

**ABITARE L'ITALIA
TERRITORI, ECONOMIE, DISEGUAGLIANZE**



XIV CONFERENZA SIU - 24/25/26 MARZO 2011

**Pomilio F. Città pubblica e città volontaria.
I confini della pianificazione in tema
di spazi e servizi di interesse pubblico**

www.planum.net
ISSN 1723-0993

XIV Conferenza SIU

Atelier 6 “Disuguaglianze, convivenze, conflitti”, sottosessione “Welfare, servizi e azione pubblica”

Città pubblica e città volontaria.

I confini della pianificazione in tema di spazi e servizi di interesse pubblico

*filomena pomilio*¹

0. Premessa

Dagli esperimenti di sussidiarietà orizzontale, oggi sempre più diffusi, emerge un poco riconoscibile equilibrio tra la difesa e la garanzia della città pubblica e gli interessi (e le libertà) dei privati. In particolare, risulta difficile comprendere una demarcazione, un confine tra le due sfere d'azione e ciò si riflette anche nelle pratiche di pianificazione.

La difficoltà è rivelata dal fatto che, da un lato, la domanda di tutela dell'interesse pubblico è in aumento, specialmente da parte di coloro che vedono una crescente minaccia della convivenza urbana e un aumentare dei conflitti, fenomeni di esclusione sociale e segregazione, ecc., insieme a coloro che suggeriscono una lettura critica del diffondersi del cosiddetto neoliberalismo nella pianificazione²; dall'altro, si rivendica la necessità di più ampi margini d'azione per l'iniziativa privata, considerata troppo 'ingessata' rispetto alle sue reali aspettative e possibilità di intervenire sul territorio.

Forme di negoziazione e di trattativa pubblico-privato sembrano essere la soluzione rispetto ad atteggiamenti rigidi e fortemente ideologici, nell'obiettivo di garantire adeguate attrezzature (dal punto vista quantitativo e soprattutto qualitativo) e spazi di interesse pubblico nella città³, dal momento che l'attore pubblico sembra ammettere di non riuscire ad essere l'unico erogatore. D'altro canto, nell'attuale panorama di soggetti, esperienze, comportamenti si fa spesso fatica a comprendere e a distinguere cosa è (o dovrebbe essere) effettivamente pubblico e come può essere garantito.

La questione può essere indagata da diversi punti di vista, tra loro legati: in ottica sostantiva, *quali* oggetti e spazi dovrebbero essere precipuo campo d'azione del pubblico; in ottica procedurale, se diamo per scontato che di qualcosa debba occuparsi, *come e quando* dovrebbe entrare in gioco l'attore pubblico mediante forme di pianificazione (e regolazione).

E' opportuno (oltre che lecito e giusto) regolare la localizzazione e dunque l'erogazione e la distribuzione dei servizi sul territorio? Se sì, fino a che punto? E' possibile pensare a tipologie di servizi per i quali l'intervento pubblico non è indispensabile? Possiamo stabilire dei limiti e rivedere le caratteristiche dello stesso intervento (agire solo attraverso indicazioni, indirizzi, piuttosto che riproporre norme cogenti, parametri quantitativi, ecc.)?

Alla base di queste domande vi è la constatazione delle evidenti difficoltà, oltre che degli spunti significativi e 'innovativi', rintracciabili nelle esperienze recenti di pianificazione dei servizi⁴. Si tratta di esperienze che hanno riaperto il dibattito su alcune questioni nodali inerenti non solo al tema dei servizi di interesse pubblico (quali sono? per chi sono? da chi sono/saranno usati? quanto costano? chi li paga? ecc.), ma

¹ Politecnico di Milano, filomena.pomilio@polimi.it

² Fainstein (2010).

³ Lo spazio pubblico è qui inteso come proiezione territoriale, fisica, dell'insieme dei servizi e delle attività di pubblico interesse, nonché uno degli obiettivi fondamentali dell'attività di pianificazione territoriale.

⁴ Soprattutto, ci si riferisce alle sperimentazioni in applicazione del *Piano dei servizi* comunale introdotto in Lombardia dalla l.r. 12/2005.

anche, più in generale, al tema della pianificazione della città, essendo la difesa/garanzia della cosiddetta 'città pubblica' – nel suo delicato equilibrio con gli interessi privati – uno degli obiettivi principali alla base dell'intervento pubblico sul territorio.

