

La semplificazione nella pianificazione degli usi del suolo.

Riflessioni a partire da un esperimento radicale:

Almere Oosterwold

Tesi di Laurea Magistrale di:
Figini Barbara, 786108

Relatore: Professore Stefano Moroni
Correlatore: Architetto Chiara Quinzii

Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura e Società
Corso di Laurea Magistrale in Pianificazione Urbana e
Politiche Territoriali, A.A. 2014-2015

Immagine di copertina: MVRDV

Indice

1. Introduzione	11
<i>La questione alla base della ricerca: la semplificazione delle regole</i>	
2. Almere: una nuova città in crescita	15
2.1. <i>Inquadramento</i>	17
2.2. <i>La sua costruzione come risultato di una necessità</i>	19
2.3. <i>La prima pianificazione e le prime fasi dello sviluppo</i>	21
2.4. <i>La sperimentazione del self-building nella costruzione dei nuovi distretti</i>	27
2.5. <i>Il piano strutturale Almere 2.0</i>	49
2.6. <i>I principi per uno sviluppo urbano sostenibile di Almere</i>	54
3. Una strategia di sviluppo per Oosterwold	57
3.1. <i>Il progetto proposto dallo studio MVRDV</i>	59
3.1.1. <i>Lo studio MVRDV</i>	60
3.1.2. <i>L'origine della strategia di sviluppo</i>	63
3.1.3. <i>La cronologia, l'essenza e le ambizioni della strategia di sviluppo</i>	65
3.1.4. <i>Le condizioni di partenza</i>	70
3.1.5. <i>Uso del suolo attuale e futuro</i>	75
3.1.6. <i>Le regole</i>	76
3.1.7. <i>Suggerimenti per il disegno dei lotti urbani</i>	81

3.1.8. Il diagramma di come l'area potrebbe apparire nel futuro	90
3.2. <i>L'attuazione delle iniziative degli abitanti futuri</i>	92
3.2.1. Gli attori e il loro ruolo	92
3.2.2. Il processo di attuazione	93
3.2.3. Comunicazione e marketing	99
3.3. <i>Sintesi delle regole e delle modalità di attuazione di un progetto urbano ad Oosterwold</i>	102
3.4. <i>La situazione attuale</i>	105
3.5. <i>Esperienze simili</i>	107
4. Conclusioni: tre punti e due domande	112
Allegati	117
1. <i>Intervista a Jeroen Zuidgeest</i>	117
2. <i>Intervista a Esther Geuting</i>	126
Riferimenti bibliografici	137
Ringraziamenti	143

Indice delle immagini

1. IJsselmeer con i cinque polder (immagine satellitare del 1973), pagina 21, fonte: Ben Webb 2010
2. La visione strutturale del distretto Almere Haven e le tipologie di quartiere, pagina 22, fonte: Zhou e Commandeur 2009
3. La visione strutturale del distretto Almere-Stad e le tipologie di quartiere, pagina 23, fonte: Zhou e Commandeur 2009
4. La visione strutturale del distretto Almere Buiten e vista aerea del quartiere, pagina 24, fonte: Zhou e Commandeur 2009
5. Il masterplan per il centro città elaborato da OMA, pagina 25, fonte: Ben Webb 2010
6. Weerwater Waterfront Boulevard, pagina 26, fonte: Ben Webb 2010
7. Il nuovo centro città, pagina 26, fonte: Zhou e Commandeur 2009
8. Le nuove aree urbane di Almere, pagina 29, fonte: www.ikbouwrijnhuisinalmere.nl/kavels_in_almere, gennaio 2015
9. Boelijn nel quartiere Noorderplassen, pagina 30, fonte: Google Maps, giugno 2016
10. Il piano di Noorderplassen West, pagina 31, fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
11. Il piano di Stripheldenbuurt, pagina 32, fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
12. Vista aerea quartiere Stripheldenbuurt, pagina 33, fonte: www.ikbouwrijnhuisinalmere.nl, gennaio 2015
13. Vista aerea De Buitenkans, pagina 33, fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
14. Edificio in De Buitenkans, pagina 33, fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
15. Vista aerea di Overgooi, pagina 33, fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
16. Edificio in Overgooi, pagina 33, fonte: IkbouwmijnhuisinAl-

- mere Meerjarenprogramma, 2010)
17. Edificio in Overgooi, pagina 33, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)
 18. Il piano di Overgooi, pagina 34, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)
 19. Le aree urbane del quartiere Almere Poort, pagina 35, fonte: poort.almere.nl, gennaio 2010)
 20. Il piano di Cascadepark, pagina 36, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
 21. Il piano di Columbuskwartier, pagina 37, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
 22. Il piano di Europakwartier, pagina 39, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
 23. Vista aerea di Homeruskwartier, pagina 40, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
 24. Edificio in Homeruskwartier West, pagina 40, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
 25. Edificio in Homeruskwartier Est, pagina 40, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
 26. Il piano di Homeruskwartier, pagina 41, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
 27. Il piano di Homeruskwartier West, pagina 42, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
 28. Il piano di Homeruskwartier Est, pagina 43, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
 29. Il piano di Homeruskwartier Centrum, pagina 44, fonte: IkbouwmiijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
 30. I futuri quartieri del distretto Nobelhorst, pagina 46, fonte: www.nobelhorst.nl, gennaio 2015
 31. Panoramica dell'attuazione del quartiere Nobelhorst, pagina 46, fonte: hwww.nobelhorst.nl, gennaio 2015
 32. Mappa di lottizzazione di Nobelhorst al settembre 2013, pagina 47, fonte: www.ikbouwmiijnhuisinalmere.nl, gennaio

2015

33. Il piano di Vogelhorst, pagina 48, fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010
34. Visione strutturale Almere 2.0, pagina 51, fonte: Comune di Almere, Structural Vision, Almere 2.0, 2009
35. Schaalsprong l'asse di sviluppo urbano, pagina 51, fonte: Comune di Almere, Structural Vision, Almere 2.0, 2009
36. Almere IJland, pagina 52, fonte: Comune di Almere, Structural Vision, Almere 2.0, 2009
37. Almere City Centre, pagina 53, fonte: Comune di Almere, Structural Vision, Almere 2.0, 2009
38. Almere Oosterwold, pagina 54, fonte: Comune di Almere, Structural Vision, Almere 2.0, 2009
39. Villa VPRO, pagina 61, fonte: www.mvrdrv.nl
40. WoZoCo, pagina 61, fonte: www.mvrdrv.nl
41. Infrastrutture esistenti, pagina 71, fonte: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold 2013
42. Elementi e reti urbane esistenti, pagina 73, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
43. Diagramma delle condizioni esistenti, pagina 74, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
44. Uso del suolo attuale e futuro, pagina 75, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
45. Destinazioni urbane attuali e future, pagina 76, fonte: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold 2013
46. Uso del suolo futuro di un lotto generico, pagina 78, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
47. Lotti per specifiche iniziative, pagina 79, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
48. Rete stradale e percorso ciclopedonale realizzabile, pagina 82, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
49. Abitazione realizzabile, pagina 84, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012

50. Attività lavorativa realizzabile, pagina 84, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
51. Area agricola realizzabile, pagina 85, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
52. Verde realizzabile, pagina 86, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
53. Rete idrica realizzabile, pagina 88, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
54. Utenze realizzabili, pagina 88, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
55. I componenti realizzati in coerenza spaziale, pagina 89, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
56. Il diagramma futuro dell'area, pagina 91, fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012
57. Piano globale o dettagliato, pagina 96, fonte: Maak Oosterwold. Landschap van Initiatieven 2013
58. Processo di attuazione di un piano di zonizzazione, pagina 97, fonte: Maak Oosterwold. Landschap van Initiatieven 2013
59. Sito web Maak Oosterwold, pagina 100, fonte: <http://maakooosterwold.nl/>
60. Pagina facebook Maak Oosterwold, pagina 101, fonte: www.facebook.com/oosterwold?fref=ts
61. Sito web OmroepFlevoland, pagina 101, fonte: www.omroepflevoland.nl/dossier/203/oosterwold
62. Proprietà dei lotti, pagina 106, fonte: elaborazione dell'autore
63. Piano di riqualificazione Havenkwartier, pagina 108, fonte: www.havenkwartierdeventer.com
64. Edifici di Havenkwartier costruiti dai cittadini, pagina 108, fonte: www.havenkwartierdeventer.com
65. Benjamin Franklin Village, pagina 109, fonte: www.konversion-mannheim.de/franklin-factory
66. Piano di riqualificazione Benjamin Franklin Village, pagina

- 100, fonte: www.konversion-mannheim.de/franklin-factory
67. Masterplan Sullivan Barracks, pagina 110, fonte: www.mvrdv.nl/projects/traumhaus-mannheim
68. Tipologie abitative possibili a Sullivan Barracks, pagina 110, fonte: www.mvrdv.nl/projects/traumhaus-mannheim
69. Residenze a Franklin Mitte, pagina 111, fonte: franklin-mannheim.de/wohnen
70. Parcellizzazione delle proprietà ad agosto 2014, pagina 133, fonte: comune di Almere

1. Introduzione

La questione alla base della ricerca: la semplificazione delle regole

L'elemento decisivo di qualsiasi piano urbanistico è la sua componente normativa, ossia l'insieme di norme (prevalentemente scritte e, in parte, disegnate) che governano l'uso dei suoli, degli spazi e degli edifici: ciò che può essere costruito e trasformato, quali caratteristiche devono avere e quali standard devono rispettare gli edifici, quali attività possono svolgersi in certi edifici o luoghi e a quali condizioni, quali servizi collettivi devono essere garantiti dagli sviluppatori immobiliari privati e quali forme d'inclusione ed esclusione valgono negli spazi pubblici e in quelli privati.

Negli ultimi anni la pianificazione territoriale (che è sicuramente materia complessa) sta diventando sempre più complicata e le regole che governano tutte le attività urbane sono diventate sempre di più e troppo articolate. I piani prodotti assumono dimensioni tanto ragguardevoli quanto controproducenti, difficile diventa la loro consultazione e spesso la loro complessità produce inevitabili contraddizioni (Oliva, 2012).

Spesso questa complessità dovuta alla sovrabbondanza di piani e di regole edilizie ed urbanistiche, che pretendono di dettar legge anche in termini di forma e configurazione degli immobili, riduce la progettazione alla produzione di oggetti architettonici anonimi e tutti uguali, in quanto la preoccupazione di architetti e urbanisti è rivolta unicamente al creare edifici e parti di città conformi a ogni dettato normativo.

In molti paesi europei, nel corso del XIX secolo, sono stati fatti importanti tentativi per semplificare le norme di legge.

Anche in Italia, dove la materia urbanistico-edilizia è tra le più intricate dalla regolamentazione, la semplificazione amministrativa è in cima a

tutte le agende.

Molti tentativi di innovazione si sono rivelati più complessi di quanto si potesse immaginare e molti hanno dato esiti controversi: ambigui, parziali, effimeri o chiaramente insoddisfacenti perché si sa che quando si tratta di semplificare e “sbloccare” non tutto riesce bene.

Un passo positivo verso un tentativo di semplificazione si può trovare nella conversione del decreto legge 12 settembre 2014, n.133 (c.d. Sblocca Italia), recante “Misure urgenti per l’apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del Paese, la semplificazione burocratica, l’emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive”, in legge 11 novembre 2014, n.164.

Il decreto Sblocca Italia apporta alcune modifiche al Testo Unico in materia edilizia, in vigore in Italia dal 2001, con l’obiettivo di semplificare alcune procedure edilizie.

I nuovi provvedimenti, in particolare, apportano alcune modifiche al permesso di costruire, al mutamento della destinazione d’uso e prevedono l’adozione di un Regolamento Edilizio Unico valido in tutti i comuni italiani.

Si pensa, infatti, che i regolamenti edilizi comunali, previsti dalla legge urbanistica del 1942, abbiano perso la loro funzione originaria e devono essere superati perché costituiscono una duplicazione delle norme e sono una fonte di inutili complessità burocratiche.

Il Regolamento Edilizio Unico sarà uno schema tipo che mira a svuotare i regolamenti comunali delle misure di particolarità locali indicando i requisiti prestazionali degli edifici, con particolare riguardo alla sicurezza e al risparmio energetico e dovrà essere adottato dai Comuni italiani in sostituzione agli attuali regolamenti comunali vigenti (circa 8.000).

Con lo scopo di capire se semplificare le regole e i sistemi di regole

nel campo dell'urbanistica è possibile e se ciò può portare vantaggi la tesi presenta un caso specifico olandese: Oosterwold.

Il caso di Oosterwold è ritenuto rilevante e innovativo perché è atipico o “estremo” in quanto lo sviluppo urbano è guidato da poche e semplici regole contrariamente al tradizionale modello di sviluppo olandese.

E' curioso che in un paese dove la pianificazione, che per secoli è stata attuata con regole e modelli rigidi, si sia potuto realizzare un modello di sviluppo urbano così diverso: la regolazione dell'uso del suolo è minima e non vi è un piano che mostra il disegno futuro del territorio. La pianificazione nazionale olandese è, infatti, da sempre riconosciuta per il suo alto grado di ordine spaziale (Healey, 2004) ed è ritenuta da Nadil et al. (1997) la pianificazione che, rispetto ad altri paesi, dà maggior importanza alla completezza e all'integrazione degli usi del suolo.

I comuni olandesi sono sempre stati coinvolti attivamente nel mercato della terra attraverso la “politica fondiaria attiva”: acquistavano il terreno, lo preparavano per la costruzione, lo suddividavano e poi lo vendevano agli sviluppatori, alle cooperative edilizie o agli utenti finali (Needham, 1997). Questo approccio è stato una notevole fonte di reddito per gli enti locali per diversi decenni. Attualmente, anche in seguito alla crisi finanziaria del 2008, che ha portato al calo della domanda di nuove case, uffici e spazi commerciali, alla cancellazione o al rinvio di conseguenza di molti piani, questo tradizionale approccio olandese ha iniziato a spostarsi verso modalità organiche di sviluppo urbano e i comuni hanno cambiato il modo in cui intervengono nel mercato fondiario (Buitelaar, 2010).

Il ruolo del piano è stato riconsiderato e cambiano così le relazioni tra gli attori. Lo sviluppo urbano non è più governato da un progetto rigido ma attraverso alcuni principi e diventa meno dipendente dal partenariato pubblico-privato tra comune e società immobiliare (Buitelaar e Sorel, 2010). La città è, così, gradualmente creata dagli utenti finali.

La struttura della tesi è la seguente.

La prima parte è dedicata alla descrizione della crescita della città di Almere, situata a circa 30 km a nord-est di Amsterdam nell'ambito della Randstad, nella quale si trova l'area di progetto di Oosterwold e vuole chiarire come la necessità di un cambiamento nella pianificazione olandese sia nell'aria da diversi anni.

Almere è una città letteralmente creata da zero, costruita sulla bonifica del lago IJsselmeer che è stata volutamente progettata con un approccio blu-print come una città di periferia a bassa densità che in soli 30 anni ha raggiunto i 196.000 abitanti (Newman, 2010). E' una città artificiale pianificata all'interno di una strategia di larga scala promossa a livello nazionale che può essere considerata un vero e proprio laboratorio sperimentale di pianificazione territoriale strategica. Nel capitolo verranno descritte le sperimentazioni urbane attuate nella costruzione dei vari distretti urbani e l'attuale piano territoriale strategico Almere 2.0, elaborato dallo studio olandese MVRDV, che governa la crescita della città entro il 2030.

La parte successiva è interamente dedicata al caso di Oosterwold. Dopo la presentazione dello studio MVRDV, che si è occupato dell'elaborazione della strategia di sviluppo urbano, si cercherà di chiarire qual è l'essenza della strategia, quali sono i principi e i processi stabiliti per poter attuare un progetto di sviluppo urbano mettendo in luce come è possibile sviluppare la città senza l'esistenza di un tradizionale piano rigido che governa l'assetto del territorio.

Dato che Oosterwold non è un caso di sperimentazione isolato verranno riportate altre esperienze urbane simili in cui lo sviluppo urbano è guidato dalla pianificazione organica.

Negli allegati si riportano invece le due interviste realizzate all'architetto e project manager dello studio MVRDV, Jeroen Zuidgeest, e al direttore dell'area di Oosterwold, Esther Geuting.

2. Almere una nuova città in crescita

2.1. Inquadramento

Almere si sviluppa nel lago artificiale Markermeer, confina a est con le città di Lelystad e Zeewold ed è una delle città più importanti nell'area metropolitana di Amsterdam. Si trova nella provincia di Flevoland a circa 30 km dalla capitale olandese, conta 196.000 abitanti ed ambisce a raddoppiare le sue dimensioni entro il 2030. E' la più grande città della provincia e la settima più grande città dei Paesi Bassi. La popolazione della città è giovane: solo il 9% degli abitanti ha più di 65 anni.

Essendo localizzata nella conurbazione della Randstad¹, la regione urbana che comprende le quattro maggiori città olandesi (Amsterdam, Utrecht, Aja, Rotterdam), è ben collegata con le città vicine grazie a un buon sistema infrastrutturale.

Almere è stata progettata da zero su un territorio che fino al 1968 non era idoneo alla costruzione.

Nel primo piano strutturale elaborato nel 1961 Almere viene concepita come una città poli-nucleare costituita da diversi nuclei urbani che si distinguono per la propria forma ed identità urbana.

Oggi, i quartieri esistenti sono Almere Haven (1975), Almere Stad (1980) e Almere Buiten (1984), quelli di Almere Hout (1991) e Almere Poort (2000) sono in fase di costruzione mentre quello di Almere Pampus è ancora in fase di progettazione.

¹ **Randstad** (letteralmente *città anello*) è una grande conurbazione policentrica dei Paesi Bassi che comprende diciassette città collegate tra loro da una rete viaria, ferroviaria e fluviale. E' uno dei maggiori complessi urbani europei nel quale vivono oltre sei milioni di abitanti con una densità di circa 1.000 abitanti per Km². Le funzioni amministrative, economiche e culturali sono decentrate nelle varie città che la compongono: nella città dell'Aja sono esercitate sia le funzioni di governo che quelle amministrative; ad Amsterdam si trovano le grandi società finanziarie; a Rotterdam sono concentrate le industrie pesanti; a Leida, Haarlem e Hilversum le industrie leggere, mentre ad Utrecht alcune importanti strutture culturali.

La storia urbana della città può essere racchiusa in meno di 55 anni, dal momento della sua costruzione su terreni bonificati ed è stata una delle città europee che è cresciuta più velocemente.

E' nata e si è sviluppata come una città a bassa densità edilizia, con tutte le caratteristiche di una città-giardino (Newman, 2010), ma con l'introduzione della politica "*IkbouwnmijnhuisinAlmer*²" il suo modo di svilupparsi, dagli anni 2000, è cambiato (Almere, 2002) diventando sempre più flessibile e diversificato. I Principi di Almere del 2008 hanno potenziato l'immagine di Almere come una "città verde-ecologica" orientata all'auto-organizzazione (Feddes, 2008).

Oggi la città è governata dalla visione strutturale Almere 2.0³ adottata nel 2009 che, data la vicinanza della città all'aeroporto internazionale, al porto di Amsterdam e alle principali linee ferroviarie, considera Almere un importante luogo per la crescita economica dell'intera area metropolitana di Amsterdam (Almere, 2009).

² *IkbouwnmijnhuisinAlmer*, letteralmente *io costruisco la mia casa in Almere*, è un programma di sviluppo urbano promosso dal comune di Almere che permette ai cittadini di costruire la propria abitazione in totale autonomia. I cittadini contribuiscono, al tempo stesso, alla costruzione della città in cui vivono.

³ *Almere2.0* è l'attuale piano che governa la crescita della città entro il 2030 elaborato dallo studio MVRDV. Non è un piano strutturale tradizionale ma è una visione spaziale di sviluppo urbano flessibile che individua tre principali aree strategiche di crescita urbana: Almere City Centre, Almere Pampus e Almere Oosterwold.

2.2 La sua costruzione come risultato di una necessità

L'esistenza di Almere è il risultato di due importanti processi di pianificazione avvenuti nei Paesi Bassi nel XX secolo: la politica di sviluppo urbano promossa dal governo negli anni Sessanta per la costruzione di nuove città e lo sviluppo dell'IJsselmeerpolders.

Negli anni Sessanta in diverse pubblicazioni il governo olandese richiede la necessità di individuare nella parte occidentale della nazione nuovi siti edificabili per costruire nuovi centri urbani al fine di mettere un freno all'espansione delle città esistenti. L'obiettivo del governo è quello di evitare la fusione delle città in un unico agglomerato urbano e garantire, al tempo stesso, la conservazione del cosiddetto *groene hart*, cuore verde al centro della Randstad.

La città di Almere dovrà accogliere una popolazione di almeno 100.000 abitanti che non avrà inizialmente nessuna forma governativa. Infatti, lo sviluppo dei terreni agricoli e degli insediamenti rurali è affidato ad un governo provvisorio l'*IJsselmeer polder Development Authority*, istituito dal Ministero dei lavori pubblici (Constandse, 1988).

Almere, in seguito all'adozione di questa strategia di pianificazione promossa dal governo olandese, nasce come una città poli-nucleare con un sistema funzionale composto da nuclei urbani separati e diversi nella forma e nelle dimensioni.

La strategia governativa ha permesso alla città di potersi sviluppare in diverse fasi e ai progettisti ha dato la possibilità di incorporare il verde nel disegno dei quartieri.

Questa struttura urbana per Almere è stata per molto tempo dibattuta, in quanto da una parte c'era chi la sosteneva affermando la creazione di nuovi piacevoli ambienti abitativi per le famiglie e dall'altra c'era chi avvertiva che i nuclei urbani sarebbero diventati periferie senza vita, che una gran quantità di spazio sarebbe stata sprecata e che si sarebbero

generati immensi flussi di traffico locale.

Dopo un'attenta ponderazione di tutti i pro e i contro in materia di densità, di distanze, di trasporto pubblico, del livello dei servizi da offrire e della differenziazione degli ambienti residenziali è stato accettato un programma che prevede la realizzazione di sei nuclei con una densità di circa 60 persone per ettaro.

Lo sviluppo dell'IJsselmeerpolders, invece, è il risultato di un processo⁴ che ha trasformato il golfo Zuiderzee in un lago d'acqua dolce, chiamato IJsselmeer, idoneo alla costruzione di nuove terre.

Il terreno artificialmente bonificato, chiamato *polder* (terra sottratta al mare), è stato bonificato per parti in tempi diversi: il primo polder, Wieringermeer (20.000 ha), è stato creato nel 1930, il secondo, Noordoost (48.000 ha), nel 1942, il terzo, East Flevoland (59.000 ha), nel 1957 e il più recente, Sud Flevoland (49.000 ha), in cui si trova Almere nel 1968. Il polder Markerwaard, invece, è arginato ma non è stato mai drenato.

Questi terreni, da sempre designati come terreni agricoli, hanno trovato una loro identità grazie all'immigrazione di contadini esperti che vi hanno costruito aziende agricole efficienti e moderne. (Van Duin, 1986; Constandse, 1988).

⁴ *Diga Afsluitdijk* costruita fra il 1925 e il 1933 collega la provincia dell'Olanda settentrionale con la provincia della Frisia. La sua costruzione ha separato l'insenatura dello Zuiderzee dal Mare del Nord trasformandolo in un lago d'acqua dolce (lo IJsselmeer) e ha permesso di strappare alle acque i territori che oggi costituiscono la provincia di Flevoland.



Figura 1 - IJsselmeer con i cinque polder (immagine satellitare del 1973) (fonte: Ben Webb 2010)

2.3. La prima pianificazione e le prime fasi dello sviluppo

I primi distretti, **Almere Haven**, **Almere Stad** e **Almere Buiten**, sono stati progettati e sviluppati secondo il modello tradizionale top-down negli anni settanta e ottanta. Negli anni novanta viene, infine, realizzato il centro città nel quartiere di Almere Stad.

La costruzione di Almere è iniziata, nel 1976, con la realizzazione del quartiere **Almere Haven** ritenuto il posto più attraente per lo sviluppo di un porto turistico.

Il quartiere è stato soprannominato villaggio urbano in quanto il suo disegno ricorda quello delle città-giardino.

Quando il piano è stato progettato è stato concordato con il comune di

Amsterdam e con la vicina Gooi che l'80% delle abitazioni realizzate sarebbero state assegnate agli abitanti provenienti da queste zone. Al giorno d'oggi, Almere Haven è costituito principalmente da una molteplicità di zone residenziali piccole e compatte (Constandse, 1988).

Rispetto al disegno urbano dei quartieri tradizionali olandesi Almere Haven è stato progettato in modo molto diverso: la griglia urbana tipica del disegno urbano degli anni settanta viene abbandonata ed il quartiere viene progettato con una struttura organica quasi irregolare. Le fermate degli autobus, i centri commerciali e i parcheggi sono tutti a breve distanza dalle abitazioni. Il centro di Almere Haven è, ancora oggi, il più frequentato anche se non è mai stato considerato il vero centro urbano della città.

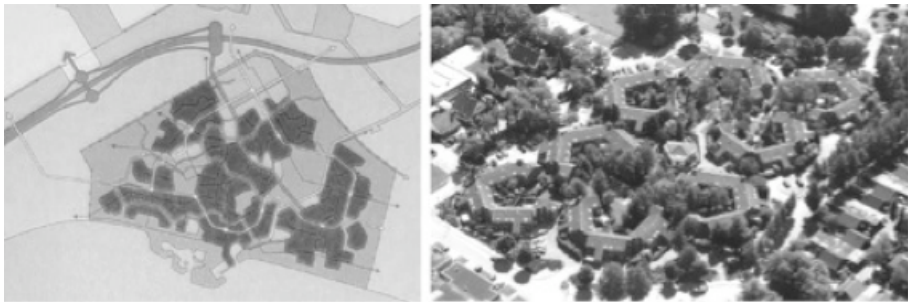


Figura 2 - La visione strutturale del distretto Almere Haven e le tipologie di quartiere (fonte: Zhou e Commandeur 2009)

Quattro anni più tardi, nel 1980, è stato progettato un nuovo distretto: **Almere Stad** che in contrasto con il primo insediamento mostra i caratteri di un vero e proprio centro urbano con uffici, centri commerciali, parcheggi e residenze.

Teun Koolhaas struttura questo quartiere su un reticolo di 1 km², creando un ordine chiaro di percorsi, confini, nodi e punti di riferimento

architettonici. Questo quartiere mostra attraversamenti separati, con corsie per i bus e zone pedonali nei percorsi centrali, mentre alle automobili sono riservate le corsie più esterne; le tre arterie coesistono, addirittura si intersecano, ma riescono comunque ad essere indipendenti per favorire al meglio la circolazione di mezzi e pedoni, che possono così transitare in tutta sicurezza.

Solo una piccola parte degli edifici residenziali sono condomini, la maggior parte sono case unifamiliari (Constandse, 1988).

Le residenze sono state progettate con un'area anteriore pubblica di affaccio stradale e una posteriore adibita a giardino privato. Una zona marginale di larghezza di un metro è stata introdotta tra gli edifici residenziali e la strada al fine di fornire un piccolo spazio tra quello pubblico (la città) e quello privato (l'abitazione).



Figura 3 - La visione strutturale del distretto Almere-Stad e le tipologie di quartiere (fonte: Zhou e Commandeur 2009)

La costruzione del terzo nucleo urbano, **Almere Buiten** (che significa “al di fuori” nel senso di periferia), nella parte nord-orientale della città è iniziata nel 1983. Il piano proponeva di costruire nuove abitazioni, per accogliere 40.000 abitanti, in un ambiente urbano con densità abitative inferiori rispetto a quelle di Almere Stad (Constandse, 1988).

