede nelle città del vecchio Continente non si occupa più direttamente della produzione di beni, ne tantomeno ha un rapporto diretto con la catena di montaggio o il lavoro manuale in generale, che nel secolo scorso vedeva la maggior parte della popolazione impegnata, vera spina dorsale del sistema Europa. Con l'accezione *post-industriale* ci si riferisce ad un cambio significativo della relazione tra aree produttive e aree abitate, tra vita lavorativa e vita domestica, prendendo posizione rispetto ad un passato che ha concluso la sua corsa, ed un presente che deve riprenderne le fila trasformandolo in motivo di apertura ed epicentro di un cambiamento di significato. Quando si arresterà la *desertificazione industriale*[18] che procede lenta ed inesorabile nei territori occidentali? Come intervenire in un tessuto iper-progettato e saturo di linguaggi e spazi costruiti?
Secondo Rem Koolhaas "*Where there's nothing, everything is possible. Where there's Architecture, nothing else is possible*" [19]. Sembra che non ci siano molte opzioni se non procedere alla demolizione totale di quanto ancora oggi in piedi, sradicando l'idea di un passato produttivo in grado di creare città basate esclusivamente su di una logica trasformativa.
Tradire quindi l'origine di quella ricchezza che ha portato alla

17
Da Treccani, s.v. "collasso". Consultato via web 16/10/2025

18
F. DeMatteis, Toward the Contemporary City. Design Book Review n. 17, 1989.

19
Secondo Koolhaas lo spazio delle possibilità finisce l'addove il fatto costruito ne impedisce ogni possibile sviluppo, come dimostra all'interno del saggio: Koolhaas, Rem, con AMO. Countryside. A Report. Guggenheim-Taschen, Colonia,2020, p.56

nascita di interi territori, attraverso un obliterazione, una tabula rasa: l'unico modo sembra per pareggiare i conti e per ricominciare ad immaginare la città del futuro. Ad oggi il progetto è lontano dal forgiare organismi puri e incontaminati come designati dal modernismo, si è invece in presenza di una costante relazione con tempi e dimensioni spaziali che dopo essere stati pienamente sovraesposti e sfruttati sono ora abbandonati a se stessi, in un epoca che sta facendo i conti con le diverse transizioni che ogni disciplina sta cercando di affrontare, il *post* è sinonimo di un tempo in cui la rottura, il crollo è già e avvenuto: è ora il tempo del collasso. Il tempo notoriamente dominato dal caos e da una strategia non definita, un percorso non delineato in cui gli elementi si confondono e la realtà si fa via via più complessa, un periodo di perdita in cui il futuro delle grandi sfide si fa ogni giorni più presente e lascia sempre meno spazio all'affermarsi di un immaginario o di una mediazione con i *Giganti* del secolo scorso, figli invece di una metodologia ed una visione ben chiara e delineata, collassata però in seguito al crollo di un mondo ideologico.

Scarti e rifiuti sono gli elementi con cui dobbiamo instaurare un rapporto, sceglierne il destino dovendo capire se prendere la dura scelta di applicare un eutanasia severa che ne annienti la dimensione spaziale, quanto l'immaginario che da sempre hanno rappresentato. Come prevedibile ad oggi in Europa la velocità con cui vengono dimessi impianti di produzione, infrastrutture civili o militari.. è molto più rapida alla scelta di porsi tra il binomio di memoria e oblio in riferimento ai *Giganti* del '900. Ci troviamo ora più vicini alla configurazione che Jeronimus Bosch dipinge nelle ante di chiusura del *Trittico delle Meraviglie*, dove con una sapiente tecnica a *grisaille* dipinge il Terzo Giorno, in cui secondo il racconto biblico il mondo è stato creato e tutti gli episodi legati alla dimensione dell'Eden sono terminati; rimane solo Dio in un angolo della scena che dall'alto osserva il pianeta, immerso in una sfera gassosa a metà tra lo stato solido e liquido, in cerca di un'identità precisa, lontana però da quella descritta all'interno delle pale delle raffigurazioni edonistiche di inferno e paradiso.

Vengono raffigurati alcuni degli elementi che abitavano l'Eden delle delizie, ora però ingrigiti e disseminati come rottami in una terra di nessuno, pensati per essere il punto di inizio di un nuovo metabolismo, il sistema Mondo.

Il rifiuto, che sia un'architettura o un oggetto generico, nella dimensione contemporanea difficilmente rientra a far parte del sistema territorio. Se nella città del passato si riuscivano a "*metabolizzare i rifiuti*"[20] (di natura prevalentemente organica) avviandoli al riuso, il cortocircuito avviene per quelli prodotti oggi, visti come minaccia e problema da risolvere solo grazie ad un eliminazione diretta.

I rifiuti e i resti delle antiche civiltà da sempre sono stati la base per erigere gli avamposti delle civiltà future, pensate in continuità attraverso una lettura personale e distaccata di quei resti che i predecessori avevano lasciato.

È oggi che davanti agli scarti della società industriale di cui siamo successori vi è la necessità di prendere posizione. Partendo da un analisi dell'intorno di quei luoghi, capendo la trasformazione radicale che un edificio industriale può imprimere se posizionato in una certa parte di territorio: non è mai casuale il suo posizionamento, ne casuale è la risposta da parte della città che lo ospita. Bisogna sempre leggere parallelamente le storie di entrambi, da un lato un impianto industriale che si modifica nel tempo, si contrae, si espande, si alza, cambia gestione, funzione; dall'altro una città che si allarga, aumenta la propria capienza, si fa più vicina alle esigenze della nuova popolazione operaia, si infrastruttura maggiormente, aumenta la propria dimensione di welfare.

Troppo spesso nella dimensione dell'epoca *post* abbiamo etichettato come scaduti, edifici dall'alto profilo architettonico e costruttivo, credendo che non ci fosse altra soluzione se non l' obliterazione totale per alleviarne i dolori, senza contemplarne la cura possibile solo grazie ad un comune riconoscimento di quei valori che tipicamente associamo ai monumenti, a cui l'archeologia industriale si

20
S. Marini. Amnesia. a cura di S. Marini e G. Corbellini, Recycled Theory: Illustrated dictionary (p. 116–121). Roma: Quodlibet, p. 37.

2.2 IL RITORNO DEL SELVATICO

avvicina. In un epoca in cui la produzione e i pieni hanno lasciato spazio allo smantellamento e ai vuoti, vale la pena soffermarsi sulla disgiunzione tra la forma degli oggetti che disseminano le città industriali e la funzione che un tempo erano chiamati ad assolvere. Un binomio rotto da un approccio tipologico che insedia e non ripudia, ripensa non demonizza.

Un binomio che già Friedrich Nietzsche si auspicava andasse scomparendo [21], visto come il limite della condizione esistenziale dell'uomo moderno. Continuità distanza e conoscenza sono i 3 nodi per cui far passare e testare il progetto, differenziandolo in base al rapporto con quella città che lo ha accolto e dal quale ora ne risulta tagliato fuori, approfondendo una possibile nuova continuità nel quale riallacciare i legami e la conoscenza collettiva di quei luoghi come elementi fondativi di una coscienza urbana.

Nei paesaggi della *post*-produzione niente rimane immutato rispetto al momento della chiusura definitiva, nuove figure si riappropriano di spazi che un tempo gli appartenevano. Nelle città contemporanee la dimensione dell'abbandono associata ad un paesaggio altro, un *Terzo Paesaggio* [22], ha preso il posto della città che non dorme mai, figlia di una visione utilitarista dello spazio. Terzo Stato, questo il termine che G. Clement utilizza per avere un termine di paragone con il quale raccontare e posizionare all'interno di una categoria sociale, la nuova definizione di territori nati e cresciuti in solitaria. La selva un tempo lasciata al di fuori delle mura delle città medievali, immagine opaca quanto potente metafora dantesca, ritorna oggi al centro delle nostre città, assumendo il ruolo di icona dei paesaggi dello scarto, all'intorno dei quali si svolge la regolare vita di tutti i giorni, all'interno del quale si rifugiano emarginati sociali, piante infestanti e si delinque all'ombra di edifici pericolanti il cui crollo potrebbe avvenire in ogni istante. Il terzo paesaggio diviene occasione fertile per poter *unire i puntini* ovvero come suggerisce lo stesso Clement, poter raccordare questi luoghi in figure riconoscibili e progettarle per fargli assumere un ruolo attivo all'interno del territorio in cui si trovano, attraverso quella biodiversità unica nel suo genere che difficilmente è rintracciabile all'interno dell'ambiente vissuto. I vuoti urbani vengono de facto riempiti da chi vi vuole trovare rifugio, luoghi che anno dopo anno vanno aumentando, rendendo necessario l'apertura di un rapporto diretto tra urbano e selvatico, provando anche a sfumarne la rigida linea che ne traccia e marca il confine. Una nuova interfaccia tra artificio e natura è la chiave per accogliere e fare subito rientrare all'interno dei tracciati dell'urbe, i nuovi territori che il terzo paesaggio va disegnando, a maggior ragione in un' epoca in cui le crisi, e le serrande abbassate non fanno altro che aumentare il fenomeno dell'inselvatichimento. Una nuova estetica quindi, che si fa spazio anche nelle ricerche dei fotografi che fino a pochi anni fa mai avrebbero pensato di poter rintracciare categorie come il selvatico e l'incontaminato all'interno del perimetro urbano, come testimoniano le opere *Naturalia I* (2018), *Naturalia II* (2021) e *Naturalia III* (2025) ad opera di *Jonk*[23]. Il fotografo francese vuole far apprezzare la trasformazione di questi luoghi in veri e propri ecosistemi naturali, alberi che sfondano il pavimento e diventano protagonisti dello spazio architettonico in cui si trovano, intere pareti ricoperte d'edera, scalinate che diventano cascate di rampicanti e piccoli arbusti selvatici... Le fotografie vogliono sottolineare nei vari contesti in cui vengono scattate come "*la natura non può essere dominata all'infinito*"[24]. Il fotografo suggerisce come il paradiso non è più quell'eden del giardino delle delizie di fiamminga memoria, bensì un giardino segreto all'interno delle nostre città, nascosto dalle mura che ne preservano l'identità e che lo circondano, riuscendo a captare anche il perturbante, come emerge da ogni scatto delle opere di Jonk.

Il fatto che la fotografia abbia da non molti anni iniziato ad osservare la natura all'interno del contesto urbano è sintomo in una realtà ancora poco esplorata a cui difficilmente si riesce a dare una

21
Friedrich Nietzche nell'opera "La nascita della tragedia (1872)" approfondisce il rapporto tra forma e funzione, visto come impedimento all'evoluzione del concetto di uomo, estendendolo alla dimensione urbana della città ottocentesca.

22
G. Clement, Manifesto del Terzo Paesaggio. Roma: Quodlibet, 2005.

23
Nei lavori del fotografo francese emerge la capacità di restituire allo stesso tempo lo stato di abbandono dei luoghi e parallelamente indicando quale fosse il loro uso nel passato, in un processo di ricostruzione degli usi che emerge con vigore nell'opera Naturalia II, 2020

definizione completa; la qualità dei territori selvatici e la rapida trasformazione a cui vanno incontro, rifiuta l'immortalità proposta dall'ideologia dal modernismo e dalle logiche funzionali che avevano un tempo dato vita a quei luoghi.
Esperienze recenti come il progetto *Detroit DDD* cerca attraverso uno strumento quale il colore, di segnalare le nuove icone del selvatico, che ogni giorno si sta facendo strada tra interi quartieri abbandonati della città del Michigan. Nel periodo che seguiva le grandi chiusure degli stabilimenti automobilistici di industrie come Ford e Chrysler, accendere una luce su questi luoghi oltre che ad essere una critica alla nascita di un "*Paesaggio ingiusto*" [25], serviva a preservare e porre l'attenzione su edifici che altrimenti sarebbero stati raggiunti da una demolizione certa, ripristinando l'agricoltura, in luoghi dove nel tempo sia la biodiversità sia l'affascinante stato di rovina assunto dalle case operaie, erano diventati una cifra del paesaggio urbano.
Partendo da un'azione che sappia catturare l'attenzione dell'americano medio (solitamente alla guida di un veicolo privato) l'atto del ridipingere di arancione le unità abitative abbandonate, in stato di conclamato abbandono e rovina, serve a sviluppare consapevolezza in chi attraversa il territorio trasmettendo attraverso un linguaggio ben codificato, i segnali che questo collettivo di artisti americani ha voluto erigere a futura memoria.

24
Detroit DDD, Objecte Orange. Detroit library, 2017,p.45

Fig. 09
Jonk, Naturalia II, 2018

2.3 **DEMOLIZIONE: UN ATTO DI REDENZIONE**

Nel caso dell'operazione *DDD* appena citata la parola *demolizione* si fa strada assumendo un ruolo di macchina dell'ordine, in grado di ripristinare condizioni antecedenti a quelle che hanno trasformato un intero territorio. Parola che può assumere diversi significati, in grado di trasformare il volto di città intere, come avvenuto nel corso del XIX secolo nella Parigi di Haussmann o pensata per operare in maniera puntuale, per rispondere ad esigenze economiche speculative eliminando vecchie carcasse, per fare posto alla città che cresce, come accade per dead zones precedentemente descritte che incontrano la città Europea che avanza.

La demolizione può essere vista come uno strumento di scelta, e ancor più come uno strumento di progetto?

Ad oggi la si può leggere come parte di un processo più ampio di sopravvivenza naturale delle città, vale a dire un elemento chiave per aggiornarne i codici e permetterne l'evoluzione. La demolizione apre a nuovi scenari, appare dunque come lo spazio delle possibilità in cui il simbolico si sovrappone all'azione fisica. Un'azione che porta inevitabilmente a dover fare delle scelte, in cui si discrimina ciò che resterà da quello che verrà eliminato. Un gesto reso necessario da architetture stanche che non rispondono più alle esigenze del presente, un'operazione talvolta politica come accaduto negli ultimi anni, Italia compresa, in cui l'atto della demolizione fa rima con riscatto, fine di un' era e conseguente presa di distanza, per sancire l'inizio di un futuro più "prospero e roseo". Anche i monumenti sono stati oggetto di dibattito, scaturito da un cambio di significato rispetto alla loro immagine, basti pensare alle numerose statue abbattute del generale *Lee* disseminate per gli Stati Uniti d'America, rimosse nel 2017 e al centro di un movimento di protesta che vedeva nell'abbattimento un modo chiaro per veicolare un messaggio politico. All'opposto va sottolineato come sia relativamente semplice incorrere in una *damnazio memoriae* che utilizzi in maniera sistematica la demolizione come atto distruttivo, per cancellare in maniera strumentale il passato, riscrivendolo completamente.

Uno degli episodi che secondo il teorico e storico dell' architettura Charles Jencks ha segnato uno spartiacque nella storia dell'architettura è la demolizione tramite esplosivi del complesso residenziale di *Pruitt-Igoe* nel 1972, a St. Louis nel Missouri (USA), un evento che a detta di Jencks segna "*il giorno in cui l'architettura moderna è morta*" [26]. Un evento che mette a confronto diretto il principio ordinatore del progetto iniziale, avente l'obiettivo di dare alloggi a un'intera fascia di popolazione che viveva in condizioni precarie, e il caos conseguente all'abbattimento in grado di riprodurre scenari di guerra, ripristinando una condizione antecedente a quella che il progetto aveva indicato come finale. Uscendo dal binomio *costruzione/demolizione* la seguente tesi propone di guardare la relazione non in maniera dicotomica ma quanto più continuativa, come afferma Franco Purini "*la demolizione è un estensione del costruire*[...]" che ha tutte le possibilità di dar vita ad "*un rilevante plusvalore emotivo e soprattutto figurativo*"[27]. Si tratta quindi di usare una *tassonomia della decostruzione*[28] come strumento per *de*-costruire gli edifici e riplasmarli impiegando nuovi strumenti di *ri*-lettura critica degli spazi, intuendone nuovi usi e un nuovo ruolo urbano, attraverso quei 4 modi di abitare le diverse scale di rigenerazione urbana, suggerite dallo stesso Purini. Figure della demolizione in grado di *ri*-significare l'esistente, attraverso operazioni a diversa scala in grado di aprire a nuove possibilità edifici il cui tempo di vita utile sembra esaurito, demolizione come redenzione da un destino certo, quello della *tabula rasa,* che tutto annienta pur di riportare ad una condizione di ideale stato d'origine, senza però essere certi di quale fosse stata la vera condizione di partenza effettiva.

All'opposto lavorando su i rottami, mediante uno studio del processo di rigenerazione utilizzando lo strumento della sottrazione, si possono ripensare i limiti entro cui l'architettura e soprattutto il progetto si muovono, intesi come azioni trasversali in grado di coordinare i diversi attori e gestire imprevisti e cambi di rotta durante l'intera fase di costruzione.

In Italia, la demolizione intesa come pratica progettuale è stata per la prima volta affiancata

25 *C. Jencks, Modern Movements in Architecture, Londra:Anchor Press, 1973, pp. 135-138*

26 *F. Purini., "Demolizioni"(p.18-32). A cura di in Antonino Terranova, Il progetto della sottrazione, Roma: Groma Quaderni, 1997, p.26*

27 *P. Bracchi. Costruire la demolizione. A cura di Guya Grazia Maria Bertelli, Paesaggi Fragili (p. 363–377). Roma: Aracne editrice p. 366.*

al tema della conservazione del patrimonio storico durante il convegno nazionale "*Il progetto della demolizione/La demolizione nel progetto*"[29] (Roma, giugno 1995). Viene cambiato di significato il termine demolizione osservandolo come un atto di sottrazione, parole che presuppongono ambiti di riferimento diversi. Secondo A. Terranova infatti, se la demolizione concerne più ragionamenti e pratiche burocratiche e politiche, la sottrazione suggerisce la strada del progetto come supporto principale sul quale far combaciare, in un secondo momento, tutti gli strumenti conseguentemente necessari. La demolizione va intesa non tanto come una scelta univoca e pregiudizievole ma al contrario come una lunga sfumatura intermedia, che oscilla tra una dichiarata azione dai connotati distruttivi (che conducono verso la *tabula rasa)* e una sottrazione puntuale, che mutua rispetto al progetto specifico e alle motivazioni spaziali. Una sottrazione puntuale in grado di rifarsi ad un piano generale, un processo che W. Benjamin definisce come "*violenza raffinata, per rompere i vincoli, e fare spazio al nuovo*"[30].

Un atto capace di agire in maniera diretta e attiva sulla città, mantenendone vivi i caratteri della memoria senza ricadere nell' *elogio al piccone*[31]

28
Nel 1995 a Roma si tenne il primo convegno che metteva al centro delle indagini il termine demolizione visto come pratica di trasformazione attiva sulla città, i resoconti del convegno furono pubblicati in: Terranova A, "Gli angeli della sottrazione". Acura di A. Terranova, Il progetto della sottrazione, Roms: Groma Quaderni, 1997

29
Walter Benjamin sottolinea le possibilità a cui una demolizione selettiva può portare, nell'opera: "I Passages di Parigi"

30
C. Boito vede nella tabula rasa della città ottocentesca, una via privilegiata per progettare la città del futuro. L'espressione verrà poi ampiamente utilizzata durante il ventennio per gli sventramenti dei centri storici italiani.

Fig. 10
Demolizione del complesso residenziale Pruitt-Igoe, St. Luis, USA, 1972

2.4 **PROGETTARE LA DEMOLIZIONE:** ***TEORIE***

PLAN VOISIN, Parigi, 1925

Le Corbusier

Verranno analizzate ora tre esperienze che utilizzando lo strumento della demolizione con accezioni diverse. Ciò che le accomuna è il fatto di essere progetti mai portati a termine o mai pienamente compiuti. *Tabula rasa, sottrazioni urbane e paesaggi della post-produzione* sono i temi di lettura di tre progetti che hanno saputo reinterpretare intere aree o edifici giunti alla fine del loro ciclo di vita, programmandone la fine e ripensandone i destini.

31
LeCorbusier, Le Plans de Paris, 1956, p.5

"Una distesa impressionante invita, prima di essere ricoperta di costruzioni, a pensare…a tante cose. Questa distesa è lì, è stata creata, è un avvenimento urbanistico" [32]

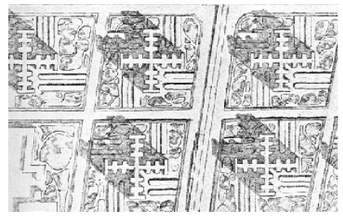
Così Le Corbusier descrive la tabula rasa emersa con la demolizione di un'area periferica di Parigi nel 1925, sottolineando come il poter pensare un progetto in assoluto, in totale autonomia, possa dipendere solo da azioni "*chiarificatrici*" come queste. Il progetto del *Plan Voisin* esemplifica tutto questo, una città ideale resa possibile solo tramite una mediazione che necessariamente deve passare per un processo traumatico che fa della tabula rasa il suo principale strumento. Edifici che ridisegnano un' intera area della capitale francese, in grado di ridare ordine e gerarchia a densità e vuoti che permettono di unire in maniera fluida i diversi spazi. Un progetto che vuole riscrivere completamente in un solo atto un intera porzione di città antica, proponendo il nuovo linguaggio moderno come sola risposta adatta alle esigenze della vita urbana che il XX secolo andava imponendo. Tabula rasa e demolizione distruttiva come mezzo per risolvere e riprogrammare, ripartire da zero come se niente fosse accaduto nel cuore in una delle città più antiche d'Europa. La proposta di Le Corbusier va ad inserirsi in una tradizione di demolizioni pesanti, di ridisegno degli spazi di Parigi.

Come scrive Charles Baudelaire "*la città cambia ancora più velocemente di quanto non muti l'animo umano*"[33], una città il cui il cambiamento si muoveva ben al di sopra della velocità con cui la società cambiava, una tendenza che ad oggi si è completamente ribaltata a favore di una città che dato l'incessante modificarsi di gusti e culture non riesce a tenere il passo con il periodo di transizione in cui ci ritroviamo. Demolizione quindi come strumento attivo di progetto pensato per una città che doveva condizionare chi la abitava a nuovi spazi, anticipando i bisogni e suggerendo stili e modi di vivere. Il *Plan Voisin* è per il padre del modernismo un occasione per continuare la tradizione di sventramenti che "*hanno*

Fig. 11
Modello di presentazione del Plain Voisin, Paris, 1925

32
Anthony Vidler nel capitolo "Paris démoli/Paris futur"(in "The scenes of the street and other essays", 2011) citando Baudelaire, ("Lo Spleen di Parigi", 1855) afferma che la storia di Parigi dal periodo illuminista in poi si può riassumere nelle sue dmolizioni.

I.
Stato di fatto dell'area oggetto della futura Tabula Rasa



II.
Planimetria del Plan Voisin una volta concluso il processo di costruzione ex-novo

Fig. 12
Planimetrie di confronto tra s.f. e s.p.

MISSION GRAND AXE, Parigi, 1991

OMA

trasformato l'antica Lutezia nella moderna Parigi" [34]*.* Azioni necessarie da un lato per tenere alta la capacità adattiva di Parigi per poter rispondere alle nuove esigenze della classe borghese, dall'altra per dare un nuova immagine alla capitale Francese rendendola *de facto* capitale del movimento moderno

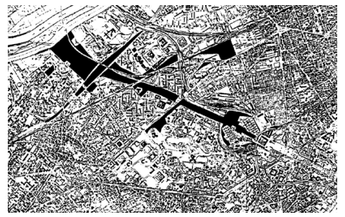
33
F. Chaslin, "Architettura della tabula Rasa, Due conversazioni con Rem Koolhaas, Milano:Mondadori, 2003, p. 55

"È la strana contraddizione che sta al centro della vocazione dell'architetto: bisogna interessarsi completamente all'esistente, e ciò non di meno bisogna essere capaci di emanciparsene, di ignorarlo o, diciamo, di rimpiazzarlo" [34]

Così Rem Koolhaas descrive agli inizi degli anni 90 la proposta progettuale "*Mission Grand Axe"* per il nuovo masterplan alle spalle del *Grand Arche de la Défense* a Parigi, un progetto che riprende l'esperienza fatta con O. Ungers a Berlino. Approfondendo e interrogandosi sul quale sia la strada per lavorare su un progetto di transizione ,in cui la demolizione diventi uno strumento di "costruzione" fondamentale, Koolhaas riprende l'analogia degli *arcipelaghi* (elementi plurali) e del *mare* (elemento singolare) già proposto nel piano per Berlino, applicando l'etichetta di *Plankton* a tutti quei corpi architettonici che saturavano l'area alle spalle del *Grand Arche.* Un progetto di demolizione programmata o come poi verrà ribattezzata in S,M,L,XL: *Tabula Rasa Revisited* [35] *.Questa* sarà la strategia proposta per demolire corpi architettonici non memorabili e tecnicamente stanchi, a favore di edifici che rientrassero in un disegno più ampio (quello della scacchiera di Manhattan) e tipologicamente più raffinati e articolati nella loro disposizione spaziale. Partendo dunque dal capire quali fossero gli elementi da preservare, Koolhaas perimetra i pieni degli *arcipelaghi* definendone i confini rispetto al vuoto della marea nera, che circonderà il paesaggio della futura *Dèfense.*

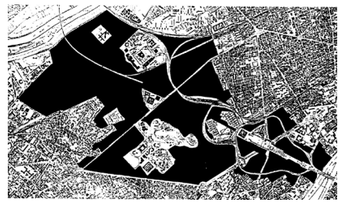
Fig. 13
Modello del progetto "Mission Grand Axe", OMA, 1991

34
R.Koolhaas, B. Mau, S,M,L,XL. New York: Monacelli press, 1997,cap. 12

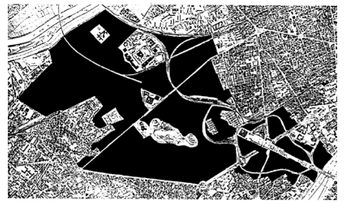


I.
1° - 8° anno

II.
9° - 15° anno



III.
16° - 25° anno



IV.
26° - 30° anno

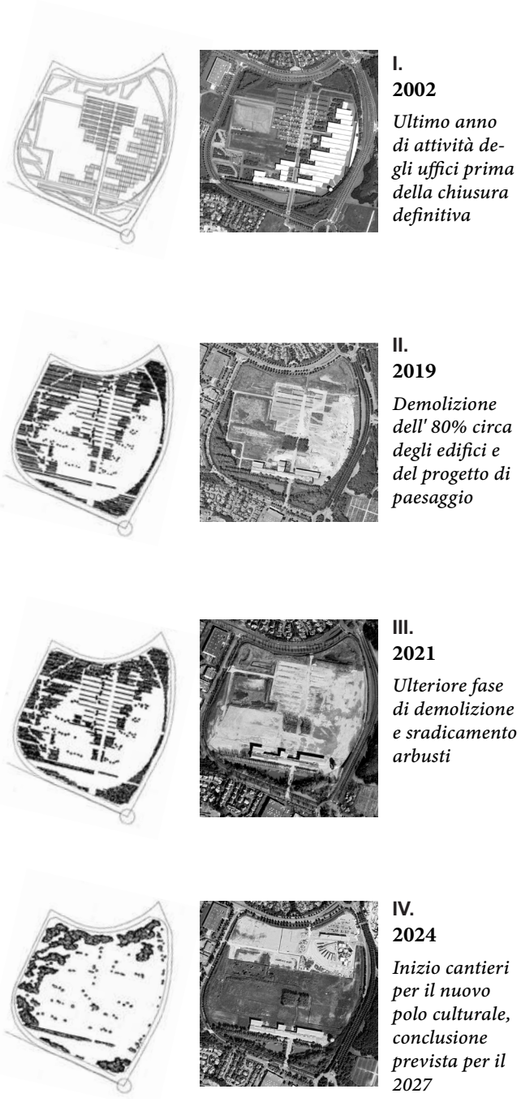
Fig. 14
"Processus de liberation de 30 ans", OMA, 1991

USINE THOMSON, Guyancourt, Francia, 1989-1992

M. Desvigne + C. Dalnoky

Nel terzo ed ultimo caso la demolizione assume connotati diversi dalle precedenti descritte, si tratta del caso delle officine Thomson nel comune di Guyancourt a sud-ovest di Parigi.
Il progetto di paesaggio si inserisce in un area di produzione industriale attorno ad un edificio realizzato nei primi anni '90 dagli studi di Renzo Piano e Ove Arup, chiamati in breve tempo a progettare delle aree coperte per la produzione di attrezzature in acciaio. Lo studio MDP Desvigne e Dalnoky viene chiamato a realizzare il progetto delle aree esterne, spazi aperti che potessero offrire zone d'ombra a gran parte del lotto, aree per lo stoccaggio e raccolta delle acque piovane ma soprattutto un progetto di paesaggio che potesse ricucire in futuro il lotto al contesto circostante, e soprattutto che potesse fondersi a pieno con il progetto di architettura e preservarne la memoria una volta demolito. Va sottolineato come non sia più il fatto costruito ad occupare la scena della dicotomia costruzione/demolizione, ma sia invece il paesaggio l'elemento in grado di trasformare l'area e prepararla ad un suo eventuale ripensamento. La demolizione delle fabbriche Thomson nel 2018 come già previsto sin dall' inizio, non ha risparmiato il progetto di Paesaggio di Desvigne e Dalnoky, lasciando sul campo solo un lacerto delle aree coperte progettate da Piano e Arup. Il progetto degli architetti francesi nelle sue ambizioni doveva diventare un nuovo palinsesto su cui ripensare i lotti limitrofi scrivendo una nuova sintassi per i piani di sviluppo futuri. Nel caso specifico di tabula rasa non si può parlare (fig. 16) ma bensì di una demolizione piuttosto pesante che cancellando buona parte del progetto originale ne ha cambiato i connotati ed i fini. Ad oggi è in corso il cantiere per la realizzazione di un centro culturale congiunto ad un progetto di Paesaggio, che se dovesse essere approvato in via definitiva tradirebbe quanto fatto da Desvigne e Dalnoky.

Fig. 15
MDP + Dalnoky, Progetto di paesaggio, uffici Thomson, Gyancourt, 1989-1992



I.
2002
Ultimo anno di attività degli uffici prima della chiusura definitiva

II.
2019
Demolizione dell' 80% circa degli edifici e del progetto di paesaggio

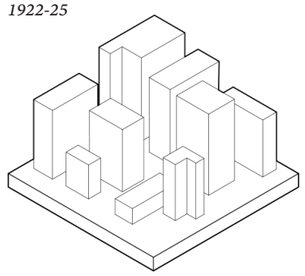
III.
2021
Ulteriore fase di demolizione e sradicamento arbusti

IV.
2024
Inizio cantieri per il nuovo polo culturale, conclusione prevista per il 2027

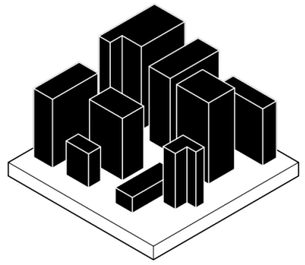
Fig. 16
Foto aeree e diagrammi progettuali dello studio MDV che ritraggono dal 2002 al 2024 le diverse fasi di demolizione e costruzione

Tabula Rasa

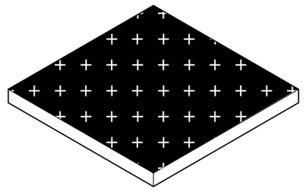
Le Corbusier
1922-25



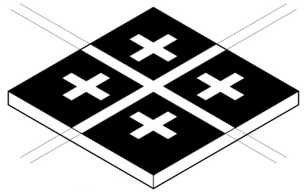
I *Stato di fatto*



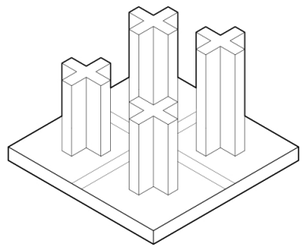
II *Fase di demolizione*



III *Tabula rasa e vuoto*



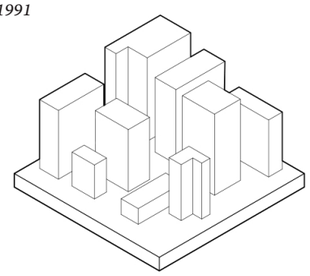
IV *Progetto dei vuoti*



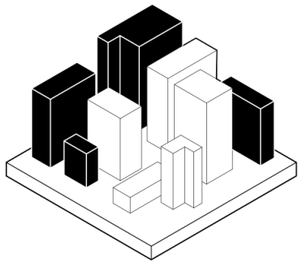
V *Stato di progetto*

Demolizione programmata

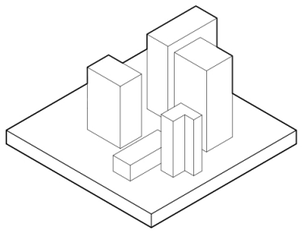
OMA
1991



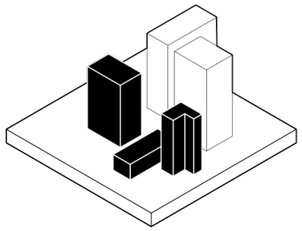
I *Stato di fatto*



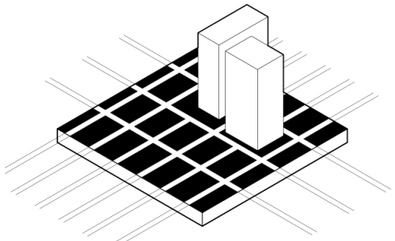
II *Prima fase di demolizione*



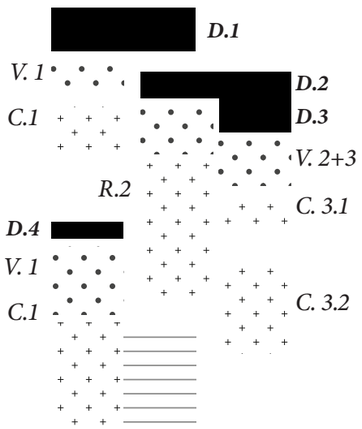
III *Nuovi vuoti urbani*



IV *Seconda fase di demolizione*

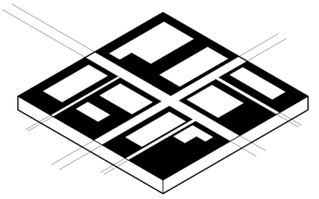


V *Stato di progetto urbano*

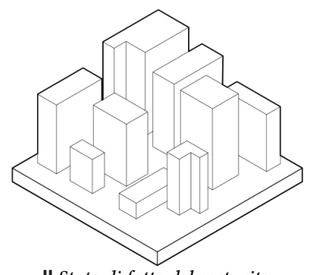


Erosione

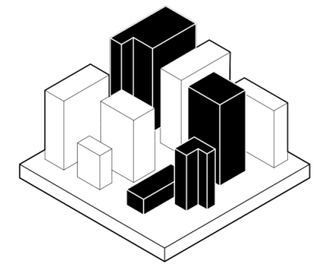
M. Desvigne + C. Dalnoky
1989-92



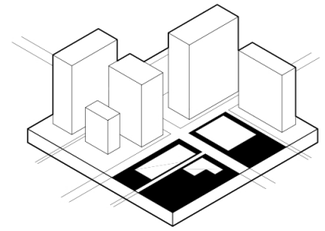
I *Stato di fatto dei vuoti*



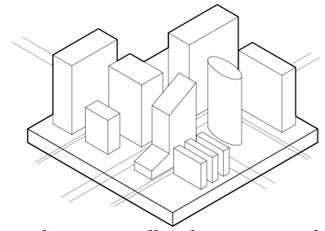
II *Stato di fatto del costruito*



III *Fase di demolizione*



IV *Progetto dei nuovi vuoti*



V *Stato di progetto sulla relazione vuoto-demolito*

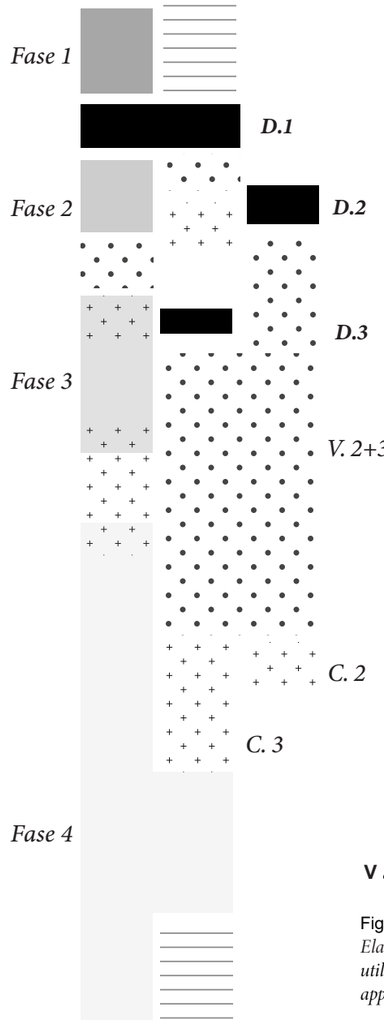


Fig. 17
Elaborazione e disegno dell'autore. Schemi di processo ideali utilizzando il modus-operandi analizzato nei 3 casi studio, applicati trasformando un qualasiasi isolato urbano.

2.5 **PROGETTARE LA DEMOLIZIONE:** ***PROCESSI***

Le 3 esperienze raccontate precedentemente hanno scritto pagine importanti della storia di questa disciplina, ciò che va sottolineato è che si tratta pur sempre di architetture di carta, o di progetti non pienamente compiuti.
Di seguito verranno analizzati due modi di impiegare la demolizione e nello specifico lo strumento della tabula rasa come grado zero, per ridisegnare interi areali di città, nel caso specifico Lilla e Torino.
Il punto chiave di queste riletture a distanza di anni dal loro "*completamento*", non è tanto quello di raccontare la vicenda in sè, ne tantomeno analizzare tecnicamente come la demolizione è intervenuta sull'esistente, ma sottolineare come progetti dalle così ampie vedute e scale di intervento, (descritti poc'anzi nel paragrafo 2.4) una volta collegati a strumenti urbanistici volti a trasformare la città, siano costantemente rimessi in discussione da numerosi e imprevedibili fattori, in contrasto con i preannunciati *goals*. Ciò che ne viene minato alla base è soprattutto il processo trasformativo, strutturato sin dalle prime fasi per raggiungere l'obiettivo desiderato che il progetto urbanistico-architettonico si è posto.
Processo è dunque la parola chiave per rileggere queste trasformazioni, in un periodo storico come quello degli anni '90 dominato in parte dalla crisi industriale, sviluppatasi principalmente nella decade precedente, e in parte da un favorevole contesto economico e soprattutto politico. In questi anni sono state avanzate importanti iniziative pubbliche volte a ridisegnare il futuro delle grandi città Europee, per prepararle alle imminenti sfide del nuovo millennio, lontano dall'industria come unico e solo epicentro economico-culturale. Interventi che al giorno d'oggi (2025) non sarebbero più pensabili, a causa dell'instabilità geo-politica, economica e degli annessi fattori che potrebbero bloccare all'improvviso l'iter processuale:
"[...] *I progetti producono effetti diversi da quelli che i loro estensori e committenti avevano previsto*"[36]. Queste deviazioni o "*effetti di retroazione*" saranno l'oggetto delle 2 analisi processuali retrospettive.

35
Armando A., "Four diagrams and the architecture of the effects", in Watersheds: A narrative of Urban Recycling (p. 34-50), Frassoldati F., Federighi V, Berta M., 2014 p.7

Fig. 18
Gill Clement, Parc Matiss, progetto realizzato all'interno del masterplan di Euralille, Lilla, 2004

EURALILLE, Lilla, FR

Sul finire degli anni '80 la consapevolezza che l'idea di stato nazione avrebbe ceduto il passo all'idea di Europa come network di nazioni era evidente. La città francese di Lilla in quel periodo stava affrontando un periodo di crisi del settore estrattivo e manifatturiero come molte città del vecchio continente, e guardava allo sviluppo della rete ferroviaria e alla costruzione dell'Eurotunnel con grande fiducia. A seguito di numerosi chiusure e conseguenti smantellamenti delle realtà produttive il comune nella figura del primo cittadino Pierre Mauroy, promosse un piano strategico per studiare possibili scenari di sviluppo per l'area adiacente alla stazione ferroviaria della città. Come di prassi negli anni '90 in Francia, il settore privato aveva piena liberta secondo una visione di *flexibility and efficiency*[37]. La parte di consulenza e sviluppo del piano economico fu assegnata dunque ad un gruppo di investimenti privato il quale senza indire gare d'appalto o concorsi, assunse *OMA* come coordinatore del progetto, facendo del Non Planning la strategia principale per lasciare spazio allo sviluppo spontaneo, demandando al capitale privato l'unico modo con cui muovere in avanti il processo incrementale. Il piano fu consegnato nel 1990. L'esito ha portato ad una "*city in the city*" [38] che nel suo iter processuale ha subito diversi "*effetti di retroazione*" che hanno portato lo stesso Koolhaas a definire il progetto "un eccentrica parentesi"[39] per citarne alcuni, (per l'analisi completa vedi fig.19):
il mancato mix funzionale data della mancanza di investitori nel settore residenziale a causa della crisi del mercato immobiliare del 1995 o i diversi comitati che hanno osteggiato a lungo l'edificazione delle torri, che hanno portato poi al progetto del Parc-Matisse. Ad oggi Euralille non è pienamente compiuto, si trova in una fase di revisione da parte dell'amministrazione locale, la quale sta riorganizzando i numerosi vuoti e spazi costruiti oggi abbandonati e in cerca d'autore

36
Concetti chiave che vengono illustrati nell'articolo "Lille Europe: A Success Story?" (Mig de Jong, Delft University of Technology, 2024) dimostrando il fallimento di voler trasformare Lilla in un hub del trasporto intermodale continentale

37
Valèry Dideion,Euralill: The Deconstruction of European city. Log 39 (p.119-135), Meredith, Moss. p.129

38
Ibid. 38, p.132

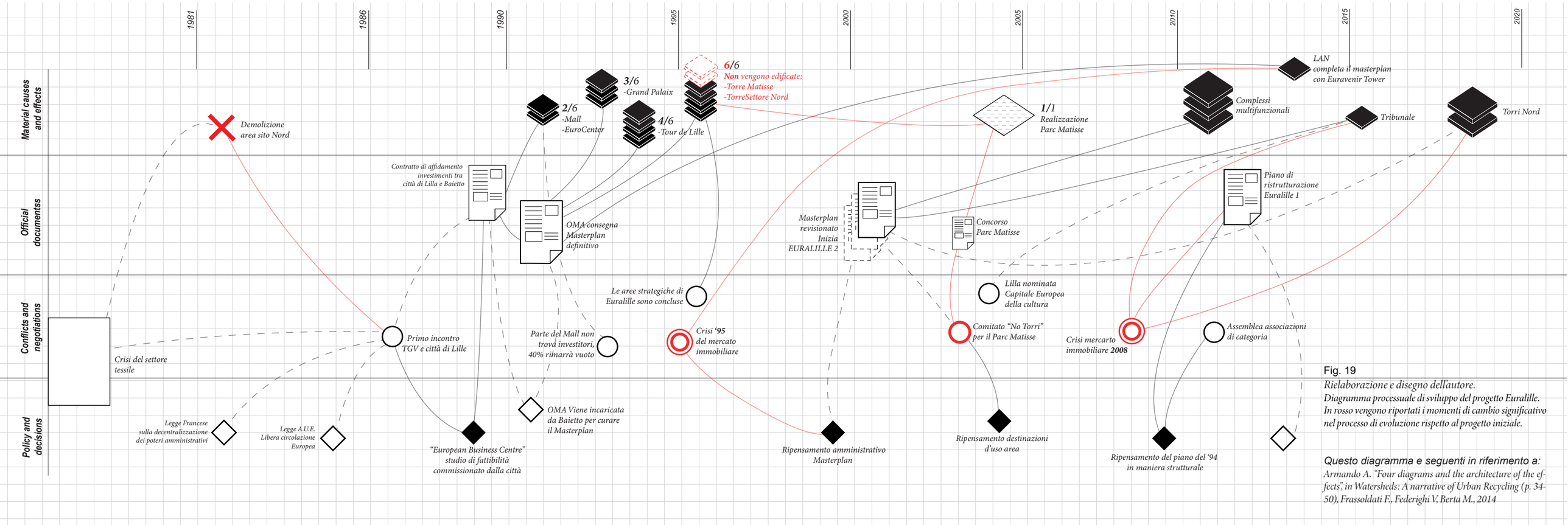


Fig. 19
Rielaborazione e disegno dell'autore.
Diagramma processuale di sviluppo del progetto Euralille.
In rosso vengono riportati i momenti di cambio significativo nel processo di evoluzione rispetto al progetto iniziale.

Questo diagramma e seguenti in riferimento a:
Armando A. "Four diagrams and the architecture of the effects", in Watersheds: A narrative of Urban Recycling (p. 34-50), Frassoldati F., Federighi V, Berta M., 2014

SPINA 2, Torino, IT

Torino, fine anni '80, le chiusure di piccole e grandi aziende sono all'ordine del giorno, le proteste operaie si alternano a momenti di tregua per l'accordo tanto sperato, promosso da parte dei sindacati. Una locomotiva economica, quella torinese, che sta rallentando in cerca di una nuova identità, un nuovo futuro da inseguire. Queste sono le condizioni in cui verrà steso il nuovo PRG firmato da Vittorio Gregotti e Augusto Cagnardi concluso e consegnato alla città nel 1995.
Il piano concluso a seguito di numerose revisioni e confronti tra diversi esperti, non solo dell'ambito urbanistico-architettonico, ha puntato sullo sviluppo del sistema delle Spine centrali tutta la sua capacità trasformativa, ripartendo dal vuoto e dalla demolizione come strumento in grado di ridisegnare da zero una nuova parte di città. Spina 2 è l'oggetto dell'analisi processuale che di seguito verrà sviscerata, soffermandosi sui momenti chiave che hanno portato ad un cambio di rotta significativo, rispetto a quanto ipotizzato dal PRG '95. Un "*progetto della giustapposizione*"[39] in cui molti fattori apparentemente insignificanti hanno preso vigore, sino a modificare non solo da un punto di vista compositivo, ma rimettendone in discussione i principi che hanno animato l'intero piano.
25 Maggio 1996, Cattedrale delle Officine Grandi Riparazioni (OGR), una mostra temporanea promossa da un collettivo di neo-laureati attivi nella fase di restituzione digitale del PRG, organizzano una mostra di un giorno all'interno del complesso industriale che contro ogni pronostico attira oltre 10000 persone[40], per celebrare il funerale dell'edificio.
Il gesto è potente, provocatorio: dimostrare il valore e la grande qualità di uno spazio che non può e non deve subire la tabula rasa. Il comune di Torino assieme al gruppo RFI comprende le richieste e l'ipotesi di ridefinire il destino di questo luogo; subito dopo essere stato vincolato sarà interamente conservato, restaurato dalla fondazione CRT e riconsegnato alla città nel 2017.
Nel '97, in seguito alla mostra del collettivo "città svelata" e al successo ottenuto, si rimette in discussione ogni relitto che lo sviluppo del masterplan incontrerà

39
A. de Rossi, La costruzione di Spina 2. Dalla cittadella dei servizi alla cittadella della conoscenza. A cura di V. Neirotti, Torino: Tredici anni di attuazione del PRG (p. 145–157). USPI, p. 152.

