

REGENERATION VERSUS DEMOLITION. Strategies, actions and local practices on Yongqing Fang Site

Original

REGENERATION VERSUS DEMOLITION. Strategies, actions and local practices on Yongqing Fang Site / Bruno, Edoardo; Carota, Francesco. - In: AGATHÓN. - ISSN 2532-683X. - ELETTRONICO. - 09:(2021), pp. 146-157. [10.19229/2464-9309/9142021]

Availability:

This version is available at: 11583/2982335 since: 2023-09-20T09:55:27Z

Publisher:

Palermo university press

Published

DOI:10.19229/2464-9309/9142021

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)

RIGENERAZIONE CONTRO DEMOLIZIONE Strategie, comportamenti e attivazione locale nel sito di Yongqing Fang

REGENERATION VERSUS DEMOLITION Strategies, actions and local practices on Yongqing Fang Site

Edoardo Bruno, Francesco Carota

ABSTRACT

La rapida crescita economica e urbana della Cina ha modificato radicalmente l'immaginario metropolitano, promuovendo nuove forme di insediamento così come la demolizione di grandi superfici per lasciare spazio a nuovi interventi immobiliari. Nel mutevole contesto fisico, nonché normativo, delle città della Cina contemporanea, lo sviluppo di alcuni progetti pilota diventa l'occasione per sperimentare pratiche innovative di rigenerazione dei tessuti urbani esistenti. L'analisi del caso studio del progetto di Yongqing Fang, localizzato nel centro storico della megalopoli di Guangzhou, dimostra la necessità di riconfigurare la pratica del progetto di rigenerazione all'interno della costruzione di un processo costruttivo negoziato tra pubblico e privato, per favorire la domanda verso i Beni storici della città. Inoltre, il caso studio permette di implementare un modello di analisi del recupero dei Beni culturali all'interno di una prospettiva olistica e processuale, dove il progetto assume il carattere di strumento negoziale e di trasformazione selettiva dello spazio, di promozione urbana e di inclusione sociale.

The quick economic and urban growth of China has deeply changed its urban image, promoting both new types of settlement and the demolition of large surfaces to make room for new real estate interventions. In the variable physical and regulatory context of the cities of contemporary China, the development of some pilot projects becomes an opportunity to experiment with innovative regeneration practices of existing urban fabrics. The analysis of the Yongqing Fang case study, located in the old town of the megacity Guangzhou, shows the need to change the practice of the regeneration project within a detailed and negotiated co-operation between public and private, to favour the demand towards the historical Assets of the city. Moreover, the case study allows to implement an analysis model to recover cultural heritage within a holistic and procedural perspective, where the project becomes a tool for negotiation, selective space transformation, urban renovation and social inclusion.

KEYWORDS

urbanizzazione in Cina, rigenerazione urbana, patrimonio culturale, sviluppo immobiliare, multiattorialità

Chinese urbanisation, urban regeneration, cultural heritage, property development, multiple players

Edoardo Bruno, Architect and PhD, is a Researcher at the Department of Architecture and Design (DAD) at Politecnico di Torino (Italy). Since 2015, he has been studying architecture and urban phenomena of contemporary China within the projects of the South China-Torino Collaboration Lab, joint Research Center with South China University of Technology. He was the Executive Curator of the 2019 Shenzhen Biennale titled Eyes of the City. Mob. +39 342/85.48.153 | E-mail: edoardo.bruno@polito.it

Francesco Carota, Architect and PhD, is a Research Fellow at the Interuniversity Department of Regional and Urban Studies and Planning (DIST) and a Member of the China Room Research Group, Politecnico di Torino (Italy). He was co-curator of the catalogue of the China Goes Urban – The City to Come exhibition for Skira Editore. Mob. +39 373/76.15.594 | E-mail: francesco.carota@polito.it

L'espansione del settore immobiliare, insieme a nuovo orientamento governativo aperto allo svilupparsi di un'economia di mercato, ha generato, a partire dagli anni Ottanta del XX secolo, un radicale mutamento dei processi, delle intenzioni e delle modalità attraverso cui sono stati affrontati nelle principali città cinesi i processi di trasformazione e sviluppo urbano. In questo contesto le Istituzioni pubbliche dei Governi locali hanno iniziato a collaborare a stretto contatto con emergenti gruppi immobiliari, dando vita a un sistema di accumulazione del capitale attorno a progetti selezionati, definito da alcuni autori come una vera e propria 'growth coalition' (Shen and Wu, 2012). In tal senso, le logiche, attraverso le quali sono avvenuti i principali processi di rigenerazione urbana nella Cina contemporanea sono state spesso orientate al mero profitto economico su breve termine. La ricerca di spazi per nuovi investimenti residenziali e commerciali, accompagnata dalla crescente domanda correlata a un aumento esponenziale della popolazione urbana, ha spesso comportato una completa distruzione di interi quartieri nei principali centri storici (He and Wu, 2009). Solo in anni molto recenti, pratiche di completa demolizione e sostituzione del tessuto storico, dagli alti costi sociali e ambientali, sono state al centro di un crescente malcontento da parte dell'opinione pubblica e oggetto di forti critiche da parte della classe intellettuale cinese, stimolando diverse Istituzioni governative a livello provinciale e municipale a mettere in campo Programmi di tutela del Patrimonio storico e urbano (Chen, 2011).

La letteratura di settore ha però dimostrato come all'interno dei principali quadri legislativi, le Municipalità cinesi non siano ancora riuscite a implementare strumenti capaci di definire in maniera univoca percorsi di valorizzazione del tessuto urbano inteso come contesto di salvaguardia (Shin, 2010). Inoltre, nel fare principalmente riferimento a liste di tutela storico-ambientale dei singoli manufatti, le Municipalità locali difficilmente sono riuscite a stimolare i principali attori di mercato a intraprendere processi di rigenerazione dei centri storici in un'ottica di recupero, conservazione e valorizzazione del tessuto urbano (Zhu, 2012a).

Solo recentemente, nonostante le contingenze normative, le Amministrazioni hanno avviato una revisione degli strumenti attuativi attraverso la promozione e costituzione di progetti pilota. Tra questi, il caso della rigenerazione urbana del quartiere di Yongqing Fang nel Distretto di Liwan a Guangzhou – principale oggetto di questo contributo – offre la possibilità di indagare le motivazioni, i comportamenti e le strategie dei diversi attori coinvolti all'interno del processo di rigenerazione, riconosciuto come sperimentale perché capace di stabilire un dialogo con la preesistenza. Principalmente finanziato e gestito da China Vanke, uno dei maggiori promotori immobiliari su scala nazionale, il progetto di Yongqing Fang ha definito un modello entro cui collaborazione istituzionale, disegno urbano, rigenerazione socio-spaziale del tessuto esistente e valorizzazione culturale potessero diventare catalizzatori di un nuovo modo di percepire la memoria collettiva del patrimonio urbano, non più come vincolo al

processo di modernizzazione ma come opportunità da sfruttare e valorizzare all'interno delle contingenti logiche di mercato.

A partire dallo studio dell'interazione tra gli attori coinvolti nel processo di rigenerazione di Yongqing Fang, questo contributo intende indagare quali siano state le ragioni, gli strumenti e i meccanismi che hanno portato organizzazioni pubbliche e private a cooperare e intraprendere processi innovativi di conservazione e valorizzazione urbana, spesso percepiti, all'interno del contesto cinese, come troppo costosi e/o troppo rischiosi. Per rispondere a questa domanda il saggio combina un quadro epistemologico, derivato da modelli di analisi dei processi di sviluppo agency-based ed event-based (Healey, 1991; Cao, 2015), con un'analisi socio-spaziale del progetto di Yongqing Fang, mettendo in luce le modalità attraverso le quali i principali attori hanno interagito con il Patrimonio materiale e culturale del luogo prima, durante e dopo il processo di rinnovamento.

Espandendo il campo di interesse fuori da quel corpo di letteratura, spesso concentrato su aspetti legislativi ed economici del contesto urbano cinese, il contributo intende mostrare come un singolo attore imprenditoriale, China Vanke, possa essere stato proattivo nell'interpretare il mercato e proporre nuove pratiche di progettazione architettonica e urbana. Questa prospettiva pone in discussione una lettura consolidata del recente fenomeno urbano cinese, in quanto processo monolitico, omogeneo e iscritto unicamente in una logica di performance economica (He and Wu, 2016; Wu et alii, 2008), facendo risaltare invece la molteplicità di ulteriori possibili posizioni. L'articolo mostra infine come il progetto architettonico, considerato altresì come atto performativo e comunicativo, e non semplice trasfigurazione delle caratteristiche spaziali del luogo entro precisi quadri legislativi e mandati istituzionali, possa facilitare la valorizzazione del tessuto urbano esistente, considerando le sue valenze materiali e immateriali, mettendo in luce le aspirazioni, i valori e le strategie degli attori coinvolti nel processo e definendo nuove pratiche di rigenerazione dei centri storici nella Cina contemporanea.