Per generare la diversità, i singoli quartieri sono stati costruiti utilizzando un approccio tematico differente. I colori, per esempio, sono il tema centrale del *Regenboogbuurt* (distretto arcobaleno), mentre nel distretto *Seizoenenbuurt* (quartiere delle stagioni) il verde è l'elemento predominante.

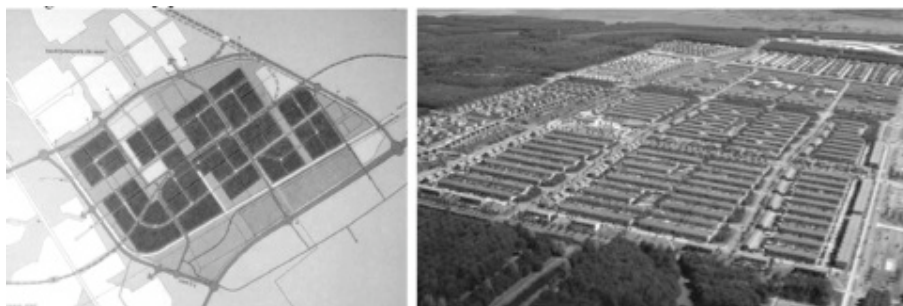


Figura 4 - La visione strutturale del distretto Almere Buiten e vista aerea del quartiere (fonte: Zhou e Commandeur 2009)

Alla fine del 1983, con l'approvazione del nuovo piano di Almere, il governo centrale indirizza lo sviluppo della città nei nuclei esistenti aumentando all'interno dei centri abitati la densità edilizia.

La costruzione dei primi tre distretti è controllata dal *Development Authority IJsselmeerpolder* e quando nel gennaio 1984 viene istituito il comune di Almere, la città conta solo 33.000 abitanti (Constandse, 1988). Nei cinque anni successivi cresce di più di 30.000 abitanti tanto che nel 1988 ne conta 60.000.

La crescita di Almere è continuata incessantemente favorita dall'apertura della linea ferroviaria nel 1987 e da ulteriori miglioramenti della mobilità come la costruzione della circonvallazione di Amsterdam che ha collegato direttamente la città all'aeroporto di Schiphol.

Nel 1997 il comune di Almere prevede la rigenerazione del lago Weerwater al fine di progettare il centro città.

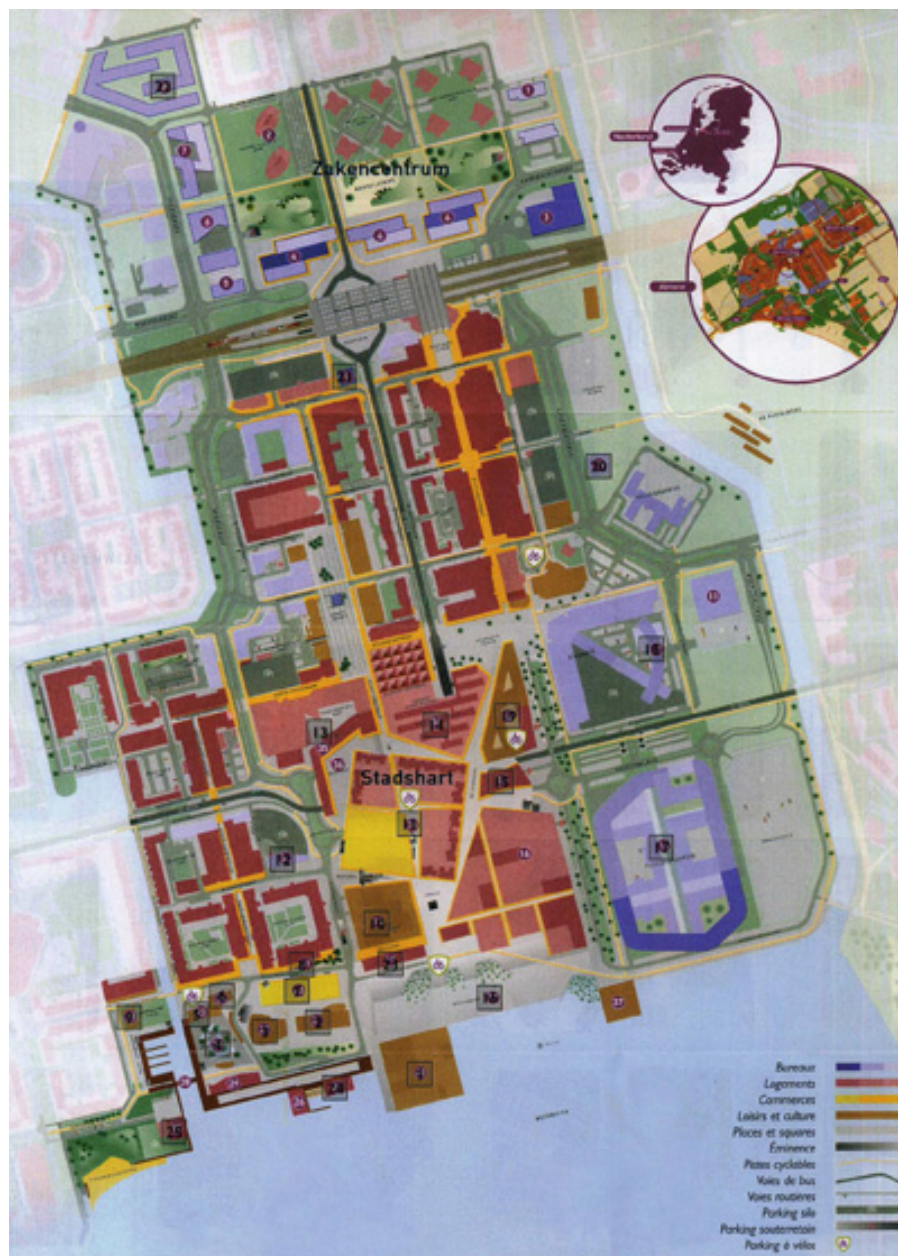


Figura 5 - Il masterplan per il centro città elaborato da OMA (fonte: Ben Webb 2010)

E' lo studio OMA (Office for Metropolitan Architecture) di Rem Koolhaas che elabora il masterplan per la realizzazione nel quartiere di Almere Stad del nuovo centro chiamato **Stadshart Almere** (cuore della città di Almere).

Il disegno prevede nella parte settentrionale, sopra la linea ferroviaria, la concentrazione delle funzioni lavorative, mentre in quella meridionale, tra la ferrovia e il lago artificiale Weerwater, la localizzazione di negozi, di alloggi, di strutture culturali e di quelle destinate all'intrattenimento. La costruzione che è iniziata nel 1999 è terminata nel 2007.

Le nuove strutture commerciali coprono una superficie di 67.600 m² mentre i luoghi per il tempo libero occupano 9.000 m², 890 sono le unità abitative e 3.300 i parcheggi. Sono stati costruiti, anche, una biblioteca, un albergo, un centro culturale composto da una sala di musica pop e un teatro e un boulevard accanto al Weerwater.



Figura 6 - Weerwater Waterfront Boulevard (fonte: Ben Webb 2010)



Figura 7 - Il nuovo centro città (Fonte: Zhou e Commandeur 2009)

2.4. La sperimentazione del self-building nella costruzione dei nuovi distretti

Mentre un tempo erano le grandi imprese di costruzione che avevano il monopolio nello sviluppo della città, nel dicembre 2006, con l'introduzione del programma di sviluppo comunale *IkbouwnmijnhuisinAlmer*, la costruzione urbana dei nuovi quartieri della città di Almere è affidata ai cittadini.

Il cittadino assume, in tal modo, una posizione centrale nello sviluppo del proprio quartiere plasmando concretamente e attivamente la città in cui vive. E' libero di scegliere, individualmente o istituendo associazioni, il disegno della propria abitazione in conformità alla normativa esistente. Senza dubbio il programma può essere considerato un nuovo modo di costruire la città, in quanto rompe con la progettazione e il processo edilizio applicato nelle principali città europee. Gli utenti finali non appaiono solo alla fine nel processo di pianificazione ma agiscono fin dall'inizio.

Questo programma di sviluppo urbano non è del tutto nuovo nella storia dei Paesi Bassi, già in alcune città olandesi, come Enschede, Amsterdam, Leiden e Aja, la costruzione urbana di alcune parti di città è avvenuta attraverso l'iniziativa privata.

E' importante chiarire che nei Paesi Bassi quando si parla di possibilità di auto-costruire il proprio ambiente di vita si intende che un individuo ha la possibilità di acquistare un lotto e di progettarlo e svilupparlo autonomamente rispettando le norme edilizie vigenti. La costruzione del quartiere non è selvaggia e non controllata ma è regolata da un piano di sviluppo.

Lo sviluppo dei quartieri esistenti della città di Almere è, infatti, governato da un piano con un preciso disegno urbano e per ogni lotto edificabile è redatta una scheda nella quale sono descritte le norme, le

condizioni di costruzione e quali requisiti è necessario soddisfare.

Un individuo sceglie quale lotto acquistare e può autonomamente occuparsi di tutto il processo di autocostruzione.

Se un cittadino decide di occuparsi autonomamente dello sviluppo del proprio lotto può consultare il sito internet <http://www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl/informatie/kavelkaart> che riporta quali sono i lotti ancora disponibili e le norme edilizie per ogni lotto urbano. Per qualsiasi informazione pratica può consultare i manuali forniti dal comune e chiedere consulenza gratuita agli esperti, presso il Kavelwinkel, la struttura comunale incaricata di gestire e controllare la vendita dei lotti e lo sviluppo dei quartieri con sede ad Almere Stad, oppure può farsi guidare da un professionista nel settore.

Un individuo può anche creare un'associazione con altri individui per realizzare un complesso residenziale, buon esempi sono i progetti portati a termine dall'associazione *De Opstap* nel quartiere Columbuswartier, dalla *Wonen Plus* a Homeruskwartier, la *Villa van Vijven* realizzata ad Overgooi e *Vereniging de Buitenkans* che ha costruito il quartiere *De Buitenkans* ad Almere Buiten.

L'individuo può, anche, scegliere la tipologia abitativa direttamente da un catalogo e farla realizzare da una società di costruzione.

Una caratteristica fondamentale è che il cliente privato possiede la terra già prima di avviare il processo di progettazione ed elabora il progetto per uso personale, non per vendere o affittare a terzi.

Nelle pagine seguenti verranno descritti i nuovi quartieri della città di Almere quasi interamente costruiti dai cittadini stessi. Come si potrà chiaramente constatare per ogni quartiere è stato elaborato un preciso disegno urbano.



Figura 8 - Le nuove aree urbane di Almere (fonte: www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl/kavels_in_almere, gennaio 2015)

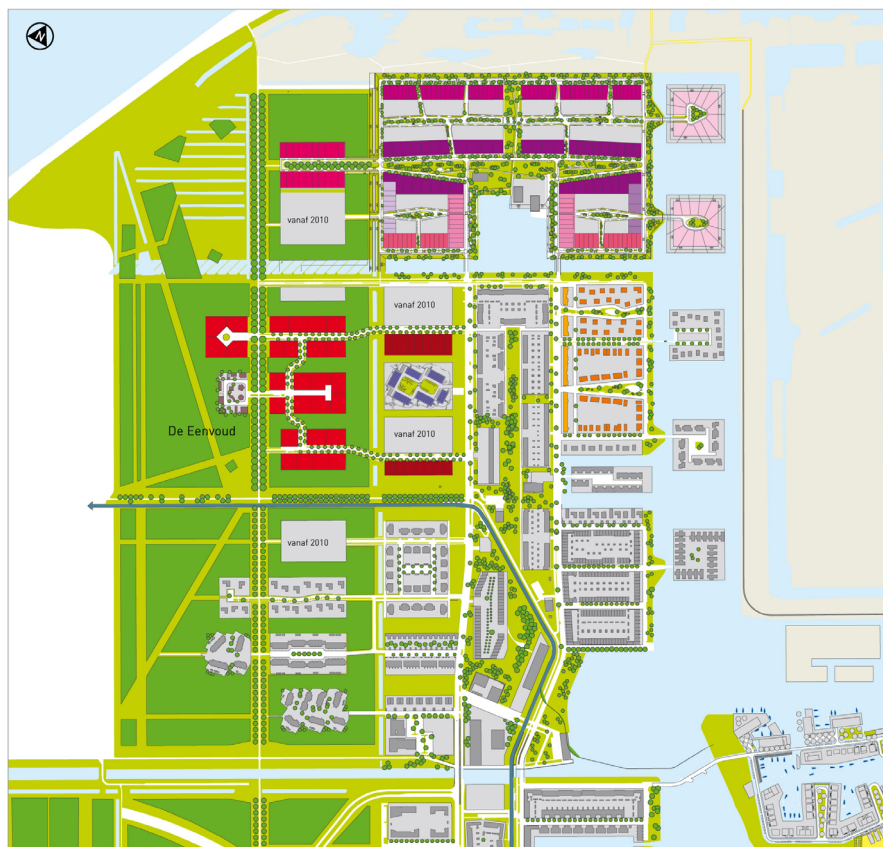
I quartieri recenti di Almere che sono stati costruiti dai cittadini stessi appaiono molto differenziati nell'architettura e nella forma.

L'effetto è molto visibile, in particolare, nel quartiere **Noorderplassen West**, nell'area *Boelijn*. Su un lato della strada vi sono edifici residenziali dall'architettura uniforme realizzati secondo la modalità di costruzione tradizionale, mentre sull'altro lato è visibile la grande differenziazione dovuta alla creatività dei progetti realizzati in autonomia dai cittadini negli anni recenti.



Figura 9 - Boelijn nel quartiere Noorderplassen (fonte: Google Maps, giugno 2016)

Il quartiere **Noorderplassen**, che ha iniziato a svilupparsi negli anni 2000, si trova nella periferia nord di Almere, nel distretto di Almere Stad. La vendita dei primi cento appezzamenti a privati è iniziata nel 2006. Ad oggi, il quartiere è quasi del tutto completato. Solo un terzo della sua superficie è destinato alla residenza, 1.900 abitazioni sono state realizzare, mentre i restanti due terzi sono aree naturali (praterie e foreste). Un bacino portuale è il cuore del quartiere e il punto di incontro centrale per i residenti.



Plan	Verkavelingsplan Noorderplassen West	
Opsteller	Gemeente Almere	
Programma	Minimaal 620 kavels (collectief) particulier opdrachtgeverschap	Fase 3
Periode	Fase 3 (december 2006) = 104 kavels	In een rij (33)
	Fase 4a (mei 2008) = 198 kavels	Vrije kavels (71)
	Fase 4b (mei 2009) = 55 kavels	
	Fase 4b (augustus 2009) = 40 kavels (IkbouwbetaalbaarinAlmere)	Fase 4a
	2010 - 2014 = 200 kavels	Ik bouw aan het plantsoen (40)
		Ik bouw aan de boslaan (20)
		Ik bouw aan de gracht (28)
		Ik bouw aan de dijk (53)
		Ik bouw aan het water (5)
		Ik bouw op het eiland (24)
		Ik bouw aan de havenkom (20)
		Ik bouw aan de bosrand (8)
		Fase 4b
		Ik bouw een bosvilla (27)
		Ik bouw een luxe woning (16)
		De Eenvoud (12)
		Fase 4b
		Ik bouw in een rij (40)

Figura 10 - Il piano di Noorderplassen West (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Merjarenprogramma, 2010)

Anche nella costruzione del progetto *De Buitenkans*, il più grande quartiere ecologico dei Paesi Bassi, realizzato nell'area **Striphelden** nel quartiere esistente di Almere Buiten, è stato dato spazio all'iniziativa

dei cittadini. Le prime residenze sono state completate nel 2004. Due sono le fasi di pianificazione dell'area che hanno portato alla costruzione di questo quartiere costituito da 55 edifici ecologici sviluppati dall'associazione *Vereniging de Buitenkans*. Nel quartiere non vi sono recinzioni che delimitano la proprietà privata e le strade locali sono



Plan Verkavelingsplan Stripheldenbuurt
Ontwerper Gemeente Almere
Programma 110 kavels voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap
Periode 2003 - 2009

Stripheldenbuurt
 ■ Particulier opdrachtgeverschap voor 2006
 ■ Particulier opdrachtgeverschap (55)

De Buitenkans
 ■ Collectief particulier opdrachtgeverschap (48)
 ■ Particulier opdrachtgeverschap (7)

3KNS
 ■ Particulier opdrachtgeverschap
 Ondernemerskavel

Figura 11 - Il piano di Stripheldenbuurt (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)

chiuse al traffico veicolare. Nonostante vi sia una grande varietà di forme vi è una grande unità data dall'abbinamento dei materiali di facciata. Nel 2013 conta più di 6.000 persone.



Figura 12 - Vista aerea quartiere Stripheldenbuurt (fonte: www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl, gennaio 2015)



Figura 13 - Vista aerea De Buitenkans (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)



Figura 14 - Edificio in De Buitenkans (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)

Dal 2001 ad oggi, sul lato orientale del quartiere Almere Haven, si sta sviluppando la zona residenziale di **Overgooi**. 143 sono i lotti che finora sono stati sviluppati attraverso l'iniziativa privata.



Figura 15 - Vista aerea di Overgooi (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)



Figura 16 - Edificio in Overgooi (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)



Figura 17 - Edificio in Overgooi (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)

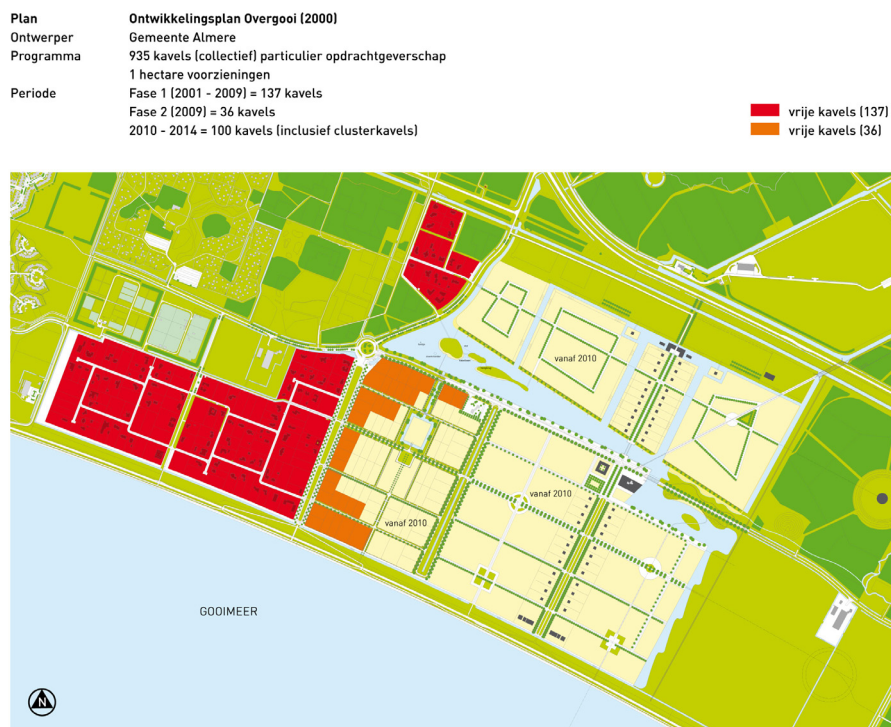


Figura 18 - Il piano di Overgooi (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjaren programma, 2010)

Il quartiere più recente della città di Almere chiamato **Almere Poort** è quasi interamente costruito dai cittadini. La sua costruzione è iniziata nel 2008 ed è l'unica zona costiera in costruzione nella Randstad.

Almere Poort è composto da diverse aree urbane, *kwartieren* (quartiere urbano), ognuna con una caratteristica identitaria precisa: Cascadepark è il parco sostenibile, Columbuskwartier è realizzato con una forte attenzione alla sostenibilità ed è adatto alle famiglie con bambini, Europakwartier ospita importanti servizi urbani e attività lavorative, in Olympiakwartier si trovano attività artigianali e luoghi per l'intrattenimento mentre Homeruskwartier è il più grande quartiere nei Paesi Bassi costruito dagli abitanti. Nella zona costiera, invece, sta sorgendo una nuova zona urbana chiamata Duin.



Figura 19 - Le aree urbane del quartiere Almere Poort (fonte: poort.almere.nl, gennaio 2010)

Cascadepark è il *kwartieren* più verde del distretto, è considerato un buon esempio di sostenibilità ambientale, sociale ed economica. La linea ferroviaria lo divide in due parti urbane. La parte occidentale, in cui si trovano cinque grandi cluster che si svilupperanno attraverso iniziative private copre una superficie di circa 25 ettari. Nell'area si trova, anche, il *Groene Slinger*, un importante corridoio verde di larghezza 100 m, costituito da alberi, parchi gioco, prati per pic-nic e sentieri per escursionisti, ciclisti, pattinatori e corridori.

Nella parte orientale si trovano, invece, luoghi per il lavoro, piccole e

medie imprese. Le strutture scolastiche e le abitazioni saranno costruite nel parco.



Plan	Ontwikkelingsplan Cascadepark, 2007
Ontwerper	Gemeente Almere
Programma	236 woningen, waarvan 130 via [collectief] particulier opdrachtgeverschap
Periode	Vanaf 2012

Figura 20 - Il piano di Cascadepark (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)

Columbuskwartier è il *kwartieren* a misura di bambino, infatti, è caratterizzato dalla presenza di piazze con percorsi animati e offre loro

spazi di aree gioco con specchi deformati, sabbia, acqua e giochi. Nelle posizioni centrali sono insediati i servizi: due scuole elementari, un asilo nido, una palestra e un centro comunitario di quartiere. In esso vi si trovano anche un centro commerciale e un supermercato. Nel 2014 conta un migliaio di abitazioni costruite con materiali sostenibili, 185 di



Plan Verkavelingsplan Columbuskwartier
Ontwerper Gemeente Almere
Programma 1.007 woningen, waarvan minimaal 185 kavels
 (collectief) particulier opdrachtgeverschap
 40.000 m² kantoren, bedrijven en voorzieningen
Periode Fase 1 (oktober 2007) = 24 kavels
 Fase 2 (mei 2009) = 72 kavels
 De Opstap (oktober 2009) = 44 kavels
 2010 - 2014 = 50 kavels

Fase 1
 Kavel in een rij (10)
 Geschakelde woning (4)
 Vrijstaande woning (10)

Fase 2
 Ik bouw bij het park (18)
 Ik bouw een bungalow bij het park (9)
 Ik bouw aan de singel (16)
 Ik bouw bij het bos (29)
 De Opstap (44)
 SIR 55 (12)

Figura 21 - Il piano di Columbuskwartier (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)

queste proprietà sono state costruite dai residenti.

Attualmente il *kwartieren* sta crescendo, tre sono i progetti adottati: (i) *Eengezinswoningen - De Boog*, nel quale 46 lotti verranno sviluppati attraverso le iniziative degli utenti, (ii) *Eengezinswoningen - Aan de singel*, nel quale i privati, acquistando al massimo due lotti contigui, possono realizzare case unifamiliari o bifamiliari e (iii) *Kantoren en bedrijven* che, nella zona di pianificazione occidentale del distretto chiamata *Bij het WOS*, vedrà la costruzione di uffici e negozi.

Europakwartier presenta strade animate e ambienti urbani ibridi. Nella parte centrale sono concentrati i negozi, i laboratori, le piccole imprese, gli uffici e i ristoranti nonché le strutture scolastiche, quelle di assistenza e le case di cura.

E' nella parte occidentale che gli abitanti possono acquistare un lotto e costruire il proprio alloggio. Diverse tipologie edilizie possono essere realizzate: condominii, case bifamiliari, casa indipendenti, case a schiera e case galleggianti. Al fine di stimolare i cittadini nello sviluppo del quartiere il comune organizza conferenze e workshop.

Olympiakwartier, futuro centro di Almere Poort, è un *kwartieren* in costruzione. Solo nel 2012 è stata inaugurata la stazione ferroviaria. Ospita più di 2.000 case, uffici, servizi nel settore sportivo e il principale centro commerciale di Almere Poort. Nel 2015 verrà realizzata una piscina comunale e un palazzetto sportivo.



Figura 22 - Il piano di Europakwartier (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)

Homeruskwartier è il *kwartieren* più rivoluzionario e unico nel quartiere di Almere Poort, infatti è la più grande area residenziale in Olanda sviluppata e costruita interamente dai suoi stessi abitanti. Il disegno urbano, elaborato da alcuni architetti dello studio OMA, è un telaio di cerchi e strade radiali nelle quali si sviluppano lo spazio pubblico e gli elementi verdi. Le tre aree urbane che costituiscono la struttura del quartiere, un'area occidentale, una orientale e una centrale, hanno carattere urbano molto differente. Nella parte occidentale, nei 420 lotti venduti a partire dal 2007, si trovano palazzi destinati ad attività lavorative e a sedi di imprese, mentre lungo la

parete del canale Singel sono stati realizzati edifici abitativi indipendenti. La parte orientale ha caratteristiche simili alla città-giardino. Nel sito si trovano, infatti, case per lo più indipendenti realizzate in diverse dimensioni e forme: case di legno, case con tetto di paglia e bungalow. La costruzione del centro di Homeruskwartier è iniziata nel 2011 ed è affidata ai cittadini. Il disegno urbano, derivato dalla città universitaria tedesca Tubinga costruita da famiglie singole e da piccoli imprenditori, si compone di edifici a blocco di dimensioni diverse che ospiteranno al piano terra negozi, servizi, ristoranti e aree di business da usare vendere o affittare, mentre i piani superiori saranno destinati alla realizzazione di unità abitative.

Ad oggi, molti lotti sono ancora disponibili per la vendita a clienti privati, al termine dello sviluppo del quartiere si conteranno 3.000 abitazioni.

Tre sono gli interventi previsti: (i) *Urban villa - Zicht op Pampushout*, una villa urbana che ospiterà un massimo di 30 abitazioni; (ii) *Woontoren - Homeruspark*, una torre che ospiterà 50 abitazioni nelle cui vicinanze si realizzeranno un mercato coperto, alcuni negozi e ristoranti e (iii) *Langs Pampushout*, un piccolo parco sul lato orientale del quartiere vicino alla foresta Pampushout.