1. Note sull'oggi

1.1. Il mondo dei servizi

Negli ultimi decenni, le vicende politiche ed economiche hanno accelerato i cambiamenti nei modi in cui le città affrontano la fornitura e la gestione degli spazi e servizi pubblici; la stessa funzione tradizionale degli spazi urbani è pertanto modificata.

Lo spazio pubblico, ormai è noto, si dà in forme differenti (spazi aperti di diverso tipo come i parchi, le strade e le piazze; spazi chiusi come i mall, le biblioteche, le piscine, i bar; spazi 'intermedi' come sedi di associazioni, ecc.), segue diversi ritmi di utilizzo e/o di regolazione che spesso cambiano nel tempo, e cambiano i ritmi delle risposte sociali da parte della collettività.

Forme tecnologicamente avanzate di comunicazione hanno profondamente alterato il carattere delle relazioni sociali e hanno ridefinito le concezioni tradizionali di spazi e localizzazioni. Molti servizi sono spesso definiti a-spaziali, o sono comunque diversi per quanto riguarda la domanda e la fruizione di spazi (si pensi solo alle diffuse possibilità di accedervi on-line). Le pratiche civiche e, in generale, la cultura pubblica si formano in circuiti e luoghi plurali e diffusi che non sempre sono riconducibili allo spazio urbano: libri, musica, televisione, reti transnazionali, ecc. Lo spazio pubblico urbano è diventato una componente, forse anche di secondaria importanza, in un campo variegato di occasioni e luoghi⁵.

Inoltre, emergono nuove domande rivolte allo spazio pubblico, sia da parte politico-decisionale, sia da parte dei possibili consumatori, legate al bisogno della città di competere ed essere attrattiva nei confronti di investimenti globali, e di offrire forme e occasioni nuove, significative, di vitalità e vivibilità, in cui gli spazi pubblici assumono un ruolo rilevante. Le città sono sempre più viste come luoghi su cui investire e, pur se esistono ancora situazioni di marginalità, oltre che di scarsa qualità⁶, si assiste al diffondersi di una sorta di approccio imprenditoriale al tema dei servizi urbani⁷ in nome dell'obiettivo della promozione della crescita e della creazione di ambienti di qualità, al punto che spesso i *planning departments* sono diventati vere e proprie agenzie di sviluppo.

È noto come i cambiamenti culturali e demografici abbiano inciso sulla formazione di nuove, diversificate, frammentate e spesso conflittuali domande di spazio pubblico, richiedendo un approccio più attento oltre che più flessibile rispetto ai bisogni. Lo spazio pubblico, come lo definisce efficacemente Amin, può essere oggi inteso come il luogo del "situated surplus"⁸ o della "tolerated multiplicity"⁹.

Infine, ma non meno importante, vi è che la crescente competitività e la necessità di efficienza economica fa sì che molti servizi siano demandati al privato per rivitalizzare parti di città, così come per rispondere ai fabbisogni anche immediati. Ciò avviene di norma sulla base di accordi contrattuali che prevedono forme di controllo (e di responsabilità pubblica) sulla qualità del servizio reso, anche mediante la definizione di criteri

⁵ Amin (2008).

⁶ Madanipour (2004).

⁷ Schmidt, Németh (2010).

⁸ "I mean spaces with many things circulating with them, many activities that do not form part of an overall plan or totality, many impulses that constantly change the character of the space, many actants who have to constantly jostle for position and influence, many imposition of order (from buildings and designs to conventions and rules)" (Amin, 2008, p. 10).

⁹ "structured around the tacit and unconscious negotiation of anonymous others, plural objects, assembled variety, emergent developments and multiple time-spaces" (Amin, 2008, p. 13).

di accreditamento¹⁰. Si diffonde in tal modo l'uso di meccanismi di mercato, in opposizione alla fornitura e al governo diretti dello stato, per fornire beni e servizi pubblici. Inoltre, emergono forme ibride di proprietà che coinvolgono il settore pubblico e quello privato in relazioni complesse e diversificate, mediante partnership e accordi contrattuali più o meno formalizzati.