L'articolo si pone l'obiettivo di identificare attraverso quali processi la Cina stia sperimentando nuove pratiche di recupero urbano contestualmente all'espansione metropolitana. La struttura dell'indagine è composta dall'inquadramento dell'attuale dibattito e pratica legislativa sulla preservazione del patrimonio culturale cinese seguita dall'analisi dettagliata del caso studio di Yongqing Fang. Lo stato dell'arte normativo permette di far emergere lo scostamento tra la stratificazione e complessità del patrimonio esistente rispetto a possibili operazioni di recupero. Infine, il caso studio risalta la possibilità di definire varianti sulla base di trasversali alleanze pubblico-private e nell'emergere di professionalità esperte affinché il singolo caso pilota possa trasformarsi in ulteriori sperimentazioni.

La preservazione del Patrimonio all'interno dello sviluppo urbano nella Cina contemporanea | Dopo un processo di rapida e frenetica urbanizzazione, definita dal famoso regista Xiao-

lou Guo come una vera e propria 'concrete revolution'¹, la quale ha stravolto gli equilibri tra la dimensione urbana e rurale del Paese (Cannon and Jenkins, 1990; Fan and Sun, 2008), solo recentemente la Cina ha iniziato ad aprire un dibattito sull'effettiva rigenerazione e riqualificazione del suo patrimonio storico e culturale. La principale problematizzazione di questo fenomeno è da iscriversi nel rapporto tra le pratiche, in continua trasformazione, di preservazione e valorizzazione di aspetti tangibili e intangibili del Patrimonio, promossi da Istituzioni sovranazionali come l'UNESCO o l'ICOMOS (Vecco, 2010), e la loro possibile attuazione all'interno delle condizioni di crescita del mercato immobiliare cinese. In tal senso, è necessario considerare il rischio di generare uno scostamento tra le implicazioni locali e la ricerca di uno standard qualitativo su scala globale, generando un fenomeno di 'heritage-scape' dove spazi patrimonializzati non sono più sovrapponibili con le pratiche quotidiane delle comunità che li abitano (Di Giovine, 2008). Il rapporto spesso conflittuale che la Cina nutre verso la propria storia influenza direttamente le modalità verso cui intende approcciarsi al Patrimonio urbano², ricercando da un lato un innesco entro cui superare il concetto di monumento, spesso oggetto di propaganda, e storicizzare dall'altro le qualità dell'ambiente edilizio, in quanto sedimentazione di usi e memorie collettive, sul quale proiettare una progettualità selettiva (Choay, 1992).

La macchina statale, riconfiguratasi come attore imprenditoriale nella cessione verso privati di diritti d'uso dei suoli pubblici, ha trovato difficoltà sia di inquadramento normativo sia di metodo nel momento in cui si è posta la questione della preservazione delle aree storiche. La frammentazione dei diritti del suolo, insieme alle peculiarità tangibili e intangibili di ogni caso specifico, hanno allontanato le possibilità di attrarre investimenti privati, in particolare a causa dell'incertezza dei tempi di realizzazione e dei maggiori costi di gestione.

In questo senso, in Cina come in altre società industrializzate è stato più semplice 'demolire il 90% del patrimonio esistente'³, reiterando quindi una difficoltà comune nel combinare la conservazione del Patrimonio storico a fianco di un processo di rapida urbanizzazione (Bandarin and van Oers, 2014). Allo stesso modo, come viene dimostrato dalle statistiche riguardanti l'aumento dell'accesso ai siti di interesse storico da parte della popolazione cinese (Guo, Zan and Liu, 2008), è emerso un dibattito dove protezione e sviluppo economico locale possano alimentarsi vicendevolmente in un'ottica di lungo periodo (Logan, 2002). La Cina ha infatti compreso da tempo l'importanza strategica di negoziare alcune pratiche di rigenerazione per aumentare la propria presenza all'interno delle liste UNESCO, costruendo una geografia tra benefici di mercato e riconoscimento internazionale (Li, Wu and Cai, 2008a). Tuttavia, questa crescente attenzione necessita l'adeguamento di strumenti normativi capaci di adattarsi ai modelli espansivi delle metropoli cinesi contemporanee.

A partire dagli Anni Trenta, la Cina ha infatti sempre promosso la salvaguardia del proprio



Fig. 1 | Enning Road at the beginning of the 1980s (source: China Vanke, 2018).

Fig. 2 | Enning Road in 1931 (source: China Vanke, 2016).

Fig. 3 | Protest of Enning Road residents, on the poster entitled 'Drive Away Ruthless Demolitions and Protect Guangzhou Mashu Street' (source: Chen, 2013).

Patrimonio artistico e culturale consolidando un approccio principalmente indirizzato alla compilazione di liste di manufatti sotto tutela. La Law of the People's Republic of China on Protection of Cultural Relics del 2008, che rappresenta ancora oggi il riferimento principale nel campo della tutela del Patrimonio dei Beni storico-artistici⁴, persiste nella promozione di un approccio quantitativo volto alla catalogazione e perimetrazione di aree da tutelare. Essa dimostra chiaramente la volontà di reagire al rischio di una progressiva e incontrollata erosione del patrimonio culturale, a causa dell'avanzare del processo di urbanizzazione, ma al tempo stesso ha aperto alcune questioni rispetto allo sradicamento tra pratiche del quotidiano e processi di riqualificazione.

La ricerca dell'ottenimento di standard internazionali ha dato così luogo a processi di 'cleaning up of history' (Shepherd and Yu, 2013), evidenziando come la burocratizzazione del progetto di rigenerazione non sia stata sempre accompagnata da un preciso obiettivo culturale e inclusivo delle comunità locali, preferendo puntare l'accento alla sola patrimonializzazione del tessuto urbano. Da un lato la conservazione del Patrimonio come tutela all'interno di logiche di consumo globale e dall'altro la rigenerazione come costruzione di un ambiente sto-

ricizzato, nel quale è possibile la selezione e la ricomposizione, o ancora il 'diradamento'⁵, rappresentano i poli entro cui le Amministrazioni cinesi esplorano un comportamento tra prassi e sperimentazione locale. Questo processo implica una imponente ricerca per comprendere, e comunicare, la consistenza del Patrimonio urbano come materia entro cui si stratificano significati collettivi e multidisciplinari, dove il processo progettuale svolge il ruolo di interrogare il costruito per verificare le premesse entro cui definire la sua valorizzazione (Sposito and Scalisi, 2018).

Nel caso specifico della città di Guangzhou, cresciuta vorticosamente dall'apertura delle riforme di mercato (Xu and Yeh, 2003; Li, Peng and Shi, 2008b), l'organizzazione dei Giochi Asiatici del 2010 è stata una fruttuosa opportunità per predisporre nuovi strumenti attuativi per la rigenerazione delle aree urbane. Nel 2009, è stata promossa dal Governo provinciale del Guangdong l'adozione della 'three oldies policy': riferendosi ai 'tre vecchi' come il centro storico, le aree industriali dismesse e i villaggi urbani, l'inquadramento legislativo ha prefissato le norme entro cui iscrivere processi di rigenerazione locali. Nonostante numerose critiche abbiano sottolineato come si sia di fatto legittimata la sostituzione attraverso estensive demolizioni del tessuto esistente, piuttosto che una trasparente e orizzontale rigenerazione locale (Chung, 2013), la politica dei 'tre vecchi' continua a rappresentare una tappa fondamentale nel contesto cinese per superare la burocratizzazione della legislazione vigente, inquadrando il tema della valorizzazione locale all'interno di una prospettiva strategica, allargata a un numero maggiore di attori coinvolti e comprendente una profonda analisi del contesto spaziale di riferimento. La municipalità si è quindi dotata di uno strumento che ha messo l'accento sull'aspetto negoziale e soprattutto locale sottinteso al Patrimonio (Chiti, 2017), dove amministratori, operatori finanziari, rappresentanti dei residenti, esperti appartenenti sia agli uffici municipali che esterni hanno definito la possibilità di prefigurare scenari di sviluppo, inquadrando il Patrimonio all'interno di un sistema di relazioni attoriali.

Il caso studio di Yongqing Fang: gli attori | L'area di Yongqing Fang, con un sito di progetto che si estende per circa 8.000 mq a nord ovest del centro storico di Guangzhou, Distretto di Liwan, è situata nei pressi di Enning Road e rappresenta una delle più antiche e importanti vie della 'vecchia' Canton (Fig. 1, 2). L'antica strada, caratterizzata da un curioso intreccio di case dilapidate, è stata identificata per lungo tempo con il cuore economico del sud della Cina quando il Paese, durante la dinastia Qing, ha implementato le proprie rotte commerciali verso il resto del mondo. Nel 2012, il Governo locale di Guangzhou ha approvato una lista per la conservazione di ventidue lotti di importanza storica e culturale. Tra questi non venne inserito nessuno dei siti storici in prossimità di Enning Road, generando scontento tra gli abitanti del quartiere, infatti un comitato di circa 80 residenti ha attirato l'attenzione dei media locali ponendo all'attenzione del Governo la necessità di esten-

dere i Programmi di preservazione al fine di arginare processi di demolizione del Patrimonio esistente (Fig. 3). Successivamente, il Governo del Distretto di Liwan ha reagito promuovendo un Piano d'azione sull'area di Yongqing Fang, e inserendolo all'interno dei propri Programmi di rigenerazione del Patrimonio urbano sulla scorta delle potenzialità offerte dalla 'three oldies policy'.