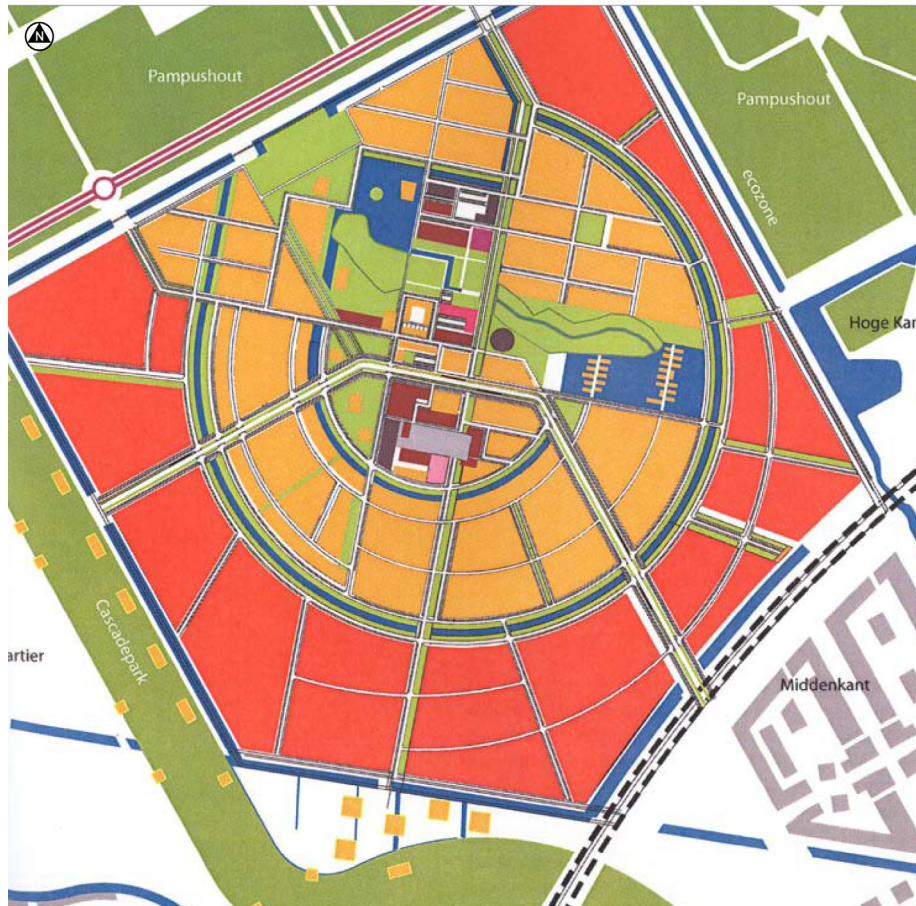
Figura 23 - Vista aerea di Homeruskwartier (fonte: Ikbouw-mijnhuisinAlmere Meerjaren-programma, 2010)



Figura 24 - Edificio in Homeruskwartier West (fonte: Ikbouw-mijnhuisinAlmere Meerjaren-programma, 2010)



Figura 25 - Edificio in Homeruskwartier Est (fonte: Ikbouw-mijnhuisinAlmere Meerjaren-programma, 2010)



Plan	Ontwikkelingsplan Homeruskwartier, 2007
Ontwerper	Gemeente Almere en OMA Rotterdam
Programma	700 - 1.200 woningen particulier opdrachtgeverschap 400 - 600 woningen collectief opdrachtgeverschap 1.200 tot 2.000 woningen mede-opdrachtgeverschap 7.800 m ² voorzieningen, detailhandel, dienstverlening
Periode	Fase 1 = west (februari 2008) Fase 2 = oost (mei 2009) + IbbA (augustus 2009) 2010 - 2014 = ± 325 woningen Centrum (februari 2010), 12.000 m ² winkels en voorzieningen



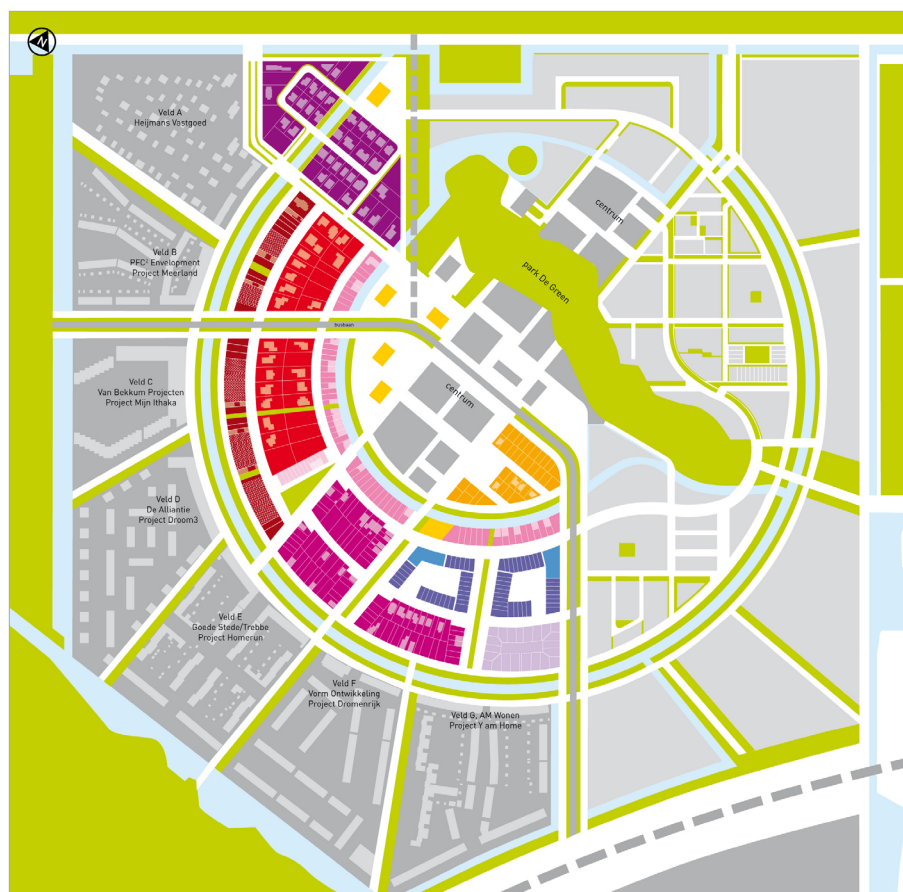
Figura 26 - Il piano di Homeruskwartier (fonte: IkbouwminhuisinAlmere Meerjaren-programma, 2010)



Plan Verkavelingsplan Homeruskwartier Oost, 2009
Ontwerper OMA Rotterdam
Programma ± 800 woningen verdeeld over 300 kavels
Periode Fase 2 (mei 2009) + IkbouwbetaalbaarinAlmere (augustus 2009)
 2010 - 2014 = waterkavels (±14)

- Ik bouw een bungalow (37)
- Ik bouw een woonwerkvilla (36)
- Ik bouw duurzaam (12)
- Ik bouw een houten huis (14)
- Ik bouw een huis (31)
- Ik bouw in mijn tuin (33)
- Ik bouw een tuinderswoning (16)
- Ik bouw een parkvilla (7)
- Ik bouw in een rij, IbbA (65)
- Ik bouw twee- of drie-in-een-rij (28)
- Ik bouw mijn onderneming (5)
- Ik bouw hippisch (3)
- Ik bouw een waterwoning (14)

Figura 27 - Il piano di Homeruskwartier West (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)



Plan Verkavelingsplan Homeruskwartier West, 2007
Ontwerper Gemeente Almere en OMA Rotterdam
Programma 440 kavels (collectief) particulier opdrachtgeverschap
 7 velden mede-opdrachtgeverschap (±1.000 woningen)
Periode Fase 1 (februari 2008)

Fase 1
 Ik bouw een woonwerkvilla (50)
 Ik bouw een grachtenhuis (56)
 Ik bouw vrijstaand (26)
 Ik bouw smal (12)
 Ik bouw een herenhuis (53-78)
 Ik bouw klein/ architectenkavels (35)
 Ik bouw een stadshuis (84)
 Ik bouw in een rij (IbbA) (62)
 We bouwen samen; Wonen Plus (23)
 Wij bouwen samen een woontoren (6)
 Villa Corsini Due (IbbA) 2 kavels, 44 woninge

Figura 28 - Il piano di Homeruskwartier Est (fonte: IkbouwijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)



Plan Verkavelingsplan Homeruskwartier Centrum
Ontwerper Gemeente Almere en OMA Rotterdam
Programma ± 325 woningen, 3.000 m² winkels/horeca,
 9.000 m² maatschappelijke voorzieningen/kleine bedrijven
Periode 2010 - 2020, start uitgifte 27 februari 2010

■ ikbouwmijnwinkel/horeca met daarboven woningen
 ■ wonen met een voorziening in de plint
 ■ recht van overbouw
 ■ parkeergarage, rijweg, dekconstructie

Figura 29 - Il piano di Homeruskwartier Centrum (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)

Per le zone costiere, **Duin**, il comune di Almere e la società immobiliare Amvest hanno elaborato un piano di sviluppo che vedrà la realizzazione di 3.000 abitazioni intervallate da elementi naturali come boschi, terreni e valli. In Duin sarà, anche, possibile costruire uffici, negozi, ristoranti e strutture per il tempo libero. Secondo il programma di sviluppo i lavori sono iniziati nel 2013 con la costruzione delle prime residenze e dureranno per 10 anni.

Anche il quartiere **Almere Hout**, situato nella parte orientale della città, è attualmente in pieno sviluppo ed è costruito dai suoi futuri cittadini. Due sono le aree urbane in fase di realizzazione: i quartieri Nobelhorst e Vogelhorst.

Lo sviluppo complessivo dell'area Nobelhorst è controllato dalla fondazione Ymere e dal comune di Almere. Ognuna delle cinque aree urbane che lo compongono avrà delle proprie caratteristiche urbane. Nella prima fase di sviluppo i cittadini potranno costruire nei quartieri di Vinkwegbuurt, Vaartuinenbuurt e nel distretto industriale della città interna (binnenstedelijk bedrijventerrein).

Sul sito web dedicato al quartiere, www.nobelhorst.nl, si può trovare la mappa, riportata in seguito, che informa i cittadini come il quartiere si sta sviluppando e indica quali lotti è ancora possibile affittare o acquistare.

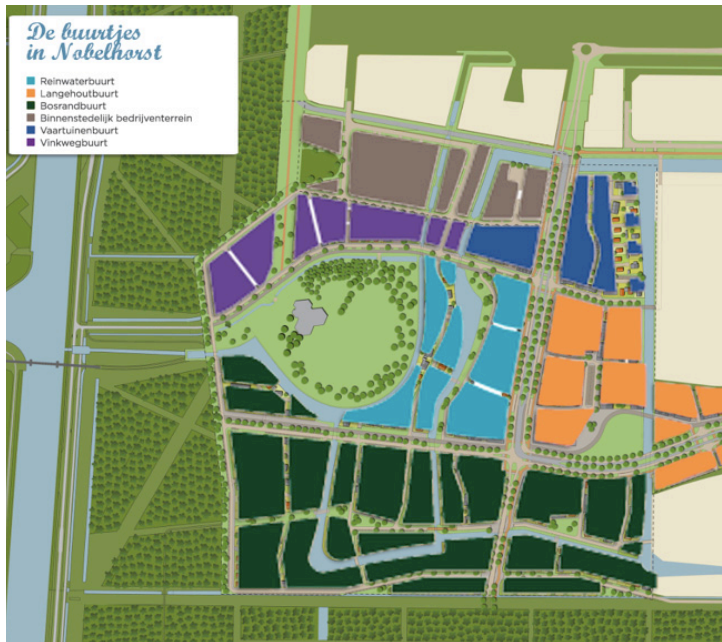


Figura 30 - I futuri quartieri del distretto Nobelhorst (fonte: www.nobelhorst.nl, gennaio 2015)

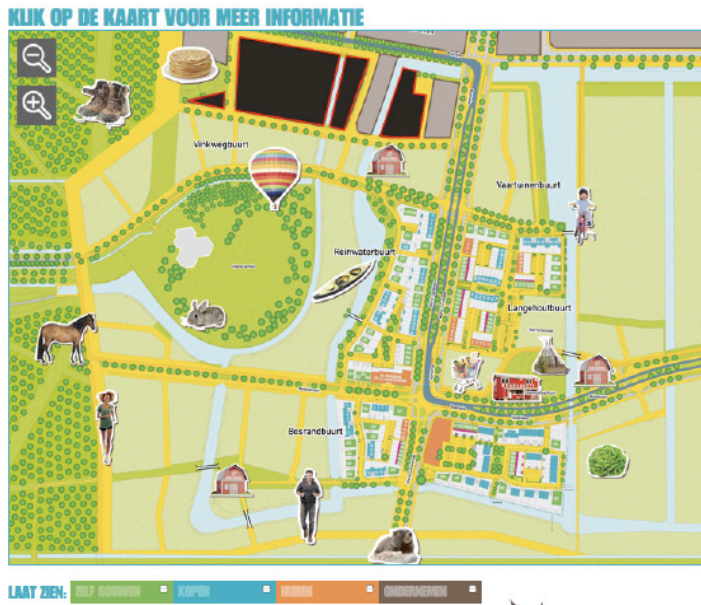


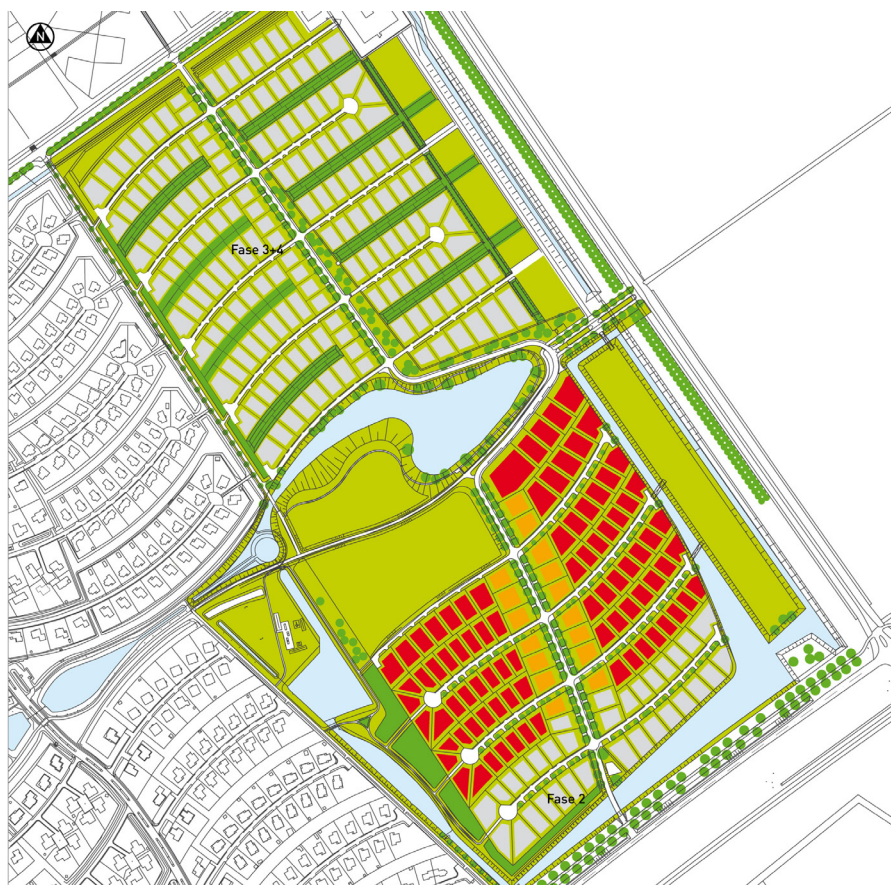
Figura 31 - Panoramica dell'attuazione del quartiere Nobelhorst (fonte: www.nobelhorst.nl, gennaio 2015)



Figura 32 - Mappa di lottizzazione di Nobelhorst al settembre 2013 (fonte: www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl, gennaio 2015)

Nella seconda area urbana, Vogelhorst che si sviluppa a 25 km da Gooi e a solo 15 minuti dal centro della città di Almere, sorge VillaPark. Mentre nella prima fase di sviluppo, avviata negli anni novanta che ha visto la realizzazione di 300 ville, la costruzione è avvenuta con le modalità classiche, nella parte orientale saranno i cittadini a completarne la realizzazione.

Per quanto riguarda il quartiere di **Almere Pampus**, che sorgerà ad ovest della città, essendo ancora in fase di pianificazione non è stato definito nessun masterplan e nessun programma di sviluppo urbano.



Plan Vogelhorst II, Verkavelingsplan
Ontwerper Gemeente Almere
Programma 291 kavels particulier opdrachtgeverschap
Periode Fase 1 (mei 2009) : 99 kavels
 2010 - 2014 = (fase 2) 32 kavels
 2010 - 2018 = (fase 3 + 4) 159 kavels

Fase 1

■ Ikbouwaandezijstraat (83)
■ Ikbouwaandehoofdlaan (16)



Figura 33 - Il piano di Vogelhorst (fonte: IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma, 2010)

In conclusione si può affermare che il sistema del *self-building* o del *do it yourself* è stato sperimentato nella costruzione di tutti i distretti della città costruiti di recente. Ad oggi ad Almere sono 3.000 le case auto-costruite.

2.5. Il piano strutturale Almere 2.0

Il primo piano strutturale elaborato per governare la nascita della nuova città di Almere è stato adottato nel 1961.

Nel 1975 Almere è stata riconosciuta ufficialmente come uno dei dieci “*groeikernen*” (centri di crescita) previsti dal *Tweede Nota over de Ruimtelijke Ordening*, documento governativo del 1966 che aveva raccomandato di costruire nella provincia di Flevoland nuovi centri urbani per mezzo milione di abitanti.

E' il *Draft Structure Plan Of Almere, Rijksdienst voor de Ijsselmeerpolders*, adottato nel 1977 che definisce la struttura urbana di sviluppo per la città. La città si svilupperà a partire da un nucleo centrale, con un massimo di 100.000 abitanti, e crescerà in cinque nuclei separati.

Dal 2008 il comune di Almere ha lavorato in collaborazione con lo studio olandese MVRDV al fine di progettare una visione concettuale per governare la crescita della città fino al 2030: *Almere 2.0*.

La visione strutturale è stata pubblicata nel 2009 e mira a governare la crescita della città che passerà da 190.000 a 350.000 abitanti nei prossimi decenni.

Secondo Adri Duivensteijn, assessore alla pianificazione ambientale del comune di Almere, la città intraprenderà un grande salto di scala che dovrà essere affrontato da un piano flessibile.

Contrariamente allo sviluppo iniziale della città, Almere 2.0 è una

strategia di sviluppo flessibile che si ispira ai principi della sostenibilità e vuole porre l'iniziativa dei cittadini al centro dello sviluppo urbano. La città dovrà essere sostenibile dal punto di vista ambientale, sociale ed economico.

Il piano non è una visione strutturale tradizionale, ma piuttosto una visione spaziale volta ad integrare fisicamente, socialmente ed economicamente la città con la zona circostante, in particolare con l'area metropolitana di Amsterdam e con la regione di Utrecht rafforzando, al tempo stesso, l'area settentrionale della Randstad.

E' considerato un progetto nazionale che fornisce una strategia di sviluppo spaziale che supera il livello di scala del singolo comune, coinvolge il governo centrale, le province di Flevoland, Noord Holland e Utrecht e i comuni di Amsterdam, Lelystad, Zeewolde e Zuiderzeeland. Il piano non presenta un disegno rigido di come la città si trasformerà ma vi è un diagramma rappresentativo, riportato in seguito, puramente illustrativo che nel corso dei prossimi venti o trenta anni potrebbe modificarsi.

Il piano prevede che i nuovi distretti urbani si svilupperanno lungo l'asse Schaalsprong che collegherà l'area metropolitana di Amsterdam e il comune di Almere attraverso la linea di trasporto pubblico IJmeer Line.

Questo nuovo collegamento non sarà solamente una connessione fisica, ma intensificherà i legami sociali, culturali ed economici tra Almere e la metropoli.



Figura 34 - Visione strutturale Almere 2.0 (fonte: Comune di Almere, Structural Vision, Almere 2.0, 2009)

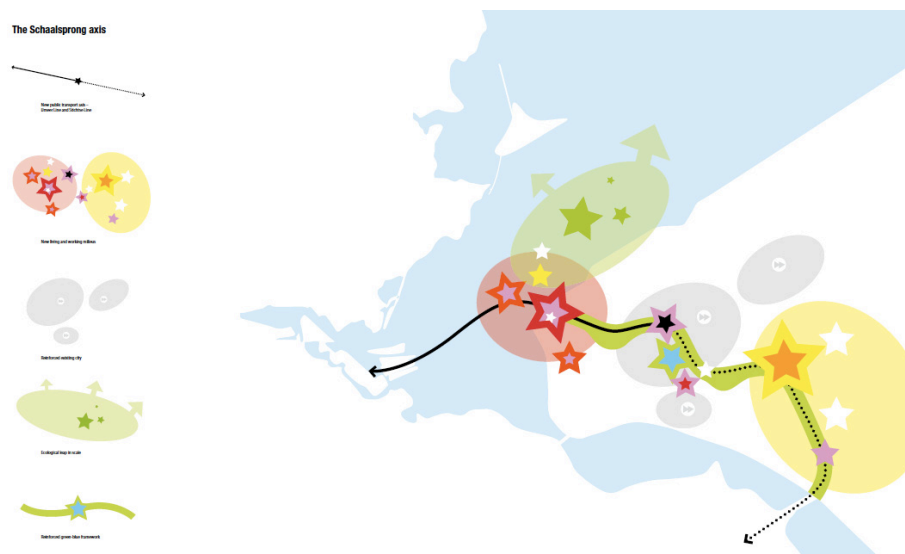


Figura 35 - Schaalsprong l'asse di sviluppo urbano (fonte: Comune di Almere, Structural Vision, Almere 2.0, 2009)

Obiettivo del piano strutturale è orientare la crescita della città in tre aree strategiche principali:

- **Almere IJland**, una nuova isola al largo della costa del lago IJmeer. La costruzione di Almere IJland avverrà attraverso la combinazione di due interventi essenziali: la conservazione dell'ambiente naturale per preservare il lago IJmeer e la creazione di un tunnel sottomarino per la realizzazione della linea IJmeer.

Nelle aree circostanti la stazione della linea di trasporto urbano si concentreranno le nuove funzioni urbane. Sul lato sud sarà situato il lungomare che ospiterà un porto, una serie di servizi ricreativi, alcuni impianti sportivi, alberghi, pub, ristoranti e negozi e ci sarà spazio per l'insediamento di alcuni servizi regionali e per nuovi distretti residenziali. Si prevede la realizzazione tra le 5.000 e 10.000 abitazioni. Di fronte ad Almere IJland sarà sviluppato il distretto di Almere Pampus che offrirà spazio a circa 20.000 abitazioni e a nuovi ambienti di lavoro.

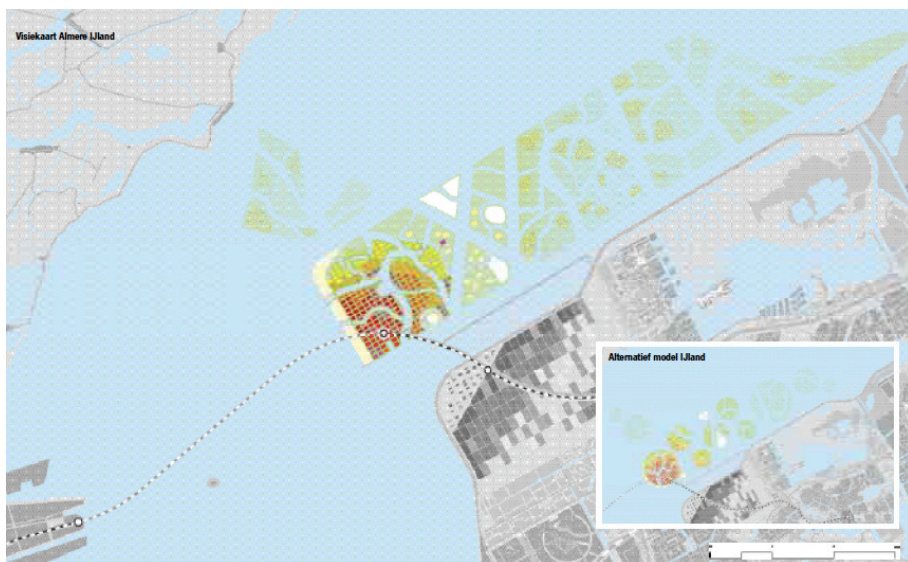


Figura 36 - Almere IJland (fonte: Comune di Almere, Structural Vision, Almere 2.0, 2009)

- **Almere City Centre**, un centro città esteso che circonda il lago Weerwater.

Almere City Centre formerà il cuore culturale della città. L'eccezionale accessibilità e la posizione centrale permetteranno la localizzazione di nuovi posti di lavoro e la creazione di nuovi ambienti di vita urbana. La stazione diventerà, così, un importante nodo di trasporto di alta qualità. L'ampliamento dell'autostrada vicino a Weerwater e il completamento dell'attuale Stradshart permetteranno il collegamento con i quartieri esistenti Almere Stad e Almere Haven.



Figura 37 - Almere City Centre (fonte: Comune di Almere, Structural Vision, Almere 2.0, 2009)

- **Almere Oosterwold**, un'area ad est della città.

Il distretto di Almere Oosterwold si formerà nella sezione orientale dell'asse Schaalsprong.

Sarà costruito dai nuclei urbani di Almere Hout Noord e Midden. Un parco lineare chiamato Eemvallei attraverserà l'area da Nord a Sud.

Minimo sarà lo spazio destinato alle infrastrutture al fine di garantire la realizzazione di 15.000/18.000 abitazioni e nuove sedi di attività lavorative in un ambiente urbano verde.



Figura 38 - Almere Oosterwold (fonte: Comune di Almere, Structural Vision, Almere 2.0, 2009)

2.6. I principi per uno sviluppo urbano sostenibile di Almere

Nel 2008 il Ministero dell'ambiente, dello sviluppo regionale e delle abitazioni, al fine di fornire un quadro d'ispirazione per lo sviluppo della città, ha definito una serie di obiettivi ai quali la città si deve ispirare nel suo sviluppo entro il 2030.

I Principi di Almere riprendono quelli elaborati nel 1974.

Sono stati formulati da William McDonough & Partners⁵ per ispirare e offrire una guida per coloro che sono direttamente coinvolti nello sviluppo della città.

L'assessore del comune di Almere, Adrii Duivesteijn, spera che i principi non rimangano una serie di slogan di marketing, ma che vengano utilizzati come riferimento nel dibattito della pianificazione di oggi.

Sette sono i principi guida riportati nel report redatto da Feddes (2008):

1. Coltivare la diversità

La diversità è riconosciuta come una caratteristica distintiva dei sistemi ecologici, sociali ed economici. E' essenziale per la salute globale e anche per la qualità della nostra vita. Nei sistemi naturali è un segno di forza, permette agli ecosistemi di sopravvivere ai disastri e alle malattie. Nei rapporti sociali rafforza l'identità della comunità.

2. Collegare luogo e contesto

La città dovrà consolidare la sua identità e mantenere relazioni attive con le comunità circostanti. Le comunità locali si devono intrecciare con quelle globali. Partendo dalla comunità locale si possono creare ecosistemi sostenibili, connessioni sociali ed economie che a loro volta contribuiscono alla salute regionale e globale.

3. Connettere città e natura

La città è costituita dalla combinazione del tessuto urbano con quello naturale. Massima attenzione deve essere data alla qualità degli elementi

⁵ **William McDonough** architetto americano che insieme al chimico tedesco Michael Braungart ha sviluppato la filosofia della sostenibilità Cradle to Cradle. Cradle to Cradle vede la sostenibilità come un problema di progettazione. L'obiettivo non è quello di limitare il danno ecologico dell'azione umana, ma progettare in modo da creare solo benefici.

verdi perché si è convinti che lo sviluppo urbano e la sostenibilità ecologica sono relazionati.

4. Anticipare il cambiamento

La città si svilupperà attraverso piani e programmi con un elevato grado di flessibilità e adattabilità, in modo che si potrà adeguare nel caso sorgano imprevisti.

5. Continuare l'innovazione

La città dovrà favorire tecnologie e infrastrutture nuove e migliori. Dovrà sostenere la sperimentazione e lo scambio della conoscenza.

6. Progettare sistemi sani

E' compito di tutti preservare la città e trovare soluzioni “cradle-to-cradle” per i sistemi urbani, riconoscendo l'interdipendenza della salute ecologica, sociale ed economica ad ogni scala.

7. Permettere agli utenti di costruire la città

I cittadini sono riconosciuti come la forza trainante nella creazione e nella conservazione della città, mentre le istituzioni devono facilitare loro nel perseguire i loro sogni. I cittadini di Almere dovrebbero avere maggior decisione nel funzionamento spaziale e sociale dei quartieri. Le parole chiave diventano, perciò, libertà individuale, emancipazione e coesione sociale, auto-realizzazione, auto-organizzazione e auto-regolamentazione.

3. Una strategia di sviluppo per Oosterwold

3.1. Il progetto proposto dallo studio MVRDV

La strategia di sviluppo per Oosterwold è stata presentata alla Biennale di Architettura di Venezia nel 2012 con il nome *Freeland*.