40
L'evento fu filmato ("OGR Zona Gialla", Regia di L. Lionello A. Tannoia, 1996) e fatto girare per tutta la città al fine di far conoscere la vicenda delle OGR.

Fig. 20 - *Mostra temporanea "Abitare le OGR", Collettivo "Città Svelata", Cattedrale OGR, Torino, 25 Maggio 1996*

Nel 2001 a seguito della vittoria del concorso per il nuovo centro congressi e Teatro da parte dello studio Bellini, dovevano prendere il via i cantieri per la realizzazione dell'opera, procedendo alla demolizione totale della fabbrica Nebiolo-Westinghouse, ad oggi ancora esistente e nel 2021 oggetti di conservazione e restauro per la realizzazione della nuova biblioteca.
Incidenti di percorso, imprevisti, tante sono le definizioni che potremmo dare ad accadimenti che segnano un punto di svolta nel processo di sviluppo del PRG. Ogni parte del programma che a monte doveva seguire un iter ben definito per raggiungere il risultato finale, sembra ora perdere di forza, rimanere in balia delle costanti e numerose modifiche. Episodi come la tutela delle vecchie carceri, destinate alla tabula rasa, il mantenimento del vecchio fabbricato viaggiatori di Porta Susa, la valorizzazione da parte del Politecnico di Torino delle officine e tornerie nel piano di sviluppo della cittadella, sono episodi che, guardati nel loro assieme, tradiscono il piano da cui tutto è partito, allo stesso tempo però lo aggiornano, con una sensibilità e una rivalutazione di un passato industriale che vale la pena mantenere, per essere raccontato ritornando al centro delle vicende urbane, in una veste completamente inedita. A seguito dello studio e restituzione (Fig.21) del processo di attuazione del PRG nell'area di Spina 2, la domanda che emerge è la seguente: Può dirsi concluso e raggiunto l'obiettivo iniziale? Alla seguente domanda è difficile tutt'ora rispondere, anche per il fatto che diverse aree sono ancora in uno stato di attesa, ricordiamo il progetto per la nuova torre di Ferrovie dello stato davanti alla nuova stazione di Porta Susa, ad oggi non realizzata, il centro congressi e ipermercato nell'area dei giardini delle Carceri Nuove. Una vicenda che ancora ci racconta da vicino l'impossibilità di avere una relazione diretta tra causa ed effetto nel processo attuativo

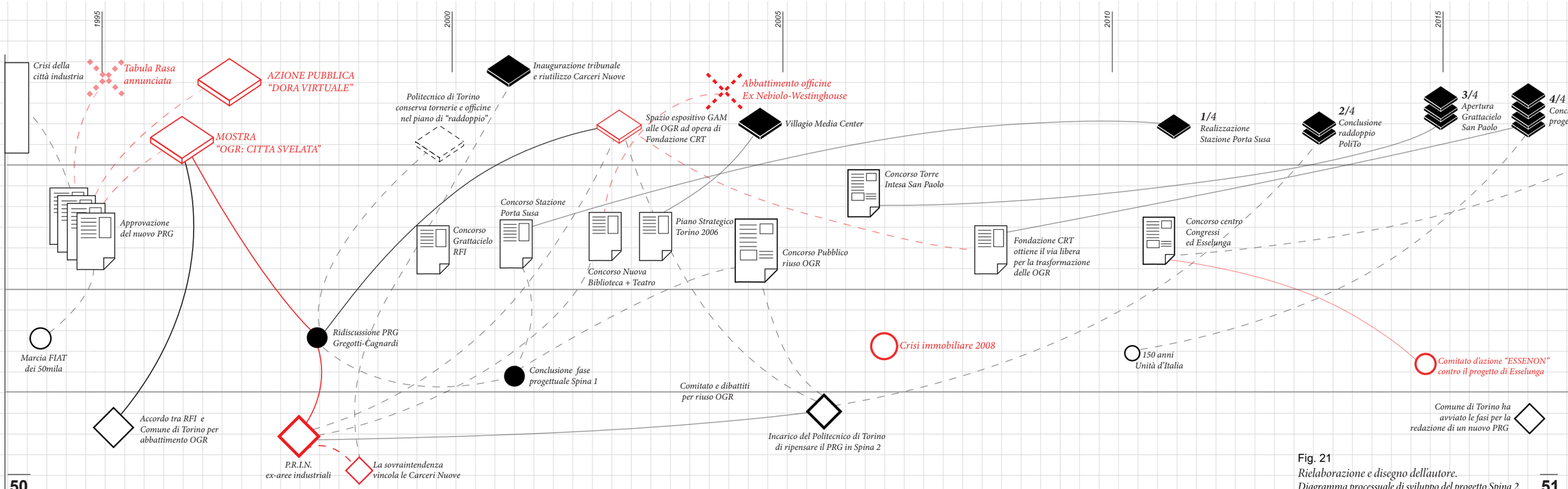


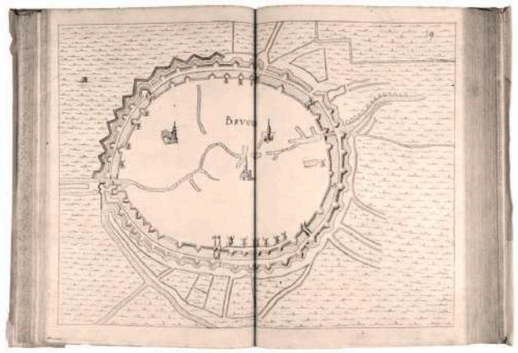
Fig. 21
Rielaborazione e disegno dellautore.
Diagramma processuale di sviluppo del progetto Spina 2.
In rosso vengono riportati i momenti di cambio significativo nel processo di evoluzione rispetto al progetto iniziale.

02

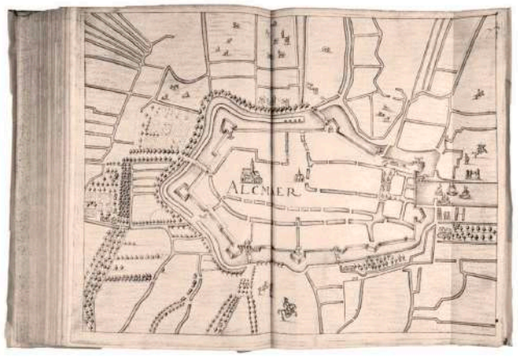
MEMORABILIA

Fig. 22 - *Jhoan Bleau, Mappa della città di Gand, 1649*

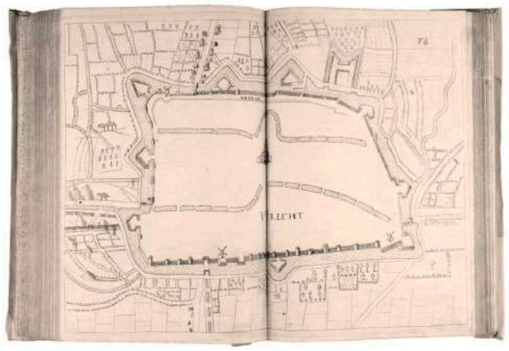
Gand
XVII sec.



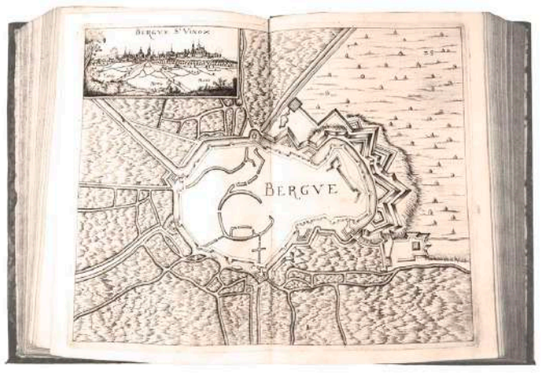
Bruges
XVII sec.



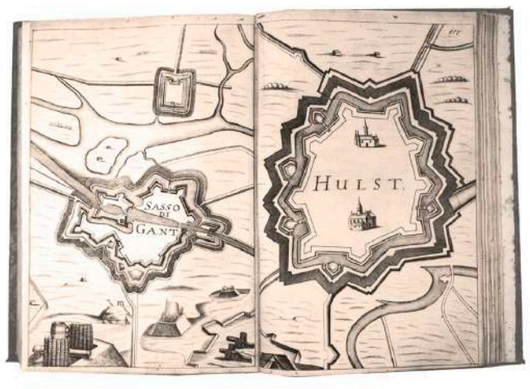
Alkmaar
XVII sec.



Utrecht
XVII sec.



Bergues
XVII sec.



Hulst
XVII sec.

Fig. 23
"Teatro del Belgio ò sia Descritione delle diecisette provincie del medesimo; con le piante delle città, e fortezze principali", Galeazzo Gualdo Priorato, 1673, Vienna

GAND

1.1 GAND TRA MEDIOEVO ED EPOCA MODERNA: DEMOLIZIONI E DEMONI

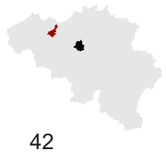
Con i suoi 1400 anni di storia Gand (in fiammingo Gent), capitale e cuore economico della regione delle Fiandre[42], si presenta tutt'ora come una città portuale, ancorata nella sua immagine medievale che si è riusciti a preservare e valorizzare sotto molti aspetti. La città oggetto della seguente tesi verrà ora raccontata nei momenti salienti della sua storia, secondo una lettura che ne evidenzi i punti di rottura e collasso che hanno condotto a cambiamenti significativi, nella sua struttura e nella sua configurazione socio-economica.

Città che nel XIV secolo come numero di abitanti ed estensione era seconda solo a Parigi[43], città-mercato prediletta per scambi e soste verso la Francia o Inghilterra, Stati con il quale Gand avrà un rapporto tormentato, talvolta di sudditanza, talvolta di scontro.

Qui nacque uno degli imperatori più noti della storia del vecchio continente: Carlo V d'Asburgo; contribuì in maniera significativa a forgiare l'immagine di quella città che tutt'oggi vediamo. Il primo atto che fa entrare l'imperatore sul cui regno "*Non tramontava mai il sole*" nella storia della città fiamminga è la demolizione dell'abbazia di San Bavone, luogo chiave per comprendere la nascita della città.

L'impianto abbaziale è ad oggi considerato il primo nucleo insediativo costruito per sfuggire alle invasioni vichinghe del VII secolo d.C., la costruzione rientrava in un progetto ben più ampio, promosso del suo fondatore San Amando, il quale fondò più di 100 monasteri in tutta Europa, dedicando la propria vita a l'evangelizzazione di territori suburbani. I luoghi scelti per la fondazione di nuove abbazie, solitamente zone protette e ben servite da corsi d'acqua, erano in grado di attirare numerosi contadini che di lì a poco avrebbero dato vita all'attuale città. Già dai primi anni si delinea un'economia di scala fondata sull'energia che l'acqua sapeva imprimere ai numerosi mulini che abitavano la regione, permettendo di far funzionare le macchine per la lavorazione della lana. Esattamente nel punto di confluenza dei fiumi Lys e Schelda fu fondato il monastero di San Bavone, in un territorio prevalentemente paludoso, inospitale e dominato dalla selva ma ricco d'acqua, elemento

41
Gand si trova a Nord-Ovest rispetto alla capitale Bruxelles, ed è capoluogo della regione delle Fiandre, nella mappa del Belgio sottostante, in Rosso la città fiamminga, in nero la capitale Bruxelles



42
60000 abitanti, alla metà del XV secolo, ben oltre Colonia, Mosca e Londra, solo Parigi ne contava di più. M. Boone, G. Deneckere, Ghent: City of all time. Anversa: Mercatorfonds, 2010

Mappare la demolizione

Complesso di San Pietro

D: XVIII sec
R: XIX sec

Beffroi

D: XIX sec
R: XX sec

Chiesa di San Jacob

D: XIV sec
R: XV sec

Rabot

D: XVI sec
R: XVI sec

Porta Daziaria Sud

D: XVIII sec

Porta Daziaria Est

D: XVI sec
R: XV II sec

Porta Sud-Ovest

D: XVIII sec

Complesso monasteriale di San Bavone

D: XVI sec

Porta "Dampoort"

D: XVI Isec

Porta Sud-Est

D: XIX sec

Demolizioni Totali

Ricostruzioni Filologiche

La seguente rielaborazione ha lo scopo di mostrare Gand prima delle demolizioni promosse da Carlo V d' Asburgo, segnalando gli edifici chiave che dal 1534 ad oggi sono stati ricostruiti per intero e che ancora caratterizzano il profilo della città, o demoliti in via definitiva.

Fig. 24 - *Autore sconosciuto, Vista a volo d'uccello di Gand, 1534*

Rielaborazione dell'autore sule seguentimostre e informazioni:
"The panoramic view of Ghent", 1534 (STAM)
"Anciennes Fortifications de Gand" , raccolta 1886 (Uni. Gent)

chiave per l'irrigazione dei terreni e soprattutto per la costruzione di canali di difesa e trasporto. Ciononostante vi furono a più riprese saccheggiamenti e razzie da parte dei popoli Vichinghi, i quali distrussero più volte l'abbazia costringendo i monaci a trasferirsi nella lontana ma sicura città di Laon. Le incursioni subirono una battuta d'arresto con l'erezione della fortezza su cui tutt'ora sorge il castello dei Conti di Fiandra. Un edificio in grado di proteggere non solo l'Abbazia ma di permettere l'espansione dei primi villaggi contadini, nati per aiutare i monaci nelle attività agricole e di bonifica dell'area. Una *città - isola* autosufficiente è la prima immagine che fa entrare Gand nella storia medievale. Mura, confini spessi, e vuoti accompagneranno sempre, come molte altre città Europee, il disegno dell'espansione urbana; i primi villaggi nati a ridosso dell'Abbazia verranno poi inglobati attorno alla nuova cerchia di mura bastionate erette in diversi secoli.

Lo strumento che ha permesso in poco tempo di modificare e articolare la *forma urbis* è la demolizione, parola chiave che permette di raccontare come in maniera dicotomica l'espansione della città e la sua ricchezza abbiano subito contemporaneamente una grande accelerazione prima e una grande battuta d'arresto poi.

Colpire e radere al suolo luoghi chiave in cui un' intera comunità si identifica, porta sempre alla fine di un periodo storico, lasciando una cicatrice che solo il tempo potrà rimarginare; una città che perde il suo *fatto urbano* attorno al quale è cresciuta, deve essere in grado di ripensare la sua morfologia, contemplando o riprogettando quel vuoto. A Gand questo evento fu in grado di unire le diverse famiglie che governavano e amministravano la città, accomunate da una minaccia, un nemico comune, che paradossalmente è stato il cittadino più illustre al quale la città ha dato i Natali e da cui pochi anni dopo era stato allontanato[44].
Carlo V d'Asburgo nel 1540 decide di radere al suolo mediante una tabula rasa, l'intera Abbazia di San Bavone a Est della città, l'azione fu resa necessaria per le continue rivolte da parte della

43
G. Parker, L'imperatore. Vita di Carlo V. Londra: Hoepli, 2021, p. 165

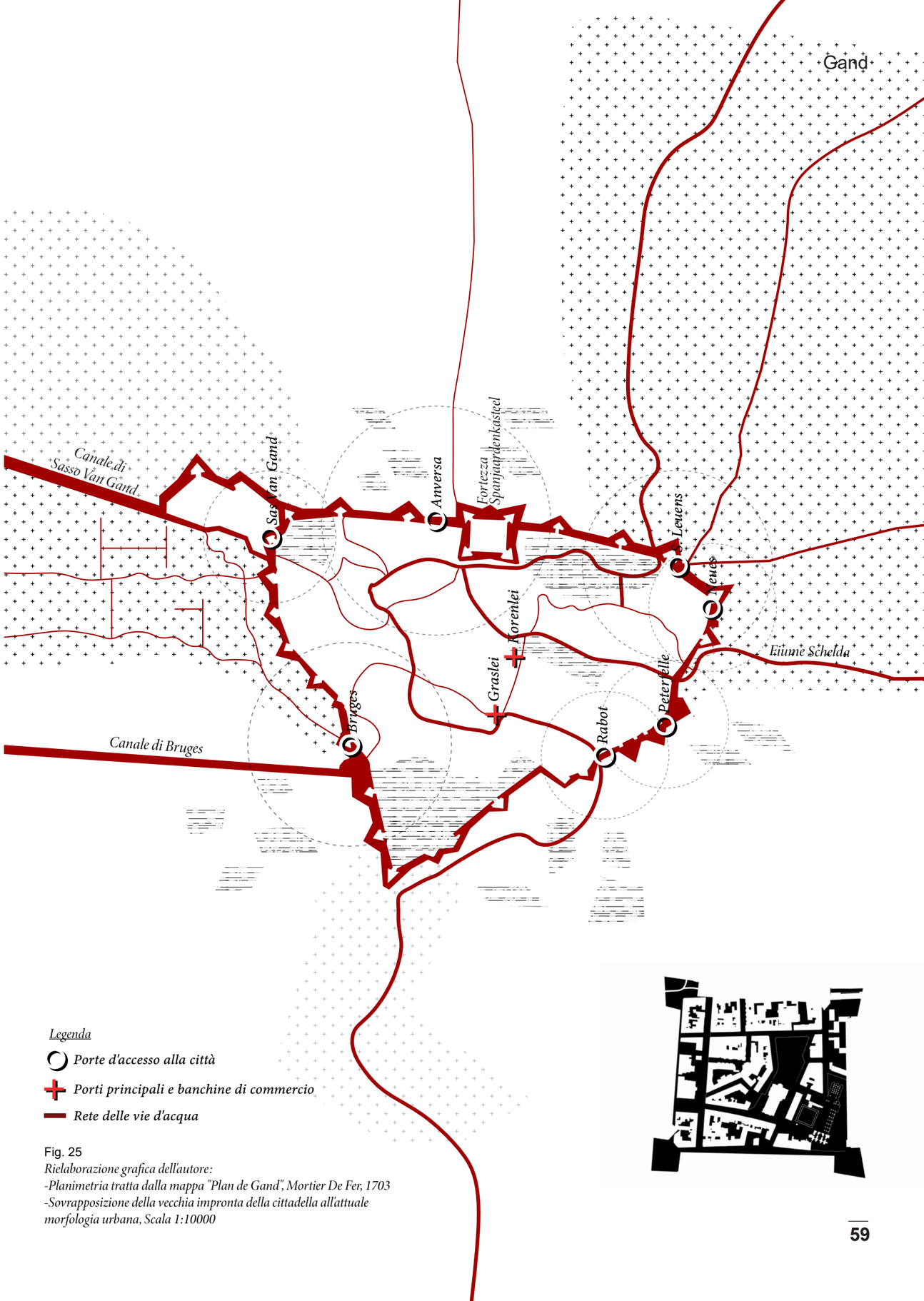


Fig. 25
Rielaborazione grafica dell'autore:
-Planimetria tratta dalla mappa "Plan de Gand", Mortier De Fer, 1703
-Sovrapposizione della vecchia impronta della cittadella all'attuale morfologia urbana, Scala 1:10000

popolazione infastidite dalle alte imposte del governo Asburgico, la risposta non si fece attendere da parte dell'imperatore, un gesto politico in grado di far capire che il luogo in cui tutto era nato ora non esisteva più, e che non ci poteva essere luogo sacro in grado di resistere alla potenza demolitrice dell'impero. La città aveva perso il suo punto di riferimento urbano e soprattutto spirituale, segnando l'inizio di un periodo di declino che durerà sino all'avvento della rivoluzione industriale. Una *tabula rasa* a cui si andrà a sovrascrivere una nuova storia e un nuovo edificio di uso e tipologia opposta alla precedente: lo *Spanjaardenkasteel,* una *Fortezza di Coercizione* fortificata e armata con cannoni a diversa gittata per piegare la regina delle Fiandre. L'epilogo si concluse con un atto che ferì nell'orgoglio i cittadini, umiliati pubblicamente attraverso la rimozione della *Klokke Roeland*, campana simbolo dell'indipendenza della città che da secoli risuonava dall'alto della torre cittadina del Belfort. La città perse il suo libero accesso al mare e la popolazione nell'arco di mezzo secolo iniziò a dimezzarsi ,causando un periodo di stagnazione economica che durerà sino alla seconda metà del XVIII secolo. Un periodo in cui si susseguirono a più riprese battaglie di conquista, passaggi di mano tra Francia Spagna e Paesi Bassi, occupazioni puntualmente contestate dalla popolazione cittadina attraverso rivolte e tumulti, soppressi il più delle volte nel sangue. La città si riprese solo con la resa e la crisi del governo Asburgico, dichiarandosi regione autonoma e avviando un nuovo periodo di ripresa economica, attraverso la rivoluzione industriale. Sotto il dominio Napoleonico numerosi monasteri e conventi furono destituiti e utilizzati per altri fini. In quegli anni a Gand divenne proprietario del monastero certosino di *Fratersplain*[45] Lieven Bauwens, pioniere dell'industria tessile che portò a Gand (e per la prima volta nel continente europeo) la prima macchina a filatura automatica, facendo diventare la città capofila nell'industria laniera. Sebbene si tratti di uno degli episodi di spionaggio industriali più eclatanti della storia recente, permise alla città di lasciarsi alle spalle la stagnazione economica diventando un punto di riferimento commerciale di primo livello.

44
Monastero che tra i primi a Gand fu requisito dal governo di Napoleone e messo a disposizione della neo-nata borghesia laniera, di cui Bauwens era il principale rappresentante

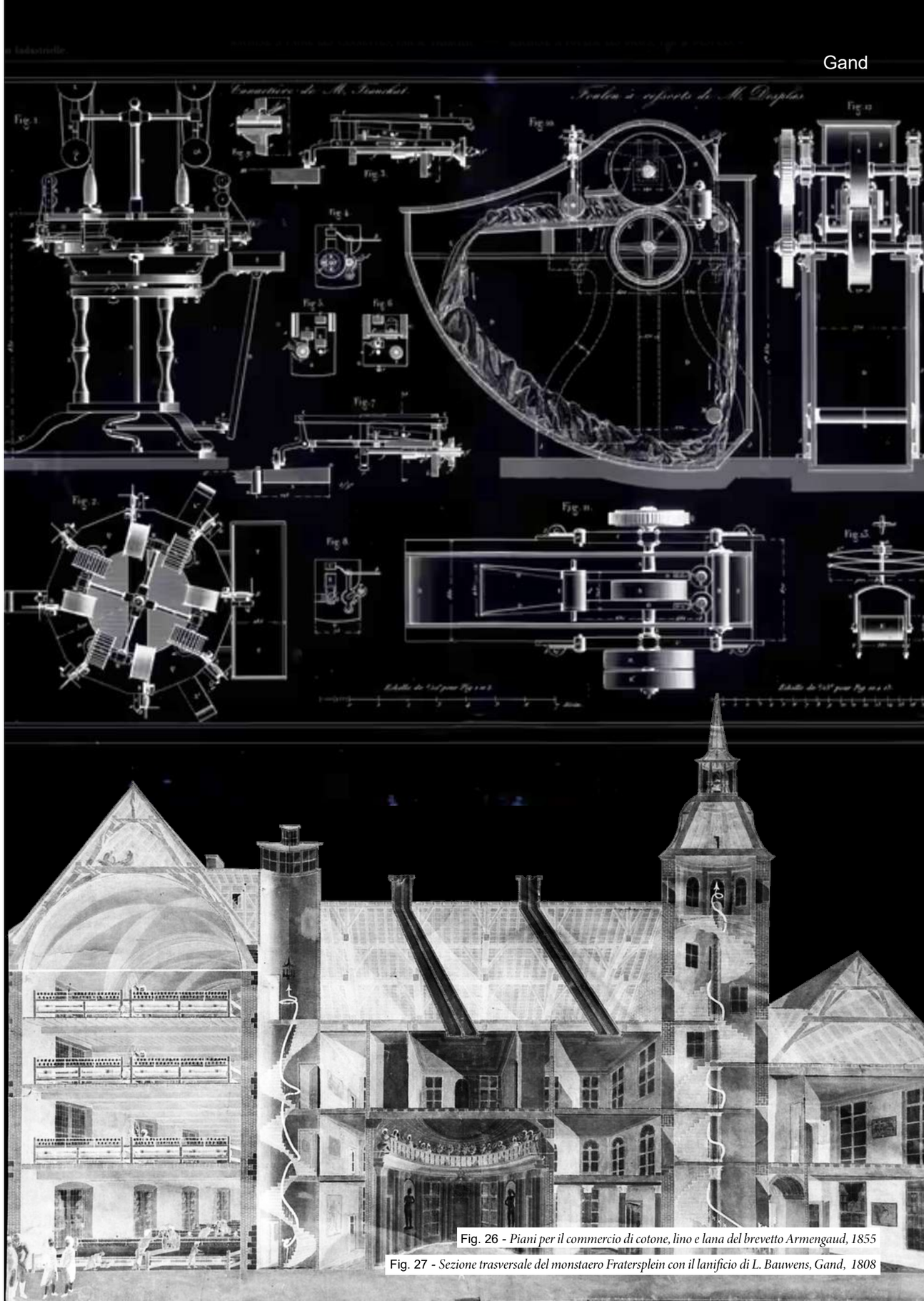


Fig. 26 - *Piani per il commercio di cotone, lino e lana del brevetto Armengaud, 1855*

Fig. 27 - *Sezione trasversale del monstaero Fratersplein con il lanificio di L. Bauwens, Gand, 1808*

1.2 **GAND TRA '800 e '900: INFRASTRUTTURE E NUOVI CONFINI**

Come riportano le cronache di inizio XIX secolo[46], interi complessi monastici furono riconvertiti in filande e riplasmati nelle loro configurazioni spaziali, interi refettori suddivisi da piani ammezzati per ospitare le macchine di filatura della lana, torri campanarie utilizzate come collegamenti verticali con i piani ammezzati, persino il Castello dei conti di Fiandra per circa mezzo secolo venne trasformato in una filanda. Così Gand compie il suo primo vero passo verso un processo di industrializzazione, che a macchia d'olio coinvolgerà tutta la città.

Uno degli eventi che cambierà e segnerà il passaggio della città ad una vocazione produttivo-commerciale è la costruzione del canale Gand-Terneuzen scavato tra il 1823 e 1827[47].
Prima della sua conclusione il collegamento al mare del nord avveniva mediante molteplici passaggi, attraverso il paese di Sas-Van Gand per poi immettersi nella Schelda. Dato però l'impossibilità di navigare il fiume nei mesi estivi è stato necessari ha progettare un nuovo canale che permettesse alle navi di raggiungere l'attuale area di *Hendelsdok* (Dokken), un opera che ha impegnato oltre 80000 operai in un canale largo 210 metri e lungo 32km, concluso e finanziato in larga parte dal governo dei Paesi Bassi per dare un collegamento diretto alla Città fiamminga. Se il nuovo canale aveva permesso la creazione di un asse infrastrutturato e industriale diffuso, i porti storici della città quali *Graslei* e il *Korenlei* situati sulle rive della Schelda nel cuore della città medievale andavano via via trasformandosi in hub socio-culturale della nuova capitale dell'industria tessile del Nord Europa. A causa dell'aumentare delle dimensioni delle navi non era più possibile sfruttare le banchine storiche nel cuore della città, rendendo necessario sviluppare una nuova area, capace di fungere da hub intermodale tra i diversi tipi di trasporto.
Demolizione è anche in questo caso lo strumento principale che ha permesso l'espansione della città. Già dalla fine del XVIII secolo era iniziato un processo di smantellamento della vecchia cinta muraria cinquecentesca bastionata, originariamente difendeva la città (vedi Fig.25), venuto

45
M. Boone, G. Deneckere, Ghent: City of all time. Anversa: Mercatorfonds, 2010, cap. 4

46
Prima dello scavo del canale Gand aveva utilizzato diversi modi per avere un collegamento diretto e autonomo al mare del Nord. Il primo collegamento denominato "Le Torrent des Chatelains en le Braeckman" fu ultimato nel 1322. Già negli anni successivi fenomeni di esondazione e insabbiamento ne avevano gravemente compromeso la navigabilità, come riportato in Y. Kreps, The Terneuzen-Ghent canal, A living line to the sea. Ministero dei trasporti delle Fiandre, 1998, pp.64-73

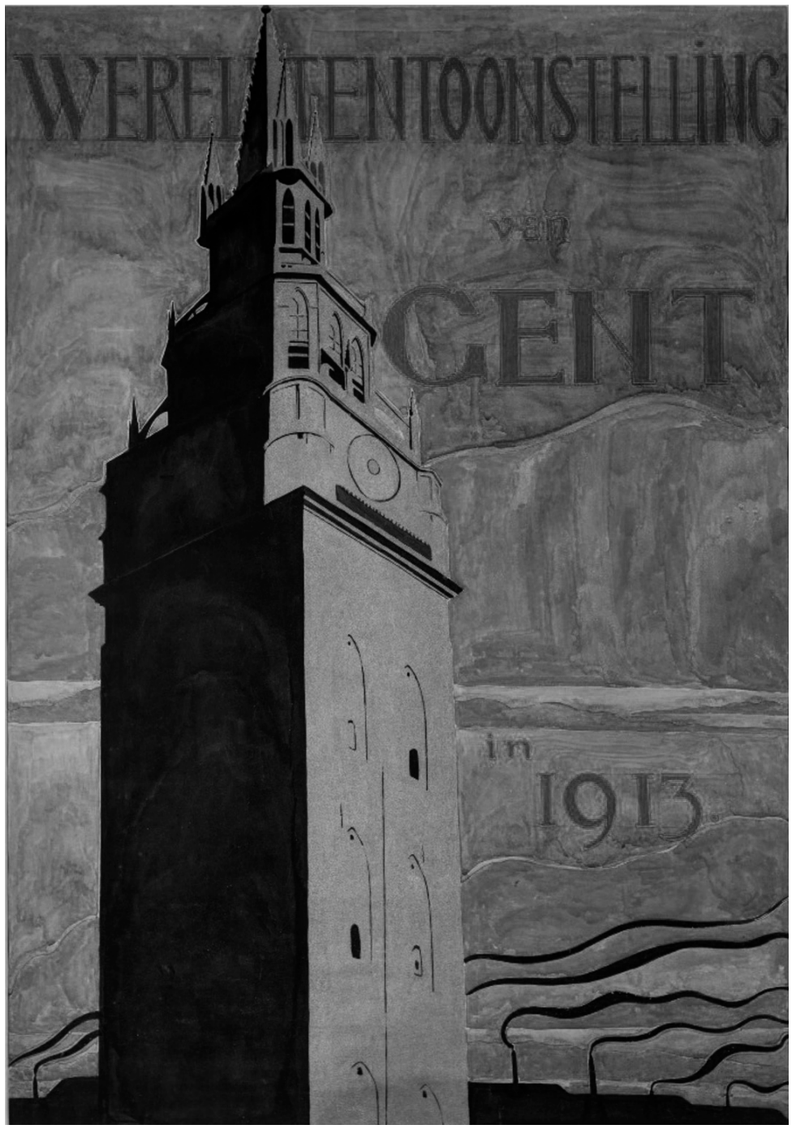


Fig. 28
Manifesto dell' Expo Gand, 1912

meno lo scopo per cui erano state ideate, si decise di partire a demolirle dall'area di *Gand-Dampoort*, includendo nel processo anche la stessa porta storica di accesso alla città[48] (la parola *Dampoort* ancora oggi in uso per indicare la zona omonima, tradotta significa letteralmente "*porta sul porto*"). Il *Dokken* stava quindi iniziando a farsi strada tra le macerie della vecchia città. L'area era stata scelta per la compresenza del nuovo porto e perchè qui fu costruito il primo scalo merci, che nel 1837 vide comparire il primo treno, incentivando lo smantellamento delle mura nell'area *Zuid,* per far posto alla prima stazione ferroviaria della città.
Gran parte delle medie e piccole attività produttive avevano iniziato a muoversi verso l'area del nuovo canale provocando la chiusura delle realtà produttive originariamente situate in centro città. Gand stava crescendo e con essa la popolazione operaia che arrivava da ogni parte del Nord Europa. Una città in rapida evoluzione che doveva necessariamente predisporre numerose aree residenziali per la nuova classe operaia che all'inizio del 1900 rappresentava oltre il 45% dei cittadini[49], dando vita ai primi movimenti sindacalisti dell'Europa continentale.

47
Solo due porte sono tutt'ora esistenti, delle mura cinquecentesche rimangono alcune parti come riportato in J. Decavele, Ghent:In Defence of a Rebellious City.

48
Secondo la mostra "The Gates, On the edge of the city" organizzata nel 2024 al museo della città di Gand (STAM), ogni distretto aveva, nel periodo del secondo dopoguerra, circa il 40% della popolazione proveniente dall'estero

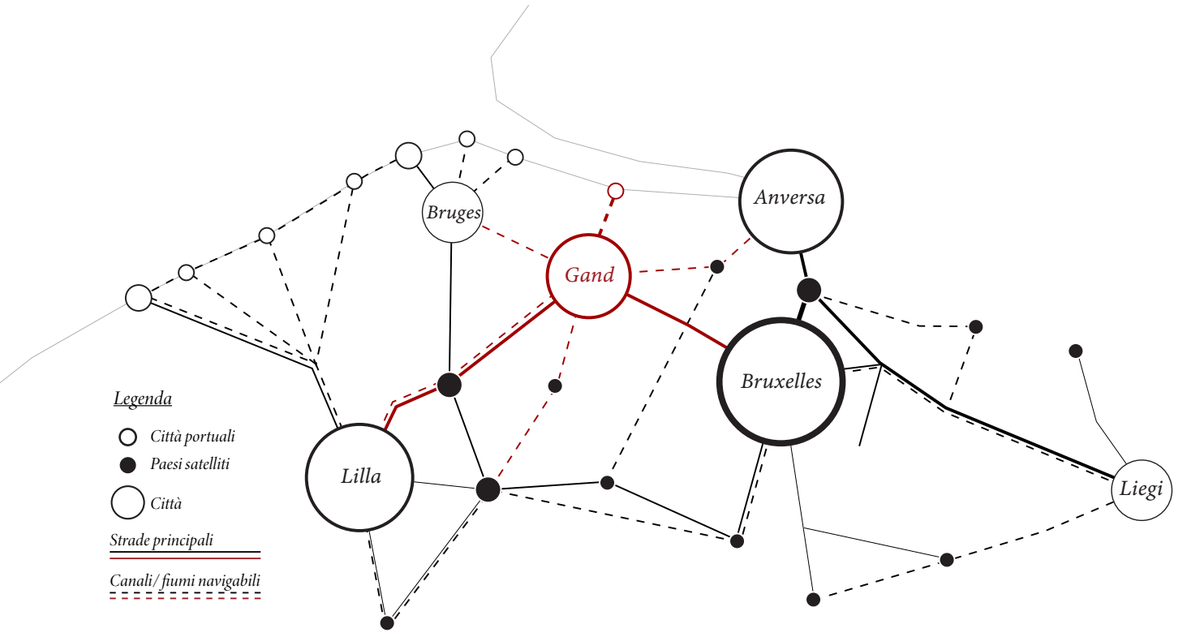


Fig. 29
Elaborazione grafica dell'autore su dati del museo STAM : Diagramma delle diverse infrastrutture di trasporto in Belgio, 1850.

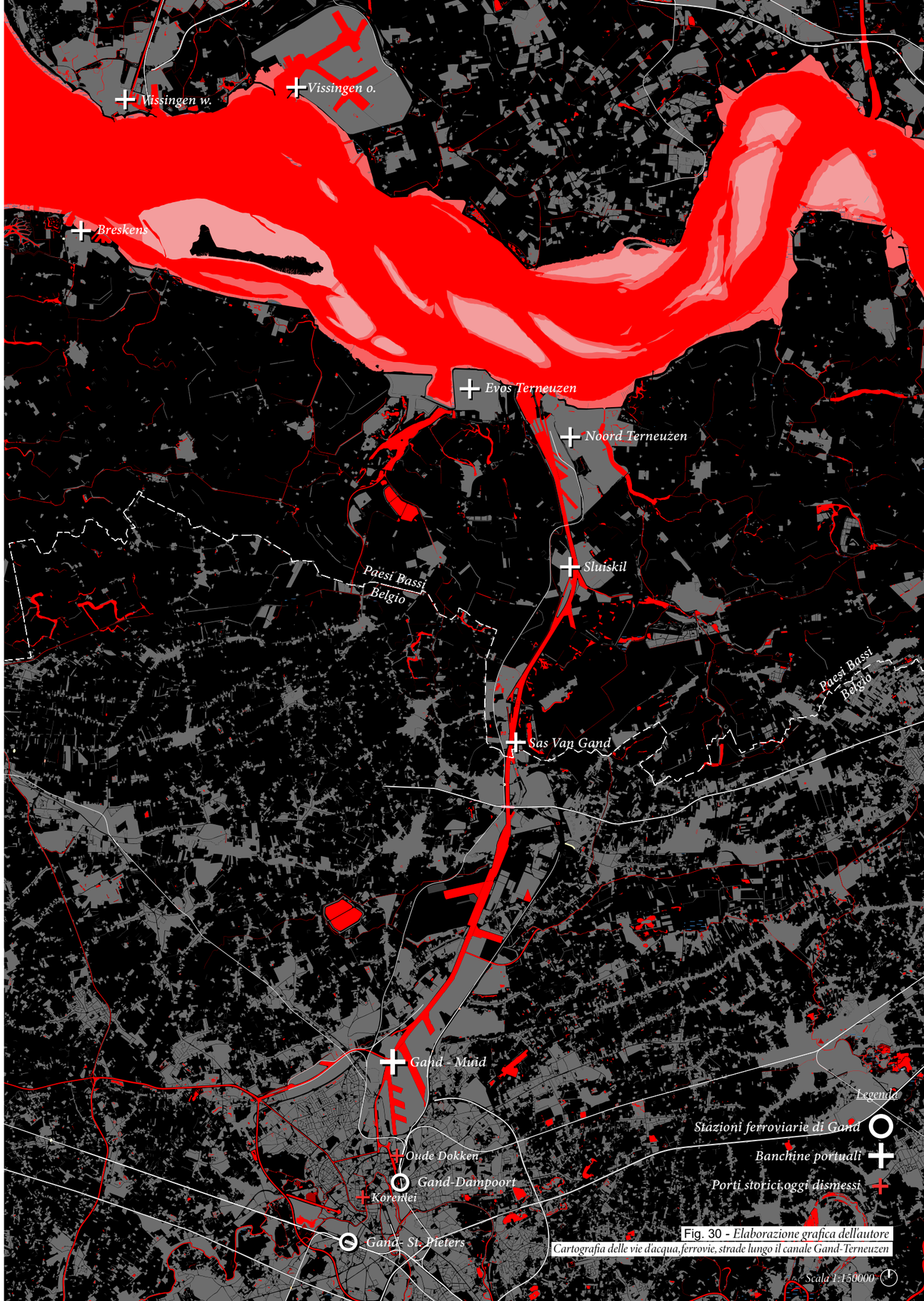


Fig. 30 - *Elaborazione grafica dell'autore*
Cartografia delle vie d'acqua,ferrovie, strade lungo il canale Gand-Terneuzen

Uno degli eventi che permette di comprendere la portata di un cambiamento così significativo è l'Expo del 1913, pensato nel polmone verde della città, distribuito su oltre 50 ettari di parco, un evento che permetterà di lanciare commercialmente Gand nel resto del mondo, restituendo l'immagine di una potenza dell'industria tessile e metallurgica, nodo cruciale per l'interscambio di merci. Dell'Expo ad oggi rimane poco se non la grande area verde in cui si trovavano tutt'ora alcuni padiglioni, come avviene infatti per tutte le esposizioni Universali i progetti nascono effimeri e già precisati nella loro durata e destinazione successiva, cercando di evitare che la parola demolizione faccia il paio con la parola fine della mostra.

Nel secondo dopoguerra, con l'aumentare delle dimensioni degli scafi delle navi e con il commercio globale in rapida crescita, il porto della città necessitava di essere costantemente ridimensionato, sino alla decisione di favorire un'espansione a Nord con la costruzione di una nuova "forca": 2 nuove banchine che permetteranno lo scarico/carico delle grandi navi Cargo. Sarà qui che troverà pieno sviluppo il nuovo sistema produttivo delle industrie petrolchimiche, i grandi depositi e serbatoi di idrocarburi e le nuove aree di interscambio merci da nave a treno e viceversa. Come accaduto per gli antichi porti medievali *Graslei* e *Coronlei* poc'anzi descritti, in cui le dimensioni non sufficienti per i nuovi giganti del mare non permettevano l'attracco alle banchine e la navigazione dei fiumi, anche i Dokken seguono lo stesso principio, gran parte delle vecchie e soprattutto nuove attività industriali decidono di muoversi nell'area Nord, per una semplicità nella gestione dei flussi, permettendo di risparmiare tempo nell'attraversamento del canale. Come per le banchine lungo il Lys nel cuore della città, la storia sembra ripetersi per i Dokken che iniziano inesorabilmente un processo di spo-

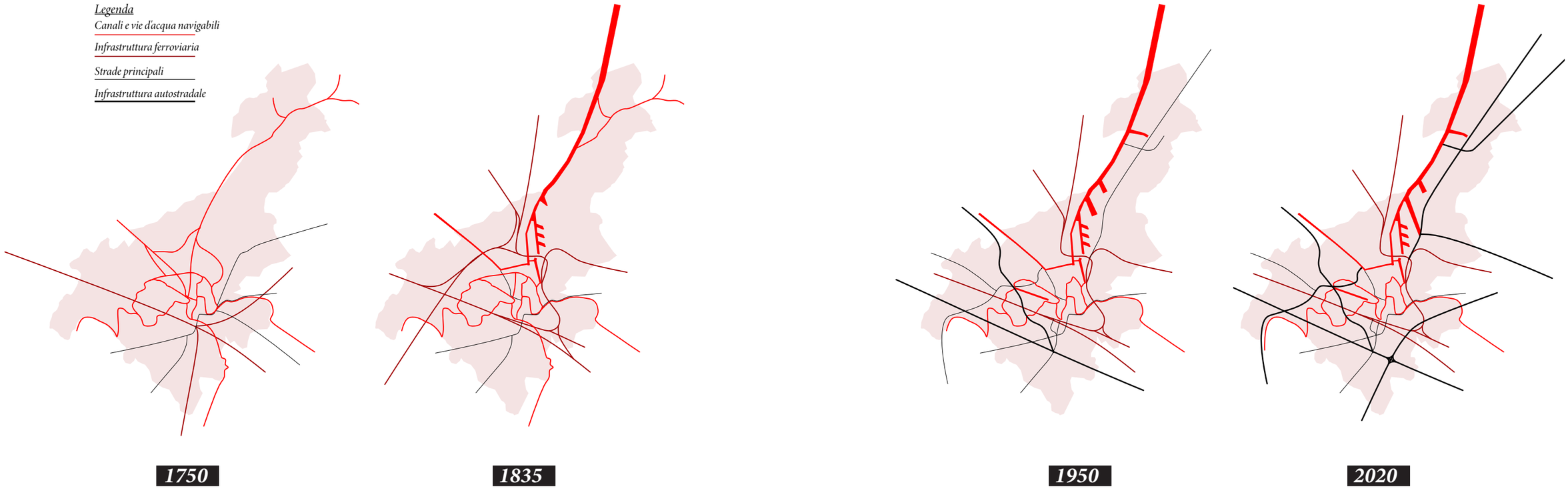


Fig. 31
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma di sviluppo storico delle infrastrutture nell'area urbana di Gand
Scala 1:250000

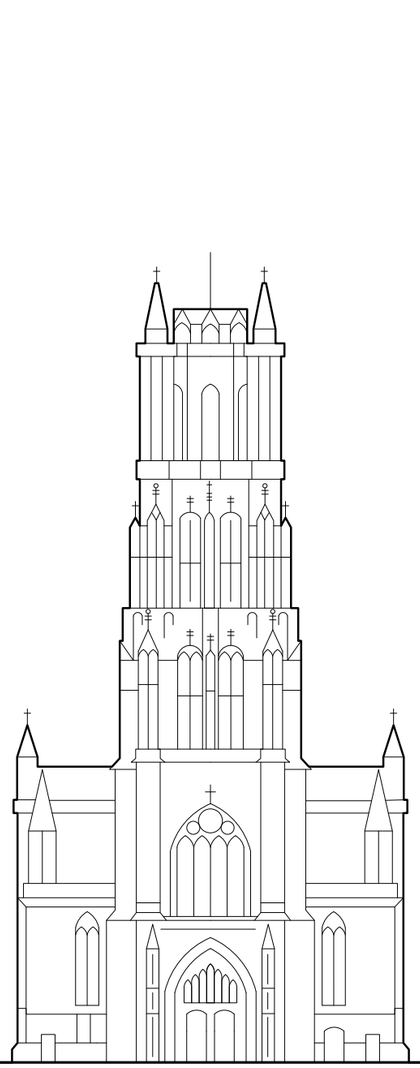
polamento e abbandono. Vuoto, *dead zones, Terrain Vague* sono de facto i nuovi abitanti del luogo, facendo la loro comparsa in un luogo strategico in bilico tra un passato storico da valorizzare (il centro medievale) e un area portuale in rapida crescita, adatta ad ospitare le sempre più numerose grandi navi in arrivo dal mare del Nord (le banchine portuali del *Muid*).

Negli anni '60 si cercherà di costruire nuovi alloggi nell'area a ridosso del nuovo polo industriale. Il complesso residenziale di *Scandinavie Straat* costruito nella seconda metà degli anni '60 racconta come vita domestica e vita lavorativa si intrecciavano costantemente in questi luoghi, abitati dalle popolazioni immigrate. Una zona strategica in cui marinai, manovali e impiegati portuali stavano dando vita ad un nuovo quartiere ad oggi corrispondente tra *Muide-Meulestede-Afrikalaan.* Una zona che ancora oggi racconta bene questo periodo storico: degli attuali 6705 abitanti, troviamo circa 89 nazionalità diverse, diventate la spina dorsale del sistema sociale di Gand[50].

