paesaggio urbano

dossier di cultura e progetto della città

5'92

settembre
ottobre

- *Centri commerciali di Bologna e Imola*
- *Ipermercati di Tivoli e Acilia*
- *Piano del colore a Forlì*
- *L'Appenino e due spazi della memoria*
- *Al Bauhaus convegno sul restauro del moderno*



Rivista bimestrale - Anno I
settembre/ottobre 1992
Sped. in abb. post. gr. IV
ISSN 1120-3544

MAGGIOLI EDITORE

novità



Praticissimo.
Interamente illustrato a colori.
Ricco di esempi operativi.
Testi brevi ed essenziali.
Schede di rapida consultazione.

In questo autentico manuale le indicazioni, i suggerimenti, le soluzioni per progettare e costruire tetti più belli, più funzionali, più economici.

Al riparo da ogni sorpresa.

Diffusione Maggioli Editore
Le Edizioni Maggioli sono in vendita anche nelle Librerie Pirola Maggioli e nelle altre migliori Librerie

COMPLETO
DI SCHEDE TECNICHE DI PRODOTTO

Descrivono e forniscono dati tecnici, colori disponibili e ditte produttrici dei seguenti prodotti:
Doppia Romana, Coppo di Francia, Asimmetrica, Coppo Palladio, Coppo Veneto, Coppo Latino, Coppo Portoghese, Coppo di Grecia, Coppo Padano, Coppo Iberico.
Descrivono inoltre i relativi elementi funzionali di completamento.

Scopo di questo lavoro è l'analisi delle caratteristiche del sandwich di copertura al di sopra della struttura portante.

L'esperienza infatti insegna come sia proprio al di sopra di questo piano di supporto che si verificano i problemi più grossi per una copertura e gli errori più ricorrenti.

Questo manuale è il frutto di anni di lavoro "sul campo" dei tecnici delle aziende del Consorzio Produttori Tegole in Cemento che hanno raccolto, schedato e analizzato la maggior parte dei problemi che si verificano durante la progettazione e realizzazione di un tetto, fornendo poi una adeguata risposta progettuale. Probabilmente non l'unica possibile, ma certamente **una risposta funzionale, pratica, economica e soprattutto attuabile nelle nostre realtà di mercato e di cantiere e con la nostra mano d'opera.** Risulterà così che molti dei suggerimenti contenuti nel volume si riveleranno utilissimi ed anche che alcune indicazioni, indispensabili alla buona qualità della copertura, erano poco note se non sconosciute.

MAGGIOLI EDITORE

IL CONTENUTO DEL MANUALE:

LA COPERTURA
Definizioni
Elementi e strati costitutivi
Elementi costitutivi delle coperture discontinue

LA GEOMETRIA DEL TETTO
Geometria delle coperture
Terminologia geometrica delle coperture
Progettazione geometrica delle coperture
Metodo a gronda costante
Metodo a gronda costante o delle proiezioni quotate
Metodo a colmo costante

I PROBLEMI DEL TETTO
Le zone climatiche
La pioggia
La neve
La grandine
Il vento
Le scariche atmosferiche
La condensa
Irraggiamento solare

CALDO, FREDDO, ENERGIA
Le funzioni degli strati nelle coperture a falde
Lo spazio sottotetto: non praticabile, praticabile, non abitabile, abitabile
Termoigrometria delle coperture discontinue

LA COSTRUZIONE
La struttura portante
Strutture portanti continue
Strutture portanti discontinue
Recupero e ristrutturazione
Nuove tecnologie
Il manto impermeabile

DETTAGLI COSTRUTTIVI
E SOLUZIONI CONFORMI
Dettagli costruttivi particolari di copertura
- Linea di gronda
- Linea di colmo o displuvio orizzontale
- Linea di colmo inclinato o displuvio inclinato
- Limite superiore di falda di raccordo con superfici verticali, o displuvio orizzontale
- Linea di raccordo della falda con pareti verticali emergenti
- Linea di bordo laterale inclinata di falda di raccordo con pareti verticali sottostanti
- Linea di bordo laterale inclinata di falda di raccordo con pareti verticali emergenti
- Linea di raccordo fra variazioni di pendenza della falda
- Linea di conversa o compluvio orizzontale fra falde inclinate
- Linea di conversa o compluvio orizzontale fra falde e parete verticale
- Linea di conversa o compluvio inclinato fra falde
- Pezzi speciali

CRITERI PER LA SICUREZZA
IN CANTIERE DURANTE LA POSA
DI UNA COPERTURA
Natura e caratteristiche del lavoro in cantiere
Natura e caratteristiche del lavoro di posa e di manutenzione delle coperture
Costo di un infortunio e costo della prevenzione
Criteri per la sicurezza di un cantiere durante la posa di una copertura
Schede tecniche per fasi di lavorazione
Schede tecniche per attrezzatura

Cedola di commissione libraria
Inviate con pacco postale e fattura allegata la seguente opera.
Pagamento **contrassegno,** senza spese di spedizione

❒ **IL SISTEMA TETTO • Manuale di progettazione illustrato a colori**
A cura del Consorzio Produttori Tegole in Cemento
1992, pp. 220, in carta patinata pesante, formato grande cm. 21x30, copertina plastificata
ISBN 9124.4, L. 48.000 copie n. .....

Vendita per corrispondenza. (Proposta, accettazione, prezzo e invio dei volumi si realizzano attraverso i servizi postali). [G.2]

SI PREGA DI COMPILARE IN STAMPATELLO

PROFESSIONE

NOME E COGNOME

VIA E NUMERO

C.A.P. E CITTÀ PROV.

FIRMA TEL. (facoltativo)

P.I.V.A./C.F.

Cedola d'ordine da ritagliare o fotocopiare e spedire in busta a MAGGIOLI MAILING Casella Postale 333, 47037 RIMINI CENTRO - FO Oppure inviare per fax al n.ro 0541-622060

Per ogni ulteriore informazione telefonare al n.ro 0541-626727, citando questa Rivista

Campagna abbonamenti '93

Periodici MAGGIOLI

Rinnovo abbonamento

Rinnovi il Suo abbonamento entro il 15.1.'93

Le abbiamo riservato un utilissimo ***cubo-notes*** *da tavolo (circa 1000 fogli!)*



Nuovo abbonamento

Sottoscriva un nuovo abbonamento entro il 15.4.'93

(nella pagina che segue troverà un quadro con tutti i periodici Maggioli)

Riceverà un utilissimo ***"portatutto" da scrivania in plexiglas****, per avere a portata di mano e ben ordinate penne, matite e tutti gli oggetti minuti per la scrivania.*

Per 6 nuovi abbonamenti *è prevista la partecipazione gratuita a un* ***corso CISEL*** *(Centro Interdisciplinare di Studi per gli Enti Locali - Per informazioni telefonare al n. 0541/54125)*



Abbonamento + agenda

Rinnovi o sottoscriva il Suo abbonamento acquistando anche la Sua Agenda professionale Maggioli

Oltre al ***cubo-notes*** *o al* ***"portatutto"*** *riceverà un prezioso* ***calendario settimanale da tavolo*** *che completerà la Sua dotazione da scrivania*



Rinnovo abbonamento / **Nuovo abbonamento**

riceverà un cubo-notes da tavolo

Pagamento
ho versato entro il 15.01.93 il relativo importo sul c.c.p. n. 12162475

			●	✲
☐	☐	*Amm.ne & Management*	M 140.000	
☐	☐	*Annuario di diritto comparato e di studi legislativi **	S 80.000	
☐	☐	*Commercio e servizi*	T 150.000	
☐	☐	*Comuni d'Italia*	M 190.000	
☐	☐	*Crocevia*	M 120.000	60.000
☐	☐	*Diritto ed Economia*	Q 88.000	
☐	☐	*Finanza locale*	M 195.000	98.000
☐	☐	*Gea - Governo loc. ed econ. ambiente*	B 164.000	110.000
☐	☐	*Geocentro*	Q	
☐	☐	*Idrotecnica*	B 128.000	
☐	☐	*Impresa Pubblica Municipal.*	M 130.000	
☐	☐	*InArcassa*	B	
☐	☐	*Informatica ed enti locali*	T 152.000	
☐	☐	*Ingegneria Sanitaria-Ambientale*	B 84.000	
☐	☐	*L'Italia e l'Europa **	S 80.000	
☐	☐	*Paesaggio Urbano*	B 150.000	90.000
☐	☐	*Politica del turismo*	B 120.000	
☐	☐	*Pubblica amministr. oggi*	M 140.000	
☐	☐	*Regione e Governo locale*	B 98.000	
☐	☐	*Rivista del consulente tecnico*	Q 110.000	
☐	☐	*Rivista dell'istruzione*	B 110.000	
☐	☐	*Riv. giuridica di polizia locale*	B 165.000	
☐	☐	*Riv. giuridica di urbanistica*	T 148.000	105.000
☐	☐	*Rivista personale ente locale*	B 175.000	
☐	☐	*Rivista trimestrale appalti*	T 190.000	
☐	☐	*Sanità pubblica*	M 210.000	92.000
☐	☐	*Servizi demografici*	M 180.000	
☐	☐	*Ufficio tecnico*	M 185.000	93.000
☐	☐	*Il vigile urbano*	M 132.000	66.000

riceverà un "portatutto" da scrivania

Pagamento
- ☐ *Tramite c.c.p. a ricevimento del Vs. avviso*
- ☐ *Carta di credito*
- ○ *CartaSì* ○ *Mastercard* ○ *VISA*
- ○ *BankAmericard*
- ○ *American Express*
- ○ *Diners Club*

n. carta _____
scadenza _____

● ***Canone intero***

✲ ***Canone promozionale per privati e liberi professionisti*** *(Canoni annui. M mensile, B bimestrale, T trimestrale, Q quadrimestrale, S semestrale)*

* *Canone cumulativo L. 145.000 anziché L. 160.000*

Abbonamento + agenda

acquisto inoltre l'agenda '93 e riceverò ***oltre al regalo*** *previsto per l'abbonamento* ***un calendario settimanale da tavolo***

- ☐ *Agenda dei Servizi Demografici* 50.000
- ☐ *Agenda del Tecnico* 45.000
- ☐ *Agenda del Ragioniere del Comune con guida alla gestione del personale* 60.000
- ☐ *Agenda della Polizia Municipale* 40.000
- ○ *Copertina in gomma Ascot nera con personalizzazione* 10.000

Pagherò in contrassegno al ricevimento (più spese postali)

Agende '93

M A G G I O L I

le uniche "professionali" studiate appositamente per le esigenze delle principali funzioni negli enti locali

Le caratteristiche comuni

- *Diario settimanale su due pagine adiacenti, per avere a colpo d'occhio tutti gli impegni della settimana. Visualizzazione del bimestre. Numerazione giorni da e per inizio anno. Memorandum per telefonate, corrispondenza e varie*
- *Rilegatura con segnalibro*
- *Copertina semirigida plastificata opaca*
- *Rubrica separabile per consentire un uso indipendente dall'agenda annuale*
- *Cartina geografica d'Italia, distanze chilometriche, prefissi telefonici e postali*

Le caratteristiche specifiche

Ogni Agenda risponde alle necessità informative, di pianificazione e organizzazione delle singole funzioni dell'ente locale e delle libere professioni ad esse collegate. Attraverso spazi strutturati per le specifiche esigenze tecniche e attraverso una presenza ricca e articolata di:

- *Giurisprudenza*
- *Legislazione*
- *Scadenzario*
- *Schede tecniche*



La copertina personalizzata

Per tutte le Agende è disponibile una elegante copertina in gomma Ascot nera serigrafata, che sarà personalizzata gratuitamente a coloro che l'acquisteranno.

Cedola di commissione libraria

Non affrancare

Francatura a carico del destinatario da addebitare sul conto di credito n. 226 presso l'Uff. Postale di Rimini - Autorizzaz. Dir. Prov. P.T. di Forlì n. 9289/GD del 2 marzo 1979.

ENTE PUBBLICO PROT. N. LI

TIMBRO

UFFICIO INCARICATO DEL RITIRO

C.A.P. E CITTÀ PROV.

FIRMA DEL RICHIEDENTE

SI PREGA DI COMPILARE IN STAMPATELLO

PRIVATO CODICE CLIENTE

PROFESSIONE

NOME E COGNOME

VIA E NUMERO

C.A.P. E CITTÀ PROV.

FIRMA TEL. (facoltativo)

P.I.V.A./C.F.

Spett.le
MAGGIOLI EDITORE
Divisione Periodici
Casella Postale 290
47037 RIMINI - FO

Periodici
MAGGIOLI



Area giuridico amministrativa

Comuni d'Italia
Da 28 anni al servizio dei Comuni, spaziando dalle problematiche dei Segretari comunali a quelle dell'organizzazione, dalla finanza locale ai problemi dell'ambiente. Una accurata selezione di giurisprudenza commentata. Oltre 2.500 Comuni la ricevono in abbonamento.



Finanza locale
Un vero "consulente finanziario" per l'Amministrazione locale, che propone la giurisprudenza nel modo più esaustivo, riporta la dottrina più autorevole, offre una ampia documentazione e fornisce una approfondita consulenza al lettore.



Rivista del personale dell'ente locale
Il punto di riferimento e di documentazione su ruoli, funzioni e gestione del personale di Comuni, Province, Regioni e altri enti locali: esperienze e suggerimenti attraverso la voce diretta dei responsabili.



Servizi demografici
Pubblicazione ufficiale dell'Associazione Nazionale Ufficiali di Stato Civile e Anagrafe (ANUSCA), la rivista compendia le diverse esperienze pertinenti, giurisprudenza, studi e proposte, pratica professionale, vita associativa, attualità italiana ed estera.



Informatica ed Enti Locali
La cultura informatica come componente fondamentale dello sviluppo organizzativo degli enti locali, è proposta negli aspetti metodologici, tecnologici e legislativi, offrendo così un panorama veramente completo e quindi prezioso per gli operatori a tutti i livelli.



L'Impresa pubblica
Come governare e come organizzare concretamente i trasporti, il trattamento dei rifiuti e l'igiene ambientale, la distribuzione dell'energia e dell'acqua, i mercati all'ingrosso e gli altri servizi a contenuto economico e tecnologico: una rivista mensile, con tradizione ultradecennale, organo della CISPEL.

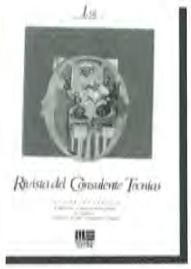


Area tecnico giuridica

L'ufficio tecnico
La chiave del grande successo di questa rivista è la capacità di fornire agli "addetti ai lavori" (sia presso le Amministrazioni locali che presso gli studi professionali) la più autorevole informazione circa l'orientamento applicativo delle norme dal punto di vista pratico operativo.



Rivista trimestrale degli appalti
Il periodico che offre un panorama completo sulle pubbliche forniture: la legislazione, un articolato quadro giurisprudenziale, un approfondimento di temi di particolare rilievo sia dottrinari che applicativi. Uno strumento insostituibile per gli uffici tecnici e tutti coloro che operano nelle pubbliche forniture.



Rivista del consulente tecnico
Uno strumento unico e insostituibile per i tecnici e per chi opera nel campo della consulenza nei suoi vari aspetti: dall'edilizia vera e propria, all'urbanistica, dai problemi di mercato a quelli concernenti la statica dei fabbricati. Una ragionata raccolta di consulenze e perizie.



Paesaggio urbano
dossier di cultura e progetto della città
Nasce come fusione di Paesaggio Urbano e di Dossier, per fornire a tutti coloro che ad ogni titolo hanno a che fare con le problematiche di progetto o arredo urbano uno strumento autorevole e completo.



Rivista giuridica di urbanistica
La giurisprudenza annotata e commentata accuratamente e il contributo di dottrina al massimo livello ne fanno un punto di riferimento indispensabile per tutti coloro che operano nel settore urbanistico, sia pubblico che privato.



InArcassa
Rivista bimestrale della Cassa Nazionale di previdenza e assistenza per gli ingegneri e gli architetti,
si propone a più di 160.000 abbonati come costante e significativo ragguaglio su temi previdenziali, normativi o generalmente professionali.



Geocentro
Il riferimento per oltre 80.000 geometri. Tratta le problematiche previdenziali e normative della categoria, allargandosi tuttavia ai temi tecnici, culturali e sociali di rilievo.



Idrotecnica
Organo ufficiale della Associazione Idrotecnica Italiana tratta al massimo livello, in modo approfondito e rigoroso, temi legati alla gestione delle acque nell'agricoltura, nell'industria, nell'igiene, in tutti i loro risvolti, tecnologici, impiantistici, economici, giuridici, chimico-fisici.



Area difesa ambiente/sanità

Gea
Governo locale ed economia dell'ambiente
Il contributo dei più qualificati esperti nella gestione della risorsa ambiente tocca i temi più rilevanti ed attuali, dai rifiuti al risparmio energetico, ai problemi di impatto ambientale. Inoltre: le esperienze aziendali più interessanti e il panorama legislativo.



Ingegneria sanitaria-ambientale
La rivista dell'Andis vuole interessare il mondo della imprenditoria e dell'ingegneria con la presentazione di innovazioni tecnologiche; ha un ruolo di centro interdisciplinare sui problemi della protezione e del risanamento ambientale.

Periodici
MAGGIOLI



Sanità pubblica
Una rivista organica e completa per la gestione professionale della sanità pubblica: organizzazione, personale, tutela dell'ambiente e del lavoro, servizio veterinario e farmaceutico, studi e ricerche sui temi di maggior rilievo (dalle indagini epidemiologiche alla disciplina dei rifiuti).



Area polizia municipale

Rivista giuridica di polizia locale
Uno strumento insostituibile per i Comandi di Polizia municipale e per tutti gli amministratori, dirigenti e funzionari degli enti locali e non cui sono demandate competenze in materia di polizia locale (Comuni, Province, Regioni).



Il vigile urbano
Uno strumento affidabile d'informazione su tutti i temi che interessano i Corpi di Polizia municipale: notizie in tema di polizia urbana, stradale, sanitaria, edilizia, commercio, notizie sindacali. Particolare rilievo è dato agli aspetti procedurali applicativi.



Crocevia
La più antica rivista del settore, un insostituibile mezzo di informazione il cui contenuto spazia dall'informazione di attualità a presentazione di studi e proposte, dalle consulenze giuridico-amministrativo e sindacali per la polizia municipale alle risposte a quesiti professionali.



Commercio e servizi
Le normative del commercio, leggi e progetti di legge, circolari e giurisprudenza a livello nazionale, regionale e comunitario. Dottrine e soluzioni applicative rivolte a polizia municipale, uffici commercio, alle associazioni; ai consulenti commerciali, a società ed enti interessati al Commercio.



Area manageriale

Amministrazione & Management
La rivista affronta tematiche di management applicato alla realtà pubblica: analisi delle risorse, controllo di gestione, innovazione tecnologica, comunicazione. Inoltre un approfondimento di interventi realizzati, interviste, notizie internazionali.



Pubblica Amministrazione Oggi
Il più affermato strumento di informazione tecnologica e organizzativa. Tratta di innovazione nelle strutture, organizzazione, sistemi informativi, ergonomia, progettazione e assetto di un ufficio moderno, legislazione, bandi e concorsi.



Area giuridico economica

Diritto ed economia
Un dibattito al livello più alto su temi aventi valenza sia giuridica che economica e concernenti argomenti di grande respiro, di grande valore sociale e di prezioso orientamento per il mondo accademico, ma anche per ogni categoria di operatori del diritto e dell'economia.



Regione e governo locale
Studi giuridici e politici sul tema delle autonomie locali, dall'analisi politologica a più ampio raggio all'analisi organizzativa e funzionale delle amministrazioni pubbliche. Inoltre un importante supporto informativo sugli elementi giuridico-legislativi pertinenti.



Politica del turismo
Rivista bimestrale ricca di tematiche, informazioni, documentazioni; propone concreti modelli turistici e porta a coloro che operano nel settore sempre contributi di idee e di attuazioni. L'area a cui si rivolge è vasta, interessa infatti la componente sociale, quella istituzionale e quella privata.



L'Italia e l'Europa
Semestrale, è una rivista originale di dibattito critico sulle problematiche europee. Commenta gli atti legislativi, amministrativi e giurisdizionali emessi dalle istituzioni comunitarie e da organi nazionali coinvolti nell'attività comunitaria.



Annuario di diritto comparato e di studi legislativi
Strumento di approfondimento dei temi di carattere comparatistico; pubblicato dal 1925 si avvale di prestigiose collaborazioni.



Area istruzione

Rivista dell'istruzione
Una visione della scuola che rende ragione della pluralità dei fattori che la compongono: dalla didattica all'organizzazione, dalla ricerca e sperimentazione alla legislazione e giurisprudenza, ogni tema è trattato con semplice completezza e autorevolezza, dando largo spazio allo sviluppo di monografie a più voci.

- **Per informazioni:**
- **per sottoscrivere abbonamenti:**
- **per richiedere copie saggio:**

Maggioli Editore
Divisione Periodici
Casella Postale 290
47037 Rimini - FO
Tel. 0541/628666
Fax 0541/622020

MAGGIOLI EDITORE

MAGGIOLI UFFICIO

LIBRERIA PIROLA MAGGIOLI

REGISTRI PIROLA MAGGIOLI

250

la seconda rete nazionale di negozi in franchising

punti vendita specializzati presenti in tutta Italia

tutto ciò che serve per l'efficienza dell'ufficio

REGISTRI

MODULISTICA

ARCHIVIO

ACCESSORI UFFICIO

INFORMATICA

Per la contabilità generale e fiscale, per la gestione del personale dipendente, gli agenti ed i rappresentanti, per gli acquisti, le vendite e il magazzino, per l'edilizia, i beni immobiliari e il condominio, l'albergo, la scuola...

OFFICE AUTOMATION

AGENDE

EDIZIONI MAGGIOLI

EDITORIA PROFESSIONALE

La invitiamo a visitare uno dei punti vendita Pirola Maggioli (vedi elenco sul retro) per poter spendere questo ***eccezionale buono acquisto***

Buono acquisto da ritagliare e presentare nei punti vendita Pirola Maggioli

MAGGIOLI UFFICIO

vale L. 5.000 cinquemila #

Basterà compilare il presente tagliando dopo aver effettuato un acquisto per almeno L. 40.000 di libri e/o riviste *Maggioli* ***o prodotti*** *Maggioli Ufficio*

NOME ..... COGNOME .....

INDIRIZZO ..... CITTÀ ..... PROV. .....

TEL. .....

Ho acquistato (indicare il codice del prodotto)

..... L. .....

..... L. .....

..... L. .....