1.2. Città volontaria

Oggi sono pochi i servizi e gli spazi urbani – inclusi gli spazi pubblici – che possono considerarsi realmente pubblici nel senso che hanno un'assoluta apertura e un accesso al consumo da parte di tutti¹¹. Inoltre, vale la pena ricordare che molti degli spazi pubblici di cui attualmente facciamo uso insistono su suoli forniti direttamente dai privati (l'esempio più comune è dato dagli *squares* vittoriani a Londra).

Diverse riflessioni e contributi evidenziano, anche attraverso casi ed esempi concreti¹², come molti degli 'oggetti' che tradizionalmente siamo portati a considerare come servizi/spazi 'pubblici', e dunque a pianificare, potrebbero anche essere non pianificati, poiché già spontaneamente succedono, ossia sono realizzati, gestiti, utilizzati o potrebbero esserlo, senza l'intervento diretto dell'ente pubblico.

Esistono svariate modalità che i privati trovano per autoorganizzarsi, per sopperire alle mancanze del pubblico, ma non solo. Dal mantenimento delle aree verdi, alla pulizia delle strade, alle produzioni culturali: sono innumerevoli gli esempi che mostrano la fornitura e gestione di servizi da parte di organizzazioni private (agenzie, cooperative, ecc.), fino alla sostituzione del soggetto pubblico da parte di realtà sociali il cui interesse viene spesso riconosciuto come pubblico.

1.3. Richieste di sfera pubblica

Contemporaneamente alla diffusione della 'città volontaria' si assiste alla continua e forse anche più insistente richiesta di intervento pubblico, in termini sia di intervento regolativo, sia di azione diretta sul territorio.

Esistono le preoccupazioni di coloro che vedono una vera e propria erosione dello spazio pubblico da parte di forme di privatizzazione, di eccesso di presidio e/o di assoluto abbandono, con il timore che si arrivi a una riduzione dei servizi pubblici, a spazi e strade insicure e trascurate, alla completa evasione e chiusura della classe media in *gated communities* e, in sostanza, a forme di individualizzazione dello spazio pubblico. Diversi autori¹³ vedono il fenomeno dell'esclusione, nonché della limitazione di diritti, particolarmente evidente negli spazi e servizi di proprietà e gestione privata. Inoltre, la privatizzazione dello spazio pubblico è vista come un segnale di riduzione della sfera pubblica e della possibilità di espressione democratica.

La richiesta di intervento si ritrova anche relativamente agli spazi pubblici esistenti, soprattutto in quelli cosiddetti marginali, a risoluzione dei fenomeni di conflitto, esclusione sociale, competizione, tensione che si riscontrano¹⁴.

Al di là degli spazi e delle loro caratteristiche, emerge comunque la necessità di una chiara distinzione, oggi erosa, tra sfera pubblica e privata¹⁵. Le critiche che lamentano la mancanza o, meglio, la perdita dello spazio pubblico spesso sono infatti più riferite al rischio di diminuzione della sfera pubblica, piuttosto che a una

¹⁰ Questa è l'impostazione prevalente, ad esempio, all'interno del *Piano dei servizi* del Comune di Milano, che individua nell'offerta sussidiaria di servizi uno dei suoi cardini principali (Comune di Milano, 2009).

¹¹ Webster (2002).

¹² Brunetta, Moroni (2008).

¹³ Mitchell (2003); Low, Smith (2006); Németh (2009).

¹⁴ In tema di competizione è interessante la distinzione posta da Madanipour (2004, p. 272): "Two types of competition can be identified for the public spaces of a neighbourhood: competition for use; and competition for development. While the former is a display of incompatible public behaviour by individuals and groups, the latter is a manifestation of institutional competition for control of space".

¹⁵ Haque (2001).

riduzione dello spazio fisico in sé. Esistono problemi nel riconoscimento di ruoli, di legittimazione, di responsabilità, ecc. ed è sempre più evidente la ricerca della *publicness* nella fornitura di servizi o, più in generale, della chiara presenza dell'interesse pubblico nella pianificazione¹⁶.

La domanda di *publicness* consiste, in sostanza, nella domanda di tutela: all'attore pubblico non si richiede solo una maggiore sensibilità alle differenze e flessibilità ai cambiamenti nella risposta a domande diversificate e variabili, ma soprattutto si richiedono forme di garanzia, di spazi e di risorse, entro cui potersi muovere con maggior libertà.