Un'ultima esperienza che va segnalata in questo periodo di crescita è la vicenda del nuovo quartiere di *De Groene Vallei* (La valle Verde). il progetto iniziato nel 1968 prevedeva la costruzione di 8 edifici in linea di 25 piani ciascuno, nell'area Sud-Ovest della città. Come già sottolineato nel paragrafo *2.5,* progetti su così ampia scala generati da un processo economico-incrementale, sono esposti al rischio di arenarsi in imprevisti amministrativi o crisi di settore. All'inizio del 1974 infatti solo tre delle otto torri sono state costruite a causa anche di un'azione *bottom-up* di un nutrito gruppo di cittadini chiamato "*Grenn Valley: Green!",* il quale si oppose alla costruzione degli ultimi 5 edifici, il comitato attraverso azioni di uso temporaneo degli spazi destinati ai futuri cantieri, accese i riflettori su una situazione critica che avrebbe portato alla cementificazione di una parte consistente dell'area del parco fluviale dello Schelda, nel 2007 la procedura per la costruzione delle torri fu chiusa definitivamente, il comitato riuscì a vincere la causa legale contro la ditta appaltatrice.

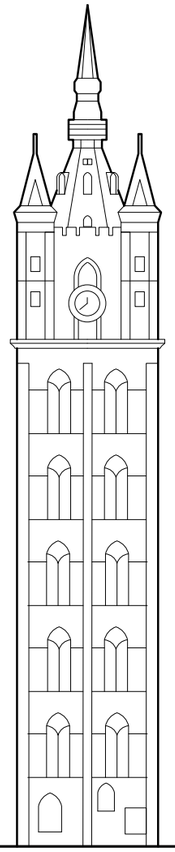
49
Nel 2019 all'interno della mostra "Feel what makes a city a city" in cui vengono approfondite le origini della multietnicità della città fiamminga

Fig. 32 - *Elaborazione grafica dell'autore*
Inquadramento di Gent - Oude Dokken



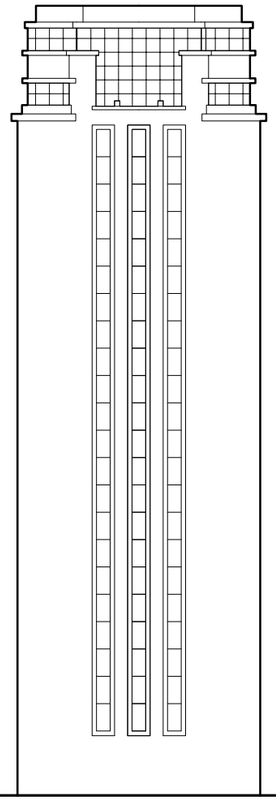
Cattedrale di San Bavone
XIV sec.

La cattedrale di San Bavone a Gand, nata come abbazia in epoca medievale, divenne nel XVI sec. il fulcro della città.



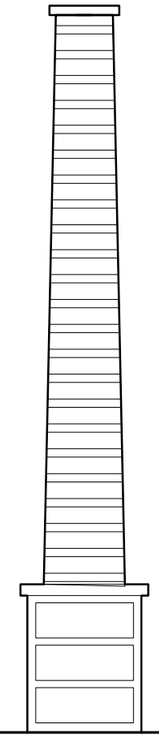
Gent Belfort
XV sec.

Il Belfort di Gand, torre civica medievale è il simbolo indiscusso della libertà conquistata dalla città fiamminga. Al suo interno si svolgevano le assemblee delle diverse corporazioni



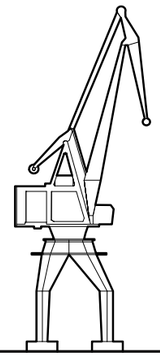
Torre bibliotecaria
XX sec.

La Boekentoren di Gand, progettata da Van de Velde nel XX secolo, è un iconica torre bibliotecaria, simbolo della nuova università costruita sotto il periodo di dominazione Olandese.



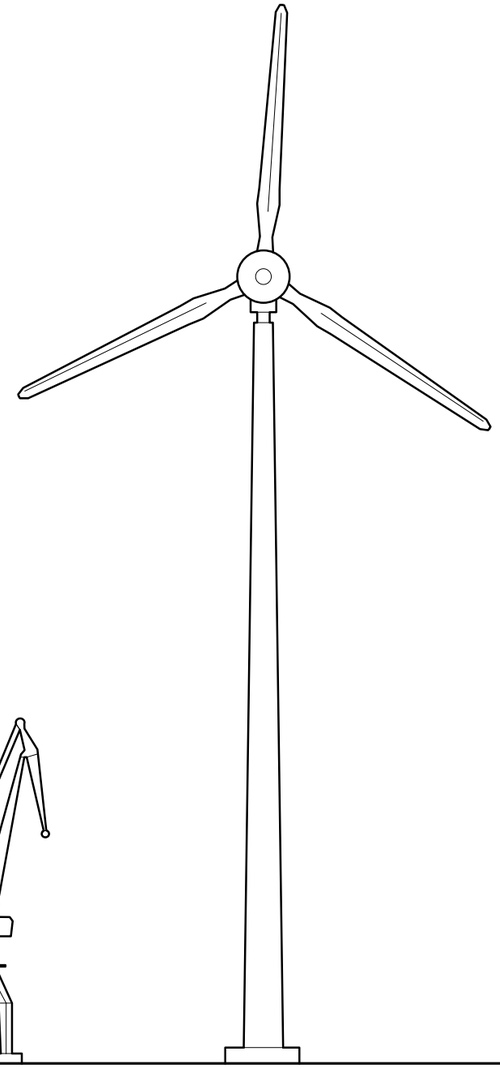
Ciminera Dokken
XIX sec.

Ciminiera simbolo dell'area Oude Dokken, ancora oggi in funzione. Viene utilizzata nell'impianto di produzione di energia elettrica della ditta belga Luminus



Gru portuali
XX sec.

Sul finire degli anni '80 vennero rimosse per essere rottamate, un azione congiunta di Sogent e città di Gand riusci a salvarle e riportale nel loro luogo d'origine.



Pale Eoliche
XXI sec.

Nel 2010 vennero montate le prime turbine nell'area portuale a Nord, ad oggi la città conta oltre 4 macro-parchi eolici e 185 turbine.

Fig. 33
Elaborazione grafica dell'autore
Sviluppo e trasformazione dei landmark nel corso dei secoli a Gand

Fig. 34 - *Immagine aerea del vecchio porto (Oude Dokken) di Gand, 2022*

T0 - Tf COSA NEL MEZZO?

1.1 SoGent: "*DE NIEUWE*" OUDE DOKKEN

L'area del vecchio porto della città di Gand rappresenta uno dei casi più significativi di trasformazione urbana nelle città europee di medie dimensioni. Situato a ridosso del centro storico, lungo l'asse dei Dokken: *Houtdok, Handelsdok e Achterdok*; questo distretto, come ampiamente descritto nel paragrafo precedente, è stato un luogo strategico per lo sviluppo dell'economia industriale e soprattutto commerciale della città fiamminga, favorendo lo sviluppo di aziende, magazzini e infrastrutture mercantili che avrebbero definito l'identità portuale della città. Tuttavia, come in molte città industriali europee, il ruolo del porto interno subisce un cambiamento radicale nel corso del Novecento. A partire dagli anni Sessanta del XX secolo, Oude Dokken inizia ad attraversare una fase di abbandono che dura diversi decenni. Le banchine vengono progressivamente dismesse, molti magazzini chiudono e rimangono inutilizzati, mentre le infrastrutture ferroviarie interne vengono in larga parte dismesse o ridotte. Il risultato è un paesaggio urbano segnato dal vuoto: ampi spazi industriali inattivi, serbatoi e silos abbandonati, capannoni in rovina affacciati sull'acqua e una frattura fisica evidente tra il centro storico e il quartiere settentrionale di *Muide-Meulestede-Afrikalaan* .
Un altro tema rilevante è il grande sversamento di agenti inquinanti sui terreni nell'area Nord del vecchio porto, che nel corso degli anni ha raggiunto e compromesso le falde acquifere sottostanti, aumentando la percezione negativa di questi luoghi da parte di possibili investitori e degli stessi cittadini. La maggior parte degli abitanti dell'area dall'inizio degli anni '80, periodo in cui hanno chiuso i battenti gli impianti di Gas ad Afrikalaan -noord si sono spostati altrove.

La domanda che si pone questo capitolo è di comprendere e approfondire due momenti chiave nel processo di trasformazione:

T0 = dalla dismissione delle aree produttive all'inizio del processo di rigenerazione, ci sono stati episodi significativi di riappropriazione e rilettura dei luoghi? Il selvatico, congiuntamente al vuoto, sono gli unici protagonisti di questa fase?

T1 = La crisi dei porti urbani, feno-

meno comune, in particolar modo in nord Europa, (Amburgo, Anversa, Amsterdam, Brema...) stimola nuove riflessioni sul valore dei waterfront come risorsa per la rigenerazione urbana, come possono essere messi al centri della futura rigenerazione urbana?

A Gand tra il 1996-1997 hanno inizio le prime consultazioni per immaginare "*De Nieuwe Dokken*" (*il Porto Nuovo*). L'area sembra particolarmente adatta a diventare un nuovo fulcro di sviluppo della città protesa verso Nord, una "cerniera urbana" dunque compresa tra Nuovo porto e città storica. La domanda però sorge spontanea: dall'inizio delle fasi di consultazione passando per la posa della prima pietra (2009, BataviaBrug) fino al futuro completamento del *R.U.P.* (*Ruimtelijk Uitvoerings Plan* - "*Nuovo Piano Regolatore*") previsto nel 2030, cosa ne è stato di questi luoghi sospesi tra il nuovo che avanza e i numerosi rottami industriali disseminati per le banchine portuali? Come è stato possibile riplasmare l'immagine di questi luoghi?

Alle prime domande di *T0* la risposta è negativa: i primi impianti industriali a chiudere furono quelli a ridosso del distretto di Dampoort, le società in liquidazione aspettarono anni prima di decidere le sorti delle loro proprietà, mettendo in affitto i capannoni a piccole aziende logistiche. L'area dei *Dokken* tra fine anni '80 e anni '90 era divisa tra *dead zones,* in cui il selvatico ha dominato la scena, edifici destinati allo stoccaggio di merci, zone residenziali pesantemente modificate per fare posto a rivendite auto e parcheggi per mezzi pesanti. Le sole aziende storiche che rinunceranno a spostarsi nell'area Nord del porto di Gand sono:

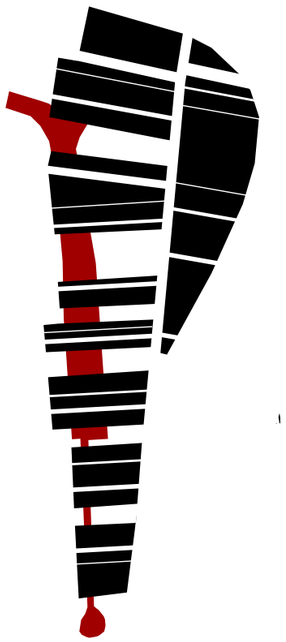
-*Christeyns:* azienda leader nel settore dell'igiene professionale aperta nel 1966, ancora attiva.

-*Triferto:* azienda capofila nella produzione di fertilizzanti aperta

Fig. 35
Porta medievale "Rabot", sullo sfondo l' edificio operaio in fase di costruzione, 1965, Gand

nel 1892.
Gli eventi chiave che hanno permesso di passare dallo stato di abbandono totale dell'area, ad una presa di posizione sulla necessità di rimettere mano a questi luoghi, sono fondamentalmente due, avvenuti a distanza di 8 anni circa tra la seconda metà degli anni '90 e il 2003. Il primo punto di svolta vede nella demolizione lo strumento principale per operare una trasformazione significativa, da un punto di vista architettonico e valoriale. Tra il 1996-1998 un edificio residenziale, costruito negli anni '60 a ridosso della porta medievale del Rabot fu raso al suolo, (fig.34) le vicende sociali a monte sono la principale causa, sovrapponibili a quanto accaduto a Pruitt-Igoe; ancora una volta la parola redenzione fa rima con demolizione. L'edificio era abitato principalmente da operai immigrati trasformando l'area in un "ghetto urbano"[51], in cui delinquenza e igiene precaria lo hanno trasformato nel simbolo dello sfruttamento operaio.
A seguito di numerose proteste e lotte da parte del movimento

50
Maggiori dettagli sulla vicenda sono esposti alla mostra permanente dello STAM museum di Gand



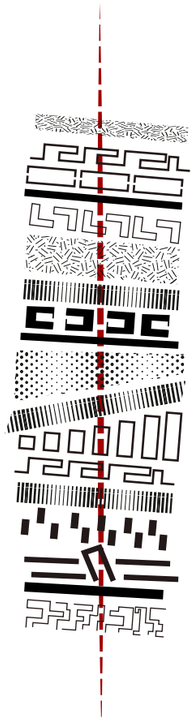


Fig. 36/1
Rielaborazione grafica dell'autore
Diagrammi tratti dal Masterplan dello studio OMA, 2004

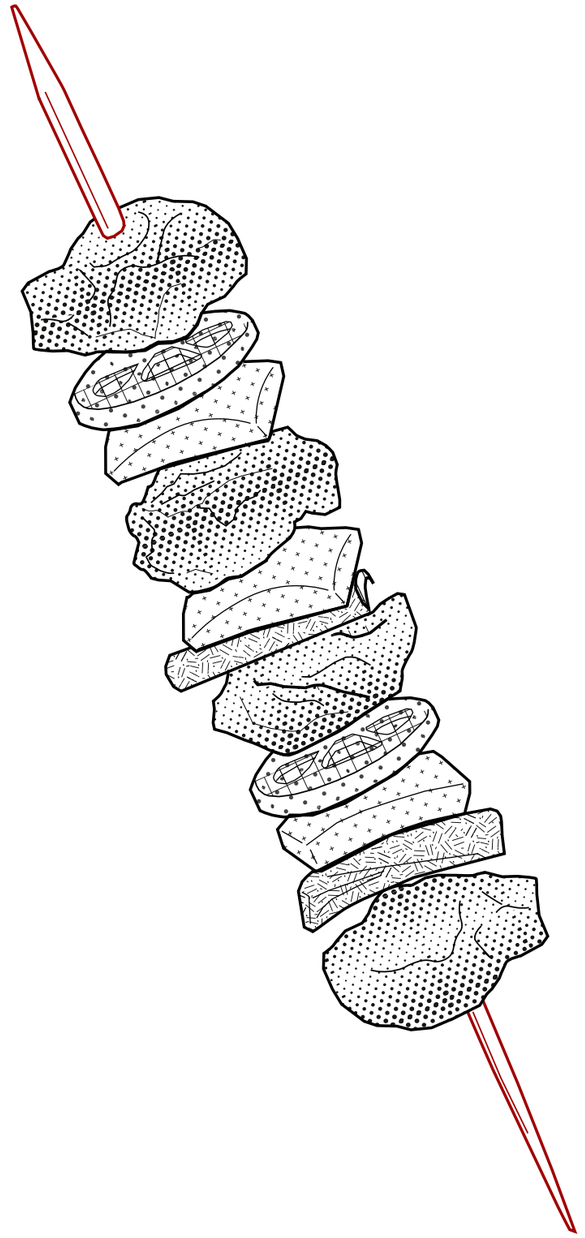


Fig. 36/2
Rielaborazione grafica dell'autore
Spiedino-Brochette per la proposta di Masterplan dello studio OMA, 2004

sindacalista l'edificio fu sgomberato e demolito, valorizzando soprattutto l'immagine della porta medievale. La città di Gand iniziò ad animare dibattiti pubblici sulla città del futuro, prendendo definitivamente coscienza che l'era-fordista,industriale era ormai al tramonto.

Il secondo evento è direttamente collegato a quanto appena descritto: con una delibera del consiglio comunale della città di Gand, in data 26-05-2003 venne fondata *Stadsontwikkelingsbedrijf Gent* ribattezzata poi con l'acronimo di *SOGent.* Si tratta di una "*Società Comunale Autonoma*" con personalità giuridica propria.

Al comune di Gand spetta solo il ruolo di supervisore *super-partes* rendendo de facto la società piuttosto indipendente. L'obiettivo della sua creazione è quello di gestire direttamente tutti gli iter processuali di rigenerazione urbana della città fiamminga, fungendo da piattaforma di incontro tra i diversi *stakeholders* coinvolti nel processo di trasformazione delle diverse.

La prima azione che fa entrare SoGent a pieno titolo nel racconto della seguente tesi è il lancio

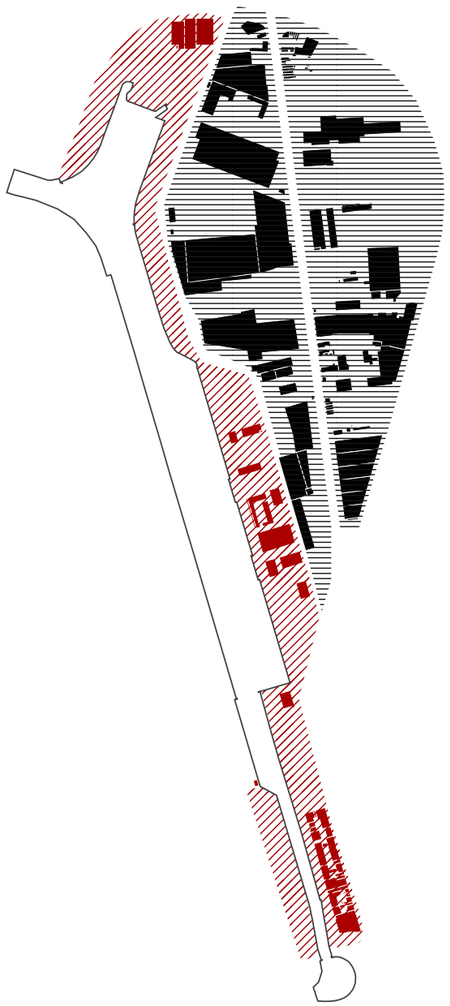


Fig. 37 -E*laborazione grafica dell'autore*
Diagramma delle aree di gestione dei diversi enti sviluppatori:
SoGent (Rosso)
Città di Gent (Nero)

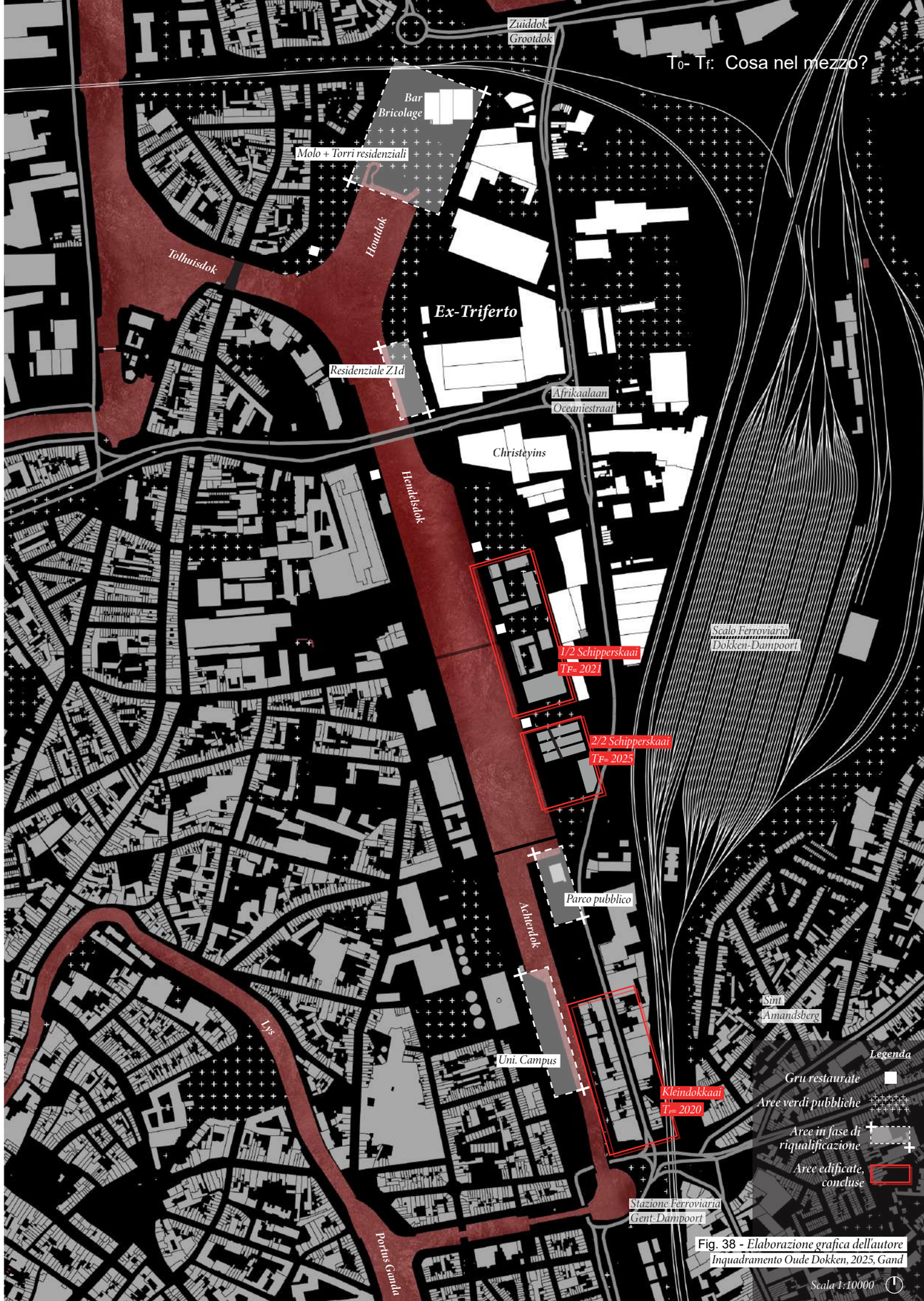


Fig. 38 - *Elaborazione grafica dell'autore*
Inquadramento Oude Dokken, 2025, Gand

del concorso per il nuovo masterplan di riqualificazione di *Oude Dokken,* nel 2004.
A vincere il concorso è lo studio di Rem Koolhaas; OMA proponendo un modello a brochette reinventa la disposizione del futuro sviluppo urbano lungo le banchine portuali. La prima criticità che si vuole sottolineare è di come l'intero piano possa esistere solo e soltanto grazie ad un passaggio fondamentale: l'uso della *Tabula Rasa* come unico strumento di raschiatura del palinsesto industriale. Sarà solo in anni più recenti che uno dei soci fondatori di OMA[54] tornerà a parlare di quel modus operandi avanzato nel masterplan per Gand , e riproposto in seguito in altri concorsi, sottolineando come il taglio netto e traumatico rispetto alle preesistenze ,che il piano avrebbe dovuto reinventare, sia stata troppo drastico.

Come si può notare dagli schemi riportati a pag 78,79 e 82 l'idea del piano di sviluppo parte da un presupposto apparentemente semplice:

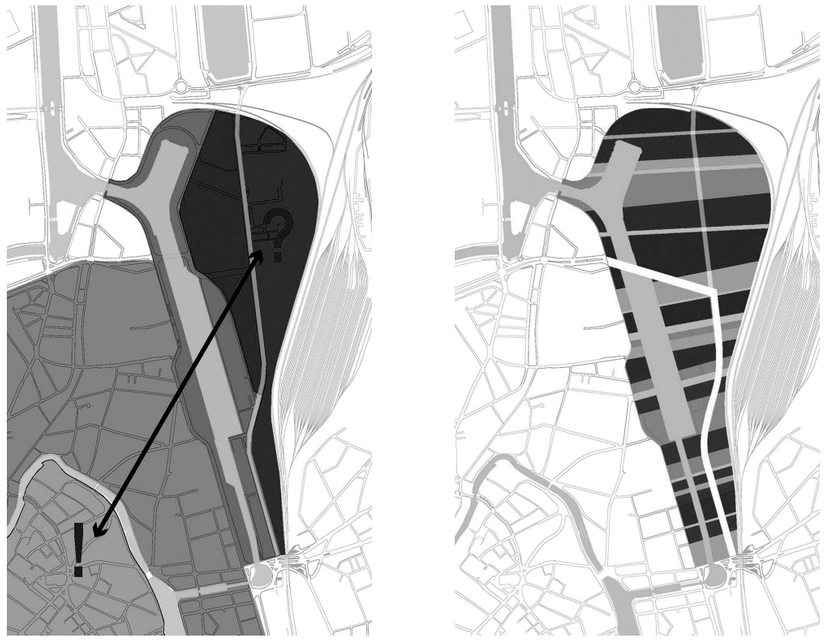


Fig. 39
E*laborazione grafica dell'autore*
Diagrammi di rielaborazione dei diversi sviluppi delle morfologie urbane avanzate dallo studio OMA, 2004

51
Nel "romanzo urbano" di R. de Graaf, The masterplan: A Novel, Colonia: Taschen, 2021 vengono criticati i modi di progettare le città contemporanee nei Paesi in via di sviluppo. L'autore, socio fondatore dello studio OMA, ritorna a distanza di anni sui primi progetti dello studio olandese, sottolineando alcune criticità trasversali ai grandi piani di sviluppati nei concorsi a cui lo studio ha partecipato, tra la fine degli anni '90 e i primi anni 2000.

Fig. 40 - *Modello di Masterplan Oude Dokken, OMA, 2024*

"Rimescolare" in uno schema a "codice a barre", le diverse evoluzioni morfologiche che la città aveva subito nel corso dei secoli. Lo studio olandese sviluppa un vasto abaco di tipologie insediative con caratteristiche comuni a seconda della "barra" di riferimento.
Va ricordato che l'effettiva area di pertinenza di SoGent è a ridosso della banchina portuale. (vedi fig. 37) L'area interna invece, che verrà analizzata nelle prossime pagine, ad oggi è di piena competenza della Città di Gand.
Il masterplan di OMA viene tradotto in strumento operativo (*RUP*) ed entra in vigore ufficialmente il 21 Febbraio 2011. Nell'arco di 8 anni le aree oggetto di diversi studi di fattibilità sono state interessate da numerose iniziative bottom-up, sempre appoggiate da SoGent, cercando di coinvolgere quanto più possibile la cittadinanza, sottolineando il potenziale trasformativo che il nuovo piano avrebbe avuto. La prima pietra viene posta con la costruzione nel 2010 del *BataviaBrug* un ponte ciclopedonale che permette tutt'oggi l'attraversamento del canale. È innanzitutto un atto simbolico il voler riallacciare le due banchine del porto, una rivolta verso la città, e l'altra verso quello spazio in attesa che di li a pochi anni sarebbe stato pesantemente rimodellato. Il processo di rigenerazione urbana seguito da SoGent è tipicamente incrementale ed economico, solo grazie alla capacità di attrazione di investimenti privati è possibile proseguire con il piano, dovendo talvolta metterlo in discussione pur di completarne i "pezzi". Rispetto al piano programmatico (piano *MER*, Gennaio 2009) la costruzione doveva proseguire da Sud verso Nord all'unisono, cosa che già dopo 2 anni dall'avvio dei lavori non è avvenuta per mancati accordi con le ditte costruttrici. Verrà creato in seguito un comitato di quartiere che, per opporsi alla proposta iniziale di edificare lungo l'intero fronte portuale, costringerà la revisione del masteplan di OMA, causando la cancellazione di 2 edifici in linea di oltre 40000m² (nel RUP segnati come *Z1a* e *Z1c*) nell'area Nord[53].
Dal 2010 si iniziò a fare largo uso della *tabula rasa*, la prima fu la demolizione dell'impianto *Inter-Beton* e il successivo sman-

52
SoGent organizzerà dal 2004 in poi numerosi momenti di confronto e illustrazione del piano di sviluppo alla cittadinanza chiamati "caffè del dialogo". Ad oggi nella sede principale della società è allestita una mostra permanente sulla riqualificazione di Oude Dokken

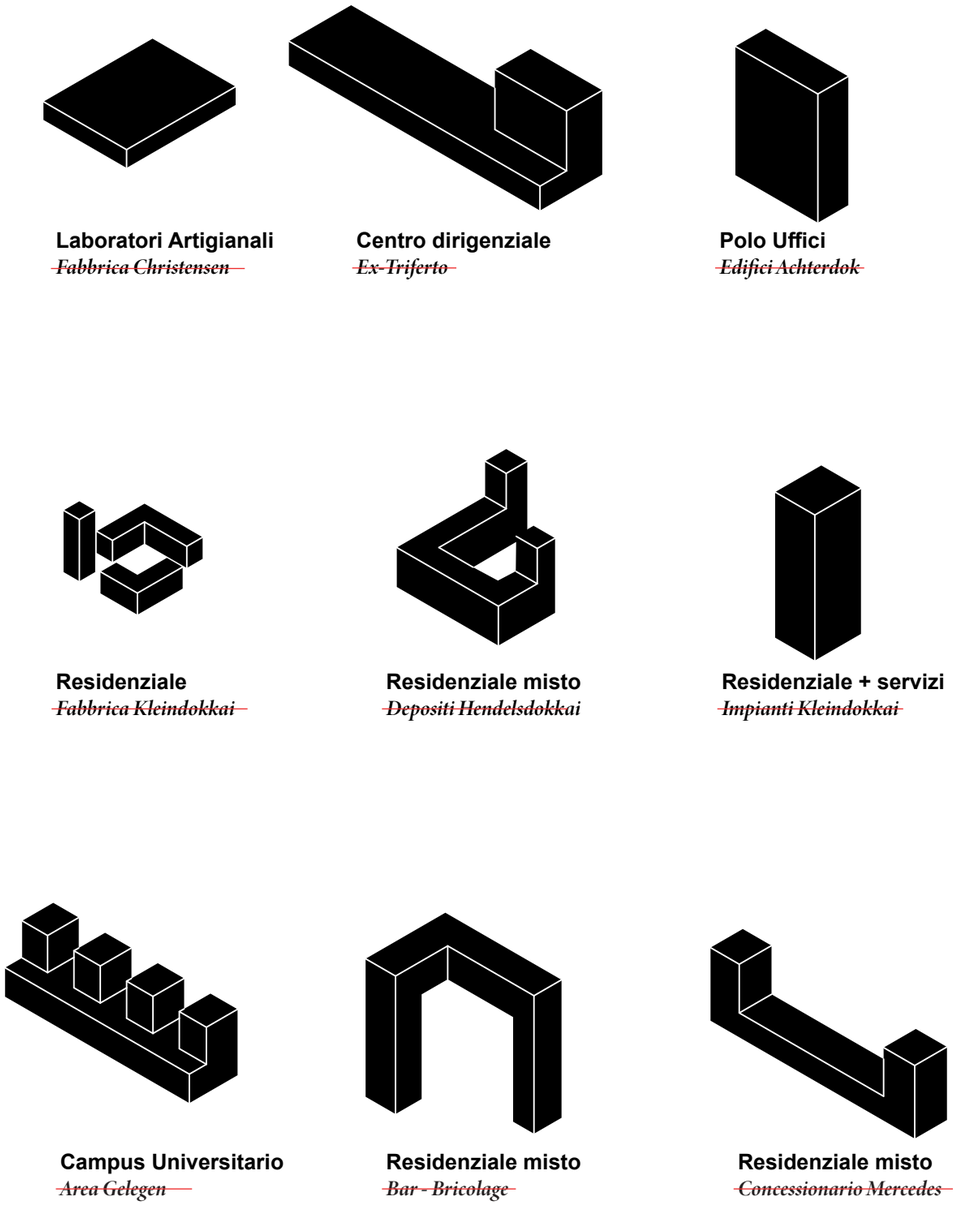


Fig. 41
Elaborazione grafica dell'autore
Schemi tipologici tratti dal Masterplan dello studio OMA, 2004
In rosso vengono cancellati gli edifici che da progetto dovevano essere demoliti

tellamento delle "gru gialle", che solo in un secondo momento verranno ricollocate nella loro posizione originaria. Verrà negli anni ridisegnato l'intero profilo della banchina portuale, permettendo l'attracco delle future case-barca. Nel 2012 viene lanciato il concorso per la seconda area per estensione più vasta dell'intero masterplan, a ridosso della rotonda d'acqua del vecchio canale, prospiciente la stazione di Gand-Dampoort. Nel 2015 il polo uffici *Quantum Building (*realizzato dallo studio *Evr Architecten)* verrà inaugurato, il piano ha il suo primo tassello completato, seguirà poi l'area degli *Hendelsdok west*, in cui il progetto per il nuovo campus universitario dovrà attendere, causa proteste del comitato di cittadini della sponda Est e per il fallimento della ditta costruttrice incaricata. Grazie all'asilo pubblico *Melopee* (realizzato dallo studio *XGDA)* completato nel 2020 il piano subirà un'avanzamento significativo portando in breve tempo al completamento dell'area residenziale *Schipperskaai* e della torre Faar (realizzato dallo studio *Beel Architects)*. A seguito della demolizione totale del *loods 13 (*magazzino 13*)* nel giugno 2025 è stata inaugurata l'ultima area della lottizzazione di *Schipperskaai-Zuidveld*

Parallelamente al processo di rigenerazione urbana, alcuni liberi professionisti si sono posti la domanda sull'utilizzo della tabula rasa e il successivo processo di sviluppo incrementale capendo se fossero gli unici modi possibili per trasformare il vecchio porto. Tra i diversi intellettuali che hanno affrontato il tema degno di nota è il lavoro del fotografo fiammingo *Cristophe Vander Eecken,* il quale nel racconto per immagini dal titolo "*We all go to the heaven*"[56] immortala, cosciente del poderoso cambiamento in atto, gli ultimi istanti di vita di edifici e persone, descrivendo Oude Dokken come:

"Remarkable quantities of wasteland, described more beautifully and rather more accurately with the French term “Terrain Vague”… vague land. Lost between the cobblestones, railway lines, industrial zones, and resi-

53
L'album fotografico "We all go to the heaven, C. V. Eecken, 2016" si interroga sulla relazione che c'è tra chi vive abitualmente le sponde del vecchio porto e la trasformazione in corso.

54
Pascal Verbeken, introduzione al progetto fotografico di C. Eecken, We all go to the heaven 2016, p.2

Fig. 42
Christophe Vander Eecken, We all go the Heaven, Old Dokken, 2016

1.2 **PIANI E FUTURI POSSIBILI:** ***il RUP Afrikalaan***

Assieme al RUP di riqualificazione delle banchine del vecchio porto, curato da SoGent, si sta trasformando parallelamente anche l'altra metà dell'area coinvolta nel masterplan disegnato da OMA. Ad oggi il distretto interno di *Afrikalaan* vede direttamente coinvolta la città di Gand come responsabile della redazione del RUP, che entro la fine del 2026 vedrà la luce.

Rispetto alla rigenerazione urbana curata sui diversi waterfront, il piano di sviluppo di Afrikalaan risulta molto complesso. A seguito di un colloquio con il responsabile amministrativo del piano di sviluppo, Raf Mandervelt[56] è emerso come all'interno di questa area vi siano numerose attività completamente diverse tra loro, talvolta incompatibili. Si tratta di 45 realtà produttive, 250 unità abitative, 2 luoghi di culto e 1 discarica, disseminate senza una logica insediativa. Durante le fasi di consultazione e coinvolgimento dei diversi proprietari coinvolti nel RUP, la più importante industria presente nel distretto ha rifiutato ogni possibile accordo per lasciare l'area a favore di uno spostamento verso il Porto Nord, ribaltando i presupposti del piano improntati sulla *mixitè* funzionale[57]. Questo ha provocato una ridiscussione degli obiettivi del Masterplan, dovendo ragionare sulla relazione diretta che si instaurerà tra vita lavorativo-produttiva e vita domestica, un tema che il RUP vuol risolvere con numerose indicazioni, riportate in appendice alle cartografie, per suggerire i diversi attacchi a terra che a seconda della funzione gli edifici dovranno avere.

Afrikalaan risulta inoltre divisa a metà da una delle principali arterie stradali di collegamento tra la città e il Porto Nord: se da un lato può rappresentare un problema in termini di sicurezza e connessioni all'interno del distretto, dall'altro designa quest'area come nodo cruciale tra le due macro aree.

Ad oggi gli unici *Stakeholder* privati coinvolti direttamente sono 2:

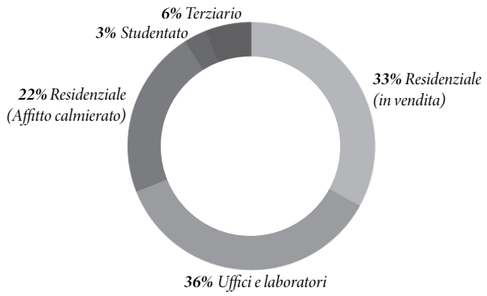


Fig. 43
Elaborazione grafica dell'autore
Distribuzione delle destinazioni d'uso principali nello stato di progetto del RUP Afrikalaan, Ottobre 2025

55
L'incontro è avvenuto il 24 Maggio 2025 negli uffici del settore urbanistica del municipio della Città di Gand

56
Studio della città di Gand: "Ruimte Voor Gent", 2017 è un piano di ricerca improntato sull'analizzare le reali esigenze di sviluppo della città, collocando come obiettivi gli SDG, proponendo una nuova immagine futura di Gand

Fig. 44
Rielaborazione grafica dell'autore sulla proposta del RUP Afrikalaan di Ottobre 2025

-*Candor:* proprietario dell'area *Ex-Triferto*
-*Urban Link*: proprietario degli edifici *Van de Calseyde*
Assieme al governo fiammingo e alla città di Ghent nel 2020, Candor e Urban Link hanno siglato l'accordo "*Brownfield*"[58]. Il patto non solo svincola i proprietari da i pagamenti per i costi di bonifica dei terreni e delle falde inquinate, ma gli incentiva ad attirare altri possibili investitori nell'area del RUP *Afrikalaan*. Analizzando il processo mediante il quale, il prossimo anno, il piano entrerà ufficialmente in vigore, ci sono alcune peculiarità degne di nota nel processo che porta all'acquisizione di una proprietà da parte di un privato. Come riportato in Fig. 45, 46 ogni stakeholder interessato è obbligato a presentare una proposta di sviluppo e visione dell'intera area.
La proposta ha lo scopo di dimostrare interesse e consapevolezza, da parte di chi sta per acquisire una porzione del futuro RUP. Ogni proprietario avrà infatti la possibilità di giocare un ruolo determinante nel processo di rigenerazione urbana.

57
L'accordo "10 call 2020" è stato firmato tra VLAIO, il distaccamento per la tutela e riqualificazione ambientale di Governo delle Fiandre, i soggetti privati proprietari delle due aree coinvolte e Città di Gand. Il documento tratta nello specifico la riqualificazione ambientale dell' "Angolo Gelegem" e ne delinea fasi e costi di bonifica, a seguito di una fase di indagini e prelievi durata circa 6 mesi

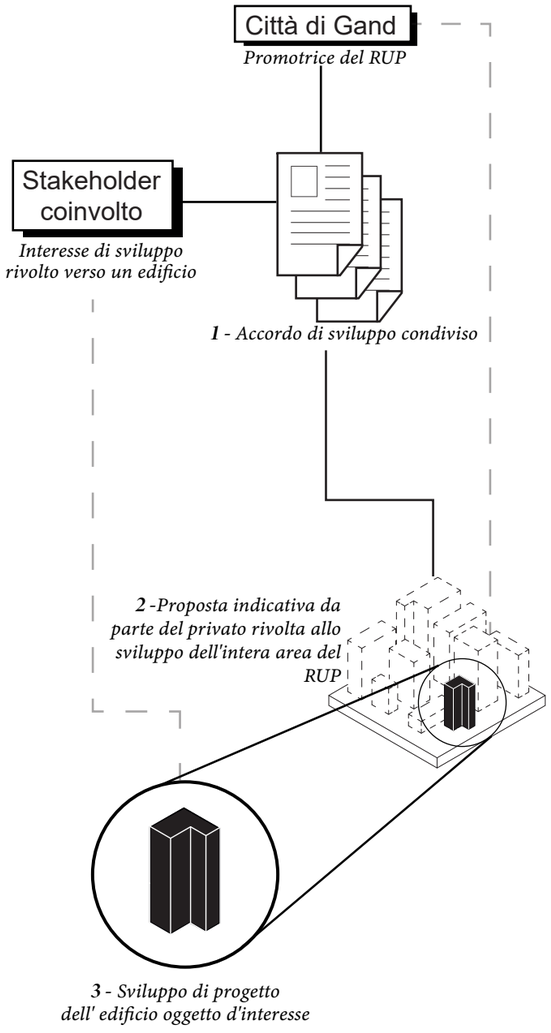
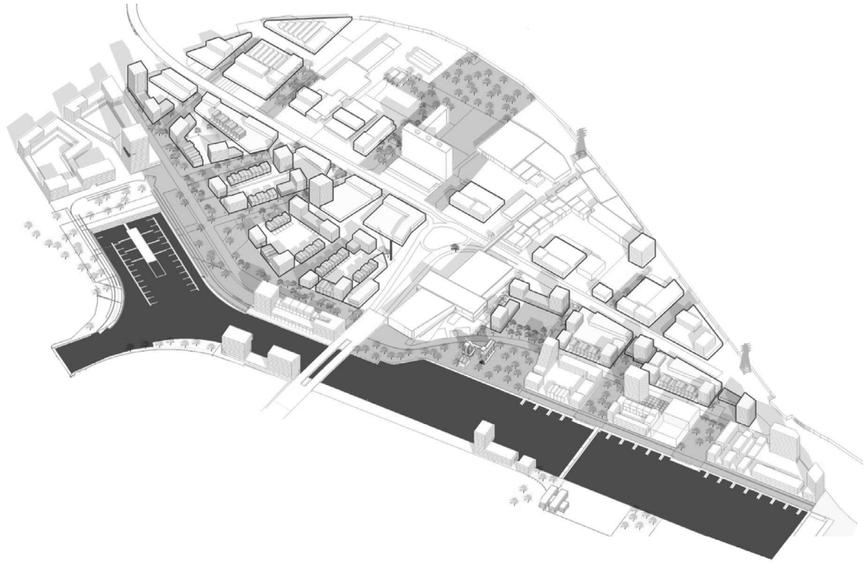


Fig. 45
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma che illustra l'iter per l'acquisizione di un lotto, all'interno dell'area in fase di sviluppo del RUP



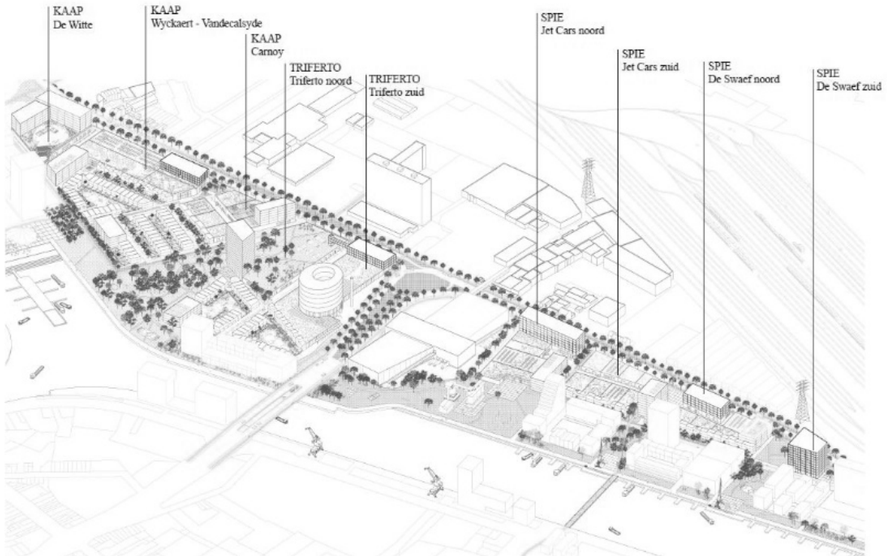


Fig. 46
2 studi di sviluppo volumetrico commissionati da un privato a due studi di architettura per accedere all'acquisizione di alcune proprietà , Maggio 2017, Settembre 2019

TABULA RASA FUTURA

"Bar Bricolage"
Anno di costruzione: ***1975***
Proprietario: ***So-Gent - Gand:***
Piano di sviluppo: ***TABULA RASA***
Demolizione prevista: ***seconda metà 2026***
Estensione: ***8300m²***
Progetto: ***Residenziale + moli privati***

"Angolo Gelegen"
Anno di costruzione: ***1980***
Proprietario: ***Urban link***
Piano di sviluppo: ***TABULA RASA***
Demolizione prevista: ***seconda metà 2026***
Estensione: ***6700m²***
Progetto: ***Commerciale + Residenziale***

Area "*Ex-Triferto*"
Anno di costruzione: 1892
Proprietario: ***Candor Spa***
Piano di sviluppo: ***TABULA RASA***
Demolizione prevista: ***2026 - 2027***
Estensione: ***43000m²***
Progetto: ***Mixitè di funzioni***

Navigatore dell'area Oude Dokken

Fig. 47
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria dellarea Houtdoklaan (Area Nord)
in nero le aree in cui verranno eseguite demolizioni totali entro il 2027

2000 2005 2010 2015 2020 2025 2030

Material causes and effects

Policies and documentss

Conflicts and negotiations

Policy e decisions

Abbattimento Residenze operaie nell' area Rabot

1/2 *Demolizione edifici posti sul futuro asse stradale strategico*

1/2 *Demolizione cementificio Inter-Beton*

2/2 *Demolizione edifici posti sul futuro asse stradale strategico*

Ristrutturazione banchine portuali

Realizzazione ponte ciclopedonale Bataviabrug

Demolizione edifici area Kleindokkaai

1/7 *Inaugurazione* ***primo edificio*** *del masterplan*

Apertura temporanea vecchie cave di ghiaia con mostre ed eventi

Primo Festival Copa DOK magazzini 13

Secondo Festival Copa DOK lungo banchina Hendelsdok

2/2 *Demolizione cementificio Inter-Beton*

2/7 *Inaugurazione Schipperskaai* ***(Centraldveld)***

Eventi Handelsdok Sea-Beach and market

Demolizione magazzino 13

3/7 *Inaugurazione Schipperskaai* ***(Noordveld)***

Demolizione *-Bar Bricolage -Skatepark Kleindokkaai*

4/7 *Inaugurazione Schipperskaai* ***(Zuidveld)***

7/7 *Completamento RUP Oude Dokken*

Demolizione *Ex-Triferto*

Inaugurazione ponte ciclopedonale MatadiBrug

Primo Festival Copa DOK Ex-Triferto

So Gent indice il concroso per il nuovo Masterplan dell'area Oude Dokken

Nuovo piano regolatore Area Portuale Nord

Studio sulla mobilità ***MOBER***

OMA *vince il concorso*

Patto Cooperativo per la sostenibilità ***DuCoop***

Viene approvato il RUP definitivo ed entra in vigore a ***Feb. 2011***

Concorso Uffici Kleindokkai

Concorso Area Campus Handelsdok w.