MAGGIOLI UFFICIO

LIBRERIA PIROLA MAGGIOLI

REGISTRI PIROLA MAGGIOLI

VALLE D'AOSTA
AOSTA - Avenue Du Conseil des Commis, 28 - tel. (0165) 362280
AOSTA - Via Hôtel des Etats, 11 - tel. (0165) 236765

PIEMONTE
ACQUI TERME (AL) - Corso Italia, 11 - tel. (0144) 322792
ALESSANDRIA - Via Faà di Bruno - Ang. Via Verdi - tel. (0131) 60533
BIELLA (VC) - Via Marconi, 24 - tel. (015) 21409
CEVA (CN) - Via A. Moro, 6 - tel. (0174) 704073
CIRIÈ (TO) - Via G. Matteotti, 89 - tel. (011) 9211757
GALLIATE (NO) - Via Varallino, 21/A - tel. (0321) 808662
MONCALIERI (TO) - C.so Roma, 47 - B.go S. Pietro - tel. (011) 6067600
MONDOVÌ (CN) - Via S. Agostino, 9 - tel. (0174) 43033
NIZZA MONFERRATO (AT) - Via C. Alberto, 72 - tel. (0141) 721609
NOVARA - Via A. Costa, 32 - tel. (0321) 26764
OMEGNA (NO) - P.zza Beltrami, 12 - tel. (0323) 61390
SANTHIÀ (VC) - C.so Nuova Italia, 125 - tel. (0161) 930913
TORINO - Via Cavalli, 14 - tel. (011) 4343628
TORINO - Corso Toscana, 135/BIS/F - tel. (011) 732348
TORINO - Corso Vinzaglio, 7 - tel. (011) 546620
TORTONA (AL) - Piazza Roma, 38 - Tel. (0131) 861401
VALENZA (AL) - Viale della Repubblica, 18 - tel. (0131) 924526
VERBANIA PALLANZA (NO) - Viale Azari, 79 - tel. (0323) 556855

LIGURIA
CARCARE (SV) - Via G. Garibaldi, 23 - tel. (019) 518102
CHIAVARI (GE) - Piazza Fenice, 6 - tel. (0185) 312259
FINALE LIGURE (SV) - Via Porro, 17 - tel. (019) 603252
GENOVA - Via Fiasella, 39 rosso - tel. (010) 580125
IMPERIA - Viale Matteotti, 43/2 - tel. (0183) 650730
LA SPEZIA - Via Spallanzani, 18 - tel. (0187) 23081
SANREMO (IM) - Via della Repubblica, 6/8 - tel. (0184) 506892

LOMBARDIA
Magazzino Periferico - Milano, Via Pietrasanta, 14
tel. (02) 57303665
ABBIATEGRASSO (MI) - Corso Italia, 16/18 - tel. (02) 94967072
ARESE (MI) - V.le Sempione, 4/A - tel. (02) 9381696
BERGAMO - Via Casalino, 5 ABC - tel. (035) 215228
BESOZZO (VA) - Via Roncari, 2 - tel. (0332) 772188
BOLLATE (MI) - Via degli Alpini, 8 - tel. (02) 3590675
BOVISIO MASCIAGO (MI) - Via Marconi, 22 - tel. (0362) 593011
BRESSO (MI) - Via Veneto, 18/G - tel. (02) 66502515
BRONI (PV) - Via V. Veneto, 56 - tel. (0385) 250446
BUSTO ARSIZIO (VA) - Via Milano, 4 - tel. (0331) 626752
CANTÙ (CO) - Via G. Fossano, 23 - tel. (031) 716079
CASTEGGIO (PV) - Viale Giulietti, 15 - tel. (0383) 804371
CESANO BOSCONE (MI) - Via Milano, 26 - tel. (02) 4584692
CORSICO (MI) - Via Cavour, 53 - tel. (02) 4475216
CUVEGLIO (VA) - Via Battaglia di S. Martino, 112 - tel. (0332) 624300
ERBA (CO) - Via Torti - tel. (031) 643235
GALLARATE (VA) - Piazza Risorgimento, 11 - tel. (0331) 786644-773856
GARBAGNATE (MI) S.M. ROSSA - Via Kennedy, 30 - tel. (02) 99025680
LECCO (CO) - Corso Martiri Liberazione, 100/B - tel. (0341) 284170
LODI (MI) - Via Defendente, 32 - tel. (0371) 424874
MAGENTA (MI) - Via Volta, 8 - tel. (02) 97297085
MANTOVA - Cerese di Virgilio - Via P. Nenni, 3/5 - tel. (0376) 440588
MANTOVA - Via Bertani, 18 - tel. (0376) 222436
MANTOVA - Viale Piave, 19 - tel. (0376) 323766
MILANO - Via Adriano, 94/A - tel. (02) 27200919
MILANO - Corso di Porta Romana, 40 - tel. (02) 58303176
MILANO - Corso Vercelli, 37 - tel. (02) 4813292
MILANO - Piazza SS. Pietro e Lino (Via Meravigli) - tel. (02) 8900092-8900122
MILANO - Via Cavallotti, 16 - tel. (02) 76021347-76013678
MILANO - Via Casoretto, 8 - tel. (02) 2822069
MILANO - Via F. Casati, 32 - tel. (02) 66982172
MILANO - Via Coni Zugna, 62 - tel. (02) 58101596
MILANO - Via Gluck, 3 - tel. (02) 66982919
MILANO - V.le Gran Sasso, 3 - tel. (02) 29517436-29517437 r.a.
MILANO - Via Larga, 2 - tel. (02) 86464127
MILANO - Via Lorenteggio, 137 - tel. (02) 471479
MILANO - V.le Monza, 177 - tel. (02) 27000588-27000606
MILANO - Via U. Bassi, 8 - tel. (02) 6070746
MILANO - V.le F. Testi, 216 - tel. (02) 66104269
MILANO - Viale Piceno, 5 - tel. (02) 715724
MONZA (MI) - Via Mapelli, 4 - tel. (039) 322837
MONZA (MI) - Via Ticino, 17 - tel. (039) 737481
MORBEGNO (SO) - Via Stelvio, 66 - tel. (0342) 611365
MUGGIÒ (MI) - Via A. Casati, 2 - tel. (039) 2781239
PADERNO DUGNANO (MI) - Via G. Pogliani, 12 - tel. (02) 9160712
PANTIGLIATE (MI) - Via Solferino, 1 - tel. (02) 90686997
PAVIA - C.so Mazzini, 10 - tel. (0382) 37351/2
PIOLTELLO (MI) - Via Mantegna, 48 - tel. (02) 9232313
RHO (MI) - Galleria Europa, 18 - tel. (02) 9310311
ROBBIATE (CO) - Via dei Tigli, 21 - tel. (039) 511585
ROZZANO (MI) - Via Pavese, 75/77 - tel. (02) 8257893
SARONNO (VA) - Via Galli ang. V.le Europa - tel. (02) 9624388
SONDRIO - Via Fiume, 52 - tel. (0342) 213687
TIRANO (SO) - Via Garibaldi, 1 - tel. (0342) 704236
TREVIGLIO (BG) - Via Ariosto, 30 (ang. Via Terni) - tel. (0363) 48074
TREZZO D'ADDA (MI) - Via Mazzini, 37 - tel. (02) 90962228
TURBIGO (MI) - Via Allea Comunale, 3 - tel. (0331) 899334
VAREDO (MI) - V.le Monza, 42 - tel. (0362) 580052
VARESE - Via Albuzzi, 8 - tel. (0332) 231386
VIGEVANO (PV) - C.so Cavour, 129 - tel. (0381) 75559
VIMERCATE (MI) - Via Pellegatta, 34 - tel. (039) 666583
VOGHERA (PV) - Via Ricotti, 15/17 - tel. (0383) 43463

VENETO
ASIAGO (VI) - Piazza Mazzini, 10 - tel. (0424) 462249
CARMIGNANO DI BRENTA (PD) - Via Martiri, 51 - tel. (049) 5958486
CONSELVE (PD) - P.zza XX Settembre, 26/27 - tel. (049) 5352116
LEGNAGO (VR) - Via M. Minghetti, 20 - tel. (0442) 600365
LIMENA (PD) - Via del Santo, 4 - tel. (049) 8840199
MESTRE (VE) - Corso del Popolo, 84 - tel. (041) 5314615
PADOVA - Via Del Santo, 93 - tel. (049) 8751793
SOTTOMARINA DI CHIOGGIA (VE) - Via Verona, 2 - tel. (041) 5541490
TREVISO - Corso del Popolo, 40 - tel. (0422) 545708
TREVISO - Via Terraglio, 29 - tel. (0422) 402534
VERONA - Via Pallone, 4/B - tel. (045) 597845-8005833
VICENZA - C.so A. Palladio, 67 - tel. (0444) 321180
ZANÈ (VI) - Via Pasubio, 133 (Zona industriale) - tel. (0445) 314848-314245

FRIULI VENEZIA GIULIA
AZZANO DECIMO (PN) - Via 1° Maggio, 35/A - tel. (0434) 632061
MONFALCONE (GO) - Via D. Fanin, 36/38 - tel. (0481) 45600
PORDENONE - Vicolo del Forno, 2 - tel. (0434) 520506
TRICESIMO (UD) - Via A. del Pilosio - tel. (0432) 853037
UDINE - V.le Venezia, 100 - tel. (0432) 231469-532150

TRENTINO ALTO ADIGE
CADERZONE (TN) - Loc. Porta - tel. (0465) 84774
TRENTO - Via S. Croce, 29 - tel. (0461) 985231
TRENTO - Via Brennero, 306 - Top Center - tel. (0461) 826664

EMILIA ROMAGNA
BOLOGNA - Via Castiglione, 1/C - tel. (051) 232329
BOLOGNA - Via Grabinski, 2G (laterale di Via Marconi) - tel. (051) 224203
BUSSETO (PR) - P.zza IV Novembre, 2/4 - tel. (0524) 92102
CATTOLICA (FO) - Via XXIV Maggio, 7 - tel. (0541) 967829
FIDENZA (PR) - Via Malpeli, 64 - tel. (0524) 522460
FIORENZUOLA D'ARDA (PC) - Via Roma, 20 - tel. (0523) 981444
LUGO (RA) - Via Acquacalda, 37 - tel. (0545) 24325
MODENA - Via Rainusso, 160/162 - tel. (059) 828404
PARMA - Via Farini, 34/D - tel. (0521) 286226
PIACENZA - C.so V. Emanuele, 208/B - tel. (0523) 384153
REGGIO EMILIA - Via Cecati, 3 - tel. (0522) 454462
REGGIO EMILIA - Via Guido da Castello, 9/11 - tel. (0522) 432200
RIMINI (FO) - P.zza Malatesta, 21 - tel. (0541) 786633
SAVIGNANO SUL RUBICONE (FO) - C.so Vendemini, 16 - tel. (0541) 941612

MARCHE
CIVITANOVA MARCHE (MC) - Via G. D'Annunzio, 72 - tel. (0733) 810419
FERMO (AP) - V.le Trento, 252 - tel. (0734) 227917/224542
PORTO S. ELPIDIO (AP) - L.go della Resistenza, 15 - tel. (0734) 996185
TOLENTINO (MC) - Via Vasari, 2 - tel. (0733) 968082
JESI (AN) - Via S. Antonio da Padova, 4 - tel. (0731) 4318

TOSCANA
AREZZO - Via Vittorio Veneto, 12 - tel. (0575) 351683
FIRENZE - Via Cavour, 46/R - tel. (055) 2396320
LIVORNO - Via Fiorenza, 4/B - tel. (0586) 890132
MASSA - Via S. Pietro, 1 - tel. (0585) 42748
PISA - Via Lalli, 6 - tel. (050) 580195
POGGIBONSI (SI) - Via XX Settembre, 68/72 - tel. (0577) 934865
PONTE A EGOLA (PI) - Via Tosco Romagnola Est, 1/B - tel. (0571) 485118
PORTOFERRAIO (LI) - Via Manganaro, 46 - tel. (0565) 915791
PORTO S.STEFANO (GR) - Via Catina, 5 - tel. (0564) 812917
PRATO (FI) - Via Frascati, 46/50 - tel. (0574) 32196-38919
VIAREGGIO (LU) - Via G. Puccini, 38 (ang. Via Garibaldi) - tel. (0584) 46286

UMBRIA
TERNI - Via Bramante, 19 - tel. (0744) 300821

LAZIO
Magazzino Periferico - Roma, Via di P.ta Cavalleggeri, 95/97
tel. (06) 630357
ANZIÒ (ROMA) - Via XX Settembre, 27/D - tel. (06) 9830512
APRILIA (LT) - Via Giovanni XXIII, 19/A - tel. (06) 922514
BRACCIANO (RM) - Via Flavia - tel. (06) 9986887
CASSINO (FR) - Via Lombardia, 27 - tel. (0776) 22479
CIVITACASTELLANA (VT) - Via Giovanni XXIII, 10 - tel. (0761) 518133
FIUMICINO (ROMA) - Via Coni Zugna, 52/A - tel. (06) 6583892
FORMIA (LT) - Via Appia, 21 - tel. (0771) 22045
FRASCATI (ROMA) - Via B. Postorino, 14 - tel. (06) 9417414
FROSINONE - Via Maritima, 185/187 - tel. (0775) 210780
LATINA - Via Emanuele Filiberto, 47/49 - tel. (0773)497300
MONTEROTONDO (ROMA) - Via XX Settembre, 8 - tel. (06) 9061751
RIETI - Via della Ripresa, 123/A - tel. (0746) 483597
ROMA - Via A. Gandiglio, 144/146 - tel. (06) 65742961
ROMA - Via Arturo Graf, 62 - tel. (06) 86802324
ROMA - Via dei Colli Albani, 12 - tel. (06) 7804997
ROMA - Via Del Fiume Giallo, 397 (EUR-TORRINO) - tel. (06) 5200211
ROMA - Via del Fosso di S. Spirito, 9c/11 (Palmarola) - tel. (06) 3398065
ROMA - Via Marcantonio Colonna, 68 - tel. (06) 3216641
ROMA - Via Merulana, 97 - tel. (06) 777269
ROMA - Via Monte Cervialto, 144 - tel. (06) 8182712
ROMA - Via Monti di Pietralata, 29 - tel. (06) 4381548
ROMA - Via di Porta Cavalleggeri, 95/97 - tel. (06) 630357
ROMA - Via Casetta Mattei, 427/A - tel. (06) 66156692
ROMA - Via Jacopo Sannazzaro, 30 - tel. (06) 8286156
ROMA - Via Publio Valerio, 12/12A - tel. (06) 71510064
SORA (FR) - Via Abruzzi, 4 - tel. (0776) 833314
TERRACINA (LT) - Via Adriano Olivetti, 33 - tel. (0773) 724391

ABRUZZI
CHIETI - Via Asinio Herio, 21 - tel. (0871) 330261
L'AQUILA - Via del Crocifisso, 4 - tel. (0862) 419564
SULMONA (AQ) - Via Mazara, 22 - tel. (0864) 50834
VASTO (CH) - Via Conti Ricci, 6 - tel. (0873) 363010

MOLISE
CAMPOBASSO - Centro Comm. "Pulitano" - Via S. Lorenzo, 64 - tel. (0874) 64690
VENAFRO (IS) - C.so Campano, 9/11 - tel. (0865) 904077

PUGLIA
BARLETTA (BA) - Via Chieffi, 2/B/C - tel. (0883) 331607
FOGGIA - Via Piave, 34/A - tel. (0881) 26727
LECCE - Via F. Rubichi, 14 - tel. (0832) 47963
MANFREDONIA (FG) - Via Gargano, 64 - tel. (0884) 33767
MONOPOLI (BA) - Via N. Bixio, 232/B - tel. (080) 745721
NARDÒ (LE) - Via Duca degli Abruzzi, 13/15 - tel. (0833) 571588
S. SEVERO (FG) - Via Mario Pagano, 19/B - tel. (0882) 334029

CAMPANIA
AVELLINO - C.so Europa, 19c - tel. (0825) 30597
AVELLINO - Via Scandone, 21 - tel. (0825) 22894
AVERSA (CE) - Via V. Gernito, 20/22 (Pargo Argo) - tel. (081) 5032889
BENEVENTO - Viale Atlantici, 29 - tel. (0824) 24844/24978
CAIVANO (NA) - Via S. Barbara, 155 - tel. (081) 8344472
CASERTA - Via E. Ruggiero, 36 - tel. (0823) 304501
CASORIA (NA) - P.zza Trieste e Trento, 5 - tel. (081) 5401211
ISCHIA (NA) - Via Michele Mazzella, 80 - tel. (081) 981332
MERCATO S. SEVERINO (SA) - C.so Diaz, 199 - tel. (089) 821715
MONDRAGONE (CE) - Via Caserta, 40 - tel. (0823) 972483
MONTESARCHIO (BN) - Via Amendola, 48 - tel. (0824) 832428
NAPOLI - Via Chiatamone, 5G/5H - tel. (081) 7643685
NAPOLI - Via Orsi, 2/a/b/c/d - tel. (081) 5560110
NAPOLI (POZZUOLI) - 4ª traversa Licola Patria, 1/3 - tel. (081) 8665241
NOCERA INFERIORE (SA) - Via Fucilari, 53 - tel. (081) 925894
NOLA (NA) - Via M. De Sena, 122/124 - tel. (081) 5123439
OTTAVIANO (NA) - V.le Elena, 15 - tel. (081) 5288646
PASSO DI MIRABELLA (AV) - Via Nazionale, 65 - tel. (0825) 449089
POLICASTRO BUSSENTINO (SA) - Via Nazionale, 24 - tel. (0974) 984179
SALERNO - Via San G. Bosco, 34/42 - tel. (089) 791265
S. MARIA C.V. (CE) - Via A. De Gasperi, 110/120 - tel. (0823) 795770
SANT'ANTIMO (NA) - Via Cardinale Verde, 25/27 - Palazzo Cesaro - tel. (081) 5054316
SORRENTO (NA) - C.so Italia, 246/B - tel. (081) 8071805
TRINITÀ DI SALA CONSILINA (SA) - Via Godelmo, 119 - tel. (0975) 45567

CALABRIA
AMANTEA (CS) - P.zza Mercato Vecchio - tel. (0982) 425417
CIRÒ MARINA (CZ) - Via Petrarca, 1 - tel. (0962) 31464
COSENZA - Via Medaglie d'Oro, 128/136 - tel. (0984) 411181-35528
CROTONE (CZ) - Via Cappuccini, 23 - tel. (0962) 902233
REGGIO CALABRIA - Via B. Buozzi, 23/A-B-C - tel. (0965) 891684
ROSSANO SCALO (CS) - Via G. Cardano, 9 - tel. (0983) 510600
S. MARIA DEL CEDRO (CS) - Via Verbicaro, 16/18 (Fraz. Marcellina) - tel. (0985) 43162
TROPEA (CZ) - Viale Tondo - tel. (0963) 62824

BASILICATA
MELFI (PZ) - Trav. di Via Venezia, 4 - tel. (0972) 21545
SENISE (PZ) - Via A. De Gasperi, 13 - tel. (0973) 684348
POLICORO (MT) - Via Nicotera, 84 - tel. (0835) 973529
POTENZA - Via Bertazzoni, 3/5 - tel. (0971) 29667

SICILIA
ACIREALE (CT) - Via O. Scionti, 34/36/38 - tel. (095) 7648623
BARCELLONA P.G. (ME) - Via Umberto I, 218 - tel. (090) 9795161
CALTAGIRONE (CT) - V.le Autonomia, 73 - tel. (0933) 55578
CAPO D'ORLANDO (ME) - Via A. Volta, 16/18 - tel. (0941) 911283
CASTELLAMARE DEL GOLFO (TP) - Corso Garibaldi, 137 - tel. (0924) 32979
CATANIA - P.zza Roma, 19 - tel. (095) 437480
ENNA - Via P. Falautano, 3/7 - tel. (0935)501071
FAVARA (AG) - C.so Vittorio Veneto, 266 - tel. (0922) 33922
GELA (CL) - Corso S. Aldisio, 366 - tel. (0933) 914306
LICATA (AG) Via F. Re Capriata, 106 - tel. (0922) 891572
MARSALA (TP) - Via Dei Mille, 56 - tel. (0923) 715373
MAZARA DEL VALLO (TP) - Via L. Vaccara, 52 - tel. (0923) 909094
MESSINA - Corso Cavour, 47 - tel. (090) 710487
MILAZZO (ME) - Via Madonna dei Lume, 14 - tel. (090) 9283926
PALERMO - Via Emilia, 74 - tel. (091) 502937
PARTANNA (TP) - Via Vespri, 103 - tel. (0924) 921966
S. GIOVANNI GEMINI (AG) - C.so F. Crispi, 194/196 - tel. (0922) 903274
SIRACUSA - Via Polibio, 26/A - tel. (0931) 442777-441520
TRAPANI - Via Virgilio, 76 - tel. (0923) 20660
VILLABATE (PA) - Viale Europa, 194 - tel. (091) 491788
VITTORIA (RG) - Via Cavour, 457 - tel. (0932) 862009

SARDEGNA
ALGHERO (SS) - Via S. Satta, 55/A - tel. (079) 952759
CAGLIARI - Via O. Bacaredda, 174 - tel. (070) 400279
LANUSEI (NU) - Via Marconi, 100 - tel. (0782) 41729
MACOMER (NU) - Corso Umberto, 218 - tel. (0785) 70941
NUORO - Via Manzoni, 45 - tel. (0784) 232364
OLBIA (SS) - Via Galvani, 34 - tel. (0789) 57075
ORISTANO - Via Cagliari, 275 - tel. (0783) 300439
QUARTU S. ELENA (CA) - Via A. Diaz, 19 (ang. Via Zara) - tel. (070) 882340
SASSARI - Via dei Mille, 11/B - tel. (079) 200230
TEMPIO PAUSANIA (SS) - Via Valentino, 10 - tel. (079) 670758
VILLACIDRO (CA) - Via Mazzini, 2 - tel. (070) 9314640

Le edizioni MAGGIOLI sono disponibili nei punti vendita PIROLA MAGGIOLI e nelle migliori Librerie.

GIRATE
Timbro della libreria

paesaggio urbano

dossier
di cultura e progetto
della città

MAGGIOLI
EDITORE

Direttore responsabile
Manlio Maggioli

Direzione Scientifica
Nicola Assini, Paolo Baldeschi, Lorenzo Berna, Pierluigi Giordani, Mario Zaffagnini.

Redazione
Marco Agliata, Marcello Balzani, Gianfranco Corzani, Fabrizio Vescovo.

Il Repertorio di componenti edilizi
è curato da: Marco Agliata, Marcello Balzani, Stefano Focaccia e Fabrizio Fontana

Progetto grafico
Anna Maria Swenson

Registrazione presso il tribunale di Rimini al n. 2/92 del 24.3.1992

Concessionaria esclusiva per la pubblicità
PUBLITEMA
Divisione pubblicità - PUBLICA
Via Ciro Menotti, 11/D
20129 Milano
Tel. 02/76110560 - fax 02/7387538

Direzione e redazione
Maggioli Editore, via Guerrazzi, 10 - 40125 Bologna
tel. 051/229439-228676, fax 051/229439

Amministrazione e diffusione
Maggioli Editore
Casella Postale 290, 47037 Rimini - tel. 0541/626777
Divisione periodici 0541/628666
fax 0541/622020

Condizioni di abbonamento
La quota di abbonamento alla Rivista per il 1993 è di L. 150.000 da versare sul c.c. postale n. 12162475 intestato a Maggioli Editore - Divis. Periodici - Rimini.
Direttamente in vendita in tutte le librerie Pirola Maggioli
Canone promozionale per privati e liberi professionisti L. 90.000
Il prezzo di ciascun fascicolo compreso nell'abbonamento è di L. 27.000
I prezzi suindicati si intendono IVA inclusa

Stampa: Titanedi Dogana - Rep. San Marino

Associato all'USPI
Unione Stampa Periodica Italiana

Associato al
Consorzio Stampa Specializzata Tecnica

Testata temporaneamente non soggetta a certificazione obbligatoria non essendo trascorsi 12 mesi dall'uscita del primo numero, come stabilito dal Regolamento del CSST.

La **Maggioli Editore** S.p.A.
è iscritta nel Registro Nazionale della Stampa in data 01.09.1983 al n. 996 Vol. 10 Foglio 761

Hanno collaborato a questo numero

Sandra Camicia
Ricercatrice presso l'Università di Perugia

Vittorio Dell'Aiuto
Laureando in architettura nell'Università di Roma

Marco Ficociello
Dottore forestale

Mimma Pallavicini
Giornalista

Vittorio Pollini
Ricercatore - Facoltà di Ingegneria
Università degli studi di Padova

Nicola Risaliti
Funzionario del settore dei lavori pubblici ed ecologia del Comune di Agliana

Roberta Santoni
Architetto in Perugia

Valeria Tatano
Architetto in Venezia

Piera Treu
Ricercatrice - Facoltà di Ingegneria
Università degli studi di Padova

Luca Veresani
Architetto in Roma

In copertina
schema distributivo del Centro commerciale "Auchan" di Torino

paesaggio urbano

I CENTRI COMMERCIALI

Centri commerciali nella città in disparizione
Lorenzo Berna 4

Un "tipo" edilizio in cerca di legittimazione urbanistica
Pierluigi Giordani 9

I Centri commerciali in Umbria
Sandra Camicia e Roberta Santoni 14

Pianificazione e sviluppo dei Centri commerciali nel Veneto
Piera Treu 27

Centri commerciali e città in Emilia Romagna
Vittorio Pollini 33

I piani commerciali
Nicola Assini 47

IPERMERCATI

Centri commerciali nel Lazio
a cura di Marco Agliata 50

MATERIALI

Due spazi, due memorie, un territorio
Gianfranco Corzani 65

COLORE

Il Piano/progetto del Colore di Forlì
Marcello Balzani 76

ACCESSIBILITÀ URBANA
a cura di Fabrizio Vescovo

Piani di adeguamento dei percorsi urbani utilizzabili da tutti
Fabrizio Vescovo e Marcello Balzani 93

IL RESTAURO DEL MODERNO
a cura di Luca Veresani

Al Bauhaus il 2° convegno internazionale dell'architettura moderna 104

TECNOLOGIE PER LA SCENA URBANA
a cura di Mario Zaffagnini

Palizzate d'autore
Valeria Tatano 108

INFORMATICA E PAESAGGIO URBANO
a cura di Marco Agliata

Macchine e programmi in prova
Marco Agliata 114

Programmi in prova
Vittorio Dell'Aiuto 117

Appuntamenti con la ricerca
Nicola Risaliti 120

RECENSIONI

Manuale di progettazione edilizia
Marcello Balzani 122

IL VERDE PUBBLICO

Notiziario verde
Mimma Pallavicini
Marco Ficociello 124

AMBIENTE/BIOARCHITETTURA

a cura di Eubios Laboratorio Spazio Ambiente . 125

REPERTORIO DI COMPONENTI EDILIZI (4). 127











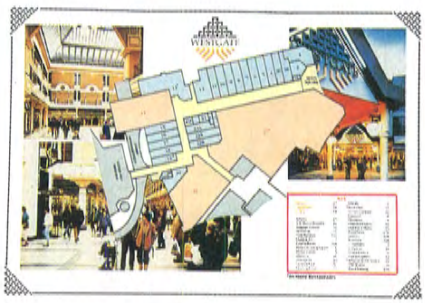
Due centri commerciali del tutto integrati nell'intensa animazione di un tradizionale centro urbano: il Clarendon Centre (sopra) e il Westgate (sotto) a Oxford, UK. Posti lungo le due strade principali a breve distanza reciproca, costituiscono una specie di riedizione delle Arcades ottocentesche. Al Westgate è annesso un parcheggio multipiano per 1200 automobili e include la biblioteca pubblica. La vita collettiva e le attrezzature della città, compresi i trasporti, sono utilizzate e contemporaneamente valorizzate dalla presenza dei due centri commerciali.











Centri commerciali nella città in disparizione

Lorenzo Berna

Il commercio ha nella sua natura forze che tendono alla concentrazione e all'organizzazione. Dai mercati primitivi al centro pulsante delle metropoli il commercio è l'anima degli agglomerati umani. Nel formarsi e trasformarsi delle città il commercio svolge un ruolo di punta e, se le sue forze sono libere di esprimersi, indicano infallibilmente nel loro disporsi la struttura tendenziale dell'insediamento. Tali forze, tuttavia, pur nella loro vitalità e mobilità, hanno un aspetto parassita. Sono attratte dalle masse dei potenziali acquirenti in proporzione alla loro capacità di spesa e intercettano queste masse nei luoghi più trafficati di un dato sistema insediativo.

Una data struttura fisica determina la disposizione delle forze commerciali, che ne seguono ogni mutamento. D'altra parte, le forze commerciali danno corpo e vita alla struttura stessa. È una sorta di simbiosi che non può essere ignorata nelle decisioni che riguardano il benessere della città.

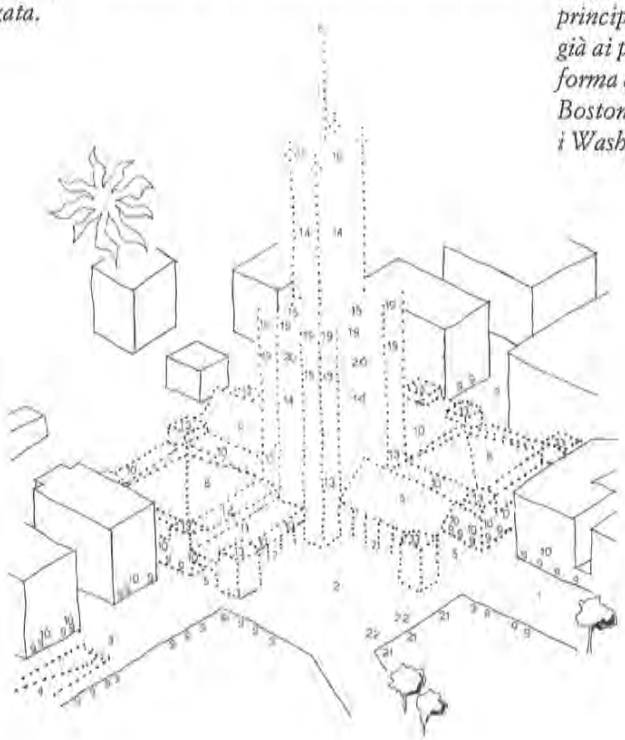
Il centro commerciale, fra le nuove forme che l'organizzazione della vendita al dettaglio ha assunto negli ultimi tempi, è quella che riveste il maggiore interesse urbanistico in quanto rivela più direttamente, per alcuni aspetti riassume, problemi e contraddizioni dell'attuale evoluzione urbana nei paesi ad economia avanzata.