Freeland è il risultato pratico delle ricerche sull'approccio bottom-up alla pianificazione urbana effettuate dal The Why Factory⁶ e dal Berlage Institute.

Freeland viene presentata come un tentativo di liberazione della pianificazione urbana.

I progettisti con l'elaborazione di questa strategia si chiedono se oggi la pianificazione centralizzata tradizionale sia ancora necessaria e se una città auto-organizzata possa esistere.

Freeland è un modello rivoluzionario nella pianificazione urbana, in quanto invita la crescita urbana organica e stimola gli abitanti a contribuire alla costruzione dei propri quartieri.

La città viene concepita come un luogo radicalmente libero dove gli abitanti hanno il diritto di definire il proprio spazio di vita. E' importante sottolineare che in Freeland non vi è completa anarchia, infatti, gli abitanti sono liberi di creare e costruire quello che vogliono, ma sono responsabili verso terzi: il progetto sviluppato non deve recare danno agli altri.

Il cliente che acquista un lotto decide come costruire la propria abitazione, come utilizzare lo spazio e come comportarsi. Ha la possibilità di

⁶ *The Why Factory* (T?F) è un istituto di ricerca globale con sede presso l'università di architettura e tecnologia di Delft guidato dal professor Winy Maas e gestito dallo studio MVRDV e dall'università di Delft. E' un laboratorio di ricerca che si propone di analizzare, teorizzare e costruire le città producendo per esse scenari futuri. Il lavoro di The Why Factory è esposto durante eventi internazionali e pubblicato in una serie di libri, *Future Cities Series*, in collaborazione con la società editoriale nai010 di Rotterdam.

sviluppare il proprio appezzamento, ma ha anche il dovere di sviluppare tutti i componenti necessari intorno ad esso, comprese le infrastrutture, i parchi, le strutture per l'approvvigionamento energetico, quelle per lo smaltimento dei rifiuti e per lo stoccaggio dell'acqua. Non costruisce, perciò, solo la propria casa, ma contribuisce anche allo sviluppo del quartiere e a parte della città.

Al fine di assistere i clienti nella progettazione, nell'organizzazione, nella realizzazione degli elementi di arredo urbano e nella gestione dei costi lo studio ha sviluppato il software HouseMaker.

Lo studio MVRDV sperimenta, così, un nuovo approccio per lo sviluppo urbano orientato sull'utente e totalmente flessibile.

L'area sarà costruita passo dopo passo. Non vi è, infatti, un disegno urbano prefissato che mostra come si trasformerà questa parte di città, in quanto viene sviluppata collettivamente nel tempo.

L'obiettivo dello studio è quello di attuare una pianificazione urbana dal basso verso l'alto, in cui le necessità dell'individuo e della comunità siano messe sullo stesso piano del progetto urbanistico e in cui le entità istituzionali avranno unicamente il compito di facilitare il processo piuttosto che prendere delle decisioni autonome e dall'alto.

Sono state stabilite solo le proporzioni di come deve essere usato il totale dei terreni disponibili: il 59% delle terre dovrà essere destinato all'agricoltura urbana, il 18% alle costruzioni, il 13% agli spazi verdi, l'8% alle vie di trasporto e il 2% all'acqua.

3.1.1. Lo studio MVRDV

MVRDV nasce a Rotterdam (Paesi Bassi) nel 1993 per iniziativa di Winy Maas, Jacob van Rijs e Nathalie de Vries. Da anni fornisce

soluzioni a problematiche architettoniche e urbane contemporanee.

Nei suoi progetti MVRDV pone al centro il paesaggio urbano e nei suoi lavori di ricerca analizza come l'architettura influenza la vita quotidiana degli abitanti e degli utenti delle città.

Lo sviluppo sostenibile è stato uno dei principali ordini del giorno dello studio sin dalla sua fondazione, con l'obiettivo di rispondere alla responsabilità collettiva contribuendo alle necessità della società.

Lo studio MVRDV, negli anni, ha realizzato piani urbanistici, visioni strutturali di larga scala urbana, masterplan ed edifici di ogni tipo.

I primi progetti, come la sede per la radiodiffusione pubblica (Villa VPRO) realizzata nel 1997, che ha rivoluzionato gli spazi di lavoro con successo attraverso una serie di piani di uffici interconnessi, e il complesso residenziale WoZoCo realizzato ad Amsterdam nello stesso anno, garantiscono un successo internazionale.



Figura 39 - Villa VPRO (fonte: www.mvrdiv.nl)



Figura 40 - WoZoCo (fonte: www.mvrdiv.nl)

MVRDV alla pratica professionale affianca un'intensa collaborazione con le università olandesi e una prolifica produzione editoriale. Tra gli elaborati prodotti si ricordano: FARMAX (1998), MetaCity/Datatown (1999), Costa Iberica (2000), Regionmaker (2002), 5 Minutes City (2003), KM3 (2005) e più recentemente Spacefighter (2007) e Skycar City (2007).

MVRDV si occupa, anche, di problemi ecologici globali in studi su larga scala come Pig City e altre simili soluzioni pragmatiche per aree devastate di New Orleans.

Alcuni lavori recenti includono vari progetti di edilizia abitativa in Olanda, Spagna, Cina, Francia, Regno Unito, USA, India, Corea e altri paesi: la sede di una banca è stata realizzata a Oslo, in Norvegia, una biblioteca pubblica a Spijkenisse, nei Paesi Bassi, un mercato coperto a Rotterdam e una piazza a Nanjing, Cina. Tra i piani urbani prodotti recentemente si ricordano il piano per un'eco-city a Logroño, Spagna, la visione urbana per Oslo e la visione strutturale per la regione di Parigi. Il lavoro di MVRDV è esposto e pubblicato in tutto il mondo e riceve riconoscimenti internazionali.

I progetti elaborati dallo studio sono sviluppati applicando i più elevanti standard tecnologici e sostenibili. Nel processo di progettazione vengono coinvolti esperti provenienti da una vasta gamma di campi, come sociologici, programmatori, ingeneri ed artisti.

MVRDV gestisce insieme all'università di Delft un istituto di ricerca globale che esplora le possibilità per lo sviluppo delle nostre città, The Why Factory.

L'educazione e la ricerca in The Why Factory sono combinati in un laboratorio che si propone di analizzare, teorizzare e costruire le città del futuro concentrandosi sulla produzione di modelli e visualizzazioni.

L'obiettivo primario dell'istituto è quello di avviare attraverso mostre, pubblicazioni, workshop e tavole rotonde un dibattito pubblico sull'architettura e sull'urbanistica.

3.1.2. L'origine della strategia di sviluppo

La strategia di Oosterwold, essendo radicata in tendenze di sviluppo precedenti, può essere considerata il risultato di 40 anni di sperimentazione nel campo della pianificazione urbana.

Oosterwold incarna l'idea di coniugare città e campagna che si ritrova fin dalla nascita della città di Almere e l'associazione con la città giardino di Ebenezer Howard è facilmente prevedibile.

L'incontro tra città e campagna non è solo l'incontro di differenti densità urbane ma è anche quello di funzioni, valori e tradizioni culturali e di una vasta gamma di temi di attualità e idee innovative.

I progettisti di Almere, nel 1970, hanno messo in discussione l'approccio top-down della pianificazione e hanno suggerito di trovare forme normative al fine di conferire ai cittadini una maggiore responsabilità nello sviluppo urbano: "Il progetto di legge per la generazione di nuove forme abitative dovrà essere fatto al fine di soddisfare le esigenze dei

7 *VINEX* è l'acronimo di Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra, nella sua traduzione più letterale, quarta relazione sulla pianificazione del territorio extra. Negli anni novanta con questo documento il governo olandese definisce quale direzione i piani urbanistici dovrebbero prendere nello sviluppo delle città: la mobilità delle auto deve essere ridotta e rafforzata quella pubblica, l'alloggio, l'occupazione, i negozi e i servizi devono essere situati a poca distanza l'uno dall'altro in modo da poter essere raggiunti con la bicicletta e con i mezzi pubblici. Lo spazio per le imprese e le nuove abitazioni è da ricercare all'interno delle città esistenti e solo in mancanza al di fuori di esse.

Il termine Vinex viene utilizzato per indicare le aree di sviluppo immobiliare precisate

residenti nella costruzione della casa e della città” (Dipartimento per Ijsselmeerpolders, 1970).

La pianificazione top-down e i piani elaborati nel programma VINEX⁷ nel dopoguerra sono stati spesso criticati per l’uniformità, la monotonia e l’immutabilità creata nei quartieri.

Fino al 1984 un regolamento e alcuni quartieri residenziali sperimentali, come *De Fantasie* nel 1982 e *De Realiteit* nel 1986, hanno permesso ai singoli promotori un ampio potere discrezionale nella costruzione di ciò che volevano.

Anche per l’attività agraria, già nel 1983, il Piano strutturale suggeriva di sviluppare un’agricoltura urbana diversificata e sostenibile direttamente collegata alla città.

E’ dal 2006, come descritto nel capitolo precedente, che la città di Almere, attraverso il programma “*IkbouwmijnhuisinAlmere*” (costruisco la mia casa in Almere), sta innovando il campo dello sviluppo urbano indirizzandolo verso un nuovo modello dal basso verso l’alto, in cui a decidere sono i residenti futuri.

Come è stato descritto in precedenza in molte città olandesi e nella costruzione dei quartieri recenti di Almere la sperimentazione del *self-building* ha portato alla realizzazione di ambienti urbani diversificati e

dal rapporto, in particolare quelle della Randstad, ma sono gli accordi stipulati tra il governo centrale e le regioni urbane a porre le basi per lo sviluppo dei distretti. La letteratura professionale con il termine quartiere Vinex si riferisce ad un’area di sviluppo urbano interno e periferico costruito tra il 1995 e il 2005, ma per la maggior parte degli abitanti olandesi i distretti Vinex sono venuti ad essere sinonimo di tutti i siti di sviluppo immobiliare di grandi dimensioni costruiti in Olanda negli ultimi dieci anni che vedono la costruzione di grandi caseggiati in molti casi situati su ex terreni agricoli. I distretti Vinex differiscono notevolmente in termini di dimensioni, scala e numero di abitazioni. Ci sono alcuni con solo poche centinaia di case (‘t Zand e Stellinghof) e siti di grandi dimensioni periferiche, come Ypenburg (12.000 abitazioni), Portland-Carnisselande (8000), Uburg (8000 nella prima fase) e Stadshagen (8500 nella prima fase).

allettanti.

Ad Almere, negli ultimi anni, si avverte la necessità di cambiare e di sperimentare un nuovo approccio per lo sviluppo urbano della città.

La strategia elaborata per lo sviluppo di Oosterwold non è nata fine a se stessa ma per la necessità di risolvere alcuni problemi emersi nelle modalità di pianificazione precedenti:

- i quartieri di Almere sono spesso stati considerati quartieri dormitorio monofunzionali,
- la configurazione dei primi quartieri è stata criticata perché portava alla costruzione di edifici e di strade tutti uguali nelle quali i residenti e i visitatori avevano problemi di orientamento,
- l'amministrazione dopo la crisi immobiliare internazionale del 2008 ha visto arrestarsi bruscamente se non naufragare molti dei piani prodotti perché troppo rigidi e prevedevano un grosso investimento pubblico in termini di infrastrutturazione dell'area.

Oosterwold trova, perciò, la propria origine nella storia della città: è una risposta ai problemi emersi nelle modalità di pianificazione precedenti.

3.1.3. La cronologia, l'essenza e le ambizioni della strategia di sviluppo

Dal 2001 si è iniziato a pensare ad Oosterwold in modo graduale, tra ricerca, idee e intenzioni formali.

Il governo olandese nel 2001 con *Vijfde nota ruimtelijke ordening* (quinta nota della pianificazione territoriale) prevede, rispetto a quanto precedentemente atteso, il forte sviluppo di Almere e, nell'anno successivo, con l'elaborazione del piano *Ontwikkelingsplan Almere 2030* (sviluppo integrale almere 2030), Oosterwold diventa un'area strategica.

Nel 2007 l'*Urgentieprogramma Randstad* (programma d'urgenza

Randstad), che delinea il programma di sviluppo per i territori nel nord della Randstad, individua Almere e in particolare Oosterwold come il territorio che entro il 2030 deve rispondere alla domanda di costruzione di 60.000 nuove case e 100.000 nuovi posti di lavoro.

Gli obiettivi della crescita di Almere sono enunciati nel *Concept Structuurvisie Almere 2.0* del 2009 e *Duurzaamheidagenda Almere 2.0* (agenda di sostenibilità Almere 2.0) del 2010 e hanno acquistato valore amministrativo con l'*Integraal Afsprakenkader Almere* (accordo quadro di Almere) nel 2010. Sono inclusi anche nel *Rijk-regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer* (programma nazionale statale) (RRAAM).

Nel *Concept Structuurvisie Almere 2.0* e nel *Rijk-regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer* Oosterwold viene presentato come una zona scarsamente popolata, con spazio adatto al consolidamento di iniziative abitative e lavorative in un ambiente verde e con una superficie idonea per lo sviluppo dell'agricoltura urbana.

L'accordo *Integraal Afsprakenkader Almere* (IAK, 2010) descrive Oosterwold come un nuovo centro di sviluppo situato sul lato orientale di Almere nel quale verranno realizzate 15.000 nuove abitazioni e nuove opportunità di lavoro.

Il piano *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* del 2012 elaborato dal Ministero delle Infrastrutture e dell'Ambiente considera l'area di importanza nazionale per quanto riguarda lo sviluppo organico e sostenibile degli ambienti suburbani e rurali.

La strategia di sviluppo è adottata dai consigli dei comuni di Almere e Zeewolde e dal consiglio direttivo del *Rijk-regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer* nel 2012.

I comuni di Zeewolde, Almere e la società di sviluppo RVOB nel 2012 firmano un accordo amministrativo in cui si afferma che è stata approvata una legge strutturale intercomunale denominata *Intergemeentelijke structuurvisie* che assegna ai membri il compito di governare lo sviluppo dell'area e fornisce il quadro normativo di riferimento. La

legge strutturale viene utilizzata come uno strumento per agevolare le iniziative e allo stesso tempo definisce le modalità finanziarie per il recupero dei costi previsti dalla legge nazionale di pianificazione territoriale.

Come sarà Oosterwold nel 2030 è tutt'altro che certo.

Dal report di progetto si evince la volontà di dare spazio all'imprevisto. La strategia di sviluppo adottata è considerata un semplice quadro costituito da un insieme limitato di principi e regole che permettono la realizzazione dei desideri futuri degli abitanti.

Per la pianificazione urbana olandese è un approccio insolito. Nella tradizione olandese la città è governata da piani rigidi "prevedibili" che orientano la crescita della città in base all'offerta e non coinvolgono nel processo i cittadini lasciandoli semplici clienti o consumatori. Ad Oosterwold, invece, vi è un quadro di regolazione minimo all'interno del quale grande spazio è dato all'iniziativa privata.

Il programma e il ritmo dello sviluppo è definito dalle iniziative degli attivatori⁸.

Lo sviluppo di Oosterwold viene, quindi, interpretato come una rottura del sistema della pratica olandese nello sviluppo di un'area urbana.

La strategia di Oosterwold non è quindi un piano, ma una disposizione di un processo organizzativo per lo sviluppo che potrà avvenire anche in due, tre o più decenni.

Il principio base di auto-costruzione dell'ambiente urbano non significa che qualsiasi iniziativa è permessa. Un programma globale definisce i requisiti dell'area, i principali obiettivi e le linee di sviluppo tenendo

⁸ **Attivatori** traduzione del termine olandese *initiatiefnemer*. Nel report di progetto il termine *initiatiefnemer* viene utilizzato dai progettisti per rappresentare il singolo cittadino, le imprese, le organizzazioni che presentano all'amministrazione comunale la volontà di auto-svilupparsi il proprio lotto urbano. Non intendono né il developer, né tantomeno il costruttore o il designer.

conto di alcune condizioni esistenti della zona. Per lo sviluppo di Oosterwold vengono quindi applicate un numero di regole che all'interno degli obiettivi e delle condizioni trovano senso.

Ciascuna regola è molto semplice, il numero e la complessità sono drasticamente ridotti.

Sei sono gli obiettivi della strategia di sviluppo che si ispirano ai Principi di Almere presentati nel capitolo 1 al paragrafo 1.5:

Obiettivo 1: lo sviluppo di Oosterwold è organico

Sono i futuri abitanti della zona che attraverso l'elaborazione di progetti urbani contribuiscono allo sviluppo dell'area. Sia i residenti attuali che quelli futuri, le imprese, le istituzioni e le organizzazioni possono presentare al comune richiesta di costruire.

In questo modo la città viene costruita dai suoi abitanti. A loro viene data molta libertà e sono loro stessi a decidere il ritmo dello sviluppo. Ogni attivatore ha responsabilità per il proprio lotto ma anche verso le parti collettive, per il verde e per le infrastrutture.

In Oosterwold possono nascere forme di cooperazione per la costruzione e per la gestione dei principali servizi.

Il governo ha un modesto ma cruciale ruolo nel processo di sviluppo in quanto chiarisce in anticipo qual è il quadro in cui le iniziative sono possibili e ha il compito di facilitare e dirigere il processo.

Obiettivo 2: Oosterwold stimola l'iniziativa privata

In Oosterwold c'è la possibilità di costruirsi la propria abitazione o il posto di lavoro in un ambiente rurale. Nell'area si possono costruire, anche, attrazioni per il tempo libero e strutture verdi.

A seconda delle iniziative che verranno presentate possono nascere piccoli borghi urbani.

Obiettivo 3: Oosterwold permette continuità del paesaggio

La continuità del paesaggio è garantita da una semplice regola che precisa che ciascun lotto dovrà essere circondato da una zona destinata a verde agricolo o urbano o a sede stradale. L'idea è quella di evitare che le strade siano completamente chiuse dagli edifici che vi si affacciano.

Si verrà così a creare un paesaggio caratteristico con prati, campi, piantagioni e verde. Dato che ogni attivatore contribuisce a formare l'ambiente si otterrà una grande differenziazione di forma, funzione e composizione.

Obiettivo 4: l'agricoltura urbana ad Oosterwold è l'elemento principale

In Oosterwold il 50% dell'area dovrà essere destinata all'agricoltura urbana che contribuisce a riparare e a rafforzare il rapporto tra città e campagna.

Obiettivo 5: Oosterwold è sostenibile e autosufficiente

I Principi di Almere ambiscono a rendere la città sempre più autosufficiente. Ad Oosterwold gli attivatori possono decidere se produrre il proprio fabbisogno energetico individualmente o creare sistemi collettivi sostenibili purchè rispettino le norme sanitarie e di sicurezza pubblica. Nell'area è possibile realizzare un parco eolico o un parco solare al fine di produrre energia per i residenti ma anche per il resto della città.

Obiettivo 6: Oosterwold permette di evitare costi inutili

Il governo non investe nelle infrastrutture nelle fasi antecedenti la costruzione dell'area. Le infrastrutture saranno, infatti, realizzate dagli abitanti nel caso si verificherà un aumento della popolazione o un aumento del traffico.

3.1.4. Le condizioni di partenza

Oosterwold si sviluppa in una zona che ha una propria storia, le proprie strutture urbane e la propria identità. L'insieme di queste strutture e caratteristiche impongono restrizioni allo sviluppo della libertà, ma allo stesso tempo forniscono una base per uno sviluppo significativo.

Gli attuali residenti e utenti devono continuare ad utilizzare le indicazioni di zoning correnti nel rispetto delle leggi e dei regolamenti applicabili nel settore della sicurezza pubblica.

Il carattere culturale e storico del territorio può essere una fonte di ispirazione per i progettisti e gli attivatori. Poco conosciuta è la presenza di valori archeologici nell'area perché quasi nessuna ricerca archeologica è stata condotta, ma c'è la possibilità che resti preistorici siano ben conservati nella zona di pianificazione. La ricerca archeologica sarà effettuata in fasi parallele allo sviluppo.

L'area è attraversata dall'autostrade A6 e A27 e dalla strada provinciale N305 che la collegano con il centro città di Almere, Amsterdam e Utrecht. L'autostrada A6, a nord-ovest dell'area di progetto, è coinvolta in un progetto di ampliamento che migliorerà l'accessibilità ad Oosterwold, mentre sulla A27 sarà potenziato il trasporto pubblico.

La Vogelweg è la strada principale che distribuisce il traffico all'interno dell'area.

Le attuali capacità delle strade locali possono sopportare gli sviluppi iniziali, ma possono essere potenziate in caso di necessità.

La zona è attualmente raggiungibile con i mezzi pubblici attraverso la linea regionale Almere-Zeewolde e la linea di connessione Almere-Gooi che percorre la N305. L'intensificazione dell'offerta di trasporto pubblico sarà effettuata in base alla domanda futura.

Due sono i percorsi ciclabili regionali che si estendono in parallelo alle strade aperte al traffico veicolare: una pista ciclabile che corre da est a ovest e una da nord a sud. Entrambi i percorsi vengono utilizzati dagli abitanti sia per gli spostamenti casa-scuola, casa-lavoro, sia per quelli ricreativi. Dato che, disseminati nell'area, sono anche presenti tratti ciclabili frammentati con lo sviluppo di Oosterwold si contribuirà a migliorare la situazione esistente.

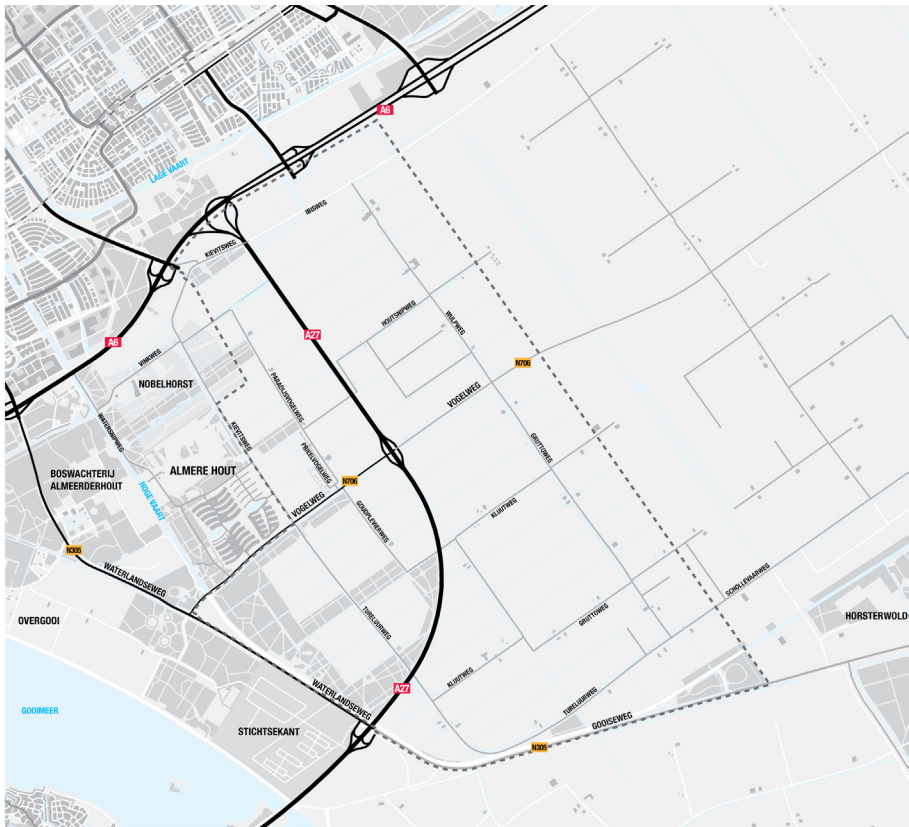


Figura 41 - Infrastrutture esistenti (fonte: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold 2013)

Oosterwold ha già una rete verde composta da foreste, filari alberati disposti lungo le strade principali e campi agricoli che costituiscono

una fertile base per gli sviluppi futuri.

Sul lato nord-est Oosterwold è delimitato da Oostvaarderswold, una riserva naturale considerata un importante corridoio ecologico a livello sovracomunale.

Sul lato sud-ovest si estende una zona boschiva gestita dalla Commissione forestale monotona in gamma e struttura. Le aree che si svilupperanno nelle zone adiacenti potranno godere di un'attrattività maggiore rispetto ad altre.

Oosterwold è attualmente un paesaggio agricolo nel quale possono svilupparsi differenti ambienti di vita.

Attualmente sono sessanta gli edifici esistenti principalmente localizzati nel piccolo quartiere *Paradise Vogelweg*. Le costruzioni esistenti sono considerate una preziosa qualità dell'area: sono il patrimonio culturale di Oosterwold e possono essere il punto di partenza per il futuro.

Il futuro assetto del verde sarà determinato oltre che dal verde primario esistente da quello privato che gli attivatori costruiranno attraverso le loro iniziative.

Le riserve di acqua potabile presenti devono rimanere riservate esclusivamente per la fornitura di acqua potabile pubblica. Verranno effettuate alcune modifiche al sistema idrico pubblico mentre buona è l'attuale infrastruttura idrica predisposta per l'uso agricolo.

Lungo le strade esistenti del polder sono presenti gli impianti di telecomunicazione, le reti fognarie e le tubazioni per la distribuzione locale del gas e dell'elettricità che in caso di necessità saranno potenziate.

Ci sono attualmente circa 55 mulini a vento di proprietà di singoli agricoltori, fondazioni o cooperative che saranno bonificati e disposti lungo le infrastrutture principali in grandi raggruppamenti grazie ad una politica di riqualificazione promossa dalla provincia di Flevoland che mira a restaurare e rafforzare il paesaggio originario. Allo stesso tempo

quest'azione contribuirebbe a raggiungere l'obiettivo di produzione di energia per la regione.

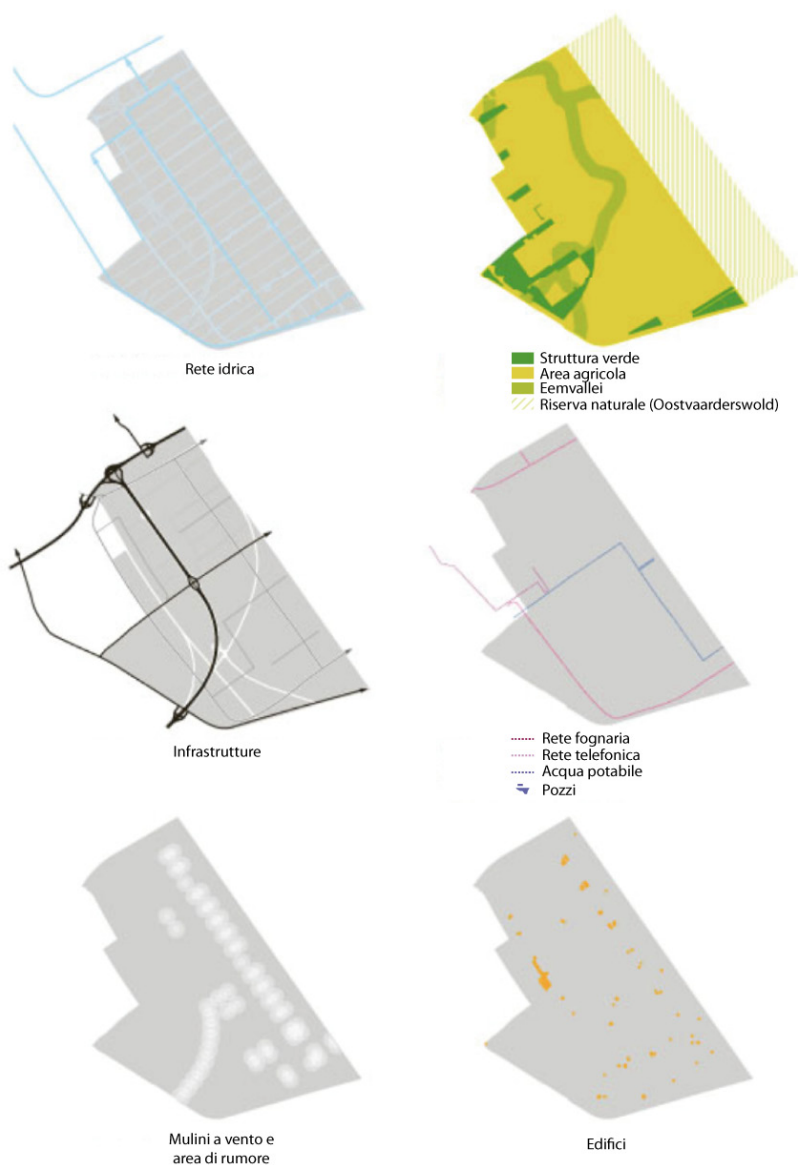


Figura 42 - Elementi e reti urbane esistenti (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)



Figura 43 - Diagramma delle condizioni esistenti (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

3.1.5. Uso del suolo attuale e futuro

L'area di pianificazione è di 4363 ettari e può ospitare un massimo di circa 15.000 abitazioni e di 26.000 posti di lavoro (per gli uffici devono essere riservati 20 ettari mentre per le imprese 135 ettari).