Procedura d'appalto per l'intera area di Schipperskaai ***(Centraldveld)***

Intesa SoGent e Stakeholder sul riuso temporaneo

Procedura di incarico per costruzione area Schipperskaai ***(Noordveld)***

Proposta RUP Afrikalaan ai diversi stakeholder

Patto "Brownfield" e agevolazioni da parte di Regione Fiandre sulle procedure di bonifica

Procedura di incarico per ditta costruttrice Schipperskaai ***(Zuidveld)***

Nuovo incarico per RUP Afrikalaan a "Studio TAB"

Incarico Stadtzmaker riuso temporaneo Ex-Triferto

Candor *ottiene permessi per demolire*

Nuovo RUP Afrikalaan

Apertura 3 concorsi:
-Houtdok
-Campus Universitario
-Kleindokkai area

Crisi del settore tessile

Obsolescenza dei canali Oude-Dokken

Crisi immobiliare dei mercati 2008

Comitati di quartierecontro le torri lungo le banchine portuali

Questionari pubblici sul nuovo piano in fase di attuazione

Prima Mostra / dibattito pubblico sul nuovopiano di sviluppo Oude Dokken

Comitato per evitare di edificare l'area verde sul fronte banchina a Hendelsdok

Apre ***Bar-Bricolage*** *nell'area Dokken Nord*

Fallimento ditta appaltatrice

Fabbrica Seveso e altri 2 stakeholder rinunciano all'accordo di cessione

Incentivi da Regione Fiandre per lo sviluppo del sito industriale Nord

Viene creata SOgent

Nasce il gruppo di discussione Oude Dokken

Redazione piano di informazione alla cittadinanza

Divisioni RUP in 7 stralci

Viene fondata la no-profit ***"DOK"*** *per il* ***riuso temporaneo*** *delle aree in fase di riqualificazione*

Città di Gent regola i rapporti sul riuso temporaneo

Città di Gent Incarica "BUUR" per indagine fattibilità per l'area Afrikalaan

Urban Link *e* ***Candor*** *responsabili trasformazione area Rup Afrikalaan*

Comune di Ghent chiude il giro di consultazioni sul RUP Afrikalaan

Fig. 48
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma processuale di sviluppo del progetto di riqualificazione dell'area Oude Dokken e Afrikalaan,Gand, 1997-2025

Fig. 49 - *Foto dell'autore, Area coperta del deposito di fertilizzanti, Ex-Triferto, 2024*

L'AREA EX TRIFERTO

1.1 CORSI E RICORSI MATERICI: STORIA DELL' EX TRIFERTO

L'ex area Triferto, situata lungo la *Koopvaardijlaan* nel cuore del vecchio porto di Gand, rappresenta uno dei frammenti più significativi della memoria industriale della città. Inserita in un contesto storico profondamente legato allo sviluppo del sistema portuale dell'*Handelsdok,* quest'area costituisce oggi un luogo emblematico in cui si sovrappongono tracce materiali di un passato lontano e nuovi segni di un riutilizzo creativo. La sua storia, radicata nell'evoluzione dell'industria dei fertilizzanti in Belgio, rende il sito non solo un reperto fisico del passato produttivo, ma anche una testimonianza della capacità della città di rinnovarsi seguendo l'evoluzione tecnologica nel corso dei decenni. La presenza della ditta *Moreels* sin dal 1890 segnò l'inizio di una lunga fase di espansione che accompagnò l'ampliamento di *Handelsdok* e la progressiva modernizzazione delle infrastrutture portuali. Con i documenti d'archivio, ritrovati in una recente ricerca, condotta dall' ufficio di analisi per l'archeologia industriale[61]di Gand è emerso come l'area Triferto sia la più antica dell'intero distretto industriale di Gand: la prima costruzione risale ad una richiesta di permesso edificazione depositata nel 1892, viene proposto di costruire un hangar parallelamente alla banchina portuale per carico-scarico di materiali chimici. Successivamente (vedi p. 100-101) la costruzione di magazzini, uffici, laboratori e impianti di produzione conferì all'area un'identità produttiva complessa e articolata. Elementi come la ciminiera, i capannoni industriali di materiali ed epoche diverse, la portineria, l'ingresso merci con i binari e i volumi retrostanti in acciaio, rappresentano ancora oggi parti fondamentali del complesso costruito, capaci di narrare l'evoluzione tecnica e organizzativa dell'industria dei fertilizzanti: dalla fase del semplice trasbordo delle merci alla produzione interna, passando per le ricerche nei laboratori fino. Con il secondo dopoguerra e il boom economico, il sito subì ulteriori modifiche, tra ricostruzioni, ampliamenti verso *Afrikalaan* e l'introduzione di nuove tecnologie costruttive. L'alternanza tra magazzini in legno, strutture metalliche, volumi in cemento e infine capannoni con travi lamellari, documenta l'adattamen-

58
La ricerca valida come "parere consultivo", ha portato alla luce l'articolata storia del sito, tramite il ritrovamento di documenti e disegni originali. Secondo la ricerca, alcune parti dei diversi edifici sono da considerarsi come le prime testimonianze insediative permanenti lungo le vecchie banchine portuali. "Koopvaardijlaan, Dipartimento di Archeologia Urbana e Conservazione Storica, Considerazione del patrimonio Triferto, 2023"

to costante a processi produttivi in fase di evoluzione, ma anche i limiti strutturali imposti dai materiali che venivano impiegati. Oggi, in un contesto urbano completamente trasformato dalle strategie di rigenerazione nell'area *Oude Dokken*, l'ex Triferto si trova al centro di un ripensamento profondo. Come segnalato nel capitolo precedente ad oggi l'area rientra a pieno nei tanti siti in attesa di un progetto che ne decida le sorti.

L'area dal 2010 è stata affidata nella sua gestione alla città di Gand, la quale nel 2023 ha trovato nell'impresa costruttrice belga *Candor Spa* un partner affidabile, non solo per ripensare il futuro dell'area ma per guidare il processo di rigenerazione urbana dell'area di Afrikalaan.

Il sito come riportato nella pubblicazione dell'ufficio per l'archeologia industriale del governo Fiammingo, viene descritto nel seguente modo:

"Gli edifici sopra citati hanno un valore storico e di archeologia industriale notevole[...]; sono quindi una testimonianza viva" [60]

59 *Koopvaardijlaan, Dipartimento di Archeologia Urbana e Conservazione Storica, Considerazione del patrimonio Triferto, 2023, p.4*

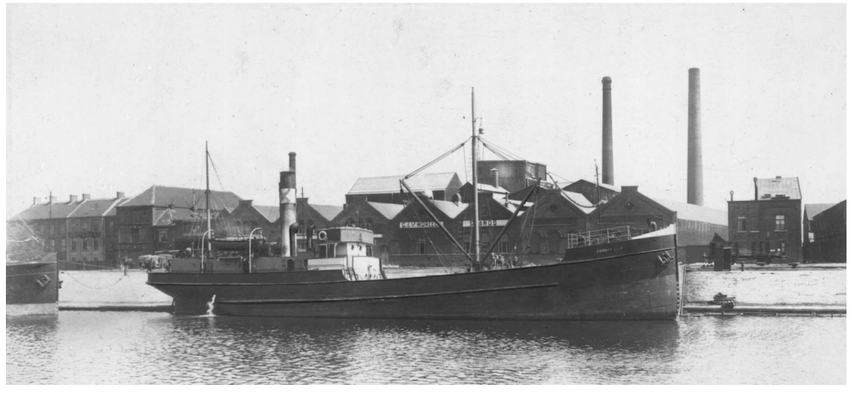


Fig. 50
Prima foto dell'area ex-Triferto, 1915, Archivio fotografico della Città di Gand

1890
Primo insediamento con coperture e magazzini in ***legno***

1892
Inserimento di una nuova struttura a ***telaio metallico***

1902 - 1908
Costruzione dell' attuale fronte in muratura sui Dokken

1939 - 1945
Distruzione di parte degli impiati a causa de bombardamenti aerei

1966-1968
Espansione del sito verso Est e costruzione dell'edificio Uffici

1970 - 1975
Realizzazione capannone con travature in ***legno lamellare***

2010
Dismissione definitiva dell'area

2020
Città di Gand sigla il patto ***Brownfield*** *sulla bonifica dei suoli*

2023
Candor Spa *inizia la contrattazione sugli indici di edificabilità*

2025
Attività di riuso temporaneo: ***Stadsmaker e Copa-Dok***

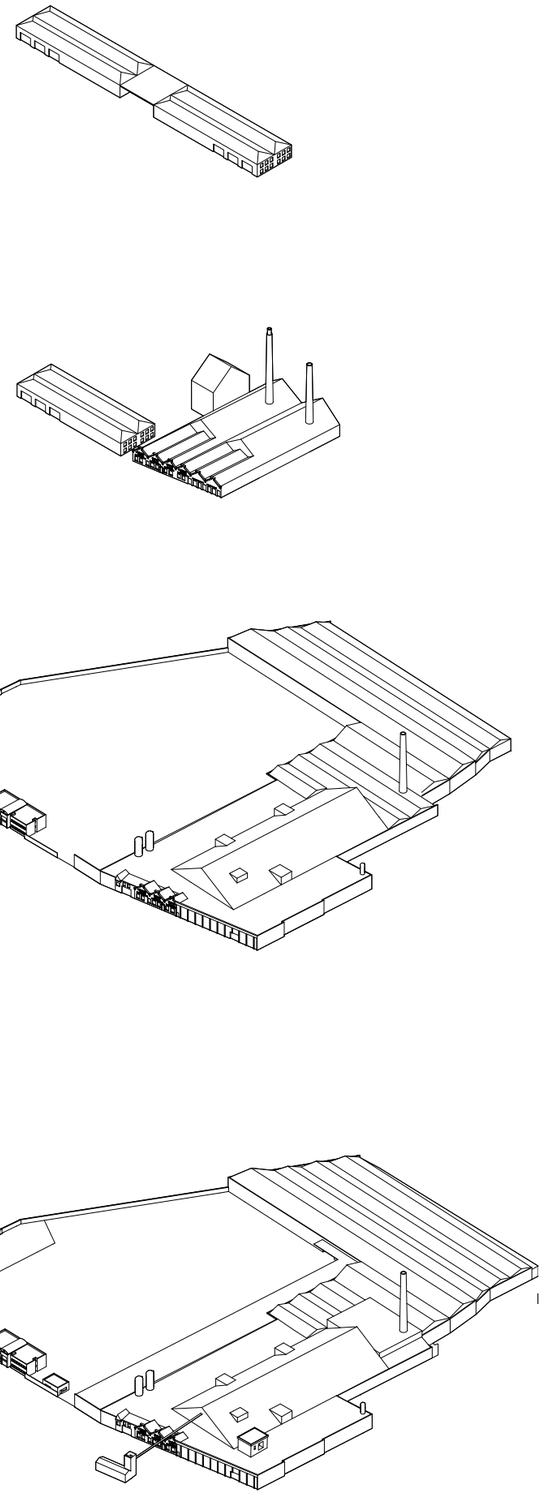


Fig. 51
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometrie delle diverse fasi di sviluppo dell' ex Triferto

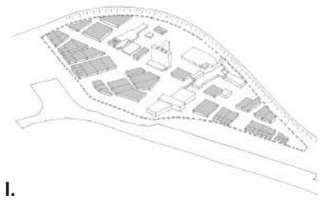
Analizzando la storia che dalla fine del XIX ha trasformato e ampliato l'area emerge l'estrema eterogeneità dei materiali da costruzione impiegati: laterizio nero del Belgio, legno lamellare blu, acciaio e calcestruzzo armato sono i principali. Come riportato in apertura il problema principale era la corrosione delle strutture in acciaio a causa del contatto le polveri dei fertilizzanti, questo ha portato nel tempo a sperimentare nuove tecniche costruttive in grado di evitare danneggiamenti alle strutture. L'ultimo materiale impiegato è il legno utilizzato per i grandi archi del capannone costruito nel 1967 (fig.48) che è lo stesso da cui tutto è iniziato, dato che i primi edifici furono delle coperture a padiglione in legno lungo la banchina portuale, si può dunque parlare di ricorsi materici in un ciclo che si conclude con l'ultima grande opera che tutt'oggi affascina per la scala a cui è stata progettata e lo spazio aulico che descrive.

Quali destino prevede per l'Ex Triferto il futuro RUP? Attualmente la decisione principale spetta a *Candor Spa* il quale sta valutando l'ipotesi di una tabula rasa, come strumento utile e raggiungere quella mixitè di usi e spazi invocata dal piano. L'area si trova in un nodo cruciale per il trasporto su gomma, la recente inaugurazione del ponte stradale sui Dokken (2025) permette di collegare direttamente l'intero distretto al centro di Gand. Altro tema fondamentale per lo sviluppo di una proposta è la decisione di non rendere edificabile la porzione angolare Nord del sito, per mantenere, secondo studi sulla natura ambientale del luogo, un corridoio ecologico che colleghi il waterfront direttamente all'area interna delle residenze operaie di *Scandinavie Straat*. L'analisi poi degli affacci sul nuovo asse stradale unito a una regolamentazione sui waterfront permetterà di coordinare i diversi progetti che prenderanno avvio nei prossimi anni oltre a quello avviato da *Candor*. Se il programma da seguire è chiaro nella sua descrizione la questione critica rimane il punto di avvio del processo incrementale di rigenerazione, ovvero :

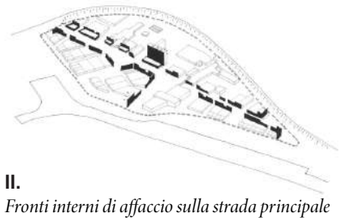
-La *Tabula Rasa* sarà anche in questo caso il solo strumento possibile per iniziare la riscrittura del palinsesto di *Oude Dokken*?

-Alla luce di quanto emerso (studi dell'ente di tutela del patrimonio,2023 e report della città di Gand,2017), si possono esplorare strade alternative?

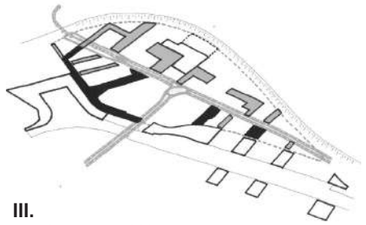
Fig. 52
Elaborazione grafica dell'autore
Planimetria sulla destinazione d'uso delle future aree "semipubbliche" e private aperte segnalate nell'area Nord del RUP Afrikalaan



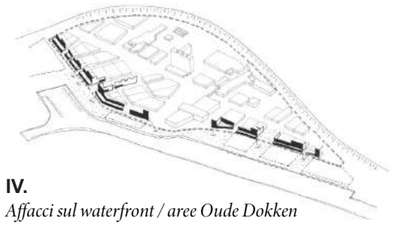
I.
Ipotesi delle nuove costruzioni nel distretto



II.
Fronti interni di affaccio sulla strada principale



III.
Strade e spazi pubblici aperti



IV.
Affacci sul waterfront / aree Oude Dokken

Fig. 53
Rielaborazione grafica dell'autore
Diagramma sui punti chiave che intende sviluppare il RUP, per valutare le future proposte di trasformazione del distretto

MEMORABILIA

L'area Ex Triferto

Fig. 54
Elaborazione grafica dell'autore
Pianta dello stato di fatto dell' area ex-Triferto, 2025
Scala 1:1000

MEMORABILIA

L'area Ex Triferto

Fig. 55
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria Strutturale senza le coperture dell' ex-Triferto, 2025

PROTEMPORE EXTEMPORE

Fig. 56 - *Concerto di inaugurazione di Bataviabrug, 2010*

Fig. 57 - *Immagini dell'evento di riuso temporaneo Copa-Dok, Sito industriale Ex-Triferto, Gand, Maggio 2025*

VISIONI DAL BASSO

1.1 LEARNING BY DOING, IL RIUSO TEMPORANEO A OUDE DOKKEN

Il riuso temporaneo, l'occupazione controllata e a termine di edifici o aree dismesse con funzioni culturali, creative o produttive, è oggi riconosciuta come una strategia urbana fondamentale: trasforma vuoti in risorse, riduce i costi di rigenerazione, crea capitale sociale e funge da "laboratorio" per sperimentare programmi e usi dello spazio che in generale, se validati, possono essere incorporati nelle fasi definitive di progetto. Nel caso di Gand, il riuso temporaneo è stato parte integrante della transizione dall'industria portuale al nuovo piano di rigenerazione urbana, e offre diverse lezioni utili per politiche di rigenerazione orientate alla sostenibilità sociale ed economica.
Effimero e temporaneo sono aggettivi fondamentali per descrivere la condizione presente che il vecchio porto della città fiamminga sta attraversando. Si tratta di una pratica che è in grado di tenere viva l'attenzione su questi luoghi, potendo assegnarli per un periodo determinato, un nuovo ruolo da protagonista.
In generale in Belgio il riuso temporaneo di edifici dismessi è una pratica molto diffusa, associazioni come *Communa*[61] con sede a Bruxelles si occupano da anni di mettere in affitto e riutilizzare per il tempo di vita utile, tutti gli spazi abbandonati o semplicemente sfitti all'interno del perimetro urbano. Nella capitale circa 1/7 delle aree residenziali risultano sottoutilizzate o vuote; nel corso degli anni le diverse esperienze del gruppo belga hanno mostrato l'impatto di trasformazione sulla scala del quartiere in cui le iniziative venivano organizzate, riattivando il tessuto sociale che stava via via scomparendo.

Il riuso temporaneo è aperto all'innovazione: spazi come capannoni vuoti, banchine dismesse o scali ferroviari, diventano "stanze di prova" dove operatori culturali, giovani associazioni, artisti e creativi sperimentano forme d'uso a basso rischio economico. A Gand iniziative come *De Site* e il progetto *DOK* hanno incarnato questa dinamica, diventando catalizzatori di eventi, coworking creativi e programmi conviviali che hanno attratto pubblico ben oltre i confini della città creando nuove economie locali. Questo approccio consente alle istituzioni pubbliche

60 *L'associazione Communa, guidata da Sam Rosenzweig ha lo scopo di gestire tutti gli immobili inutilizzati a Bruxelles, si tratta di circa 6 milioni di metri quadri di superfici. L'obiettivo è quello di poter trasformare l'occupazione temporanea degli immobili in pratiche permanenti per i quartieri*

e ad eventuali acquirenti futuri interessati all'area, di raccogliere informazioni reali sui bisogni e sulle potenzialità del luogo, prima di impegnarsi in interventi costosi e soprattutto rischiosi.
In secondo luogo, il riuso temporaneo produce valore simbolico e pratico che attenua i conflitti legati alla gentrificazione. A Gand, alcune iniziative temporanee sono diventate attrattori stabili (bar, spazi espositivi, officine, concerti), capaci di riattivare il waterfront e di mantenere viva una identità di quartiere legata alla memoria industriale; allo stesso tempo hanno costretto amministrazioni pubbliche e private a dialogare con le comunità e a rivedere ipotesi progettuali troppo speculative. Tuttavia, va posta l'attenzione alla possibile crescita improvvisa dei prezzi e valori dei lotti oggetto del riuso. Tale fenomeno va quindi governato con strumenti di politica pubblica che proteggano mix sociale e accessibilità, evitando operazioni che solo apparentemente possono sembrare nobili nelle intenzioni.
Altre caratteristiche pratiche del riuso temporaneo applicate agli *Oude Dokken* sono state:

-Semplificazione burocratica (contratti chiari, permessi rapidi e limitati nel tempo)
-La modularità degli interventi (allestimenti facilmente smontabili e infrastrutture leggere ed effimere);
-Il partenariato pubblico-privato (la municipalità e Sogent hanno usato i progetti temporanei come banco di prova prima di definire il masterplan finale).
Questi elementi hanno permesso di sostenere attività culturali, mercati, orti urbani e spazi di produzione leggera senza compromettere la futura trasformazione urbana pianificata. Il riuso dunque come riportato nella Fig.58 è una fase di passaggio tra due stati di condizione di un luogo, una pratica che se incisiva riesce a preservare l'edificio dalla demolizione certa.
Dal punto di vista progettuale, il riuso temporaneo offre opportunità precise per la gestione del patrimonio industriale: anziché demolire nell'immediato, si mantengono le preesistenze, elementi identitari oltre che palinsesti urbani: le gru, le banchine e gli edifici dei dock diventano quindi scenari per eventi pubblici e poli espositivi che raccontano la storia del luogo.
Questo approccio preserva memoria collettiva e aumenta la qualità dell'offerta pubblica.
Esperienze apparentemente effimere considerate in maniera pregiudizievole come "toppe temporali", possono portare con sè un alto grado di trasformazione sull'area, riuscendo tramite un ricercato processo di sperimentazione a restituire usi e pratiche diverse di riutilizzo di aree che, ne il pubblico ne il privato, ha saputo ripensare. Si tratta di esperienze che non mantengono fissi i confini entro il quale si sviluppano, anzi l'obiettivo è quello di riattivare quanta più superficie possibile pur di soddisfare le diverse attività che si dovranno svolgere. Il processo dunque è da un lato incrementale, tagliato su misura rispetto ai tempi e alle funzioni richieste. Appare evidente il potenziale di queste pratiche: la seguente tesi si ripropone di indagarla, nella finestra temporale della rigenerazione urbana. Ad oggi dal 2004 le diverse esperienze di riuso sono sempre finite, o finiranno, con un "trauma", una cesura netta che coincide con la demolizione totale dell'area utilizzata, per passare da pratiche effimere a pratiche permanenti.
Come può dunque il processo di trasformazione e soprattutto il progetto architettonico, imparare da queste esperienze per adattarsi alle condizioni d'uso future?

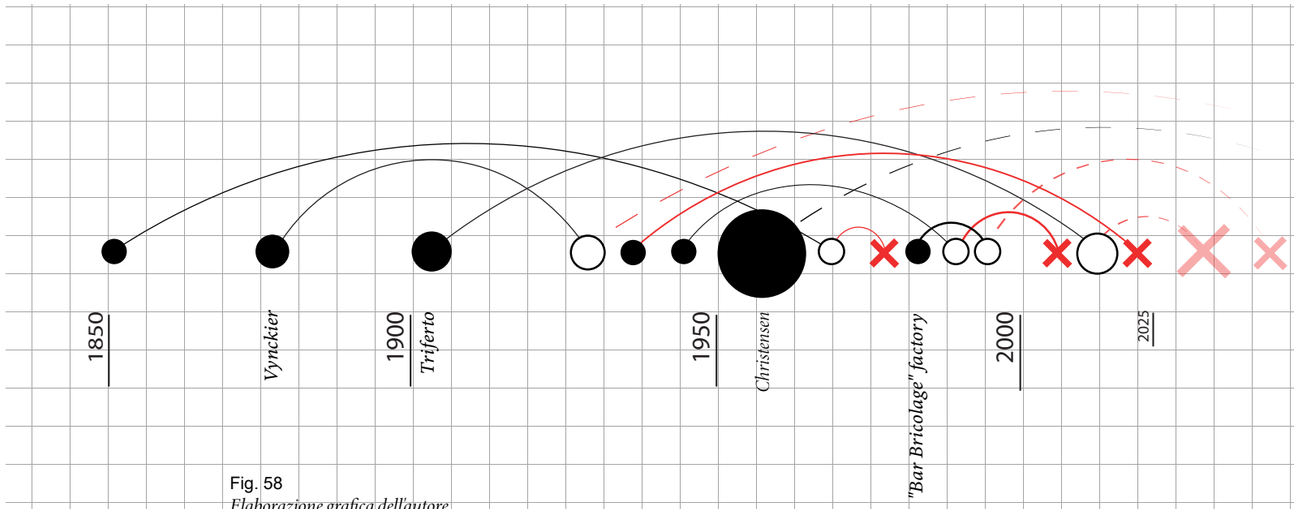
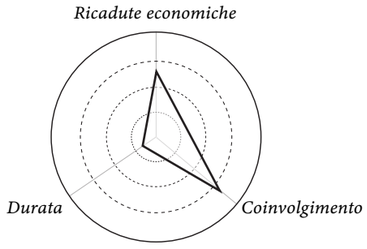


Fig. 58
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma sulle diverse condizioni dei siti industriali nel tempo
In rosso i passaggi chiave in cui il riuso temporaneo agisce attivamente

1.2 5 ESPERIENZA DI RIUSO TEMPORANEO *IN CORSO*

01
COPA-DOK FESTIVAL

Copa DOK Festival ha avuto luogo nel piazzale antistante all'area Ex Triferto nel mese di Maggio del 2025. La settimana di concerti ha visto esibirsi artisti da ogni parte del mondo, uno tra tutti Manu Chao che ha aperto la prima serata attirando un pubblico pagante di oltre 8000 persone.
Per organizzare l'area concerti sono stati utilizzati diversi container di tipologie e misure diverse disposti ad anfiteatro attorno al palco centrale. Il programma delle diverse serate era sviluppato in maniera tale che si riuscisse a portare quanta più eterogeneità musicale possibile. Come generi musicali si spazia dal jazz alle canzoni popolari fiamminghe con artisti locali, sino ad artisti della scena rap francese, l'operazione ha voluto attirare l'attenzione di una fascia di pubblico il più ampia possibile per accendere ancora una volta i riflettori sull'area Nord del vecchio porto. Un altro aspetto fondamentale da sottolineare sono gli utili che Copa DOK è riuscita a fare in una sola settimana dimostrando come il riuso temporaneo sia tutt'altro che una sola pratica di associazionismo *no profit*, ma possa avere ricadute economiche sia per la Città che per il proprietario dell'area



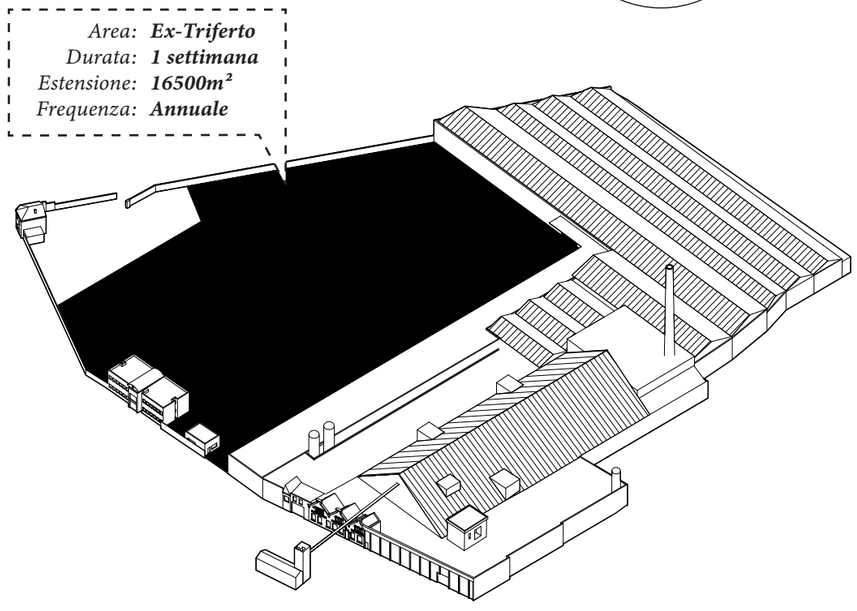
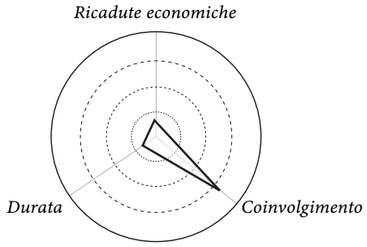


Fig. 59
Evento di riuso temporaneo "Copa-Dok", Sito industriale Ex-Triferto, Gand, Maggio 2025

02
GAND LIGHT - FESTIVAL

Durante il Light Festival tenutosi nel 2024 in tutta la città di Gand, l'area degli Oude Dokken si è trasformata in un palcoscenico urbano dove passato industriale e sperimentazione artistica si sono intrecciati. Le grandi gru portuali, simboli della memoria produttiva del distretto, diventano il fulcro di installazioni luminose che ridisegnano il waterfront, con giochi di colore e scenografie immersive. Attraverso una call internazionale sono stati invitati più di 40 artisti provenienti da diverse parti del mondo, in particolare è stato affidato all'artista spagnolo *SpY* il compito di allestire le scenografie di land art luminose sulle vecchie banchine portuali. Proiezioni, strutture temporanee e fasci di luce enfatizzano la verticalità delle gru, riflettendosi sull'acqua e creando un paesaggio notturno sospeso tra archeologia industriale e immaginario contemporaneo. L'iniziativa è stata in grado di attrarre migliaia di visitatori e anticipa, attraverso la luce, il futuro identitario del nuovo quartiere.



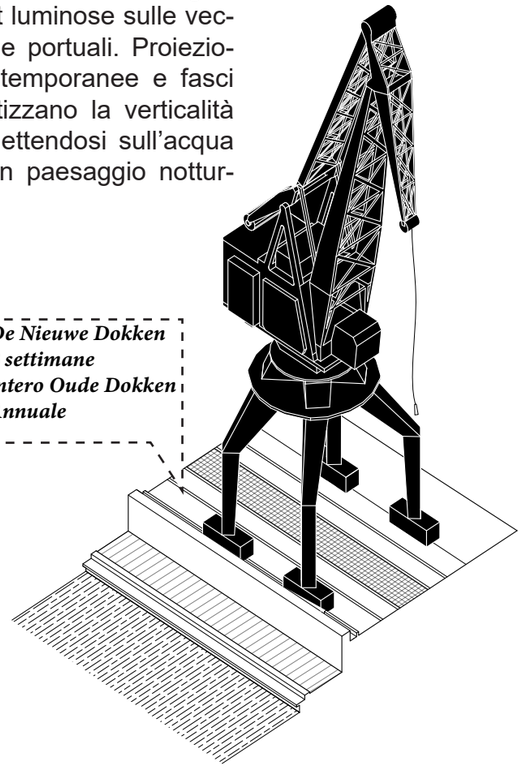
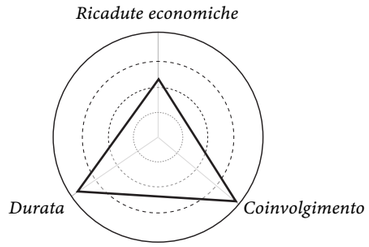


Fig. 60
Evento di riuso temporaneo "Gent Light Festival", Banchina Oude Dokken, Gand, Luglio 2024

03
BAR BRICOLAGE

Bar Bricolage rappresenta un caso studio emblematico e di successo nel panorama del riuso temporaneo in Europa, specificamente nella città di Gand, in Belgio. L'idea nasce nel 2010 e viene definitivamente avviata nel 2016 dall'iniziativa di un collettivo di creativi locali (spesso legati al mondo dell'architettura e della cultura) con l'intento di riattivare, anche se solo stagionalmente, un lotto dismesso in attesa di costruzione definitiva. La sua filosofia operativa è radicata nel *DIY* (Do It Yourself) e nell'*upcycling*, elementi che definiscono l'estetica e la materialità del luogo. Il nome stesso, "Bricolage", riflette l'approccio costruttivo: gli spazi sono allestiti quasi interamente con materiali di recupero (pallet, vecchi legni, tubi Innocenti, tessuti di scarto), dimostrando come la creatività possa superare la necessità di ingenti risorse economiche. Questo non è solo un esercizio di economia circolare, ma una dichiarazione d'intenti anti-consumistica, pienamente accolta dal pubblico di ogni età, che solitamente frequenta il luogo durante i weekend di apertura durante i numerosi eventi organizzati



Area: ***Bar-Bricolage***
Durata: ***dal 2010***
Estensione: ***15000m²***
Frequenza: ***Semestrale***

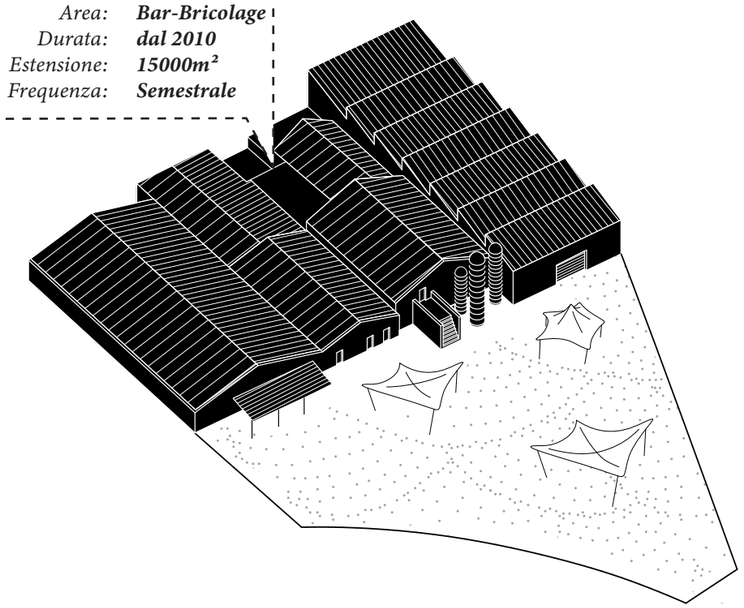
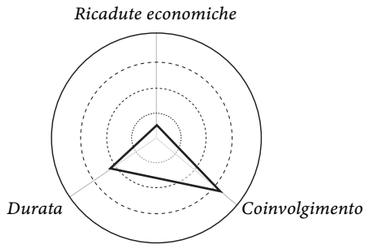


Fig. 61
Bar-Bricolage, Gand, Maggio 2025

04
THE FIETSSCHOOL / STADSMAKER

Rimanendo sempre all'interno dei confini del ex Triferto, all'interno del polo uffici della fabbrica si è insediata dalla fine del 2024 la società StradsMaker. Si tratta di un hub che incarna la filosofia del maker space e dell'economia circolare. Il suo concetto centrale è quello di fornire spazi di lavoro e laboratori condivisi per artigiani urbani, piccole imprese creative e professionisti che lavorano con la produzione manuale, il design e il riutilizzo di materiali. Offre infrastrutture leggere, flessibili e reversibili, che permettono ai residenti temporanei di sviluppare i propri progetti con un basso impatto ambientale e costi contenuti. Si tratta dunque come nel caso di Communa, di una piattaforma di incontro tra proprietari di immobili vuoti e famiglie o piccole realtà produttive alla ricerca di sistemazioni temporanee a basso costo. Di fronte alla sede di Stradsmaker viene regolarmente svolta attività di insegnamento, per la guida di bici e cargo-bike, da parte dell'associazione Fietsschool che nel corso dell'ultimo anno ha visto triplicare i propri iscritti.



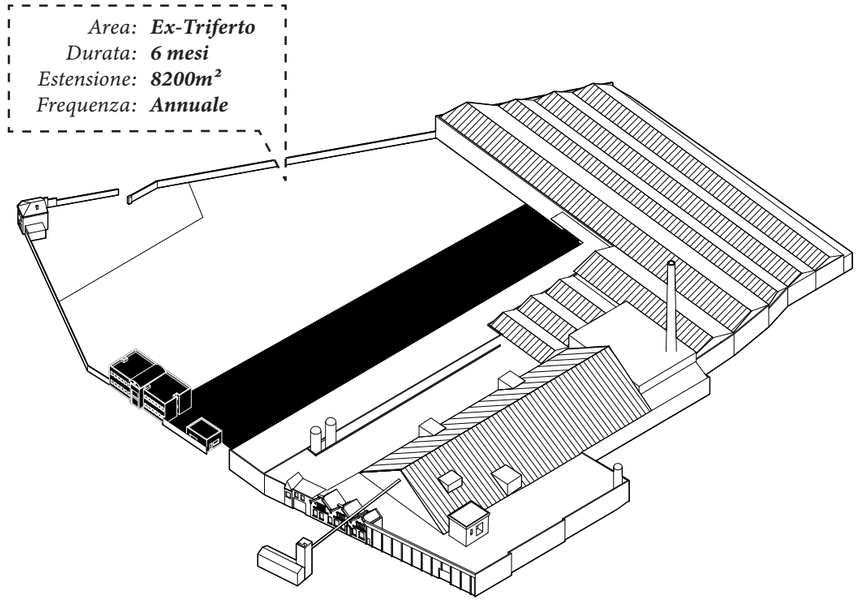
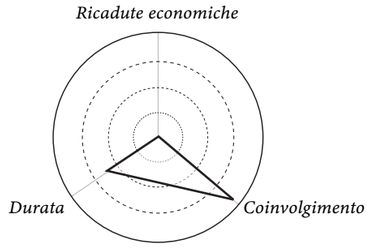


Fig. 62
De FietSchool, area Ex-Triferto, Gand, Luglio 2025

05
BUURTCONTAINER

Quella di Buurtcontainer è un iniziativa unica nel suo genere quanto significativa per descrivere la necessità di mantenere attiva la rete di comunità durante i processi di trasformazione del vecchio porto.
A seguito dell'arrivo delle case-barca sulle banchine appena restaurate nasce la necessità di creare un luogo di aggregazione per la neo-nata comunità di case gallegianti e per i futuri arrivi. Nel 2018 trasformando l'interno di due container impilati si da vita al nuovo polo comunitario.
Nel tempo gli spazi utilizzati dagli utenti sono andati restringendosi a causa della cantierizzazione dell'area, attraverso particolari accordi il container è diventato il supporto per la cartellonistica che riporta i render di progetto per il piano di riqualificazione. Nonostante l'esperienza di riuso della banchina dovesse durare qualche mese ad oggi le attività promosse da buurtcontainer continuano all'insegna dell'aggregazione sociale



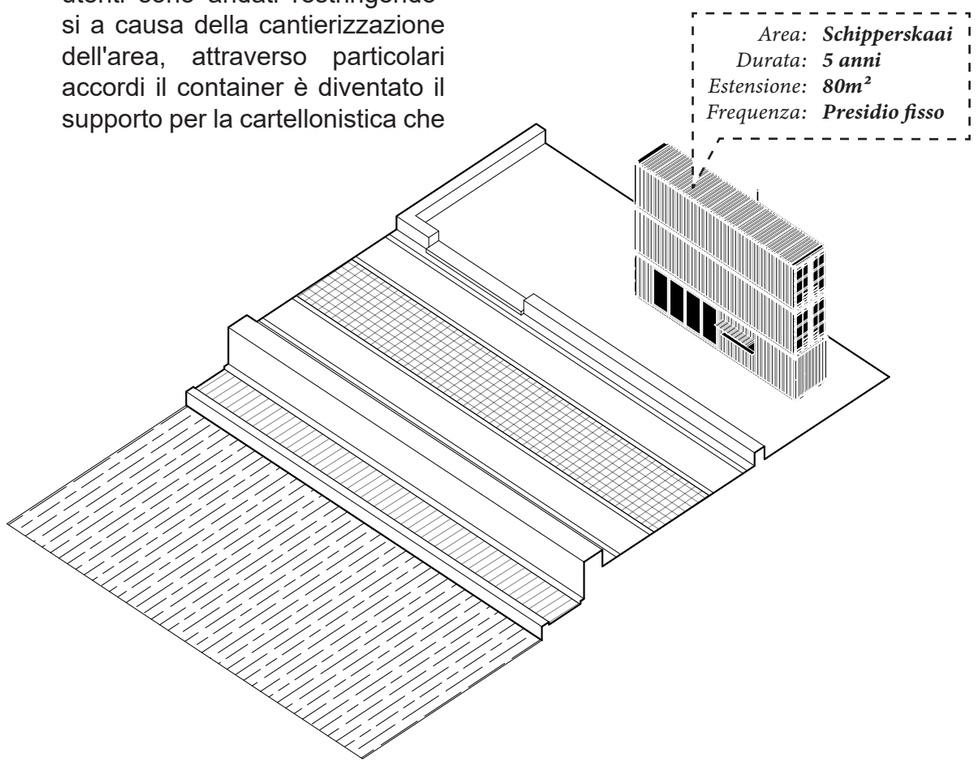


Fig. 63
Polo comunitario Buurt container, Schipperskaai, Gand, 2025

Fig. 64 - *Demolizione magazzino 13, Schipperskaai, Gand, Giugno 2023*

WHEN THE PARTY IS OVER?

1.1 RIUSO TEMPORANEO E FUTURI CERTI / POSSIBILI

Nel paragrafo precedente attraverso 5 esperienze di riuso temporaneo a frequenza ciclica, tutt'ora in corso, si è sottolineato come nonostante il processo di trasformazione continui il suo percorso, ci sia la necessità di mantenere quel carattere effimero e comunitario che per molti anni ha reso unico l'intero distretto. Di seguito verranno invece approfondite due esperienze passate, realizzate in aree ad oggi completamente trasformate, portando l'attenzione su come il riuso temporaneo abbia effettivamente influenzato sviluppi e processi di rigenerazione che hanno portato al piano definitivo.

Che consapevolezza c'è da parte di chi organizza pratiche di riuso temporaneo in un progetto a lungo termine? La trasformazione di una banchina di un vecchio porto in una spiaggia temporanea con lettini ed ombrelloni quanto può essere in grado di modificare la percezione del luogo e deviare le pretese del progetto di costruzione definitivo?

La risposta non è semplice da fornire, tuttavia sono state lasciate, modificando i piani iniziali, maggiori superfici libere per poter favorire il proseguo di queste iniziative, incentivando per i due anni successivi, all'inaugurazione del nuovo quartiere, una politica improntata a riallacciare le relazioni tra le esperienza di riuso temporaneo e l'uso degli spazi pubblici permanenti che il RUP ha costruito; come segnalato dall'allora assessore allo sviluppo urbano di Gand:

"Lo spazio disponibile si sta riducendo a causa della costruzione del progetto di sviluppo urbano Oude Dokken, ma una parte del sito sarà nuovamente resa disponibile a DOK, in modo che possa rimanere uno spazio laboratorio per il relax e le attività creative per i prossimi due anni"[62]

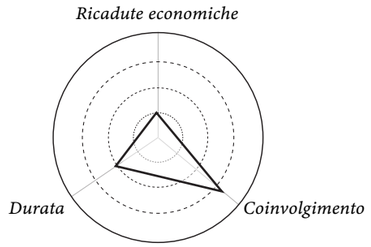
61
Tom Balthazar in un intervista del 2017 ai microfoni di "Radio Ruit", spiega cosa resterà delle diverse iniziative di riuso temporaneo in corso, in quell'anno, lungo le banchine portuali di Sckipperskai

1.2 **2 ESPERIENZE DI RIUSO TEMPORANEO *TRASCORSE***

01
Schipperskaai SEA-BEACH

L'esperienza di DOK - Sea-Beach è stata una componente fondamentale del progetto di riuso temporaneo delle vecchie banchine, riattivate tra il 2016 e il 2018 in attesa di sviluppo edilizio definitivo. Questo intervento ha trasformato un lotto dismesso in una vivace e inaspettata spiaggia urbana temporanea. L'obiettivo primario era quello di prevenire il degrado del sito e di offrire alla cittadinanza un nuovo, accessibile spazio ricreativo estivo, agendo come un potente strumento di place-making anticipatorio.
L'iniziativa è stata finanziata sia dalla Città di Gand, sia dalle piccole attività commerciali aperte lungo la spiaggia: attività di ristorazione, noleggio lettini, ombrelloni e noleggio canoe... Gand aveva dunque ritrovato un nuovo rapporto con il waterfront urbano.

Nel 2017 verranno avviati i lavori di trattamento delle acque del canale ottocentesco, rendendolo balneabile nel 2021, grazie anche al grande successo riscontrato durante i 3 anni in cui è stata ricreata la spiaggia temporanea.



Area: ***Schipperskaai***
Durata: ***5 settimane***
Estensione: ***54000m²***
Frequenza: ***Annuale***

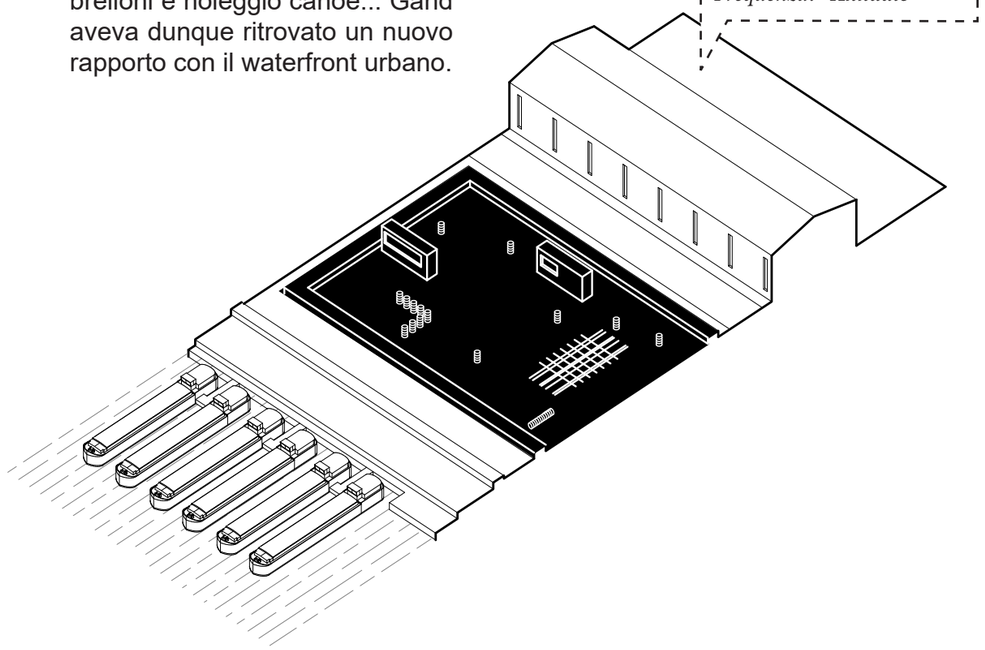
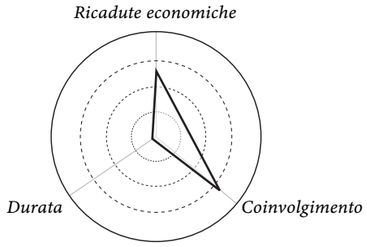


Fig. 65
Spiaggia artificiale a Schipperskaai Zuidveld, Gand, Luglio 2017

02
Schipperskaai SEA-BEACH

Durante il periodo estivo di apertura della spiaggia, una volta alla settimana viene aperto il mercato dell'usato al di sotto dell'area coperta del Magazzino 13, la sera invece il mercato lascerà il posto al Dj set che accompagnerà tutti i weekend le estati della città fiamminga per oltre 5 anni. Nonostante però il grande successo di queste iniziative e la versatilità dimostrata dalla struttura in cemento del magazzino utilizzata come piazza coperta, nel Giugno 2023 si è deciso di demolire l'edificio a favore della cantierizzazione dell'area che ad oggi deve ancora raggiungere il completamento. Numeri alla mano, i ricavi economici del mercato coperto assieme alle attività commerciali distribuite lungo la spiaggia, secondo l'ufficio per gli affari economici della Città di Gand, hanno permesso di finanziare tutti gli eventi pubblici gratuiti organizzati durante gli anni del riuso.