Agli inizi del 2014, attraverso una consultazione con il Governo locale, China Vanke, si è servito dell'opportunità di inserirsi nel processo di riqualificazione, attirato dal perseguimento di precisi obiettivi d'impresa. Fondata nel 1984, China Vanke ha sviluppato una forte professionalizzazione nel campo dello sviluppo residenziale, diventando uno dei più grandi player nell'industria dell'immobiliare a operare sull'intero territorio nazionale. Attraverso la sussidiaria Vanke Guangzhou Yongqing Fang Co. Ltd, stabilita come unità operativa per lo sviluppo e la gestione del sito, China Vanke ha intuito come la riqualificazione dell'area potesse risultare efficace ai propri fini promozionali e strategici del suo corporate brand.

L'ambizione, come molte altre volte nella sua storia di impresa, è stata quella di posizionarsi come soggetto innovatore all'interno del mercato immobiliare cinese, dando vita a un ambizioso Programma pilota di rigenerazione urbana, dove la conservazione del Patrimonio fisico e l'interazione con la comunità locale potessero essere sfruttate per fini promozionali. Il progetto di Yongqing Fang è stato così una potente opportunità per il gruppo di provare a ribaltare la percezione dell'opinione pubblica, che spesso ritiene i grandi soggetti immobiliari come i principali distruttori della cultura locale (Zhu, 2012b), e a promuovere il proprio Programma di Responsabilità Sociale d'Impresa. Il gruppo immobiliare aveva infatti di recente esplicitato di fronte ai media e i suoi investitori, l'intenzione di adottare misure per la preservazione del Patrimonio storico-culturale, combinando le caratteristiche locali dei luoghi con progetti di pianificazione e costruzione che diffondessero il concetto di preservazione dei tessuti urbani a tutti i suoi partner (China Vanke, 2014). L'ultimo attore a intervenire sulla trasformazione del luogo è stato infine lo studio internazionale Lab D+H, il quale ha interamente curato il progetto urbano e architettonico, seguendo le linee guida concordate tra i diversi stakeholder coinvolti e indirizzate al raggiungimento di precisi obiettivi istituzionali e interessi imprenditoriali.

Il caso studio di Yongqing Fang: il processo di rigenerazione | Quando nel 2014, l'area di Yongqing Fang è stata iscritta dal Governo locale all'interno del Piano particolareggiato di Enning Road (Fig. 4), e indicata come protetta, il progetto architettonico, e quindi le sorti del Patrimonio esistente, era ancora estremamente vago. La definizione di un'alleanza strategica (Gray and Wood, 1991) tra il Distretto di Liwan e la sussidiaria Vanke Guangzhou Yongqing Fang Co. Ltd, costituita appositamente dal promotore immobiliare, ha rappresentato la modalità attraverso cui implementare a livello attoriale le disposizioni legislative di una progettuale

lità trasversale. L'impresa locale ha svolto non solo il ruolo di promotore immobiliare ma anche di facilitatore e gestore per la preparazione del sito, le sue infrastrutture, il progetto architettonico, il programma di comunicazione e posizionamento sul mercato. A differenza dei più comuni processi di rigenerazione urbana in Cina, strutturati attraverso stringenti meccanismi di cessione dei diritti del suolo, nel caso di Yongqing Fang il Governo locale ha preferito trasferirli direttamente per quindici anni a un unico promotore immobiliare, senza acquisire e preparare il terreno precedentemente. Per questo motivo, una delle maggiori sfide nel processo di sviluppo non è stata solo il mantenimento delle strutture esistenti ma anche il coinvolgimento della comunità residente.

Lo slogan 'government-led, enterprise-hosted, and resident-involved', riportato dai materiali promozionali dello sviluppatore, rivela come l'intrecciata struttura di governance dell'operazione sia stata un'opportunità per attribuirle un ulteriore significato retorico e promuovere in questo modo l'operato di China Vanke all'interno del suo Programma di Responsabilità Sociale. In ogni caso l'operazione, come descritta, è riuscita solo in parte: il sito ospitava all'incirca cento abitanti, di cui solo una parte risiede tuttora nell'area. In particolare, quando le sorti della trattativa, tra China Vanke e i residenti, stavano per inasprirsi, un vero processo partecipativo è stato possibile solo grazie al supporto istituzionale dell'Ufficio di Pianificazione Locale, il quale ha formato, alla fine del 2014, la Enning Road Yongqing Fang Community Operation: un Dipartimento di coordinazione per gestire le comunicazioni tra China Vanke e la comunità locale. La dimensione conflittuale è stata quindi delegata all'attore pubblico, il quale ha attivato un processo di partecipazione in cui le istanze della comunità locale e dello sviluppatore andassero a confluire in un progetto condiviso. In questo modo, come suggerito da Tiesdell e Adams (2004), la definizione degli interventi sul Patrimonio urbano ha acquisito il ruolo e il significato di strumento integrante la trattativa stessa, rivelando come in questo frangente le questioni progettuali non possano essere escluse dalle caratteristiche strutturali del processo di rigenerazione.

Il caso studio di Yongqing Fang: il progetto urbano e architettonico | La fragilità dei regolamenti che insistevano sull'area, così come le dinamiche di un processo basato su consultazioni locali e informali, hanno rappresentato per China Vanke l'opportunità di testare un nuovo modello d'impresa, riassumibile nello slogan 'being an urban service provider', il quale consisteva nel costituire una comunità locale a cui associare un mix funzionale e un denso programma di attività giornaliere. Anche in questo senso, Yongqing Fang ha rappresentato per il gruppo immobiliare un importante laboratorio di pratica urbana, in cui verificare e testare operazioni che esulino dalla prassi degli attuali investimenti immobiliari. Rispetto ai rigidi meccanismi che regolano gli usi del suolo nei tipici processi di rigenerazione urbana, basati sulla totale demolizione e ricostruzione dell'esistente, il programma funzionale è stato definito pri-

ma in relazione alle strategie di business del promotore e poi veicolato per adattarsi alle esigenze locali del mercato e del processo di partecipazione. In questo modo il progetto ha potuto includere quindi diverse attività, tra cui spazi dedicati all'arte, il cinema e il design, piccole attività commerciali, residenze per la comunità locale e nuovi giovani abitanti, sedi museali⁶, oltre che spazi per eventi culturali e workshop, completamente organizzati e gestiti dallo sviluppatore, e atti a promuovere le tre nuove industrie chiave di China Vanke: spazi per il lavoro agile, appartamenti per giovani single e coppie senza figli e centri di formazione specialistica (Fig. 5).

Fin dalle prime fasi di progettazione e trattativa con il Governo locale, China Vanke ha intrapreso una collaborazione con un team specializzato di architetti locali, incaricati di preservare e consolidare strutturalmente gli edifici esistenti. Nel frattempo, lo studio di progettazione Lab D+H ha definito le Linee Guida di intervento per il progetto urbano e architettonico (Figg. 6-8). Come si legge da un comunicato stampa dell'impresa, la richiesta dei dirigenti di China Vanke è stata quella di seguire il principio di 'rinnovare come l'antico' e trasformare sulla base della massima preservazione in modo da mantenere i costumi più autentici dell'antico villaggio di Xiguan⁷ (China Vanke, 2018). Il progetto, pertanto, ha salvaguardato i materiali originali degli edifici, quali tegole, mattoni, pietra naturale e legno, riutilizzandoli come elementi dello spazio pubblico (Figg. 9, 10). Gli edifici che si affacciano sulle vie principali sono stati in parte restaurati utilizzando i metodi costruttivi locali (Figg. 11-13), mentre le 'lacune' sono state colmate con addizioni che hanno

escluso l'utilizzo di una mimesi ambientale (Figg. 14, 15). Alcune emergenze architettoniche, quali la casa natale dell'attore Li Xiaolong (meglio conosciuto come Bruce Lee) e la storica sede dell'Opera Cantonese, sono state completamente preservate attraverso restauri conservativi (Fig. 16). Le caratteristiche spaziali sono state quindi volte a dimostrare e valorizzare la ricca storia del sito e a veicolare un forte senso del passato.

Il progetto architettonico è stato un potente strumento per condensare le intenzioni e le aspirazioni degli attori coinvolti e trasformare una porzione di ambiente costruito in una risorsa espressiva. Il principio di conservazione del tessuto esistente, per nulla scontato all'interno dell'intenso processo di urbanizzazione in corso in Cina, è stato fortemente veicolato da China Vanke come aspetto innovativo per la rigenerazione dell'antico Distretto di Liwan e quindi utilizzato per fini promozionali (China Vanke, 2018). Inoltre, il significato attribuito alle trasformazioni spaziali è stato anche sfruttato dal Governo locale per fini politici. In un articolo del Workers' Daily (Ye and He, 2018) si riferisce che la micro trasformazione dell'area di Yongqing Fang, come progetto pilota, ha permesso di testare una totale preservazione degli edifici storici e delle caratteristiche del paesaggio e implementare un nuovo modello imprenditoriale per rompere un punto di stallo nell'intera trasformazione di Enning Road.

Conclusioni | Il caso di rigenerazione di Yongqing Fang ha messo in luce il ruolo del progetto urbano come strumento atto a concretizzare aspirazioni, valori e necessità degli attori coinvolti. Esso dimostra come diverse alleanze, co-



Fig. 4 | Masterplan project for Enning Road regeneration (source: Xie and Zhu, 2014).