Per i servizi urbani si devono riservare 7 ettari tenendo conto di 35.000/40.000 abitanti futuri, per le strutture ricreative ed economiche 150 ettari.

Il verde agricolo esistente occupa 1.800 ettari, mentre le nuove strutture verdi si estenderanno per 450 ettari.

Per lo spazio infrastrutturale sono necessari 70 ettari, considerando la rete locale per le auto e il trasporto pubblico. Saranno riservati 160 ettari per l'ampliamento della Waterlandseweg, di quello della A27 e della N30, una seconda connessione sarà prevista per la A27.

Per il trasporto pubblico di alta qualità verso Gooi/Utrecht/Amersfoort saranno riservati circa 30 ettari. La capacità delle strade locali si adatterà alla crescita dell'area.

Per i sistemi sostenibili (acqua, energia e rifiuti) sono necessari interventi di potenziamento al sistema idrico.

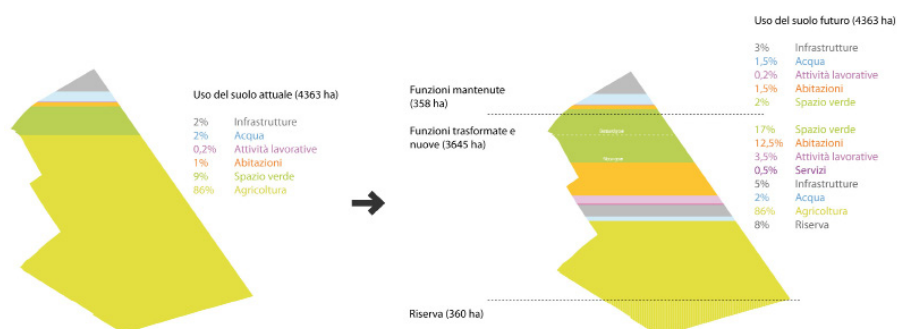


Figura 44 - Uso del suolo attuale e futuro (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

Uso del suolo di Oosterwold	Totale (ha)	Superficie esistente (ha)	Superficie da riservare ⁹ (ha)	Superficie da realizzare (ha)
Funzione		60	150	728
Residenziale		60	0	548
Industriale		0	0	135
Uffici		0	0	20
Tempo libero		0	150	0
Servizi		0	0	25
Verde pubblico		85	0	741
Foresta esistente		85	0	290
Eemvallei		0	0	250
Diffuso		0	0	201
Acqua		75	0	73
Acqua esistente		75	0	0
6% della superficie costruita		0	0	73
Infrastrutture		138	210	234
Autostrade		74	160	0
Strade provinciali		64	0	0
Strade locali		0	20	234
Trasporto pubblico		0	30	0
Agricoltura		0	0	1869
Area pianificata	4363	358	360	3645

Figura 45 - Destinazioni urbane attuali e future (fonte: Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold 2013)

3.1.6. Le regole

I progetti realizzati dai cittadini, dalle imprese e dalle istituzioni determineranno il carattere di Oosterwold. Il potere di sviluppo dell'area

⁹ *Superficie da riservare* la superficie che sarà realizzata in caso di richiesta nei bordi dei lotti lasciati liberi da costruzione.

procede, perciò, dal basso verso l'alto, ma le possibili iniziative non possono completamente essere intraprese senza il controllo "dall'alto".

Il governo ha il compito di facilitare lo sviluppo controllando semplicemente che le iniziative promosse dagli attivatori rispettino nella pratica gli obiettivi e le condizioni della strategia. E' rappresentato da un soggetto istituzionale: il direttore dell'area.

Nel luglio 2014 è stata nominata come direttore dell'area Esther Geuting¹⁰, di cui si riporta l'intervista negli allegati.

Le regole scritte per Oosterwold derivano dagli obiettivi enunciati e il loro scopo è quello di regolare il rapporto tra l'interesse privato e quello generale e tra le iniziative individuali e il volere dell'amministrazione comunale.

Regola 1: le persone costruiscono Oosterwold

Chiunque: sia i residenti attuali che i cittadini futuri, sia gli investitori che gli imprenditori può partecipare individualmente o cooperando con altri allo sviluppo dell'area.

Regola 2: libera scelta del disegno dei lotti

Il disegno del lotto è libero: la dimensione, la forma e la posizione degli edifici è lasciata alla creatività degli attivatori. Dato che la scelta è quasi illimitata si otterrà una grande differenziazione.

L'attivatore è libero di scegliere qualsiasi sito disponibile all'interno

¹⁰ *Esther Geuting* è direttore per lo sviluppo e la politica agraria presso la società di consulenza Stec Groep ad Arnhem. E' specializzata nello sviluppo di progetti immobiliari e ha lavorato per diverse società immobiliari olandesi collaborando con le istituzioni per l'individuazione di aree di sviluppo urbano. In numerosi articoli, da lei scritti, discute dell'edilizia residenziale e ristrutturazione di impresa, del mercato fondiario e di quello degli immobili.

dell'area di pianificazione. Naturalmente la libertà di scelta è limitata dalla disponibilità dei terreni e dal prezzo fissato dall'attuale proprietario.

Regola 3: lotto generico con configurazione libera e funzioni definite

Il lotto è indivisibile. Tutti i lotti, indipendentemente dalla loro dimensione, devono rispettare la stessa regola base definita nel disegno di un lotto generico, la quale fissa le percentuali di destinazione d'uso del suolo.

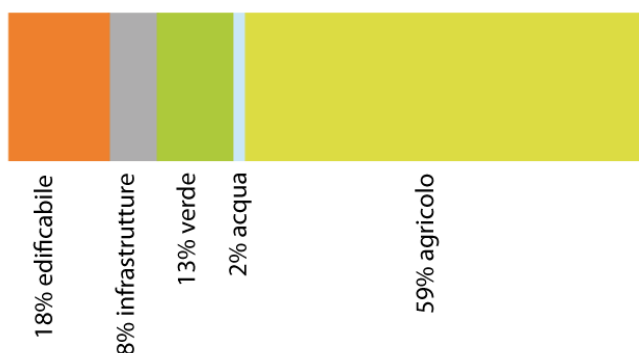


Figura 46 - Uso del suolo futuro di un lotto generico (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

Tali quantità così definite vogliono garantire che Oosterwold mantenga la caratteristica di paesaggio verde.

L'attivatore può decidere di destinare tutta l'area edificabile ad uso residenziale oppure a quello industriale, a servizi o insediare funzioni miste.

Regola 4: lotto specifico con configurazione libera e funzioni definite

In alcuni lotti particolari, come quelli adiacenti alle aree naturali esistenti e alle infrastrutture, si raccomanda di sviluppare specifiche iniziative.

Oltre al lotto generico, ad Oosterwold, è, infatti, possibile sviluppare lotti con maggiore superficie agricola, lotti ad alta densità e lotti in cui il paesaggio naturale è l'elemento principale.

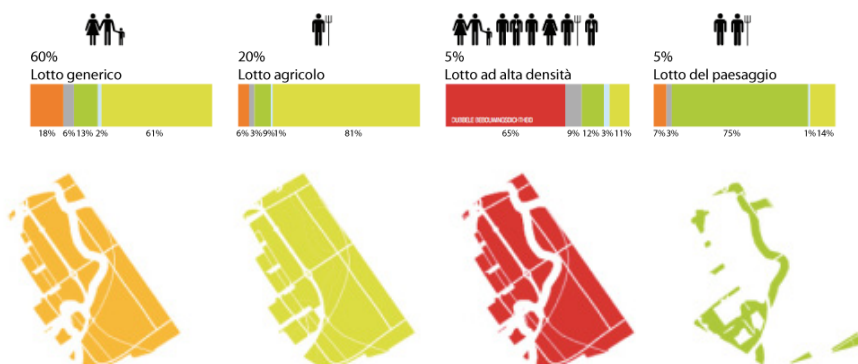


Figura 47 - Lotti per specifiche iniziative (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

Regola 5: contribuire alla realizzazione del sistema infrastrutturale

La costruzione e la manutenzione della rete stradale locale spetta agli attivatori di Oosterwold che hanno la responsabilità di costruire su un lato del proprio lotto la strada al fine di connettersi all'infrastruttura principale gestita dall'amministrazione e/o dal direttore dell'area. Quest'ultimo può imporre che la strada venga costruita con particolari caratteristiche, come ad esempio una determinata larghezza stradale. Tutte le strade costruite sono pubbliche e vi si applica la legge sulla circolazione.

Gli altri bordi del lotto devono rimanere liberi dalla costruzione di edifici al fine di garantire la continuità del paesaggio e la possibilità di costruirvi in futuro altre strade, sentieri o piste ciclabili.

Regola 6: libertà e restrizioni nella realizzazione degli edifici

Al fine di ottenere la desiderata qualità verde non è auspicabile concentrare la superficie costruita in un angolo del lotto. La dimensione delle costruzioni è limitata dalle percentuali delle funzioni definite dall'uso del suolo.

Un lotto generico ha un FAR¹¹ (floor area ratio) di 0,5.

Regola 7: mantenere il carattere verde di Oosterwold

Più di due terzi della superficie di Oosterwold dovrà essere verde per permettere lo sviluppo di forme di agricoltura, foreste, orti e giardini. La manutenzione del verde spetta all'attivatore.

Regola 8: i lotti devono essere autosufficienti

L'autosufficienza è un obiettivo importante per Oosterwold. Ciascun attivatore ha la responsabilità della gestione dell'acqua, del trattamento delle acque reflue e della fornitura dell'energia rispettando le norme del diritto di salute pubblica e la protezione dell'ambiente.

Regola 9: ogni sviluppo del lotto è finanziariamente autosufficiente

I lotti sono finanziariamente autosufficienti. I componenti economicamente più deboli, come il verde e l'agricoltura, per compensare finanziariamente funzioni forti devono essere realizzati senza sovvenzioni.

Regola 10: gli investimenti pubblici seguono quelli privati

Gli investimenti pubblici seguono il piano di sviluppo degli attivatori. Questo differisce da un tradizionale progetto di sviluppo urbano nel quale essi vengono effettuati in anticipo. Solo se vi sarà la necessità il direttore dell'area investirà per fornire i servizi richiesti.

¹¹ *Floor area ratio* rapporto superficiale

3.1.7. Suggerimenti per il disegno dei lotti urbani

Dati gli obiettivi della strategia, le condizioni esistenti dell'area, l'uso del suolo futuro e le regole per lo sviluppo dei lotti lo studio MVRDV propone alcune indicazioni per la realizzazione dei componenti fissi di un lotto che vanno a completare e a chiarire le regole enunciate.

Come realizzare l'accessibilità

Gli attivatori nella costruzione e manutenzione delle strade di quartiere possono rispettare alcune indicazioni al fine di garantirne la qualità. Le strade possono essere costruite con una larghezza minima di 5,5 metri. Le banchine sterrate possono rafforzare il carattere verde della zona e forniscono spazio per l'eventuale installazione di cavi elettrici e tubature.

Nelle strade esistenti il limite di velocità è di 50 km/h entro il centro abitato e il carico massimo del traffico è pari a 3000 veicoli al giorno. E' il direttore dell'area che stabilisce i requisiti per l'illuminazione, la gestione e la manutenzione delle strade.



Figura 48 - Rete stradale e percorso ciclopedonale realizzabile (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

Come realizzare un'abitazione o un edificio destinato ad attività lavorativa

Gli attivatori sono liberi di realizzare qualsiasi tipologia edilizia residenziale desiderano purchè la destinazione residenziale sia sempre associata al verde in un rapporto definito dalla regola numero 3.

Le abitazioni possono distribuirsi su tutta l'area o concentrarsi in piccoli gruppi.

Possono nascere anche lotti che ospitano sia l'abitazione che l'attività lavorativa, infatti, le regole non impongono restrizioni alla costruzione di un capannone, di un laboratorio o di una bottega adiacente alla propria abitazione.

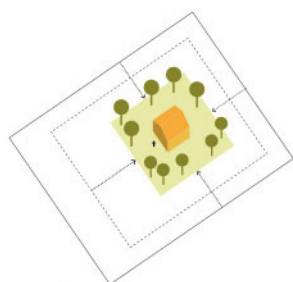
Allo stesso tempo è possibile localizzare imprese di grandi dimensioni, uffici e servizi.

Oosterwold ha il potenziale per attrarre aziende del settore del turismo e del benessere, data la presenza della riserva naturale adiacente.

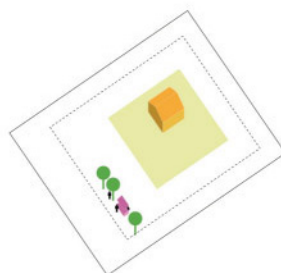
Le regole consentono, anche, di insediare un piccolo bed and breakfast o un negozio agricolo lungo un percorso ciclabile attraente per il turismo e la ricreazione.

L'invecchiamento della popolazione che interessa Amsterdam e l'area nord della Randstad può essere un motivo per insediare case di riposo per anziani. Oosterwold potrebbe ospitare sale di conferenze, teatri, hotel e luoghi di incontro che allo stesso tempo permettono di alleviare la loro carenza nella regione di Amsterdam.

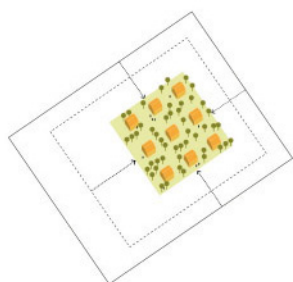
L'edilizia sostenibile diventa forse il settore più rilevante per Oosterwold e l'area può essere un banco di prova innovativo per lo sviluppo regionale.



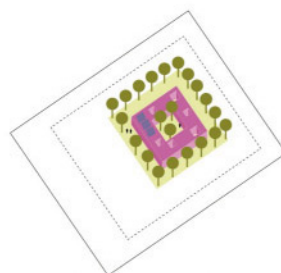
Abitazione indipendente



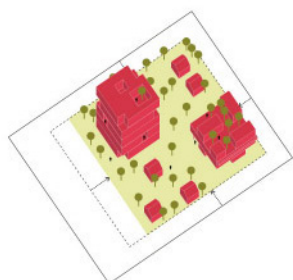
Bancarella sulla strada



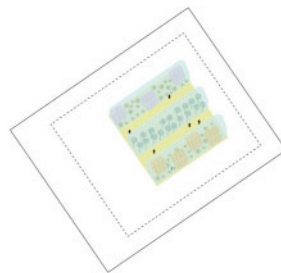
Frazione



Complesso aziendale



Nucleo urbano



Serra

Figura 49 - Abitazione realizzabile (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

Figura 50 - Attività lavorativa realizzabile (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

Come realizzare l'agricoltura urbana

L'immagine futura è quella di diversificare la produzione. I progettisti suggeriscono di ispirarsi alle molte attuali aziende agricole presenti nei Paesi Bassi che già da diversi anni operano nel settore.

Per i progettisti i terreni possono essere un'opportunità per quelle piccole aziende agricole che vogliono occuparsi di orti e frutteti o per quelle che desiderano intraprendere attività educative o scolastiche.

Per l'attuazione di queste iniziative propongono di ispirarsi alle buone pratiche già avviate nel territorio olandese come: Cooperative Country Store, Almere City Farm, Marqt in Haarlem, Land Market in Amsterdam e Hofwebwinkel.

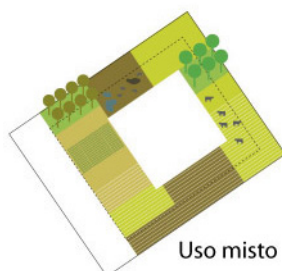
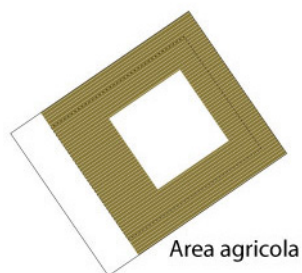
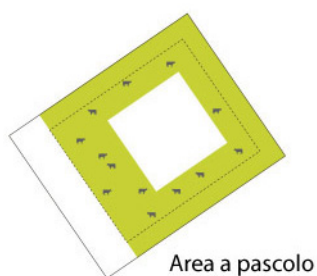
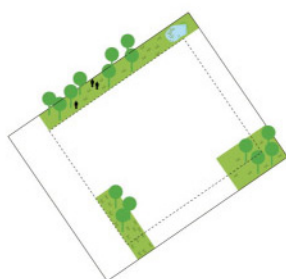


Figura 51 - Area agricola realizzabile (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

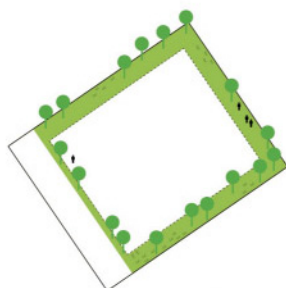
La normativa permette le condizioni per migliorare l'agricoltura urbana purchè si tenga conto delle fasce di rispetto definite dal regolamento regionale e nazionale.

Come realizzare il verde

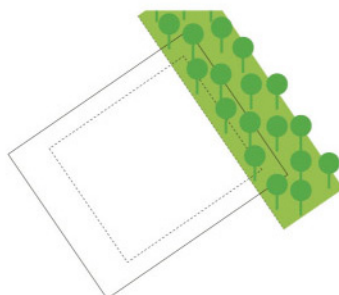
Il verde occupa il 13% dello spazio totale dell'area. E' la regola numero 7 a stabilire che sarà costruito attraverso l'iniziativa privata.



Parchi e campi da gioco



Area verde perimetrale e percorsi verdi



Apliamento del bosco esistente

Figura 52 - Verde realizzabile (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

Dal report si evince la volontà dei progettisti di creare un parco lineare in ricordo del fiume Eemvallei che una volta attraversava l'area. E' possibile quindi insediare campi sportivi, giardini, percorsi ciclabili e pedonali in questa direzione al fine di dare ad Oosterwold ma anche ad Almere e alla regione una rilevante attrattività paesaggistica.

Per un ulteriormente arricchimento della natura circostante si propone di diversificare i frutteti, i canneti e i pascoli esistenti.

Come trattare il sistema dell'acqua, l'energia e i rifiuti

Le acque reflue possono essere trattate nel singolo lotto oppure possono essere elaborate con grandi impianti di depurazione decentrati, possono, anche, essere riutilizzate come fertilizzante per l'agricoltura oppure purificate per il giardinaggio. Tutti i lotti sono già collegati alla rete dell'acqua potabile.

Ogni attivatore ha la responsabilità di produrre la propria energia per il riscaldamento, il raffreddamento, l'illuminazione e per i processi agricoli ed industriali. La libertà di scelta dei sistemi di generazione è limitata alle condizioni dell'ambiente, in alcuni lotti, che non sono grandi abbastanza per produrre energia individualmente, può essere efficiente e meno costosa attivare la produzione collettiva.

La trasformazione e il riutilizzo dei rifiuti organici è preferibilmente fatta su scala locale. Il comune ha il dovere giuridico di occuparsi della raccolta dei rifiuti domestici, mentre quelli organici possono essere elaborati e riutilizzati per il perseguimento dell'autosufficienza.

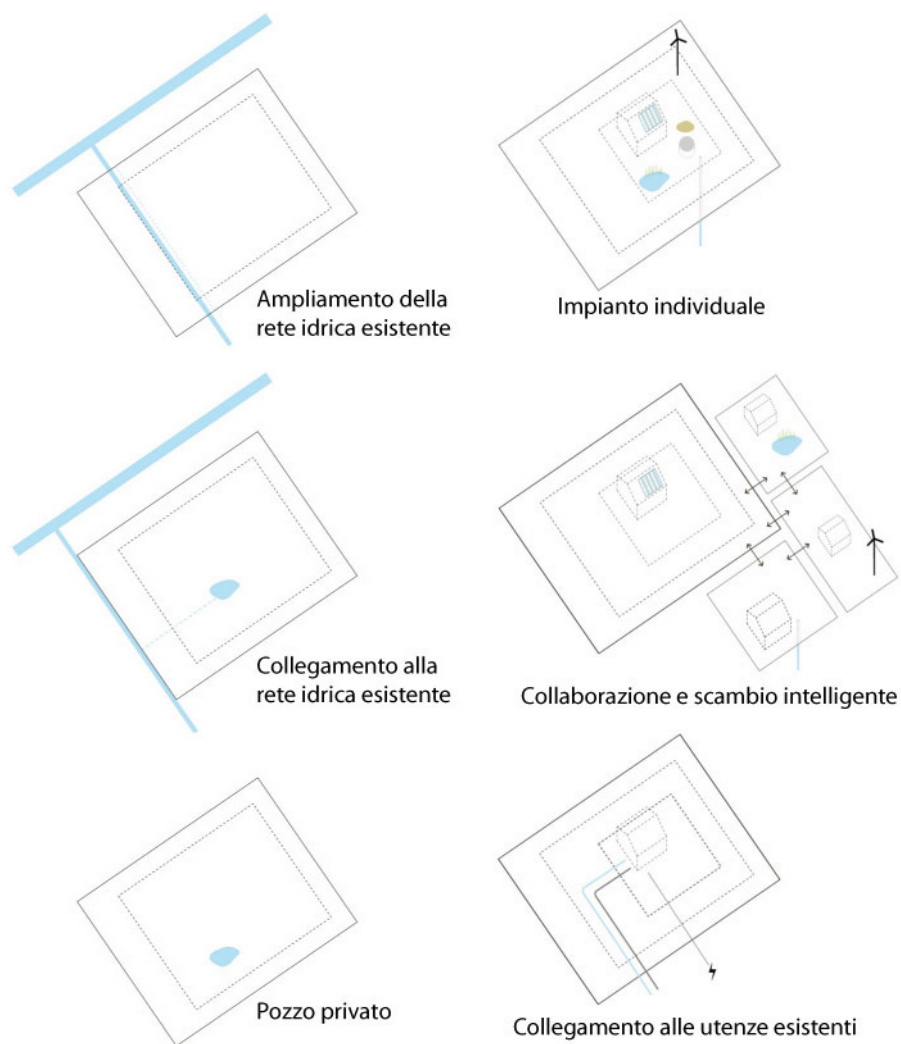


Figura 53 - Rete idrica realizzabile (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

Figura 54 - UtENZE realizzabili (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

Lo studio pensa che sviluppare autonomamente il lotto sia semplice in quanto il disegno finale è il risultato della combinazione di questi componenti urbani.

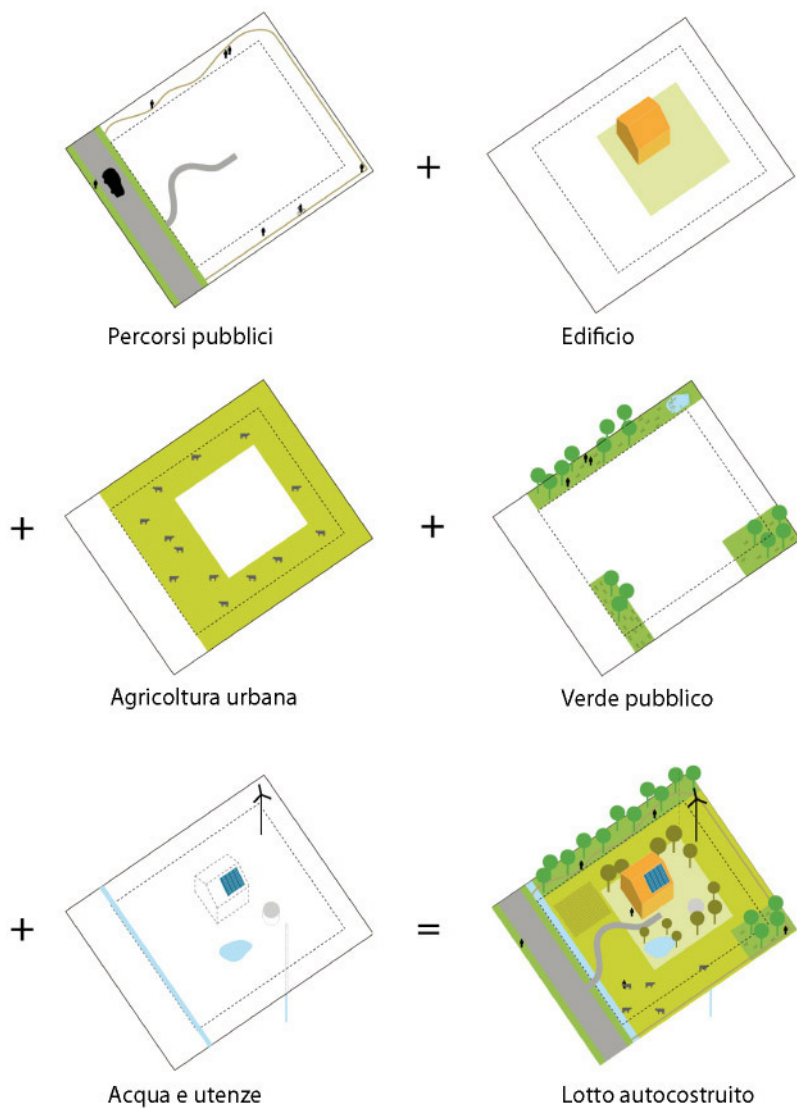


Figura 55 - I componenti realizzati in coerenza spaziale (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

3.1.8. Il diagramma di come l'area potrebbe apparire nel futuro

Oosterwold si sviluppa gradualmente: come sarà tra dieci, venti o cinquanta anni nessuno può saperlo. L'incertezza è senza dubbio una caratteristica della pianificazione organica.

Non esiste un ordine e un luogo in cui lo sviluppo inizia. Infatti, il processo di crescita avviene in base alla scelta delle iniziative degli attivatori. E' probabile che i primi sviluppatori scelgano quale lotto acquistare e sviluppare considerando l'attrattività delle condizioni esistenti, come ad esempio la vicinanza alle infrastrutture, ai quartieri consolidati di Almere o alle foreste esistenti. Gli attivatori agiranno sulla base di una pluralità di motivi. Saranno guidati dai loro sogni ma allo stesso tempo porranno attenzione agli sviluppi degli altri intorno a loro.

Nonostante nei paragrafi precedenti siano stati chiariti gli obiettivi, le linee guida di sviluppo e le regole i progettisti non hanno potuto produrre un disegno tradizionale di piano che mostra come si trasformerà l'area. Perché, come già detto, l'area sarà l'effetto della forza, creatività e responsabilità delle iniziative degli attivatori.

Lo studio MVRDV ha elaborato, però, alcuni scenari che mostrano non come Oosterwold sarà ma come potrebbe essere prendendo come punto di partenza il disegno dei quattro lotti che è possibile sviluppare.