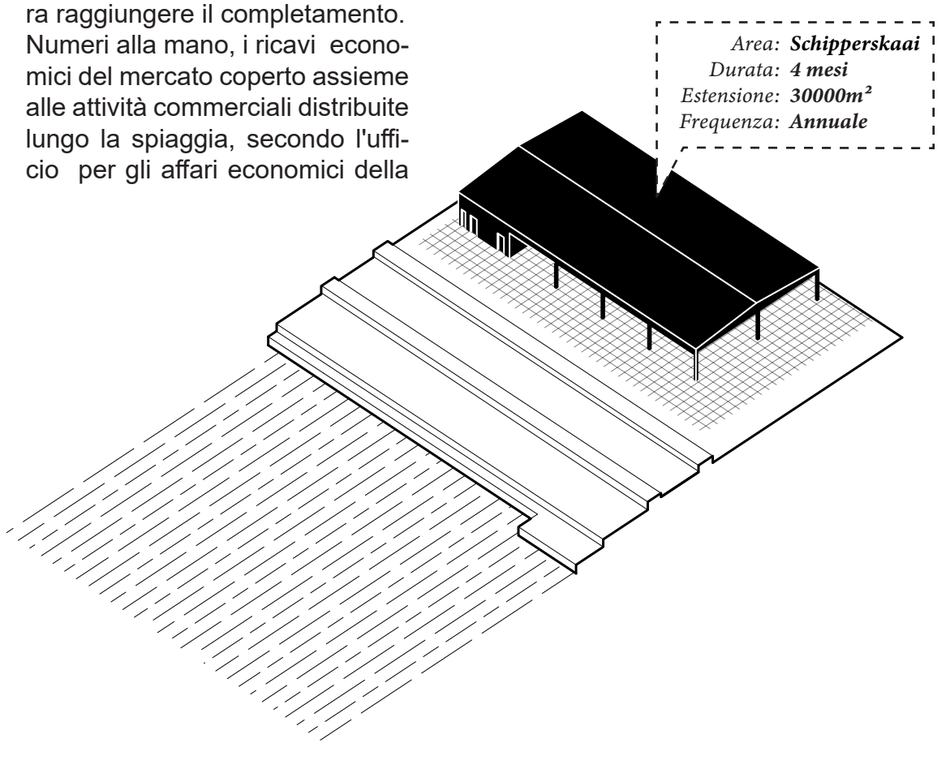


Fig. 66
Spiaggia artificiale a Schipperskaai Zuidveld, Gand, Luglio 2017

Il quadro del riuso temporaneo nell'area Oude Dokken ci racconta dell'alta concentrazione di esperienze diverse che provano a testare pratiche e progetti di trasformazione dei luoghi del tutto inedite, stimolando anche futuri investitori a ragionare oltre quelli che sono da RUP gli indici di edificabilità e le funzioni imposte. Nulla di tutto ciò sarebbe stato possibile senza il finanziamento da parte della città di Gand:

"Gand ha svolto un lavoro pionieristico in questo ambito. Siamo stati la prima città delle Fiandre a dotarsi di un proprio Fondo per gli usi temporanei comunale. Questo fondo prevede 300.000 euro per l'uso creativo di lotti o edifici abbandonati, trasformandoli in luoghi di ritrovo per il quartiere"[63]

Questo fondo ha permesso di favorire la nascita di associazione dedite al mappare e progettare i riusi temporanei in aree dismesse, non solo nell'area portuale, ma in tutta la città. DOK, Stadsmaker sono le associazioni capofila che gestiscono assieme al comune gli immobili sottoutilizzati o abbandonati, reinserendoli in accordo con il privato nel contesto immobiliare per poter poi essere rivenduti in via definitiva. DOK è stata più volte citata come "*best practice*" in studi, pubblicazioni, articoli e seminari nazionali e internazionali[64].

62
Dichiarazione rilasciata in un intervista del 2017 dall'allora sindaco della città Daniel Termon

63
Tutte le citazioni e pubblicazioni riguardo all'azione dell'associazione DOK sono rintracciabili sul sito ufficiale dell'associazione: "Anamma vzw"

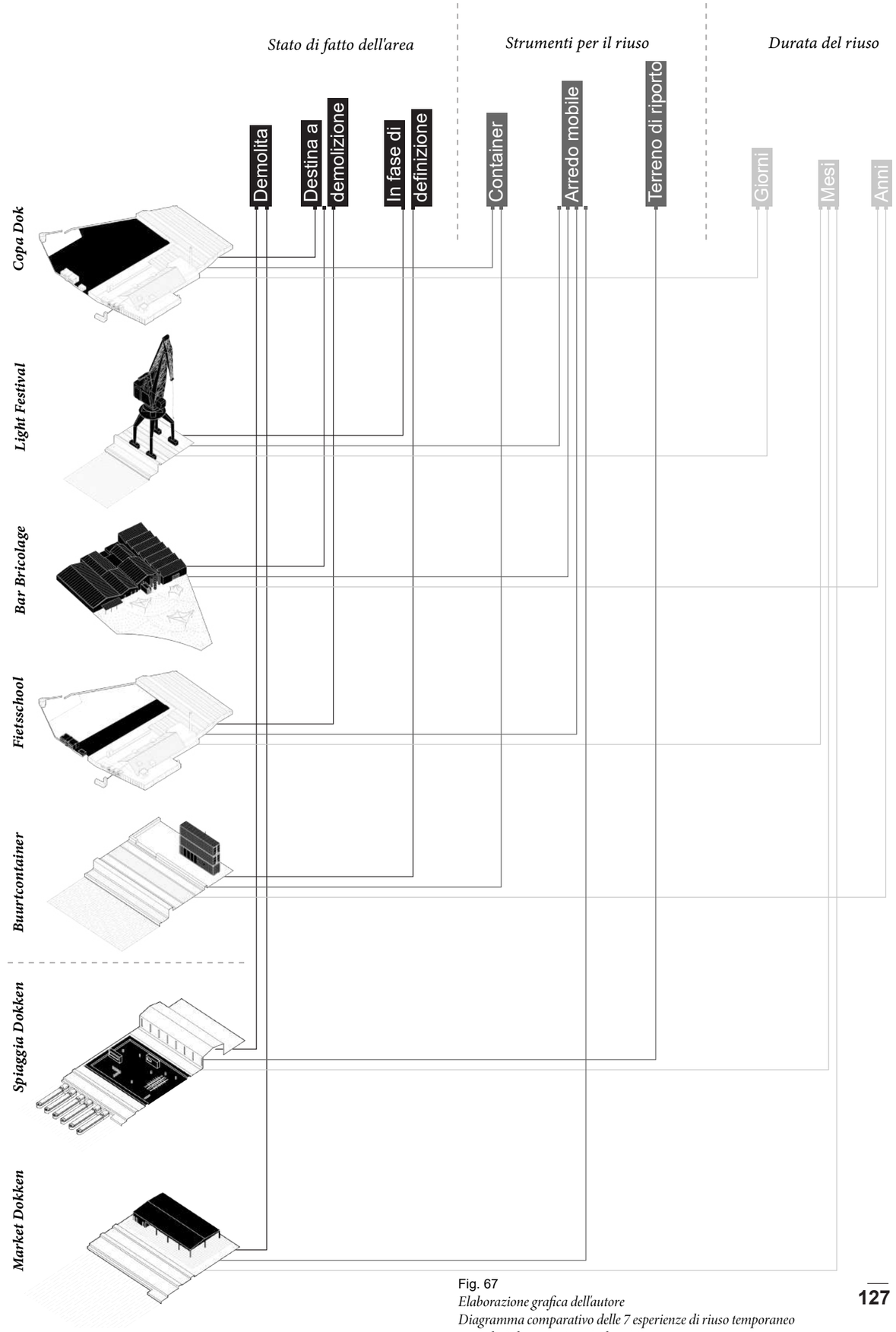


Fig. 67
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma comparativo delle 7 esperienze di riuso temporaneo secondo 3 diverse categorie descrittive

Fig. 68 - *Demolizione sito ACEC, Dok Noord, Gand, 2014*

TRA PROCESSO E PROGETTO

1.1 TEMPI, ATTESE, METAMORFOSI

In generale le pratiche temporanee si possono tradurre in conseguenze concrete per il progetto definitivo secondo tre principi chiave:

-Risposta funzionale: Il riuso (es. Buurtcontainer, Bar Bricolage) funge da laboratorio in scala reale. Il successo delle iniziative dimostra la reale richiesta cittadina di determinate funzioni (spazi ricreativi lungo l'acqua, laboratori artigianali...). Questo valida l'uso e spinge i progetti definitivi a integrare o potenziare queste funzioni. Sebbene DOK non sia permanente, il suo successo ha rafforzato l'enfasi su passeggiate e parchi urbani di alta qualità nel progetto futuro di *Handelsdok*.

-Mitigazione dell'Attesa (Place-Making): Il riuso temporaneo colma il vuoto di tempo e spazio tra dismissione, demolizione (come la demolizione del sito ACEC nel 2014) e costruzione, gestendo il disagio e prevenendo il degrado. Questo genera un valore identitario e un senso di appartenenza che si traduce nella richiesta di continuità e cura nel progetto finale.

-Un presidio adattabile: come evidenziato nel diagramma in Fig.66 al variare delle condizioni di sviluppo del processo incrementale economico del progetto definitivo si modificano anche gli scenari di durata ed effetti del riuso stesso. La relazione è ovviamente inversamente proporzionale, tranne nel caso in cui imprevisti, crisi o rallentamenti dei cantieri rendano difficile il percorso di rigenerazione. È in questi casi che il riuso temporaneo si dimostra capace

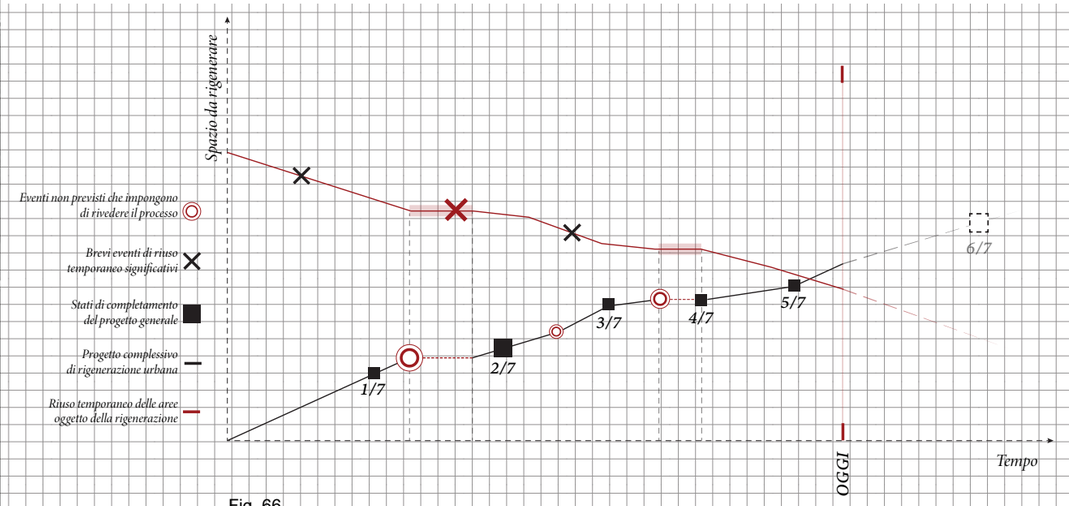


Fig. 66
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma qualitativo di processo, sviluppo e confronto spazio-temporale di riuso temporaneo e stato di avanzamento del progetto

di dare una soluzione al mutare delle condizioni che muovono il processo in avanti. Questo ha permesso negli anni al prolungamento di esperienze come Bar Bricolage o di Buurtcontainer, inizialmente pensate come attività che dovevano durare qualche mese in vista dell'inizio dei lavori. A distanza di circa 10 anni, entrambe non solo sono ancora presenti ad Oude Dokken ma rivestono un ruolo chiave nel delineare i caratteri socio-culturali dell'intero distretto diventando luoghi di riferimento per tutta la cittadinanza.

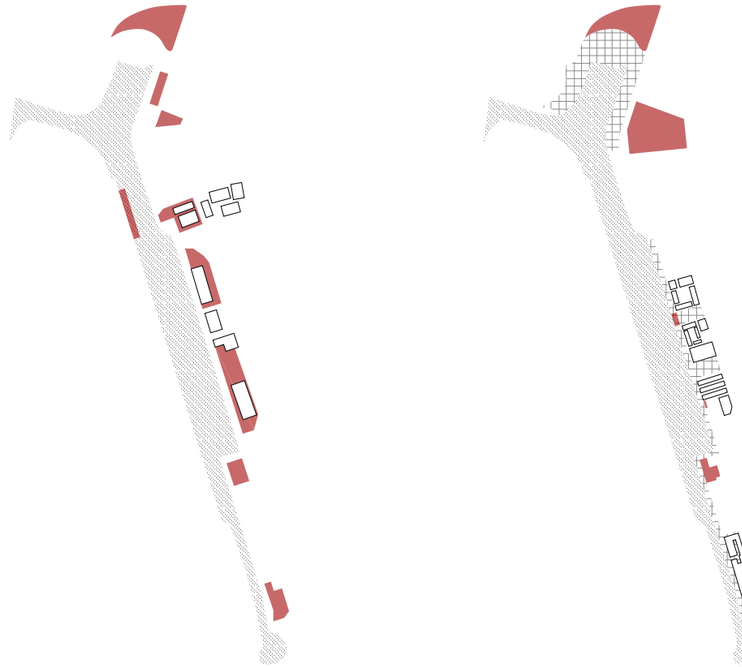
- Flessibilità e Adattabilità: (Processualità Incrementale adattiva): *Il riuso è parte di un processo incrementale che permette di modificare il progetto in itinere, rispondendo ai feedback generati dalle attività temporanee*[64]. I diagrammi planimetrici in Fig. 67 mostrano le aree di riuso temporaneo (in rosso) che convivono o anticipano lo sviluppo permanente (in nero) tra il 2014 e il 2025. Dall'altro lato vi sono alcune criticità nei processi di riuso e vengono di seguito riassunte in due punti:

-Interpretazione delle reali esigenze di tutta la cittadinanza: Nella maggior parte dei casi analizzati, parte degli enti che organizzano (ad esclusione di DOK) gli eventi e attività di riuso sono associazioni autonome. Vedono nella pratica del temporaneo un'opportunità per dare una loro idea sulla città del futuro che non sempre incontra i gusti e le reali esigenze della città. In particolare vi sono state delle polemiche circa l'uso strumentale che la politica fa del riuso, evitando di dover mettere mano in prima persona ai beni da riutilizzare, aprendo un dibattito sul ruolo da protagonista che il settore pubblico dovrebbe avere all'interno di esperienze di crescita e sviluppo urbano.

-Intensificare processi di gentrificazione: sotto il profilo puramente economico le esperienze di riuso temporaneo in Belgio[65] come in Italia portano all'aumentano del valore dell'immobile o del terreno. Il dato è interessante se non fosse che a seguito della conclusione del riuso, le aree possano diventare oggetto di speculazioni immobiliari, per far fruttare quella che dovrebbe nascere come pra-

64
I. Inti, G. Cantaluppi, M. Persichino. Temporiuso:- Manuale per il riuso di spazi abbandonati in Italia, Milano: Altraeconomia, 2014, pp.145-149

65
Dati tratti da Communa.be sulle esperienze trascorse di riuso e relative ricadute economiche sul valore degli immobili.



Le aree in rosso riportano le zone interessate dal riuso temporaneo, da tempo abbandonate. Lungo le banchine portuali è stata Sogent a gestire la riqualificazione occupandosi di conciliare gli interessi dei proprietari delle aree e le organizzazioni no-profit (DOK).

Dopo oltre 10 anni si sta concludendo la trasformazione dell'area Sud, andando ad incentivare lo sviluppo dell'area Nord di cui Ex Triferto fa parte. Sarà l'inizio dello sviluppo del nuovo RUP Afrikalaan a stimolare riflessioni e incontri per ripensare il distretto Nord del vecchio porto.

Fig. 69
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma di sviluppo planimetrico, in rosso le aree interessate da riuso temporaneo
in nero gli edifici demoliti e attualmente edificati

tica sociale e no-profit. Ad esempio gli ingenti utili prodotti dalla settimana di Copa Dok nell'area Ex Triferto, sono stati in parte utilizzati per finanziare future attività di natura musicale, ed in parte usati per la realizzazione dell'area di verde pubblico prevista dal RUP Afrikalaan.

Un episodio interessante che testimonia ancora una volta la ricaduta spaziale di questi fenomeni sta nella relazione diretta tra la fine delle attività di uso delle vecchie banchine usate in maniera effimera come spiagge pubbliche, ed il processo di rigenerazione della darsena di Kaptein Zeppospark a Dok Noord (Fig.68).
La conclusione delle attività durante il periodo estivo a causa dell'inizio delle attività di cantiere, per la realizzazione del nuovo quartiere residenziale, ha portato alla fine delle pratiche temporanee. Quello che può sembrare un "fallimento" rispetto agli obiettivi ampiamente illustrati nelle pagine precedenti, si è trasformato in un influenza diretta all'interno di un processo di trasformazione del waterfront della darsena Nord. Nell'area in questione il progetto iniziale prevedeva una passeggiata lungo le vecchie banchine portuali, grazie però all'enorme successo (e giro d'affari) riscontrato dalla spiaggia temporanea si è deciso di cambiare in corsa il progetto prevedendo una distesa di sabbia, che ad oggi nelle roventi giornate estive viene presa d'assalto dagli abitanti di Gand.
Come riportato nel diagramma di fase, (Fig. 69) sono molti gli stakeholder di riferimento per portare avanti pratiche virtuose di riuso.

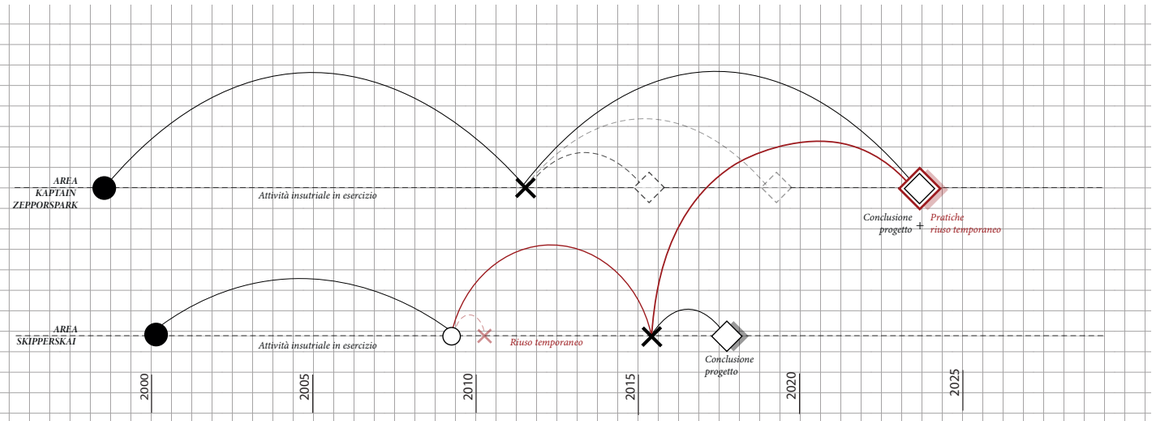


Fig. 69
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma teorico di fase, in rosso il riuso temporaneo inserito nel progetto di ridisegno dello spazio aperto dell'area di Houtdoklaan

Analizzando da vicino la trasformazione in corso nel sito dell'attuale "Bar Bricolage" vediamo che per il mantenimento delle pratiche d'uso collettivo (mostre, feste musicali, workshop, laboratori di artigianato, falegnameria...) serve un' intesa scritta tra:
-<u>Ente pubblico</u>: la Città di Gand è il garante della trasformazione urbana dell'intero isolato, occupandosi di sviluppare l'idea a monte sul futuro aspetto del sito e indicando agli acquirenti le linee guida da rispettare per poter acquisire l'area.
-<u>Associazione No-Profit</u>:
Stadsmaker nello specifico si occupa di mappare le aree urbane sottoutilizzate o abbandonate e promuoverle al fine di individuare possibili realtà pubbliche o private interessate, per un periodo di tempo limitato, a utilizzarle.
-<u>Ente sviluppo Pubblico Privato</u>:
Se alla città di Gand spetta il ruolo di garante, a realtà compartecipate come Sogent spetta il ruolo di trovare investitori realmente interessati a portare avanti un progetto di trasformazione urbana. A differenza di un ente di natura pubblica però, Sogent ha più margini di libertà e più autonomia

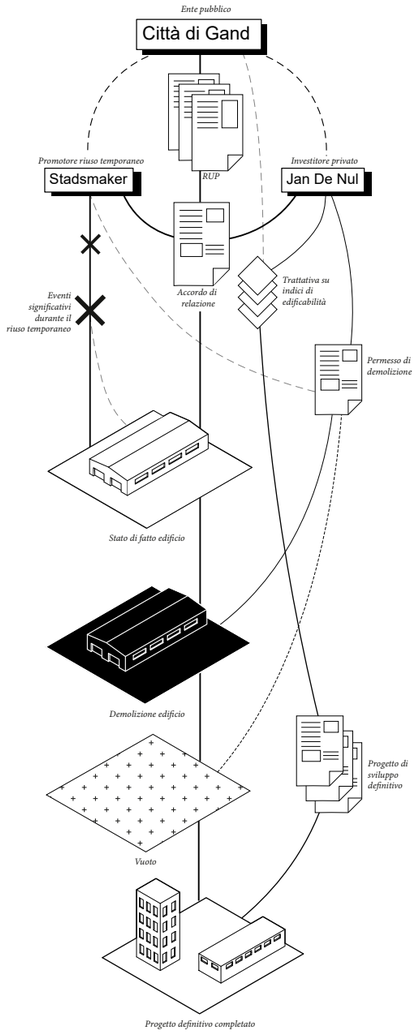


Fig. 70
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma teorico di fase, relazione tra diversi stakeholder per l'attivazione delle iniziative di riuso temporaneo, parallelamente al processo di progettazione da parte dell' investitore, l'area di riferimento è l'attuale Bar-Bricolage

1.2 *RIPENSARE LA PROCESSUALITÀ INCREMENTALE*

durante la fase di compravendita
-Investitore privato
Nel caso dell'area Bar Bricolage si tratta di Jean de Nuil, una società privata Belga che si occupa di opere idrauliche a livello europeo e che ha interesse nell'investire ad Oude Dokken. La scelta dell'investitore viene fatta sulla disponibilità economica e sul virtuosismo rispetto ai temi del riuso temporaneo e alla capacità di attrarre altri investitori per sviluppare le aree limitrofe, evitando quindi di portare a completamento in maniera distinta il masterplan.

Il processo fin qui descritto può essere riassunto come *incrementale economico* sviluppato in fasi che procedono in serie, una catena dunque che vede nella sequenza *demolizione - costruzione - vendita* l'asset fondamentale. Come si evince da uno dei primi plastici di progetto per l'intera area a pag.137, l'attuale aspetto degli edifici lungo le banchine portuali è ben diverso da quello ipotizzato in partenza, così come la disposizione dei corpi architettonici, le relazioni tra spazi, suoli e altezze edificate o il rapporto con le preesistenze.

Senza entrare nel dettaglio delle diverse questioni che hanno portato ad un cambiamento delle premesse progettuali (si veda Fig.48 e le fasi evidenziate in rosso) va sottolineato come ancora una volta l'imprevisto e la concatenazione effettuale porti a destrutturazioni del processo di rigenerazione urbana.
All'interno di un processo incrementale economico lo spazio di prova del mix-funzionale pensato a monte non è possibile, ne tantomeno c'è la possibilità di procedere per fasi distinte e autonome, atte ad evitare il rischio di incorrere in imprevisti o eventi che portino al blocco temporaneo del cantiere, o modifiche difficili da gestire. Se ciò accadesse sarebbero resi vani gli sforzi portati avanti prima dell'inizio dei lavori definitivi per avviare pratiche che riaccendano "una luce" su questi luoghi, aumentandone la visibilità e facendo in modo che funzionino una volta ultimati i lavori di costruzione.
L'alto rischio è legato sempre all'incertezza e al periodo di transizione che il vecchio porto di Gandcosì come il Vecchio Continente stanno attraversando, cer-

Fig. 71
Plastico di progetto del futuro waterfront dell'area di Handelsdok, Arch Tek, 2015

cando di esporre il meno possibile il processo di trasformazione.

Prendendo ad esempio ancora una volta i casi di Spina 2 ed EuraLille e riassumendone i passaggi fondamentali e fattori che hanno portato ad un cambio di programma radicale durante il progetto di riqualificazione, notiamo come gli eventi chiave siano ascrivibili a crisi economiche di settore o fenomeni di protesta dal basso, che in alcuni casi hanno portato a dover ripensare altri futuri possibili per le aree in via di sviluppo.

Il progetto con cui lo studio OMA vinse il concorso per il Masterplan di Oude Dokken è stato modificato a più riprese, da un lato per la devastante crisi immobiliare del 2008 che porto ad un rallentamento e profonda revisione dell'intero progetto, dall'altro per il grande successo dei movimenti dal basso che hanno suggerito un nuovo punto di vista sul riuso delle preesistenze.
Un processo che dunque persegua una logica puramente incrementale ed economica è figlio di un tempo passato, lo stesso in cui sono state avviate le grandi trasformazioni di Torino e Lilla.
Come verrà approfondito nelle pagine successive, attraverso la rielaborazione di un nuovo tipo di processo di sviluppo è possibile sfruttare e rendere operative: da un lato le esperienza di riuso temporaneo e dall'altro contemplare possibili imprevisti ed anomalie di varia natura.

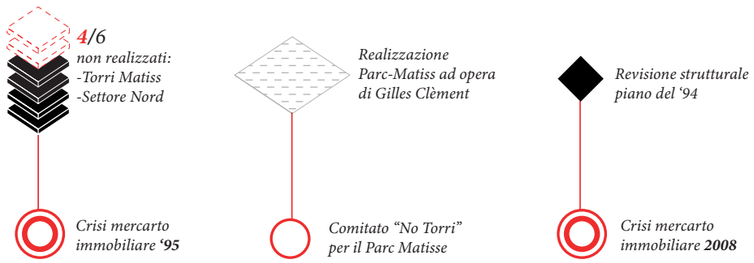
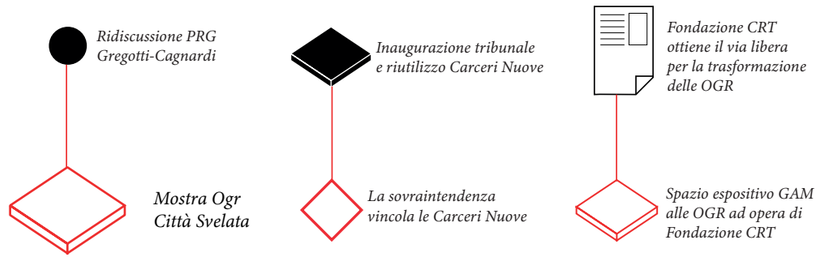


Fig. 72
Episodi chiave tratti dai diagrammi di processi di trasformazione urbana di Spina 2 a Torino e EuraLill a Lilla

Per analizzare uno scenario alternativo a quello in corso è fondamentale studiare quali debbano essere i nuovi riferimenti a cui la trasformazione vuole ambire, considerando che nonostante l'aumentare dei gradi di complessità, ogni stakeholder coinvolto debba sempre trarre un beneficio (economico o di immagine) dal processo di trasformazione.
L'area di analisi sarà come già preannunciato l'ex-Triferto, partendo da una destrutturazione delle attuali intenzioni dell'investitore. Il progetto di tesi cerca di proporre uno scenario in grado di sfruttare a pieno le esperienze di varia natura che hanno trovato ampio spazio durante il tempo di attesa in cui si è ritrovato il vecchio porto.

Guardando al tempo e all'imprevisto non come un problema da risolvere urgentemente ma come uno strumento che gioca un ruolo chiave nell'uso e nello sviluppo del progetto, pensato come strumento plastico, in grado di reagire attivamente a possibili cambi di rotta e ripensamenti d'uso.



POSSIBILI SCENARI PER L'EX-TRIFERTO

04

Fig. 73 - *Area deposito, Ex Triferto, Gand, 2024*

Fig. 74 - *Area deposito, Ex Triferto, Gand, 2024*

S1
PROCESSI ECONOMICO, INCREMENTALI *TABULA RASA*

1.1 *CANDOR SPA* E IL PROGETTO PER L'AREA EX TRIFERTO

Il progetto di trasformazione dell'area Ex-Triferto a Gand è affidato all'investitore immobiliare *Candor Spa* che assume come presupposto una logica di sviluppo economico incrementale, fondata su una trasformazione immediata e radicale, che fa della tabula rasa lo strumento principale. Nel grafico a barre (Fig.75) viene sottolineata la stretta relazione tra lo strumento di trasformazione mediante demolizione e i tempi utili all'inizio della fase dei cantieri per il progetto definitivo.
Candor Spa sfrutta la demolizione totale delle preesistenze come strumento utile a segnalare: da un lato un cambio drastico nel palinsesto urbano e dall'altro percorrendo una strada più rapida per iniziare la fase di costruzione ex-novo.
I punti cardine di questa operazione che vedrà l'inizio tra la fine del 2026 e 2027 sono dunque il tempo di ritorno degli utili dell'investimento e il rispetto del Rup, per evitare revisioni da parte della Città di Gand che si occuperà di dare il via libera definitivo.
Come riportato nel capitolo precedente, l'investitore è a conoscenza delle varie problematiche che si sono susseguite nel processo di sviluppo del vecchio porto, nonostante infatti la conclamata presenza di sostanze inquinanti nel sottosuolo dovute alle lavorazioni in situ dei fertilizzanti chimici, si è deciso in concerto con il comune, di optare per un impermeabilizzazione del suolo al fine di procedere nell'immediato all'avvio dei cantieri.
La direzione lavori, data la dimensione notevole dei volumi da costruire e dell'investimento milionario (l'operazione è attualmente stimata da Candor con un costo

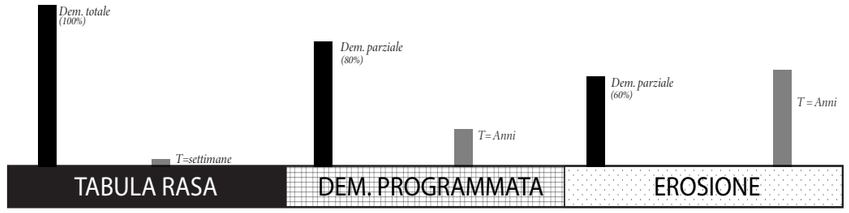


Fig. 75
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma di trasformazione urbana, secondo strumenti di demolizione differenti

di costruzione pari a 200 milioni di euro) non permetterà di edificare da subito tutti i 6 isolati, ma procederà per parti assicurandosi di posizionare sul mercato gli immobili conclusi, in modo da iniziare nell'immediato a rientrare con l'investimento. La domanda sorge dunque spontanea, legata al fatto che se dovesse incepparsi il sistema incrementale di vendita/costruzione l'area si ritroverebbe di nuovo in uno stato di vuoto, stavolta però inaccessibile dato che sarà delimitata e chiusa fino al suo completamento, che richiederà almeno due anni prima di vedere la conclusione.
L' altra criticità risiede nella mancata bonifica diretta delle falde acquifere e suoli, procedura che richiederebbe un tempo stimato di un anno prima di avviare i cantieri. La scelta di non procedere alla bonifica integrale del terreno, ma di sigillarlo attraverso una colata di cemento, risponde a una logica di accelerazione dei tempi per la messa in funzione dell'area. Il suolo diventa così un supporto inerte, una superficie stabilizzata che consente l'attivazione di nuovi usi senza affrontare le complessità ambientali in modo risolutivo.

L'attuale normativa della Regione delle Fiandre e Vallonia prevede che i costi per la bonifica, se derivata da percolazioni "storiche" e non riscontrabile in chi ha venduto l'area, vengano pagate direttamente dalla regione stessa al 90%[67]. Risulta evidente che il problema della mancata bonifica non sia di natura economica, ma sia vista solo come un ulteriore fattore che potrebbe compromettere la riuscita o meno dell'operazione immobiliare, causando ritardi o fermi.

66
La legge viene riportata anche nel protocollo di intesa "Brownfield" sottoscritto da i vari stakeholder coinvolti nel RUP Afrikalaan, in cui il garante e ente responsabile è Città di Gand e Regione Fiandre

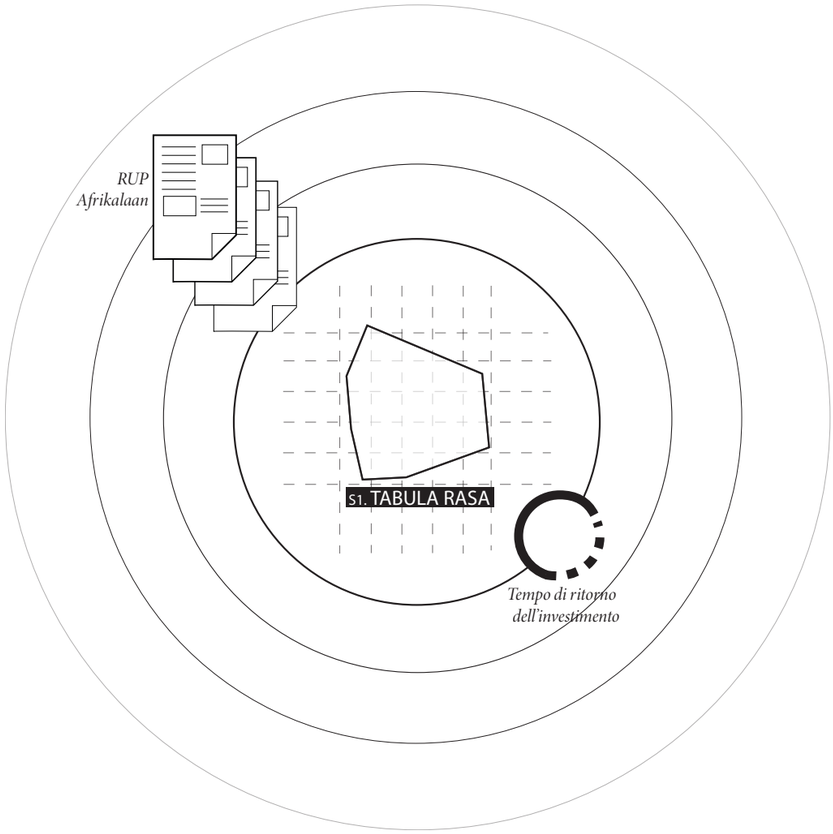
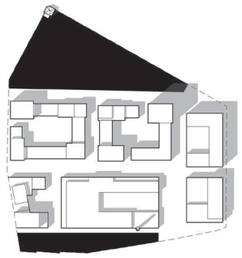
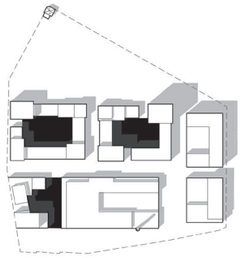


Fig. 76
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma degli elementi di riferimento principali dello Scenario 1

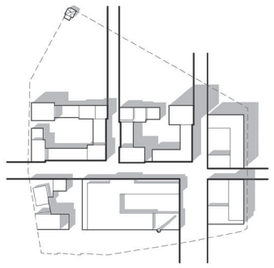
Costruito



Verde pubblico

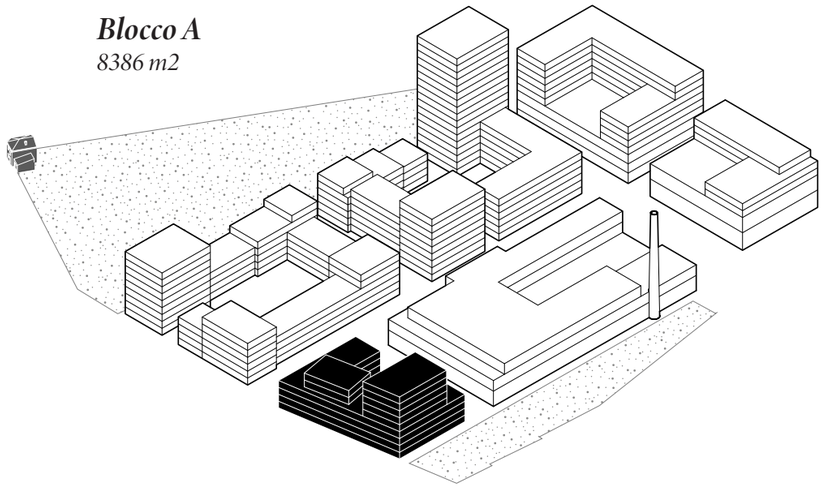


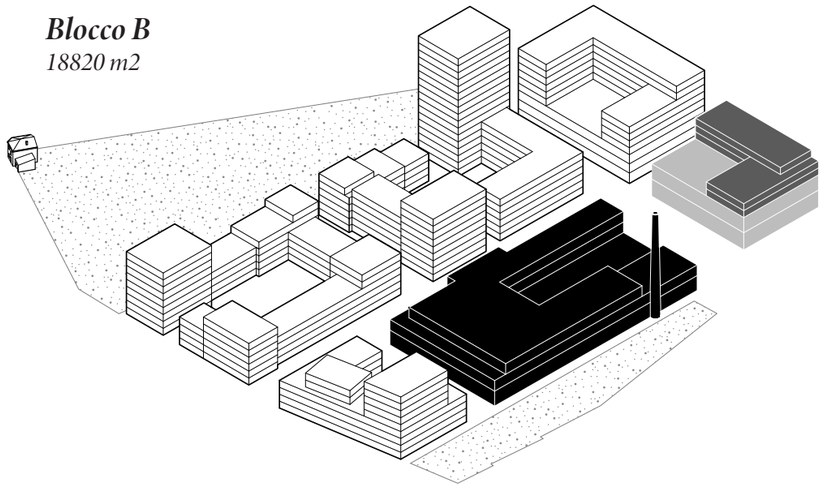
Verde residenziale

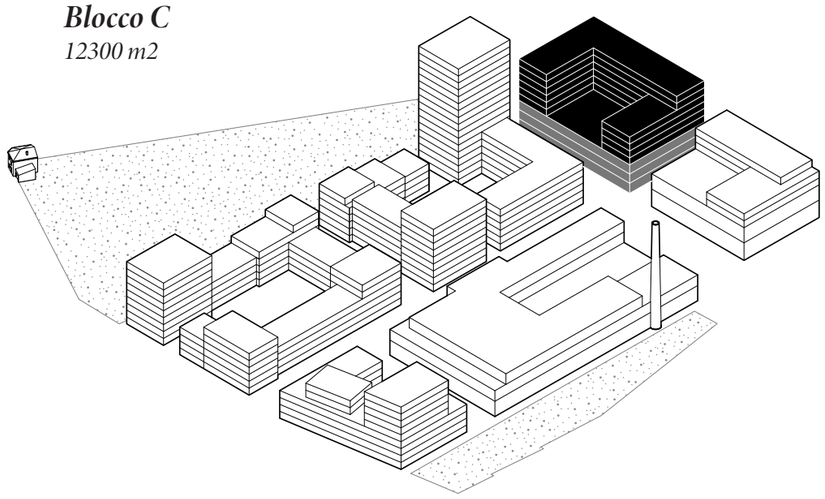


Strade carrabili

Fig. 77
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria e diagrammi compositivi di Scenario 1







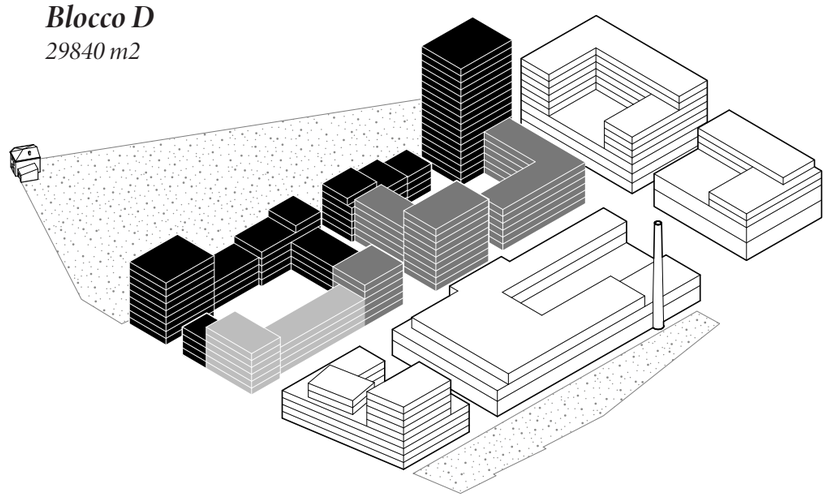


Fig. 78
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometrie delle destinazioni d'uso rispetto agli indici di edificabilità stabiliti in accordo con il RUP

Il progetto che viene mostrato nello scenario 1 è stato sviluppato dal sottoscritto in comune accordo con Candor Spa, seguendo quelle che sono le linee guida per lo sviluppo dell'area indicate dalla società belga, identificando quindi una possibile configurazione spaziale che si avvicinasse il più possibile a quello che verrà effettivamente realizzato.
Il progetto promuove la *mixitè* funzionale tanto invocata dalla Città di Gand nelle linee guida del RUP Afrikalaan, cercando di sviluppare gli spazi in modo da favorire l'incontro e la mediazione tra la dimensione lavorativa e quella domestica.
I piani terra che dovrebbero essere la chiave principale per ragionare sullo spazio pubblico-privato come strumento di mediazione, sono occupati invece da parcheggi e aree di carico scarico merci. Questo è dovuto all'impossibilità di interrare i posti auto data la mancata bonifica dei terreni. Come emerge nell'assonometria generale (Fig.77) le 4 funzioni principali si distinguono in corpi architettonici distinti, che nel caso delle due aree residenziali formano delle corti semi private. Gli spazi perimetrali agli edifici sono da intendere come strade a lenta percorrenza, collegamenti che non permettono di avere un'unica area di aggregazione comune tra i futuri utenti.
Una configurazione spaziale dunque che non sfrutta a pieno la sfida lanciata dal RUP, rispettato solo nei vincoli inderogabili di dover preservare la ciminiera dello stabilimento Triferto e l'edificio all'angolo Nord in laterizio nero.