Si può definire come "un insieme complesso di punti di vendita al dettaglio e di servizi, individualmente distinti per dimensioni, tecniche di vendita e prodotti, ma riuniti in una struttura progettata, realizzata e gestita in modo globale" (Urban Land Institute).

È un'operazione edilizia nella quale l'aspetto commerciale è strettamente legato a quello immobiliare-gestionale e condotta da apposite società finanziate da capitale nazionale o internazionale del ramo non solo imprenditoriale e della grande distribuzione commerciale, ma anche assicurativo, pensionistico, ecc. come avviene in altre grandi operazioni immobiliari. La complessità del sistema di finanziamento e conduzione dipende essenzialmente dalle dimensioni dell'iniziativa che sono diversissime: da un minimo di poche migliaia di metri quadrati di superficie nei centri minori di quartiere fino a molte centinaia di metri quadrati nei centri maggiori a scala regionale.

Operazioni analoghe compaiono già agli albori dell'epoca industriale nelle grandi metropoli europee ed americane. A Londra la Burlington Arcade e la Royal Opera Arcade, disegnata da John Nash, entrambe del secondo decennio dell'Ottocento; a Parigi, di poco posteriore la Galerie d'Orléans di Fontaine con la prima copertura interamente di ferro e vetro; e così successivamente, i Passagen berlinesi e le gallerie che da Trieste, a Milano, a Napoli, diventano elemento caratteristico delle maggiori città italiane del secolo scorso, non sono altro che il risultato di iniziative immobiliari di tipo complesso che utilizzano aree fabbricabili centrali a scopo di profitto. In questi casi i passanti a piedi vengono catturati in estensioni impreviste dello spazio di transito pubblico con l'offerta di una abbreviazione di percorso e di un'atmosfera curata, protetta dalle intemperie, dal traffico e dagli altri inconvenienti della strada. Vedi i "beadles", pittoreschi guardiani in gibus e ridingote, che allontanavano i disturbatori della Burlington Arcade al suono di una campana. Oltre ai negozi, lo stesso complesso poteva comprendere caffé, ristoranti, altri servizi, appartamenti ed uffici ai piani superiori, ed altre attrezzature urbane, ad esempio un teatro come nella Royal Opera Arcade citata o nella galleria De Cristoforis (ora Toro) a Milano. Famoso il café chantant nel sotterraneo della galleria Umberto I di Napoli.

Iniziative immobiliari simili, anche se di qualità civica minore, esistevano nei principali centri d'affari nord-americani già ai primi decenni dell'Ottocento sotto forma di "commercial buildings" come i Boston Commercial Buildings a Boston, i Washington Stores a New York, i magaz-



1 Via dei Castani
2 Piazzetta dei Mirti
3 Via dei Platani
4 Sotto passaggio e parcheggio sotterraneo
5 Galleria
6 Copertura vetrata Galleria
7 Portici
8 Copertura vetrata mercato
9 Negozi e botteghe
10 Uffici, studi, laboratori
11 Terrazza per ristorante o pizzeria
12 Locale ristorante o pizzeria
13 Torri scale, ascensori e areazione sotterraneo
14 Torre uffici
15 Terrazzo
16 Terrazzo belvedere
17 Antenna
18 Segnale luminoso
19 Insegne luminose
20 Orologio
21 Caffè
22 Tavoli all'aperto

zini sul fiume a Saint Louis, costruiti per speculazione e comprendenti negozi e depositi di dimensioni varie e flessibili, da affittare a commercianti sia al dettaglio che all'ingrosso.

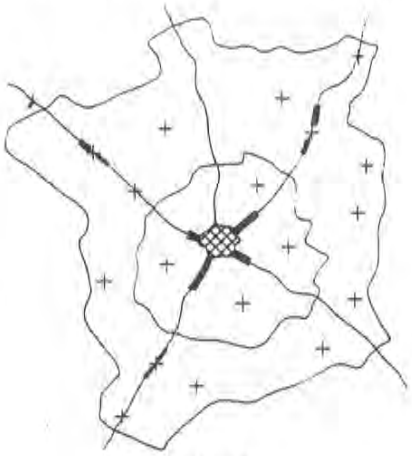
Gallerie ed edifici commerciali sono rimasti da allora, con maggiore o minore fortuna, elementi correnti nei tessuti centrali delle grandi città.

Il grande magazzino o "department store", altra straordinaria istituzione della grande città ottocentesca, sotto il profilo imprenditoriale ha invece natura tutt'affatto diversa, finalizzata alla diretta vendita delle merci e non a profitti immobiliari, alla pari dei supermercati o di altre più recenti forme della grande distribuzione al dettaglio. Con queste infatti il grande magazzino (formula che, pur con qualche cedimento, resiste tuttora) entra a far parte come singolo elemento e con funzione trainante (di "magnete" o "locomotiva") dei maggiori centri commerciali. Questi, a loro volta, dal grande magazzino originario riprendono alcuni motivi di attrazione sul pubblico: la spettacolarità delle architetture, i grandi spazi, lo sfoggio di novità tecnologiche e di ornamenti, i servizi di attenzione alla persona.

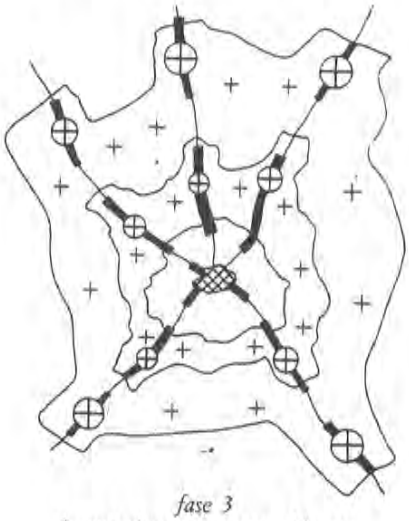
La nascita del moderno centro commerciale come tipo edilizio autonomo si fa tuttavia risalire soltanto all'età di diffusione dell'automobile e al conseguente proliferare della residenza suburbana nordamericana. Lo "shopping center' sorge isolato lungo le principali vie di comunicazione nei pressi degli svincoli. Raccoglie in un complesso compatto di edifici, circondati da vaste aree di parcheggio, un'ampia gamma di attrezzature per la vendita di generi di prima necessità e di quanto relativo alle più svariate esigenze del consumatore, inclusi i servizi per il rifornimento e l'assistenza dei veicoli. Si pone all'inizio in alternativa, non tanto al centro città, che rimane a lungo il riferimento egemone per l'intera popolazione urbana, quanto agli allineamenti commerciali spontanei e frammentati lungo le strade di traffico. Dagli anni '50 la diffusione degli shopping centers diviene generalizzata, canonica la localizzazione (al baricentro di zone di 250.000 abitanti in un raggio di 30km) e la distribuzione interna (via pedonale coperta al centro con grandi magazzini e supermercati alle estremità).



fase 1
Predominio del nucleo centrale (CBD)



fase 2
Decentralizzazione di necessità



fase 3
decentralizzazione gerarchizzata

Quello che lo shopping center offre è un comodo servizio al passante motorizzato: una grande stazione di rifornimento di beni e prestazioni. Il compito che svolge è strettamente funzionale e, pur se risultato della libera iniziativa, risponde pertettamente all'ideologia razionalista della città. Nella crescita suburbana, ugualmente isolati e comodamente raggiungibili diventano l'ufficio, la scuola, l'ospedale, il club e l'abitazione. Ma mentre aumenta la funzionalità delle parti, decresce quella dell'insieme in una città tanto irriconoscibile che sembra dissolversi. Già più di trent'anni fa Mumford denuncia drammaticamente il risultato: "un immenso groviglio di autostrade, di aeroporti, di parcheggi per automobili e di campi da golf avvolge una vita che si va sempre più restringendo. Gli shopping centers, le fabbriche, gli uffici e le istituzioni suburbane offrono possibilità minime di associazione e impongono, per la casualità della loro distribuzione, uno sforzo massimo in tempo, chilometraggio e costo. Queste particelle in rapido movimento sono il fallout dell'esplosione metropolitana. Non sono più tenute unite dal magnete o dall'involucro urbano, sono piuttosto emblemi della "città in disparizione"... L'universo urbano... in espansione allontana sempre più dalla città i suoi isolati frammenti... lasciando... l'individuo ancora più dissociato, solitario e impotente che mai».

La reazione agli effettivi disagi di questa realtà, particolarmente gravi nelle aree urbane centrali in progressivo deterioramento, è registrata dalla puntuale evoluzione degli shopping centers. A partire dagli anni '70, in una configurazione generale delle periferie urbane comunque confusa (ove è difficile riconoscere un ordine gerarchico negli stessi centri commerciali, che spesso concorrono sui medesimi bacini d'utenza, ulteriormente frammentati dalla specializzazione per prodotti — automobili, arredamento, elettronica — o per livello economico dell'utenza — generi di lusso, moda, discount-stores — e che continuano a convivere con lo sviluppo spontaneo delle strade mercato) emergono centri d'acquisto di dimensioni sempre

maggiori e con caratteri nuovi. L'architettura si fa sempre più accogliente e spettacolare, un'attrazione in se stessa, e include, assieme a spazi coperti e climatizzati, anche spazi all'aperto ed elementi — alberi, pavimentazioni, arredi — che ricordano o copiano l'ambiente urbano tradizionale. Più numerose e varie sono le attrezzature aggiuntive per il divertimento ed il tempo libero (piste di pattinaggio, sale multicinema, acqua parks, fantasylands, palestre, discoteche, anche gallerie d'arte e piccoli teatri); più frequenti le attrazioni estemporanee di acrobati, giocolieri, attori, predicatori, ballerini e musici. Fondamentale diviene la "food court", piazza centrale per ristoranti, caffè e chioschi di specialità alimentari, dove mangiando si possa assistere a quanto avviene. Lo shopping come teatro: il precedente involucro razionalista si trasforma in luogo di incontro e spettacolo.

Ancor più significative sono altre contemporanee mutazioni. Per un verso infatti si verifica la tendenza del centro commerciale ad aggregare a sè altre funzioni urbane compatibili: uffici, alberghi, sale per conferenze, attrezzature sportive. Ed anche, sempre piu richiesti, piccoli appartamenti per professionisti, anziani, gente d'affari. Così al centro "Galleria" di Houston, iniziato nel 1967 a 10km dal centro città in un'area libera di una ricca zona residenziale, in poco più di vent'anni si sono aggregati progressivamente 362.000mq di superfice commerciale con pista di pattinaggio sul ghiaccio, club salutista, pista di jogging e campi da tennis sul tetto, uffici e alberghi, un grattacielo di 64 piani ad appartamenti, un parco pubblico e una gigantesca fontana divenuta uno dei monumenti più noti di Houston. Si è ricreato in tutto un vero e proprio nuovo centro città.

Per altro verso si verifica la migrazione dei centri d'acquisto, spesso incoraggiata dalle amministrazioni locali, dalla periferia al vecchio centro della città. Con l'aiuto della formula centro commerciale si ripercorre in senso contrario la strada dell'esodo intrapreso dalla popolazione residente e dalle connesse attività di scambio e di servizio solo pochi decenni prima. Si possono avere ristrutturazioni di edifici o di intere aree dismesse: famosi e di gran successo come gli interventi del Quincy Market a Boston, di Harbourplace a Baltimora, di South Street Seaport a New York, di Ghirardelli Square a San Francisco, ... o spettacolari come la ristrutturazione della Saint Louis Station a Saint Louis. In questo modo l'identità architettonica, divenuta importante fattore di mercato, è assicurata in modo automatico.

Altrettanto numerosi sono gli esempi di centri commerciali inseriti in prestigiosi edifici ad appartamenti ed uffici come la Trump Tower o il grattacielo della City Corp in piena Manhattan, seguendo l'antico insuperato esempio del Rockfeller Center (1931-39), prototipo di innumerevoli imitazioni. Anche in centri minori nuove realizzazioni vedono l'integrazione del centro commerciale con altre funzioni urbane come a Bridgewater Commons ove gli abitanti hanno deciso di includere uffici ed amministrazione comunale al coperto di un centro commerciale climatizzato (1988) o a San Antonio nel Texas ove il centro commerciale River Center (1987) si integra completamente nel tessuto preesistente della zona più interna della città. L'amministrazione ha partecipato alla preparazione del progetto conservando la proprietà di parte dell'area contenente una derivazione del fiume spinta fin nel cuore dell'intervento e stabilendo così un interessante precedente per garantire il libero uso di un reale e gradevole spazio pubblico.

Nei paesi Europei più avanzati l'evoluzione dei centri commerciali rivela fasi analoghe anche se generalmente in ritardo rispetto al Nord America e se soggette a maggiori condizionamenti da parte dei poteri locali.

Ovunque si dimostrano di maggiore successo quei centri che a parità di prestazioni offrono condizioni ambientali superiori ed una maggiore commistione di funzioni urbane, mentre i più rudimentali centri della prima espansione si trovano in difficoltà.

In Francia negli anni più recenti i centri commerciali sono tornati all'interno del contesto urbano come elementi di rivitalizzazione e di ristrutturazione di zone centrali, periferiche o di espansione urbana. Vengono coordinati alle zone di arrivo dei servizi di trasporto pubblico e ad altri interventi urbanistici convergenti. Dagli esempi parigini tipo il Forum des Halles e il Quatres Temps alla Défence, all'Etoile di Nizza e ad Evry 2, centro commerciale a livello regionale divenuto un vero centro dell'omonima ville - nouvelle (1975) fino ai centri di quartiere integrati con abitazioni e uffici come Bonneveine a Marsiglia.

Analogamente in Germania e negli altri paesi del Nord Europa. Particolare il caso dell'Inghilterra dove un rigido controllo di piano ha contenuto con preveggenza fin dalla ricostruzione post-bellica lo sviluppo dei centri commerciali all'interno dei centri esistenti e solo negli ultimi dieci anni la politica di liberalizzazione del mercato ha favorito iniziative di decentramento.

In Italia il fenomeno dei centri commerciali è complessivamente più recente rispetto ai paesi citati. Nelle pagine che seguono le indagini campione eseguite da Sandra Camicia e Roberta Santoni in Umbria, da Piera Treu in Veneto, da Vittorio Pollini in Emilia-Romagna, con i rispettivi commenti critici, e i tre progetti nei dintorni di Roma presentati da Marco Agliata offrono un saggio (non esauriente ma significativo) di quanto è avvenuto e di quanto sta avvenendo sotto i nostri occhi a questo riguardo.

Si tratta sostanzialmente di iniziative di piccole e medie dimensioni appartenenti alla fase più rudimentale dello sviluppo dei centri commerciali anche se alcuni stilemi e ingredienti di contorno orecchiano talvolta gli stadi più recenti delle esperienze straniere. Strutture che ambiscono di catturare solo limitate porzioni dei settori periferici cittadini o brani più o meno vasti dell'urbanizzazione diffusa. La collocazione dei centri non è quasi mai del tutto isolata o del tutto centrale, ma normalmente ricade in aree di risulta o di recupero del contesto recentemente urbanizzato. Casuale e indifferente il rapporto con l'intorno immediato ed assente, si può dire, ogni intervento programmato a corredo della privata iniziativa. L'incerta collocazione fisica riflette lo stato ambiguo delle relazioni tra imprenditori ed amministratori in questa materia. Nel saggio successivo Pierluigi Giordani descrive in modo

penetrante e spiega le ragioni di questa situazione nel nostro paese.

L'evoluzione dei centri commerciali all'estero a confronto con quanto sta avvenendo oggi in Italia porta ad alcune interessanti considerazioni finali.

L'utilità che lo shopping center offre in un primo tempo al consumatore rispetto al negozio tradizionale sono: una maggiore accessibilità, un ambiente più protetto (dal clima avverso, dal traffico e da imprevisti) infine la concentrazione nello stesso luogo di molte possibilità diverse d'acquisto e di servizio.

Per l'imprenditore l'utilità essenziale deriva dalla differenza tra il basso costo dell'area periferica e il prezzo di vendita (o il reddito) della superfice commerciale a impresa ultimata, dedotte le spese. Il reddito è tanto maggiore quanto maggior successo ha l'iniziativa presso il pubblico. Il successo a sua volta dipende in larga misura dal differenziale tra le qualità del centro e gli inconvenienti al suo esterno. Il centro commerciale prospera quanto più le strade tradizionali sono intransitabili, il trasporto pubblico inefficiente, l'ambiente urbano disadorno e malsicuro, le localizzazioni dei servizi lontane e confuse. Ulteriori speculazioni possono innestarsi sulla immaturità e sulla naturale pigrizia del consumatore. Tanto che per lui, a fronte dei vantaggi sopra citati, sono in agguato il controllo psicologico e del comportamento, la manipolazione delle illusioni un mondo cittadino e una socialità fittizi, direzionati e ad orario, surrogati di aspetti della vita desiderati e non raggiunti. Nello spazio pubblico privatizzato del centro commerciale l'attivismo politico, gli eventi imprevisti, la povertà, le funzioni educative, assistenziali e genuinamente culturali o altri aspetti dell'esistenza collettiva possono essere impediti o comunque soggetti a discrezione.

Ma il vero danno resta all'esterno ove la mobilità individuale obbligatoria, necessaria a raggiungere il centro commerciale così come gli altri luoghi sparsi ed isolati della vita quotidiana, diminuisce anzichè aumentare le possibilità di associazione; ove lo spazio intermedio fra questi luoghi chiusi e non comunicanti è sempre più casuale e senza qualità, inospitale e minaccioso.

Vediamo d'altra parte all'estero come, nel tempo, la concorrenza stessa tra il moltiplicarsi dei centri, oltre al consumo di novità e al palesarsi dei disagi, conduce all'emergere di nuclei maggiori, più integrati ed aperti, in tutto più simili ai centri tradizionali. Viene infatti potenziato, a parità degli altri vantaggi per l'utente, quello della concentrazione di funzioni che si rivela connaturato al commercio come ad ogni altra attività prettamente urbana. È certo questo un segno che la città diffusa, decostruita, elusiva, seguìta all'esplosione dei vecchi nuclei urbani — di cui i centri commerciali sono uno dei più scintillanti caduchi frammenti — tende col tempo a riorganizzarsi in un sistema ancora indecifrabile, ma nel quale sicuramente nuovi e vecchi poli articolati dalla sovrapposizione di una molteplicità nuova di funzioni, avranno un ruolo fondamentale.

In una volontà di ordine che non può non animare chi si occupa, per studi o per compiti di governo, dell'ambiente costruito, occorre prevenire ed agevolare un simile assetto. I centri commerciali, come possono recare gran danno estraendo dal cuore delle città la linfa vitale degli scambi in modo avulso dagli altri aspetti della vita collettiva, possono essere, in quanto iniziative complesse dotate di autonomia funzionale, un efficace e rapido elemento riorganizzativo del disordinato territorio suburbano. Non si tratta però di dire un semplice sì o un no a proposte di concessione provenienti dall'esterno, ma di porre le condizioni ed individuare le operazioni complementari atte a modellare le iniziative di mercato. Si tratta ad esempio, come nelle migliori esperienze straniere, di reperire aree centrali di proprietà pubblica o comunque a prezzi paragonabili a quelle esterne appetite dagli imprenditori, di individuare la localizzazione di attività integrative di quelle commerciali, di rivedere il sistema dei trasporti pubblici e della viabilità,...

Come illustra Nicola Assini più avanti, le condizioni legislative di base per un coordinamento tra localizzazioni commerciali e pianificazione urbanistica non mancano. Le figure qui accanto mostrano alcuni esempi significativi. Ogni caso è tuttavia un mondo a sè da esplorare e coltivare e "per concepire e mettere in opera...(le operazioni di cui abbiamo parlato)... serve un'enorme quantità di sapere e di intelligenza progettuale" (L.Lefraive). Buon lavoro!

Un "tipo" edilizio in cerca di legittimazione urbanistica

Pierluigi Giordani

I "centri commerciali" sono un "tipo", originario degli USA, del climaterio dell'industriale.

Il "tipo" è stato importato nel nostro paese più tardi, nel dopoguerra (in particolare negli anni '60), ossia in piena transizione al postindustriale. È nostra intenzione verificare, particolarmente in termini di "urbanity", luci e ombre nel rapporto fra il tipo predetto, la città, il territorio.

Per evitare adulterazioni a questa verifica cerchiamo, anzitutto, di interpretare il processo evolutivo dell'oggetto, avuto riguardo non soltanto al versante economico ("perché" del tipo, contenuti, organizzazione), ma anche ai comportamenti dell'utenza, autentica "cartina di tornasole" — nell'incrocio offerta-domanda — della realtà (non soltanto economica).

Al proposito, sia pure in subordine e senza prendere il tema troppo alla lontana, riteniamo utile richiamare brevemente il "divenire" dei luoghi commerciali (più in generale terziarii) a partire dall'industriale (dai "grandi magazzini" ai "CBD") approdando, per l'appunto ai "centri commerciali", propri del postindustriale (ma enucleabili dai "tipi" edilizi e/o urbani anzidetti).

In tal modo sembra possibile, pur nelle diverse situazioni temporali, istituire una non astratta correlazione fra le ricadute nel territorio di esigenze epocali reali e il ruolo ricoperto dal contestuale "metro" pianificatorio, accertando il divario (e/o la collimazione) nella sovrapposizione fra la domanda spontanea (questa volta della realtà, pertanto comprensiva dell'offerta sotto il profilo economico) e la prefigurazione, almeno nel passato prossimo (e nel presente) esito obbligato del piano.

I giudizi di valore possono quindi far seguito a questa analisi, non precederla aprioristicamente; solo così, la verifica a valle può essere sottratta ai tradizionali riferimenti culturali, alle spesso obsolete "idee ricevute" tanto più pericolose quanto più accattivanti e suggestive. Relative peraltro, per lo più, a situazioni (e moventi) socialmente e culturalmente irriproducibili, specifiche di un passato non trasferibile al presente.

Accantoniamo pertanto le suggestioni storico-culturali e fissiamo l'attenzione sugli "ascendenti" — nell'industriale — dei centri commerciali. Mi riferisco ai "grandi magazzini", "tipo" — a suo tempo — avveniristico, eversivo rispetto al "mercato" e/o al distributivo



minuto.

Il grande magazzino non esclude una continuità con questi "luoghi" persistenti, nel tempo, anche se si proietta in una dimensione "collettiva" — sotto il profilo economico — del tutto nuova, congrua alla mutata situazione produttiva, alla nuova dimensione imprenditoriale. Del negozio (il grande magazzino) perde il rapporto diretto e compiacente, del mercato la plurivocità competitiva dei soggetti dell'offerta, la "ritualità" dell'evento (kermesse e insieme festa) scandita nel tempo. Ritualità "inattuale" per l'assorbimento del collettivo nella finalità imprenditiva.

Abbastanza grossolanamente potrebbe dirsi che il "grande magazzino" (la "fabbrica", l'opificio del distributivo, "tipo" particolare dell'industriale) coinvolge il momento collettivo del mercato e quello personale della bottega, in un "organismo" inedito (finalizzato alla distribuzione). Corrisponde alla rappresentazione di un contenuto emergente della società (così come la banca e/o l'edificio per uffici); un figlio del tempo, la specifica risposta epocale ad una esigenza antica.

La naturale collocazione spaziale del grande magazziono è nella "city", o, quantomeno nei "luoghi centrali" (le nuove emergenze si impadroniscono o quantomeno cointeressano le preesistenze preindustriali, che, più tardi, daranno luogo al "centro storico"); calamita per tutti, dagli "slums" ai quartieri esclusivi, dagli insediamenti nelle conurbazioni al tessuto centrale.

L'organismo, situato nelle aree centrali, costituisce — per l'offerta — una garanzia di attrazione (contributivo di un effetto cumulativo, di una polarizzazione); senza controindicazioni — per la domanda — in una situazione epocale in cui la mobilità meccanizzata, individuale è irrilevante. L'accessibilità, ai luoghi centrali, assicurata dalle tranvie e dalle metropolitane (mobilità collettiva in sede propria) rende così compatibile il "tipo" — innegabile generatore di traffico — al tessuto preindustriale (perché ininfluente il carico di mobilità individuale sul tessuto — nell'intorno dell'organismo): nel contempo viene assicurata all'utenza — specie se sociologicamente marginale — un periodico bagno di "urbanity", "facilities" conseguenti agli effetti cumulativi propri della "city" e del suo intorno.

In tal modo il "tipo" e la "localizzazione" risultano coerenti alla struttura socio-economica interpretativa della realtà; l'incrocio spontaneità-prefigurazione torna, evidentemente, nello specifico, a tutto vantaggio della spontaneità (il piano, salve rare eccezioni, è indifferente, agnostico rispetto all'intreccio con la struttura e la ricaduta localizzativa).

L'indotto localizzativo, non contraddittorio all'analisi economica, non provoca pertanto attriti nel tessuto; fenomeno che potrà invece prodursi — per il "tipo" anzidetto — successivamente, allorquando risulteranno del tutto diverse le condizioni al contorno (ad es. sviluppo mobilità privata con mezzi propri), specie in termini di accessibilità.

Non possono tuttavia, per certo, addebitarsi all'iniziale ottica di impianto, trasformazioni nel tempo a modifica dell'iniziale campo di determinazione; è evidente che a nuove situazioni debbono corrispondere nuove soluzioni, anche localizzative. L'adozione del "com'era, dov'era" genera contraddizioni, documenta una inerzia più facilmente riscontrabile nello spaziale che non nello strutturale.

I "grandi magazzini" hanno lunga vita.Se le prime esperienze hanno nomi "storici" e suggeriscono episodi e atmosfere ormai mitiche (dal "Bon Marché" al "Au Printemps", alle "Galeries Lafayette" etc.), il "tipo" presenta esempi di straordinaria stimolazione architettonica negli anni '20 (dai Magazzini Schocken di E. Mendelsohn a "De Bijenkopf di W. M. Dudock) e, più recentemente, (La "Rinascente" di Albini è degli anni '50).