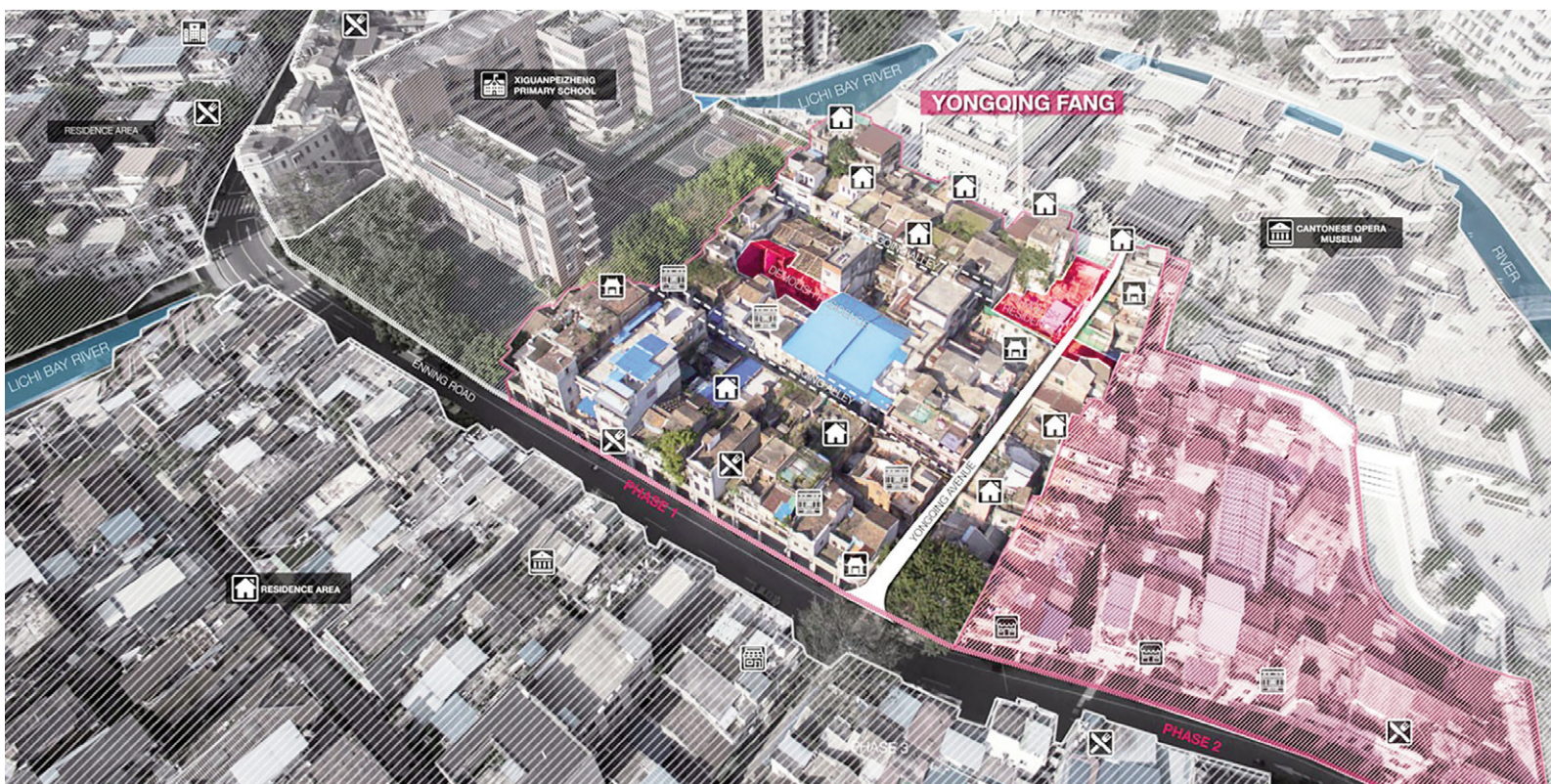


Fig. 5 | Functional program of Yongqing Fang area (credit: Lab D+H, 2016).

Next page

Fig. 6 | Conceptual diagram of the Yongqing Fang project (credit: Lab D+H, 2016).

Fig. 7 | Blueprint of the Yongqing Fang project (credit: Lab D+H, 2016).

Fig. 8 | Architectural model of the Yongqing Fang project (credit: Carota, 2018).

si come dinamiche di conflitto, tra Istituzione pubblica e settore privato, esperti e comunità locale, abbiano stimolato strategie di rinnovamento urbano a partire da una verifica puntuale delle contingenze spaziali e culturali del luogo. In questo senso, l'atto di preservazione del tessuto materiale non è risultato essere l'unico obiettivo dell'intervento; il progetto ha acquisito piuttosto il ruolo di catalizzatore e valorizzatore di ambizioni collettive, riconfigurando usi e pratiche annidate nello spazio fisico e convertendo il concetto di identità locale da monumentale a produttivo (Figg. 17, 18). Il caso analizzato nel presente contributo non è certo isolato all'interno della vasta produzione urbana della Cina contemporanea, la quale andrebbe catalogata all'interno di una complessa geografia di Istituzioni statali. Allo stesso tempo Yongqing Fang permette di cogliere la perimetrazione di pratiche di recupero che superano la prassi ammettendo un campo sperimentale promosso dall'Istituzione stessa, suggerendo la prospettiva entro cui ricercare ulteriori luoghi e selezionate attorialità.

Il progetto di Yongqing Fang diventa pratica sperimentale all'interno di un'alleanza strategica tra attori pubblici e privati disposta a negoziare strumenti legislativi intesi come processo e non come prescrizione, posizionandosi criticamente verso un mercato immobiliare incapace di associare sicuri margini economici a un percorso di rigenerazione del Patrimonio storico. L'analisi delle pratiche di valorizzazione di Yongqing Fang permette di spostare l'atten-

zione dall'oggetto del progetto ai soggetti che in esso proiettano i propri valori. In questo modo è possibile comprendere che è il progetto dei luoghi, associato ai nuovi usi della quotidianità che si svolgono all'interno del Patrimonio materiale (Tibbalds, 2001), lo strumento per assicurare, definire e programmare una seconda vita al tessuto dei centri storici cinesi, nonostante l'esponentiale crescita metropolitana delle aree periurbane.

L'analisi del caso di Yongqing Fang permette quindi di osservare e interpretare in una visione olistica le tematiche entro cui la Cina potrebbe inquadrare i propri progetti di rigenerazione urbana, superando le più comuni operazioni di tabula rasa e le consolidate logiche entro cui tattiche di preservazione non hanno avuto modo di fronteggiare la legislazione vigente, così come una reale domanda di mercato. L'identificazione di questo fenomeno permette altresì di riconfigurare il fenomeno urbano cinese non come operazione monolitica e ripetitiva di una coesa politica alla guida della crescita, così come spesso indicato dalla letteratura di studi urbani e pianificazione tesi a tratteggiare una lettura nazionale del gigante asiatico. Al contrario il patrimonio urbano si pone come entità spaziale stratificata, locale e abitata, la quale necessita di precisi strumenti amministrativi capaci di orientare la prassi dalla dicotomia salvaguardia-demolizione verso strategie rigenerative finalizzate ad attivare luoghi appartenenti alla memoria collettiva.

In conclusione, il caso di Yongqing Fang mostra come il progetto urbano e architettonico pos-

sa costituirsi in quanto strumento di salvaguardia per lo spazio e la comunità che lo abita, senza tralasciare, forse ingenuamente, la necessità di un ritorno, non solo economico ma anche d'immagine, per le Istituzioni e i finanziatori dell'operazione. Il progetto di conservazione e rifunzionalizzazione del Patrimonio urbano diventa veicolo di un immaginario collettivo, oltreché configuratore e prefiguratore di soluzioni spaziali. Nel caso di Yongqing Fang, gli strumenti di marketing, altrove sperimentati da China Vanke, si sono affiancati al disegno del centro storico di Guangzhou, in modo da narrare una possibile alternativa di un contesto fragile, dilapidato, spesso abbandonato a sé stesso, e dove sono gli abitanti a richiedere un intervento di tutela da parte di soggetti esterni, per far fronte all'ineluttabile pressione immobiliare.

La salvaguardia di alcuni elementi del costruito, così come la permanenza di una pratica del quotidiano della comunità che li abita, ha determinato un paesaggio raccontabile e quindi spendibile in una logica di mercato, dove la storicizzazione del luogo non è patrimonio monumentalizzato ma reintegrazione di spazi prima marginalizzati in nuovi spazi dell'abitare. La sinergia tra azioni sullo spazio fisico, progetto di valorizzazione del luogo e sua comunicazione, definisce un campo di innovazione della pratica: esso necessita di discipline eterogenee capaci di verificare le condizioni di un mercato che non è la risultante di singoli soggetti razionali (Adams and Tiesdell, 2010) ma di soggetti condizionati istituzionalmente da op-

portunità e vincoli, i quali derivano da interazioni politiche, economiche e sociali.

