

The just city e la nuova epoca dei mega-progetti¹

Susan S. Fainstein²

Department of Urban Planning and Design, Harvard Graduate School of Design, Cambridge (sfainstein@aol.com)

In anni recenti i grandi progetti di sviluppo urbano (megaprojects) sono diventati frequenti nelle città europee, americane e asiatiche. Si possono osservare sorprendenti somiglianze fisiche tra gli schemi di intervento e nell'orientamento al mercato e verso il settore privato. Sono differenti, invece, i modi in cui perseguono obiettivi di trasformazione fisica e sociale. L'articolo indaga recenti mega-progetti a New York, Londra, Amsterdam e Singapore, città che rappresentano un'ampia gamma delle variabili nel regime di capitalismo proprietario. La comparazione mostra che le collaborazioni tra pubblico e privato possono portare benefici pubblici, ma anche che questi mega-progetti sono rischiosi per entrambe le parti e producono ambienti di scarsa qualità urbana. Inoltre l'equa distribuzione degli effetti di questi progetti deriva dall'impegno governativo nella produzione di benefici sociali

Parole chiave: mega-progetti; pianificazione urbanistica; equità

Nel corso dell'ultimo decennio siamo stati testimoni della diffusione di progetti di grandi dimensioni (*megaprojects*) in varie città europee, americane e asiatiche. Dopo una pausa negli anni '90 dovuta alla crisi del settore immobiliare, le grandi città hanno risposto alle pressioni dell'economia globale utilizzando progetti polifunzionali come attrattori di imprese multinazionali e motori di nuova crescita edilizia³. C'è una sorprendente somiglianza fisica tra gli schemi di sviluppo, indipendentemente dal contesto in cui si trovano. Allo stesso tempo, però, differiscono nei processi di pianificazione e nei loro esiti sociali, riflettendo un diverso livello di attenzione locale verso l'equità sociale. La disamina di alcuni mega-progetti in quattro città rivela le forze sottostanti che li producono, così come somiglianze e differenze rispetto all'inclusione sociale. I progetti che saranno discussi in questo articolo sono: Atlantic Yards a Brooklyn, New York City; Stratford City e la più ampia area di Thames Gateway a Londra; Amsterdam Sud, e in particolare due dei progetti di sviluppo dell'asse sud e sud-est; l'insieme di alcuni recenti progetti di sviluppo urbano a Singapore.

Le quattro città presentavano contesti diversi durante il periodo che ha portato alla recente fioritura di mega-progetti.

Sia Londra che New York hanno sofferto crisi profonde del mercato immobiliare durante i primi anni '90 e assistito al fallimento di imprese coinvolte nei progetti di sviluppo dei precedenti anni di boom. Inoltre, durante la maggior parte degli anni '90, queste città sono state governate da coalizioni che si sono focalizzate sul completamento di progetti precedenti piuttosto che sull'avvio di nuovi. Intorno al 2000, sono stati ripresi alcuni progetti 'naufragati' come Canary Wharf nei Docklands di Londra o Times Square nel centro di Manhattan. Nuove amministrazioni volevano lasciare il proprio segno e hanno cercato di farlo attraverso progetti imprenditoriali di sviluppo immobiliare.

Amsterdam non si era impegnata nei decenni precedenti in simili politiche, concentrandosi piuttosto sull'ampliamento dello stock residenziale. Nel 2000, invece, l'amministrazione ha constatato che lo sviluppo terziario nella periferia era già in una fase avanzata di sviluppo poco regolato e si è impegnata per una sua razionalizzazione.

La crescita di Singapore è stata costante, fatta eccezione per una breve esitazione durante la crisi fiscale asiatica alla fine del secolo scorso. L'Housing Development Board del governo è di gran lunga il più grande *developer* residenziale in questa città-stato, e lo sviluppo pianificato, di proprietà residenziali e commerciali, ha continuato a dare forma all'intera città.