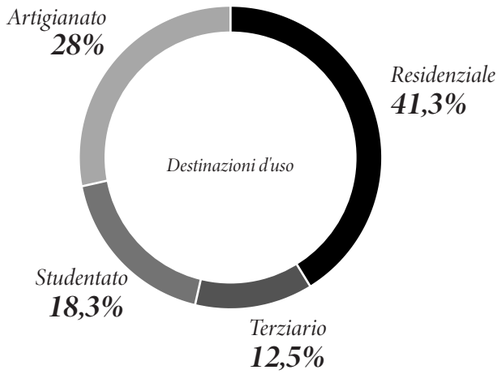


Fig. 79
Elaborazione grafica dell'autore
Suddivisione in percentuale delle destinazioni d'uso principali

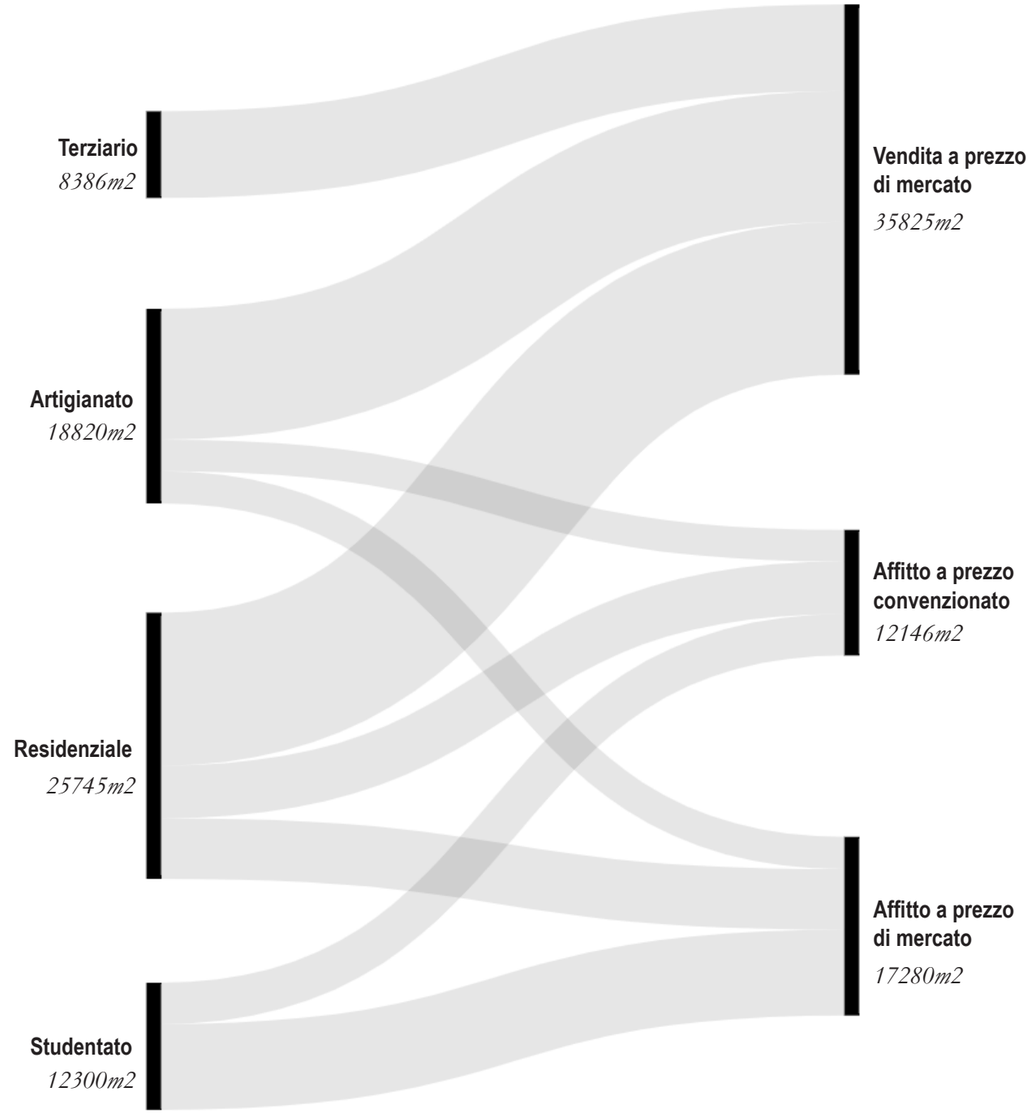
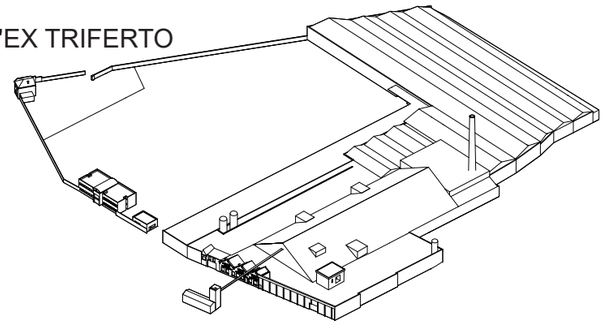


Fig. 80
Elaborazione grafica dell'autore
Grafico delle suddivisioni delle funzioni in base al loro posizionamento su mercato immobiliare

POSSIBILI SCENARI PER L'EX TRIFERTO

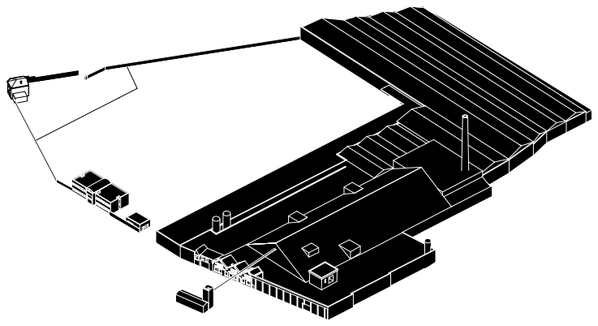
2024

Inizio indagini e campagne rilievi



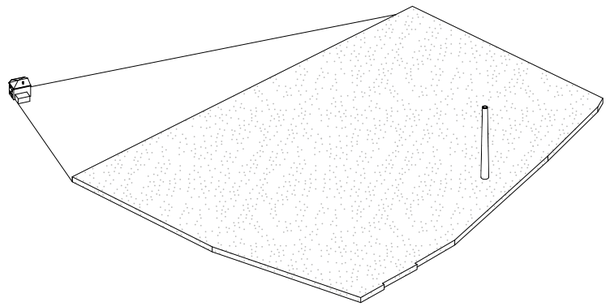
Nov. 2026

Demolizione totale del sito



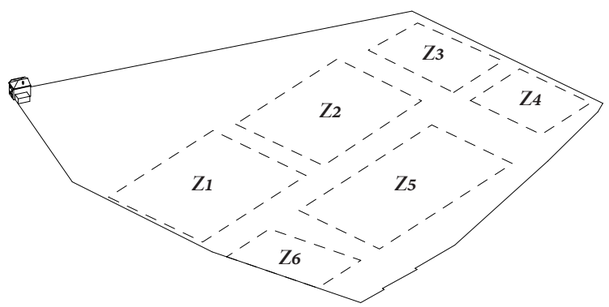
2027

Platea in cls di isolamento dagli agenti inquinanti



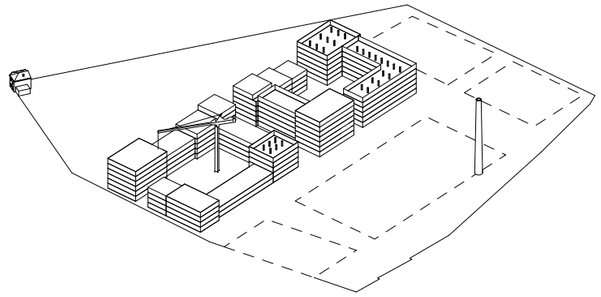
2027

Fase Esecutiva del progetto: lottizzazione



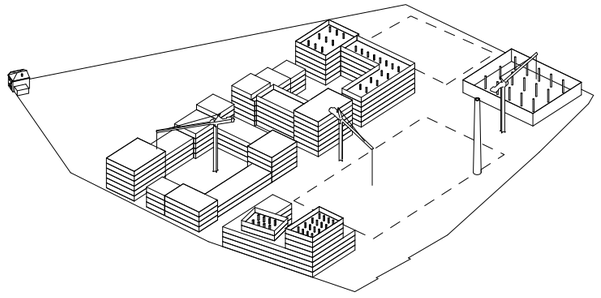
2028-2029

Avvio cantieri Z1 e Z2



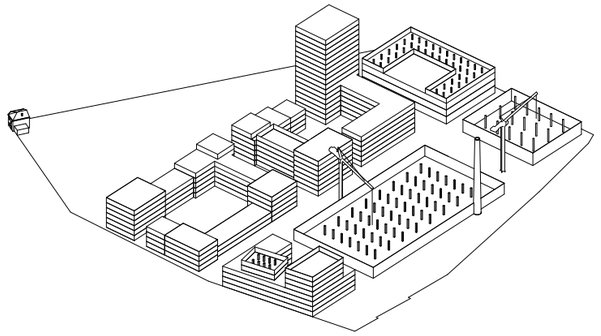
2029-2031

Fine cantieri Z1 e Z2
Avvio cantieri Z4 e Z6



2031-2032

Fine cantieri Z4 e Z6
Avvio cantieri Z3 e Z5



2034

Conclusione progetto e vendita immobili

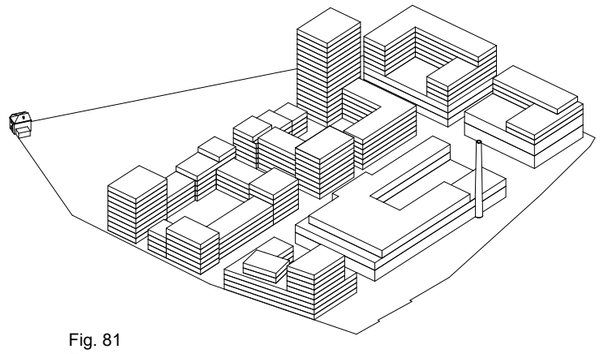


Fig. 81
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria di sviluppo del processo incrementale, economico di costruzione del progetto di Scenario 1

Fig. 82 - *Ciminiera del sito Ex Triferto, Gand, 2024*

S2
PROCESSI ADATTIVI, DIACRONICI, APERTI
EROSIONE

1.1 STRATEGIE E STRUMENTI DEL PROGETTO

Nel seguente scenario il cambio radicale è da ricercare nel processo di sviluppo di riqualificazione urbana. Si tratta infatti di un processo adattivo, diacronico aperto che fa dell'erosione lo strumento principale per modificare l'esistente.
Il grado di complessità rispetto allo scenario 1 è ora aumentato, a seguito dell'inclusione di nuovi fattori da considerare nelle varie fasi di sviluppo.
La preesistenza industriale non verrà demolita integralmente, ma neanche preservata del tutto. Si tratta più di un eliminazione selettiva di elementi aggiunti in un secondo momento, che vanno a complicare inutilmente la lettura di quelle parti che, come testimoniato dai disegni e foto storiche, sono l'ossatura dell'impianto, caratterizzandone l'aspetto compositivo e spaziale.

Altri strumenti che guidano il progetto di scenario 2 sono il report sull'uso e le necessità degli abitanti della città di Gand redatto nel 2017, in cui vengono riportate e descritte le nuove professioni in via di sviluppo nella città fiamminga, gli spazi e pratiche su cui investire nel progettare la città del domani; questo ha permesso di rimodulare gli indici di edificabilità soprattutto nelle destinazioni d'uso commerciali.
Un altro grande cambio significativo rispetto allo scenario 1 sta nella bonifica integrale, che in questa fase verrà portata a compimento, bonificando, come da normativa locale fiamminga, le falde e il suolo su cui si trova l'area.
Infine saranno le pratiche temporanee a tenere viva l'attività d'uso del sito, permettendo di avere sempre una parte interessata dalla bonifica o dai cantieri e un altra in attesa, che verrà temporaneamente adoperata per attività di varia natura, sempre rispettando le regole che la città ha dato alle varie associazioni presenti nel territorio.
Questo permetterà non solo di fare un uso attivo delle aree non occupate dalla cantierizzazione, ma anzi permetterà di rileggere ancora una volta la preesistenza in maniera da poterne cambiare anche in corso d'opera i progetti previsti per ciascuna funzione e i loro tempi di realizzazione. Candor Spa in questo senso potrà

67
In un parere consultivo datato 2021 l'ente di tutela per l'archeologia industriale fiammingo assieme alla città di Gand svolge delle approfondite attività di ricerca sull'intera area Oude Dokken dando particolare risalto all'impianto Triferto, riportando disegni, fotografie originali e descrivendo il processo di crescita e sviluppo del sito

trarre beneficio diretto dai ricavi delle varie attività di riuso temporaneo, attivate durante gli anni di trasformazione del sito.
Appare evidente come lo scenario 2 apra le porte ad un ventaglio di possibili altri scenari difficili da poter prevedere. Come precedentemente sottolineato nella seguente tesi, più volte nella storia delle trasformazioni urbane diversi progetti di trasformazione, hanno subito cambi di rotta compromettendo i presupposti e gli esiti.
Il progetto che segue non è altro che uno di questi possibili scenari, mettendo in luce però le potenzialità di un processo sempre aperto che è in grado di imparare da esperienze e studi condotti nel tempo.

Lo strumento della demolizione viene dunque utilizzato per valorizzare al meglio preesistenze e pratiche che hanno interessato l'ex-Triferto, al contrario dello scenario 1 che parte da un impianto planimetrico progettato a monte, in base agli indici di edificabilità e al ritorno economico dell'investimento. Questo non significa che lo scenario 2 non tenga conto della componente economica, anzi il fatto di avere un processo di sviluppo diacronico in grado di adattarsi e non arenarsi alla prima crisi non farà altro che diminuire l'incertezza.
La componente tempo se prima veniva vista come uno dei problemi principali, diventa ora un fattore potenziale per poter correggere in corso d'opera il progetto, sfruttando anche i momenti di cantiere come occasioni per la pratica di riuso temporaneo.

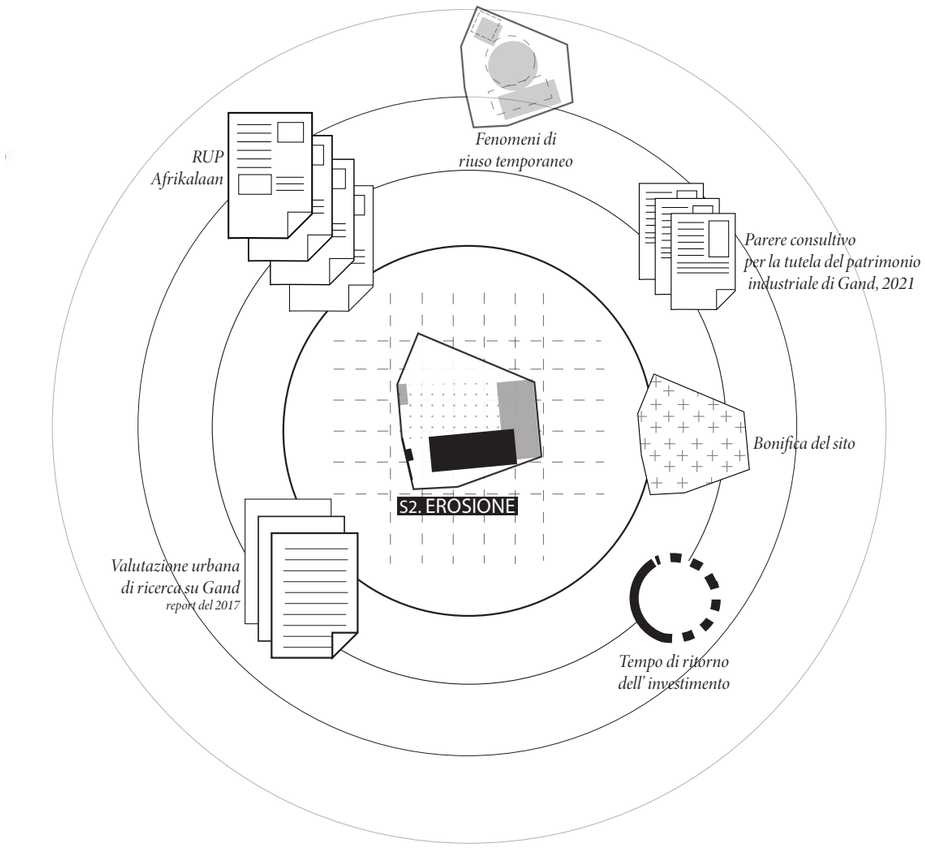


Fig. 83
Elaborazione grafica dell'autore
Diagramma degli elementi di riferimento principali dello Scenario 1

FASE 1

VUOTO

Nella prima fase di Scenario 2 avrà inizio la bonifica che permetterà di sanare le falde acquifere e il suolo sottostante all'impianto industriale.
Il vuoto sarà la condizione dominante, non verranno realizzate nuove costruzioni durante la fase 1, se non degli spot in cui verranno installate le pompe di insufflaggio per la bonifica degli acquiferi. Gli impianti idrici verranno chiusi e coperti mediante delle dune artificiali in terra battuta, permettendo di dare forma al grande vuoto che si creerà a seguito della demolizione di alcune partizioni verticali dell'impianto Est (coperture in amianto incluse) per rendere agibile l'intero sito al passaggio di persone e mezzi di trasporto leggeri. Sarà dunque sin dalla prima fase che l'area verrà resa pedonale e adatta all'organizzazione di eventi e iniziative di varia natura. L'unica porzione di lotto ancora interdetta resterà la navata in legno lamellare, dove avrà sede la centrale di controllo e filtraggio delle acque di falda.

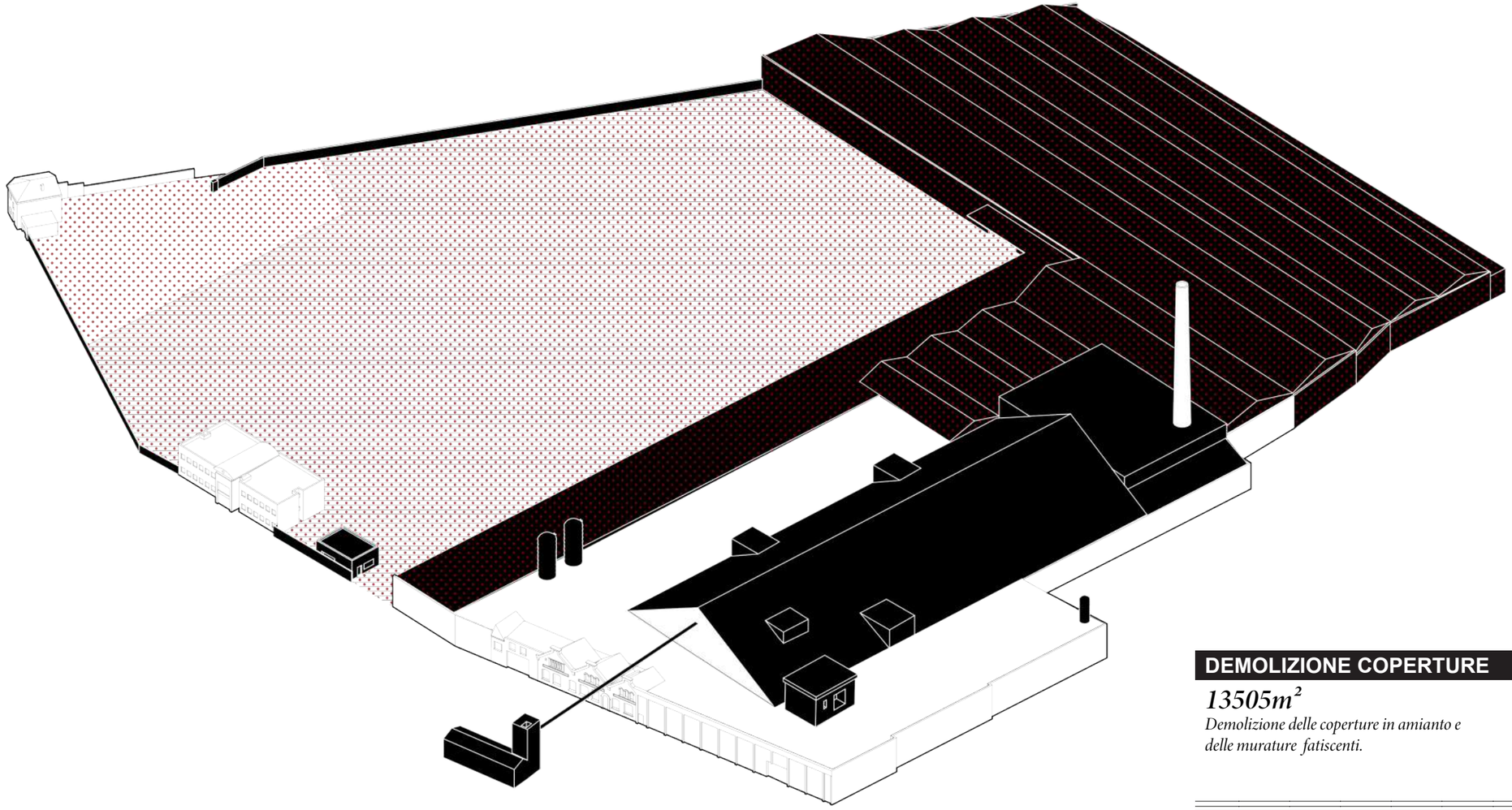


Fig. 84
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria delle operazioni di Fase 1

DEMOLIZIONE COPERTURE

13505m²
Demolizione delle coperture in amianto e delle murature fatiscenti.

DEIMPERMEABILIZZAZIONE

20241m²
Rimozione strato esistente di calcestruzzo per l'inizio della fase di bonifica dei suoli

RIUSO TEMPORANEO

29665m²
L'area oggetto di bonifica e diverse zone demolite saranno rese disponibili alle associazioni che si occupano di riuso temporaneo

POSSIBILI SCENARI PER L'EX TRIFERTO

Mag. 2026

AVVIO FASE 1

Una volta trovato l'accordo con l'agenzia pubblica OVAM ha inizio la fase di Bonifica

Giu. 2026

CARATTERIZZAZIONE

Ispezione delle strutture esistenti e carotaggi del suolo

Nov. 2026

DEMOLIZIONE

Rimozione delle coperture in amianto e demolizioni murature fatiscenti

DEIMPERMEABILIZZAZIONE

Una volta eliminata l'attuale platea in cls verrà rimosso lo strato superficiale di terreno per una profondità di circa 40cm sulle aree aperte

2027

INSTALLAZIONE POMPE

Mediante il processo di "Soil Flushing" e "Pump and Treat" il terreno e le falde acquifere iniziano ad essere bonificate

2027

PROGETTO DI VUOTO

Realizzazione di colline artificiali in presenza delle pompe di estrazione, vasche per la fitodepurazione e aree pavimentate per eventi temporanei

2027

APERTURA E RIUSO

Una volta conclusi i lavori di realizzazione del parco l'area verrà aperta al pubblico

2029

FINE FASE 1

Dopo circa 3 anni le procedure di bonifica volgono al termine potendo procedere con l'avvio della fase 2

RIUSO TEMPORANEO SPAZI APERTI

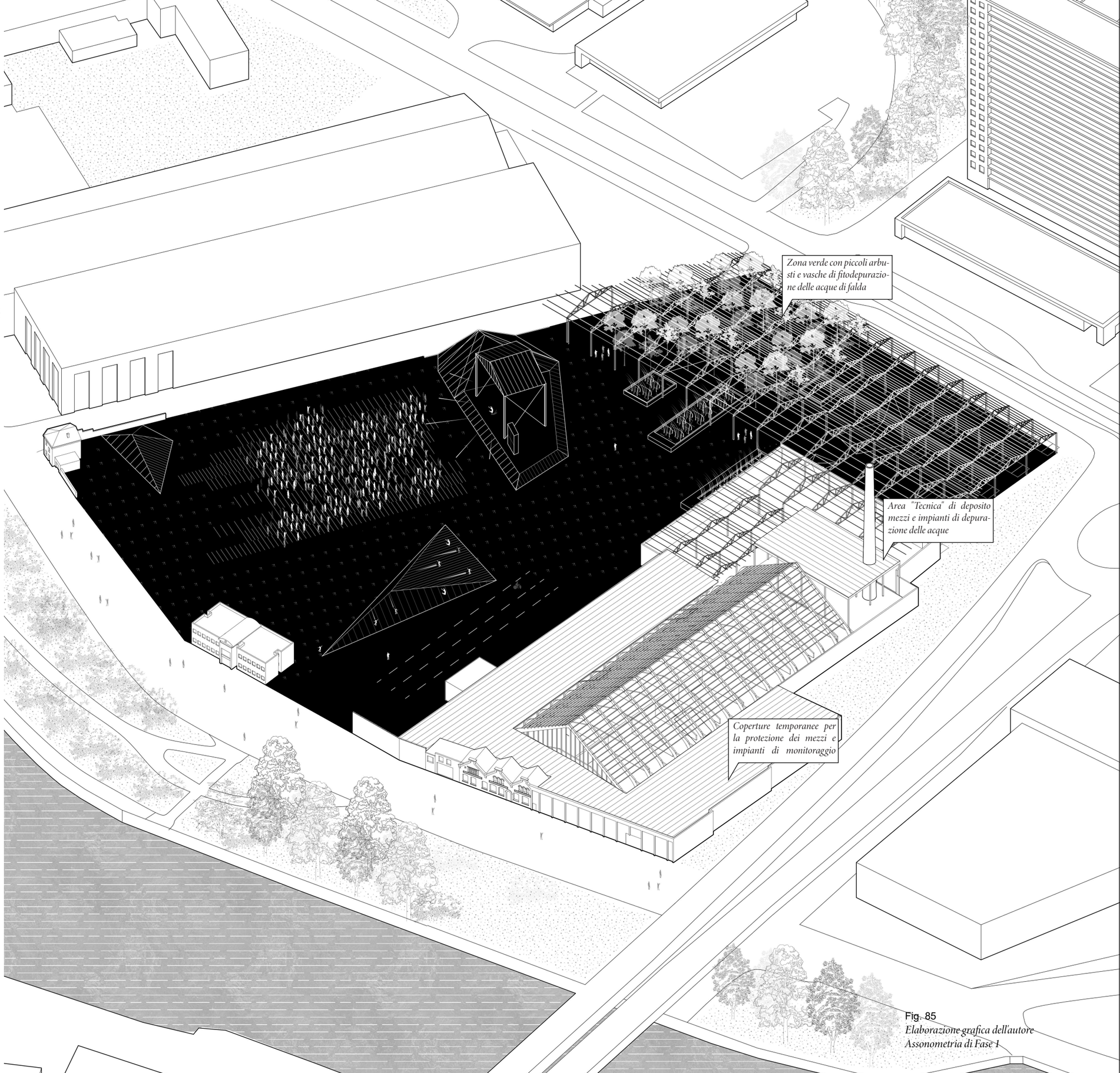


Fig. 85
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria di Fase 1

Legenda

1 *- Polo uffici, attualmente sede di Stadsmaker*

2 *- Area pavimentata per eventi temporanei*

3 *- Stoccaggio e trattamento del terreno di scavo*

4 *- Impianti di spinta e insufflaggio acqua*

5 *- Parcheggi per l'accesso all'area*

6 *- Vasche di fitodepurazione e zona d'ombra*

Fig. 86
Elaborazione grafica dell'autore
Pianta fase 1
Scala 1:1000

Durante i due anni della bonifica vi sarà la possibilità di aumentare la concentrazione di eventi e attività di varia natura, grazie alla demolizione di parti significative di elementi non strutturali che minavano la sicurezza dell'area.
Vale ricordato dunque come il tempo del "vuoto" sia un banco di prova fondamentale per sperimentare nuovi usi e pratiche insediative. Va sempre sottolineato come qualsiasi tipo di attività permetterà a Candor Spa di ottenere una percentuale di introiti su qualsiasi evento organizzato nel perimetro della loro proprietà.

Entrando nel merito della procedura di Bonifica, si tratta si un iter già impiegato in contesti simili in altre città del Belgio, nel caso specifico si fa riferimento ad un caso studio della vicina città di Anversa. Per il trattamento delle acque di falda verrà seguita la procedura "*Pump and Treat*" la quale a seguito dell'installazione di pompe, che vanno a coprire con il calcolo dei raggi d'azione l'intero lotto, sarà possibile azionare un processo di estrazione dell'acqua di falda, trattarla e reimmetterla nel sistema, agendo all'interno di un circuito chiuso e controllato.
Le vasche per il trattamento dei liquidi verranno posizionate negli attuali scompartimenti dove venivano accumulati i fertilizzanti, sfruttano in parte le attuali pareti in cls come contenitori.
L'area sarà poi adibita a parcheggio dei mezzi di movimentazione terra, che secondo la procedura per la bonifica delle terre contaminate "Soil Flushing" verranno asportati i primi 40cm di suolo, per essere trattato mediante soluzioni chimiche che permettano di fertilizzare ed eliminare gli agenti patogeni presenti.

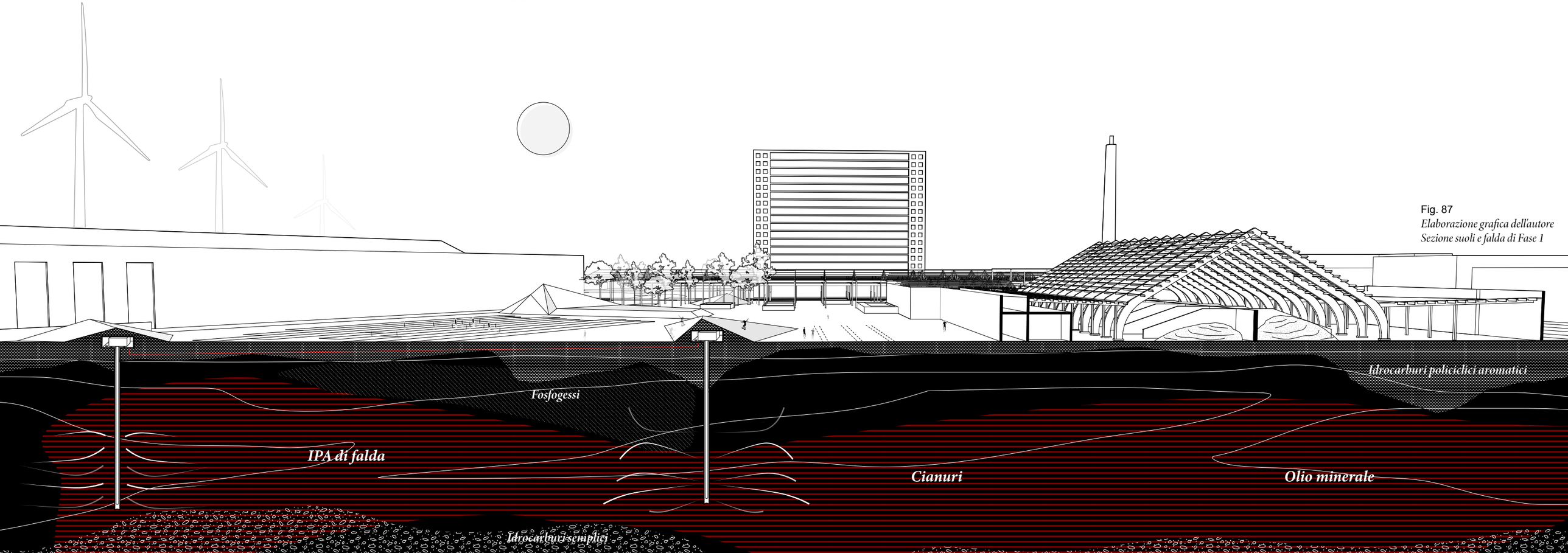


Fig. 87
Elaborazione grafica dell'autore
Sezione suoli e falda di Fase 1

FASE 2

TURISTA

Ha inizio con questa fase, una volta conclusa la fase di bonifica, l'avvio dei cantieri di trasformazione dell'esistente. Sfruttando la demolizione parziale (o erosione) vengono demolite le coperture che coprono le parti tra la navata in travi lignee e l'edificio originario in muratura a vista risalente al 1892.
L'operazione inoltre prevede la demolizione degli scompartimenti in cls utili allo stoccaggio dei fertilizzanti, permettendo di creare una piazza coperta sotto la grande copertura della navata lignea.

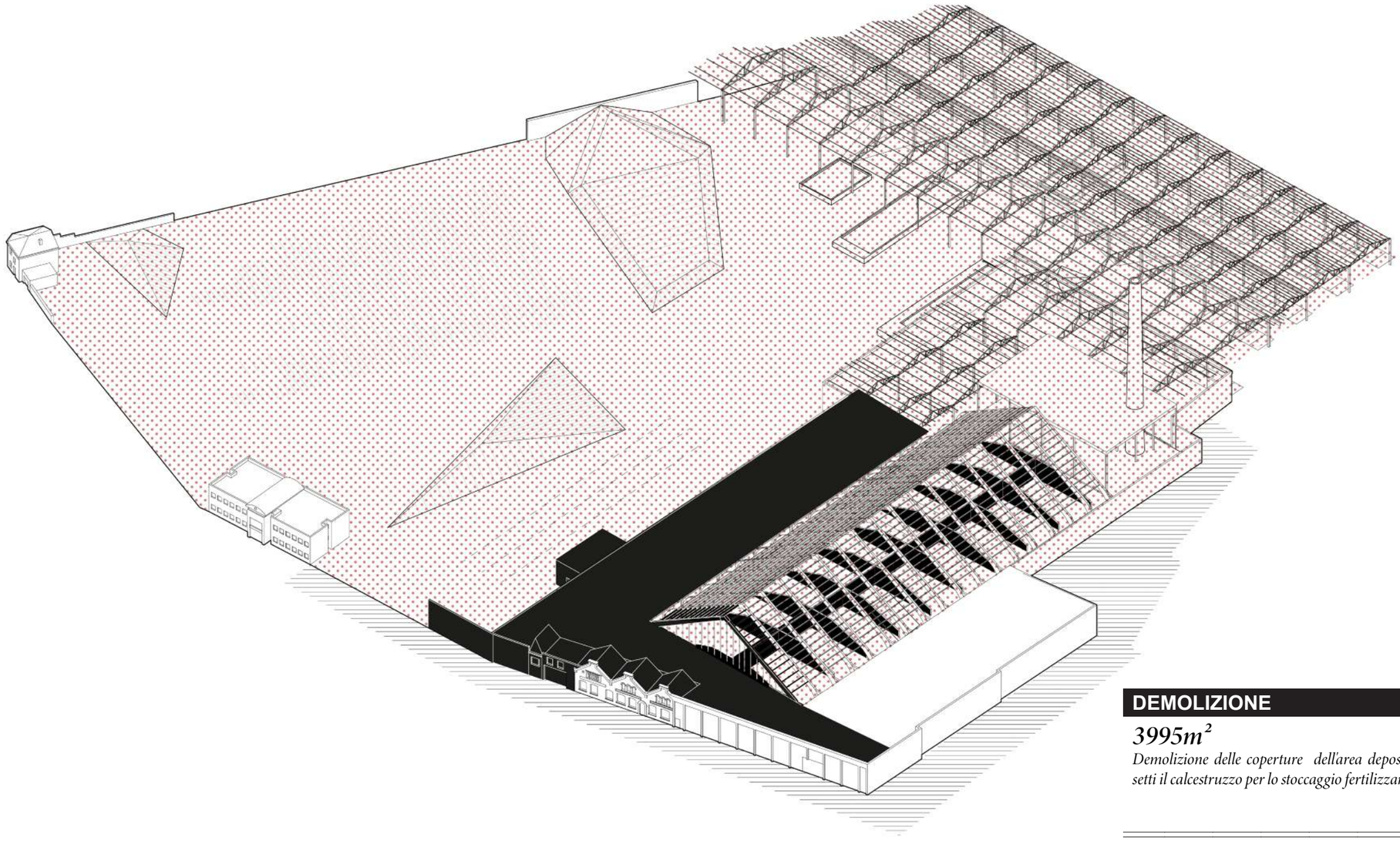


Fig. 88
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria delle operazioni di Fase 2

DEMOLIZIONE

3995m²
Demolizione delle coperture dell'area depositi, e setti il calcestruzzo per lo stoccaggio fertilizzanti.

DEIMPERMEABILIZZAZIONE

3853m²
Rimozione superficie impermeabile nell'area Sud al confine con la strada statale.

RIUSO TEMPORANEO

8040m²
Grazie alla demolizione dei setti in cls è possibile ripensare l'area come unico spazio coperto

RIUSO TEMPORANEO SPAZI APERTI + NAVATA CON COPERTURA LIGNEADE

2029

RIUSO TEMPORANEO NAVATA LIGNEA

Una volta demolite le pareti in cls interne è possibile utilizzare la struttura come piazza coperta

SVILUPPO PROGETTO

Inizio fase di progettazione e ricerca di un investitore

2029

ACCORDO CON CATENA HOTEL

Accordi per la compravendita della struttura una volta ultimata

2030

DEMOLIZIONI

Avvio cantieri con la demolizioni coperture e messa in sicurezza della facciata in laterizio originaria (1892)

2031

FINE LAVORI

Apertura al pubblico della struttura

2031

FINE FASE 2

Il piano di sviluppo prosegue con l'avvio della Fase 3

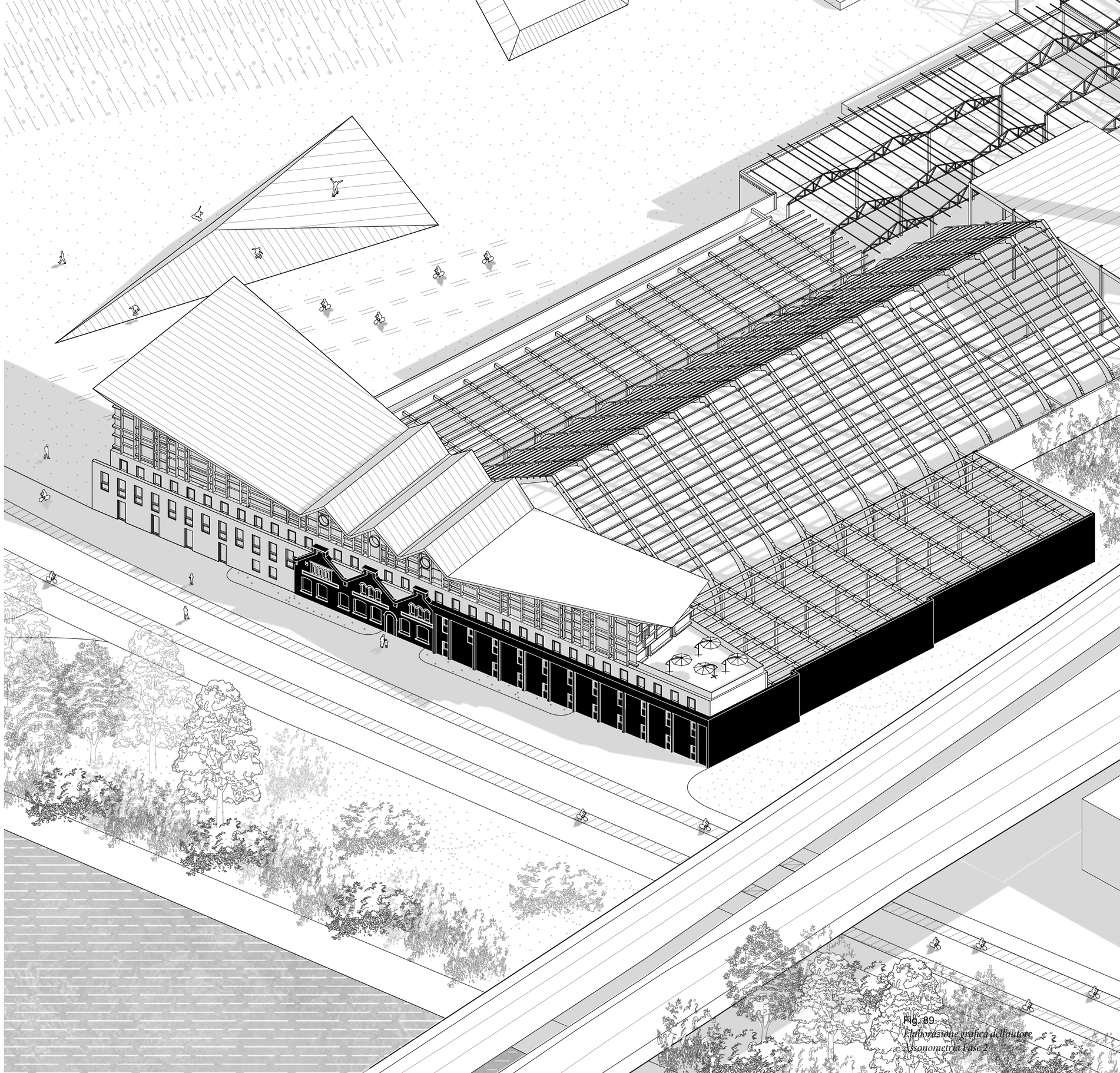


Fig. 89
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria Fase 2

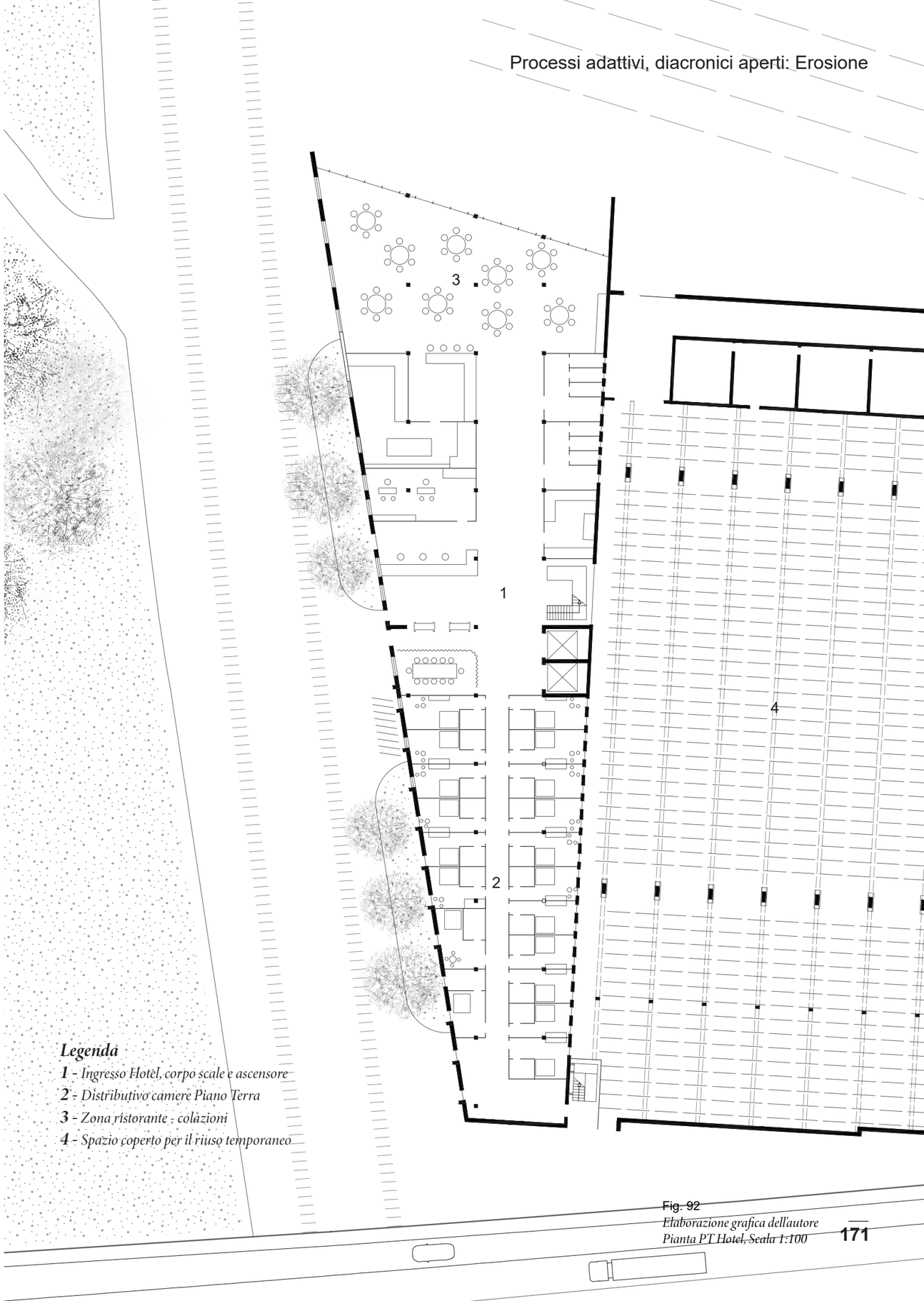
Il nuovo hotel oltre a rispettare le volumetrie individuate con *Candor Spa* nello scenario 1, ha la capacità di instaurare un rapporto diretto con la preesistenza. Il baricentro del distributivo verrà affidato alle 3 coperture a falda che permetteranno l'accesso ad aree comuni e camere.
Con circa 120 camere, l'Hotel si pone come uno dei punti di riferimento per la ricezione turistica nell'area Nord del vecchio porto, permettendo il pernottamento a quanti parteciperanno ai vari eventi pensati nel sito, oltre a rappresentare un punto di sosta per i viaggiatori della vicina stazione ferroviaria di *Gent-Dampoort,* situata a Sud. I materiali impiegati per la realizzazione dell'Hotel sfruttano il principio di distinguibilità, permettendo di mettere in risalto la partitura muraria della preesistenza e sfruttando acciaio e vetro come materiali per trasformare i piani superiori. L'ultimo piano a doppia altezza, durante le ore serali si trasforma in una lanterna che verrà direttamente riflessa nelle acque della darsena. Le falde inclinate permettono alla struttura di assumere una configurazione distinguibile, un prospetto che andrà ad arricchire i nuovi edifici del waterfront *Oude Dokken*.
Durante la fase di cantierizzazione l'area retrostante della navata lignea verrà liberata dai setti in cls e impiegata sin da subito come piazza coperta per eventi e attività temporanee. È fondamentale sottolineare ancora una volta come il processo aperto di sviluppo dell'area abbia sempre la capacità di modificarsi in corsa: il progetto di riqualificazione procede sempre secondo due registri, da un lato il cantiere di costruzione e demolizione che si va ad espandere, nelle varie fasi, dall' altro la riattivazione delle strutture prossime alla trasformazione che verranno testate un ultima volta, per comprendere a pieno quali possano essere le esigenze dei futuri utenti e le potenzialità offerte da quel determinato luogo.

Fig. 90
Elaborazione grafica dell'autore
Rielaborazione degli schemi compositivi tratti dalla relazione di studio della città di Gand, 2017

Fig. 91
Elaborazione grafica dell'autore
Prospetto dell'Hotel, in nero la preesistenza

La convivenza tra progetto definitivo e dimensione temporanea rappresenta quindi la cifra principale che connoterà tutte le fasi dell'intervento, configurandosi come un elemento strutturale del processo progettuale. Tale compresenza non si limita a una semplice sovrapposizione, ma sviluppa di volta in volta una relazione specifica e sempre diversa tra le due dimensioni della rigenerazione urbana, adattandosi alle condizioni contingenti e alle esigenze che emergono nel tempo. In questo quadro, l'adozione di una demolizione più selettiva consente di instaurare un dialogo consapevole tra le diverse preesistenze da valorizzare e i nuovi interventi edilizi, permettendo di conservare le tracce significative del passato e, al contempo, di integrare nuove costruzioni coerenti con il contesto e con gli obiettivi del progetto complessivo.

Un ulteriore elemento che già a partire dalla fase 1 ha iniziato ad assumere un ruolo centrale è rappresentato dal disegno degli spazi esterni. Si tratta di un disegno che evita di essere eccessivamente prescrittivo nell'indicare in modo rigido le pratiche da attuare, preferendo invece lasciare margini di interpretazione e appropriazione da parte degli utenti. Questo approccio consente di valorizzare la posizione strategica degli spazi aperti e le diverse funzioni che, nel tempo, andranno ad animare le aree pubbliche, favorendo una pluralità di usi e una maggiore capacità di adattamento alle trasformazioni sociali e urbane.



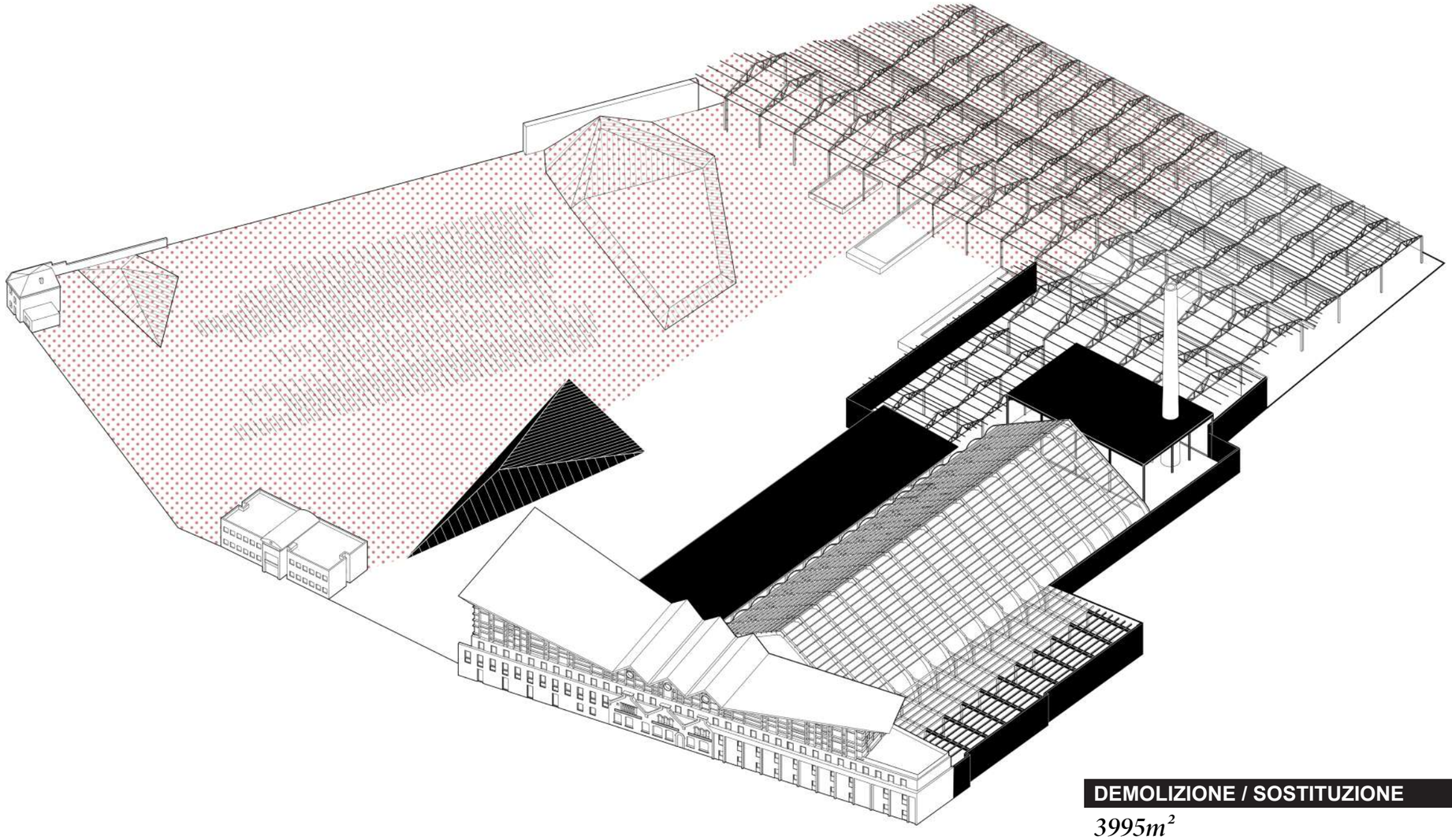
Legenda
***1** - Ingresso Hotel, corpo scale e ascensore*
***2** - Distributivo camere Piano Terra*
***3** - Zona ristorante - colazioni*
***4** - Spazio coperto per il riuso temporaneo*

Fig. 92
Elaborazione grafica dell'autore
Pianta PT Hotel, Scala 1:100

FASE 3

ARTIGIANO

Durante la fase 3 verrà riqualificata la navata lignea e le zone limitrofe di stoccaggio e trattamento dei fertilizzanti. La destinazione d'uso principale è legata al polo uffici e laboratori artigianali di piccole e medie dimensioni. I due luoghi chiave che raccontano di come lo spazio aperto si stia modificando, sono le due piazze progettate rispettivamente davanti al nuovo polo uffici e davanti all'area commerciale/espositiva.