La domanda di regolazione, di fronte alla confusione e all'incertezza data dalla flessibilità e discrezionalità nella pianificazione è ancora decisamente riconosciuta¹⁷, così come la necessità dello spazio pubblico al fine di creare un ambiente urbano sicuro, vivibile e sostenibile¹⁸.

2. Ricadute normative: pianificazione e intervento pubblico

2.1. Oggetti (funzioni e spazi): su cosa intervenire

I cambiamenti che riguardano i servizi e la diversa percezione da parte dei cittadini di quello che *deve* essere garantito, la mancanza di risorse pubbliche disponibili, il tentativo di rispondere ai *desideri*, oltre che ai bisogni, tra loro spesso in conflitto: il campo d'azione dell'intervento pubblico è sempre più variegato e, soprattutto, difficilmente definibile.

Non è un caso che oggi siamo di fronte alla difficoltà di precisare di *cosa* occorre occuparsi volendo garantire alla città i servizi ritenuti indispensabili per la collettività. Si tratta di una questione di partenza assai rilevante, specialmente se pensiamo alle ricadute normative di questa scelta. Tuttavia, la riflessione teorica, anche quella che si occupa del concetto, del ruolo, dei caratteri dello spazio pubblico, sembra oggi non addentrarsi in precise scelte di campo.

Pur nella consapevolezza di avere a che fare con il cambiamento e che la città, e con essa il mondo dei servizi, è difficilmente incasellabile in rigide scelte/definizioni funzionali¹⁹, una riflessione su questi aspetti sarebbe auspicabile. A partire, ad esempio, dagli obiettivi e dalle funzioni che uno spazio e/o un servizio pubblico dovrebbe svolgere: è il servizio/lo spazio per cui la società civile non è in grado di intervenire? E' lo spazio che dovrebbe garantire la non emarginazione, la non esclusione dei cittadini (ad esempio, lo spazio per gli homeless o per le popolazioni che non sono in grado di spendere)? E' lo spazio della tolleranza²⁰?

Domande di questo tipo sono essenziali, soprattutto oggi, laddove la diffusa assenza di standard di legge apre il campo alla tentazione di regolare tutto, forse anche di più di prima, e laddove da parte pubblica spesso si mette in campo un enorme sforzo conoscitivo della città (intraprendendo forme difficili, se non impossibili, di catalogazione, raccolta dati, ecc., anche rispetto a classi di bisogni anziché in base alle categorie funzionali tradizionali di erogazione), ma senza avere chiarezza sugli obiettivi finali dell'azione pubblica.

¹⁶ Campbell, Marshall (2002).

¹⁷ Pomilio (2009).

¹⁸ Schmidt, Németh (2010).

¹⁹ "How should we encapsulate the rhythm of daily life in urban public spaces, the resonances of collective repetition and endurance? [...] There is no archetypal public space, only variegated space-times of aggregation" (Amin, 2008, p. 9).

²⁰ Moroni, Chiodelli (in corso di pubblicazione).

2.2. Modi (regole): come e quando intervenire

Alla riflessione sulle funzioni e sugli spazi che dovrebbero costituire l'oggetto (precipuo) dell'intervento pubblico si accompagna quella relativa a quali regole usare, di che tipo, quando usarle. Diverse sono le questioni che richiedono una rivisitazione dei modi di intervenire e dunque di pianificare.

Una di esse riguarda il fatto che, poiché la realizzazione e gestione degli spazi è sempre più diffusamente affidata ai privati, un problema che si presenta è se gli attuali meccanismi regolativi e gli accordi contrattuali pubblico-privati siano adeguati per assicurare l'attributo di *publicness* agli spazi e servizi: nelle loro forme fisico-progettuali, relativamente alle loro modalità di gestione, alle possibilità di accesso, ai diritti presi in considerazione e di quali gruppi, alle forme di esclusione, ecc.²¹ Oggi è diffusa la discussione su come la *publicness*, in termini di apertura, accessibilità e garanzia di diritti, possa essere comunque assicurata pur contemplando varie forme di trasferimento di responsabilità nella previsione e nella gestione dei servizi (ad esempio, nelle forme di investimento, di mantenimento ma anche di regolazione), più spostate verso altri attori sociali. Inoltre, si pongono questioni sulla certezza e stabilità dell'intervento privato, in quanto in spazi privati di uso pubblico si ritrovano processi regolativi, oltre che progettuali e gestionali, spesso differenti e mutevoli, con una più difficile attribuzione di responsabilità e con una mancanza di trasparenza a differenza di un intervento pubblico diretto²².