È indubbio, peraltro, il declinare della loro fortuna per il mutare dei motivi strutturali e comportamentali che ne avevano originato l'iniziale successo.

In sostanza, particolarmente nel dopoguerra, è il tempo dei CBD (Center Business District); i grandi magazzini o centri commerciali si coniugano a edifici per uffici, a luoghi di spettacolo, spazi culturali, a residenze (in varia misura), mostre etc., dando luogo a complessi integrati multifunzionali, a inviluppi pluriusi.

Le localizzazioni di questi "centri direzionali", multiuso (ma, nell'insieme, monotematici), sono varie; dettate peraltro, in primo luogo, dalle esigenze di polarizzazione e accessibilità (proprie dei grandi magazzini), sia pure avuto riguardo alle mutate condizioni funzionali di fruibilità. Nella impossibilità di utilizzo, di norma, di allocazioni centrali (per l'entità dei suoli richiesti e per i menzionati motivi di accessibilità), vengono infatti situati nelle periferie urbane (ad es. fra il vecchio abitato storico e gli sviluppi suburbani), marginalmente alle vie di grande traffico (specie sui tracciati verso centri vicini), in prossimità di caselli autostradali e/o di svincoli nei confronti di tracciati diversi, in aree intercluse (dismesse o meno) peraltro ad altissima accessibilità viabilistica e con possibilità di grandi parcheggi, etc.

Interroghiamoci sul perché di questa trasformazione multifunzionale, sull'affermarsi di questa molteplicità di "city" miniaturizzate, a dimensione variabile ma pur sempre spazialmente di un ordine di grandezza per solito non comparabile alla city ottocentesca.

La risposta sembra possibile, avuto riguardo anche all'approccio della cultura "organizzativo-territoriale" a valle del razionalismo (che solo in teoria e/o in situazioni del tutto eccezionali aveva abbandonato "l'hortus conclusus" delle "Siedlungen").

In buona sostanza, nei confini del menzionato sottofondo culturale, il sistema si trova a dovere rispondere, nel dopoguerra, ad una eccezionale espansione, in particolare terziaria, che non può trovare sufficienti margini di manovra nei luoghi "deputati" centrali, attraverso l'abituale processo di trasformazione-sostituzione dei singoli oggetti edilizi. Peraltro la domanda terziaria, pur innovandosi, elegge schemi concettualmente conseguenti ai principi della cultura razionalista (zoning); con l'ulteriore valen-

za dell'incompatibilità (quantomeno nell'ambito europeo) rispetto alle soluzioni allocative del passato, impedite dalla emergente cultura qualitativa (salvaguardia della memoria e dell'identità morfologica dei centri storici, sia pure alterati nei contenuti), oltreché dalla menzionata crescente mobilità individuale (non sopportabile dai tessuti preindustriali).

Il CBD (plurivoco) diventa allora "alternativa" alla vecchia city. Una formula organizzativo-territoriale senza — a chi ben guardi — discontinuità concettuale col passato, peraltro adattata alle nuove condizioni al contorno (tecniche, comportamentali etc.), una terziarizzazione funzionale "discreta" (forse troppo), concentrata, a ciclo chiuso.

In sostanza il CBD prende a prestito l'idea ottocentesca dell'appropriazione dei luoghi centrali; ri-usandola (e trasformandola spazialmente) secondo modi funzionalmente (e temporalmente) adeguati. In sostanza il CBD prende a prestito "l'idea" ottocentesca dell'appropriazione dei luoghi centrali; riproponendola (e trasferendola spazialmente) secondo modi funzionalmente (e temporalmente) adeguati. Il CBD allestito in laboratorio (nello spirito dello "zoning") sovrappone così al passato una maschera di attualità mediante la nuova complessità edilizia (interpretativa di una "prossimità" di contenuti).

L'approccio, meccanicistico, pur producendo "utilità" per il consumatore, accende una ipoteca di separatezza nei confronti della città.

Nel quadro annunciato e prestabilito le masse di colletti bianchi si recano al lavoro negli uffici, acquistano nei centri commerciali, possono rilassarsi o acculturarsi negli edifici per lo svago, tornando a sera nei "suburbs", nelle "middle-towns", oppure accasandosi nella stessa "down-town" (esaurendo così "in situ" il ciclo vitale; una "accortezza" della razionalità predisposta).

Quasi una città nella città; specializzata, circoscritta, facilmente raggiungibile o abbandonabile in virtù dell'appropriato sistema di accessibilità.

L'automatismo nel processo "restrittivo" della city-metamorfizzatasi in CBD — non è tuttavia privo di inconvenienti; i "grandi magazzini" (prima ancora i mercati etc.) erano integrati nella city (e, tout court, nella città); la city (prescindendo dalle tensioni antiurbane) costituiva — nel suo insieme — il coagulo di vita a maggiore intensità, il "vertice" delle relazioni, il coacervo della densità urbana (indipendentemente dai giudizi di valore spaziali e strutturali e/o dai pregiudizi politici).

Il CBD creazione artificiale, sanziona invece una città per "parti", una frammentazione (necessariamente estensibile ai "centri commerciali") annunciata.

In altri termini il CBD è riducibile ad una forma complessa e sofisticata di zonizzazione, derivata - e si avverte - da un approccio tecnico, da una prefigurazione astratta, concepita a tavolino.

Il punto di vista all'origine del CBD è dunque meccanicistico; la collocazione, sul viale del tramonto dell'industriale, spiega la sua fortuna.

Per quanto non si possa negare (al CBD) l'innesco di "utilities" (interpretative di comportamenti ripetitivi), tuttavia sconta la perdita della globalità urbana, propria ad es. della bottega (segnale di pervasività) o del grande magazzino (concentrato, ma "per tutti").

In termini più espliciti il CBD ratifica la "casualità" e la "separatezza", attributi della frammentazione, coinvolge l'extraurbano, dà un robusto contributo alla ambiguità ed alla "perdita" della memoria. Le precondizioni del postindustriale ci sono tutte.

I "centri commerciali" (in qualche modo varianti dei grandi magazzini, correlati ad aspetti dei CBD - in particolare alle rinnovate esigenze organizzativo-consumistiche ed alle accresciute opportunità di mobilità) esasperano la perdita di dialogo con il tessuto urbano.

Queste considerazioni escludono naturalmente un "giudizio di valore"(nei cfr dei CBD e/o dei centri commerciali); sono la constatazione di una "separatezza" teorizzata, in cui si associa, in singolare contraddizione, da un lato la coerenza alla filosofia dello "zoning" e dall'altro la smentita della predetta filosofia.

Siamo nel postindustriale.

Per i centri commerciali in Italia dobbiamo ormai riferirci ai "nipotini" dei prototipi di V. Gruen (Southdale e/o Glendale a Indianapolis, Northland a Detroit), J. Graham (Northgate), Gibberd (Harlow) etc.

Gli attuali centri commerciali, nel nostro paese, sono l'espressione ultima (ed estrema) della frammentazione fisica nel territorio e della liceità morfologica; caratterizzati sempre più dalla propensione verso l'extraurbano e dalla dittatura della presumibile "domanda", dall'accentuazione di "separatezza" nei cfr dei tessuti esistenti (se e in quanto non riducibili alla logica reticolare dell'offerta strettamente correlata alla domanda), dall'arbitrarietà estetica. Insomma la riproduzione-interpretazione, in grande serie, del fenomeno. Ne deriva-spazialmente — una accentuata casualità nella città senza confini, che il "segnale" architettonico (?) contribuisce ad esaltare.

Nei fatti la trasformazione epocale (organizzativa e localizzativa) dei centri commerciali, deriva da un cambiamento strutturale (produttivo, tecnologico, infrastrutturale, comportamentale) che non trova risposta nel piano, rigido e inattuale.

Le localizzazioni dei centri commerciali obbediscono a motivi di profitto e di accessibilità; ciò è abbastanza logico in una economia di mercato in cui offerta e domanda debbono massimizzare i rispettivi obbiettivi.

All'equilibrio reciproco concorrono diversi fattori che vanno, nel versante dell'offerta, dalla valutazione attenta del bacino d'utenza al sempre minor rilievo delle economie di scala (ed al corrispondente progressivo aumento delle economie di scopo).

Queste pre-condizioni, fondamentali per l'offerta, richiedono di fatto — sotto l'aspetto localizzativo — gradi di libertà e/o opportunità congrue alla riorganizzazione delle attività economiche e insediative, per solito sconnesse dall'ingessata zonizzazione del piano nell'industriale (tuttora in essere e largamente in crisi). In sostanza fra la dinamica econo-

mica e il piano si verifica un dialogo fra sordi. Gli argomenti degli interlocutori hanno tuttavia ben diverso spessore; la "deregulation" richiesta dalla offerta ha dalla sua l'essere fedele interprete della dinamica del reale. Sotto questo profilo si coniuga con la domanda (l'utenza) che, al "centro commerciale", chiede massima accessibilità oltreché convenienza economica (esigenze indispensabili per il successo dell'offerta). Il piano è invece disarmato dalla sua fissità-inattualità.

In questa situazione è abbastanza naturale che la concomitanza di interessi reali (domanda + offerta) prevalga sulle prefigurazioni pianificatorie, anacronistiche nei confronti della predetta "condivisa" dinamica: ne deriva una pragmatica sovrapposizione "decisionale", una alterazione "annunciata" della prefigurazione.

L'alleanza, non predisposta dei "contrari", coglie — e mette a nudo — l'insufficienza pianificatoria rispetto al ruolo territoriale della tipologia emergente, concorre al "sacrificio" della prefigurazione sull'altare dell'accordo discrezionale (non sempre trasparente) politico-economico. Nel caso che la prefigurazione sia motivo di "querelle" (come di norma accade), la discrezionalità politica può sempre contare sull'alibi della obsolescenza tecnico-strutturale della prefigurazione stessa.

La diaspora, particolarmente nel periurbano e nell'extraurbano, dei centri commerciali costituisce dunque l'esito di un processo ormai abbastanza consolidato; processo che ha l'indubbio pregio di corrispondere — spazialmente — alla sempre più evidente frammentazione epocale (ritrovabile anche nel passaggio — pur restrittivo — dalla polifunzionalità dei CBD alla monofunzionalità dei centri commerciali), motivatamente insofferente verso le prefigurazioni per la velocità e la turbolenza dell'evoluzione della realtà. Ma ha il palese difetto della omissione della continuità urbana.

La casualità localizzativa (rispetto alle prefigurazioni) sembra quasi riproporre il primato dell'"incrementalismo sconnesso" del paleozoico industriale. Naturalmente le condizioni al contorno sono mutate (se non altro in termini di infrastrutture e accessibilità); ma, a ben pensarci, le scelte di marketing sono le stesse trasferite nel periurbano e nell'extraurbano — in termini di "utilities", per l'offerta e la domanda. Ora, come allora, la frammentazione interpreta e soddisfa i consumi solitari (ancorché di massa); nel contempo è causa di "povertà" urbanistica.

Prima di avanzare ipotesi propositive non astratte (ossia coniugabili con una riorganizzazione anche politicamente praticabile), è forse opportuno soffermarsi brevemente sul fallimento del piano, nella sua attuale versione (concettualmente relazionabile all'industriale), sulla sua debolezza nei cfr della dissoluzione.

Il piano sta convivendo malamente con il suo opposto, con la frammentazione; a fronte delle contraddizioni si arrampica sugli specchi per giustificare la casualità. Il perché di questa avvilente subordinazione non sembra possa attribuirsi che alla cattiva coscienza, alla consapevolezza della sua illegittimità epocale.

L'ambiguità è quindi voluta, del tutto simile al "ménage à trois" pacificamente accettato. La pseudo autoratività del pubblico avverte (non può essere altrimenti) le contraddizioni alla prefigurazione (predisposta sulla base di "idee ricevute" e di ideologiche regressioni); non ha tuttavia altra via che l'autoinganno (talvolta lucroso) della "discrezionalità", per non aprire l'armadio della sua insufficienza.

In questo quadro è del tutto evidente che espressioni come "qualità", "perdita di identità", "urbanity" etc. non possano rivestire significato alcuno.

La casualità documenta allora, oltreché una indubbia propensione epocale, l'incertezza la fragilità, lo scetticismo, l'indifferenza delle soluzioni spaziali proposte dalla "prefigurazione"; l'autoratività (e la discrezionalità che ne è la forma più efficace seppur meno appariscente) cercano di illudere — come in un gioco di specchi — la realtà. La discrezionalità può praticare la virtualità.

Dal cilindro del pubblico — che afferma il proprio pseudo primato escono così piazze, percorsi, accessi ai centri commerciali rigorosamente privatizzati (incentivando il privato dove il pubblico potrebbe essere invece giustificato). È pur vero che "l'urbanity" è estranea alla proprietà dei suoli, ma non può essere ignorato questo funambolico esercizio di ambiguità da parte del pubblico.

Proviamo a trarre qualche conclusione da questa breve cronaca del "grande distributivo".

C'è un problema "strutturale", proprio della dinamica del settore, che ha un percorso suo proprio, su cui è inutile far commenti e ancor peggio — dar consigli (se ci riconosciamo in un libero sistema di mercato).

C'é un problema "organizzativo-territoriale", nel quale si avvertono indubbie frizioni fra la tendenza strutturale e le modalità e la qualità dell'assetto; frizioni del tutto naturali, non potendo ragionevolmente presumersi un attrito zero, l'assoluta mancanza di smagliature fra struttura e assetto.

C'è un terzo aspetto, che riguarda il "governo del territorio" (nonché lá sua gestione e progettazione); nel quale il pubblico sposa ufficialmente la prefigurazione pianificatoria ma va a letto — piuttosto platealmente — con la casualità. Ha dalla sua una decisiva attenuante (discutibile perché taciuta); non può fare altrimenti perché la prefigurazione pianificatoria è vecchia e sterile, una mummia Il tradimento (non illegittimo in quanto conforme alla dinamica della realtà) viene quindi praticato sotto il segno della discrezionalità; versione morbida (ma più efficace) della autoratività.

L'aspetto strutturale può considerarsi una "costante"; è donchisciottesco — in un sistema di mercato — negare la tendenza (il richiamo obbligato è a Giosuè, che voleva fermare il sole).

Il problema si sposta allora nella direzione delle due variabili: organizzativo-territoriale e gestionale (il governo del territorio).

In termini organizzativo-territoriali l'interpretazione corretta della realtà svela l'irreversibilità della tendenza alla frammentazione.

Peraltro, a fronte di palesi deformazioni (ad es. "povertà" urbanistica), è giocoforza trasformare "l'equilibrio prefigurato" (necessariamente disatteso dalla tendenza strutturale implicita nella dinamica del reale) in uno "squilibrio organizzato", dismettendo l'autoritarismo astratto della prefigurazione e predisponendo una griglia di opzioni compatibili (per solito le soluzioni progettuali urbanistiche non sono mai univoche), in un quadro d'insieme "minimale" (seppur attento ai riferimenti irreversibili storico-ambientali), congruo alla "modestia" delle azioni effettivamente praticabili dal pubblico (se sollecito, come dice M. Crozier, al "moderno").

Ne deriva l'opportunità di dismettere la prefigurazione, privilegiando scenari territoriali alternativi, compatibili con l'anzidetta minimalità.

Questo approccio richiede evidentemente un percorso "a ritroso" rispetto alla dilatazione urbanistica "onnicomprensiva"; rianalizzando, senza paradigmi ideologici (o tecnico-ideologici) la complessità epocale (economica, sociale, tecnologica, infrastrutturale, comportamentale etc.) in chiave territoriale. La processualità decisionale — nella "potestà residuale" del pubblico (v. controllo) — ne ridimensiona l'autoratività, coinvolgendo networks allargati.

La casualità localizzativa — frutto dell'incrementalismo sconnesso (che ha buon gioco sulla prefigurazione territoriale regressiva supportata dalla "discrezionalità" politico-amministrativa) — può così essere più facilmente controllata attraverso "soglie di compatibilità" (nella logica della predetta minimalità) concordate dal pubblico e dal privato (in un patteggiamento pur sempre meno oscuro della discrezionalità) che non dalla generalizzata e rigida prefigurazione (che produce le attuali discrasie localizzative).

L'analitica prefigurazione è infatti il miglior alleato delle "deformazioni" territoriali; antitetica ai mezzi per assicurare una "sufficienza urbanistica" alle nuove forme del terziario, una concreta urbanity (sia pure con disco orario), una tollerabilità formale. Fare urbanity è precondizione al "marketing" urbanistico, prefazione alla "qualità" strutturale urbana, in cui la densità dei rapporti umani e produttivi ha come contrappunto tessuti ricchi e vitali.

Solo un "taglio" organizzativo-territoriale inattuale può trascurare la qualità (causa, e non conseguenza, di crescita); traducibilenella città — nella concatenazione delle polarizzazioni e delle reti della mobilità e dei servizi.

La frammentazione — se disorganizzata — ripiega su sè stessa, si esaurisce nella ristrettezza della monade (consumistica, nello specifico) saturandosi di immediato ed emarginandosi rispetto al contesto e al futuro.

Occorre dunque — fortemente — "fare urbanity". Quanto maggiori saranno i coinvolgimenti (residenziali, direzionali, attività ludiche etc.), tanto più elevati dovrebbero risultare gli effetti di polarizzazione, alias di vita. Nel nuovo quadro "modesto" il pubblico può rivestire — al proposito — un ruolo di "suggeritore", garantendo, in una ottica di contratto-programma e/o di pattuizione, accessibilità pubblica e privata, prescrivendo, per i nuovi interventi, potenzialità (anche spaziali) idonee a garantire l'innesco di una polarità in rapporto al contesto.

L'approccio predetto coinvolge evidentemente, oltreché la progettazione, la gestione del territorio. L'accettazione della pluralità opzionale evita al pubblico l'autoinganno (quando non si tratti di peggio) della discrezionalità, riduce lo spessore del farisaismo e dall'ambiguità nel rapporto fra l'emergenza (strutturale) e il "governo".

L'obbiettivo è pur sempre l'organizzazione, in termini urbanistici, dello squilibrio.

È evidente che non esistono soluzioni buone per tutte le stagioni; la "specificità" può essere, tuttavia, un antidoto nei confronti della genericità che produce mostri.

Nulla assicura infine che il "tipo" degli attuali centri commerciali possa proiettarsi — a lungo termine — nel futuro. La "lunga durata", cara a Braudel, sembra infatti essere esclusa dal postindustriale.

Tutto si consuma in fretta; a questa regola epocale non si sottraggono certo i centri commerciali. Quindi, che fare? Mi si perdoni il bisticcio ma, anzitutto, non si può continuare nella politica del non fare (attualmente si pianifica per decidere cosa non fare, per il gusto del divieto).

Occorre una propositività progettuale plurivoca e compatibile; connotata dallo "squilibrio organizzato", da "minimalità" del pubblico (cui compete il controllo tecnico), dalla prassi contrattuale e collaborativa col privato. Per di più la progettazione tecnica (propria del governo del territorio) non può essere disgiunta dalla dinamica economica (il primato dell'uno o dell'altro termine porta al virtuale e/o al magmatico). Gli approcci, diversi, debbono trovare un punto di incontro per non dar luogo a veti incrociati.

In ogni caso, sul tavolo delle parti, non può essere stesa la tovaglia della discrezionalità pubblica; per gli alti interessi in gioco i "margini" politico-amministrativi possono alimentare le tentazioni più nefande. Le "normatve" e le "regole" possono invece essere contributive nei cfr. di un tipo di cultura economica e territoriale più congrua ed efficace rispetto alla situazione epocale (parziali e timidi segnali nel merito possono riscontrarsi nella legge sul regime dei suoli — in itinere — e in auspicabili interpretazioni più coraggiose e innovative della 142/90).

Organizzazione dello squilibrio non è per certo avallo della casualità; è un modo per dismettere le idee "ricevute", per tentare — nella modestia — una prospettiva che eviti le incongruenze e le contraddizioni territoriali più evidenti e intollerabili.

I centri commerciali in Umbria

Sandra Camicia, Roberta Santoni

I centri commerciali in Umbria hanno una storia che ha inizio non più di dieci anni fa. Ma un primo bilancio di questa esperienza, per molti versi singolare, propone già all'attenzione dell'osservatore territoriale prospettive e questioni di rilievo.

Per comprendere la natura attuale e il futuro possibile dei centri commerciali umbri, però, non si può non considerare il ruolo svolto dal settore della distribuzione nel contesto regionale, sia dal punto di vista economico che territoriale.

Da semplice valvola di sfogo dei processi di ristrutturazione della base economica tradizionale, a settore economico con una propria fisionomia strutturale, il commercio in Umbria ha subito un processo di trasformazione e ristrutturazione interna notevole. Le sue caratteristiche peculari rimangono comunque imperniate attorno ad un'elevata frammentazione e polverizzazione della base imprenditoriale tradizionale, a prevalente conduzione familiare, che vede, accanto a molti piccoli operatori despecializzati, gran parte dei quali presumibilmente destinati nel tempo a morire o a sopravvivere in condizioni di marginalità, un segmento di operatori commerciali che, sia pure di piccola dimensione, ha raggiunto un'elevata specializzazione e livello qualitativo. A queste unità commerciali, si affiancano le imprese della grande distribuzione al dettaglio, che soprattutto dai primi anni ottanta, hanno sviluppato una consistente e capillare azione di penetrazione nel mercato, sia pure in modo differente tra la più dotata area di Perugia, Gubbio, Spoleto e Castiglione del Lago, e le aree meno appetibili come quella di Terni e Orvieto.

Pur avendo registrato un certo ritardo nell'avvio del processo di modernizzazione, rispetto ad altre realtà regionali, la rete distributiva umbra ha subito e sta ancora subendo processi di radicale trasformazione. I fenomeni di ristrutturazione non investono in egual misura tutti i settori merceologici, bensì toccano con maggiore intensità il comparto dell'alimentare, dove però alla diminuzione complessiva delle imprese attive si è affiancato un loro consolidamento dimensionale (con un aumento delle superfici medie di vendita). Ma un'evoluzione ben più profonda si auspica per il futuro. A fronte dell'accresciuta mobilità della domanda, della frammentazione del nucleo familiare, ma anche per l'affermarsi di nuovi modelli di comportamento e nuove forme di uso del tempo libero, il settore commerciale sarà sottoposto ad una vera e propria sfida: l'introduzione di elementi di modernizzazione e di flessibilità sul piano tecnologico e organizzativo, dei rapporti con il mondo della produzione e del consumatore, diventa un fattore decisivo nei meccanismi della competizione, che si apriranno tra non molto al potenziale ingresso di operatori esteri ben più forti e professionali. Per di più l'attuale congiuntura appare piuttosto negativa, dato che alla previsione generale di calo dei consumi, si affiancano proiezioni pessimistiche per il futuro circa la stabilità del tessuto imprenditoriale e dei livelli occupazionali. Nè, d'altro canto, l'assetto della rete distributiva umbra è rimasta esente dagli effetti in parte perversi degli automatismi legislativi introdotti negli anni ottanta, in tema di trasferimento, ampliamento e accorpamento degli esercizi di vendita. Nel tentativo di superare, con meccanismi decisionali in deroga, l'impostazione rigidamente vincolistica del sistema autorizzatorio vigente, in parte obsoleta rispetto alle esigenze concrete di ammodernamento del settore, la nuova normativa ha aperto la strada alla liberalizzazione e *deregulation* delle iniziative, con il conseguente svuotamento dello spirito programmatorio introdotto dalla legge 426 (IRRES-Umbria 1991).

Ma la specificità del commercio in Umbria sta soprattutto nel ruolo decisivo che questo svolge in rapporto alle *centralità urbane*, come attrattore di utenti ma anche indirettamente come fattore capace di produrre atmosfere ed effetti di vitalizzazione e di densificazione delle relazioni sociali. Nella regione, il significato della presenza del commercio *diffuso* nelle strutture urbanistiche dei *centri storici* si pone in modo oltremodo rilevante, dato il ruolo che questi continuano a giocare nell'organizzazione funzionale e nella scala dei valori d'uso dello spazio, nonostante i processi in atto di deconcentrazione e diffusione di attività e funzioni sul territorio. Il fenomeno turistico svolge una funzione decisiva a questo proposito.

Ma il *modello insediativo* delle funzioni commerciali, pur ancora fortemente ancorato ai centri-città, ha subito negli ultimi anni cambiamenti di non poco rilievo. Una sua lettura recente ci segnala la progressiva affermazione di "*vocazioni commerciali differenti nelle diverse parti del territorio regionale*" (IRRES-Umbria, 1991). Anche in conseguenza degli automatismi introdotti dalla recente normativa commerciale, nelle aree urbane centrali delle città, soprattutto di quelle maggiori, quali Perugia, Terni, Foligno, Bastia, si sarebbe fortemente accentuata una *specializzazione merceologica* dell'offerta commerciale. Per un verso, si assisterebbe ad un processo di espulsione dai centri storici delle tipologie tradizionali della vendita alimentare o in genere di prima necessità, marginalizzate o costrette a trasformarsi in punti-vendita specializzati, oppure spinte a trasferirsi nei dintorni del centro storico o in periferia. Per converso, i centri-città sarebbero crescentemente popolati da punti di vendita specializzati di dimensioni unitarie abbastanza limitate, in particolare del settore dell'abbigliamento e moda, capaci di sostenere costi insediativi maggiori e di reggere alla lievitazione dei prezzi. Nel contempo, l'economia di alcuni centri storici di rilievo eccezionale tende ad appiattirsi sulla domanda turistica non stanziale e di tipo escursionistico, con una crescente banalizzazione dell'offerta commerciale. La periferia residenziale e i centri urbani della rete minore tendono a divenire, invece, sede privilegiata delle forme distributive che offrono servizi di quartiere o di raggio interquartierale, sia di beni di prima necessità che di beni di consumo più rari. Infine, grazie alla maggiore disponibilità di spazi e alle migliori condizioni di accessibilità, si sono venuti a creare in aree extraurbane nuovi addensamenti commerciali, in taluni casi formando delle vere e proprie strade commerciali; con raggi

di influenza che superano la soglia locale, queste strutture sono in parte strettamente legate agli impianti di produzione e ad un'offerta di *discount* nel settore dei beni di consumo di prima necessità, anche in virtù dei costi minori di insediamento che la localizzazione periferica consente. Infine, le aree rurali e a minore densità di popolazione tenderebbero invece a svuotarsi ulteriormente in termini di offerta commerciale.