From 1980s, the expansion of the real estate sector, coupled with a new government approach open to develop a market economy, has generated a radical change in the processes, intentions and methods used to address the processes of urban transformation and development in major Chinese cities. In this context, the public bodies of local governments established a close collaboration with emerging real estate groups, creating a capital accumulation system on selected projects, defined by some authors as a ‘growth coalition’ (Shen and Wu, 2012). In this regard, the logic generating the main urban regeneration processes in contemporary China have often been oriented towards mere short-term economic profit. The search for spaces for new residential and commercial investments, coupled with the growing demand linked to the exponential growth of the urban population, has often led to a full destruction of whole neighbourhoods of main old towns (He and Wu, 2009). Only in very recent years, practises of full demolition and replacement of the historical fabric, and their high social and environmental costs, have been the object of a growing unrest in public opinion and of strong criticism from the Chinese intellectuals, stimulating various governmental institutions at provincial and city level to implement protection of historical and urban heritage Programs (Chen, 2011).

However, the literature on the subject has shown that within the main legislative frameworks, the Chinese municipalities have not yet managed to implement tools that can uniquely mark paths for the enhancement of the urban fabric intended as a safeguard context (Shin, 2010). Furthermore, mainly referring to historical and environmental protection lists of individual artifacts, local municipalities have hardly been able to stimulate the main market players to undertake regeneration processes of old towns with the intent of recovery, conservation and enhancement of the urban fabric (Zhu, 2012a).

Only recently, despite the regulatory contingencies, the Urban Administrations have started to review the implementation tools by promoting and establishing pilot projects. Among them, the urban regeneration case of Yongqing Fang neighbourhoods in the Liwan district of Guangzhou – main subject of this paper – offers the opportunity to dwell on the motivations, behaviours and strategies of the various players involved in the regeneration process which was considered experimental because it is capable of establishing a dialogue with preexistent buildings. Mainly financed and managed by China Vanke – one of the most important real estate developers nationwide – the Yongqing Fang project defined a model where institutional collaboration, urban design, socio-spatial regeneration of the existing fabric and cultural enhancement could become catalysts for a new way of perceiving the collective memory of urban heritage: no longer as a constraint to the modernisation process but as an opportunity to exploit and enhance according to market logic.

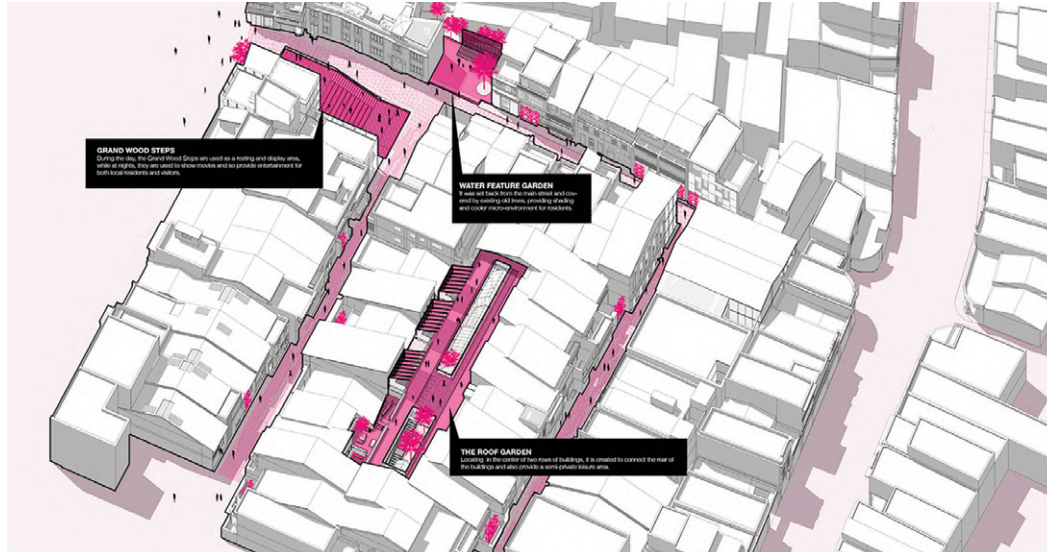




Fig. 9 | Urban layout of Yongqing Fang (credit: Lab D+H, 2016).

Fig. 10 | Detail of Yongqing Fang's street furniture (credit: F. Carota, 2018).

Fig. 11 | Building before regeneration (source: Liu et alii, 2016).

Starting from the study of the interaction between the players involved in the Yongqing Fang regeneration process, this paper aims to investigate the reasons, tools and mechanisms that led public and private organisations to co-operate and undertake innovative processes for urban conservation and enhancement, often perceived, within China, as too expensive and/or too risky. To answer this question, the essay combines an epistemological framework – derived

from analysis models of agency-based and event-based development processes (Healey, 1991; Cao, 2015) – with a socio-spatial analysis of Yongqing Fang project, highlighting the methods used by the main players to interact with the material and cultural heritage of the place, before, during and after the regeneration process.

Expanding the field of interest beyond the literature, which is often focused on legislative and

economic aspects of the Chinese urban context, the paper wants to show how a single entrepreneur, China Vanke, may have been proactive in understanding the market and in proposing new architectural and urban design practices. This perspective questions the consolidated view of the recent Chinese urban phenomenon, seen as a monolithic, homogeneous process being solely a part of an economic performance logic (He and Wu, 2016; Wu et alii, 2008), and highlights instead the multiplicity of further possible positions. Finally, the article shows how the architectural project – also considered as a performative and communicative act, and not a simple transfiguration of the spatial characteristics of a place within precise legislative frameworks and institutional mandates – can facilitate the enhancement of the existing urban fabric, considering its material and immaterial values, highlighting the aspirations, values and strategies of the players involved in the process and defining new regeneration practices of old towns in contemporary China.

The article aims to identify the processes through which China is experimenting new urban recovery practices within the frame of a continuous metropolitan expansion. The structure of the paper begins with an overview of the current legislative debate and practice on the preservation of Chinese cultural heritage followed by the detailed analysis of the Yongqing Fang case study. The regulatory state of the art brings out the difference between the stratification and complexity of the existing heritage with respect to possible recovery operations. Finally, the case study highlights the possibility of defining some variants on the basis of transversal partnerships between private and public and the training of expert professionals to transform the single pilot case into further experiments.

Heritage preservation within urban development of contemporary China

After a process of quick and frenetic urbanisation, defined by the famous director Xiaolou Guo as a real 'concrete revolution'¹, which has upset the balance between the urban and rural dimension of the country (Cannon and Jenkins, 1990; Fan and Sun, 2008), China has only recently opened a debate on the effective regeneration and redevelopment of its historical and cultural heritage. The main problem of this phenomenon is the relationship among continuously evolving practices of preservation and enhancement of tangible and intangible aspects of the Heritage, promoted by non-governmental institutions such as UNESCO or ICOMOS (Vecco, 2010), and their possible implementation within the Chinese real estate market growth conditions. In this sense, it is necessary to consider the risk of creating a difference from local impacts and a research for a quality standard on a global scale, generating a 'heritage-scape' phenomenon where capitalised spaces are no longer overlapping with the daily practices of communities who live there (Di Giovine, 2008). The relationship between China and its history – often conflictual – directly influences its ways to approach its own urban heritage², seeking, on the one hand, a trigger to overcome the idea of a monument, often the

object of propaganda, and on the other hand, to historicise the qualities of the built environment, as a sedimentation of collective uses and memories, on which to project selective planning (Choay, 1992).

The local government, reconfigured as an entrepreneurial player in the transfer to private individuals of the rights to use public land, faced some problems both for regulatory framework and for method when the preservation of historic areas issue was raised. The fragmentation of land rights, together with tangible and intangible peculiarities of each specific case, have avoided the possibility of attracting private investments, in particular due to the uncertainty of implementation times and higher management costs.

In this sense, in China as in other industrialised societies, it has been easier to ‘demolish 90% of the existent heritage’³, therefore reiterating a common difficulty in combining the conservation of historical heritage alongside a process of quick urbanisation (Bandarin and van Oers, 2014). In a similar way, as shown by the statistics concerning the increase in access to sites of historical interest by the Chinese population (Guo, Zan and Liu, 2008), it emerged a debate where protection and local economic development can fuel each other over the long term (Logan, 2002). In fact, China has long understood the strategic importance of negotiating some regeneration practices to increase its presence on the UNESCO lists, building a geography between market benefits and international recognition (Li, Wu and Cai, 2008a). However, this increased attention also needs the adjustment of regulatory tools capable of adapting to expansive models of contemporary Chinese metropolises.

Since the 1930s, China has always promoted the safeguard of its artistic and cultural heritage by consolidating an approach mainly addressed to the listing of protected artefacts. The 2008 Law of the People’s Republic of China on Protection of Cultural Relics still represents the main reference in the field of historic-artistic heritage protection⁴, and it persists in promoting a quantitative approach aimed at cataloguing and defining areas to be protected. It clearly shows the will to address the risks of a progressive and uncontrolled erosion of cultural heritage, due to the urbanisation process progression, but at the same time it has raised some questions on the eradication of everyday practices and redevelopment processes.