I progettisti ipotizzano che:

- se sarà il lotto generico a prevalere ad Oosterwold si creerà un paesaggio diversificato in cui vivere, lavorare e svagarsi,
- se sarà quello agricolo si insedieranno nuove aziende agricole e si creeranno nuove opportunità per gli agricoltori già presenti, come la possibilità di aprire attività secondarie di produzione e di vendita dei prodotti agricoli,

- se sarà il lotto ad alta densità ad emergere si verranno a creare nuclei urbani nei quali troveranno insediamento anche nuovi servizi urbani. Nessuno può prevedere dove si concentreranno i nuclei ad alta densità e quale forma avranno, dato che la scelta dipende dalla volontà degli attivatori, ma si può ipotizzare la loro crescita lungo le principali infrastrutture esistenti o nella parte settentrionale dell'area accanto alla città esistente. Così come le attività lavorative e le prime iniziative si potrebbero concentrare lungo la rete dei diversi trasporti pubblici esistente,
- se sarà, infine, quello del paesaggio si potranno ritrovare campi da golf, riserve naturali, aree per la ricreazione e per lo sport.

Lo studio ha rappresentato attraverso un diagramma simbolico, riportato in seguito, come Oosterwold potrebbe apparire un domani.



Figura 56 - Il diagramma futuro dell'area (fonte: Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven 2012)

3.2 L'attuazione delle iniziative degli abitanti futuri

3.2.1. Gli attori e il loro ruolo

I principali attori nello sviluppo di Oosterwold sono gli attivatori. La loro leadership nello sviluppo porta ad un'inversione dei regolamenti. Infatti, mentre nella procedura usuale il governo ha il pieno controllo dello sviluppo del territorio attraverso il piano di lottizzazione, ad Oosterwold l'ente pubblico è limitato alla strutturazione di regole globali e all'approvazione dei singoli progetti urbani.

Il **governo** non è quindi il motore dello sviluppo sociale, ma ne dà un'interpretazione globale. Gestisce le iniziative promosse dagli attivatori facilitandone l'attuazione.

Questo approccio rappresenta una netta rottura con il sistema della pratica olandese. Il governo, soprattutto dalla seconda guerra mondiale, aveva il compito di costruire e di consegnare terreni adatti alla costruzione. In Oosterwold, invece, fornisce semplicemente quadri politici chiari, come la legge strutturale, un regolamento intercomunale che esplicita le linee guida necessarie per l'attuazione delle iniziative.

Lo Stato si occupa, infine, della rete infrastrutturale principale, fornisce la struttura principale della pista ciclabile, coordina il sistema di acqua potabile e la rete elettrica lasciando la realizzazione delle strutture pubbliche agli utenti.

L'autorità che rappresenta i governi ed è competente per l'intera zona di Oosterwold è il **Gebiedsregisseur**, letteralmente direttore dell'area. E' il facilitatore, colui che fornisce agli attivatori tutte le informazioni necessarie riguardo lo sviluppo di Oosterwold. Segue l'intero processo di attuazione dell'iniziativa e progetta e attua il recupero dei costi. Può

istituire un'uniforme divisione dei ruoli tra le parti in una zona o in un progetto e crea le relazioni tra i sottoprogetti.

La sua figura deve essere riconoscibile, accessibile e orientata al servizio.

Non deve favorire un attivatore piuttosto che un altro ma deve valutare semplicemente che il progetto sia conforme alla normativa esistente.

L'attuale direttore dell'area è la dottoressa Ester Geuting che è stata incaricata dal governo centrale e dai comuni di Almere e Zeewolde nel luglio 2014.

L'**attivatore** è colui che presenta al direttore dell'area il progetto per sviluppare il proprio lotto. Può essere l'utente finale oppure no. Tutto quello che realizzerà è a proprie spese e sotto la propria responsabilità. Per il mantenimento dello spazio pubblico ha la possibilità di unirsi in associazioni con altri utenti.

3.2.2. Il processo di attuazione

Anche se in Oosterwold il ruolo del governo è limitato e vi sono poche regole, gli attivatori per poter costruire devono attenersi alle procedure riconosciute a livello sovra-locale per l'acquisizione del permesso ambientale.

I comuni di Almere e Zeewolde hanno redatto l'Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold, ossia un regolamento strutturale intercomunale nel quale si chiariscono le regole e le procedure attuative. L'iter per l'attuazione di un'iniziativa di sviluppo può essere descritto nelle seguenti fasi:

1. Orientamento e informazione

In questa fase iniziale l'idea di progetto è discussa con il direttore dell'area che conosce la situazione attuale e valuta se il progetto

presentato è conforme ai principi della strategia.

Durante questo colloquio iniziale il direttore dell'area può suggerire agli attivatori di collaborare insieme ad altri per sviluppare il progetto. Gli attivatori vengono a conoscenza di dove poter ottenere un sostegno per lo sviluppo, quali terreni sono ancora disponibili all'acquisto e sotto quali condizioni e quali sono i costi che dovranno sostenere per poter costruire.

2. Preparazione e presentazione di un'iniziativa di piano

L'attivatore è libero di presentare il progetto di sviluppo nella forma che preferisce purchè sia descritto in modo chiaro come sarà rispettato il principio di autosufficienza e come sarà raggiunta la qualità spaziale prevista in termini di zona e funzioni.

I terreni attualmente sono di proprietà pubblica e privata. Nel caso in cui un attivatore voglia comprare un lotto pubblico può rivolgersi al direttore dell'area, nel caso voglia acquistare un lotto privato il prezzo di vendita è stabilito direttamente con il proprietario.

3. Accordo preliminare

E' un accordo stipulato tra l'attivatore e l'ente comunale. E' detto preliminare proprio perché è collocato nella parte iniziale del processo di pianificazione e di autorizzazione. E' un accordo volontario tra le parti che ha l'obiettivo di definire gli accordi presi per lo sviluppo del sito, i componenti del documento di piano, gli obblighi che le parti devono rispettare e i costi.

Il pagamento dei costi organizzativi avviene in tre parti: il 10% viene pagato al momento della conclusione del contratto, il 10% quando il piano di sviluppo è stato approvato e la procedura per ottenere le licenze è stata avviata e l'80% al termine della procedura.

Se il comune non concede la licenza per il piano approvato inizialmente, all'attivatore vengono restituiti i costi sostenuti.

Oltre ai costi organizzativi, l'attivatore deve pagare un contributo

operativo, che viene calcolato dal comune, che permetterà al comune di costruire il verde e le infrastrutture stradali. Tali attività possono rientrare all'interno o all'esterno dell'area di progetto. Il processo di pianificazione si avvia dopo l'approvazione e dopo il saldo del secondo acconto del 10%.

4. Processo di pianificazione

L'attivatore è responsabile dell'intero processo di pianificazione. Può seguire il processo autonomamente oppure esternalizzare il compito ad un'agenzia. L'attuazione delle procedure è di competenza del comune e il direttore dell'area agisce come intermediario tra utente e amministrazione.

Per le iniziative che ricadono all'interno della zonizzazione non è richiesto un processo di pianificazione, per gli altri progetti di piano invece è necessario un processo per la loro approvazione.

Progetto esente dal processo di pianificazione

Dopo una richiesta formale viene avviata la procedura per l'attuazione. Il tempo per ottenere la licenza ambientale è pari a 6 mesi, può essere più lungo se la domanda è incompleta.

Nella domanda bisogna almeno prendere in considerazione i seguenti aspetti: elaborare una descrizione del progetto, indicare l'attuale proprietà (statale, provinciale o comunale), riportare i risultati e gli impatti di studi pertinenti riguardo il rumore (traffico stradale e rumore industriale), il suolo, l'acqua e la natura (conservazione della natura, struttura principale ecologica, flora e fauna), l'archeologia, i beni culturali, la qualità dell'aria, la zonizzazione ambientale, la sicurezza esterna del traffico e dei trasporti.

Quando l'iniziativa elaborata è pronta per ottenere la licenza viene elaborato il disegno del progetto.

Il disegno può essere presentato in quattro forme, si può scegliere la

forma dettagliata o quella globale in quanto la strategia di piano vuole mantenere la flessibilità:

1. è stabilita solo la funzione residenziale, nessuna altro elemento urbano è localizzato,
2. è stabilita la struttura del traffico e quella residenziale,
3. sono fissati gli accessi agli edifici e la struttura stradale,
4. è stabilita l'immagine finale.

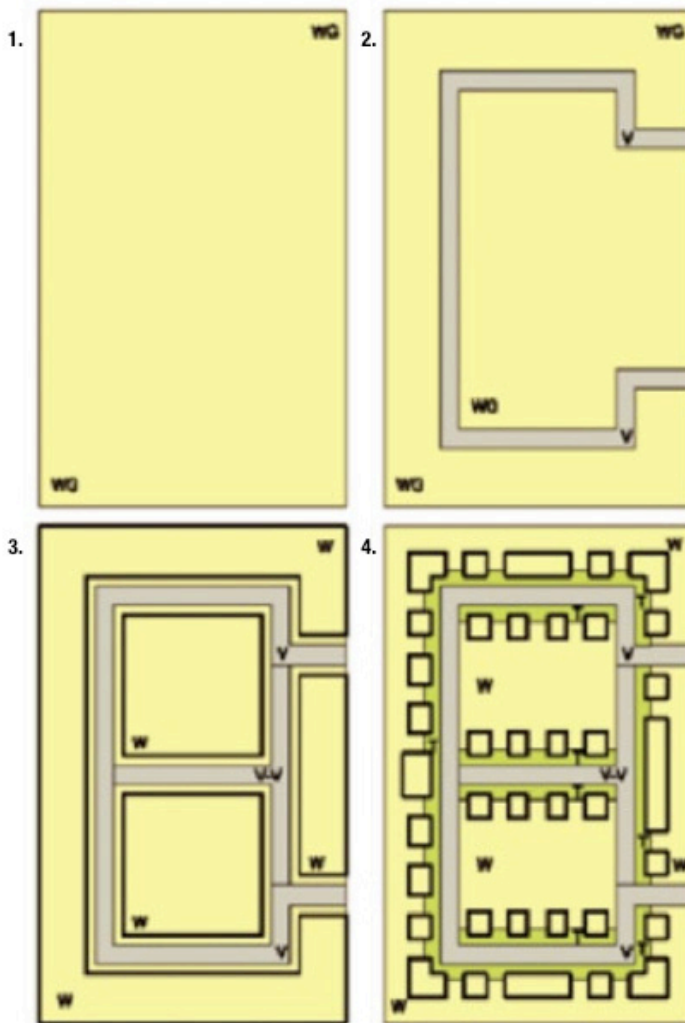


Figura 57 - Piano globale o dettagliato (fonte: Maak Oosterwold. Landschap van Initiatieven 2013)

Progetto di piano

Quando un progetto non si adatta all'interno della zonizzazione attuale deve essere elaborata una nuova zonizzazione per sostituire quella vecchia. Il permesso ambientale verrà rilasciato dalle commissioni urbanistiche.

La procedura per l'approvazione di un progetto di zonizzazione consiste in tre fasi: preparazione, disegno e istituzione. Se ci sono ricorsi si può aprire la fase di appello.

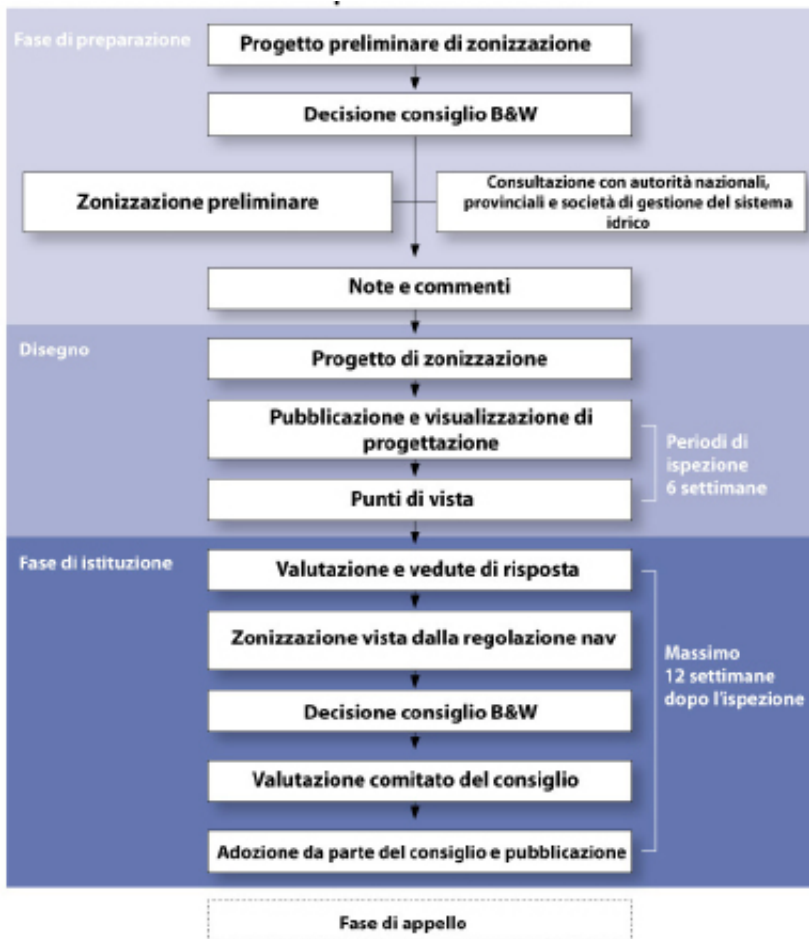


Figura 58 - Processo di attuazione di un piano di zonizzazione (fonte: Maak Oosterwold. Landschap van Initiatieven 2013)

Nella fase di preparazione devono essere raccolte le informazioni riguardanti le condizioni attuali dell'area e bisogna predisporre un progetto preliminare che viene esaminato dai vari dipartimenti comunali. I risultati saranno emessi in un parere ufficiale che sarà presentato e discusso dal consiglio di amministrazione comunale (collega B&W).

Il comune si consulta con, eventualmente, organi amministrativi, come lo Stato, la contea e le società di gestione dell'acqua. Il progetto sarà, poi, aperto alla partecipazione e consultazione del pubblico. La fase si conclude con il verbale che riporta i commenti e le critiche del pubblico.

La fase di disegno inizia con la decisione a seguito della consultazione e dei commenti pubblici da parte del consiglio di amministrazione comunale.

Dopo la pubblicazione del progetto di piano di zonizzazione sui giornali locali, sulla Gazzetta ufficiale dello stato e sui siti web comunali inizia il periodo di ispezione formale che dura 6 settimane.

La fase di istituzione inizia con la valutazione che deve essere effettuata entro 12 settimane dopo la fine del periodo di consultazione pubblica. I pareri saranno elaborati e sottoposti di nuovo al monitoraggio dei dipartimenti comunali. Se i collegi sono d'accordo, il piano passa alla commissione consiliare che se presenta parere positivo ne consente l'attuazione.

Un individuo se ha presentato un parere contro l'adozione del piano può chiedere appello al Consiglio di Stato. L'appello al piano avviene dopo 6 settimane.

Se il piano è irrevocabile entra in vigore a titolo definitivo e finisce la fase professionale, se il piano è parzialmente irreversibile entrerà in vigore in parte. Se il ricorso viene accolto (totalmente o parzialmente) il piano non entra in vigore.

5. Processo di autorizzazione

Anche se in Oosterwold vi è data grande libertà nell'attuazione delle iniziative, l'acquisizione di alcune licenze e permessi non può essere evitata. L'autorizzazione ambientale è limitata per i lavori di costruzione, per l'impostazione e/o modifica del terreno (costruzione di strade e sentieri), per la creazione o modifica di un ingresso o uscita sulla strada pubblica.

Al fine di ottenere il permesso l'attivatore deve elaborare un disegno, consultarsi con il comune per la progettazione definitiva e richiedere la licenza.

6. Realizzazione

Il dialogo con il comune sulle norme e sulle procedure è completato e può iniziare la costruzione.

3.2.3. Comunicazione e marketing

Il modello di sviluppo urbano attuato ad Oosterwold essendo molto diverso dal tradizionale richiede una campagna pubblicitaria differente rispetto a quella solitamente effettuata per la promozione di nuovi piani urbani.

Gli enti istituzionali continuano ad organizzare incontri, workshop ed eventi per tenere informati i residenti sulla situazione attuale e, allo stesso tempo, continuano a promuovere la strategia attraverso campagne di marketing per cercare nuovi potenziali attivatori.

Al fine di pubblicizzare la strategia e supportare gli attivatori nella costruzione del nuovo nucleo urbano i comuni di Almere e Zeewolde hanno realizzato un sito web dedicato interamente ad Oosterwold,

<http://maakoosterwold.nl/>.

Nel sito sono descritte le linee generali della strategia di sviluppo ed è esplicitato l'iter procedurale necessario per l'attuazione di una iniziativa. Una sezione raccoglie alcuni articoli e materiali elaborati dai media e le pubblicazioni ufficiali prodotte dai comuni.



Figura 59 - Sito web Maak Oosterwold (fonte: <http://maakoosterwold.nl/>)

Il comune di Almere utilizza, anche, i social network per diffondere e tenere vivo l'interesse per Oosterwold. Gestisce, infatti, una pagina di facebook, *Maak Oosterwold - Landschap van Initiatieven*, aggiornandola con frequenza con foto, video e link che rimandano ad articoli online dedicati all'area.



Figura 60 - Pagina facebook Maak Oosterwold (fonte: www.facebook.com/oosterwold?fref=ts)

Anche la provincia di Flevoland nel suo unico media online, <http://www.omroepflevoland.nl/>, riporta notizie su Oosterwold.



Figura 61 - Sito web Omroepflevoland (fonte: www.omroepflevoland.nl/dossier/203/oosterwold)

3.3. Sintesi delle regole e delle modalità di attuazione di un progetto urbano ad Oosterwold

Sintetizzando le regole e le procedure di attuazione necessarie per la realizzazione ad Oosterwold di un progetto urbano si confronta il caso con la realtà italiana. Questo permetterà di capire se ad Oosterwold la pianificazione è semplice.

Come emerso dai capitoli precedenti la strategia di Oosterwold è considerata un caso estremo di pianificazione urbana in quanto la sua attuazione non prevede un piano attuativo che mostra come l'area si trasformerà nel futuro.

Nella pianificazione tradizionale italiana, come enuncia l'art.13 della legge urbanistica nazionale 1150/42, il piano urbanistico comunale è attuato a mezzo di piani attuativi quali i piani particolareggiati di esecuzione (piani di lottizzazione, piani per l'edilizia economica e popolare, piani per gli insediamenti produttivi, piani di recupero, programmi integrati di intervento) che devono regolare l'attività edificatoria nella zona interessata.

I piani particolareggiati di esecuzione devono definire: le reti stradali, i principali dati altimetrici, la planovolumetria delle costruzioni lungo le strade e le piazze, gli spazi destinati a demolizione o ricostruzione, la suddivisione degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia del piano, gli elenchi delle proprietà da espropriare o da vincolare, le profondità delle zone laterali a opere pubbliche e il piano finanziario.

La trasformazione del territorio in Oosterwold non avviene attraverso nessun piano urbanistico di iniziativa privata, pubblica o mista ma solo attraverso interventi diretti promossi dai cittadini. Non vi è una zonizzazione del territorio e non vi sono norme tecniche di attuazione che disciplinano le trasformazioni dell'area.

Ad Oosterwold lo sviluppo dell'area, come è stato descritto in precedenza, è disciplinato solamente da una decina di regole enunciate nel regolamento strutturale intercomunale:

1. le persone costruiscono Oosterwold
2. libera scelta del disegno dei lotti
3. lotto generico con configurazione libera e funzioni definite
4. lotto specifico con configurazione libera e funzioni definite
5. contribuire alla realizzazione del sistema infrastrutturale
6. libertà e restrizioni nella realizzazione degli edifici
7. mantenere il carattere verde di Oosterwold
8. i lotti devono essere autosufficienti
9. ogni sviluppo del lotto è finanziariamente autosufficiente
10. gli investimenti pubblici seguono quelli privati

che sintetizzano gli obiettivi della strategia di sviluppo senza assoggettare i lotti a specifiche trasformazioni urbane.

Le regole spiegano che l'attivatore nel disegno urbano del lotto, dopo aver scelto se sviluppare il lotto generico, quello agricolo, quello ad alta densità o quello del paesaggio, è obbligato a destinare un lato del lotto a strada mentre deve lasciare liberi da costruzione gli altri lati.

In Oosterwold gli enti pubblici non hanno prodotto norme di condotta imperative che obbligano o vietano determinati comportamenti nella realizzazione degli edifici.

In Italia le norme tecniche di attuazione dei piani urbanistici e i regolamenti comunali impongono, invece, determinati tipi di costruzione e l'osservanza di determinati caratteri architettonici. In particolare sono normate le caratteristiche tecnico-estetiche degli edifici, che disciplinano l'altezza minima e massima dei fabbricati, l'ampiezza e formazione dei cortili interni, l'aspetto dei fabbricati e il loro colore e decoro, quelle igienico-sanitarie, comprensive delle distanze tra fabbricati, e quelle di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.

L'unica modalità attuativa prevista per lo sviluppo dei lotti urbani in Oosterwold è l'intervento edilizio diretto.

In Italia è il Testo unico per l'edilizia DPR 380/2001 a disciplinare le procedure regolamentari per l'attuazione degli interventi edilizi diretti. Ad Oosterwold l'iter procedurale è molto simile a quello attuato in Italia. E' definito dalla municipalità e può essere sintetizzato in tre grandi fasi:

1. stipulazione dell'accordo preliminare tra attivatore e municipalità,
2. processo di pianificazione: presentazione del progetto urbano con acquisizione dei permessi ambientali, nel caso in cui il progetto non si adatti alla zonizzazione vigente,
3. realizzazione.

Se in Italia è l'ufficio *Sportello unico per l'edilizia* che si pronuncia in ordine all'intervento edilizio, ad Oosterwold è il direttore dell'area a curare i rapporti tra privato e amministrazione.

Così come avviene in Italia, che prima di poter iniziare i lavori bisogna ottenere il *permesso di costruire*, anche ad Oosterwold è necessario ottenere il permesso dal comune.

Se in Italia bisogna presentare per gli interventi di nuova costruzione la *dichiarazione di inizio attività*, ad Oosterwold nessuna denuncia deve essere comunicata all'amministrazione.

In Italia tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione sono soggetti alla *valutazione dell'impatto paesistico* e per quelli in ambito soggetto a vincolo occorre ottenere, anche, l'autorizzazione dell'Ente di tutela del vincolo. Anche ad Oosterwold i progetti devono ottenere la licenza ambientale.

L'articolo 16 del Testo unico per l'edilizia dichiara che il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un *contributo di costruzione* commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo particolari modalità. Ad Oosterwold il costo di costruzione è fisso indipendentemente dal tipo di intervento.

In Italia al termine dei lavori il proprietario dell'immobile deve

richiedere il *certificato di agibilità* che attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti installati. Ad Oosterwold questa certificazione non è richiesta.

3.4. La situazione attuale

Come si può notare dalla mappa rappresentativa delle proprietà dei lotti riportata in seguito, metà area, ossia 2.200 ettari, è di proprietà del comune di Almere e di quello di Zeewolde, di proprietà provinciale e di proprietà statale. Pochi sono i lotti di proprietà privata e pochi quelli che appartengono a società, associazioni e fondazioni.

La vendita dei lotti di proprietà statale è stata affidata al direttore dell'area, il quale può stabilirne autonomamente il prezzo. L'attuale direttore d'area ha fissato il valore di 15 euro per km² per tutti i lotti pubblici indipendentemente dalla loro dimensione e posizione. Per quanto riguarda, invece, l'acquisto di un lotto di proprietà privata l'acquirente negozia il prezzo direttamente con il proprietario.

Oosterwold sta prendendo forma.

I lotti scelti dai futuri abitanti, da cui partirà lo sviluppo dell'area, coprono una superficie complessiva di 8 ettari e sono situati lungo la rete stradale esistente e vicino alle foreste.

Attualmente i 14 progetti che sono stati approvati sono stati tutti elaborati da privati. Ci sono famiglie che vogliono costruire la propria abitazione o imprenditori che desiderano costruire la propria azienda agricola. In particolare, un progetto vedrà la costruzione di una casa e di un bed and breakfast e un altro vedrà la realizzazione di un edificio residenziale e di uno studio di registrazione musicale.

Due sono i progetti promossi da gruppi di futuri abitanti ancora in fase

di elaborazione: uno per la costruzione di nove villette a schiera e uno per la costruzione di 250 case su un territorio di 400/500 ettari.

Il progetto più recente in fase di elaborazione è *Mooi Oosterwold* proposto, nel maggio 2015, da un cittadino olandese, John van Diepen. Come si deduce dal sito internet dedicato al progetto, www.mooioosterwold.nl, l'attivatore è attualmente alla ricerca di collaboratori disposti a costruire circa 50 abitazioni in un parco di 17 ettari.

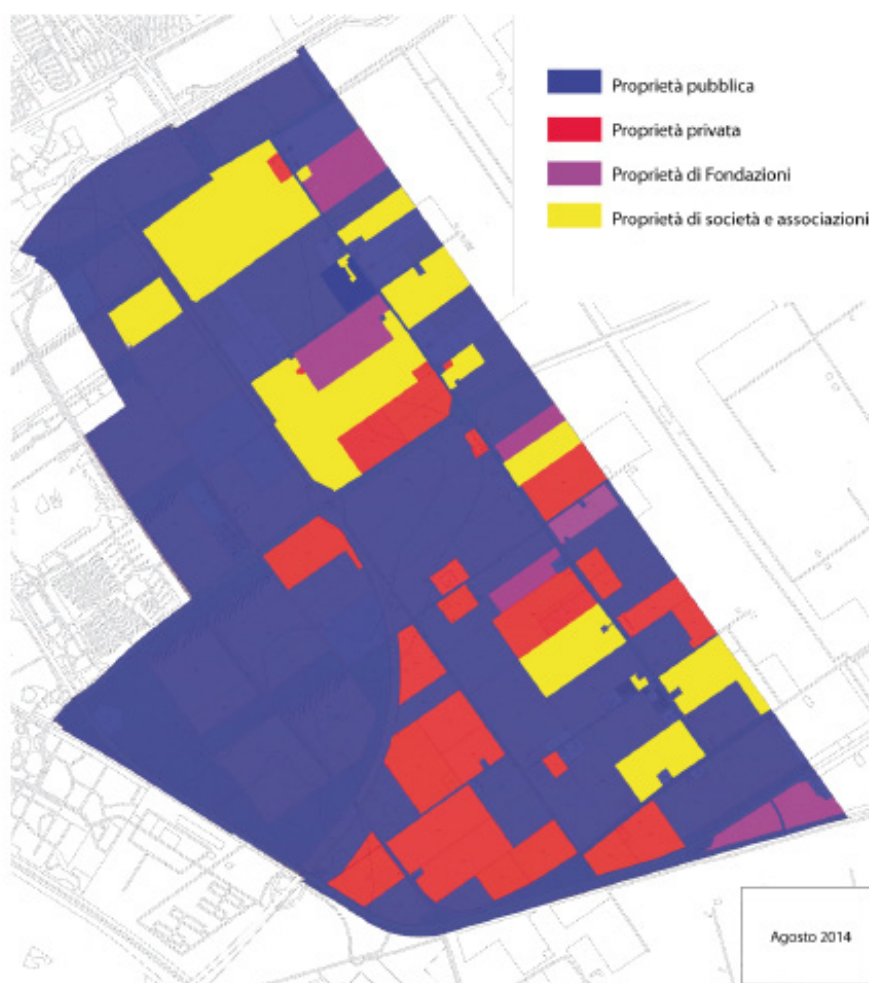


Figura 62: Proprietà dei lotti

3.5. Esperienze simili

Non esiste, oggi, al mondo nessuna area urbana pianificata attraverso le stesse modalità attuate ad Oosterwold.