Sull'onda di questa realtà economica e territoriale in trasformazione, la formula *centro commerciale* viene alla ribalta nella seconda metà degli anni ottanta. Grande è l'attenzione che ad essi dedica l'ente regionale all'interno degli strumenti della programmazione territoriale, facendone un protagonista d'eccellenza. Da un lato, in essi si vede, sulla scia del dibattito emergente, lo strumento primario per un ammodernamento del settore tradizionale; dall'altro, sul piano territoriale, gli si affida un ruolo d'integrazione tra il commercio e le altre funzioni urbane, sia in riferimento ai *centri commerciali spontanei*, secondo una rilettura in questa chiave delle necessità di riorganizzazione delle reti commerciali dei centri storici, sia in riferimento ai *centri commerciali pianificati*, in formazione nelle aree di più recente urbanizzazione. Utilizzando le possibilità consentite dalla legislazione vigente, la Regione Umbria vara nel 1987 le indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale, in riferimento alle grandi strutture di vendita, da assumere come quadro di riferimento per le scelte di livello comunale con la definizione delle "aree commerciali sovra-comunali", della loro capacità insediativa, con la la precisazione dei requisiti e dei parametri di riferimento per la localizzazione delle iniziative commerciali (Indicazioni per la pianificazione e lo sviluppo del settore commerciale al dettaglio in Umbria, DGR 1987). I meccanismi di regolazione e controllo per l'ottenimento del nulla-osta necessario alla realizzazione delle grandi strutture di vendita prevedevano sia un'articolata e dettagliata informazione sulle caratteristiche delle iniziative promosse, sia un iter procedurale che prefigurava una stretta integrazione tra decisione locale e meccanismi autorizzativi di livello sovra-locale, anche nel tentativo di legare le scelte di politica commerciale agli obiettivi della pianificazione territoriale. L'impianto programmatorio basato sulla concessione del nulla-osta e sulla definizione delle possibilità insediative nelle diverse sub-aree commerciali della regione si poneva come finalità principale il *riequilibrio* delle dotazioni commerciali. Il piano definisce centro commerciale un "complesso di esercizi al dettaglio, ed eventualmente di servizi para ed extracommerciali che insistono in una struttura avente carattere unitario, destinata a uso commerciale e dotata di servizi e infrastrutture comuni. La somma delle superfici di vendita al dettaglio, anche se autorizzate singolarmente, deve essere superiore ai 1500 mq. " (Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 66/87). L'unica articolazione dimensionale prevista riguarda i *centri commerciali a grande scala* "a valenza regionale ed extraregionale, che comprendano almeno un punto di vendita al dettaglio avente superficie unitaria non inferiore a mq. 2500 e non superiore a mq. 5000".

Secondo i principi informatori del piano, l'ammodernamento della rete distributiva regionale tramite la formula *centro commerciale* avrebbe potuto consentire strategicamente una conciliazione degli interessi della grande distribuzione con quelli degli altri operatori commerciali, attutendo in qualche misura l'espulsione di funzioni e soggetti della struttura più tradizionale, difficilmente evitabile quando mutano modelli organizzativi e funzionali. Si trattava, in altri termini, di rendere il commercio tradizionale più ricettivo all'innovazione e all'accoglienza delle moderne forme di vendita, per non favorire il perpetuarsi di una cintura protezionistica nei suoi confronti.

Il modello insediativo

Se assumessimo i criteri definitori più ricorrenti nella letteratura sui centri commerciali, la quasi totalità delle strutture attualmente esistenti in Umbria rientrerebbero nella categoria di *vicinato* o di *quartiere*: taglia dimensionale che solo in quattro casi supera i 5 mila metri quadri di superficie lorda; bacini di utenza che non raggiungono quasi mai la soglia comunale; un numero massimo di attività, commerciali e non, che si attesta sull'ordine di 20-25 unità; un'offerta merceologica con un grado di specializzazione di livello medio-alto. Il *modello localizzativo* predominante non fa che confermare questo aspetto: l'ubicazione dei CC umbri coincide nella maggioranza dei casi con *zone di espansione urbana*, più o meno periferiche e marginali rispetto al centro cittadino. Eccetto forse che per un caso, nessun centro commerciale si appoggia agli assi viari della grande comunicazione o lungo la rete intercomunale principale, congruentemente ad esigenze di elevata accessibilità. Sorte nella maggioranza dei casi al fine di rispondere alla necessità della domanda proveniente dalla formazione di nuovi insediamenti residenziali, concentrando l'offerta di spazi commerciali di beni di largo consumo o di media specializzazione in un unico contenitore, queste realizzazioni rappresentano i casi di maggiore dimensione e con un profilo funzionale più diversificato rispetto alla casistica regionale. Molto spesso sono collocati all'interno di *aree residenziali pubbliche* (vedi l'esempio dell'"*Agorà*" di Foligno), su suoli concessi in proprietà o anche in diritto di superficie, secondo i meccanismi procedurali dettati dalle norme per le zone di edilizia economica e popolare, o si inseriscono nel paesaggio amorfo di zone industriali destrutturate. Il contenitore edilizio ospita funzioni commerciali alle quali si accostano alcune altre funzioni urbane di servizio, all'interno di una stessa struttura ubicata in posizione spesso contigua a superfici destinate ad attrezzature per il verde e lo sport. Realizzati per raggiungere una certa dotazione funzionale di servizi, questi centri commerciali si sono proposti anche come un tentativo di creare un *effetto-città* in luoghi che di per sè tendono ad essere emarginati ed emarginanti; un'operazione che avrebbe dovuto in qualche misu-

ra supplire alla mancanza di strada come occasione di socialità. Quanto ci siano concretamente riusciti è un giudizio che dipende da vari fattori, non ultimo lo sforzo progettuale fatto per svincolarsi da una prassi urbanistica di *zoning* di tipo tradizionale; ma dipende anche dal profilo e dal *mix* funzionale offerto dal centro, dalla effettiva ricchezza di occasioni di incontro e svago, e non può prescindere a sua volta dallo stesso riverbero negativo che esercita il contesto di inserimento con la sua perifericità e scarsa integrazione.

Anche i pochi esempi di centri commerciali attestati sugli *assi di conurbazione* nell'area perugina, sulla scia di un processo più generale di linearizzazione dell'espansione urbana, determinano un ambito di influenza di livello locale. Quando ubicato lungo una strada commerciale, come il "*Mercasette*" a Perugia, il centro commerciale può contare sulle economie di localizzazione derivanti dal contesto di inserimento producendo a sua volta sinergie commerciali nei confronti delle altre strutture di vendita. Il richiamo pubblicitario non è affidato ad una cartellonistica solitamente invasiva e fuori scala, ma alla partecipazione diretta alle strategie complessive di valorizzazione dell'immagine basate su politiche promozionali di tipo pubblicitario portate avanti dall'insieme degli operatori della strada commerciale riuniti in consorzio. Dal punto di vista edilizio e urbanistico, l'iniziativa rimane indistinta nel paesaggio della strada urbanizzata, essendosi realizzata per semplice riattamento di un edificio esistente destinato ad altro scopo; ma finisce piuttosto per incrementare il livello di congestione dell'asse viario su cui è appoggiata in conseguenza di soluzioni di accesso diretto sulla strada e in prossimità di un incrocio.

Quando la localizzazione prescelta è una strada a carattere misto residenziale di formazione meno recente, su aree resesi libere in seguito ai processi di deindustrializzazione, la realizzazione del CC avrebbe potuto rappresentare un'occasione per una riqualificazione microurbanistica di un'edificazione frammentata e destrutturata. E'il caso del centro commerciale "*la Galleria*" di Ellera (cfr. esempio). Ma, all'enfasi che talvolta viene posta agli elementi formali dell'architettura dell'edificio che ospita le varie funzioni, non corrisponde però un'equivalente attenzione alle esigenze di integrazione con il contesto di inserimento, verso il quale si pone in un rapporto di semplice distinzione tipologica.

A questi modelli di intervento, si vanno infine ad aggiungere alcune pregevoli operazioni di *recupero di edifici dismessi* nel Ternano (come nel caso delle *ex Cantine Petrurbani* di Orvieto), dove al successo commerciale dell'iniziativa si affianca una discreta gradevolezza dell'ambiente, una sufficiente articolazione dello schema distributivo, e soprattutto una maggiore naturalezza dell'impianto compositivo.

Operatori e strategie

Una caratteristica peculiare del processo decisionale inerente i centri commerciali umbri è il ruolo svolto dagli *operatori della grande distribuzione al dettaglio*. Grazie alla loro maggiore capacità di accesso al credito, nonchè al sistema politico-amministrativo, Coop, Conad, e altri ancora, si sono fatti promotori, talvolta coinvolgendo altri investitori, della maggior parte delle iniziative sinora realizzate.

Non mancano casi di consorzi tra piccoli operatori commerciali locali che hanno ideato l'iniziativa, o interventi che hanno coinvolto occasionalmente figure commerciali. Ma si tratta solo di eccezioni.

La gran parte dei centri commerciali umbri sono pertanto il frutto delle strategie di ampliamento delle superfici di vendita da parte della grande distribuzione in zone non ancora esplorate o con residue capacità di assorbimento, per bloccare e frenare l'ingresso di operatori potenzialmente concorrenziali. I grandi operatori del commercio al dettaglio svolgono la funzione promozionale anche attraverso società immobiliari controllate (è ad esempio il caso della Promozione Spa-COOP Umbria), cui viene affidata la realizzazione esecutiva dell'intervento. L'esigenza di un ritorno immediato dei capitali investiti induce alla vendita dei locali alle singole attività che si vanno ad insediare.

Il coinvolgimento dell'operatore immobiliare nelle iniziative è stato quindi sinora direttamente legato, attraverso i meccanismi della partecipazione societaria, ad alcune grandi aziende della grande distribuzione, rivelandosi di conseguenza estremamente sensibile alle esigenze di spazio e organizzative da queste espresse. La progettazione viene infatti portata avanti in stretta collaborazione tra società edile realizzatrice e grande operatore commerciale, anche quando questo non è direttamente coinvolto nella promozione dell'iniziativa e diventerà semplicemente inquilino del centro. Negli ultimi anni, del resto, la grande distribuzione tende ad avvalersi di studi professionali specializzati, appoggiati a gruppi di tecnici locali.

Il ruolo svolto in Umbria dall'*operatore immobiliare puro* può dirsi perciò abbastanza circoscritto a poche esperienze. Quando l'operatore immobiliare ha operato in pressocché totale autonomia, l'organizzazione fisica e la distribuzione degli spazi, concepita in assenza di un programma delle funzioni insediabili e senza un adeguato *expertise*, ha finito per essere spesso penalizzante rispetto alle possibilità di circolazione, fruizione e visita da parte degli utenti-consumatori, e, di conseguenza, delle attività commerciali che nel corso del tempo si sono andate ad insediare. Per di più non è raro trovare in questi casi, accanto alle funzioni commerciali, blocchi di uffici privati collocati in edifici alti, quasi mai visibili dalla strada di accesso principale; più che sviluppare sinergie all'interno del CC, questi rappresentano uno strumento di valorizzazione economico-finanziaria della redditività dell'investimento immobiliare.

È quasi superfluo segnalare, infine, l'assenza del promotore professionale.

Se il supermercato, o la superette, fungono da *locomotiva*, i *vagoni* sono operatori commerciali al dettaglio specializzati, che quasi sempre dispongono già di un esercizio commerciale localizzato

altrove. Generalmente si tratta di sedi aggiuntive di negozi localizzati nei centri-città, che hanno deciso di partecipare all'iniziativa CC perseguendo una politica di diversificazione della proposta commerciale, e forse anche come reazione all'introduzione, sempre più estesa, di interventi di pedonalizzazione delle aree centrali: è quasi inesistente il caso di un commerciante che abbia abbandonato la propria posizione precedente spostandosi nel CC. La localizzazione nel centro storico garantisce infatti flussi continui, una clientela medio-alta, la stabilità della domanda turistica. La presenza nel centro commerciale può risentire degli effetti trainanti del supermercato, ma è più rischiosa e costringe ad alcuni mutamenti sul piano organizzativo e gestionale, imponendo nuove regole di azione e cooperazione; in ogni caso, se si rivelasse al di sotto delle aspettative sul piano commerciale, rimarrebbe un'operazione sicura sul piano immobiliare.

Un bilancio dell'esperienza umbra: problemi e prospettive

Un interrogativo ricorrente nel dibattito urbanistico sul fenomeno dei centri commerciali è se e quanto le tendenze localizzative dei CC nei vari contesti regionali abbiano sinora contribuito a modificare l'organizzazione territoriale: si sono creati nuovi punti di forza o rafforzato polarizzazioni esistenti nel territorio, dando vita ad aree integrate funzionalmente e a nodi con un'offerta polispecializzata? oppure le iniziative si sono disperse nel territorio creando zone di influenza e di gravitazione mischiate e sovrapposte?

A queste domande è ancora difficile dare una risposta certa. Ciò che va comunque notato è che sino ad oggi, in Umbria, i nuovi addensamenti commerciali integrati hanno sostanzialmente ricalcato, rafforzandola, la rete della gerarchia urbana preesistente. Poiché legato ad un fattore di densità della domanda, il modello localizzativo ha sinora privilegiato la direttrice regionale Foligno-Perugia-Corciano, prolungandosi sulla linea turistica verso il Trasimeno, in corrispondenza dei centri urbani maggiori che formano la struttura policentrica regionale. Solo le realizzazioni più recenti, assieme ai progetti di investimento appena avviati o in corso di realizzazione, segnalano una progressiva dilatazione verso le zone meno centrali della regione (a Gubbio, Spoleto, Terni), come naturale conseguenza della saturazione delle aree di mercato più dense e dinamiche, e con una proliferazione di iniziative da molti ritenuta eccessiva rispetto alla domanda reale di nuove strutture di vendita. Per altri versi, la taglia dimensionale ridotta delle iniziative ha presumibilmente minimizzato, alla scala sovralocale, le modificazioni indotte sulla *rete gravitazionale* preesistente.

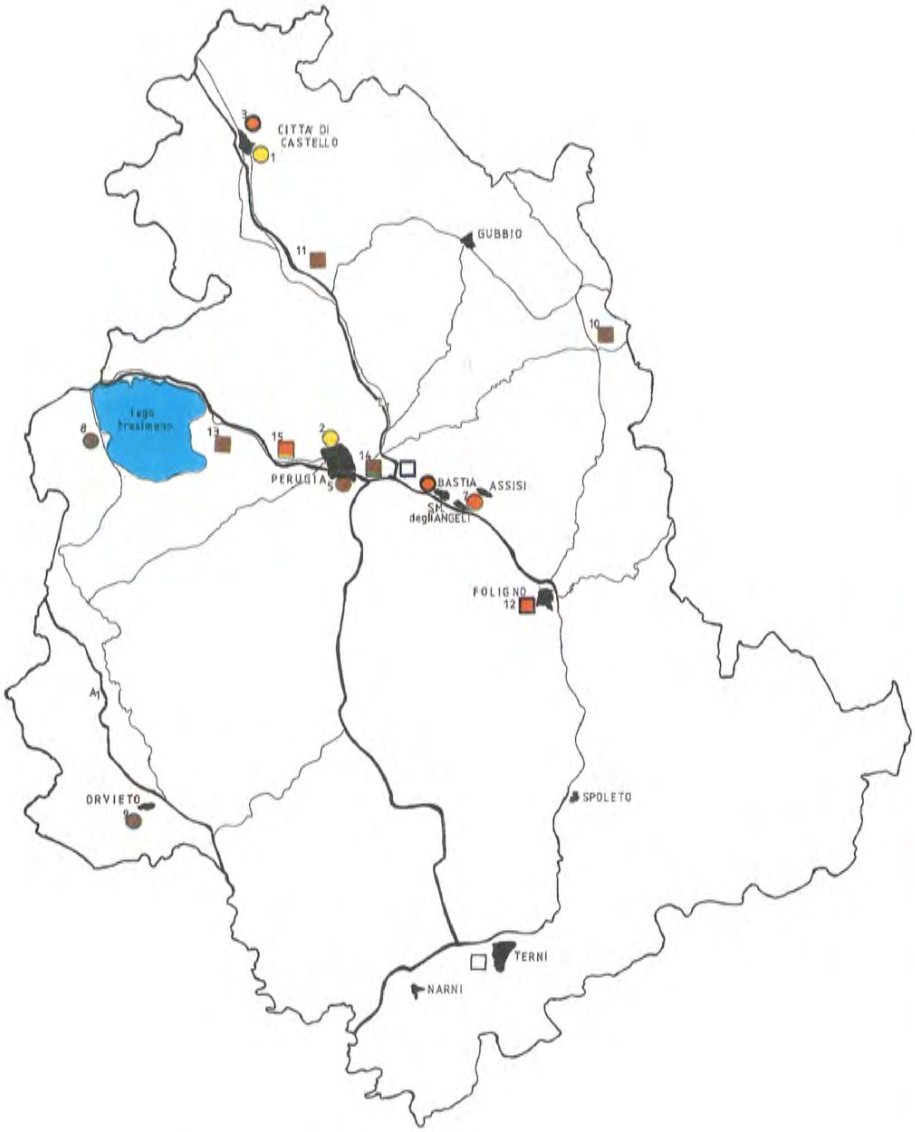
Effetti di entità sensibilmente superiore si avranno, però, se sarà realizzato il centro commerciale di Collestrada (PG). Già inserito nelle indicazioni programmatiche regionali del 1987, il complesso di *scala regionale* si estenderà su una superficie di 10.000 mq., appoggiandosi alle principali direttrici di traffico viario regionale, in corrispondenza del punto di confluenza della SS75 con l'arteria di grande comunicazione E7. Promosso e ideato dalla COOP Umbria, il centro sarà realizzato da una costituenda società tra operatori commerciali e amministrazione pubblica. Completamente diverso per natura e concezione dall'esperienza passata, il progetto prevede la partecipazione di circa 40 operatori commerciali e unità di servizio, oltre all'ipermercato, puntando al successo che può derivare da un'ubicazione strategica e un livello di prezzi stimato inferiore del 3-6% alla media del mercato perugino e umbro. Si può presumere che ben diverso da quanto è avvenuto sinora sarà l'impatto territoriale ed economico di una struttura di tali dimensioni.

Ma per tornare ad una valutazione dell'esistente, una lettura più ravvicinata delle implicazioni spaziali dei centri commerciali lascia emergere alcuni problemi tipici e nello stesso tempo aspetti singolari dell'esperienza in esame.

Se alla presenza di una tipologia strutturale orientata verso la *piccola dimensione* si associano impatti minimi sulle condizioni e i livelli di accessibilità dei contesti di inserimento, sul piano fisico-morfologico non si può prescindere da un giudizio sugli effetti di potenziale *riqualificazione* dell'ambiente insediativo in cui i CC si vanno a collocare. A questo riguardo va detto che quasi mai è stata colta l'occasione, che pur si presentava, per una *ricucitura funzionale e urbanistica* rispetto all'intorno: lo schema tipologico imperniato sulla galleria o sulla piazza, pur se funzionale al successo commerciale o alla densificazione delle presenze e delle relazioni, rimane sostanzialmente chiuso verso l'esterno; la tipologia insediativa, non definisce uno sistema di articolazione connesso agli spazi circostanti; i passaggi pedonali, funzionali all'affaccio delle vetrine, anche se ben collegati alla strada di accesso, presentano evidenti soluzioni di continuità rispetto agli spazi verdi e aperti circostanti gli edifici, pochi e residuali.

Né, d'altro canto, si possono cogliere effetti significativi di *ri-vitalizzazione* di quartieri o aree periferiche o marginali rispetto alle più dense aree centrali. La *chiusura verso l'esterno* del contenitore edilizio fa sì che non ci sia un azione di *riverbero* nell'intorno dei flussi di utenti e visitatori: la frequentazione degli spazi avviene all'interno dell'edificio, piazza o galleria che sia. Si arriva quasi sempre con l'auto, la si lascia al parcheggio, si fanno le spese e si riparte, senza che ci sia una vera *fruizione multipla* e complessiva delle opportunità presenti. Il supermercato è lo spazio di vendita più frequentato; gli spostamenti sono dettati il più delle volte dall'esigenza degli acquisti settimanali, poco compatibili con altre occasioni di svago e di incontro. La gradevolezza appena discreta dell'ambiente interno, l'assenza di climatizzazione, le barriere esistenti tra negozi e spazi d'uso collettivo, non incentivano alla sosta e alla fruizione. Gli spazi destinati al verde, quando ci sono, finiscono per essere residuali e pertanto poco frequentati.

Non sono rari, però, i casi in cui anche le soluzioni funzionali e distributive interne all'edificio siano risultate ineffi-



Carta della Regione Umbria

legenda

- □ con superficie < 5.000 mq. e mix funzionale più elevato
- □ con superficie < 5.000 mq. e mix funzionale meno elevato
- ○ con superficie > 5.000 mq. e mix funzionale più elevato
- ○ con superficie > 5.000 mq. e mix funzionale meno elevato
- □ di scala regionale in progetto

livello: di vicinato (*giallo*), di quartiere (*arancio*), interquartierale (*bruno*)

denominazione	*ubicazione*
1 SPORTELLA MARINI	Foligno
2 IL GRILLO	Perugia
3 BELVEDERE	Città di Castello
5 MERCASETTE	Perugia
6 IL GIRAMONDO	Bastia Umbra
7 BIG CENTER	S.M. degli Angeli
8 AGILLA	Castiglione del Lago
9 CANTINE PETRURBANI	Orvieto
10 EUREKA	Gualdo Tadino
11 FRATTA	Umbertide
12 AGORA'	Foligno
13 PESCIARELLI Conad	Magione
14 APOGEO	Ponte S. Giovanni
15 LA GALLERIA	Corciano

Caratteri ed elementi distintivi

I principali centri commerciali attualmente in funzione (15 unità) hanno una superficie media di circa 5.000 mq, destinata ad attività commerciali e non. Accanto al supermercato, che solitamente non supera i 2.000 metri quadri, negozi di più piccole dimensioni (come nel caso del *Grillo, Big Center, Mercasette e Giramondo*), o spazi di vendita specializzata di estensione maggiore,

contesto	*promotore*	*superficie totale mq.*	*superficie vendita mq.*	*attività comm. n.*	*attività paracom. n.*	*attività extracom. n.*	*attività totali n.*	*parcheggi posti auto*	*organo di gestione*	*tipologia edilizia*
zona espansione urbana	consorzio locale	1600		3	3		8	50	Consorzio	
zona residenziale urbana		2020	1460	12	4		16	70	Consorzio	galleria
zona espanzione urbana	cooperativa locale	2600	2310	2	1	1	4	300		galleria
strada commerciale	società commerciale	3600	2600	11	2		13	200	Condominio	blocco
zona residenziale di espansione	società immobiliare	3800	2150	8	3	1	12	80	Condominio	piazza
zona residenziale di espansione	società immobiliare	4000	2400	12	1	1 + uffici	22	160		piazza
zona residenziale urbana	oper. grande distribuzione	4500	2700	8	2	1	11	260	Consorzio	galleria
zona residenziale urbana	società edile immobiliare	4900	4000	4	4	4 + uffici	12		Condominio	recupero industriale
zona residenziale urbana	società edile	5000	2300	8	1	uffici	9	200	Consorzio	galleria
zona periferica	oper. grande distribuzione	5000	3000				18	150	Consorzio	galleria
zona periferica	oper. grande distribuzione	7000	3800	10	4	1	15	350	Consorzio	galleria
zona espansione urbana	operatore commerciale	7600	7000	7	1		8	160	Pesciarelli	blocco
zona residenziale urbana	società edile immobiliare	9000	6200	14	5	uffici	20	400	Consorzio	galleria
strada residenziale di conurbazione	società immobiliare	11800	6500	19	4	1 + uffici	25	400	Consorzio	galleria

si integrano con attività paracommerciali (solitamente lavanderia, banca, parrucchiere) ed extracommerciali (uffici USSL). Solo in pochi casi le attività non commerciali raggiungono una quota significativa (1/4 del totale) facendo sì che il centro fornisca un mix funzionale di una certa rilevanza.

Dopo le prime strutture, sorte per spontanea aggregazione dei commercianti locali e di taglia più piccola, si affermano operazioni di portata maggiore promosse da operatori immobiliari o della grande distribuzione.

Nelle iniziative più recenti è possibile intravedere un'evoluzione sia sul piano formale che su quello funzionale. Viene privilegiata la struttura a galleria organizzata anche su più livelli (solo ad Ellera si raggiungono 3 piani) e si introducono alcune innovazioni inerenti l'ambiente interno (percorsi meccanizzati, climatizzazione, eliminazione delle vetrine). Nonostante ciò, alcuni aspetti funzionali e organizzativi si rivelano ancora carenti; tra questi, la dotazione di parcheggi, che pur nel rispetto degli standards urbanistici risulta talvolta insufficiente.

cienti, minando il successo commerciale dell'iniziativa, quasi sempre colpa di un mancato raccordo durante il processo realizzativo tra operatore immobiliare ed esigenze delle imprese commerciali. Ad esempio, la stessa articolazione del centro commerciale su due livelli, quando non accompagnata da elementi di integrazione verticale di chiara e immediata percepibilità, finisce per disorientare il visitatore, giocando a sfavore soprattutto delle attività localizzate al piano superiore, e squilibrando il "coefficiente di penetrazione" delle singole unità commerciali.

A fronte di questi aspetti, non va però sottovalutata una *valenza positiva* del modello umbro: la tipologia dimensionale contenuta, pur con i suoi limiti, appare tendenzialmente più compatibile con le strutture urbanistiche preesistenti; un aspetto, questo, che rende meno pesante l'effetto di *nuova fratturazione* del territorio che solitamente si accompagna invece alle grandi realizzazioni e all'enorme impatto fisico determinato da estesissime superfici a parcheggio. E non è da escludere che la piccola taglia si possa rivelare in teoria meglio congeniale a relazioni sociali più vere, meno dispersive e fuggevoli di quanto possa offrire invece un'offerta tutta artificiale di infinite occasioni di fruizione.