The strive for international standards has thus resulted into ‘cleaning up of history’ processes (Shepherd and Yu, 2013), highlighting that the bureaucratising of the regeneration plan has not always been coupled by a specific cultural and inclusive objective of local communities, preferring to focus only on the capitalisation of the urban fabric. On the one hand, the Heritage preservation as preservation within a global consumption logic and, on the other, Heritage regeneration as the construction of a perspective of a historicised environment, in which selection and reconstruction is possible, or even the ‘thinning’⁵. They represent the space between the two poles where Chinese administration evaluate its positioning between local practice

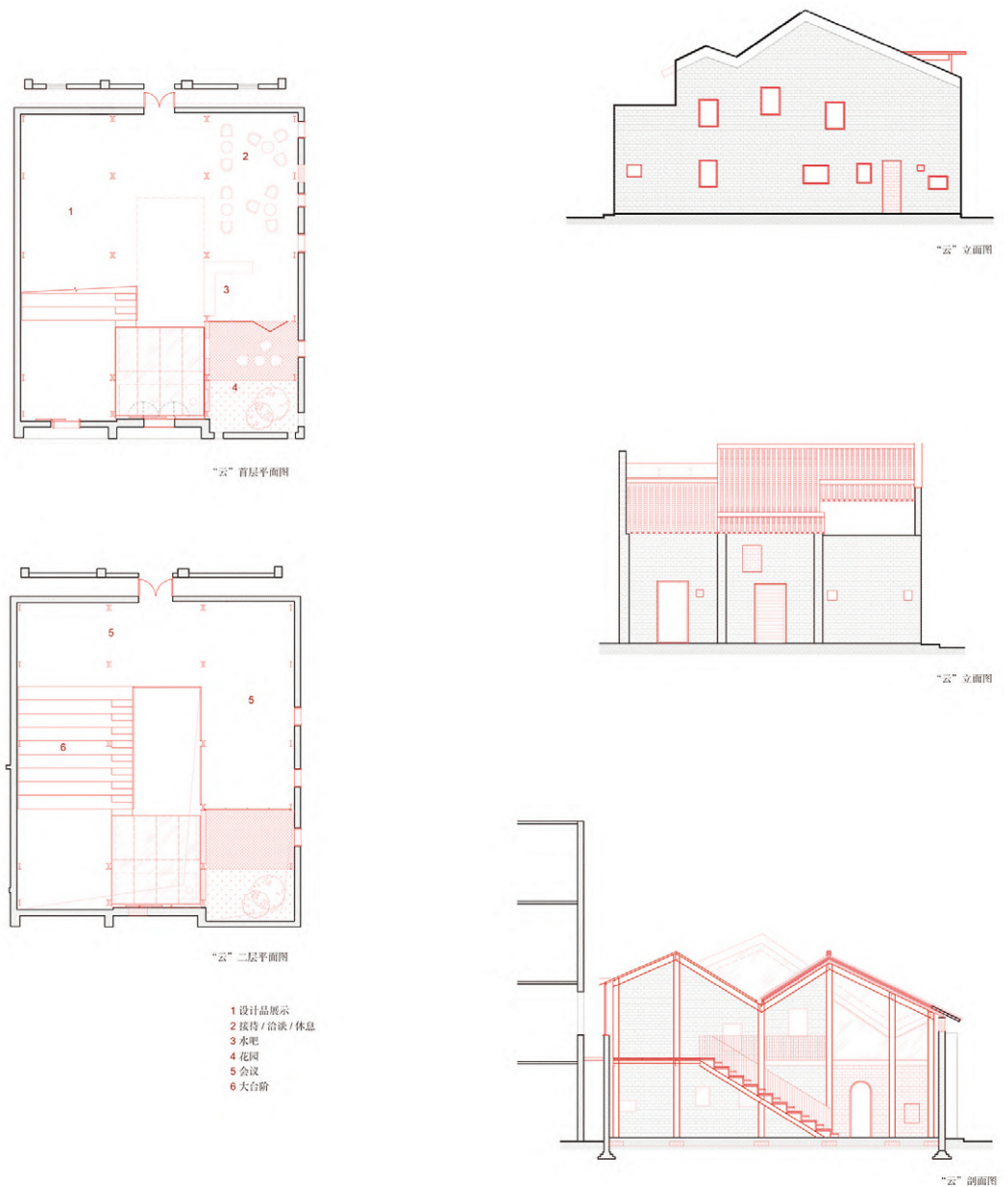


Fig. 12 | Project of conservation and restoration of the existing building (credit: Liu et alii, 2016).

Fig. 13 | Renovated building with traditional techniques (credit: F. Carota, 2018).



Figgs. 14, 15 | Intervention with contemporary elements on the existing urban fabric (credits: F. Carota, 2018; Lab D+H, 2016).

and experimentation. This process entails a massive research to understand, but also communicate, the consistence of urban heritage as a matter where collective and multidisciplinary meanings are stratified, and where the design process plays the role of interrogating the buildings to verify the premises within which to define its enhancement (Spósito and Scalisi, 2018).

In the specific case of Guangzhou, which has grown rapidly since the openness to market reforms (Xu and Yeh, 2003; Li, Peng and Shi, 2008b), the organisation of the 2010 Asian Games was a fruitful opportunity to implement new tools for the regeneration of urban areas. In 2009, the Guangdong provincial government introduced the ‘three oldies policy’. The legislative framework of the ‘three oldies’, being the old town, abandoned industrial areas and urban villages, has established the standards to register local regeneration processes. Despite many critics have underlined that replacement has in fact been legitimised through extensive demolition of the existing fabric, rather than a transparent and horizontal local regeneration (Chung, 2013), the ‘three oldies’ policy still represents a fundamental step in China to overcome the bureaucratising of current legislation, framing the issue of local enhancements within a strategic perspective, extended to a greater number of players involved and including a deep analysis of the spatial context of reference. Therefore, the city prepared a tool that emphasised the negotiation and above all the local aspect implied by the Heritage (Chiti, 2017), where administrators, financial operators, representatives of residents, experts belonging to both municipal and external offices defined the possibility of prefiguring development scenarios, framing the Heritage within a stakeholder network system.

Yongqing Fang case study: the players | Yongqing Fang area – a project site covering about 8,000 square meters northwest of the old town of Guangzhou, Liwan District – is close to Enning Road and is one of the oldest and most important streets of the ‘old’ Canton (Figgs. 1, 2). The ancient road, characterised by a curious intertwining of dilapidated houses, for a long time has been the economic heart of southern China when, during the Qing dynasty, it implemented its own trade routes to the rest of the world. In 2012, Guangzhou local government has approved a list for the conservation of 22 lots for their historic and cultural importance. The list did not include any of the historic sites close to Enning Road, causing the neighbourhood’s residents malcontent. A committee of about 80 residents has drawn the attention of local media, making the government aware of the need to extend the preservation programs in order to limit the demolition of existing heritage (Fig. 3). Eventually, the Liwan District government has reacted, promoting an Action plan for Yongqing Fang area and adding it within its regeneration Programs for urban Heritage in the light of the potential of the ‘three oldies policy’.

At the beginning of 2014, after a consultation with the local government, China Vanke, one of the most influential real estate groups in contemporary China, took the opportunity to participate in the redevelopment process, attracted by the idea of reaching specific business objectives. Founded in 1984, China Vanke has developed a strong professionalisation in the field of property development, becoming one of the biggest players in the real estate business to work throughout the country. Through the subsidiary Vanke Guangzhou Yongqing Fang Co. Ltd – established as an operational unit for the development and manage-

ment of the site – China Vanke realised how the redevelopment of the area could be effective for its corporate brand promotional and strategic purposes.

Repeatedly in its business history, China Vanke’s ambition was to become an innovator within the Chinese real estate market, generating an ambitious urban regeneration pilot program, where the conservation of physical heritage and interaction with the local community could be exploited for promotional purposes. The Yongqing Fang project was an important opportunity for the group to try and reverse the perception of public opinion, which often considers large real estates as the main destroyers of local culture (Zhu, 2012b), and to promote its Corporate Social Responsibility Program. The real estate group had recently declared in front of media and investors, its intention to adopt measures to preserve the historical-cultural heritage, combining the local characteristics of the places with planning and construction projects that spread the concept of urban fabric preservation to all its partners (China Vanke, 2014). The last player to operate on the transformation of the place was the international practice Lab D+H. They have entirely handled the urban and architectural project, following the guidelines negotiated between the various stakeholders involved and aimed at achieving specific institutional objectives and business interests.

Yongqing Fang case study: regeneration process | When in 2014, the local government added the Yongqing Fang area into the Detailed Plan of Enning Road (Fig. 4), and listed it as protected, the architectural project and the fate of the existing heritage, were still extremely vague. A strategic partnership (Gray and Wood, 1991) between Liwan District and the subsidiary

Vanke Guangzhou Yongqing Fang Co. Ltd – purposely founded by the property developer – was the strategy to implement the legislative provisions of a transversal project for their stakeholders. The local company has played the role of a property developer and of a facilitator and manager for the preparation of the site, infrastructure, the architectural project, the communication and market positioning programs. Unlike the more common urban regeneration processes in China, structured through stringent land-use rights transfer mechanisms, for the Yongqing Fang case the local government preferred to transfer them directly to a single property developer for fifteen years, without acquiring and preparing the land beforehand. Because of that, one of the greatest challenges in the development process was not only the maintenance of the existent buildings but also the involvement of the residents.