Se il *self-building* si sta diffondendo soprattutto nei paesi del nord Europa, in Olanda alcuni tentativi di pianificazione organica si ritrovano in progetti urbani di piccola scala.

Alcuni recenti piani di riqualificazione urbana coinvolgono nel processo di pianificazione gli utenti finali che guidati da regole e da alcuni principi, come avviene ad Oosterwold, possono auto-costruirsi la propria abitazione e il proprio ambiente di vita.

Un esempio recente di pianificazione organica si può individuare nel piano di riqualificazione per un'area industriale dismessa nel quartiere Havenkwartier a Deventer (Paesi Bassi).

Il piano per la riqualificazione del quartiere di Havenkwartier è stato elaborato nel 2004.

Inizialmente il comune ha adottando il classico ruolo di sviluppatore urbano acquistando parte dei terreni e dei fabbricati industriali abbandonati. Ma negli anni successivi ha deciso di cambiare strategia di sviluppo, in quanto il piano non si adattava alle richieste di mercato, invitando gli investitori e gli utenti finali ad acquistare o affittare i lotti per la riqualificazione.

Per ogni lotto urbano è stata prodotta una scheda tecnica che riporta le regole di destinazione e le norme di costruzione alle quali gli utenti devono attenersi nella realizzazione.



Figura 63 - Piano di riqualificazione Havenkwartier (fonte: www.havenkwartierdeventer.com)



Figura 64 - Edifici di Havenkwartier costruiti dai cittadini (fonte: www.havenkwartierdeventer.com)

Lo studio MVRDV ha collaborato negli ultimi anni all'elaborazione del masterplan per la riqualificazione del Benjamin Franklin Village, un'ex caserma militare americana situata nella città di Mannheim in Germania.

Ha proposto una strategia per la riqualificazione di alcuni fabbricati esistenti con l'obiettivo di creare un quartiere abitativo diversificato in cui gli utenti, come ad Oosterwold, sono liberi di decidere come sviluppare il proprio lotto.

Il piano trasforma l'area in una zona residenziale immersa nel verde in cui l'utilizzo della automobile è vietato. Le aree destinate a parcheggio sono, infatti, situate ai bordi.

Lo studio, al fine di creare varietà abitativa, ha creato un catalogo di 18 tipologie abitative di superfici e volumi differenti che possono essere combinate tra loro. Gli utenti hanno la possibilità di scegliere i materiali di costruzione e tutti gli elementi accessori. Così come possono scegliere quale sarà il fronte stradale d'accesso e decidere come realizzare il verde antistante.



Figura 65 - Benjamin Franklin Village (fonte: www.konversion-mannheim.de/franklin-factory)

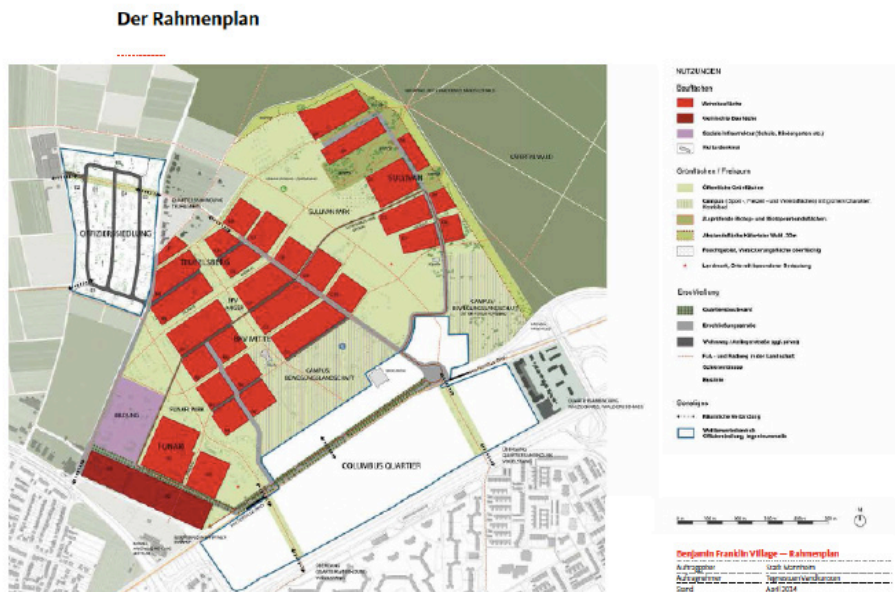


Figura 66 - Piano di riqualificazione Benjamin Franklin Village (fonte: www.konversion-mannheim.de/franklin-factory)



Figura 67 - Masterplan Sullivan Barracks (fonte: www.mvrdv.nl/projects/traumhaus-mannheim)

POSSIBLE KIT HOUSE TYPOLOGIES

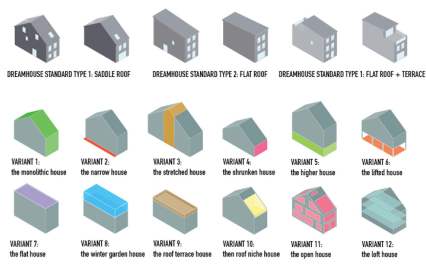


Figura 68 - Tipologie abitative possibili a Sullivan Barracks (fonte: www.mvrdv.nl/projects/traumhaus-mannheim)

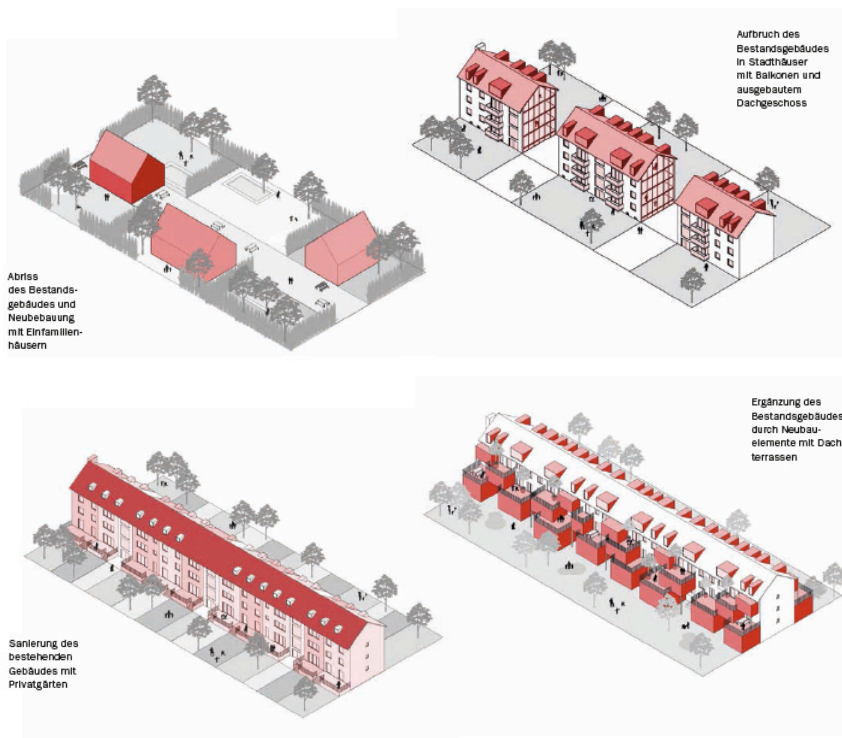


Figura 69 - Residenze a Franklin Mitte (fonte: franklin-mannheim.de/wohnen)

4. Conclusioni: tre punti e due domande

Il caso di Oosterwold è un caso intrigante e innovativo che offre molti spunti di dibattito e riflessione nel campo della pianificazione urbana ed è sicuramente un tentativo di semplificazione.

In quest'ultimo capitolo vorrei evidenziare in tre semplici punti le riflessioni che sono emerse durante il lavoro.

1) In primo luogo ci si chiede se è davvero così necessario e indispensabile pianificare il futuro assetto del territorio attraverso il tradizionale piano rigido che con un disegno definito a priori detta regole complesse e ben precise.

Lo sviluppo della città di Almere, attuato secondo la pianificazione tradizionale olandese rigida e prescrittiva, ha dimostrato che spesso i piani rigidi non sono stati sufficienti a governare la città in quanto sono stati spesso incapaci di affrontare le dinamiche della società e i suoi mutevoli aspetti. Molti quartieri sono risultati essere dei costrutti pianificatori che hanno dimostrato di essere molto vulnerabili e inflessibili: incarnavano un'idea, erano il prodotto di un sistema, un riflesso di un momento.

Il caso di Oosterwold è da considerare un chiaro esempio di pianificazione basata su semplici principi che dimostra che si può pianificare anche senza l'elaborazione di un tradizionale piano di zonizzazione.

In questo nuovo approccio la pianificazione non è più inscritta in una logica di carattere prescrittivo ma viene intesa come gestione di processi urbani di sviluppo in cui lo Stato non è più il leader ma lascia la responsabilità di costruire la città ai suoi futuri utenti.

Una città organica è una città che si sviluppa nel tempo in base alle esigenze e alle domande degli abitanti e che permette ai privati e agli enti pubblici di evitare investimenti preliminari alla realizzazione del progetto.

Attuando questo tipo di pianificazione non è possibile immaginare come la città si trasformerà nel futuro ma con molta probabilità sarà una città voluta e creata dai suoi stessi abitanti.

2) In secondo luogo ci si chiede qual è il ruolo dei principali attori del processo di pianificazione urbana: ente pubblico e utente finale.

Ad Oosterwold si assiste, a livello locale, ad un cambiamento rilevante del ruolo dell'ente pubblico. Mentre nella costruzione della città di Almere l'ente pubblico ha progettato nel dettaglio i quartieri e gli elementi urbani (infrastrutture, percorsi verdi), ad Oosterwold è semplicemente un facilitatore che lascia la costruzione della città agli utenti finali dell'area che abiteranno e dovranno vivere in quelle zone. E' importante sottolineare che, anche se è lasciato più spazio alla crescita bottom-up, la strategia riflette una chiara e forte politica nazionale.

Oosterwold dimostra che è visibile un chiaro spostamento verso una forma più flessibile e democratica di sviluppo ma il ruolo dell'ente pubblico a livello sovra-locale e nazionale è indispensabile.

Spesso i cittadini si lamentano dei quartieri e della città in generale in cui vivono. L'utente finale, ad Oosterwold è il vero protagonista nella costruzione della città: ha la libertà di costruire la propria abitazione senza importanti limitazioni, ma ha anche la responsabilità di autoprodursi energia e di collaborare per la costruzione delle infrastrutture e dei servizi.

3) In terzo luogo ci si domanda se le norme che regolano lo sviluppo di Oosterwold sono così semplici come a prima vista può sembrare e se la semplificazione è avvenuta anche per le procedure necessarie per l'attuazione di un progetto urbano e per i processi burocratici necessari per ottenere i permessi per costruire.

Una regola, innanzitutto, è semplice quando ha tre caratteristiche cumulative (Buitelaar et al., 2015):

1. è inequivocabile,
2. è generale: si riferisce a tipi generali di situazioni o azioni e si limita a vietare agli individui di produrre fastidi piuttosto che a imporre obblighi positivi,
3. è chiara, ossia, è scritta in un linguaggio semplice che non consente interpretazioni alternative. L'ambiguità è ridotta con la formulazione di frasi brevi, con l'utilizzo di parole di uso comune e tempi verbali presenti ed evitando l'uso di sinonimi per indicare la stessa cosa.

Il caso di Almere non è, sicuramente, un modello "ideale" dal punto di vista della semplificazione, ma indica una direzione interessante in cui procedere.

Le regole ad Oosterwold hanno 3 caratteristiche:

1. sono indubbiamente meno rispetto ai casi tradizionali,
2. sono generali: hanno validità per l'intera area urbana, non predeterminano una divisione del territorio in zone specifiche e hanno un unico scopo: evitare conflitti tra le iniziative invece di prescrivere un certo tipo di stato finale,
3. non introducono a livello locale specifiche misure normative complementari a quanto già disciplinato a livello nazionale (al contrario di quanto spesso accade nel campo della pianificazione territoriale).

Il sistema di regole è semplice, infatti, il basso numero di principi, solo 10, non permette che gli elementi del sistema interagiscono tra di loro. Si può, quindi, affermare che ad Oosterwold è avvenuta una semplificazione a livello normativo che comporta alcuni vantaggi.

Regole semplici riducono i cosiddetti "costi amministrativi" e hanno più probabilità di essere applicate rispetto alle regole complesse (Sutter, 1998).

Secondo Epstein (1995, pp. 30-31), le spese amministrative comprendono tutte le spese necessarie per far funzionare correttamente un certo sistema giuridico. Questi tipi di costi comprendono sia quelli che i soggetti pubblici devono sostenere per far rispettare le regole

giuridiche (ad esempio, i costi di monitoraggio, di controllo e di supervisione), e quelli che i privati devono sostenere per rispettare tali norme (ad esempio, i costi che devono realmente sostenere per dimostrare la loro conformità alle autorità pubbliche).

I costi amministrativi comprendono, inoltre, i costi causati da errori nel funzionamento del sistema giuridico.

Regole semplici possono, anche, essere comprese e di conseguenza applicate da persone non competenti in materia.

Se una grande semplificazione è stata effettuata nella redazione delle regole, questo non si può affermare per le procedure necessarie per l'attuazione di un progetto urbano e per i processi burocratici necessari per ottenere i permessi per costruire.

La procedura di attuazione di un progetto urbano è molto simile a quella tradizionale: il permesso di costruire e le licenze ambientali sono necessari al fine di poter costruire ed è obbligatorio pagare un costo di costruzione all'ente comunale. Rispetto alla situazione italiana, ad Oosterwold il costo di costruzione è fisso indipendentemente dal tipo di intervento e alcune certificazioni, come la dichiarazione di inizio attività e il certificato di agibilità, non sono richieste.

Due sono, invece, le domande conclusive:

*1) dove questo nuovo approccio di pianificazione si può applicare?
Solo in un territorio vergine o anche nella città consolidata?*

Senza dubbio in un territorio vergine la pianificazione basata su principi potrebbe essere applicata facilmente, in quanto il planner ha la libertà assoluta nella scelta dei principi generali che governano lo sviluppo urbano.

In una città consolidata, invece, la scelta dei principi sarebbe influenzata da alcune condizioni esistenti che limitano la libertà. Quasi sicuramente i principi aumenterebbero di numero e la semplificazione verrebbe

meno.

2) quanto l'attuazione di questo approccio dipende dalla cultura locale e quanto è esportabile?

Questo approccio di pianificazione pone al centro l'utente finale, il quale si mette in gioco per costruire il proprio lotto, collabora con i vicini per la realizzazione dei servizi, diventando a tutti gli effetti il costruttore della propria città, e non deve recare danni a terzi.

Per il successo di questa strategia gli attivatori devono essere intraprendenti.

Penso che il senso civico degli utenti sia un altro fattore determinante per l'attuazione di questo tipo di pianificazione. Penso, per esempio, alla collaborazione necessaria tra utenti per la costruzione di servizi urbani o per il mantenimento delle parti comuni.

Intraprendenza, collaborazione, fiducia e rispetto sono, perciò, alla base di questo tipo di pianificazione.

Se si pensa alle costruzioni abusive realizzate in Italia, nel 2013 ne sono state calcolate 26 mila nuove, o alle cause civili nazionali esistenti, 5.060.808 nel 2014, diventa difficile ipotizzare l'attuazione di questa pianificazione in Italia.

Molte sono le esperienze di self-building e di partecipazione attuate ormai da anni in paesi nordici come Belgio, Germania, Norvegia e Austria da cui possiamo imparare.

Allegati

1. Intervista a Jeroen Zuidgeest, Rotterdam, 15 settembre 2014

E' Project Manager e architetto presso lo studio MVRDV, dove è responsabile per lo sviluppo di molti progetti di architettura, e lavora presso l'istituto di ricerca The Why Factory con sede all'università di Delft.

Ha elaborato diverse visioni strategiche tra cui la visione per lo sviluppo della regione francese, *Paris Plus petit*, il piano *Almere 2.0*, la strategia *Oosterwold/Freeland* e *Go Nord* in Svezia. Tra le proposte di ricerca a cui ha collaborato si ricordano *The Vertical Village*, per lo sviluppo di villaggi urbani asiatici, e il progetto *NL-city*.

Si è occupato anche dell'implementazione di alcuni software di architettura come *The VillageMaker*, *The HouseMaker*, *The RegionMaker* e *The VolumeMaker*. Ha contribuito come scrittore e redattore all'elaborazione della pubblicazione *KM3 - Excursions on density*.

Ha insegnato presso il *Berlage Institute*, la scuola di architettura di Amsterdam, e presso il *Sandberg Institute*, il dipartimento di arte e design *Gerrit Rietveld Accademy* di Amsterdam.

La strategia progettuale applicata al caso di Oosterwold è una novità nella pianificazione olandese. Cosa ci dice a riguardo di questo cambio di approccio?

Sicuramente Oosterwold è una svolta nella pianificazione olandese.

Se si osservano i lavori prodotti dallo studio MVRDV ci si rende conto che esiste una lunga tradizione di "urbanistica liberale" mondiale e che, già, quindici o vent'anni fa si gettavano le basi dell'"urbanistica leggera". Nella pubblicazione FARMAX si ritrovano questi primi

tentativi di ridimensionamento della pianificazione.

Il secondo passo, che ha portato all'elaborazione di Oosterwold, è stato il progetto approvato dal governo olandese, denominato *NL-city*, che concepisce l'Olanda come una città e non come una nazione.

Nella pubblicazione *Km3*, prodotta dallo studio MVDRV, e nei siti internet inerenti il progetto *AnarCity* si trova la mappa che rappresenta, attraverso un diagramma, come la nazione si svilupperà in base a cinque strategie.

Con il progetto *NL-city* l'Olanda viene pianificata come se fosse una città metropolitana, come Singapore o New York. Si sono progettate, quindi, le autostrade, le industrie, le metropolitane, gli aeroporti e si è prevista una ripartizione del terreno in aree pianificate e aree non pianificate. Per le aree pianificate si è disposto di un piano nel quale sono stati stabiliti i parametri urbanistici (e.g. superficie occupata), mentre per quelle non pianificate lo spazio non è stato soggetto ad alcuna regolamentazione.

Questo progetto ha proposto suggerimenti e ipotesi utili per lo sviluppo della teoria *Freeland* che ha innestato, negli anni successivi, l'idea della strategia di Oosterwold presentata 2 anni fa alla Biennale di Architettura di Venezia dallo studio MVDRV.

Le origini della strategia di Oosterwold si possono, anche, ritrovare nel progetto *AnarCity*, promosso dal Berlage Institute e da The Why Factory, dove nel processo di pianificazione scompare completamente l'attore pubblico e l'iniziativa di costruzione viene lasciata alle persone, che, allo stesso tempo, organizzano la società in cui vivono.

Penso che questo approccio innovativo sia una risposta concreta a molti dibattiti emersi in ambito nordeuropeo, dove la pianificazione della città è iper-controllata. Al contrario, l'applicazione di tali proposte risulterebbe fuori luogo in Africa e in Sud America dove non c'è una pianificazione rigida e dove si privilegia, invece, la libertà individuale.

Cosa intende quando parla di elaborare un piano non pianificato?

Un buon esempio è, sicuramente, il progetto *NL-City*.

L'obiettivo del piano è quello di soddisfare tre bisogni dell'Olanda: (i) la creazione di un wind park, un parco a difesa della costa per incrementare lo spazio per il turismo, (ii) un parco da ricreare lungo i corsi d'acqua e (iii) la creazione di tre corridoi infrastrutturali uno verso l'Italia e la Francia, uno verso la Germania, la Svizzera e la Grecia e uno verso la Polonia, la Germania, la Scandinavia e la Russia.

In Oosterwold, nello sviluppo del lotto generico, l'attivatore può costruire, individualmente o collettivamente, ciò che vuole sulla superficie destinata ad edificazione. Può, infatti, costruire servizi, abitazioni o attività lavorative.

Per Oosterwold non vi è un piano rigido con un disegno finale di come l'area sarà trasformata nel futuro. In accordo con alcuni principi per lo sviluppo di *Freeland* il piano propone una strategia e lascia che il risultato finale sarà guidato dalle iniziative creative dei futuri cittadini. Penso sia sbagliato che un designer o un architetto costruisca una casa per un'altra persona, perché non può sapere esattamente cosa il cliente desidera.

E' fantastico vedere la creatività nelle iniziative che stanno pervenendo alla municipalità. Per esempio quindici pensionati che vivono in camper e che solo per 3/6 mesi risiedono in Olanda hanno acquistato dei lotti da destinare alla costruzione di un *camper park*.

Questo dimostra come diverse tipologie abitative stiano prendendo piede scavalcando le idee tradizionali di architetti e designer.

La forza di *Freeland* è proprio la capacità di offrire alle persone la possibilità di autoprodurre proposte simili che sono fuori dall'ordinario.

Quali sono le regole in Oosterwold e qual è il loro ruolo?

Innanzitutto penso sia importante chiarire la terminologia utilizzata nell'ambito della "*liberated urbanism*". Il termine regole è inadeguato in quanto implicherebbe un intento di regolazione. A Oosterwold sarebbe più opportuno parlare di principi che dovrebbero fungere da linee guida precise e rappresentative delle principali intenzioni del progetto.

I principi cardini di Oosterwold sono tre: (i) si può fare ciò che si vuole, a patto che gli utenti si organizzino in modo autonomo e sono responsabili di tutto lo sviluppo, (ii) mantenere la qualità del verde rurale e del paesaggio agricolo concentrando gli edifici al centro del lotto e (iii) i confini del lotto devono essere lasciati liberi per la costruzione delle vie di comunicazione pubbliche.

Gli abitanti devono organizzare autonomamente queste tre cose.

Questo è!

Per il resto si rimanda al senso comune, all'intelligenza e alla creatività delle iniziative individuali pubbliche e private. In questo senso per Oosterwold si può parlare di "*pianificazione coreografica*" data dall'insieme delle scelte individuali.

Spesso negli articoli di giornale vengono riportate come regole per lo sviluppo di Oosterwold le percentuali di destinazione d'uso del suolo che un attivatore deve rispettare nello sviluppo della propria iniziativa. Queste quantità si possono considerare regole essenziali per lo sviluppo della strategia?

No, i principi sono il principale motore della strategia, così come accade, in generale, per la strategia *Freeland*.

Solo per il caso di Oosterwold è stata fissata dalla municipalità la ripartizione delle funzioni d'uso del suolo. Come correttamente viene riportato, per ogni lotto generico sono state definite le percentuali di superficie da destinare all'agricoltura, alla rete stradale, alle funzioni, all'acqua, al verde.

Qual è il ruolo dell'istituzione pubblica? Ad Oosterwold è un facilitatore?

Insieme allo studio MVRDV è il co-sviluppatore della strategia. Ha il compito di guidare lo sviluppo e non ha un ruolo realmente attivo. Non si occupa della vendita dei lotti o della ricerca di potenziali clienti, ma si impegna nel miglioramento qualitativo dell'area.

Si, è considerato un mediatore che deve stimolare le iniziative tra i vari richiedenti.

Qual è la situazione attuale in Oosterwold? Sono stati presentati dei progetti di sviluppo?

La mappatura delle condizioni esistenti è molto importante. Attualmente questa terra è usata da agricoltori, non è una terra facilmente accessibile ed è poco allettante. Uno dei principi della strategia è proprio quello di combinare il terreno agricolo con le caratteristiche del paesaggio. L'obiettivo è implementarne la qualità al fine di renderla un'area accessibile e attrattiva trasformando il paesaggio monofunzionale in un ambiente piacevole con produzione agricola differenziata.

Recentemente sono stati presentati dei progetti per la realizzazione di strutture commerciali. Lo sviluppo complessivo dell'area è controllato dalla municipalità che deve dare l'approvazione prima dell'inizio dei lavori.

Qual è il ruolo degli architetti in questo approccio?

Gli architetti hanno il compito di elaborazione la visione e la strategia. Ancora prima dell'elaborazione della visione e dell'immagine del futuro dell'area, la potenzialità di questo approccio è studiare come produrre la visione e individuare gli strumenti organizzativi, come ad esempio *google image* and *trailer image*, presentati a Venezia, e software tipici del processo che mostrano le volontà della municipalità. Penso che "*liberated urbanism*" non significa meno lavoro. Il lavoro è lo stesso ma è organizzato in modo diverso.

L'autosufficienza è un tema importante in Oosterwold. Come gli utenti devono comportarsi nei confronti della produzione e gestione delle utenze e dei servizi urbani?

Il regolamento olandese prevede che la gestione dell'acqua, per ragioni di sicurezza, non spetti all'individuo, ma sia compito del governo locale

fornire una tubatura centrale unica alla quale i singoli utenti si possono allacciare.

Per il gas e per la produzione dell'elettricità l'attivatore può connettersi alla rete esistente oppure utilizzare modalità alternative.

Compito della municipalità è quello di occuparsi, anche, dei rifiuti. Ma se un utente vuole trattarli in modo autonomo può farlo e risparmierà, ovviamente, nel pagamento delle tasse.

I servizi urbani vengono forniti dalla municipalità nel momento in cui si manifesta la necessità da parte della comunità, altrimenti la fornitura e gestione spetta sempre agli utenti.

Anche la vendita di prodotti alimentari all'interno di Oosterwold segue logiche diverse rispetto alla pianificazione tradizionale di negozi alimentari e supermercati. Infatti, è, qui, possibile la coltivazione individuale di terreni agricoli e la successiva vendita diretta dei prodotti al pubblico. Questo nuovo approccio cambierebbe, quindi, totalmente il concetto di *entrepreneurship*, declinato su piccola scala, e rafforzerebbe il tessuto socio-culturale della comunità insediata creando un sistema economico autosufficiente.

La strategia Freeland e l'approccio urbanistico adottato per lo sviluppo di Oosterwold sono applicabili in altri contesti oppure Oosterwold è una zona speciale?

In Olanda ci sono, già, altre zone dove si predilige l'iniziativa individuale.

Penso che per altre zone olandesi o europee si possa elaborare una mappa rappresentativa delle condizioni esistenti e produrne un'altra che fissa quali siano gli elementi da modificare come la rete infrastrutturale, quella acquifera e le aree naturali e quali aree, invece, possono rimanere non pianificate.

Penso che il 25% dei terreni in Olanda potrebbe rimanere completamente aperto al "*do it yourself urbanism*".

Questo tipo di strategia può essere applicata nello sviluppo di aree urbane situate in un centro città dove il contesto è diverso?

A questo proposito parlo di due progetti, uno visionario e l'altro realistico.

Il primo è un progetto elaborato dallo studio MVRDV per la città di Leydn, in Olanda, che ha portato alla costruzione di un quartiere di 50 case. Il disegno ha definito solo la superficie edificabile e le strade e ha lasciato il resto alla volontà degli iniziatori.

Il secondo progetto, sviluppato tre anni fa e denominato progetto co-village, è basato su un modello interattivo tridimensionale e prevede una maggiore libertà individuale nella pianificazione. Gli utenti hanno potuto, infatti, scegliere in modo autonomo la posizione del lotto considerando elementi quali la luce solare e i metri cubi realizzabili e hanno definito gli elementi d'accesso come ascensori, scale o ponti. La municipalità ha avuto il compito di attribuire il valore di mercato a ciascun lotto.

Il progetto co-village ha gettato le basi per lo sviluppo dell'"urbanistica parametrica", dove la pianificazione urbana è completamente basata sulla definizione di parametri che definiscono le modalità di connessione con le infrastrutture, con la rete dell'acqua e altre *facilities*.

Il progetto co-village è estremamente interessante perché è un esempio pioniero di forte democratizzazione e ottimizzazione della pianificazione, in cui il designer non occupa più la posizione preminente e si riduce ogni contaminazione derivante dal suo gusto o dalla sua posizione personale. Quindi la mia risposta è sì, è sicuramente possibile pianificare in questo modo in una situazione urbana maggiormente densa fornendo una chiara strategia e chiari strumenti.