Va detto che, soprattutto negli anni più recenti, anche spazi pubblici sono *comunque regolati*, ossia presentano regole per restringerne gli usi, in modo da ridurne i consumi rivali ma anche da renderli più esclusivi. Questo tipo di regolazione è usuale, corrisponde a forme diverse di controllo sul comportamento di individui e gruppi, e fa assumere allo spazio pubblico le sembianze di uno spazio privato²³.

Una terza questione ha a che fare con gli aspetti *previsionali* dell'intervento pubblico. Essi, infatti, non possono prescindere dalla consapevolezza di avere a che fare con il continuo mutare delle città e dunque con l'impossibilità di dimensionare le domande (censirle, tradurle in termini di superfici), di prevederle e di pensare di trattarle, nel tempo e nello spazio, in condizioni di certezza.

E, ancora, l'auspicato passaggio da criteri quantitativi a criteri qualitativi nell'approccio al tema della città pubblica rischia di creare un eccesso di regolazione piuttosto che una semplificazione. Maggiore attenzione alla qualità dei servizi e degli spazi pubblici, l'introduzione di aspetti descrittivi importanti, non significa, infatti, introdurre un maggior dettaglio regolativo; questi aspetti cioè non dovrebbero intervenire nella regolazione, che finirebbe con l'appesantirsi anziché semplificarsi²⁴.

La semplificazione potrebbe riguardare la definizione (ristretta) del campo regolativo pubblico mediante forme di pianificazione, ossia l'individuazione di confini chiari e certi²⁵, oltre che l'introduzione di regole quanto più possibile 'standard' ossia in grado di fornire una cornice di convivenza in risposta (e in garanzia) alle domande di sfera pubblica²⁶.

²¹ De Magalhaes (2010).

²² In riferimento al caso di New York e degli spazi a gestione privata, Németh lamenta, ad esempio, che "the only language in New York City's Zoning Resolution regarding the management of bonus spaces states that owners are required to implement 'reasonable' rules of conduct [...] Regulations established by municipal planning departments are generally more accountable to rigorous public process and oversight" (Németh, 2009, p. 2481).

²³ Webster (2007).

²⁴ "I trace the 'virtues' of urban surplus to public spaces that are open, crowded, diverse, incomplete, improvised, and disorderly or lightly regulated" (Amin, 2008, p. 8).

²⁵ Oggi un piano urbanistico sempre più raramente contiene previsioni dichiarate di interventi pubblici ed è sempre più basato su quanto consentire o chiedere all'iniziativa privata, soprattutto nell'ambito della fornitura di spazi e servizi di interesse pubblico. Ciò avviene in assenza di una dichiarata cornice di convivenza e delle forme in cui poterla garantire. A questo proposito Moroni (2007) propone una pianificazione 'ridotta' ai soli servizi di proprietà pubblica, insieme a regole astratte e generali di cornice.

²⁶ De Magalhaes e Carmona (2009), individuano quattro tipi di intervento principali sullo spazio pubblico: la regolazione degli usi e dei conflitti tra di essi (regole di accesso, di risoluzione di usi conflittanti, ecc.); il mantenimento

3. Prime conclusioni

Alla base dell'individuazione di un confine della pianificazione, riguardo sia agli spazi e funzioni urbane di cui occuparsi, sia alle modalità di intervento, vi è la premessa su quale sia oggi la valenza funzionale dei servizi e dello spazio pubblico. E' da questa premessa che derivano riflessioni su quali oggetti spaziali considerare e chi/come deve farlo.

Tuttavia, nonostante molte delle questioni nodali vengano alla luce, una certa frammentazione e una mancata sintesi rendono il dibattito sulla cosiddetta 'città pubblica' ancora carente, soprattutto nelle implicazioni di carattere pratico, non solo dal punto di vista progettuale-spaziale, ma anche normativo. Manca, sia nella pratica che nell'elaborazione teorica, un tentativo di tracciare un confine chiaro tra l'intervento pubblico, pur necessario, e l'azione volontaria, da non rendere inutilmente complicata. In altri termini, occorre ancora stabilire come assicurare la *publicness*, una volta compreso che la richiesta ne è ancora evidente.