La presenza di funzioni extracommerciali o paracommerciali nei CC umbri, però, raramente raggiunge la soglia minima necessaria a creare una sufficiente *polivalenza* della struttura. Il successo dell'iniziativa dipende infatti dalla capacità di orientare le scelte giuste a livello merceologico, sia nel campo commerciale che nel settore dei servizi, con l'introduzione di attività a più elevata specializzazione. Per di più, l'assenza di funzioni con capacità di attrazione anche nelle ore serali o notturne contribuisce a minare quel potenziale effetto di vitalizzazione che il centro potrebbe esercitare.

Così come un'impostazione ancora tradizionale delle aperture dei negozi, con i necessari ma mai attuati *orari* continui e prolungamenti alle festività, mette in discussione il successo commerciale dell'iniziativa. Un servizio al consumatore, questo, cruciale soprattutto rispetto al tempo della donna e alle sue concrete esigenze di maggior flessibilità nell'uso della città, ma anche una risposta allo *shopping* come forma crescente, per quanto in parte effimera, di uso del tempo libero.

Ma qualcosa sta cambiando nel modello umbro, tanto da poter far già parlare di una *seconda generazione* di centri commerciali. Una visita ai centri di più recente realizzazione consente di notare qualche soluzione innovativa per quanto riguarda l'eliminazione delle barriere tra negozi e spazi comuni, la climatizzazione, la gestione degli orari. Un processo, anche se parziale, di miglioramento sul piano tecnico e organizzativo, frutto di una maggiore cura della progettazione, che tende oramai ad essere effettuata da operatori specializzati, ma anche sintomo di una maggiore volontà di coordinamento tra operatori *locomotiva* e operatori *specializzati*, dopo una fase, ancora aperta, di conflitti e resistenze.

Questo primo bilancio dell'esperienza umbra ci segnala un altro aspetto importante. Pur non disponendo di informazioni specifiche, non ci sembra che i centri commerciali abbiano sinora avuto un effetto, quanto meno diretto, di *svuotamento di vita commerciale* nei centri storici. Anzi non è da escludere un'azione positiva, anche se minima, di alleggerimento della pressione della domanda di accesso nelle aree centrali. Diverse ipotesi possono essere fatte a questo riguardo. Prima fra tutte il fatto che i centri storici umbri, grazie ai flussi turistici, risentono meno della potenziale sottrazione di clientela da parte di strutture di vendita periferiche; ma potrebbe anche essere che la rete di vendita diffusa, anche se più frammentata, continui ancora a rispondere meglio alle abitudini di consumo locali, soprattutto di quelle fasce di popolazione anziana crescentemente significative nella struttura demografica umbra, in particolare nei centri storici. Fasce di domanda con comportamenti che descrivono sul territorio raggi di spostamenti tendenzialmente circoscritti e più standardizzati, meno disposti ad una mobilità su lunghe distanze.

Questa minore competizione dei centri commerciali umbri nei confronti dei centri-città sta anche all'origine di conflitti tra gli operatori commerciali meno accesi di quanto si sia verificato in altre realtà, tenendo conto che i soggetti coinvolti nei CC sono prevalentemente operatori già attivi nei centri storici. Ciò non toglie che non ci siano contrapposizioni e divergenze di interessi all'interno del settore. Ma queste riguardano soprattutto il tradizionale contrasto tra operatori della grande distribuzione despecializzata e la rete commerciale minuta. Non è da escludere infatti che in corrispondenza dei nuovi CC si verifichi una *desertificazione* del tessuto minore preesistente, di entità però forse non superiore a quella che di solito si accompagna alla nascita degli esercizi della grande distribuzione.

Tutto ciò rimanda al problema dell'*impatto* dei CC sulla *struttura produttiva tradizionale* e invita ad un giudizio sul ruolo effettivo che questi hanno sinora avuto nei processi di modernizzazione e innovazione del settore. Se si tiene conto delle figure economiche operanti nei CC, si può notare come i processi di coinvolgimento abbiano operato una selezione a favore degli operatori commerciali con maggiori capacità finanziaria, già attivi nelle localizzazioni centrali, capaci di sostenere costi insediativi (di acquisto e affitto) piuttosto elevati, in grado di diversificare la propria proposta commerciale (e la propria clientela) e di accettare il maggior rischio associato all'iniziativa centro commerciale. Gli operatori esclusi sono, oltre ai piccoli marginali e despecializzati, quegli operatori che pur contando su un'offerta qualificata e di livello medio-alto, non hanno la possibilità di aprire nuove sedi. In questo senso, si sarebbe delineata una sorta di *gerarchizzazione al vertice della struttura distributiva*.

I piccoli operatori tradizionali tenderebbero dal canto loro ad autoescludersi, oltre che per la debolezza finanziaria, anche per ragioni di tipo *culturale*, non vedendo di buon occhio i costi promozionali aggiuntivi da sostenere nel CC, non essendo preparati ad una ge-

stione non più strettamente individualistica della "bottega", mostrando una certa resistenza ad entrare in una logica di *partnership* e a condividere forme di gestione, talvolta nel timore di essere schiacciati e piegati alle esigenze dei grandi operatori.

Ma il problema è evidentemente di carattere più generale: il profilo tradizionale del commerciante umbro, anche per vincoli di natura strutturale (la conduzione familiare in primo luogo), stenta a costruire una cultura di comunicazione moderna, oppone resistenze difficilmente valicabili all'introduzione di maggiore flessibilità organizzativa e gestionale (gli orari, ad esempio), è più attento invece a riscontri immediati piuttosto che a strategie i cui effetti sono senza dubbio di più lungo periodo.

Anche per i centri commerciali umbri il problema della *gestione* rimane così uno tra i principali. Tranne poche eccezioni, l'organizzazione dei CC stenta ad inserirsi in una politica di carattere unitario se non per quelle necessità di puro funzionamento, nonostante gli *statuti* di costituzione prevedano obblighi e regole piuttosto avanzati. Per altri versi, ciò che gli operatori più attenti denunciano è l'assenza della figura di un *direttore responsabile* con il compito di coordinamento e di ideazione delle forme promozionali più innovative, soprattutto sul piano della pubblicità e dell'animazione continua del centro. L'attuale gestione di tipo condominiale non riesce certo a garantire tutto ciò.

Il mancato raggiungimento di un obiettivo di *modernizzazione del settore* tramite la formula centro commerciale, pur nell'evoluzione positiva in atto, invita ad un ripensamento sul loro ruolo e sul futuro possibile. Nel dibattito umbro attorno a questo problema, si punta oramai il dito sulla carenza di strumenti e politiche di *formazione* degli operatori commerciali coinvolgibili nelle nuove strutture di vendita. All'enfasi che l'amministratore regionale aveva posto qualche anno fa sui centri commerciali come *fattore innovativo*, non sarebbe seguita quell'indispensabile attivazione di interventi non solo di carattere finanziario, ma di assistenza tecnica e di *servizi reali* alle imprese commerciali per renderle ricettive a nuovi modi di azione sul mercato.

In questo senso, il centro commerciale più che strumento può solo divenire *esito* del processo innovativo.

Va allora rivisto l'obiettivo strategico di offrire strutture moderne in grado se non di competere almeno di scoraggiare l'ingresso di operatori esteri, più agguerriti e con capacità e *know how* maggiori, in vista dell'appuntamento con l'apertura dei mercati internazionali, per attenuare quei presumibili effetti di sconvolgimento dei mercati di approvvigionamento e impatti notevoli sulla rete di produzione e distribuzione locale. Anche in questo campo, si potrebbe pensare ad un nuovo rapporto *pubblico-privato* nell'ideazione e nella stessa gestione di queste iniziative, con formule di *joint venture* o *partnership*. Potrebbe essere questa un'alternativa realistica alla formazione *ex novo* di un promotore professionale locale slegato dagli interessi particolari dei circuiti commerciali o immobiliari. Il centro commerciale diventerebbe allora una sorta di *incubator*, per l'ammodernamento o la formazione di giovani imprese, dove apprendere e sperimentare, con varie forme di sostegno, nuove formule gestionali, comunicazione costante e inventiva, assieme all'utilizzo di nuove tecnologie informatiche.

In sintesi, due possibili opzioni sembrano in gioco per il futuro dei centri commerciali umbri.

Da un lato c'è l'ottimismo delle imprese della grande distribuzione che vedono ancora margini elevati di azione in fasce di mercato collocate tra i raggi di spostamento di livello di vicinato, e quelli di scala regionale. Anche per creare aspettative positive e funzionali al coinvolgimento di altri investitori, queste aziende concentreranno i loro gli sforzi per aprire il più consistente numero di punti-vendita, così da lasciare poco spazio ai nuovi concorrenti che potrebbero farsi avanti all'appuntamento con l'unione europea.

Dall'altro, c'è un'esigenza e una prospettiva di contenimento dell'espansione quantitativa dei CC, che presuppone nello stesso tempo un'azione di ammodernamento e riconversione soprattutto sul piano gestionale; occasione, questa, per sperimentare un modello italiano, piuttosto che una difficile e forse inopportuna importazione e replicazione di un modello straniero. Soprattutto in un contesto come quello umbro, con diverse abitudini urbane e stili di vita, scarsità di spazio disponibile, elevata sedimentazione delle formazioni storico-urbane, bassa isotropia territoriale; un territorio con una configurazione orografica e connettiva che tende a restringere e a contenere i bacini di gravitazione, più di quanto avvenga in realtà pianeggianti e ad alta densità di rete stradale; una regione con un'offerta commerciale già ad elevata dotazione standard e livelli di consumi provenienti da una dinamica sociale non particolarmente vivace e da flussi turistici prevalentemente di tipo escursionistico.

Del resto, un segnale di maggiore cautela nella corsa verso il modello straniero, potrebbe anche venire dalla lettura critica delle tendenze non positive delle ultime realizzazioni all'estero avvenute sulla scia del grande boom dei primi anni ottanta.

Questo articolo è il frutto di un'inchiesta sul campo svolta nel luglio-agosto 1992. La documentazione presentata non ha potuto attingere alle fonti ufficiali di tipo amministrativo, mentre ha utilizzato in parte una pubblicazione curata dalla Camera di Commercio di Perugia (1992). Si ringraziano per la disponibilità concessa, il dott. Chiatti (Confesercenti), il dott. Salvatici (Conad), il dott. Ganovelli e il dott. Renzetti (Confcommercio), il geom. Frellicca (Comune di Orvieto), e la struttura COOP-Umbria.

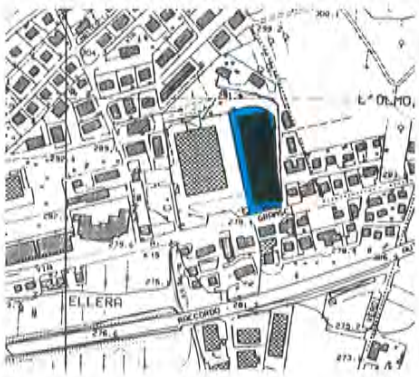
La ricerca è stata svolta congiuntamente dagli autori; la stesura della prima parte dell'articolo è di Sandra Camicia, la seconda di Roberta Santoni.

LA GALLERIA

Località: ELLERA DI CORCIANO, PERUGIA

Sup. totale: mq. 11790
Sup. att. commerciali: mq. 6461
Sup. att. paracommerciali: mq. 2435
Sup. att. extracommerciali: mq. 2749

Attività commerciali n. 19
Attività paracommerciali n. 4
Attività extracommerciali n. 1
+ uffici e studi professionali



Il Centro Commerciale la *Galleria* Ellera di Corciano (7 km. da Perugia) nasce nel 1986 per iniziativa dell'Immobiliare Centro Ellera in un'area non edificata dismessa dalla fabbrica Saffa. È inserito in una zona di espansione urbana che trova la sua matrice nella strada statale che fino a pochi anni fa, cioè fino alla costruzione delle quattro corsie, era il principale collegamento tra Perugia e l'A1.

Il complesso edilizio, delimitato dall'area industriale limitrofa, è costituito sostanzialmente da palazzi di circa 4/5 piani con il piano-terra occupato da attività economiche che conferiscono alla strada un aspetto commerciale.

La Galleria si inserisce centralmente rispetto all'area urbana ed il suo prospetto principale si affaccia direttamente sulla strada permettendo un facile raggiungimento sia con il mezzo pubblico, che ha la fermata a circa 30 metri dall'ingresso, sia con quello privato che trova qui la possibilità di sosta.

Il parcheggio che ha una capienza complessiva di 400 posti auto, è organizzato lungo il prospetto laterale e in un autosilo di tre piani fuori terra, che coincidono con i tre livelli commerciali.

Rispetto alla quota stradale, l'edificio posizionato superiormente, dà al passante la percezione dell'intera struttura mettendola in evidenza rispetto al suo intorno. La rampa che permette di superare questo dislivello in linea con l'ingresso permette così, mentre la si percorre, di scoprire in maniera graduale la strada che attraversa la galleria.

All'esterno il centro viene segnalato attraverso una cartellonistica pubblicitaria che promuove non solo il centro ma anche le singole attività, commerciali e non.

Tipologicamente si presenta come una galleria organizzata su tre livelli, chiusi nella parte posteriore da un blocco destinato ad uffici e superiormente attraverso un elemento trasparente che oltre a mediare la luce naturale e difendere dagli agenti atmosferici, per la sua forma e per i materiali utilizzati, caratterizza l'intero edificio.

Alcune parti strutturali e di arredo dimostrano la volontà di creare un ambiente gradevole e con aspetti che richiamano le strade dei centri umbri. Certamente anche la posizione sopraelevata, rispetto a quella stradale, in unione con gli elementi prima citati, concorrono a far sì che questa struttura si presenti come un episodio architettonico emergente rispetto all'edificato circostante.

I tre piani sono serviti da scale meccaniche e tradizionali che, per la loro posizione, risultano al primo impatto di non immediata percepibilità.

L'ingresso alla galleria non è ostacolato da alcun tipo di barriera ed entrando si ritrova la stessa situazione climatica esterna. Gli spazi commerciali invece, sono delimitati dalle vetrine, proponendosi quindi come negozi tradizionali. Al piano terra alcune attività presentano il doppio affaccio sia verso la galleria sia verso l'esterno, nel tentativo di aprire il centro verso l'area circostante.

Nei tre livelli le attività sono distribuite attraverso ballatoi collegati tra di loro da passerelle aeree, che si affacciano all'interno della galleria.

La maggior parte della superficie del centro è occupata da un istituto bancario articolato su due piani e da un supermercato alimentare collocato al terzo livello (fattore che si è dimostrato negativo per il successo di quest'attività). Le altre attività commerciali oltre ad offrire un mix tipico dei CC (abbigliamento, calzature, casalinghi), offrono beni di consumo più raro (gioielleria, quadri, tappeti) dando al centro un'immagine più ricercata. A queste attività si



Visione generale dell'intervento con particolari del dispositivo d'ingresso e della galleria interna





integrano la farmacia ed un bar pizzeria. Le attività extracommerciali presenti con il distretto sanitario e con uffici, pur facendo parte della struttura, ne rimangono distinte, avendo ingressi indipendenti ed uno spazio autonomo rispetto a quello commerciale.

L'amministrazione dei beni in regime di comunione, la gestione dei servizi e delle iniziative di promozione sono curate da un consorzio formatosi tra gli operatori commerciali del centro.

Le attività durante le ore diurne seguono un orario ed un turno di chiusura indipendente tra di loro, mentre nelle ore serali e notturne il centro viene chiuso nella sua interezza attraverso cancelli posti alle estremità della galleria stessa.

Nonostante l'attenzione sicuramente posta sia alla parte formale (colori, materiali, presenza di verde....), sia a quella commerciale (mix d'offerta), nell'insieme *La Galleria* non ha raggiunto il successo preventivato. Ne sono sintomo vari spazi commerciali non occupati ed il limitato numero di visitatori.

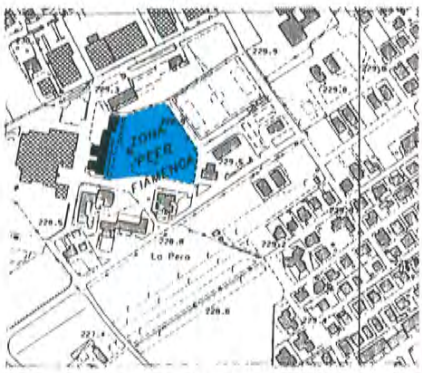
La mancanza di leggibilità dovuta ad un numero di piani troppo elevato per una struttura di limitate dimensioni, la barriera che le vetrine chiuse formano tra il venditore e l'utente, i percorsi soltanto di servizio alle attività commerciali senza possibilità di sosta, i collegamenti verticali poco percepibili non consentono al fruitore di trovarsi in un ambiente che gli appartiene bensì all'interno di uno spazio ostico. Anche la localizzazione (si trova infatti in un'area commercialmente congestionata) ha fatto sì che questa iniziativa che poteva divenire il fulcro di una nuova espansione, sia in realtà rimasta un episodio singolo e staccato dalla realtà locale.

AGORA'

Località: FOLIGNO (PG)

Sup. totale: mq. 7000
Sup. att. commerciali: mq. 3800
Sup. att. paracommerciali
ed extracommerciali: mq. 3200

Attività commerciali n. 10
Attività non commerciali n. 5





Ingresso al Centro con il portale post-moderno e prospettiva interna sul percorso di distribuzione



Il Centro Commerciale Agorà nasce nel 1987 per iniziativa della COOP UMBRIA.

Si colloca all'interno di un'area extra-urbana PEEP, delimitata da una fascia industriale ed un'area edificata. Data la sua localizzazione, il centro si trova in una posizione marginale rispetto ai grandi nodi di scambio (stazione ferroviaria, svincolo superstrada) sia urbani che extraurbani.

L'accesso avviene dalla strada statale che da Foligno e dallo svincolo della superstrada porta a Bevagna (piccolo centro industriale) tramite una strada che si insinua tra i capannoni industriali.

Lungo la via principale, il centro non è segnalato ma tra le strutture industriali si intravedono le insegne pubblicitarie sovrastanti la struttura ed un cartellone con il nome del centro posto sopra un traliccio situato all'interno del parcheggio.

La strada conduce direttamente al parcheggio che ha una capienza di 350 posti auto organizzati nell'area prospicente la struttura commerciale.

Il mezzo di trasporto pubblico ha la fermata a circa 20 ml dal centro ed è di servizio non solo al centro ma all'intero quartiere.

Il contesto in cui inserisce si presenta con un'architettura anonima di palazzi di 5/6 piani, con spazi destinati a verde in molti casi poco curati.

Tipologicamente il centro si presenta come una struttura a blocco, con i prospetti movimentati da piani che arretrano e da elementi decorativi di richiamo post-moderno che evidenziano gli ingressi.

Sul lato rivolto verso la zona residenziale, l'arretramento di parte del prospetto ha creato una zona libera che permette al visitatore un momento di scambio.Qui si affacciano varie attività commerciali e paracommerciali.

Da questo spazio aperto si accede alla galleria, un'area ben delimitata e dove porte automatiche la isolano anche climaticamente dall'esterno.

All'interno, solo la copertura trasparente risalta come elemento architettonico, mentre il resto della struttura rimane poco significativo.

Gran parte della superficie è occupata da un'attività despecializzata, mentre la rimanente da attività in genere ricorrenti nei centri commerciali (calzature, profumeria, casalinghi).

Alcuni spazi commerciali si affacciano direttamente sulla galleria senza la presenza di vetrine permettendo un diretto contatto tra operatori e consumatori (fattore giudicato positivamente dagli addetti al settore). Unico inconveniente è la mancanza di coordinamento tra i vari commercianti, con un conseguente disordine che non contribuisce certo a creare un ambiente armonico e gradevole.

Tra le varie attività è da mettere in risalto il servizio di lavanderia che esula da quello tradizionale e, a giudizio degli operatori, funge insieme al supermercato da locomotiva del centro stesso. Quest'attività non insiste all'interno della galleria, ma come altri servizi (banca, parrucchiera,..) ha un proprio spazio ed un ingresso autonomo.

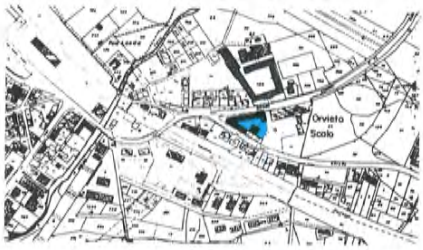
L'organismo che cura gli spazi comuni, l'immagine, la promozione e la pubblicità, è un consorzio formatosi tra gli operatori del centro. Per le dimensioni e per la sua localizzazione l'AGORA' può rientrare tra quei centri commerciali, come il Belvedere di Città di Castello, il Giramondo di Bastia, Il Grillo di Perugia, di solo servizio al quartiere dove sono insediati, riflettendone sia nella forma che nel livello commerciale la realtà in cui sono inseriti.

EX PETRURBANI

Località: ORVIETO SCALO (TR)

Sup. totale: mq. 4873

Attività commerciali n. 4
attività paracommerciali n. 4
attività extracommerciali n. 4 + uffici



L'edificio a "torre" della parte nuova del Centro commerciale caratterizza l'immagine moderna del complesso che offre interventi di ristrutturazione edilizia articolati con recenti proposte progettuali



Il centro commerciale area ex Petrurbani di Orvieto Scalo nasce nel 1988 per iniziativa di una cooperativa edile, ex CEO, in un'area dismessa delle cantine Petrurbani.

L'intervento riguarda due edifici esistenti e la costruzione di un terzo.

Per la sua conformazione non si presenta come un vero e proprio centro commerciale, ma più come raggruppamento di edifici destinati al commercio, a servizi ed alla residenza.

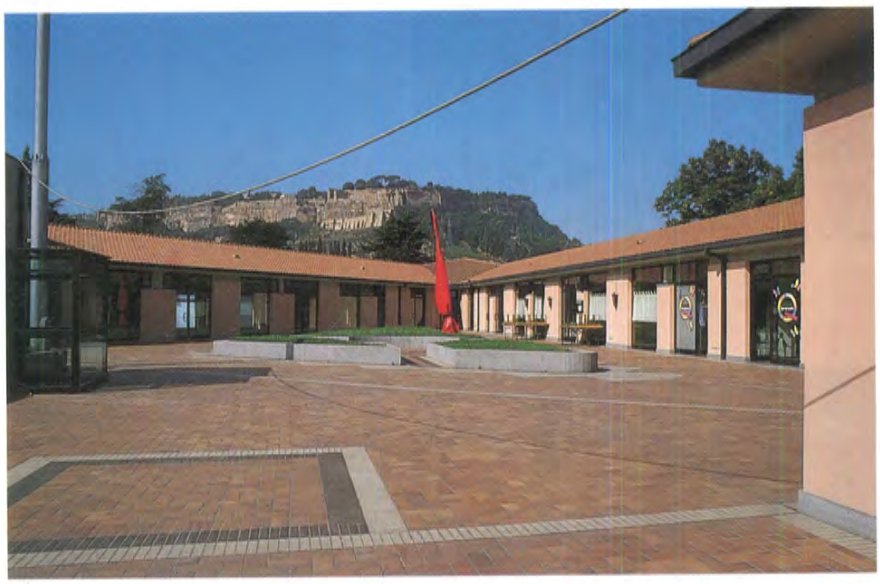
Collocato lungo la principale strada che unisce Orvieto scalo con la parte alta della città, risulta di facile accesso grazie alla vicinanza alla stazione ferroviaria e a quella della teleferica (mezzo di trasporto pubblico alternativo), oltre che alla fermata dell'autobus che dista a soli pochi metri.

Il nuovo flusso di traffico, dovuto all'apertura del centro, ha provocato una forte congestione, sovrapponendosi a quello esistente, già molto sostenuto.

Anche il parcheggio organizzato su due livelli (piano interrato riservato, piano terra pubblico), pur rispettando gli standards urbanistici risulta insufficiente. Di questi problemi si sta già occupando l'amministrazione comunale che ha in progetto una variante alla viabilità.

L'area è inserita in un contesto urbano di espansione formato da edifici di 4/5 piani, sviluppo dovuto certamente alla presenza di uno scalo ferroviario che riveste una certa importanza nel contesto territoriale. La zona commercialmente non si presenta molto fornita, se non di piccole attività di prima necessità.

Il centro si articola in tre distinti edifici che trovano il loro train d'union nelle due piazze poste a due diverse quote. Formalmente nei due edifici ristrutturati è ancora possibile leggere i





Sopra le piazzette interne articolate su due quote
A lato, il rapporto tra le diverse tipologie di edifici e il percorso meccanizzato



caratteri di un'architettura industriale di inizio secolo, mentre il terzo, che è stato edificato al centro di una delle piazze, rivisita in chiave moderna la struttura della torre.

Le due piazze, tra di loro collegate da scale sia tradizionali che meccaniche (la scala mobile non è per il momento in funzione perchè in attesa del collaudo) erano state destinate in fase di progetto ad accogliere il mercato che settimanalmente si svolge in questa zona, ma per il momento rimangono uno spazio di distribuzione per le attività commerciali e luoghi di sosta per i frequentatori.

L'attività despecializzata occupa circa 2.000 metri quadri, imponendosi come locomotiva dell'intero centro. A questo concorrono anche le vendite al suo interno di prodotti freschi (pescheria, alimenti preparati,...) e reparti di abbigliamento e casalinghi.

Se durante il giorno, la COOP che fa orario continuato funge da attività trainante, durante le ore serali e notturne, un pub e pizzeria acquista questo ruolo seguendo un orario di apertura (alle 19) e di chiusura (alle 2) strettamente serale.

La combinazione di queste due attività permette al centro di essere vissuto durante l'intera giornata e di essere destinato a diverse classi di età.

Non si è formato un organismo unico per la gestione dei vari spazi e delle attività comuni, ma ogni edificio si è organizzato in un condominio autonomo, e solo per la ricorrenza natalizia, il direttore del supermercato coordina le varie attività tipiche di questo periodo. Per gli spazi esterni, è l'amministrazione comunale che li cura e li gestisce.

La mancanza nel territorio circostante di supermercati a questa scala, ha contribuito al successo di questa iniziativa commerciale. Presentandosi al visitatore più come spazio che ricorda le nostre strade storiche commerciali, che come scatola per il commercio, questo centro rappresenta una delle esperienze umbre positive.

R.S.