The motto ‘government-led, enterprise-hosted, and resident-involved’ – written on the developer’s promotional materials – showed that the intertwined governance structure of the operation was an opportunity to give it further rhetorical significance and thus promote the work of China Vanke within its Social Responsibility Program. However, the plan, as it was described, only partially succeeded: the site had about one hundred residents, and only a part of them still lives in the area. In particular, when the fate of the negotiations between China Vanke and the residents was about to worsen, a true participatory process was only possible thanks to the institutional support of the Local Planning Authority. At the end of 2014, it founded the Enning Road Yongqing Fang Community Operation: a coordination department to manage communications between China Vanke and the local community. The conflict was delegated to the public player. It activated a participatory process where the requests of the local community and the developer could merge in a joint project. In this way, as suggested by Tiesdell and Adams (2004), the definition of the interventions on the urban heritage gained the role and the significance of a tool part of the negotiation, showing that in this case, design issues cannot be excluded from the structural characteristics of the regeneration process.

Yongqing Fang case study: urban and architectural project | The fragility of the regulations of that area, as well as the dynamics of a process based on local and informal consultations, were an opportunity for China Vanke to test a new business model that can be summarised with the motto ‘being an urban service provider’, which consisted in establishing a local community to which to associate a functional mix and a dense program of daily activities. Also in this sense, Yongqing Fang represented for the real estate group an important workshop of urban practice, to verify and test operations that go beyond the practice of current real estate investments. Compared to the rigid mechanisms that regulate land use in typical urban regeneration processes, based on the total demolition and reconstruction of the existing assets, the functional program was first defined ac-



Fig. 16 | Historical venue of the Cantonese Opera (credit: F. Carota, 2018).

Fig. 17, 18 | Scenes of everyday life after Yongqing Fang’s regeneration (credits: Lab D+H, 2016).

ording to the real estate developer's business strategies and then conveyed to adapt to local needs of the market and of the participatory process. In this way, the project could embrace various activities, including spaces dedicated to art, cinema and design, small retailers, homes for the local community and new young residents, museums⁶, as well as spaces for cultural events and workshops, fully organised and managed by the developer, to promote China Vanke's three new key industries: spaces for remote working, apartments for young singles and childless couples and specialist training centres (Fig. 5).

Since the first planning and negotiation stages with the local Government, China Vanke established a partnership with a specialised team of local architects, in charge of structurally preserve and consolidate existing buildings. In the meantime, the Lab D+H design practice established the intervention guidelines for the urban and architectural project (Fig. 6-8). As stated in a company press release, the request of the managers of China Vanke was to follow the principle to 'renovate by preserving ancient buildings' and to transform with maximum preservation in order to maintain the most authentic customs of the ancient village of Xiguan⁷ (China Vanke, 2018). Therefore, the project has safeguarded the buildings' original materials, such as tiles, bricks, natural stone and wood, reusing them as elements of the public space (Fig. 9, 10). The buildings overlooking the main roads have been partially renovated with local building methods (Fig. 11-13), while the 'gaps' have been filled with adjunctions, which excluded the use of environmental mimicry (Fig. 14, 15). Some architectural emergencies, such as the childhood home of actor Li Xiaolong (better known as Bruce Lee) and the historic seat of the Cantonese Opera, have been completely preserved through conservative restorations (Fig. 16). The spatial features were therefore intended to demonstrate and enhance the rich history of the site and strongly convey its past.

The architectural project was a powerful tool to concentrate the intentions and aspirations of the stakeholders involved and to transform a built environment in an expressive resource. The principle of preserving the existing fabric – not at all obvious within the intense urbanisation process occurring in China – was strongly conveyed by China Vanke as an innovative aspect for the regeneration of the ancient Liwan District and therefore used for promotional purposes (China Vanke, 2018). Furthermore, the meaning attributed to spatial transformations has also been exploited by the local

government for political purposes. In a Workers' Daily article (Ye and He, 2018) it is reported that the micro transformation of Yongqing Fang area as a pilot project has allowed to test the full preservation of historic buildings and of the landscape characteristics and to implement a new business model to end the stalemate of the whole Enning Road transformation.

Conclusions | The Yongqing Fang regeneration case has shown the role of the urban project as a tool useful to achieve aspirations, values and necessities of the players involved. It showed that different partnerships or conflict dynamics, between public administration and private sector or experts and local community, have stimulated urban renovation strategies, starting from a punctual verification of space and cultural conditions of a place. In this sense, to preserve the material fabric was not the only goal of the project. It had acquired the role of catalyst and enhancer of collective ambitions, by reconfiguring uses and practices nested in the physical space and converting the concept of local identity from monumental to productive (Fig. 17, 18). The case studied in the paper is not isolated in the vast urban production of contemporary China, which should be catalogued within a complex geography of state institutions. At the same time, Yongqing Fang allows us to grasp the delimitation of recovery practices that go beyond the usual, recognising an experimental field fostered by the Institution, suggesting where to search for additional places and selected players.

The Yongqing Fang project becomes an experimental practice within a strategic partnership of public and private stakeholders, open to negotiate legislation tools intended as a process and not as a prescription, acting critically towards a real estate market unable to associate safe economic margins with a project of regeneration of the historical heritage. The analysis of Yongqing Fang's enhancement practices allows to shift the attention from the object of the project to the subjects that project their values into it. In this way it is possible to understand that the design of places – associated with the new events of everyday life that take place within the material heritage (Tibbalds, 2001) – is the tool to ensure, define and plan a second life for the fabric of Chinese old towns, despite the exponential metropolitan growth of the peri-urban areas.

Therefore, the analysis of the Yongqing Fang case allows to holistically observe and interpret the issues in which China could frame its urban

regeneration projects, overcoming the most common clean slate operations and the consolidated logic within which preservation tactics did not have the opportunity to face the current legislation, as well as a real market demand. The identification of this phenomenon also allows to rethink the Chinese urban situation, not considering it as a monolithic and repetitive operation of a cohesive policy driving growth, as it was often described in the literature of urban studies and planning aimed at outlining a national reading of the Asian giant. On the contrary, the urban heritage is considered as a stratified, local and inhabited space, which requires specific administrative tools capable of shifting from the normal safeguard-demolition dichotomy towards regenerative strategies aimed at activating places belonging to collective memory.

In conclusion, the Yongqing Fang case shows how the urban and architectural project can be considered as a tool to safeguard the space and the community living in it, without neglecting, perhaps naively, the need for a gain, not only for the economy but also for the image, of the Institutions and the sponsors of the operation. The preservation and refunctionalisation project of the urban Heritage become the vehicle of a collective imagination, as well as configurator and prefigurator of spatial solutions. For the Yongqing Fang case, the marketing tools, already experimented by China Vanke, worked together with the design of Guangzhou's old town, to narrate a possible alternative to a fragile, dilapidated, often abandoned context, where its residents require a protection operation by third-party stakeholders, to cope with the inevitable real estate pressure.

The preservation of some elements of the buildings, as well as the permanence of a daily practice of its community of residents, has determined a landscape that can be narrated and therefore can be used in the market, where the historicisation of the place is not a monumentalised heritage but it means to reintegrate previously marginalised places in new living spaces. The synergy between actions on physical space – project for the enhancement of the place and its communication – defines an innovation field of the practice: it needs heterogeneous disciplines capable of verifying the conditions of a market that is not the result of rational subjects (Adams and Tiesdell, 2010) but it is institutionally conditioned by opportunities and constraints, which come from political, economic and social interactions.

Acknowledgements

The paper is the result of a joint reflection by the authors, and both equally share its authorship. The paper is the result of a fieldwork carried out by the authors within the activities of China Room Research Centre of the Department of Architecture and Design (DAD) and Interuniversity Department of Regional and Urban Studies and Planning (DIST) of Politecnico di Torino. We would like to thank Dr. Wang Shifu, chair of the Urban Plan-

ning Department at South China University of Technology and Head of the Enning Road Detailed Layout Planning Office, for his detailed information and brilliant comments on Yongqing Fang case study.

Notes

1) It refers to the documentary *Concrete Revolution* (2004) directed by Xiaolou Guo. It shows the deep transformation of Beijing for the 2008 Olympic Games,

shedding bright light on the extensive demolition of its historical heritage.

2) In *The Chinese Attitude Towards the Past*, Pierre Ryckmans (1986) draws attention to the need to observe the traces of Chinese historical heritage towards the intangibility of the community that has built it and the documentation it left rather than the authenticity of the work. Affirming that «[...] the Chinese [society] actually transferred the problem – eternity should not inhabit the building, it should inhabit the builder» (Ryckmans, 1986, p. 4).

3) Wang Shu, Chinese architect recipient of the 2012 Pritzker Prize, remarked it in its speech entitled The Possibility of Coexistence Between Urban and Rural given at the Royal Academy in 2016.

4) The law implemented its previous 1982 and 2002 versions, simply promoting a higher co-operation between local and central authorities.

5) With the ‘thinning’ metaphor, used in many publications by Gustavo Giovannoni in 1930s and brought to light again by the work of Françoise Choay (1992), a series of actions on the built environment is systematised, avoiding false reconstruction and preferring restoration by selecting the necessary interventions.

6) The museums have been added in the childhood home of Bruce Lee and in the historic Cantonese opera house buildings.

7) Xiguan is the name of the ancient village that was once located outside the city walls and is now part of Liwan District.