Dal punto di vista del *cosa* considerare è interessante provare a pensare allo spazio e alle funzioni del *welfare* in quanto garanzia (fisica, oltre che funzionale) del diritto alla città²⁷: alla convivenza, alla mobilità, all'accoglienza, ecc.

Dal punto di vista del *come* occuparsi di servizi e spazi di interesse pubblico sembra opportuno richiamare l'attenzione, da un lato, sugli aspetti *regolativi* (che tipo di regole è necessario stabilire da parte dell'ente pubblico: regole procedurali sugli accordi con il privato, piuttosto che regole sugli usi degli spazi e servizi, ecc.); dall'altro, sugli aspetti *previsionali* ossia di pianificazione, tenendo conto che il panorama attuale si presenta molto incerto e indefinito, con l'avanzare di posizioni più o meno legate alla tradizione di pianificazione (si ripropone la necessità e l'idea del piano), oppure con posizioni più radicali (e meno diffuse) disposte a rivedere le modalità oltre che l'idea stessa di intervento pubblico in tema di servizi.

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Amin A. (2008), "Collective culture and urban public space", *City*, 12 (1), 5-24.
- Brunetta G., Moroni S. (2008), *Libertà e istituzioni nella città volontaria*, Bruno Mondadori, Milano.
- Campbell H., Marshall R., (2002), "Utilitarianism's bad breath? A re-evaluation of the public interest justification for planning", *Planning Theory*, 1 (3), 226-249.
- Comune di Milano, Assessorato allo Sviluppo del Territorio (2009), *PGT - Piano dei servizi. Relazione generale e catalogo della ricognizione dell'offerta dei servizi*.
- De Magalhaes C., Carmona C. (2009), "Dimensions and Models of Contemporary Public Space Management in England", *Journal of Environmental Planning and Management*, 52 (1), 111-129.
- De Magalhaes C. (2010), "Public Space and the Contracting-out of Publicness: a Framework for Analysis", *Journal of Urban Design*, 15 (4), 559-574.
- Fainstein S. (2010), "La pianificazione urbana dopo l'epoca neoliberista", *Lectio magistralis*, XIII Conferenza SIU, *Planum – The European Journal of Planning*.
- Haque M. S. (2001), "The Diminishing Publicness of Public Service under the Current Mode of Governance", *Public Administration Review*, 61 (1), 65-82.
- Lefebvre H. (1968), *Il diritto alla città*, Marsilio, Padova.
- Low S., Smith N., eds (2006), *The Politics of Public Space*, New York: Routledge.
- Madanipour A. (2004), "Marginal Public Spaces in European Cities", *Journal of Urban Design*, 9 (3), 267-286.
- Mitchell D. (2003), *The Right to the City: Social Justice and the Fight for Public Space*, New York: Guilford.

della funzionalità dei servizi e spazi esistenti; l'investimento in risorse finanziarie e materiali; il coordinamento degli interventi.

²⁷ Il riferimento è a Lefebvre (1968), richiamato anche da Munarin e Tosi (2010).

- Moroni S. (2007), *La città del liberalismo attivo*, Utet CittàStudi, Torino.
- Moroni S., Chiodelli F. (in corso di pubblicazione), "Dimensioni spaziali della convivenza plurale: una rideduzione critica dell'idea di tolleranza", *CRIOS*.
- Munarin S., Tosi M.C. (2010), "Welfare space e diritto alla città", paper XIII Conferenza SIU "Città e crisi globale", Roma, 25-27 febbraio.
- Németh J. (2009), "Defining a Public: The Management of Privately Owned Public Space", *Urban Studies*, 46 (11), 2463-2490.
- Pomilio F. (2009), "Le domande di regolazione", in Decandia L., Bottaro P., Moroni S., a cura di, *Lo spazio, il tempo e la norma*, ESI, Napoli.
- Schmidt S., Németh J. (2010), "Space, Place and the City: Emerging Research on Public Space Design and Planning", *Journal of Urban Design*, 15 (4), 453-457.
- Webster C. (2002), "Property Rights and the Public Realm: Gates, Green Belts and Gemeinschaft", *Environment and Planning B*, n. 29, 397-412.
- Webster C. (2007), "Property rights, public space and urban design", *Town Planning Review*, 78 (1), 81-101.