Un riferimento importante di come questo approccio potrebbe funzionare è la città Colon city ad Hong Kong, che si è sviluppata completamente tramite progetti individuali. Ritengo Colon city un chiaro esempio del cambiamento dalla *top-down planning* verso una pianificazione strategica orientativa.

Che momento sta attraverso la pianificazione urbana? Le nostre città hanno bisogno in futuro di un pianificatore?

La pianificazione è sempre più importante nel processo di sviluppo della città, ma penso che il modo in cui viene attuata debba essere modificato. La pianificazione di oggi è rigida e penso sia indicata soprattutto per la distribuzione delle industrie pesanti, nocive per l'ambiente e la salute dei cittadini. Per quanto riguarda il resto, è importante valutare con buon senso fino a che punto spingere la regola.

Invece di regolare qualsiasi elemento urbano penso che sia più importante che i progettisti dedichino molto più tempo alla pianificazione di alcuni elementi fondamentali come le infrastrutture e i musei lasciando più spazio alle iniziative degli abitanti. Un chiaro tentativo di rinnovamento è il progetto *NL-city*.

Nello sviluppo dell'urbanistica gioca un ruolo importante il passaggio dalla pianificazione di *zoning*, attuata attraverso *masterplan*, allo sviluppo di strumenti che danno una spiegazione dei processi urbani.

Lo studio getta le basi di un'urbanistica interattiva che coinvolge attivamente i futuri cittadini attraverso nuovi strumenti cooperativi, diversi dal tradizionale GIS.

Infatti, i nuovi strumenti di pianificazione online permetterebbero non solo agli abitanti di interagire e partecipare attivamente alla pianificazione della città, ma consentirebbero ai politici di instaurare un ponte di dialogo con gli abitanti della città su programmi o politiche da attuare.

Una domanda sulla tecnologia. Come gli abitanti futuri possono utilizzarla e quanto l'applicazione della strategia dipende da essa?

La tecnologia ha comportato un aggiornamento intelligente nella pianificazione della città. Tuttavia il suo utilizzo deve essere scevro da abusi, ma fondato sul buon senso. Le risorse tecnologiche consentono non solo di registrare "fisicamente" il progetto ma anche, attraverso il sistema GIS, di governare nel tempo la pianificazione dell'area.

Tra gli strumenti tecnologici coinvolti nella pianificazione si annoverano anche i moderni social media, come ad esempio *facebook*, che offrono una piattaforma di confronto e comunicazione tra gli attivatori in uno stadio precedente alla costruzione effettiva, e risparmiano dispendio di energie da parte delle municipalità, esonerata dall'arduo compito di promuovere canali comunicativi tra i diversi attori coinvolti. Su questi canali telematici gli attivatori possono trovare i futuri vicini e discutere o organizzare o negoziare le condizioni di collaborazione.

Questa strategia non è per le persone ricche o povere, è per tutti?

Sì, è un tentativo di pianificazione democratica che accoglie le esigenze di tutti.

Lo studio ha anche proposto il programma *Houermaker* che consente di progettare l'abitazione secondo i propri gusti, scegliendo la tipologia e i materiali, e stampare e inviare successivamente il progetto. *Housemaker* è uno strumento di pianificazione urbana che cerca di stimolare l'urbanistica rendendola più efficiente e fluida.

Attualmente, in Olanda o anche in altri paesi, ci sono progetti in cui è applicata la strategia *Freeland*?

Sì, la strategia di *Oosterwold*, dopo la sua approvazione, è stata pubblicata in riviste internazionali e molte sono state le interviste ad esperti che hanno aiutato a diffonderla.

Sono state individuate, così, aree simili nelle quali è potenzialmente possibile applicarla.

Per esempio nella città di *Mannheim* in Germania, lo studio ha adottato il medesimo approccio per la riqualificazione di un'area militare. E' una ex caserma americana della seconda guerra mondiale che verrà trasformata in un quartiere abitativo. Il progetto di riqualificazione è incentrato sui principi di qualità ed efficienza del distretto abitativo.

La riuscita dello sviluppo di Oosterwold è un rischio, potrebbe svilupparsi in parte oppure no. Lo studio ha considerato questa possibilità?

Si, penso che le persone scapperanno. Può essere un rischio certo. Ma la volontà è stata quella di sperimentare un approccio urbano differente proponendo uno scenario evolutivo per la pianificazione e penso sia interessante discuterne al fine di migliorarlo.

2. Intervista a Esther Geuting, Almere, 16 settembre 2014

Dal luglio 2014 è direttore dell'area di Oosterwold. E' direttore per lo sviluppo e la politica agraria presso la società di consulenza *Stec Groep* ad Arnhem. Specializzata nello sviluppo di progetti immobiliari ha lavorato per diverse società immobiliari olandesi collaborando con le istituzioni per l'individuazione di aree di sviluppo urbano.

Ha pubblicato, anche, numerosi articoli nei quali discute dell'edilizia residenziale e ristrutturazione di impresa, del mercato fondiario e di quello degli immobili.

Come, oggi, Oosterwold è considerato? Quanti progetti di sviluppo sono stati presentati e approvati?

Attualmente Oosterwold è una territorio agricolo.

Per ora sono stati presentati 14 progetti, il primo contratto di accordo preliminare è stato firmato il 23 giugno di quest'anno. Attualmente, Oosterwold, si può concepire come se fosse un piccolo negozio aperto di recente dopo una lunga discussione sull'utilizzo delle regole di pianificazione. In Oosterwold, le iniziative sono soggette in parte alla legge pubblica e in parte a quella privata.

Qual è la normativa di riferimento per Oosterwold?

In Olanda abbiamo poca legislazione pubblica. Il progetto per lo sviluppo dell'area di Oosterwold è probabilmente, nel mondo occidentale, l'unico privo di un masterplan che stabilisce come si trasformerà l'area. Lo ritengo un caso molto interessante e lo considero una sfida.

La procedura per l'attuazione di un progetto è differente rispetto alla tradizione e trova valore nella legge civica. Per esempio, abbiamo un contratto interno, che deve essere firmato prima dell'inizio della realizzazione del progetto, che in breve, in solo 46 pagine, spiega come l'iniziatore è completamente impegnato nella realizzazione del proprio progetto.

In questo senso ci sono 5 regole o poche più: poche ma essenziali. La strategia di sviluppo non vuole creare nuove regole nel campo della pianificazione e gli attivatori sono responsabili di tutti gli effetti esterni derivanti dalle iniziative intraprese.

Quali governi sono coinvolti nello sviluppo di Almere e, in particolare, in quello di Oosterwold? L'Olanda è famosa per la produzione di piani rigidi, ma nel caso di Almere l'approccio è diverso. Perché si è sentito il bisogno di un cambiamento nel modo di pianificare la città?

Oosterwold è pensato come un giardino sperimentale per discutere il ruolo della pianificazione delle città. E' organizzato come un progetto di collaborazione tra tre governi: quello nazionale, il comune della città di Almere e il comune di Zeewolde.

Come voi ben sapete, in Olanda, abbiamo una lunga tradizione di pianificazione urbana. Ma negli ultimi anni, le realtà territoriali nel governo dell'uso del suolo erano molto separate tra loro.

Il governo nazionale si accorda con il governo locale per la vendita dei lotti.

Il governo locale occupandosi della vendita dei lotti esercita maggiore influenza sul diritto di costruire, come una parte extra della pianificazione. Quindi quando in seguito vende la terra, allo stesso

tempo, dà al compratore molte più regole di quelle che sono possibili. Il risultato di questa strategia porterebbe tutti i comuni a comprare la terra di proprietà statale e a venderla di nuovo assoggettandola ad ulteriori regole.

La crisi economica iniziata nel 2008, in Olanda, è stata seguita da un'importante transizione demografica che non ha portato il bisogno di costruire altre case, altri uffici come veniva progettato 10 anni prima.

Le municipalità si sono ritrovate proprietarie di una grande quantità di terra ed erano pronte a venderla, ma non c'erano così tanti compratori. E' nata, perciò, l'idea di provare a seguire una strada diversa nel modo di pianificare la città. Penso sia interessante che gli urbanisti capaci provino a cambiare strada. Dal punto di vista teorico, sono anch'io una pianificatrice, ho scritto un libro pubblicato nel 2011 in cui discuto delle regole della pianificazione.

In Olanda non si è mai discusso delle regole nella pianificazione, in quanto le regole e la strada erano ben definite. Ma siccome i rischi sono aumentati, ho pensato che valeva la pena mettere in discussione il tradizionale approccio di governo dell'uso del suolo.

Oosterwold è l'esempio pioniere, in Olanda, un ottimo giardino sperimentale di 4300 ettari in cui questo nuovo approccio è stato messo in pratica.

Come la normativa, nel caso di Oosterwold, si occupa delle esternalità negative? La municipalità redige un elenco di cosa è concesso realizzare e di cosa no?

Gli attivatori hanno responsabilità riguardo sia le esternalità positive che quelle negative.

Per esempio, se si vuole costruire un appartamento, è certamente possibile costruirlo ma, in Oosterwold, la regola più importante dichiara che all'interno del piano in ogni porzione di terra devono essere realizzate determinate destinazioni di uso del suolo in base a determinate percentuali.

Quindi ogni lotto deve avere le stesse percentuali di superficie costruita, di verde agricolo, di verde, di strade e di acqua. Spetta, poi, all'attivatore stesso scegliere come costruire.

Un'altra regola importante è che l'attivatore deve provvedere autonomamente alla realizzazione della strada e del verde e si deve occupare della gestione dell'acqua e dell'elettricità.

Ritornando all'esempio della costruzione di un condominio, l'ombra creata dall'edificio deve ricadere all'interno del lotto in cui è situato. Oppure se si vuole avere un campo di polli, secondo la legge olandese, bisogna disporre di un buffer di influenza di 150m di distanza tra gli edifici e il lotto successivo al fine di evitare la dispersione degli odori, in modo che l'odore resta sul proprio lotto e non ricade in quello vicino. Attualmente, in Oosterwold, c'è proprio un progetto che prevede la realizzazione di una fattoria per l'allevamento di polli e per il rispetto della normativa nazionale i compratori hanno dovuto acquistare 20 ettari di terra nonostante l'edificio copra solo un ettaro della superficie.

Le regole del gioco di Oosterwold sono state enunciate e dove è possibile trovarle?

Durante la conferenza annuale AESOP, tenuta quest'anno ad Utrecht nel mese di luglio, ho presentato il caso di Oosterwold. Nella presentazione ho riassunto l'essenza della strategia di sviluppo ed elencato le regole del gioco e la procedura per l'attuazione di un'iniziativa.

Gli attivatori sono responsabili di queste regole. Possono realizzare quello che vogliono seguendo i principi e tali regole. Tutto è, così, molto semplice e chiaro.

Che cosa significa "Right to build" nella pianificazione olandese?

E' molto simile al principio americano di trasferimento del diritto di sviluppo "TDR".

In Europa non abbiamo questa tradizione, ma negli USA, in conformità al diritto di proprietà, il diritto alla costruzione è automatico perché

derivante dal diritto stesso di proprietà della terra.

In Olanda, diciamo che il proprietario della terra ha pieno esercizio dei diritti legati alla terra posseduta, la piena proprietà.

All'interno di Oosterwold, l'uso del suolo delle proprietà afferma che chi possiede una terra, all'interno di questa area, automaticamente ha una piccola porzione di terra da utilizzare per lo sviluppo dei *development rights*.

Se si vuole, ad esempio, commercializzare una terra situata all'esterno di Oosterwold con una interna, in questa transizione automaticamente il proprietario conserva la piccola percentuale di destinazione d'uso residenziale da costruire.

Questo principio può essere usato come un modello finanziario per investire, ad esempio, nello sviluppo di un quartiere.

Il principio è simile a quello che c'è in Italia ed è simile anche a quello americano. L'unica differenza è che per Oosterwold non esiste un disegno definitivo.

Quando un attivatore propone un progetto è libero di costruire quello che vuole oppure prima deve presentarlo e discuterlo con la municipalità? La municipalità può rifiutare la proposta oppure decidere che il progetto deve essere realizzato in modo diverso?

Io, come direttore dell'area, controllo solamente che il progetto sia conforme alla normativa vigente. Ad esempio, se un attivatore vuole costruire una casa o una fattoria devo controllare se in Oosterwold si può realizzare e se la località scelta è ottimale. Se è conforme, successivamente, l'attivatore realizza e presenta il piano di sviluppo occupandosi autonomamente delle ricerche preliminari, come quelle archeologiche, che tradizionalmente vengono effettuate dal governo locale.

Almere e il territorio di Oosterwold potrebbe essere un sito archeologico interessante, in quanto è il risultato della bonifica di un territorio un tempo occupato dal mare. In principio, due milioni di anni fa, era solo

un'estensione di terra arida attraversata da un fiume che ha solcato il terreno con i suoi meandri.

In Olanda, questa privatizzazione del lavoro di ricerca e dei costi necessari alla buona realizzazione del progetto è una novità e comporta, inoltre, la consapevolezza da parte dell'attivatore degli effetti esterni dell'iniziativa di costruzione.

Per esempio, sul piano dei costi, se il governo locale si occupa della stesura di un programma o di una valutazione precedente necessari ad un'iniziativa privata, gli attivatori devono assumersi il carico dei costi con la conseguenza di tempi abbastanza lunghi per l'organizzazione degli aspetti finanziari.

Di solito, in Olanda, il governo locale pagava in anticipo e vendeva la terra già pronta per accogliere il progetto di costruzione.

Per quanto riguarda la vendita dei lotti, c'è un ordine prioritario di vendita? Tutte le aree si possono acquistare oppure no?

L'attivatore è libero di acquistare qualsiasi lotto disponibile alla vendita. Nella carta che mostra le diverse proprietà dei lotti di Oosterwold, tutte le aree rosa sono di proprietà del governo nazionale, la città di Almere è proprietaria solo delle aree azzurre e l'area grigia è di proprietà dello stato ma è gestita e organizzata dalla cooperazione forestale. Il governo nazionale mi ha comunicato, tramite un mandato, di stabilire il prezzo di vendita dei lotti di proprietà pubblica e di venderli.

In totale, in Oosterwold, la proprietà della terra ammonta a 4300 ettari. La metà, 2200 ettari, appartiene al governo nazionale e 1200 ettari appartengono a contadini e a società e associazioni di sviluppo immobiliare.

Cosa facciamo concretamente? Per esempio questa area viola, che è di una delle più grandi società di sviluppo olandese, è stata acquistata forse 10/15 anni fa ad un prezzo molto più alto rispetto a quello attuale. Ciò è dovuto al fatto che Almere avrebbe dovuto continuare a svilupparsi in questa area e fu acquistata per una ragione puramente speculativa.

L'idea iniziale era che sarebbe diventata una nuova parte di Almere e ad un certo punto sarebbe stata venduta al governo.

Ora con l'attuale piano di uso del suolo il diritto di costruire in questo lotto è solo l'8%, in tal modo il valore di quest'area è diminuito.

Qualche volta ho venduto i lotti a 16 euro per km², che è un valore molto basso in Olanda, ma considerato che gli attivatori devono fare tutto da soli ho raggiunto anche i 15 euro per km².

I compratori, a volte, hanno acquistato la terra per 18 euro per km² ma hanno avuto parecchi problemi durante il periodo di crisi degli ultimi 5 anni.

Ogni lotto privato è possibile comprarlo negoziando il prezzo direttamente con il proprietario.

Se il proprietario non ha diminuito sufficientemente il prezzo di vendita del proprio lotto, in questo momento, non riuscirà a portare a termine la vendita.

I primi attivatori hanno scelto di costruire nelle aree situate vicino alla foresta, in quanto essa viene considerata un'attrattiva e sono aree esposte al sole.

Cerco di vendere tutte le parti allo stesso prezzo. Posso dire, perciò, che c'è una sorta di prezzo statale, 15 euro per km².

Dopo questi 15 euro l'attivatore deve pagare un costo per il processo di pianificazione che è ancora di 15 euro, in totale spenderà 30 euro.

Il prezzo, che ho fissato, in futuro potrebbe cambiare a seconda delle condizioni di mercato.

Quando un attivatore compra un lotto deve sottoscrivere una convenzione con la municipalità?

Si, dopo l'acquisto di un lotto l'attivatore deve presentare il progetto di sviluppo e firmare una sorta di contratto con la municipalità. In questo momento mi sono pervenute sia iniziative di piccola che di grossa portata. Tra queste 42 iniziative pervenute c'è una grande varietà di progetti. L'iter di attuazione di un progetto è lo stesso indipendentemente

dalle sue dimensioni: si fissano le regole, si firma un contratto in cui si conclude un accordo preliminare che sottoscrive tutte le regole del piano di uso del suolo.

E' possibile che un attivatore compra il lotto, firma il contratto, costruisce e poi vende? Attualmente le iniziative pervenute sono maggiormente promosse da individui oppure da società di sviluppo immobiliare?

Si, è possibile vendere dopo aver realizzato il progetto. Le iniziative che per ora sono arrivate sono per il 90% elaborate da cittadini.

I servizi vengono realizzati dai futuri abitanti, la municipalità non si preoccupa di questo tema?

Si, i futuri abitanti devono organizzare in modo autonomo anche i servizi. Il tema dell'autonomia, in Oosterwold, è molto interessante.

Se si tratta di un'esigenza privata del lotto i costi spettano al proprietario. Nel caso in cui, invece, il servizio interessi una parte generalizzata degli abitanti di Oosterwold, come la costruzione di dighe per evitare un'inondazione, si prevede un intervento del comune.

Questo tipo di interventi sarà molto costoso per lo Stato ma tuttavia non abbiamo intenzione di somministrare queste spese ai cittadini.

Il costo di 15 euro pagato dagli attivatori viene depositato in un conto corrente e con questi soldi la municipalità provvederà a tutti i bisogni che interessano la collettività. Sono, però, esclusi gli interventi specifici su ciascun lotto.

La grande differenza con la normale pianificazione è che nei piani tradizionali in Olanda, il governo locale investe nelle infrastrutture, nel settore scolastico e nei negozi prima di costruire, provvedendo ai servizi con anticipo. Metaforicamente è come quando si prende l'autobus e si acquista il biglietto prima di utilizzare il servizio di trasporto: prima si va in deficit e poi si hanno dei ritorni in termini economici. Nel caso di Oosterwold, il comune si fa carico dei costi dei servizi in anticipo solo

se c'è la disponibilità finanziaria sul conto e se effettivamente il servizio sia di pubblica utilità.

Ora non abbiamo molti soldi perché le iniziative pervenute sono poche, ma dall'altra parte non è necessario investire.

Se Oosterwold, sarà un grande successo, disporremo di molti soldi e potremo intervenire in modo efficiente. Se, invece, Oosterwold non continuerà a crescere, i soldi depositati sul conto verranno restituiti.

Qual è la vera forza di Oosterwold?

Ritengo Oosterwold un giardino sperimentale adatto a raccogliere elementi utili e necessari per gli altri piani di uso del suolo. Il nostro scopo è quello di cercare di fornire dei *case studies* che possano diminuire il costo della pianificazione e agevolare le iniziative private. In Olanda siamo, anche, meno dogmatici nel modo di pianificazione. Sotto questo punto di vista considero Oosterwold un caso molto interessante.

Attualmente penso che sia l'unico luogo dove le regole della pianificazione vengono discusse e negoziate.

Riferimenti bibliografici

Libri e articoli in riviste

Albrechts, L. (2012), “Reframing Strategic Spatial Planning by using a coproduction perspective”, *Planning Theory*, n.12, pp. 46-63

Albrechts, L. Balducci, A. (2013), “Practicing Strategic Spatial Planning: In search for a critical features to explain the strategic character of plans”, *The Planning Review*, n. 194, pp. 16-27.

Alexander, E.R., Mazza, L., Moroni, S. (2012), “Planning without plans? Nomocracy or teleocracy for social-spatial ordering”, *Progress in Planning*, n. 77, pp. 37-87

Andersson, E., Moroni, S. (2014), “Cities and Private Planning. Property Rights, Entrepreneurship and Transaction Costs”, Edward Elgar, Cheltenham UK

Boeijenga, J., Mensink, J. (2008), “Vinex Atlas”, Uitgeverij 010 Publishers, Rotterdam

Buitelaar, E., Moroni, S., Sorel, N., Cozzolino, S., “Simple planning rules for complex urban problems. What can we learn from the case of Oosterwold (Almere, the Netherlands)”, paper presentato al convegno “Changing cities”, Grecia, giugno 2015

Constandse, A.K. (1989), “Almere: a new town in development: problems and perspectives”, *Journal of Housing and the Built Environmental*, vol. 4, n. 3, pp. 235-255

Epstein, R.A. (1998), "The promise and pitfalls of Simple Rules", *Constitutional Political Economy*, n.9, pp. 151-161

Faludi, A., Van der Valk, A. (1994), "Rule and order: Dutch Planning Doctrine in the Twentieth Century", Dordrecht: Kluwer Academic Publisher

Feddes, F., Cramer, J., Vertalingen, WTS, et al (2008), "The Almere principles; for an ecologically, socially and economically sustainable future of Almere 2030.", Thoth Publishers, Bussum

Jansma, J.E., Visser A.J. (2011), "Agromere: Integrating urban agriculture in the development of the city of Almere", *Urban Agriculture magazine*, n. 2

Maas, W. (2014), "Rules for Freedom – Winy Maas interviewed by Brendan Cormier and Arjen Ooserman", *Volume*, n. 38

Mazza, L. (2013), "If Strategic "Planning Is Everything, Maybe It's Nothing", *The Planning Review*, n. 49, pp. 40-42

Mooij, H. (2007), "Almere town centre, Netherlands", *Architecture Today*, n.181, pagina 74

Moroni, S. (2007), "Planning, liberty and the rule of law", *Planning Theory*, vol.2, n.77, pp. 146-163.

Moroni, S. (2010), "Rethinking the Theory and Practice of Land-Use Regulation. Towards Nomocracy", *Planning Theory*, vol. 9 (2), pp.137-155

Moroni, S. (2011), “Land-use Regulation for the Creative City”, in D.E. Andersson, C. Mellander, A. Andersson (eds.), *Handbook of Creative cities*, Edward Elgar, Aldershot, pp. 343-364

Moroni, S. (2012), “Why Nomocracy: Structural ignorance, Radical Pluralism and the Role of relational Rules”, *Progress in Planning*, vol. 2, n.77, pp.46-59
Landscape Architecture and Regional Planning at the University of Massachusetts, Amherst

MVRDV (1998), *FARMAX: Excursions on Density*, 010 Publishers, Rotterdam

MVRDV (2005), *KM3: Excursions on capacity*, Actar, Barcelona

Newman, M. (2010), “Almere New City: Sustainable City, Ideal City? An urban Morphological Analysis of the Newest Dutch City, Sustain”, *A journal of Environmental and Sustainability Issues*, Issue 21, Kentucky Institute for the Environment and Sustainable Development

Oliva, F. (2012), “Semplificare la pianificazione, cambiare il piano”, *Urbanistica*, n 149, pp. 89-99

Provoost, M. (2000), “*Dutchtown : a city centre design by OMA/Rem Koolhaas*”, NAI Publishers, Rotterdam

Zhou, J., Commandeur, S.E. (2009), “Urban Culture in New Town Almere”, The 4th International Conference of the International Forum on Urbanism (IFoU) Amsterdam/Delft The New Urban Question – Urbanism beyond Neo-Liberalism

Webb, B. (2010), “Almere – New Town Center”, Department of Landscape Architecture and Regional Planning at the University of

Massachusetts, Amherst

Testi online

Ciuffi V. (2009), *La città di Almere e MVRDV*, online magazine, Abitare.it, (<http://www.abitare.it/it/architecture/vision-2030>)

Duivesteijn Councillor, Environmental Planning, Municipality of Almere, interview: “*Self build housing: A huge untapped potential*”, (http://www.local.gov.uk/c/document_library/get_file?uuid=6c99ebf3-a377-4b87-bcdf-67476e36aa13&groupId=10180)

Planum, City Centre Development by O.M.A. (2005), *Cultural Identities: Almere (The Netherlands), Development of new city centre (1999 - 2007)*, online magazine, (<http://www.planum.net/cultural-identities-almere-the-netherlands>)

Selfbuilding case studies, *Almere*, Holland (<http://www.selfbuildportal.org.uk/homeruskwartier-district-almere>)

Team Almere – Oosterwold (2013), *Organize without organizing! “Develop a strategy and a showcase project to show how unorganized citymaking works”*, (http://creatingtomorrow.com/wp-content/uploads/2013/04/Def-report_Almere-Oosterwold.pdf)

Vinnitskaya I. (2012), “*D.I.Y Urbanism: Almere Oosterworld / MVRDV*”, ArchDaily (<http://www.archdaily.com/?p=227503>)

Winy Mass, The Shape of law, interview: “*Rules for Freedom*”, (<http://cargocollective.com/brendancormier/Interview-Winy-Maas>)

Piani urbanistici e pubblicazioni ufficiali

Comune di Almere (2009), *Structural Vision, Almere 2.0*, Environmental Planning, Almere

Comune di Almere e di Zeewolde (2013), *Intergemeentelijke Structuurvisie Oosterwold*

Comune di Almere e di Zeewolde (2013), *Maak Oosterwold. Landschap van Initiatieven*

D.L. 133/2014 (decreto Sblocca Italia)

D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia Edilizia)

IkbouwmijnhuisinAlmere Meerjarenprogramma 2006-2009, 2010-2014

Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders (1984), *Structuurplan Almere, Lelystad*

MVRDV, RRAAM, IAK Almere 2.0, (2012), *Almere Oosterwold. Land-Goed voor Initiatieven*

Siti web consultati

Comune di Almere (<http://english.almere.nl/>)

Benjamin Franklin Village (www.konversion-mannheim.de)

Havenkwartier (www.havenkwartierdeventer.com)

MVRDV (www.mrvd.nl)

IkbouwmijnhuisinAlmere (www.ikbouwmijnhuisinalmere.nl)

Sito comunale di Oosterwold (maakoosterwold.nl)

Quartieri Almere:

- Almere Hout (<http://hout.almere.nl/>)
- Almere Nobelhorst (www.nobelhorst.nl)
- Almere Overgooi (www.almere-overgooi.nl)
- Almere Poort (<http://poort.almere.nl/>)

The Why Factory (<http://thewhyfactory.com/>)

Ringraziamenti

Ringrazio di cuore il relatore, professor Moroni, per avermi seguita con attenzione e impegno mettendomi a disposizione tempo, informazioni e competenze.

Ringrazio il correlatore, architetto Chiara Quinzii, per l'aiuto e i preziosi consigli fornitomi.

Ringrazio Jeroen Zuidgeest, project manager presso lo studio di architettura MVRDV, ed Esther Geuting, direttore dell'area di Oosterwold, per la gentilezza e la disponibilità dimostratami durante le interviste.

Ringrazio il personale dell'ufficio comunale di Edilizia Privata ed Urbanistica del Comune di Varedo per tutto quanto ha fatto per me durante il periodo di tirocinio facendomi sentire una di loro.

Ringrazio i miei genitori per la pazienza e per non avere mai preteso, anche quando avrebbero potuto e voluto.

Ringrazio mia sorella e mio fratello per avermi sempre sostenuto.

Ringrazio le amiche Anna, Mahè e Serena che, anche se non sono riuscita a convincere a rimanere a studiare a Milano, mi hanno sempre incoraggiata. Sono sicura, però, che con voi come compagne di corso sarebbe stata tutta un'altra storia.

Ringrazio tutti gli amici/amiche che mi hanno seguito, da vicino e da lontano, durante l'intero corso di studi.