References

- Adams, D. and Tiesdell, S. (2010), “Planners as Market Actors – Rethinking State-Market Relations in Land and Property”, in *Planning Theory & Practice*, vol. 11, issue 2, pp. 187-207. [Online] Available at: doi.org/10.1080/14649351003759631 [Accessed 10 March 2021].
- Bandarin, F. and van Oers, R. (2014), *Il paesaggio urbano storico – La gestione del patrimonio in un secolo urbano*, CEDAM, Padova.
- Cannon, T. and Jenkins, A. (1990), *The Geography of contemporary China – The impact of Deng Xiaoping’s decade*, Routledge, London-New York.
- Cao, J. A. (2015), *The Chinese Real Estate Market – Development, Regulation and Investment*, Routledge, London.
- Chen, F. (2011), “Traditional architectural forms in market oriented Chinese cities – Place for localities or symbol of culture?”, in *Habitat International*, vol. 35, issue 2, pp. 410-118. [Online] Available at: doi.org/10.1016/j.habitatint.2010.11.012 [Accessed 12 March 2021].
- Chen, X. (2013), “Weak resistance and far-reaching awakening – Guangzhou Old City Reconstruction has spawned residents’ group action”, in *World Architecture Herald*, vol. 28, issue 2, pp. 16-17. [Online] Available at: doi.org/10.14080/j.aw.2013.02.007 [Accessed 12 March 2021].
- China Vanke (2018), *Yongqingfang experiential cultural and creative market waiting for you*, 25/04/2018. [Online] Available at: mp.weixin.qq.com/s/SU5HIK-CYaPpRSDG7QeY9tA [Accessed 12 March 2021].
- China Vanke (2016), *Yongqingfang is opening! Do you know his past and present life?*, 01/10/2016. [Online] Available at: mp.weixin.qq.com/s/NciCfKv9hn5XzvwH5JMMfg [Accessed 12 March 2021].
- China Vanke (2014), *Vanke Corporate Social Responsibility Report, 2014*. [Online] Available at: vanke.com/en/upload/file/2016-05-09/367797f6-cc69-42af-9c25-c987a91a6dae.pdf [Accessed 26 April 2021].
- Chiti, E. (2017), “La rigenerazione di spazi e beni pubblici: una nuova funzione amministrativa?”, in Di Lascio, F. and Giglioni, F. (eds), *La rigenerazione di beni e spazi urbani – Contributo al diritto delle città*, Il Mulino, Bologna, pp. 13-38.
- Choay, F. (1992), *L’allegorie du Patrimoine*, Seuil, Paris.
- Chung, H. (2013), “The Spatial Dimension of Negotiated Power Relations and Social Justice in the Redevelopment of Villages-in-the-City in China”, in *Environment and Planning A*, vol. 45, issue 10, pp. 2459-2476. [Online] Available at: doi.org/10.1068/a45416 [Accessed 23 March 2021].
- Di Giovine, M. A. (2008), *The Heritage-scape – UNESCO, World Heritage, and Tourism*, Lexington Books, Lanham.
- Fan, C. C. and Sun, M. (2008), “Regional Inequality in China, 1978-2006”, in *Eurasian Geography and Economics*, vol. 49, issue 1, pp. 1-18. [Online] Available at: doi.org/10.2747/1539-7216.49.1.1 [Accessed 20 March 2021].
- Gray, B. and Wood, D. (1991), “Collaborative Alliances – Moving from Practice to Theory”, in *The Journal of Applied Behavioral Science*, vol. 27, issue 1, pp. 3-22. [Online] Available at: doi.org/10.1177/0021886391271001 [Accessed 13 January 2021].
- Guo, Y., Zan, L. and Liu, S. (2008), *The Management of Cultural Heritage in China – General trends and micro-focus on the Luoyang municipality*, EGEA, Milano.
- He, J. and Wu, J. (2016), “Doing well by doing good? The case of housing construction quality in China”, in *Regional Science and Urban Economics*, vol. 57, pp. 46-53. [Online] Available at: doi.org/10.1016/j.regsciurbeco.2016.01.003 [Accessed 23 March 2021].
- He, S. and Wu, F. (2009), “China’s emerging neoliberal urbanism – Perspectives from urban redevelopment”, in *Antipode*, vol. 41, issue 2, pp. 282-304. [Online] Available at: doi.org/10.1111/j.1467-8330.2009.00673.x [Accessed 15 March 2021].
- Healey, P. (1991), “Models of the development process – A review”, in *Journal of Property Research*, vol. 8, issue 3, pp. 219-238. [Online] Available at: doi.org/10.1080/09599919108724039 [Accessed 13 March 2021].
- Li, B., Peng, X. and Shi, K. (2008b), “Historical study on development and paradigm of urban planning of contemporary Guangzhou”, in *China City Planning Review*, vol. 17, issue 3, pp. 58-67. [Online] Available at: caod.oriprobe.com/articles/24218792/historical_study_on_development_and_paradigm_of_urban_planning_of_cont.htm [Accessed 13 March 2021].
- Li, M., Wu, B. and Cai, L. (2008a), “Tourism development of World Heritage Sites in China – A geographic perspective”, in *Tourism Management*, vol. 29, issue 2, pp. 308-319. [Online] Available at: doi.org/10.1016/j.tourman.2007.03.013 [Accessed 13 March 2021].
- Liu, H., Huang, J., Ye, Y., Shi, X., Yang, J. and Zhang, C. (2016), “Architectural renovation of Yongqingfang, Enning Road, Guangzhou”, in *Urban Environment Design*, issue 4, pp. 74-87.
- Logan, W. S. (2002), *The Disappearing ‘Asian’ City – Protecting Asia’s Urban Heritage in a Globalizing World*, Oxford University Press, Oxford.
- Ryckmans, P. (1986), *The Chinese Attitude Towards the Past*, Australian National University, Canberra.
- Shen, J. and Wu, F. (2012), “The Development of Master-Planned Communities in Chinese Suburbs – A Case Study of Shanghai’s Thames Town”, in *Urban Geography*, vol. 33, issue 2, pp. 183-203. [Online] Available at: doi.org/10.2747/0272-3638.33.2.183 [Accessed 13 March 2021].
- Shepherd, R. J. and Yu, L. (2013), *Heritage Management, Tourism, and Governance in China – Managing the Past to Serve the Present*, Springer, New York. [Online] Available at: doi.org/10.1007/978-1-4614-5918-7 [Accessed 13 March 2021].
- Shin, H. B. (2010), “Urban conservation and revalorisation of dilapidated historic quarters – The case of Nanluoguxiang in Beijing”, in *Cities*, vol. 27, supplement 1, pp. S43-S54. [Online] Available at: doi.org/10.1016/j.cities.2010.03.006 [Accessed 25 March 2021].
- Sposito, C. and Scalisi, F. (2018), “Processo conservativo e significatività – Un approccio metodologico per la progettazione dei sistemi di protezione nei siti archeologici | Conservation process and significance – A methodological approach to plan shelters in archaeological sites”, in *Agathón | International Journal of Architecture, Art and Design*, vol. 4, pp. 45-58. [Online] Available at: doi.org/10.19229/2464-9309/462018 [Accessed 24 March 2021].
- Tibbalds, F. (2001), “Places Matter Most”, in Tibbalds, F. (ed.), *Making People-Friendly Towns – Improving the Public Environment in Towns and Cities*, Longman, Harlow, pp. 1-17. [Online] Available at: routledge.com/Making-People-Friendly-Towns-Improving-the-Public-Environment-in-Towns/Tibbalds/p/book/9780415237598 [Accessed 25 March 2021].
- Tiesdell, S. and Adams, D. (2004), “Design matters – Major house builders and the design challenge of brownfield development contexts”, in *Journal of Urban Design*, vol. 9, issue 1, pp. 23-45. [Online] Available at: doi.org/10.1080/1357480042000187695 [Accessed 20 March 2021].
- Vecco, M. (2010), “A definition of cultural heritage – From the tangible to the intangible”, in *Journal of Cultural Heritage*, vol. 11, issue 3, pp. 321-324. [Online] Available at: doi.org/10.1016/j.culher.2010.01.006 [Accessed 21 March 2021].
- Wu, F., Xu, J. and Yeh, A. G.-O. (2008), *Urban Development in Post-Reform China – State, Market, and Space*, Routledge, London. [Online] Available at: doi.org/10.4324/9780203962985 [Accessed 21 March 2021].
- Xie, D. and Zhu, X. (2014), “Social conflicts, game of interests and the renewal and reconstruction of historic districts – Taking Enning Road in Guangzhou as an example”, in *Urban Development Research*, vol. 21, issue 3, pp. 86-92.
- Xu, J. and Yeh, A. G.-O. (2003), “Guangzhou”, in *Cities*, vol. 20, issue 5, pp. 361-374. [Online] Available at: doi.org/10.1016/S0264-2751(03)00056-8 [Accessed 20 March 2021].
- Ye, X. and He, D. (2018), “Who will protect the disappearing Guangzhou City?”, in *Workers’ Daily*, newspaper, 08/05/2013, p. 001. [Online] Available at: doi.org/10.28277/n.cnki.ngrb.2013.004093 [Accessed 23 March 2021].
- Zhu, G. (2012a), “China’s architectural heritage conservation movement”, in *Frontiers of Architectural Research*, vol. 1, issue 1, pp. 10-22. [Online] Available at: doi.org/10.1016/j.foar.2012.02.009 [Accessed 23 March 2021].
- Zhu, J. (2012b), “The Shadow of the Skyscrapers – Real estate corruption in China”, in *Journal of Contemporary China*, vol. 21, issue 74, pp. 243-260. [Online] Available at: doi.org/10.1080/10670564.2012.635929 [Accessed 24 March 2021].