DEMOLIZIONE / SOSTITUZIONE

3995m²

Demolizione delle strutture in acciaio gravemente corrose e apertura aree d'accesso alla zona interna

RIUSO TEMPORANEO

3650m²

Viene riconfigurato il rapporto tra l'area liberata con la demolizione e la via ciclopedonale che lambisce il lotto

Fig. 93
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria delle operazioni di Fase 3

POSSIBILI SCENARI PER L'EX TRIFERTO

RIUSO TEMPORANEO SPAZI APERTI

2031

INIZIO FASE 3

Inizio fase di progettazione e ricerca di imprese interessate

2031

ACCORDO CON AZIENDE

Una volta trovate le aziende interessate allo spazio dedicato alle attività produttive si può passare alla fase esecutiva del progetto

2031

DEMOLIZIONI

Demolizione delle strutture in acciaio corrose, restauro e messa in sicurezza della struttura lignea della copertura della vecchia area depositi.

2031

INIZIO CANTIERE

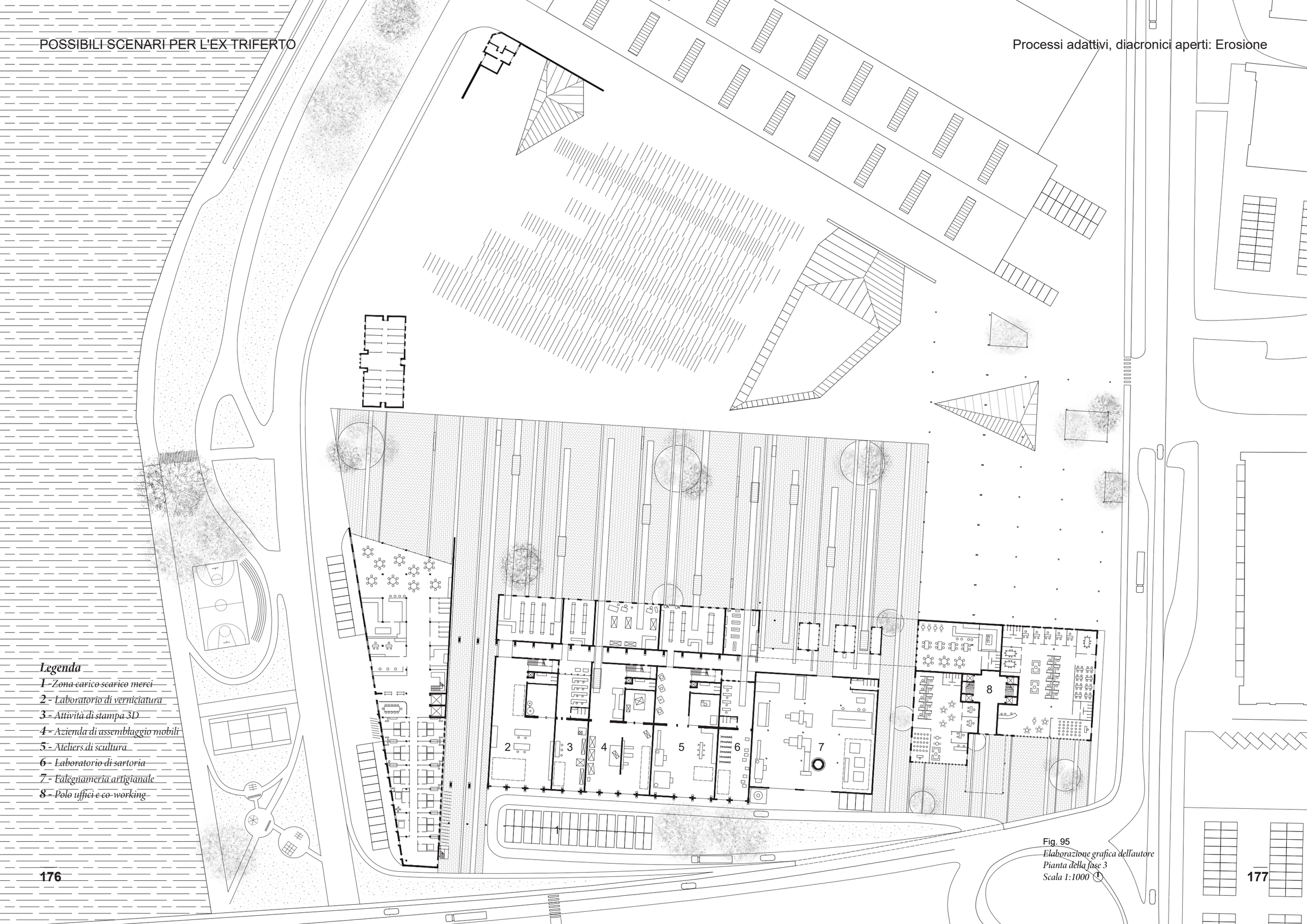
Verranno portati avanti due cantieri parallelamente:
-Piazza antistante i futuri showroom dei laboratori
-Restauro struttura lignea + Cantiere area artigianale

2032

FINE FASE 3

Fine cantiere e apertura area produttiva alle aziende.
Il piano di sviluppo prosegue con l'avvio della Fase 4

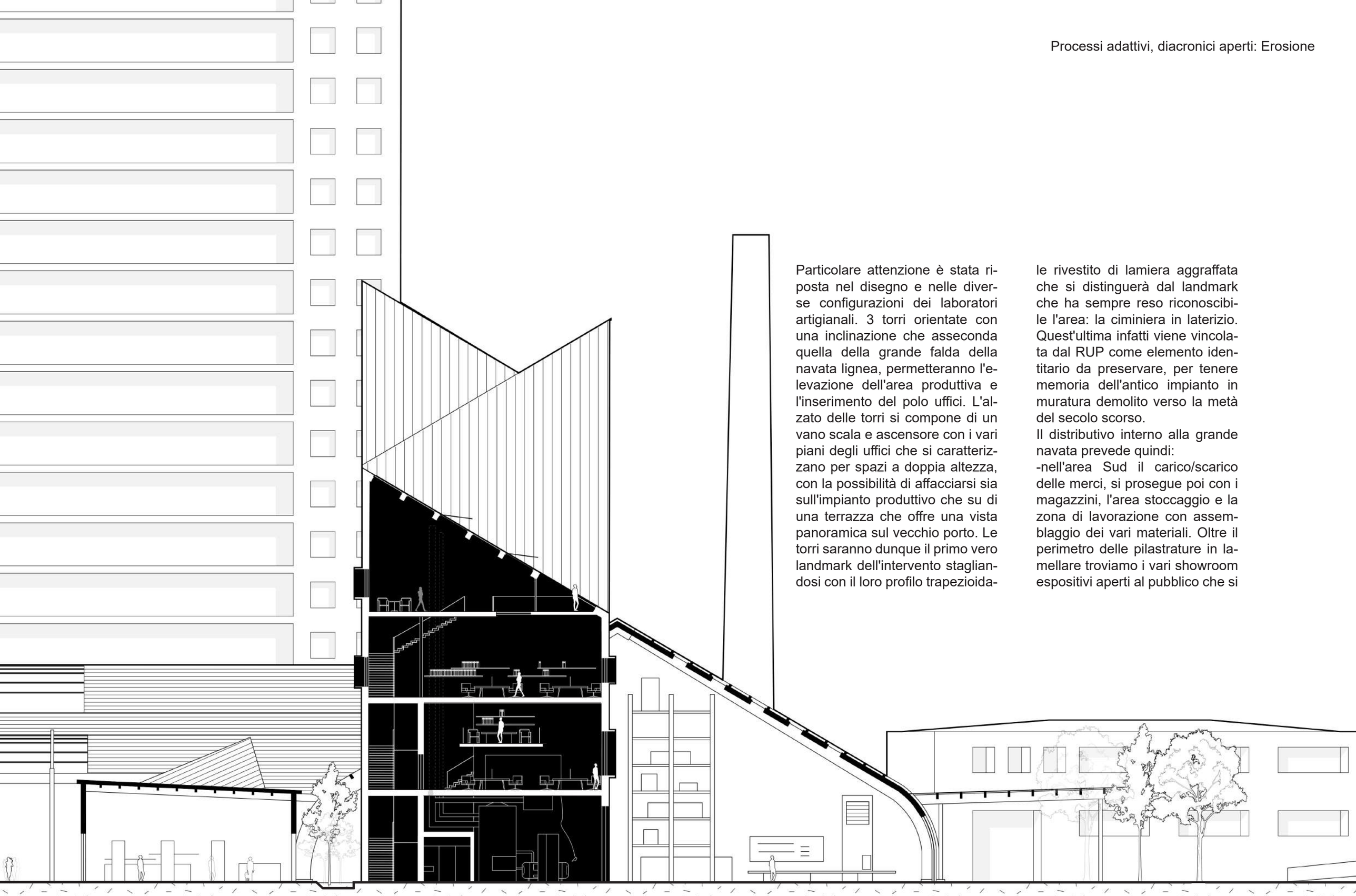
Fig. 94
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria di Fase 3



Legenda

***1** - Zona carico scarico merci*
***2** - Laboratorio di verniciatura*
***3** - Attività di stampa 3D*
***4** - Azienda di assemblaggio mobili*
***5** - Ateliers di scultura*
***6** - Laboratorio di sartoria*
***7** - Falegnameria artigianale*
***8** - Polo uffici e co-working*

Fig. 95
Elaborazione grafica dell'autore
Pianta della fase 3
Scala 1:1000



Particolare attenzione è stata riposta nel disegno e nelle diverse configurazioni dei laboratori artigianali. 3 torri orientate con una inclinazione che asseconda quella della grande falda della navata lignea, permetteranno l'elevazione dell'area produttiva e l'inserimento del polo uffici. L'alzato delle torri si compone di un vano scala e ascensore con i vari piani degli uffici che si caratterizzano per spazi a doppia altezza, con la possibilità di affacciarsi sia sull'impianto produttivo che su di una terrazza che offre una vista panoramica sul vecchio porto. Le torri saranno dunque il primo vero landmark dell'intervento staglian-

le rivestito di lamiera aggraffata che si distinguerà dal landmark che ha sempre reso riconoscibile l'area: la ciminiera in laterizio. Quest'ultima infatti viene vincolata dal RUP come elemento identitario da preservare, per tenere memoria dell'antico impianto in muratura demolito verso la metà del secolo scorso.
Il distributivo interno alla grande navata prevede quindi:
-nell'area Sud il carico/scarico delle merci, si prosegue poi con i magazzini, l'area stoccaggio e la zona di lavorazione con assemblaggio dei vari materiali. Oltre il perimetro delle pilastrature in lamellare troviamo i vari showroom espositivi aperti al pubblico che si

Fig. 96
Sezione di un laboratorio artigianale con torre uffici, Scala 1:100

vanno ad affacciare sulla piazza. Sono i container che raccontano degli usi temporanei che lo spazio ha avuto nel corso del suo abbandono. Si tratta di un sistema di rotaie che parte all'interno delle zone espositive e che percorre tutta la piazza, pensato per allestirla durante mercati o eventi che richiedano attrezzature particolari o punti vendita.
Il nuovo polo uffici sfrutta la preesistente partitura del telaio metallico della vecchia copertura in acciaio. La struttura verrà in parte mantenuta, in quanto sarà necessario al fine di rispettare gli indici, elevando i piani e caratterizzando i prospetti per l'andamento spezzato della copertura, e per l'alternarsi di moduli diversi per le partizioni verticali trasparenti. Il distributivo prevede che la campata centrale sia un grande vano d'ingresso, che permetta l'accesso ai vari piani e allo stesso tempo permetterà l'ingresso al futuro polo universitario che verrà sviluppato durante la fase 4.

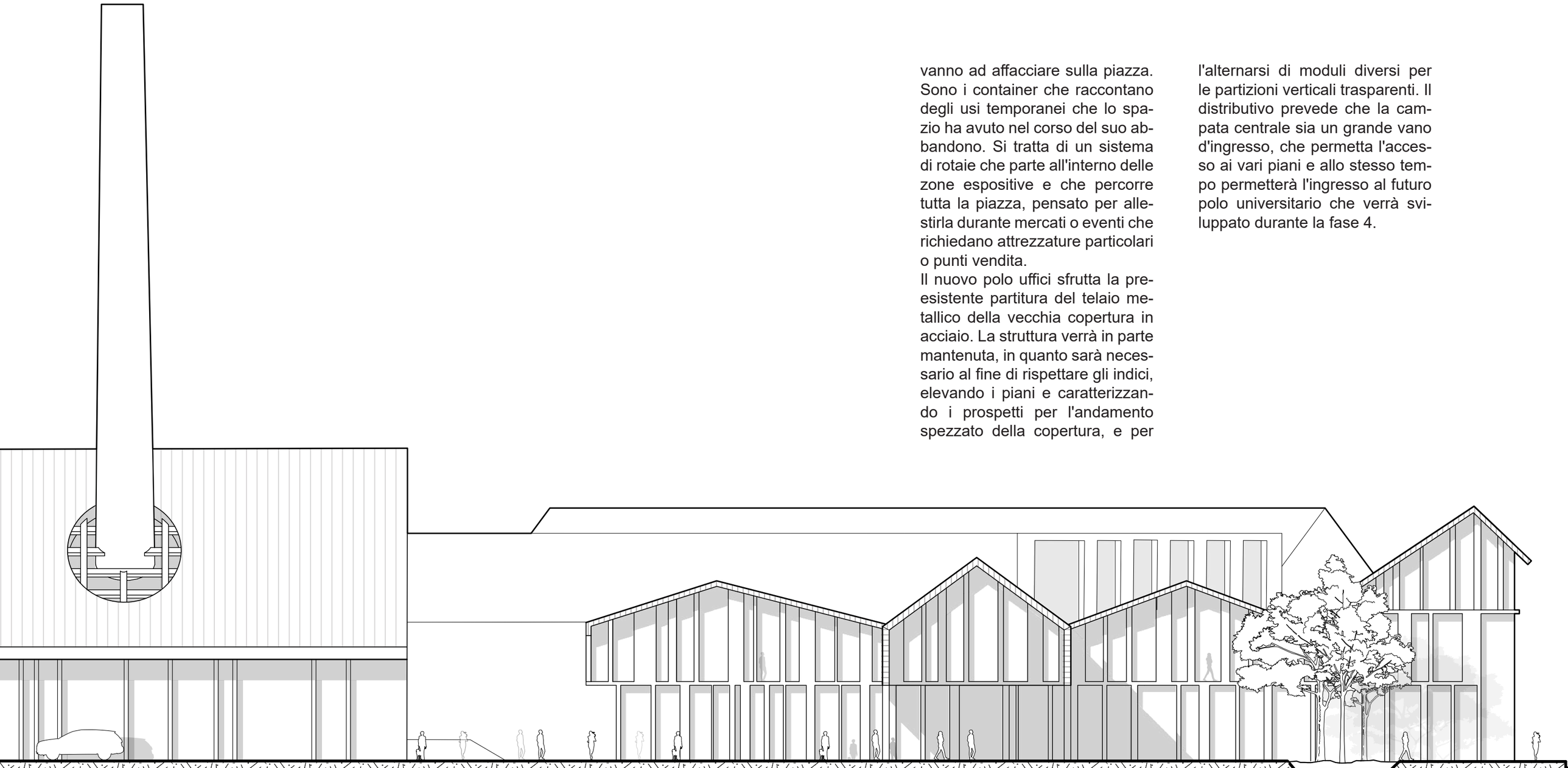
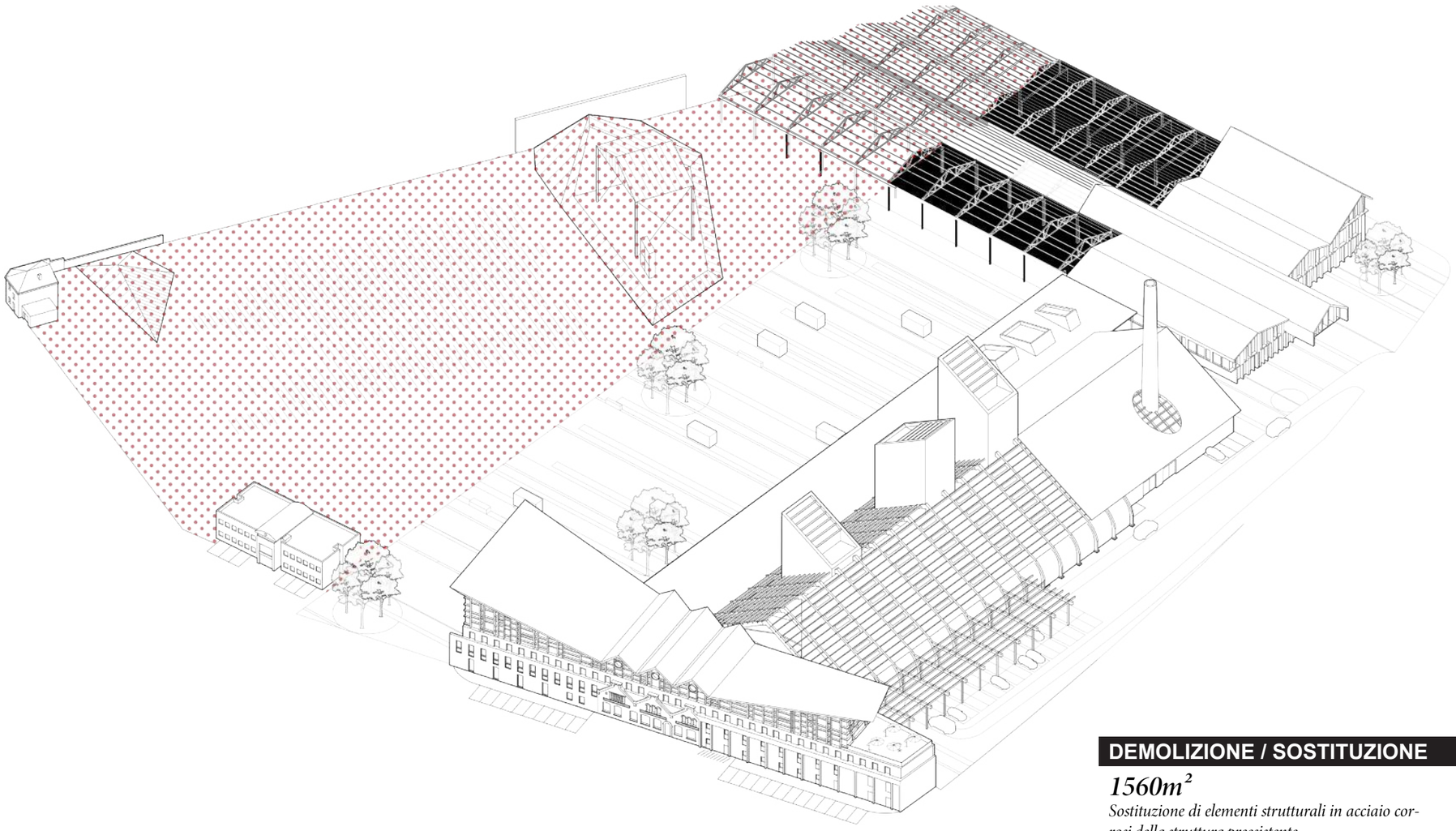


Fig. 97
Prospetto Polo Uffici lato Sud, Scala 1:100

FASE 4

STUDENTE

La fase 4 si occupa della realizzazione di uno studentato universitario con servizi di varia natura. L'edificio si colloca in continuità con l'adiacente polo uffici, sfruttando il telaio in acciaio preesistente per sviluppare gli spazi.



DEMOLIZIONE / SOSTITUZIONE

1560m²

Sostituzione di elementi strutturali in acciaio corrosi della struttura preesistente

RIUSO TEMPORANEO

2800m²

Fig. 98
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria delle operazioni di Fase 4

RIUSO TEMPORANEO AREE ESTERNE

2032

INIZIO FASE 4

Inizio fase di progettazione e ricerca di soggetti interessati

2032

ACCORDO CON ENTE DI GESTIONE

Una volta siglato l'accordo con il futuro gestore dello studentato ha inizio la procedura amministrativa per avviare i cantieri

2032

DEMOLIZIONI PARZIALI

Demolizione parziale dei telai in acciaio per il getto del telaio in cls del nuovo edificio

2032

INIZIO CANTIERE

Costruzione edificio e avvio del cantiere per la posa delle nuove pavimentazioni negli spazi pubblici

2033

FINE FASE 4

Fine cantiere e acquisizione della struttura da parte dell'ente gestore studentato

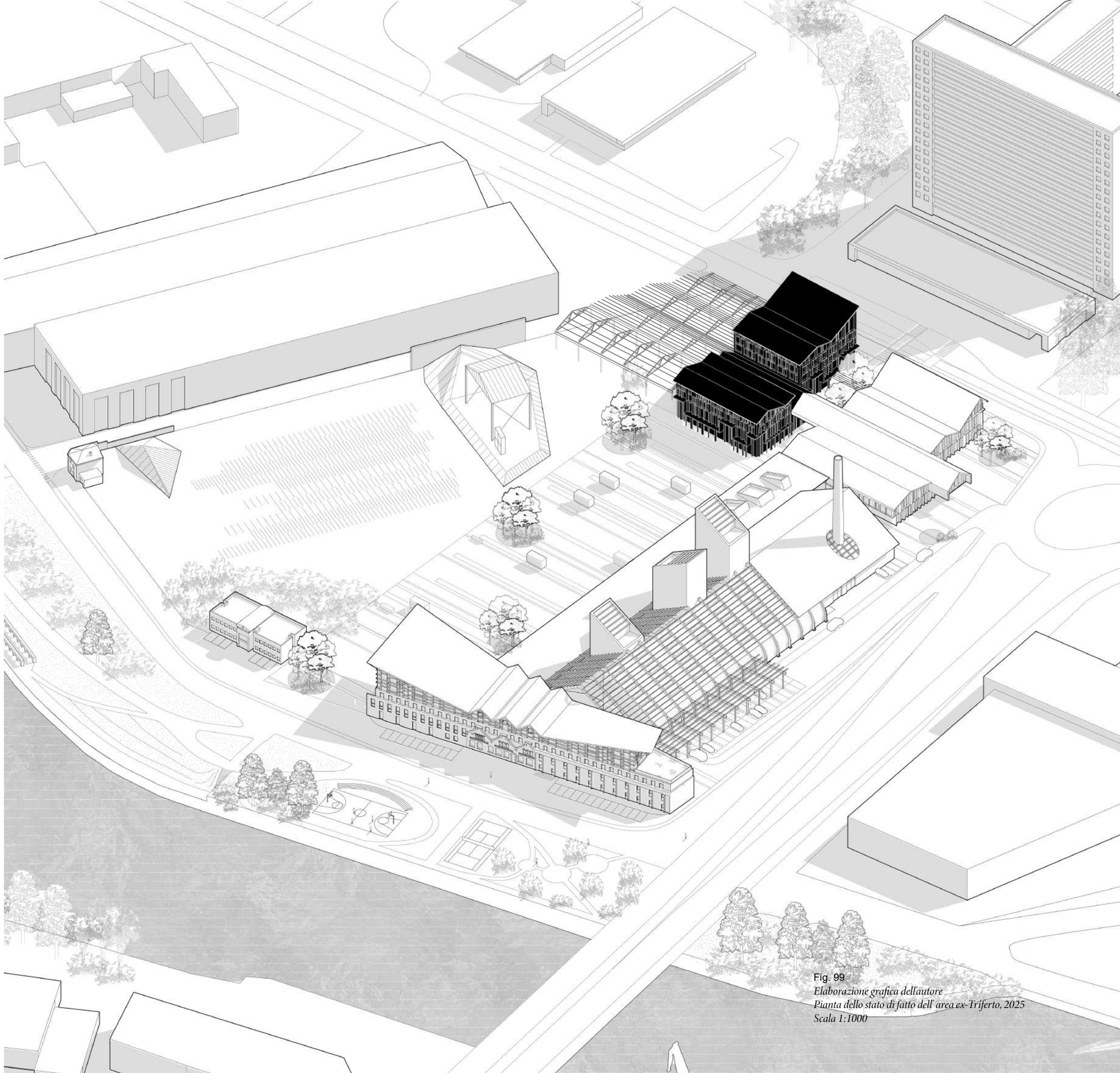


Fig. 99
Elaborazione grafica dell'autore
Pianta dello stato di fatto dell' area ex-Triferto, 2025
Scala 1:1000

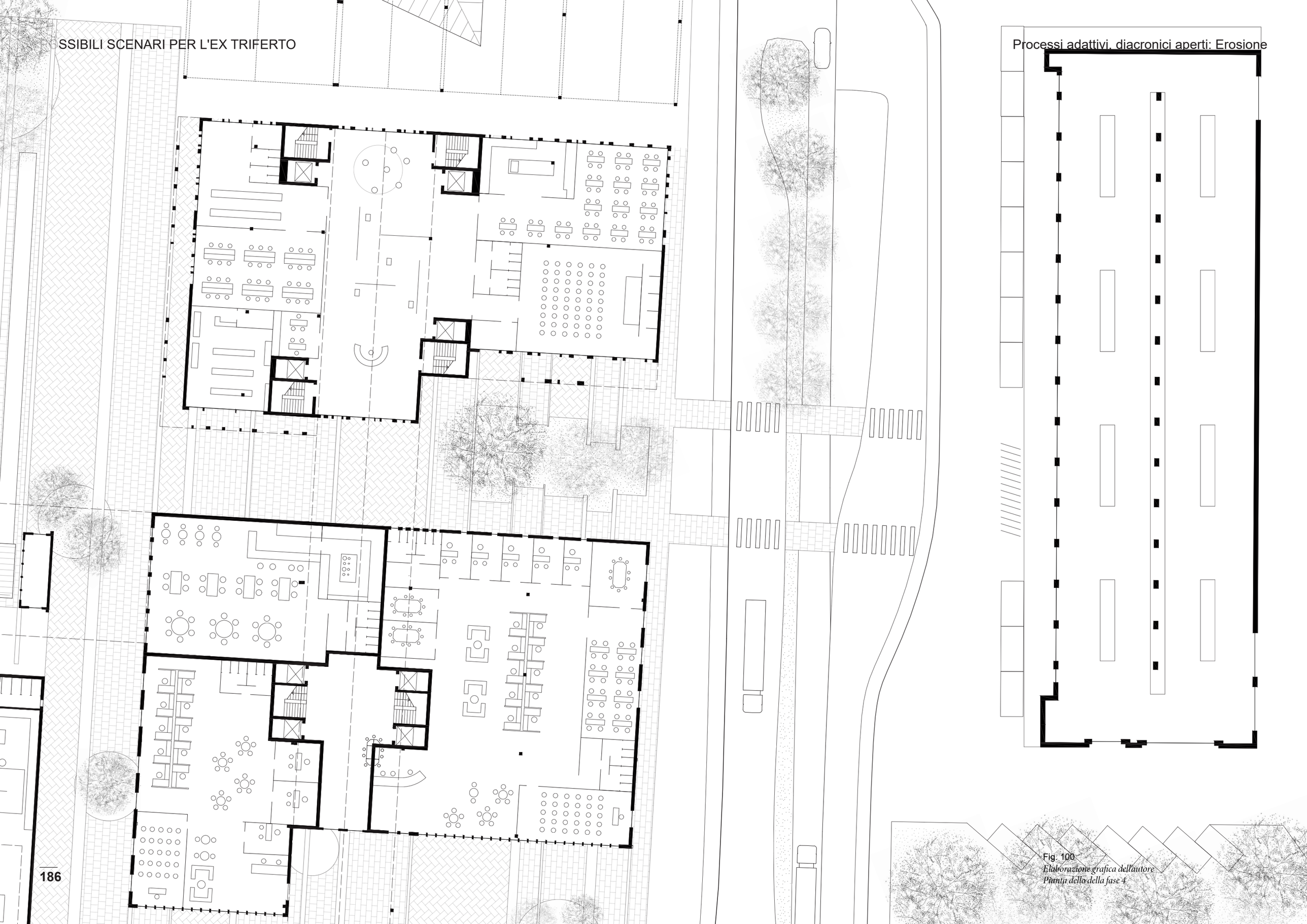


Fig. 100
Elaborazione grafica dell'autore
Pianta dello della fase 4

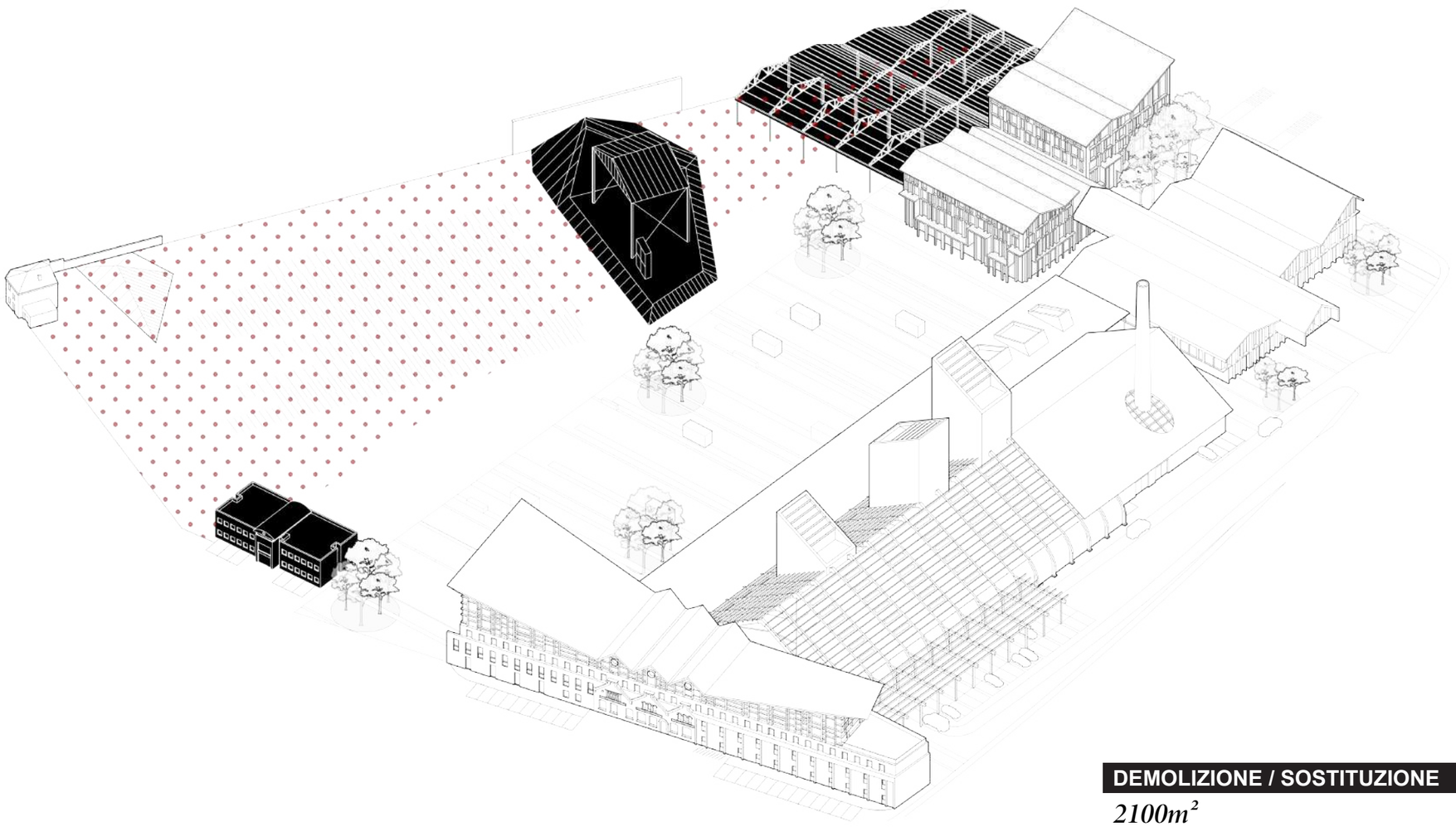
Lo studentato presenta al piano terra gli spazi comuni come la zona pranzo con le cucine, zona studio, auditorium e sala incontri e attività ludiche. Lo spazio esterno prevede un area verde pubblica che funga da connessione con l'antistante polo uffici.
Come per l'edificio della fase 3, anche lo studentato sfrutta la copertura a falda come elemento caratterizzante; la campata centrale del polo uffici viene poi prolungata permettendo di creare nella zona aperta pubblica un'area coperta che anticipa l'ingresso ai due difici. L'accesso coperto prosegue all'esterno con un porticato su due lati che permetta di accedere dalla strada est alla piazza interna.
Il progetto sin qui illustrato nel suo complesso può sembrare abbia solo come obiettivo la riqualificare dell'area acquisita da Candor Spa, al contrario la fase 4 e la planimetria di pag 188-189, mostrano come sia possibile attraverso una connessione diretta alle aree circostanti, un possibile riuso dei vicini immobili abbandonati. È questo il caso dell'edificio situato tra il lotto di progetto e la torre operaia su *Scandinaviestraat*. Inizialmente costruito come *iper* mercato, nel 2023 è fallita la società che lo gestiva. Ad oggi l'edificio è vuoto e in attesa di un progetto di riqualificazione.
In questo senso lo studentato potrà suggerire un possibile riuso adattivo della struttura, che potrebbe agire da spazio ausiliario alle diverse necessità dei futuri studenti. Come suggerito dalla planimetria nelle pagine precedenti, l'ipotesi è che si crei un ambiente aperto a tutti, sia agli studenti che ai cittadini ancora residente nel distretto di *Afrikalaan*, puntando a diventare un polo culturale e d'incontro per un pubblico vario ed eterogeneo.

Fig. 101
Sezione Studentato e Scandinavie residence, Scala 1:100

FASE 5.1

CITTADINO

L'ultima fase prevede due tipi di soluzioni per dare forma alla funzione che richiederà più superficie in assoluto, rispetto alle precedenti. L'ambito residenziale infatti dovrà offrire diverse possibilità di vendita degli immobili, come illustrato negli indici che Candor Spa ha già sviluppato e a cui deve ancora dare forma. Il vantaggio e l'apparente riduzione delle volumetrie fuori terra, rispetto a quanto prospettato nello scenario 1, è reso possibile grazie alla realizzazione dei parcheggi interrati. Questo permetterà di abitare i piani terra e ridurre l'altezza media dell'intero comparto residenziale



DEMOLIZIONE / SOSTITUZIONE

2100m²

Sarà necessario demolire l'edificio direzionale, la collina artificiale utilizzata temporaneamente come area eventi e parte del telaio della copertura est

RIUSO TEMPORANEO

1900m²

Fig. 102
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria delle operazioni di Fase 5.1

RIUSO TEMPORANEO AREE ESTERNE

2033

INIZIO FASE 5

Inizio fase di progettazione e ricerca di soggetti interessati

2033

ACCORDO CON INVESTITORE IMMOBILIARE

Una volta siglato l'accordo con il futuro gestore delle residenze ha inizio la procedura amministrativa per avviare i cantieri

2033

DEMOLIZIONI

Viene demolita l'ultima parte di struttura in acciaio della copertura Est

2034

AVVIO CANTIERE

Partendo dagli scavi per realizzare i parcheggi interrati il cantiere prosegue completando la parte di piazza pavimentata mancante.

2035

CONCLUSIONE PROGETTO

Con la fine cantiere e acquisizione della struttura da parte dell'ente gestore il progetto di scenario 5.1 è concluso

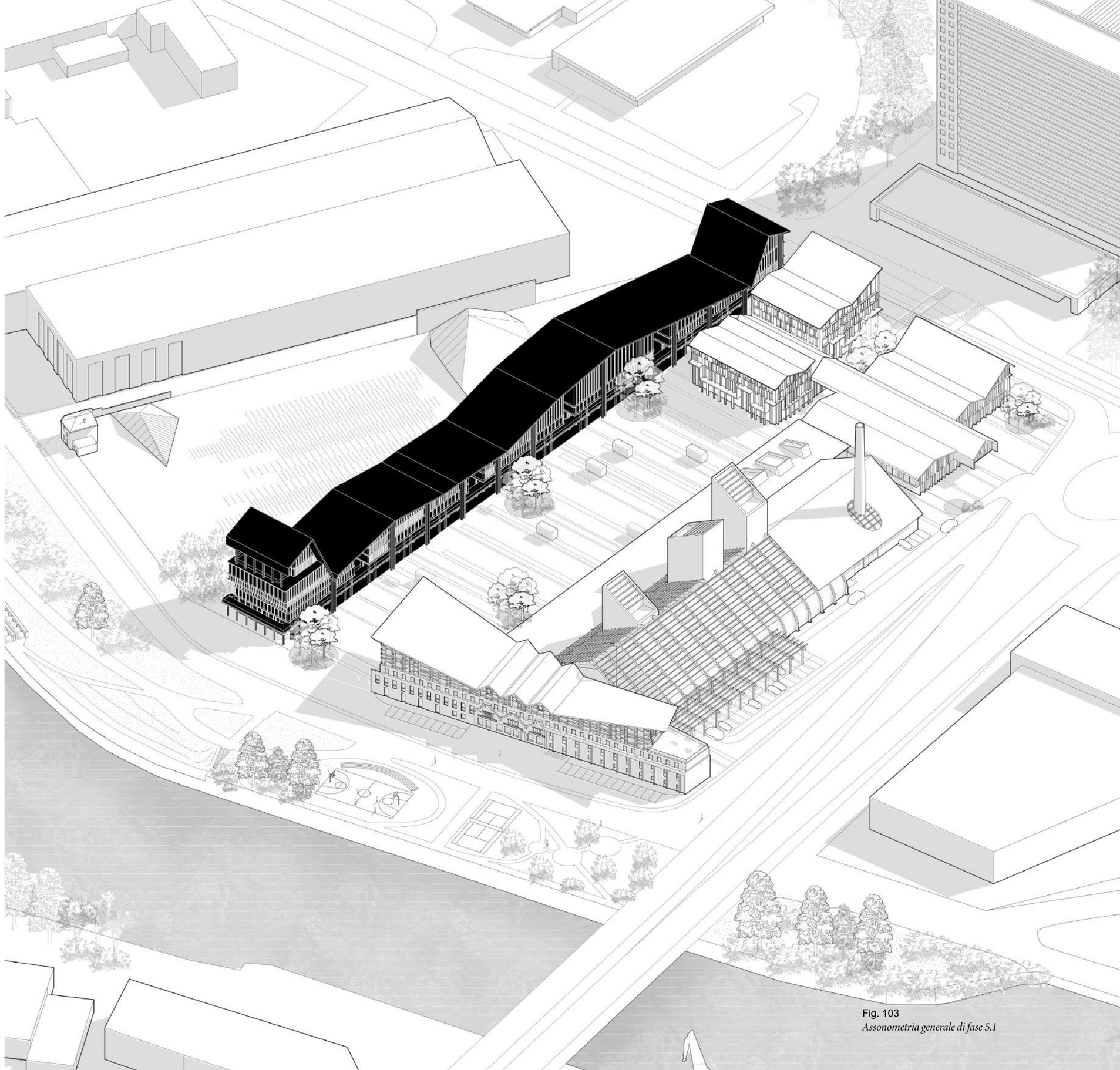


Fig. 103
Assonometria generale di fase 5.1

Una delle criticità principali che emerge dalla fase 5.1 è la cantierizzazione. Infatti per realizzare i parcheggi interrati e il complesso residenziale sarà necessario dividere per non meno di 2 anni l'intero lotto. Questo non permetterà agli eventi di riuso temporaneo di sfruttare a pieno l'area, correndo il rischio di bloccare lo sviluppo e l'attenzione che si era riusciti a portare avanti per tutte le fasi precedenti.
Come si evince dalla pianta sottostante lgli spazi si caratterizzano per un distributivo molto poroso che consente l'accesso nella direzione Nord-Sud, evitando che la struttura si trasformi in una barriera fisica. Elementi come il porticato, permette l'affaccio delle diverse realtà produttive sulla piazza, su cui al primo piano affaccia un ballatoio che permette l'ingresso alle unità abitative.