Pianificazione e sviluppo dei Centri commerciali nel Veneto

Piera Treu

Il fenomeno dei Centri Commerciali si inserisce in una profonda modificazione strutturale della vendita dei beni al dettaglio che vede, accanto allo tradizionali reti dei centri urbani esistenti, una spiccata proliferazione di negozi nel territorio.

È una tendenza che si è manifestata da tempo nel Veneto, dando luogo tanto alla successione lineare di punti commerciali lungo i principali assi stradali, quanto alla nascita di grandi superfici isolate sia specializzate (abbigliamento, mobili, calzature, bricolage, etc.), sia despecializzate (supermercati alimentari).

Nel primo caso, quello delle successioni lineari di punti commerciali supportati dalle grandi vie di comunicazione, la casistica è quanto mai varia, poiché viene determinata, almeno in un primo tempo, o dall'estromissione, dai centri urbani più vicini, di contenuti che non trovano sufficiente spazio, o dallo sviluppo di attività di produzione-vendita che già si appoggiavano alla viabilità principale esterna.

Dimensione, livello gerarchico e tipo di beni offerti si vengono così definendo in base alla struttura commerciale e produttiva dello specifico intorno territoriale.

In un secondo momento i segmenti più consolidati e frequentati polarizzano iniziative di diversa e più lontana provenienza. La commistione che vi si ingenera tra commercio, servizi e altri insediamenti dà luogo a dei brani di una sorta di città lineare degli scambi che si sovrappongono al tessuto preesistente, molteplice e sottilmente articolato, dei grandi complessi rurali che fortemente caratterizzano il paesaggio delle vie di comunicazione nel Veneto.

Sullo spontaneo sviluppo del settore si inserisce la pianificazione commerciale che, avviata dalla legge 426/71, si è articolata nella Regione Veneto in tre successive fasi, corrispondenti a tre momenti di progammazione regionale:

Indicazioni metodologiche per la formazione dei Piani di sviluppo e adeguamento della rete di vendita, Giunta Regionale del Veneto, 1974;

Criteri regionali di programmazione attinenti alle grandi strutture di vendita (Pcr. 15.3.79, n. 789);

Criteri subregionali di programmazione attinenti alle grandi strutture di vendita, per l'area di Padova (Pcr 25.3.87, n. 443), *per la provincia di Belluno* (Pcr 29.6.89, n. 915), *per la provincia di Treviso* (Pcr 29.6.89, n. 916), *per la provincia di Venezia* (Pcr 30.6.89, n. 917), *per la provincia di Vicenza* (Pcr 30.6.89, n. 918).

Sono inoltre da ricordare le due leggi regionali che, prevedendo contributi per l'elaborazione di piani commerciali, specie se intercomunali, stimolavano il livello intermedio, come il più appropriato per individuare le porzioni di territorio in cui inserire le strutture più innovative.

Ai tre momenti corrispondono i tre livelli in cui la programmazione commerciale opera:

- Livello comunale o intercomunale;
- Livello regionale;
- Livello subregionale.

Nei due versanti in cui si articolano le scelte di politica commerciale, quello economico-settoriale e quello urbanistico-localizzativo, la Regione ha perseguito, sin dall'inizio, orientamenti ben precisi. Gli indirizzi generali di politica commerciale, originariamente tracciati, nelle *Indicazioni* citate, dall'arch. Sergio Lucianetti del Dipartimento per l'Industria e il Commercio della Regione e da lui perseguiti nelle successive fasi con la medesima ottica, sono esposti in varie comunicazioni a Congressi, tra cui a esempio *La pianificazione commerciale a livello comunale e intercomunale in un'ottica regionale*, in *Piani comunali di sviluppo e adeguamento della rete di vendita nel Veneto*, Atti del Convegno, Padova, 1976.

In *materia economica* la Regione ha privilegiato la tipologia commerciale meno frequente tra quelle esistenti, il *medio dettaglio*. Ad esso appartengono esercizi con superficie di vendita totalmente o prevalentemente a "self service" o a "libero servizio", servizi accentrati di programmazione delle vendite, di approvvigionamento etc., operazioni contabili, fiscali amministrative etc. parimenti centralizzate.

Oltre a completare la struttura esistente sotto l'aspetto tipologico il medio dettaglio presenta il vantaggio di poter derivare sia dalla fusione di piccoli punti di vendita esistenti, sia di prestarsi all'inserimento della grande distribuzione in aree carenti, in cui tuttavia non sia possibile che si sostengano tipologie più consistenti.

In *materia urbanistica* l'obiettivo era di accentuare il carattere policentrico e gerarchicamente differenziato del Veneto. Esso viene perseguito confermando il ruolo dei centri principali esistenti (coincidenti per lo più coi centri storici) e ricercando il maggior possibile equilibrio nell'offerta dei beni per il restante territorio.

A tal fine sono stati individuati a livello regionale gli ambiti carenti di servizio e la categoria dei centri da insediare.

L'operazione fa riferimento ad un modello di rete articolato nei seguenti livelli:

1) Centri Commerciali Primari;
2) Centri Commerciali di secondo ordine, distinti in
   - Centri Commerciali di Supporto;
   - Centri Commerciali Autonomi;
   - Centri Commerciali Autonomi Turistici;
3) Centri Commerciali di Quartiere.

La prima categoria, i Centri Commerciali Primari, è volta a soddisfare la domanda di beni di uso corrente, non corrente e raro, in condizioni di integrazione con servizi bancari, assicurativi, per il turismo e il tempo libero etc., entro un'isocrona di accessibilità di 15-20 minuti.

Nella fattispecie alcuni centri urbani esistenti risultano già sufficientemente dotati di attrezzature, mentre per altri si rende necessaria appunto la creazione di nuovi Centri Commerciali.

Nel caso però in cui la sola accessibilità sia carente sono presenti solo i Centri Commerciali di Supporto, ubicati in modo tale da ovviare all'inconveniente.

Nelle aree che risultano scoperte, e dove non può essere prevista la dotazione di attrezzature commerciali di livello elevato, sono previsti Centri Commerciali Autonomi, di livello inferiore a quello dei Centri Primari.

Le zone infine a prevalente economia turistica sono dotate di Centri Commerciali Autonomi Turistici.

I *Criteri Regionali* riferiscono il modello di rete a singole aree di gravitazione relative alle diverse categorie di centri.

I *Criteri Subregionali* specificano le singole aree commerciali e la relativa dotazione di superficie autorizzabile dalla Regione.

Tutti privilegiano la tipologia del Centro Commerciale, favorendo la trasformazione di grandi esercizi singoli e specializzati in Centri Commerciali, e stabilendone comunque le modalità di realizzazione in relazione alle singole situazioni.

Gli effetti della politica regionale sono rilevanti, specie dopo l'approvazione dei Criteri sub-regionali, cioè negli anni più recenti.

Mentre è diminuita la domanda di grandi superfici limitate a singole categorie merceologiche o a singoli esercizi despecializzati, sono stati richiesti e autorizzati molti Centri Commerciali in cui sono presenti diverse tipologie di esercizi di vendita al dettaglio : grandi supermercati, grandi o medie superfici specializzate, medio dettaglio e dettaglio tradizionale, il tutto integrato da servizi della ristorazione, da banche, edicole, lavanderie, etc..

La notevole consistenza del fenomeno può essere rappresentata dalle licenze di grandi superfici di vendita (di circa 5000 mq ed oltre), mentre la rapidità dell'evoluzione può essere segnalata dal numero di Centri Commerciali autorizzati dopo l'approvazione dei Criteri sub-regionali.

A Padova le sei grandi superfici autorizzate sono tutte successive all'approvazione dei Criteri suddetti, e corrispondono tutte a Centri Commerciali.

A Treviso risulta approvata una sola grande superficie nel 1988, mentre a partire dal 29.6.89 vengono autorizzate ben undici grandi superfici, e sono undici Centri Commerciali.

A Verona, dove peraltro non si è proceduto alla formulazione dei Criteri sub-regionali, si riscontra ante '89 una sola grande superficie, e post '89 sette grandi superfici, corrispondenti a sette Centri Commerciali.

A Vicenza quattro grandi superfici, tra cui un Centro Commerciale, ante Criteri sub-regionali, e tre grandi superfici, tutte di Centri Commerciali, successivamente.

A Venezia nel primo periodo risultano sei pareri favorevoli per sei grandi superfici con un solo Centro Commerciale ante Criteri sub-regionali, e poi sette grandi superfici, cinque delle quali di Centro Commerciale.

Infine a Rovigo sono state contemporaneamente autorizzate tre grandi superfici, di tre Centri Commerciali, appena nel 1990.

Viene naturalmente da chiedersi quali effetti un fenomeno tanto consistente quanto quello qui sintetizzato sia destinato a produrre sulla struttura della rete di vendita dei centri urbani da una parte, e dall'altra sulla attuale situazione di diffusione di grandi e medi punti di vendita nel territorio.

Benché la prossimità temporale della maggior parte delle iniziative di insediamento di Centri Commerciali non consenta di valutarne appieno gli effetti, sembra tuttavia che venga accelerato il calo, peraltro fisiologico, delle piccole e delle medio-basse superfici alimentari, e in parte il calo di quelle del settore abbigliamento, mentre restano attive le più specializzate strutture di vendita dei centri città.

In qualche misura, peraltro ora non ancora apprezzabile, si dovrebbe invertire la tendenza alla proliferazione di isolate o casualmente giustapposte iniziative di insediamento nel territorio extraurbano, tendenza che, specie nell'area forte centroveneta, ha prodotto una grave perdita di identità soprattutto nei casi di varia commistione di delicati e antichi tessuti rurali con stridenti inclusioni di attività commerciali.

CENTRO ACQUISTI LE PIRAMIDI

Località: Comune di Torri di Quartesolo, Vicenza
Area di intervento mq 100.000
Sup. coperta mq 27.500
Sup. di vendita autorizzata mq 16.000
Posti auto n. 2.000
Progetto ing. Enzo Ragni, Cotefa



Le Piramidi sono un centro commerciale di grande dimensione che funziona da circa un anno.

Si tratta di una particolare formula che ha incontrato un luogo adatto: l'incrocio tra l'autostrada Serenissima e la Valdastico in prossimità del casello Vicenza est, con un accesso diretto dalla SS. II Vicenza-Padova.

L'ottima posizione favorisce la presenza di utenti del centro, e si traduce in 30.000 persone il sabato, 20.000 la domenica (giorno in cui sono aperti solo i servizi), 10.000 il lunedì, 4-5.000 gli altri giorni.

L'intera struttura è posta in relazione funzionale e percettiva con la sola grande viabilità, e non intrattiene rapporti di alcun genere con il contesto circostante, da cui la separano un anello viario di accesso e il parcheggio.

Essa viene al contrario discretamente percepita da chi percorre le Autostrade, in virtù delle piramidi vetrate che coprono le piazze interne e di una grande insegna-simbolo, i cui delicati colori sfumano però troppo nel cielo spesso caliginoso.

Ad una scala più prossima sette grandi e diversamente colorati portali danno ordine e direzione allo spazio del parcheggio. L'iniziativa si deve alla società promotrice, la Policentro Italia, alla Società Immobiliare Policentro Torri e all'impresa costruttrice INCOS di Vicenza; la proprietà e la gestione sono della cooperativa dei proprietari delle

superfici edificate.

Lo strumento urbanistico è stato un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, su una superficie di 450.000 mq, a destinazione commerciale-direzionale-artigianale. Le Piramidi sono state edificate su un'area di 100.000 mq, che comprende, oltre al centro commerciale, un complesso alberghiero ora in costruzione, e due torri per il terziario.

Il modello tipologico dell'edificio è quello della città storica, con piazza centrale, vie, piazzette, ma giunge qui rivisitato nelle esperienze di altre realizzazioni estere.

Così vie e piazze sono coperte e climatizzate e un servizio di informatica collegato ad una rete telematica migliora economia di gestione e comunicazioni.

Nella composizione vengono enfatizzati alcuni elementi comuni: coperture vetrate delle piazze e collegamenti verticali (ascensori panoramici e scale mobili).

Il modello funzionale ha due facce: quella commerciale e quella del servizio-divertimento.

La prima punta sulla sinergia di piccole e medie superfici (circa 140) specializzate, cui si aggiungono 6 grandi superfici di circa 2.000 mq (Alimentari, Calzature, Abbigliamento, Brico, Sport, Audiovisivi).

Il tutto si integra ad un cospicuo numero di servizi, tra cui ben 18 punti di ristorazione, 3 banche, 2 sale biliardi e videogame.

La seconda faccia, quella del divertimento, assicura l'animazione del centro, e il suo funzionanento serale e domenicale.

La principale attrazione è un piccolo parco giochi di 300 mq, ma per diverse attività si prestano anche le strade e le piazze interne.

Complessivamente la superficie utile è di ben 57.000 mq.

In sintesi, a giudicare dall'entità delle presenze e dalla loro distribuzione nell'arco della settimana, pare si possano considerare tra i principali fattori di attrazione tanto l'accessibilità facile, quanto il carattere sinergico delle attività commerciali e paracommerciali, la qualità dell'edificato e degli arredi, e anche la natura delle iniziative proposte dall'animazione.

CENTRO COMMERCIALE GIOTTO

Località: Padova, via Venezia
Area di intervento 15.000 mq
Sup. coperta 20.000 mq
Sup. di vendita autorizzata 14.300 mq
Posti auto 1300
Progetto arch. Emilio Cristofoletti



Il centro Giotto è un complesso commerciale di grande dimensione che funziona da circa tre anni.

La sua particolare localizzazione alle porte di Padova centro, entro un asse di grande viabilità caratterizzato dalla massiccia presenza di attività di vendita e di rappresentanza, in prossimità di un incrocio congestionato, ma in una zona quanto mai carente di servizi commerciali oltre il livello di base, ne determina insieme l'interesse e le difficoltà.

La schedatura di 20.000 cartoline di utenti del centro ha permesso di individuarne la provenienza: città di Padova, e zona ad est della città, con un raggio di 25 Km.

Nel contesto immediato della grande via commerciale per Venezia il centro si percepisce ottimamente prima dalla grande insegna-simbolo posta sul margine stradale, poi attraverso le enormi scritte sovrastanti agli edifici, e infine, a minor distanza, per l'articolazione delle parti vetrate: piramide superiore, copertura prismatica dell'ingresso, passerella diagonale coperta a botte.

L'impatto visivo del parcheggio è invece modesto, in quanto la sua superficie totale si sviluppa su tre livelli, di cui due non sono visibili.

Attualmente il Giotto è gestito da un Consorzio di proprietari di cui fanno parte grande distribuzione (Rinascente) e commercianti locali, ma la sua promozione si deve alla Rinascente, associata alla Società edificatrice Edilterziario.

Il complesso risulta dalla fusione di edifici precedentemente progettati.

L'organismo finale è costituito da un primo edificio a tre livelli, che ospita gli esercizi di dettaglio tradizionale e di medio dettaglio — molti dei quali sono il duplicato di negozi del centro città — e da due edifici monopiano: la grande superficie delle attività integrate al centro e il Brico a lato.

Estremamente enfatizzato è il nodo di affluenza all'ingresso. Due rampe mobili coperte da volte trasparenti felicemente collegano con l'entrata principale il parcheggio sovrastante, mentre l'ingresso angolare è segnalato da una copertura prismatica vetrata sostenuta da una struttura reticolare interna vivacemente colorata.

Il modello funzionale vede un netto predominio dell'ipermercato, che abbina Abbigliamento, Arredamento, Alimentari in una superficie di 5600 mq, sul Bricolage, con 2100 mq, sul medio dettaglio e sul dettaglio tradizionale. Complessivamente sono presenti 55 tra servizi e negozi. Gli esercizi di vendita si integrano con la ristorazione (gelateria, 3 bar, ristorante), con la banca, l'edicola, l'agenzia immobiliare, il Totocalcio, e altri servizi minori.

Il centro punta sulla localizzazione fortunata, sulla notevolissima integrazione di attività commerciali e non, e su qualità-prezzo-assortimento dei beni dell'ipermercato, che si può considerare l'elemento traente dell'intera iniziativa.

CENTRO COMMERCIALE LA CORTE

Località: Padova, quartiere Mortise
Area di intervento mq 13.000
Sup. coperta mq 7.000
Sup. di vendita autorizzata mq 5.000
Posti auto n. 300
Progetto studio
ARCOM Engineering di Padova
e arch. Giuliano Crivellaro.



La Corte è un medio centro commerciale che è in funzione da sei anni, e che ha in programma una moderata crescita. Benché si trovi al centro di un quartiere periferico PEEP, esso gode tuttavia di una buona accessibilità dalla grande viabilità urbana e dalla zona a nord e ad est della città.

È perciò sorprendente la notizia che oltre ai frequentatori abituali, proveniente dal quartiere e a quelli della città, vi si riscontrino utenti che giungono anche da comuni della corona di Padova.

Il centro valorizza un anonimo paesaggio di blocchi di case isolate, disegnando un abbozzo di tessuto connettivo costituito su un fronte da una piazzetta coperta porticata su due lati, e sull'altro da un piccolo viale alberato che, attraversando l'antistante parcheggio, collega l'ingresso principale con lo spazio del mercato settimanale.

L'iniziativa si deve in origine ad un gruppo di commercianti della vicina via Madonna della Salute, che poi, nelle lungaggini dell'approvazione del progetto edilizio (circa dieci anni) hanno ceduto per lo più ad altri le loro quote di partecipazione all'iniziativa.

La proprietà e la gestione appartengono alla cooperativa dei proprietari delle superfici edificate.

All'esterno il modello formale corrisponde in parte alla categoria grande superficie chiusa segnalata da adeguate insegne, in parte al tipo piazzetta con vetrine e soprastanti uffici.

All'interno altre due piazzette coperte da volte vetrate a botte sono collegate tra loro e con la piazza esterna mediante brevi vie rettilinee.

Lo schema è semplice ma tuttavia articolato con naturalezza in rapporto all'intorno, e rende facile e chiara la fruizione.

Il modello funzionale è rimasto fedele a un'iniziale caratteristica: un solo esercizio di vendita per categoria merceologica.

Le attività commerciali sono in tutto ventitre, di dimensioni vicine ai 100 mq, a eccezione del supermercato alimentare, di 1500 mq, di due medie superfici (Biancheria e Calzature), e di un esercente nell'Abbigliamento, che occupa tre superfici di circa 600 mq ciascuna.

Alla vendita si integrano un esercizio di ristorazione, una sede bancaria, ed un punto decentrato di servizi comunali.

Il mix risulta così particolarmente articolato, sia pure nella contenuta dimensione del centro.

In sintesi pare si possano considerare fattori del notevole successo, che il centro da tempo riscuote, tanto la equilibrata dimensione, che ne facilita percezione e fruizione, consentendo tra l'altro un rapporto diretto venditore-acquirente, quanto la polifunzionalità e la convenienza dei prezzi in rapporto alla qualità del prodotto.

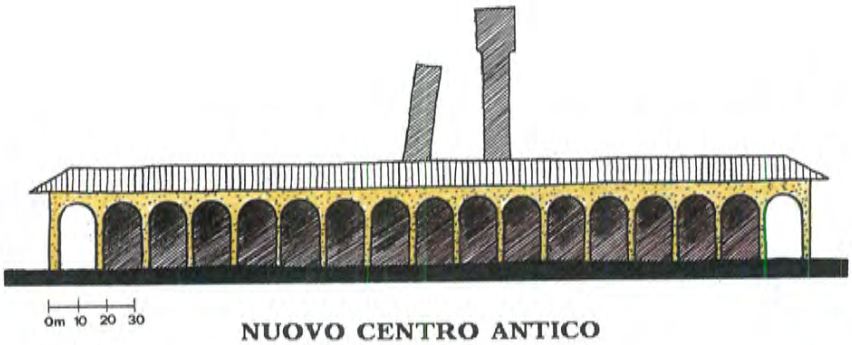
Una seria carenza si individua tuttavia nella esiguità dei posti auto.



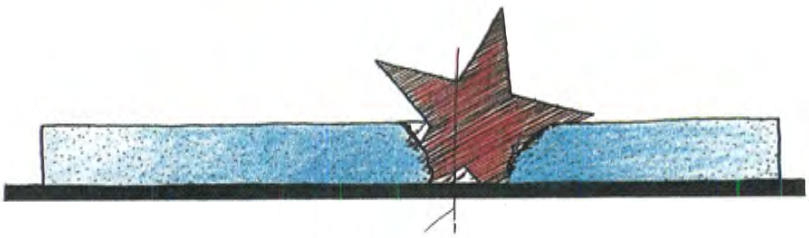
Consistenza dei centri commerciali del Veneto

Fonte: Giunta Regionale del Veneto, Dipartimento per il Commercio e i Mercati, 12.7.92

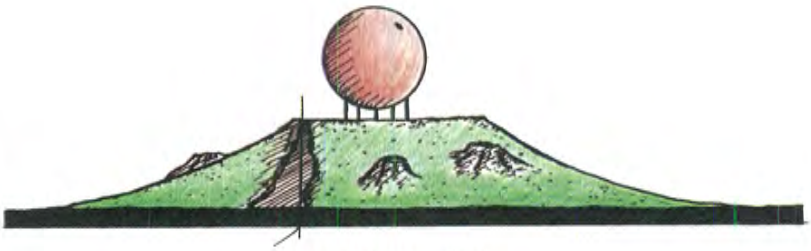
Comune	Ditta	Superficie	Stato attuale
Provincia di Venezia			
Marcon	Valecenter "Marco Polo"	11.100	Non realiz.
Mira	Cons. Dettagl. Mira-Taglio 'Mirasole'	3.485	In funzione
Mirano	Mircom Spa	3.936	Non realiz.
Portogruaro	Sumar SRL 'Adriatico' - Record	11.700	In funzione
S. Donà di Piave	Rinascita edile 'Tecnopolis'	18.900	Non realiz.
S. Maria di Sala	Conf. Tommasini Spa 'Tom'	18.737	In funzione
S. Maria di Sala	Veneta Superm./Centercasa 'Prisma'	13.600	In funzione
Ve-Zelarino	Consorz. Dettaglanti 'Polo'	5.787	In funzione
Venezia - Marghera	Panorama Spa	8.500	In funzione
Venezia	Coin Spa	9.890	Non realiz.
Venezia-Favaro	La Commercio 10	5.000	Non realiz.
Provincia di Padova			
Abano Terme	Alì Spa 'Aliper'	3.667	In funzione
Abano Terme	Consorzio C.O.D.A.P. 'Ca' Grande'	2.600	In funzione
Albignasego	C.E.A. Srl "Ipercity"	10.500	Parz. realiz.
Boara Pisani	Terziaria 2000 Srl	4.750	Non realiz.
Campo S. Martino	'Confrass' Assoc. Fra Dettagl	3.400	In funzione
Carmignano D. Brenta	Futura Srl	4.075	In funzione
Carrara S. Giorgio	Tessile Veneto Srl	2.920	Non realiz.
Noventa Padovana	S.C.I.A. Srl	4.400	Non realiz.
Padova	Cons. Commerc.ti di Padova 'Giotto'	14.300	In funzione
Padova	Pi Tre Coop. E CO.D.A.P. 'La Corte'	5.000	In funzione
Padova	Futura Srl	2.496	In funzione
Piove di Sacco	D.E.A. Srl	2.490	
Rubano	Sodive Srl	6.300	Non realiz.
Urbana	Ni.ce Srl	3.114	Non realiz.
Este	Deste Spa	3.676	In funzione
Este	Ateste	11.799	Non realiz.
Montagnana	Stargil Spa	2.100	
Cittadella	Futura Srl	11.138	Non realiz.
Provincia di Treviso			
Casier	Verdiprati Srl	6.895	Non realiz.
Castelfranco Veneto	Coop. Emilia-Veneto 'Giorgione'	2.271	In funzione
Castelfranco Veneto	S.S.C. Srl	13.602	Non realiz.
Mareno di Piave	Magazzini Zanchetta Snc	15.000	Parz. realiz.
Motta di Livenza	Superm. Visotto Snc	2.187	In funzione
Resana	Mazzorato 'Shop Center' Srl	8.816	Parz. realiz.
S. Biagio di Call	Iper Gara Sas "Rally"	8.585	In funzione
Spresiano	Sovedi-Mazzorato-Sona "Plavis"	3.508	In funzione
Vedelago	Rubinato-Sira-Emporio-Favaro	13.500	Parz. realiz.
Conegliano	I.C.I. Srl	5.410	Non realiz.
S. Fior	Dal Cin Grandi Magazzini	8.700	Parz. realiz.
Paese	Ipor Spa "La Castellana"	5.570	In funzione
Crocetta del Montello	Pozzobone altri	2.330	Non realiz.
Mogliano Veneto	Coop Nordemilia-Davanzo	4.778	
Provincia di Vicenza			
Camisano	Alì Spa	3.000	Non realiz.
Pove del Grappa	Full Spa C.V. Dogal 'Centro'	3.286	In funzione
Schio	Modis-Mazzorato-Soma Srl 'Campo Romano'	6.056	In funzione
Thiene	Fiorucci e Cetorelli	8.740	Non realiz.
Torri di Quartesolo	P.P.V. S.C. Arl	16.000	In funzione
Vicenza	Superveneto Srl	12.700	Non realiz.
Zanè	Uni-Di-Spa	3.090	In funzione
Zermeghedo	Triscom Srl	2.300	Non realiz.
Pojana Maggiore	Pibigi-Brendolan Alim	2.530	Non realiz.
Provincia di Verona			
Bussolengo	La Rinascente Spa	12.060	In funzione
Bussolengo	Commm.le Bussolengo Centro	4.808	
Cerea	Settimo 88 Mn Srl	4.974	Non realiz.
Nogara	Zanchetta Snc	7.700	Non realiz.
Peschiera del Garda	Colmark Spa	2.416	In funzione
S. Bonifacio	Nora 'S. Bonifacio'	5.570	In funzione
Sona	Cva Rossetto Spa	17.020	Non realiz.
Verona	Grs Nord-Ovest	9.890	Non realiz.
Affi	Canove Srl	12.240	Non realiz.
Provincia di Belluno			
Cortina D'Ampezzo	Soc. Coop. Srl	4.032	In funzione
Trichiana	Trichiana Commerciale Srl	2.600	Non realiz.
Fonzaso	Acil Srl	2.050	In funzione
Belluno	Delta Pi-Promoter	2.860	Non realiz.
Provincia di Rovigo			
Badia Polesine	Siar Srl	3.163	Non realiz.
Rovigo	Gair Srl 'Centro 13'	4.305	
Adria	Giemme Srl	12.800	Non realiz.
Lendinara	Faccioli Beppino 'Base'	4.560	Parz. funz.
Rovigo	Associaz. Dettaglianti	4.500	Non realiz.
Occhiobello	Stargil Spa	6.600	In funzione



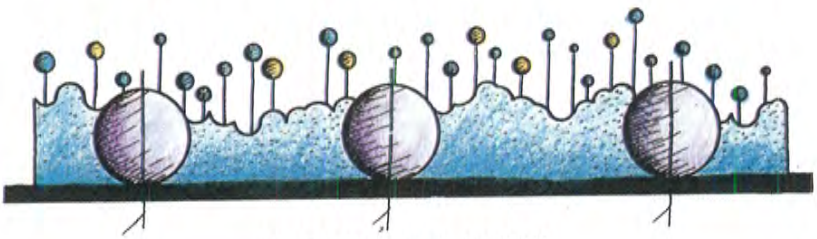
NUOVO CENTRO ANTICO



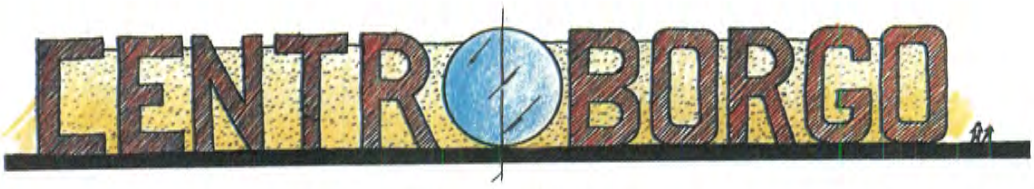
L'APOCALISSE



IL VULCANO



IL PAESE DEI PUFFI



LA PAROLA

Lettura ironica di possibili varianti morfologiche che intervengono nel progetto dell'immagine simbolica che identifica l'involucro dei centri commerciali

Centri commerciali e città in Emilia Romagna

Vittorio Pollini

Considerazioni sul rapporto centri commerciali e centri (storici)

La complessità del rapporto tra centri storici (1) e centri commerciali non può ridursi alla similitudine "centro commerciale artificiale" (il centro commerciale) e "centro commerciale naturale" (il centro storico). Il paragone, pur usato, è fuori luogo e riduttivo: si tratta di entità non omogenee e pertanto non paragonabili.