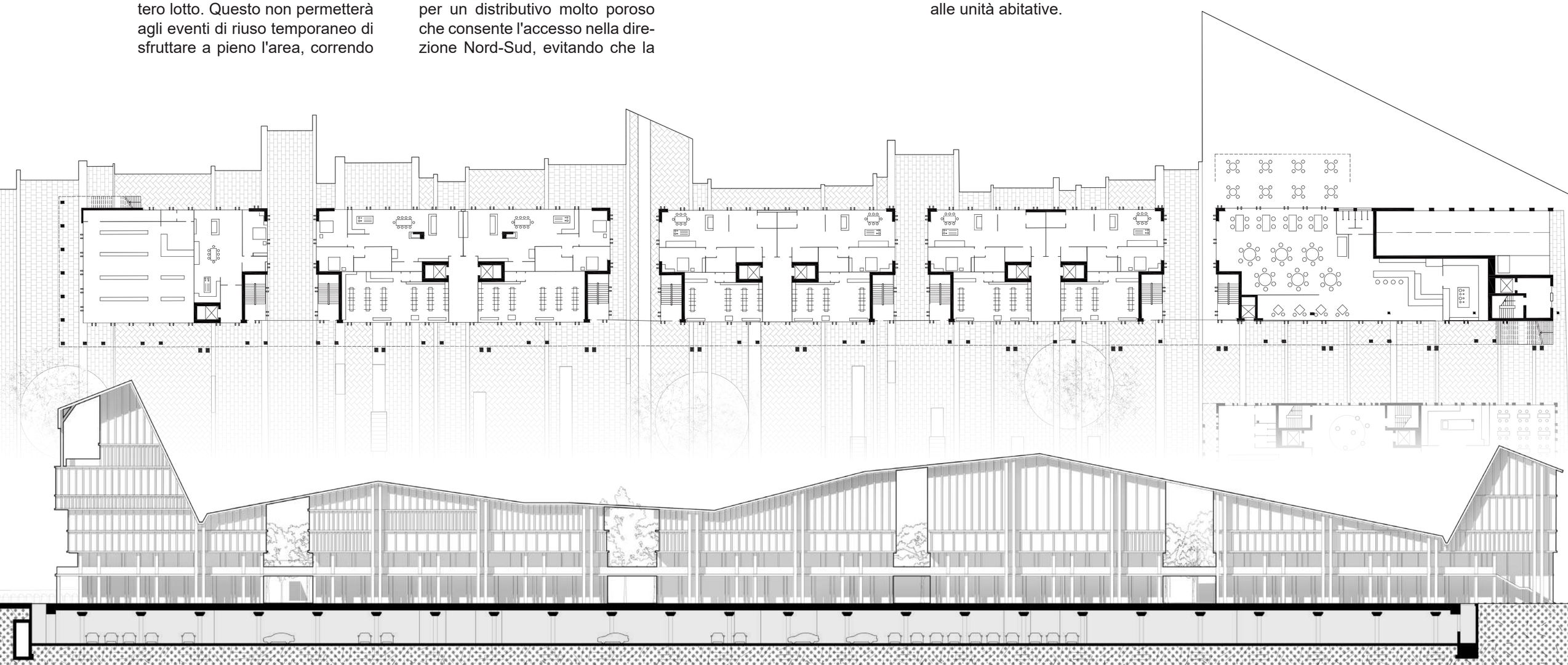


Fig. 104
Pianta delle unità residenziali e prospetto principale

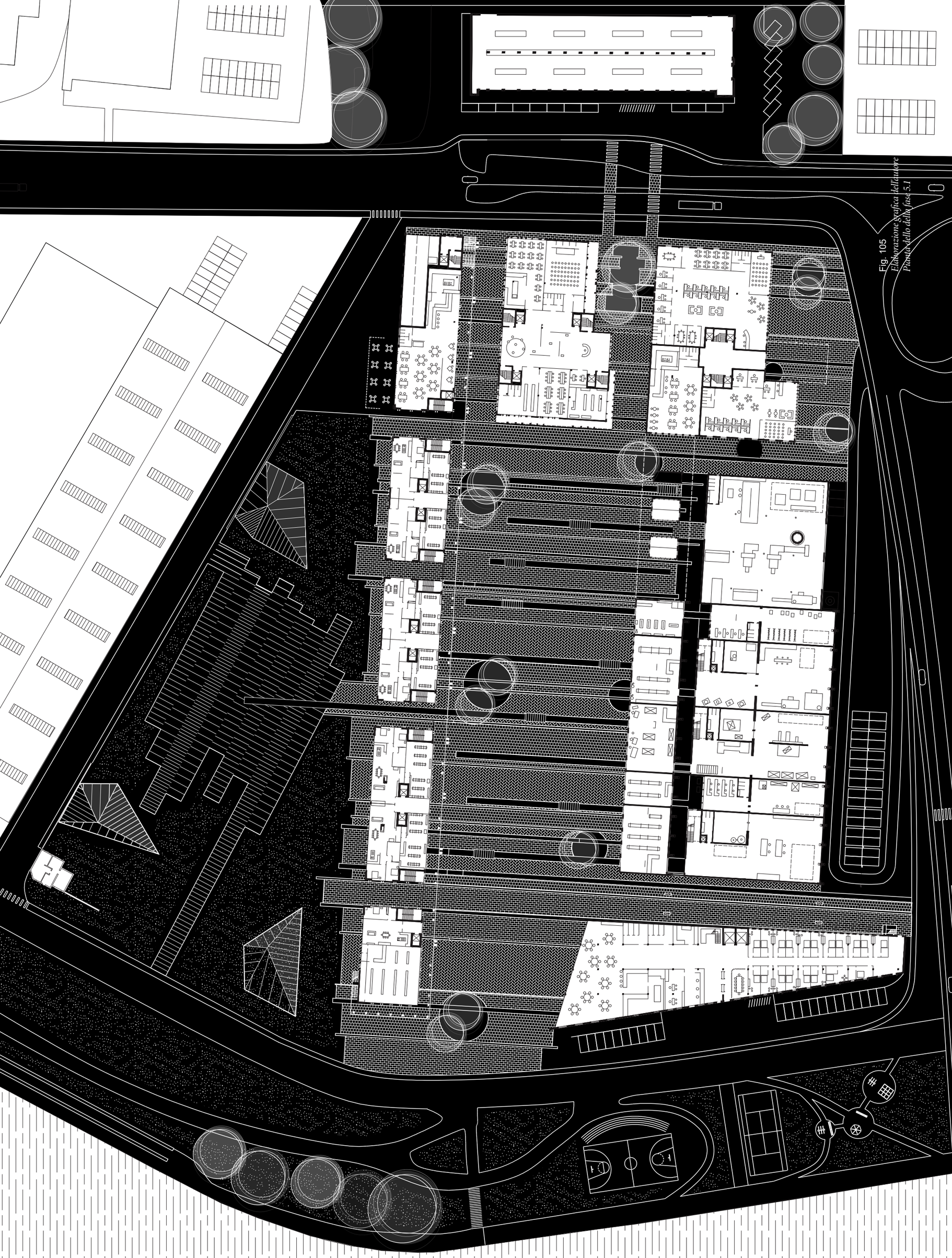
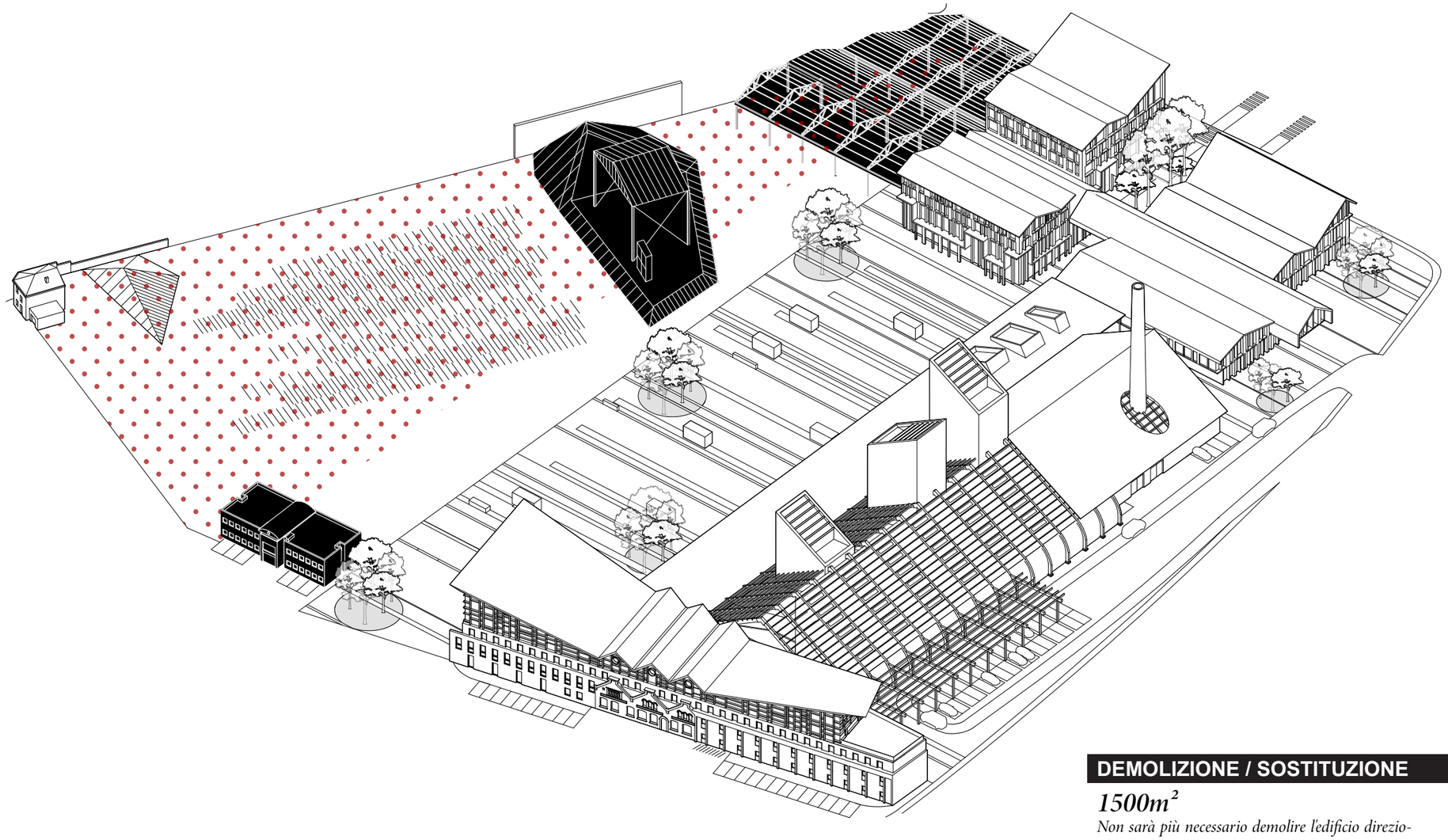


Fig. 105
Elaborazione grafica dell'autore
Piante dello stato di fatto 5.1

FASE 5.2

CITTADINO

L'ultima fase prevede due tipi di soluzioni per dare forma alla funzione che richiederà più superficie in assoluto, rispetto alle precedenti. L'ambito residenziale infatti dovrà offrire diverse possibilità di vendita degli immobili, come illustrato negli indici che Candor Spa ha già sviluppato e a cui deve ancora dare forma. Il vantaggio e l'apparente riduzione delle volumetrie fuori terra, rispetto a quanto prospettato nello scenario 1, è reso possibile grazie alla realizzazione dei parcheggi interrati. Questo permetterà di abitare i piani terra e ridurre l'altezza media dell'intero comparto residenziale



DEMOLIZIONE / SOSTITUZIONE

1500m²

Non sarà più necessario demolire l'edificio direzionale.

RIUSO TEMPORANEO

2500m²

Fig. 106
Elaborazione grafica dell'autore
Assonometria delle operazioni di Fase 5.2

RIUSO TEMPORANEO AREE ESTERNE

2033

INIZIO FASE 5

Inizio fase di progettazione e ricerca di soggetti interessati

2033

ACCORDO CON INVESTITORE IMMOBILIARE

Una volta siglato l'accordo con il futuro gestore delle residenze ha inizio la procedura amministrativa per avviare i cantieri

2033

DEMOLIZIONI

Viene demolita l'ultima parte di struttura in acciaio della copertura Est

2034

AVVIO CANTIERE

Partendo dagli scavi per realizzare i parcheggi interrati il cantiere prosegue completaando la parte di piazza pavimentata mancante.

2035

CONCLUSIONE PROGETTO

Con la fine cantiere e acquisizione della struttura da parte dell'ente gestore il progetto di scenario 5.2 è concluso

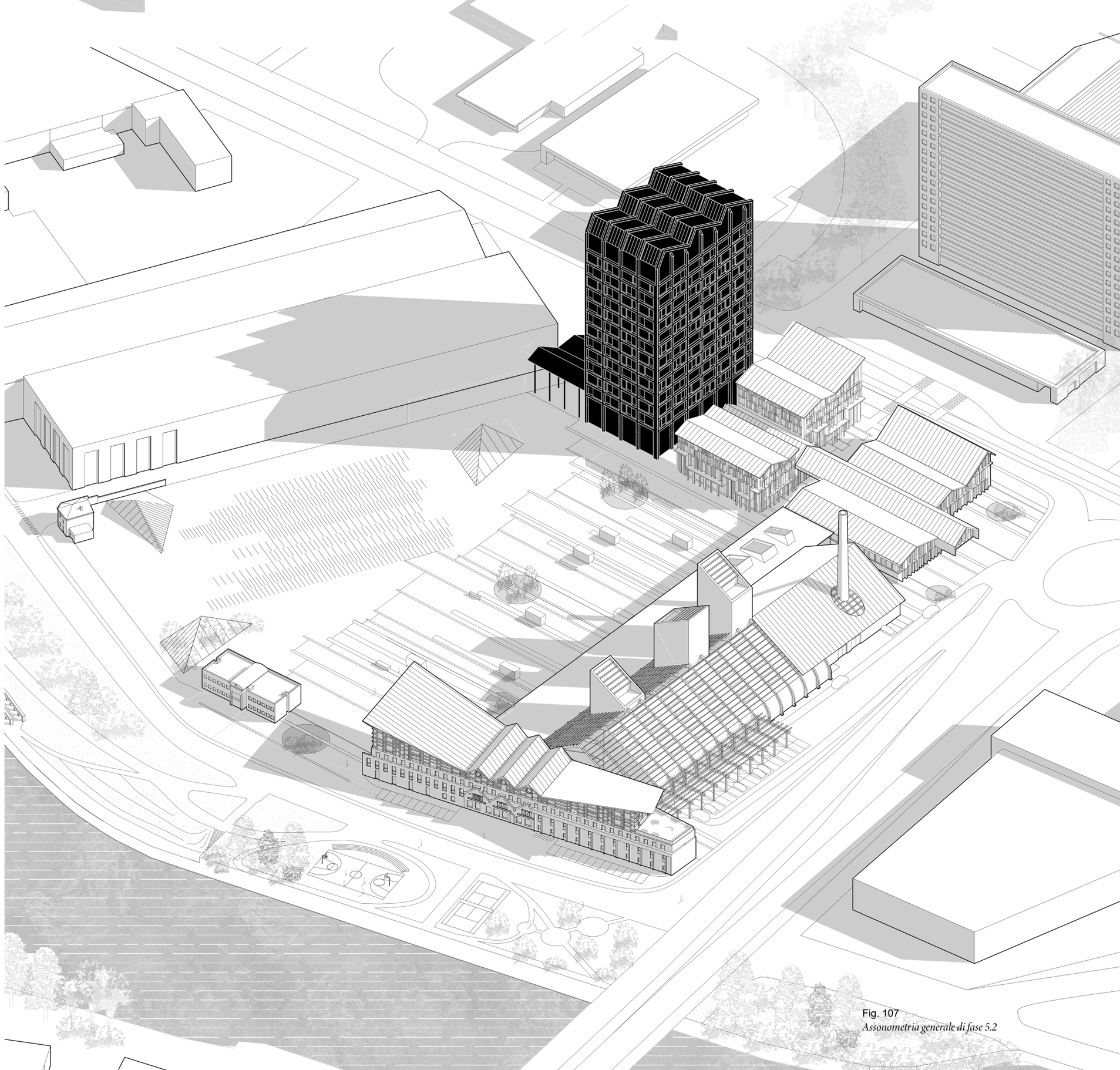


Fig. 107
Assonometria generale di fase 5.2

A differenza della fase 5.1 la tipologia a torre permetterà di evitare di dividere il lotto durante tutta la fase di cantiere, questo aiuterà a definire e completare nell'immediato gli spazi aperti.
L'edificio si compone di un piano terra a doppia altezza adibito e hall di ingresso per gli appartamenti e un' ampia area commerciale; i prospetti sono caratterizzati da un modulo rettangolare che si ripete per tutto l'alzato, rotto nella sua rigida scansione dalle aperture vetrate, che cambieranno la loro posizione e rapporto con la componente opaca in ogni modulo, dando dinamicità a tutta la struttura. Degno di nota è l'ultimo piano dotato di una sala concerti e bar-ristorante che permetterà di godere di una vista su tutta la città di Gand. Trasformando la torre in un faro durante le notti fiamminghe.

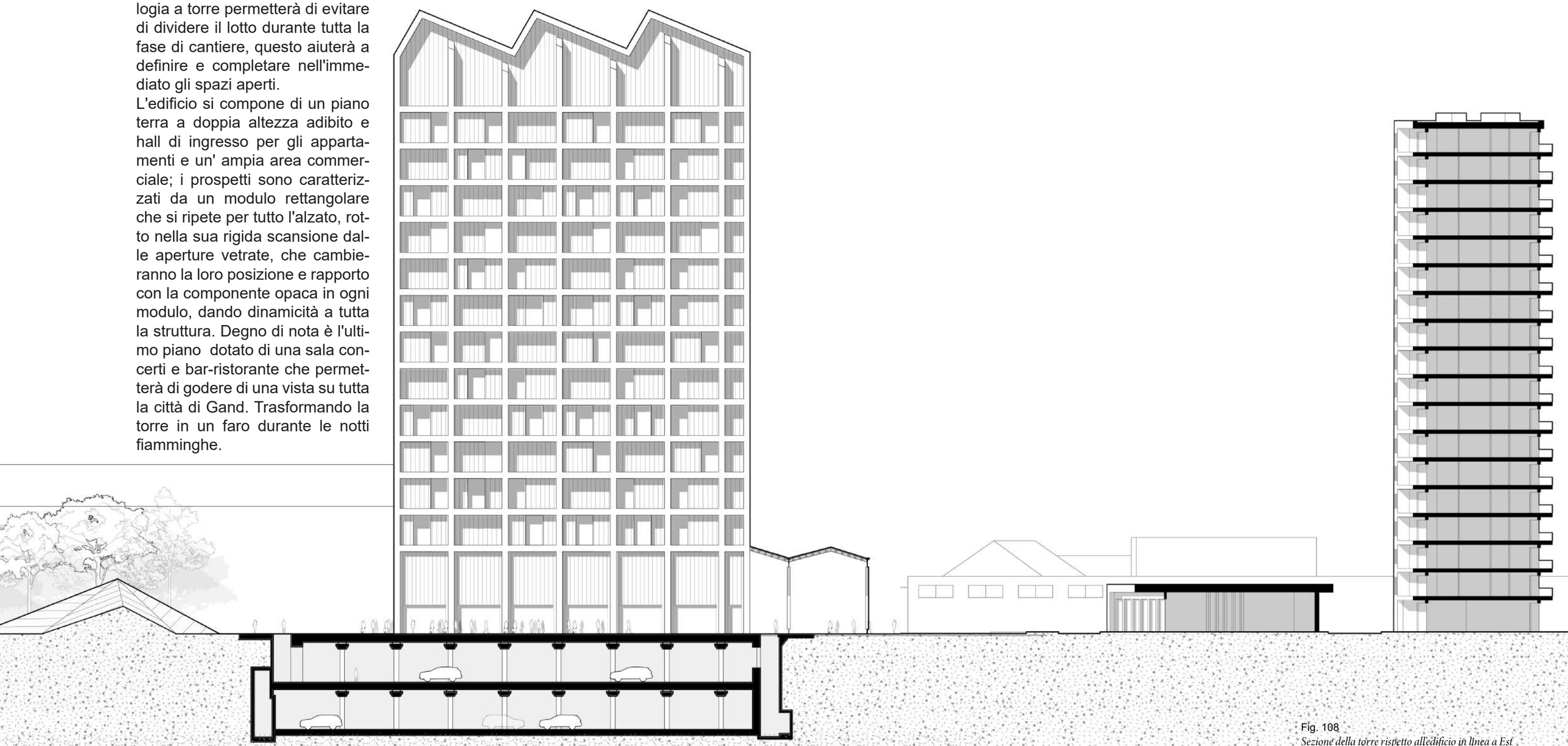


Fig. 108
Sezione della torre rispetto all'edificio in linea a Est

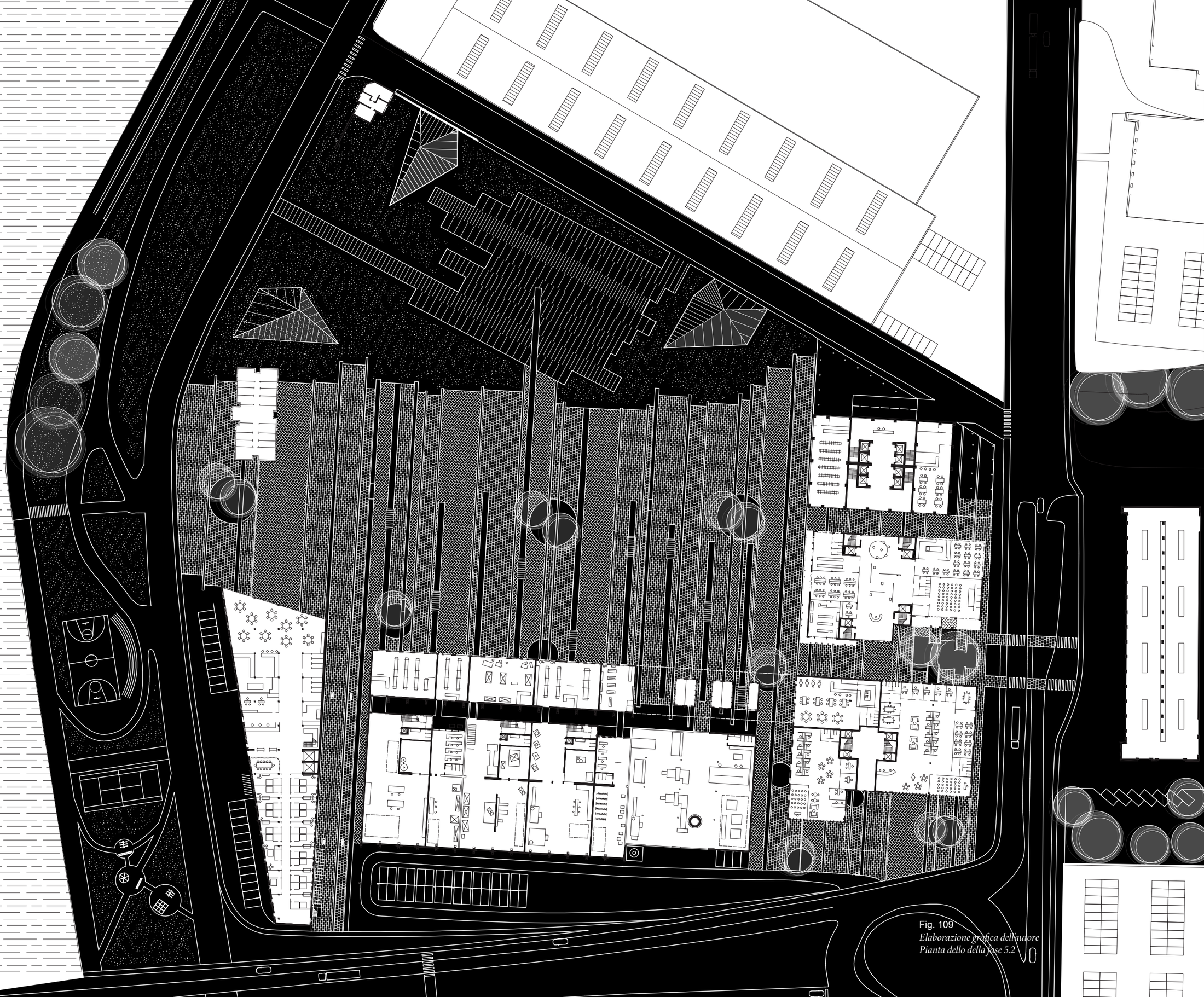
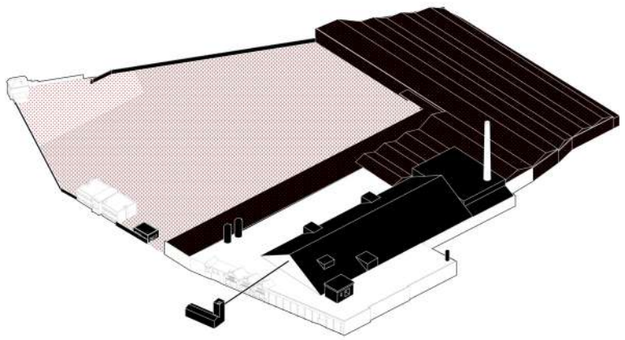
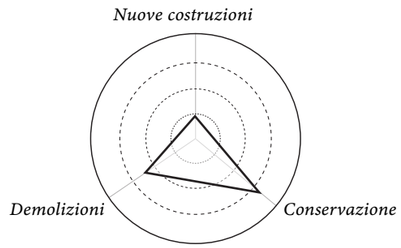


Fig. 109
Elaborazione grafica dell'autore
Pianta dello della fase 5.2

FASE 1 VUOTO

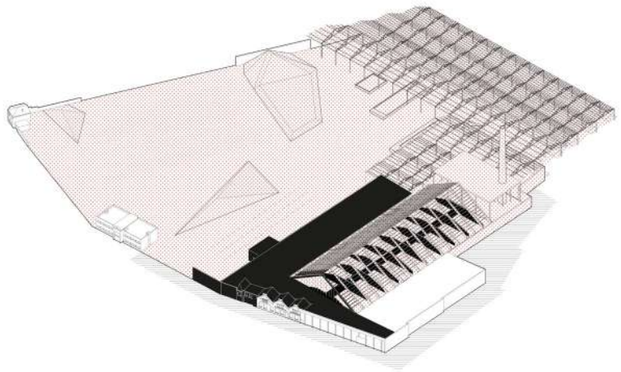


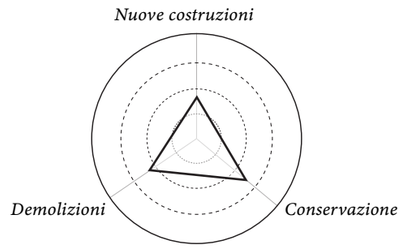


Progetto definitivo *Riuso temporaneo*

Durante la Fase 1 il vuoto diventa la condizione chiave per avviare la trasformazione dell' intero sito, mentre la bonifica prende avvio.

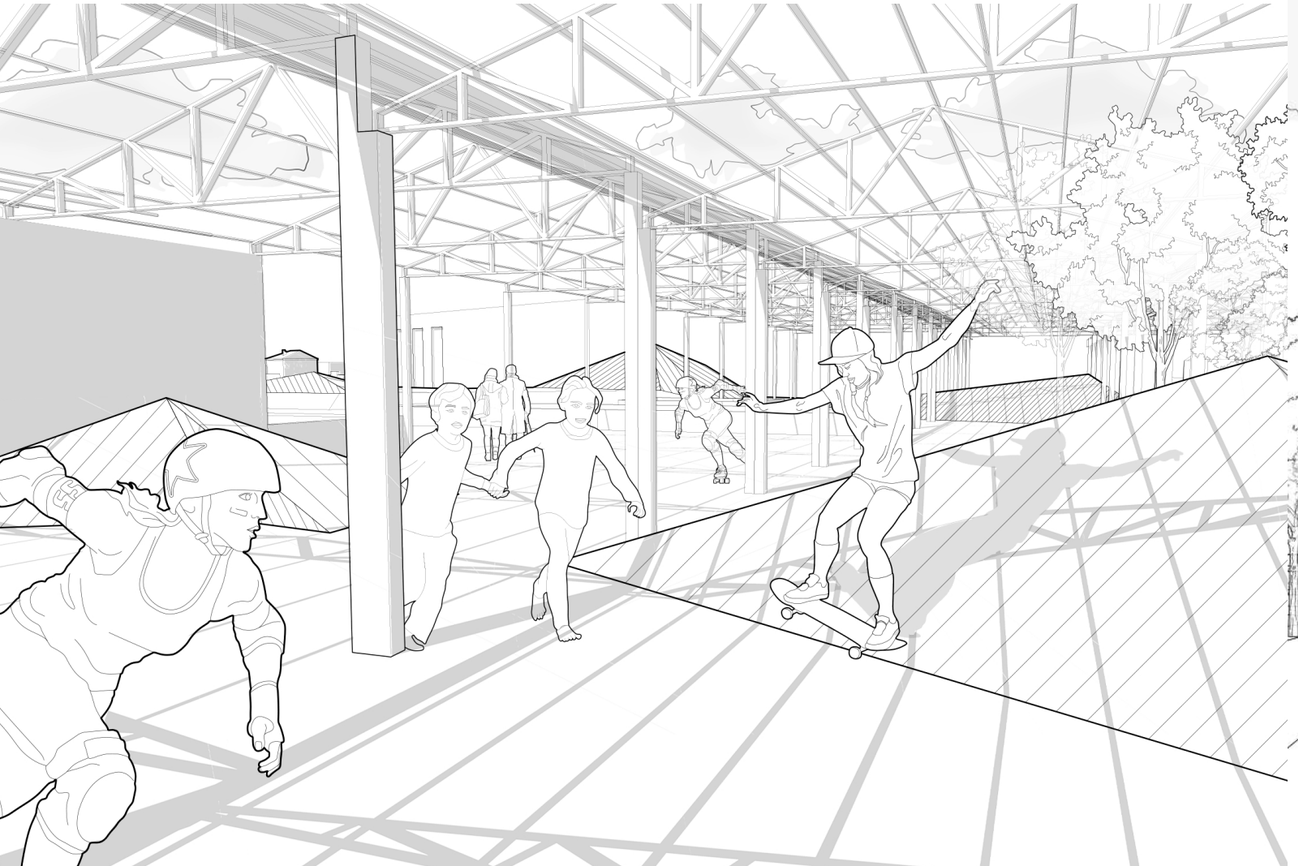
FASE 2 TURISTA



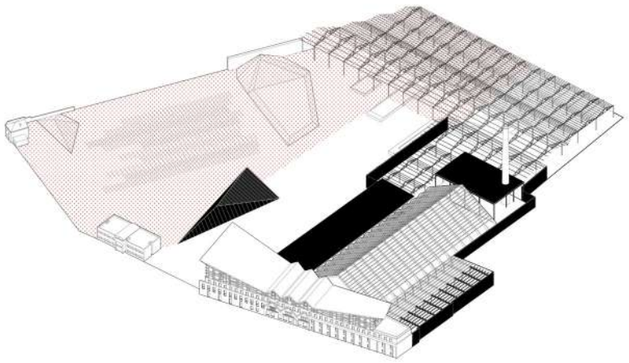


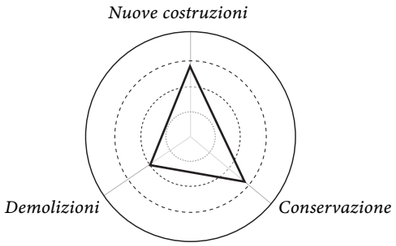
Progetto definitivo *Riuso temporaneo*

Prima opera che permette di avviare i cantieri di costruzione, stabilendo sin da subito quali manufatti debbano essere mantenuti e valorizzati, grazie al processo di demolizione selettiva.



FASE 3 ARTIGIANO

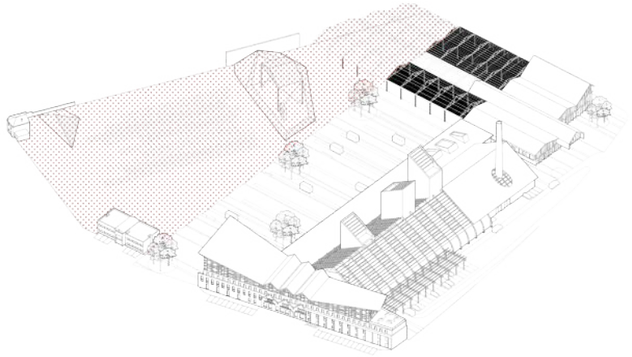


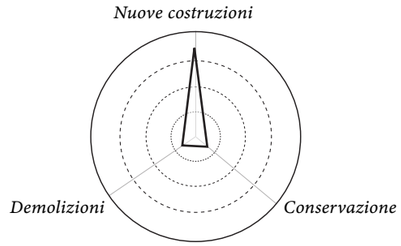


Progetto definitivo — *Riuso temporaneo*

A seguito di un periodo di riuso temporaneo, la navata lignea verrà utilizzata come struttura per ospitare le future realtà artigianali e i diversi uffici che il master-plan ha stabilito nelle quantità.

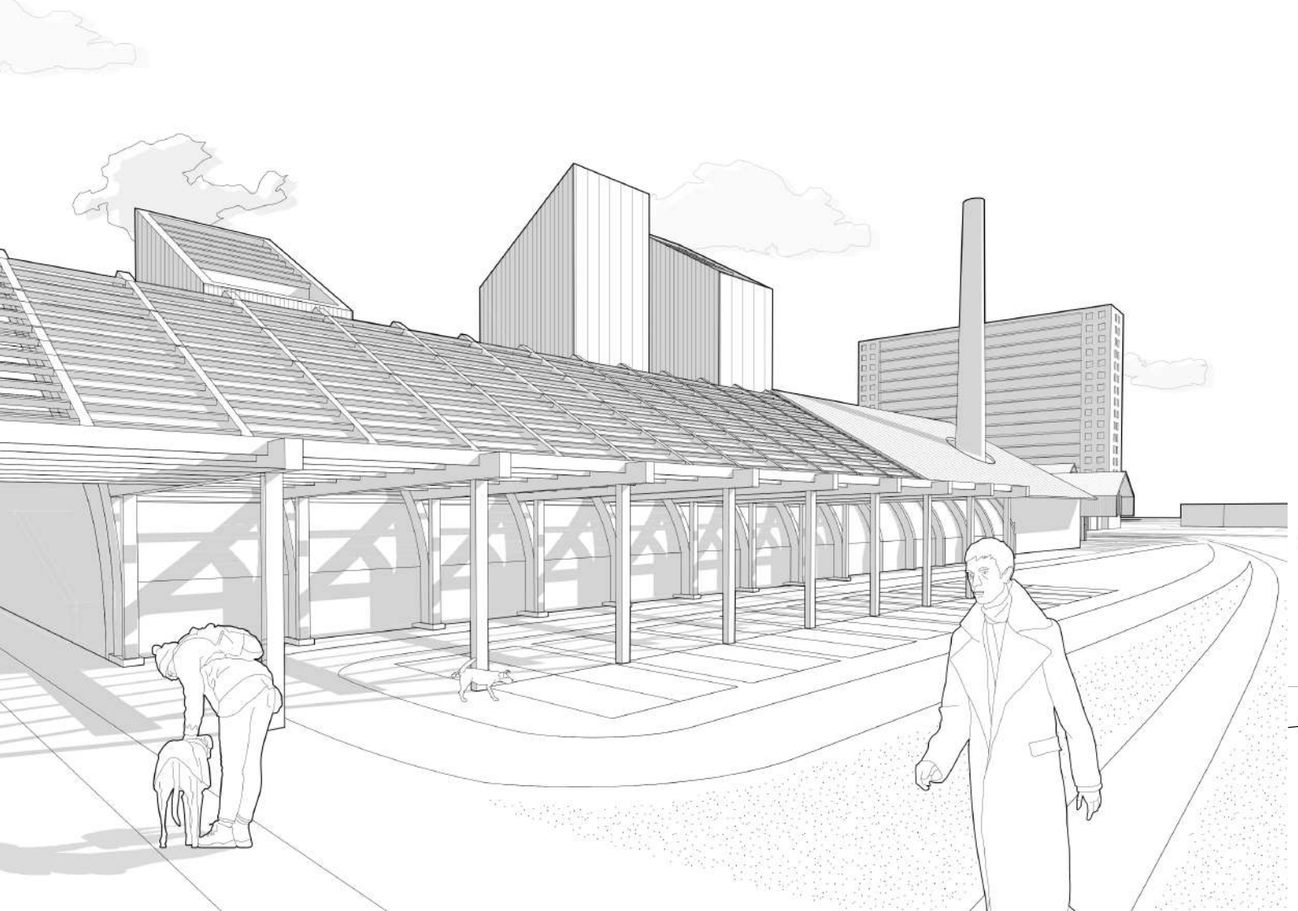
FASE 4 STUDENTE



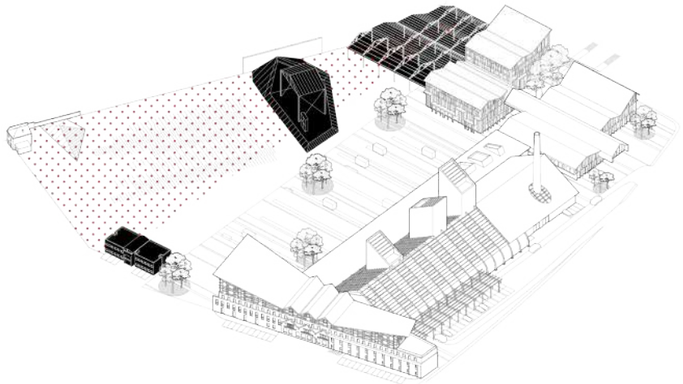


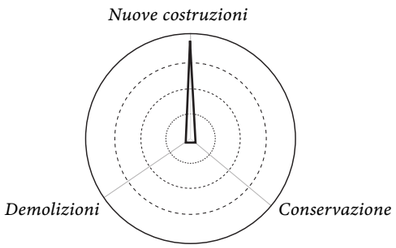
Progetto definitivo — *Riuso temporaneo*

Una funzione che mai prima d'ora si era vista nell'area Oude Dokken, in grado di aumentare il grado di trasformazione socio-culturale dell'intero distretto. Lo studentato infatti sarà luogo di vita per centinaia di studenti universitari, che vivranno a diretto contatto con gli attuali residenti della zona.



FASE 5.1 CITTADINO



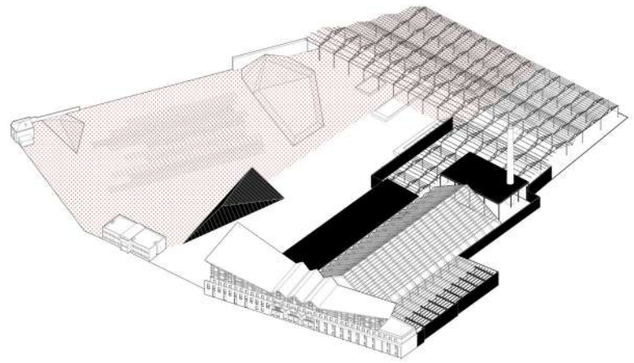


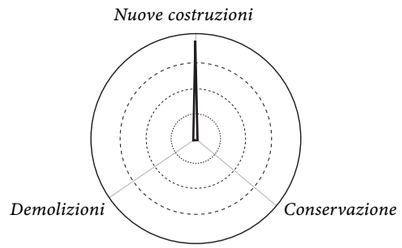
Progetto definitivo

Riuso temporaneo

Un edificio in linea residenziale che si impone per massa e identità visiva, sviluppando ancora una volta l'elemento tipologico della copertura a falda come segno identitario dell'intera riqualificazione.

FASE 5.2 CITTADINO





Progetto definitivo

Riuso temporaneo

Una torre, un nuovo landmark nel variegato panorama urbano della città di Gand. Una scelta tipologica che permette di occupare il meno possibile della superficie disponibile, consentendo piena connessione tra l'area verde e quella pavimentata.

Fig. 110 - *Ponteggi di sostegno alle coperture, area Ex - Triferto, Gand, 2024*

CONCLUSIONI

1.1 CRITICITÀ E IPOTESI DI SVILUPPO

Il presente lavoro investiga nella sua complessità un fenomeno articolato quale il processo di rigenerazione urbana dell'area di Oude Dokken, assumendo come campo di osservazione privilegiato una trasformazione ancora in corso e, per questo, intrinsecamente instabile. Processo e progetto costituiscono i due fili conduttori attraverso cui si costruisce il racconto di una vicenda urbana che sfugge a una definizione univoca, ponendosi piuttosto come sistema aperto, in continuo adattamento alle condizioni economiche, sociali e politiche che ne determinano l'evoluzione.
Ad oggi, il completamento del masterplan appare ancora lontano: l'area Ex-Triferto rappresenta infatti il primo ambito di intervento previsto dal nuovo RUP di Afrikalaan e si configura come banco di prova per l'intero impianto strategico.
Il percorso di sviluppo si struttura come un processo economico incrementale di lungo periodo, esposto a cambi di rotta, rallentamenti e momenti di discontinuità, che ne mettono in discussione la linearità e la presunta prevedibilità.
Una delle principali criticità del lavoro risiede nella necessità di valutare con il massimo pragmatismo possibile i fenomeni destinati a incidere sulle diverse fasi di sviluppo, riconoscendo l'impossibilità di un controllo totale delle variabili in gioco.
L'obiettivo non è dunque quello di eliminare l'imprevisto, ma di gestirlo, interpretarlo e, laddove possibile, trasformarlo in opportunità progettuale. Ne deriva un processo aperto, suscettibile di deviazioni, sospensioni, crisi e passi indietro, in cui il nesso diretto causa-effetto viene messo in discussione a favore di una struttura adattiva, capace di assorbire tali "deviazioni effettuali" senza comprometterne la coerenza complessiva.
In questo senso, l'attenzione si

sposta sull'intermezzo temporale di oltre vent'anni che separa le cosiddette "architetture di carta" dalla costruzione della Baukunst, indagando quelle fasi intermedie spesso trascurate dal progetto tradizionale, ma decisive nella definizione degli esiti spaziali e sociali. È proprio in questo arco temporale che si manifestano pratiche informali, usi temporanei e processi dal basso, capaci di incidere in modo significativo sull'identità dei luoghi. L'inserimento di diversi strumenti all'interno della macchina progettuale di scenario 2 ha condotto alla definizione di un progetto articolato in cinque fasi autonome, pensate non come tappe rigidamente sequenziali, ma come dispositivi flessibili, in grado di adattarsi a condizioni mutevoli. Lo sviluppo dell'area non può prescindere dal coinvolgimento di quelle figure che ne hanno reso possibile l'esistenza e che ne hanno garantito la vitalità negli ultimi quindici anni, riconoscendo il valore delle pratiche che hanno mantenuto vivo il sito in una lunga fase di sospensione. In questo senso, la rigenerazione assume il valore di una redenzione progettuale, dimostrando come risulti non solo possibile, ma strategicamente conveniente, adattare nuovi contenuti a contenitori esistenti, evitando l'azzeramento di risorse materiali, sociali e simboliche.

La tesi apre così uno spazio di possibilità alternative al modus operandi finora adottato, evitando che la logica della tabula rasa si estenda anche a questa porzione di città. Le esperienze di Lilla e Torino dimostrano come i movimenti dal basso possano incidere in modo decisivo su destini apparentemente già definiti. A Gand, il riuso temporaneo ha scritto pagine fondamentali della recente storia urbana, pur nella consapevolezza del carattere effimero di tali pratiche. Il segno lasciato da queste esperienze sopravvive anche a seguito di interventi radicali, sedimentandosi nelle pratiche d'uso dello spazio pubblico e nella memoria collettiva. Il progetto non guarda con nostalgia alla conclusione di queste esperienze, ma tenta di reinserirle nel processo trasformativo, traducendo l'effimero in figure permanenti e riconoscendo al tempo un ruolo attivo nella costruzione della forma urbana. Il lavoro si configura pertanto come un processo aperto: le ipotesi di sviluppo future dovranno proseguire la ricerca avviata nello scenario 2, approfondendo i punti di debolezza di ciascuna fase e incrementando i parametri e i gradienti effettuali del processo, anche attraverso l'impiego dell'intelligenza artificiale come strumento di supporto decisionale. L'esito atteso è un progetto capace di adattarsi a un elevato livello di complessità, proprio della fase di transizione verso il futuro, accettando l'incertezza non come limite, ma come condizione strutturale del progetto urbano contemporaneo.

BIBLIOGRAFIA

Armando A., "*Four diagrams and the architecture of the effects",* in *Watersheds: A narrative of Urban Recycling*, Guangzhou: Sandu Publishing Co, 2014, pp. 39-50.

Atget E., *Paris*, Colonia: Taschen, 2020.

Basilico G., *Architetture, città, visioni*, Milano: Skira, 2005.

Basilico G., *Architetture, città, visioni. Riflessioni sulla fotografia*, Milano: Bruno Mondadori, 2007.

Biacchi P., "*Costruire la demolizione",* in *Re-Cycle Italy- Paesaggi Fragili*, Roma: Aracne Editrice, 2018, pp. 363-377.

Carpi P., *Demolizioni. Fare posto alla città nuova*, Roma: Donzelli, 2016.

Chaslin F., *Architettura della Tabula Rasa - Due conversazioni con Rem Koolhaas*, Milano: Electa, 2003.

Choay F., "*De la démolition*", in *Métamorphoses parisiennes*, Parigi: Piere Mardaga Editeur, 1961, pp.145-194.

Clement G., *Manifesto del Terzo paesaggio*, Macerata: Quodlibet, 2005.

Comerio M. C., "*Pruitt Igoe and Other Stories*", in *Journal of Architectural Education*, n.34, Londra: Taylor & Francis, 1981, pp. 26-31.

Criconia A., "*Demolizioni sensibili e rigenerazione urbana*", in *La seconda Vita degli edifici - Vita e progetti*, Macerata: Quodlibet, 2016, pp. 147-153.

Cutillo E., Giberti M., Mondin A., Pastorello A., I demoni della demolizione - Tecniche estetiche ed esodi, Genova: I quaderni della fondazione, 2023.

De Carlo G., "*Il coraggio della tabula rasa*", in *La Carta d'Atene*, Roma: Officina Edizioni, 1998.

De Graaf R., *The Masterplan: A novel*, Bruxelles: Archis, 2021.

De Jung M., *Euralille: a Success Story*, Boston: Boston press, 2015.

De Matteis F., *The Affective city: spaces atmosphere and practices in Changing urban territories,* Bergamo: Lettera Ventidue, 2021.

Di Palma V., *Demolizione e ricostruzione nei programmi di riqualificazione urbana*, Roma: Aracne, 2011.

Didelon V., *La déconstruction de la ville européenne: Euralille, 1988-1995,* Parigi: Editions de La Villette, 2021.

Doron M. G., *Dead Zones: Outdoor Rooms and the Architecture of Transgression,* Oxford: Routledge, 2006.

Easterling K., *Substraction*, New York: Sternberg Press, 2014.

Friel A. L., *Osservazioni sul ruolo urbano della demolizione*, [Tesi di Dottorato], IUAV, 2021.

Gualdo P. G., *Teatro del Belgio o sia descritione delle diecisette provincie del medesimo; con le piante delle città, e fortezze principali*, Francoforte & Vienna, 1673.

Jencks C., *Modern Movements in architecture,* Londra: Penguin, 1993.

Jimenez J., Arthus-Bertrand Y., *Jonk Naturalia II*, Parigi: Jonk Editions, 2021.

Jimenez J., *Naturalia: Reclaimed by nature, Londra: Carpet Bombing Culture, 2018.*

Koolhaas R., *Delirious New York. A Retroactive Manifesto for Manhat tan*, New York: Oxford University Press, 1978.

Koolhaas R., *Junkspace: Per un ripensamento radicale dello spazio urbano*, Macerata: Quodlibet, 2006.

Koolhaas R., Mao B., *S, M, L, XL,* New York: The Monacelli Press, 1997.

Le Corbusier, *Verso un'architettura*, Milano: Longanesi, 2003.

Marini S., "*Dimenticare il Novecento",* in *Selve in Città*, Milano: Mimeis, 2020, pp. 116-121.

Marini S., *Navi in fiamme al largo dei bastioni d'Orione*, in *La città della post-produzione,* Roma: Nuova Cultura, 2013, pp. 10-17.

Marini S., *Recycle Theory. Il riciclo come strumento di progetto per la città contemporanea*, Macerata: Quodlibet, 2012.

Matta-Clark, G., *Scritti*, Macerata: Quodlibet, 2017.

Metta, A., *Il paesaggio è un mostro: città selvatiche e nature ibride*, Roma: Deriveapprodi, 2022.

Monti Anelli M., *Il progetto al tempo di Pan*: *I villaggi della grande estinzione, prefigurazioni della Sylva di domani,* Milano: Mimeis, 2024.

Purini F., *Percorsi erratici nell'architettura*, Roma: Terre Blu, 2022.

Reale L., *Postprodurre: quale città*, articolo, in *La città della post-produzione,* Roma: Nuova Cultura, 2013, pp. 25-39.

Rivista «Casabella», Le fabbriche del Novecento, n. 651, Milano, 1997.

Robiglio M., *The Adaptive Reuse Toolkit. How Cities Can Turn Their Industrial Legacy into Infrastructure for Innovation and Growth*, Berlino: Jovis, 2017.

Smithson R., "*A Tour of the Monuments of Passaic, New Jersey*", in *Artforum*, New York, 1967, pp. 135-164.

SITOGRAFIA DOCUMENTI UFFICIALI CONSULTATI

Sogent, Progetto Oude Dokken (consultato 12/01/2026)
https://sogent.be/over-sogent

Candor, Politiche di sviluppo (consultato 15/12/2025)
https://www.candor.be/over-ons/investeren-in-vastgoed

Città di Gent, Pratiche di Bonifica (consultato 8/12/2025)
https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/20250115_BR_Gecoro%20-%20advies%20043%20-%20Ontwerp-RUP%20175%20Afrikalaan%20-%20integraal.pdf

Città di Gent, Attività di riuso temporaneo (consultato 20/01/2026)
https://persruimte.stad.gent/136166-dok-gaat-door-in-2017-en-2018/

Bollard, piani di sviluppo attuativi RUP (consultato 5/01/2026)
https://bollard.gent/

Città di Gent, Patrimonio archeologico industriale (consultato 25/11/2025)
https://stad.gent/nl/openingsuren-adressen/dienst-stadsarcheologie-en-monumentenzorg-stad-sarcheologie

VLAIO / OVAM, Accordi Bronwfield e cessioni suoli (consultato 20/11/2025)
https://www.vlaio.be/en/subsidies/brownfield-covenant

Città di Gent, RUP Afrikalaan (consultato 25/01/2026)
https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/gemeentelijke-rups-en-bpas/rup-175-afrikalaan

Politecnico
di Torino

a.a. 2025-2026