Il pretesto (o la concausa?) è un diverso modo di usare la città rispetto al passato, le funzioni primarie restano le stesse, ma svariati fattori ne condizionano la fruizione, sono i ritmi della vita quotidiana a risentire, nella maggior misura, del cambiamento. Siamo di fronte ad un cambiamento comportamentale nella fruizione commerciale quotidiana: il consumatore, come soggetto economico, diventa sempre più importante ed è al centro di qualsiasi strategia di marketing, è la stessa struttura commerciale che, evolvendosi, cerca di adeguarsi, con maggiore attenzione che nel passato, alle abitudini del consumatore. Di qui tutta una serie di forme di commercializzazione, in un certo senso innovative, le quali tuttavia devono pur sempre relazionarsi con il territorio, o per meglio sfruttarne le potenzialità od anche solo per integrarsi con esso, in una qualche maniera.

In questa sede le ragioni non ci riguardano (potrebbero risultare da un'indagine socio-economica sui comportamenti del consumatore (2)), tuttavia non possiamo negare che siamo molto interessati agli effetti, alle conseguenze, di tutto ciò sulla città.

Alcuni, a nostro avviso impropriamente, ritengono che tali nuove forme di vendita, se non controllate e lasciate libere di espandersi in ogni direzione, possano finire con il mettere in difficoltà, non solo il tradizionale commercio al minuto, colto impreparato, ma gli stessi centri storici sede di tale commercio.

Il che non vuol dire che i centri traggano la loro forza d'attrazione esclusivamente dal commercio — qualora ciò accada si è in presenza di distorsioni nell'uso del centro — ma è indubbio che una parte non indifferente del potere di attrazione proviene dalle attività commerciali (3).

L'equilibrio, su cui si basa l'attrazione di un centro, è costituito da una molteplicità di elementi e di funzioni, a loro volta estremamente complesse, che inducono un effetto sinergico. Pertanto il rischio, diminuendo il peso anche di una sola componente (il commercio), è di un progressivo decadimento, causa la rottura dell'equilibrio preesistente, con effetti negativi sull'intero tessuto urbano.

Sarebbe infatti fuorviante ed al contempo si renderebbe un pessimo servizio ai centri commerciali immaginare gli stessi come alternativi ai centri urbani, ne risulterebbero grottesche caricature di se stessi, la creazione di una grottesca "disneyland per adulti" specchio di una confusione tra fruizione puramente strumentale di un servizio e la presa di coscienza di essere cittadini e pertanto soggetti attivi dell'organismo urbano.

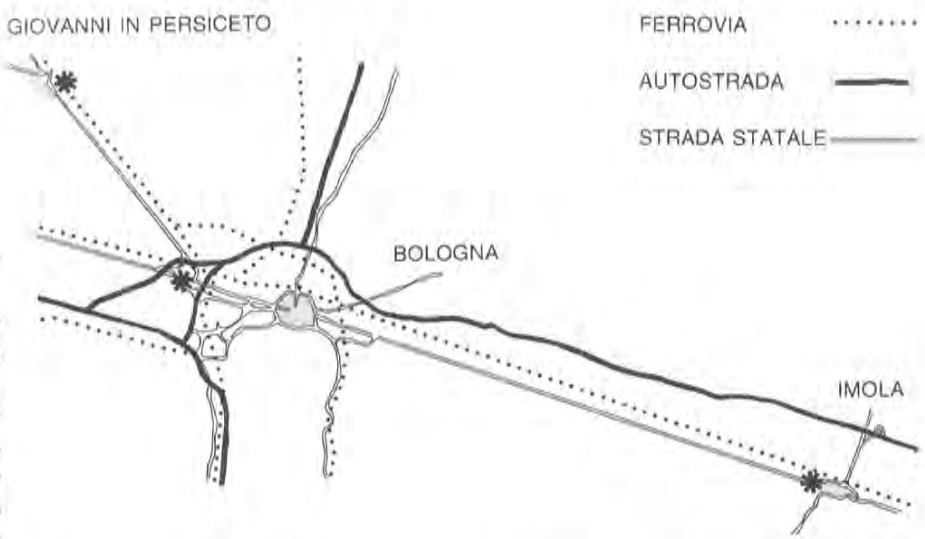
Indubbiamente i vincoli, riguardanti non solo la struttura commerciale, ma soprattutto l'edilizia (locali sovente inadeguati), l'urbanistica (piani spesso "distratti" nei confronti delle reali esigenze), l'accessibilità, etc, sembrano mettere in condizioni di inferiorità gli operatori del centro urbano, rispetto agli operatori dei centri commerciali (4), e finire con il creare lacci e lacciuoli apparentemente inestricabili.

Questo per quanto concerne i rapporti con il centro, ma tornando alla politica commerciale particolarmente aggressiva (5), praticata negli ultimi anni da alcuni operatori del settore, osserviamo che spesso ad essa si accompagna un elevato grado di professionalità e di conoscenza delle più avanzate tecniche di *marketing* e di *know how* esercitato all'interno della struttura stessa. Cioè a dire il grado di sofisticazione delle tecniche di marketing è tale che esse riguardano sempre più aspetti particolari strettamente connessi ad aspetti organizzativi all'interno della struttura e quasi esclusivamente rivolti alla gestione: indagini di mercato ripetute giornalmente, ricerca della massima flessibilità nell'offerta merceologica, etc. Quindi l'apparente inesorabilità delle ragioni "commerciali" nonché l'immaginario collettivo — formatosi per imitazione di modelli paleoconsumistici che prendono forma e consistenza in Doniriche espressioni architettonico-formali (6) — immaginario che si alimenta e si riproduce in queste forme di vendita nelle quali il singolo ritiene di poter rivendicare una propria autonomia, affatto individuata, sembrano indicare una tendenza verso un'espansione dei centri commerciali (7) in aree periurbane (8). Anche se, spentasi, ormai da decenni, l'enfasi dovuta alla novità (ed alla presenza di alcuni strumenti normativi ad hoc), un ridimensionamento ed un ripensamento sembrano inevitabili. Tra l'altro tali centri commerciali (9) si trovano a dover fare i conti con una risposta molto più articolata che in precedenza (una sorta di presa di coscienza, seppur tardiva) da parte degli operatori tradizionali, e con una serie di implicazioni urbanistiche da cui i primi interventi degli anni 50/60 sembravano poter andare esenti.

Tra le ragioni che, almeno in parte, giustificano il proliferare dei centri commerciali vi sono quelle strettamente legate alla concorrenzialità dei prezzi (maggiore elasticità nel predisporre strategie di vendita, una lettura degli orientamenti del consumatore molto più attenta ed agile, etc) ed alla facilitata accessibilità da parte del mezzo privato.

Dal punto di vista urbanistico il modello di importazione (Francia e Stati Uniti), quello cioè legato all'espansione indiscriminata dell'uso dell'automobile, ha trovato difficoltà ad imporsi nel nostro territorio così densamente antropizzato, per cui oggi i problemi localizzativi devono tenere conto di un'enorme quantità di input un tempo non considerati: integrazione con il territorio ed interazione con il centro, massima accessibilità (non solo delle auto), etc.

Tali problemi non sono affatto separabili da quelli concernenti i riflessi sul commercio tradizionale il quale, pur len-



tamente, sta assuefacendosi a convivere con tali nuove realtà.

Ripensamenti, come abbiamo accennato, ed anche ridimensionamenti dovranno esserci su entrambi i fronti, ma il dibattito è in corso ed i risultati appaiono, ad un primo esame, stimolanti per entrambi ed, in ultima analisi, a vantaggio del consumatore (10). Quello che abbiamo voluto fin qui sostenere è che si debbano tenere nella massima considerazione le nuove forme di commercializzazione, senza tuttavia esaltarle oltremisura, ma neppure demonizzandole. L'equilibrio tra il nuovo ed il vecchio, anche se scontato, è ancora una volta il massimo risultato ipotizzabile. Di seguito illustreremo alcuni casi di insediamenti più recenti che ci forniranno l'occasione per mettere a fuoco, accanto alla specificità di ogni intervento, inevitabilmente monografico, alcune problematiche comuni (relazione con il contesto, accessibilità etc.) che stanno a dimostrare che non di "isole" si tratta ma di una evoluzione di alcune attività tipicamente urbane — sorte per rispondere ad alcune esigenze del consumatore da un lato e per ragioni di concorrenzialità dall'altro, consapevoli che nella misura in cui ciò emergerà sarà evitata l'ennesima lacerazione della struttura e del tessuto urbano (11), e non avranno più ragione di esistere le sterili polemiche sul tipo di commercio da promuovere.

Alcuni esempi

Al fine di meglio esplicitare (e documentare) alcuni dei concetti suesposti ci proponiamo di illustrare alcuni casi di insediamenti commerciali in Emilia Romagna. L'ambito territoriale preso in considerazione fa comprendere la ragione dell'essersi soffermati su realizzazioni, tre, tutte gestite e promosse dalla "Coop Emilia Veneto".

Lungi dal voler rappresentare uno spaccato significativo della molteplicità delle realizzazioni del settore, la scelta è caduta su queste realtà sia in quanto collocate in ambiti territoriali particolarmente significativi — in prossimità di Imola e di Bologna — sia in quanto realizzate molto recentemente ed in stretta successione temporale. Riteniamo che ciò renda possibile, oltre che una disamina delle problematiche concernenti il rapporto di tali strutture con i centri urbani, anche considerare gli eventuali aggiustamenti nella seconda realizzazione — quella di Imola, maggio '92 — a seguito delle esperienze maturate nella prima, Centro Borgo a Bologna, del novembre '89.

La tipicità dell'approccio (emiliano) preso in considerazione sta nel particolare rilievo dato al rapporto centro commerciale e centro urbano. In tutti i casi presi in esame i problemi localizzativi sono stati considerati in funzione della maggiore o minore interdipendenza con il centro della città. Più in particolare, per Imola è da sottolineare il dibattito suscitato dall'apertura del Centro Leonardo tra l'Amministrazione comunale, ritenuta, a torto od a ragione, colpevole di non avere a sufficienza messo in condizione di parità i commercianti del centro storico ed i commercianti stessi. Questi ultimi, riuniti in associazione, reclamano principalmente un miglioramento dell'accessibilità al centro storico ed una maggiore dotazione di parcheggi e ciò al fine di mettere gli operatori del centro (non solo quindi i commercianti) in grado di svolgere al meglio le loro attività. In realtà un insediamento di tali dimensioni (14.300 mq. di superficie di vendita tra ipermercato e galleria commerciale) rischia, se non opportunamente inserito in un razionale piano di carattere generale, in un ambito comunale di medie dimensioni, di mettere in difficoltà il settore. Il breve tempo intercorso dall'apertura, (maggio '92), non permette valutazioni definitive, tuttavia è innegabile che questo richiede, da parte degli operatori del centro storico, uno sforzo nella direzione di una razionalizzazione ed ammodernamento delle attuali strutture a cui deve affiancarsi un pari impegno dell'Amministrazione in termini di viabilità e parcheggi per mantenere un giusto equilibrio tra le varie tipologie di commercializzazione (12).

A Bologna il ragionamento può essere rovesciato (di qui l'opportunità del confronto) in quanto, data la maggiore dimensione del centro storico, è lo stesso Centro Borgo a trarre notevole beneficio dalla vicinanza del centro, come i dati statistici dei primi due anni stanno a dimostrare.

L'apertura del centro di S. Giovanni in Persiceto è prevista per la primavera del '93, ma è possibile avvicinarlo, pur con la dovuta cautela suggerita dalla diversità dei contesti, più al caso di Imola che a quello di Bologna.

CENTRO BORGO



Innanzitutto alcuni dati generali preceduti da una precisazione. I dati che seguono, se confrontati con quelli di analoghe strutture a livello nazionale (ed anche con il Centro Leonardo di Imola), appaiono ben al di sopra della media per quanto riguarda il numero degli ingressi (circa 85.000 alla settimana nell'arco di un anno per una struttura di soli 11.000 mq. totali di superficie di vendita): ciò è dovuto ad un insieme di fattori difficilmente individuabili (l'essere stata la prima, e, per un certo periodo, l'unica struttura del genere esistente nella zona, la vicinanza con un centro della dimensione di Bologna, l'accessibiltà, etc.).

Nel 1° anno di attività hanno transitato per il centro circa 4.200.000 clienti (ingressi) che hanno prodotto un volume di vendita che sfiora i 169 miliardi di lire (30 miliardi, 17.7% sul totale, per i negozi specializzati della Galleria — non si sono considerati, in quanto non equiparabili, i risultati di Agenzia Viaggi, assicurazioni e Banca — e 139 miliardi, 82.3% sul totale, per l'Ipermercato). Il che ha comportato un rendimento di oltre sette milioni per metro quadro nella Galleria e di ventitrè milioni per l'Ipermercato. Il costo globale dei "servizi condominiali" ([13]) incide per L.103.500 al mq per la Galleria e per L.73.300 al mq per l'Ipermercato.

Passando all'analisi dei flussi possiamo osservare che, nel 1° anno, il numero più alto di ingressi lo si è registrato nel mese di dicembre '89 con 110.000 ingressi settimanali, il più basso in febbraio '90 con 73.000 ingressi settimanali, con una media mensile di 357.000 clienti, circa 82.000 alla settimana, nell'arco di dodici mesi. Da osservare che gli ingressi del sabato costituiscono da soli circa un quarto degli ingressi settimanali.

Da analisi molto dettagliate, peraltro possibili solo in strutture altamente specializzate ed organizzate come queste, come ad esempio il confronto tra il numero degli ingressi ed il numero degli acquisti fatti, rilevabile dal numero degli scontrini, è possibile individuare con una certa approssimazione quali siano le attività commerciali più idonee e quindi le tipologie commerciali da privilegiare. Ciò consente di meglio caratterizzare le gallerie integrate con un Iper, in modo da interessare quote sempre crescenti di clienti attratti dalla "locomotiva ipermercato" (con conseguente modifica del marketing ed individuazione, il più precisa possibile dei mix merceologici da proporre nei nuovi centri commerciali).

I costi di gestione nel primo anno hanno scontato qualche inefficienza dovuta alla naturale fase di rodaggio, ma già nel secondo anno si sono registrate alcune importanti economie, specie nelle voci riguardanti l'energia, la manutenzione e l'amministrazione. Comunque in relazione ai singoli volumi di vendita le spese di gestione ("condominiali") hanno inciso da un minimo dello 0.4% ad un massimo del 5% (mediamente 1.8%). Se a questi costi aggiungiamo quello degli affitti si arriva rispettivamente ad un 1.4% ed un 21% come valori estremi (mediamente 8%).

La media degli ingressi giornalieri per il 1° anno si attesta sui 14.100 (al Centro Leonardo nel 1° mese la media giornaliera è sui 9.120). La media degli ingressi nella giornata di sabato è sui 20.161 (al Centro Leonardo nel 1° mese la media degli ingressi al sabato è sulle 13.036). Infine la media degli ingressi mensili è sui 357.000 (al Centro Leonardo nel 1° mese si sono avuti 214.000 ingressi).

Se confrontiamo i dati relativi alle prime settimane di apertura al Centro Borgo abbiamo il dato di 120.000 a settimana (circa 21.800 al giorno) contro le 60.000 (circa 10.900 al giorno) del Leonardo; fatte le debite proporzione questo dato, se mantenuto, comporterebbe, nel Centro Leonardo, rapportato all'anno, una media giornaliera di 7.050 ingressi, 38.800 alla settimana e circa 168.000 al mese, leggermente al di sotto del preventivato.

L'analisi dei dati relativi al 2° anno di attività consentono alcune interessanti osservazioni. Innanzitutto 4.600.000 clienti (4.200.000 nel 1° anno), con una media settimanale di 88.000 (81.000 nel 1° anno), che hanno prodotto un volume di vendita che sfiora i 220 miliardi di lire (169 miliardi nel 1° anno, quindi un incremento del 25.8%) — di cui il 16.7% per la Galleria con un incremento del 22.7%, mentre per l'Iper, 83.3%, l'incremento si attesta sul 26.4% — stazionario il rendimento per mq nella Galleria, mentre per l'Iper si è passati dai 23 milioni del 1° anno ai 30 milioni del secondo. Per quanto riguarda i costi "condominiali" si è passati mediamente, tra il 1° ed il 2° anno, da un 1.8% ad un 0,48% comprendendo anche i canoni di locazione e le spese per la promozione e per l'animazione (500.000.000 pari allo 0.23% sul volume delle vendite); l'insieme incide per il 7.06%, contro l'8% del 1° anno, sul volume delle vendite.

Infine , sempre nel secondo anno di attività, è stato possibi le analizzare i risultati di un indagine sul bacino d'utenza del Centro: quasi il 50% proviene dalle zone limitrofe, un buon 20% da alcuni quartieri di Bologna ma quote di clientela non indifferenti provengono anche dalle aree ad est ed a nord di Bologna e dalle prime fasce della pianura.

CENTRO BORGO



Localizzazione, accessibilità, ambiente circostante ed integrazione con altre attività urbane.

La localizzazione è da considerarsi ottimale sia dal punto di vista dell'accessibiltà, come vedremo meglio più avanti, che a livello di integrazione con il quartiere circostante. Il Centro Borgo infatti è situato alla periferia di Bologna, ai margini di un quartiere molto popolato, nei pressi della tangenziale ed è servito da una strada a scorrimento veloce che collega il centro di Bologna con i comuni dell'hinterland. L'essere infine situato lungo la SS.Emilia ne assicura un facile collegamento sia con i comuni della cintura che con lo stesso centro di Bologna. La dotazione di parcheggi è ampiamente nella norma e, cosa molto importante in questo genere di interventi, la forma stessa del parcheggio, avvolgente il centro, riduce al massimo le percorrenze con i carrelli. All'interno del centro vi sono aree per manifestazioni estemporanee, anche se la vicinanza del centro di quartiere garantisce comunque un'ampia gamma di servizi collettivi.

Tipologia:
centro commerciale integrato
(galleria commerciale più ipermercato)

orario di chiusura:...21.00
interventi sull'esistente attuati:
☒ nuova dotazione degli spazi
☐ ampliamento
☐ trasformazioni d'uso da
☐ dismissioni da
☐ altro

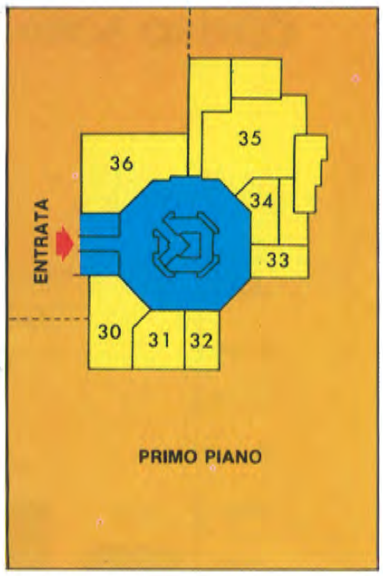
Caratteristiche generali

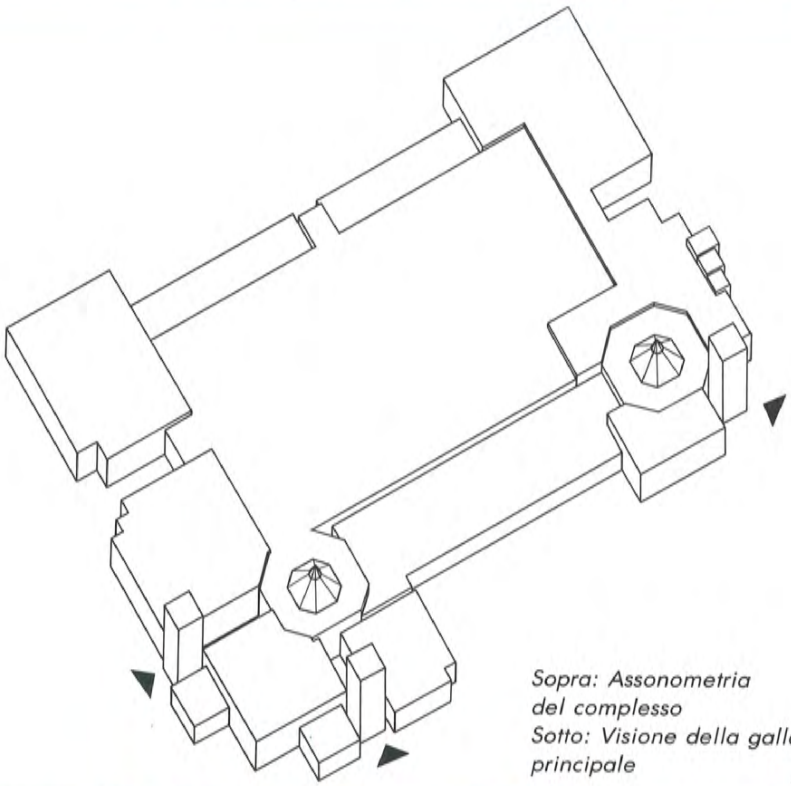
Denominazione.....centro Borgo
Indirizzo.....Via Alcide De Gasperi n. 9, Bologna
Fase di attuazione:
☐ in progetto.....☐ ultimato ma non in funzione
☐ in corso di realizzazione..... ☒ ultimato
Data di approvazione del progetto.....26.08.88
Licenze commerciali del (nulla osta regionale 6/86) 30.10.89
Data inizio lavori.....29.08.88
Data fine lavori.....03.11.89
Data di inaugurazione.....08.11.89
Ente promotore.....Ca' Nova s.r.l.
Ente gestore.....Ca' Nova s.r.l.
Fonte di finanziamento.....Ca' Nova s.r.l.
Proprietà e gestione aree comuni.....Ca' Nova s.r.l.
Proprietà e gestione singole aree commerciali...Ca' Nova s.r.l.

Caratteristiche fisico morfologiche

superficie fondiaria.....	mq.	64.077
indice di utilizzazione fondiaria.....	mq.	0.3
superficie utile.....	mq.	19.222
superficie coperta.....	mq.	17.150
superficie a parcheggio.....	mq.	31.539
superficie a verde pubblico.....	mq.	11.600
Galleria commerciale (vendita).....	mq.	4.999
Ipermercato (vendita).....	mq.	6.000
Totale area di vendita.....	mq.	10.999
Bacino d'utenza (25 min/auto).....		300.000 ab
Affluenza settimanale prevista.....		45.000 entrate
Costo della realizzazione.....		47 miliardi
Inserimento nei piani urbanistici.....:		zona commerciale







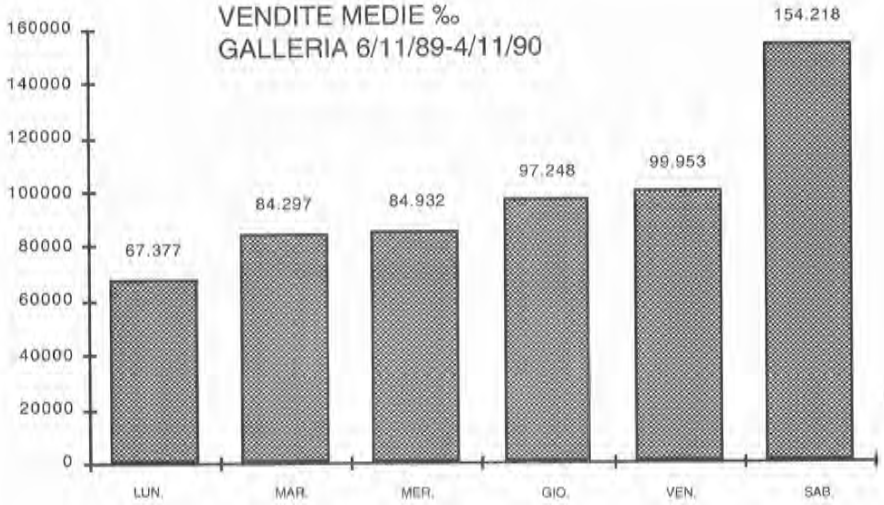
Sopra: Assonometria del complesso
Sotto: Visione della galleria principale



Caratteristiche commerciali
tipologie commerciali Galleria:

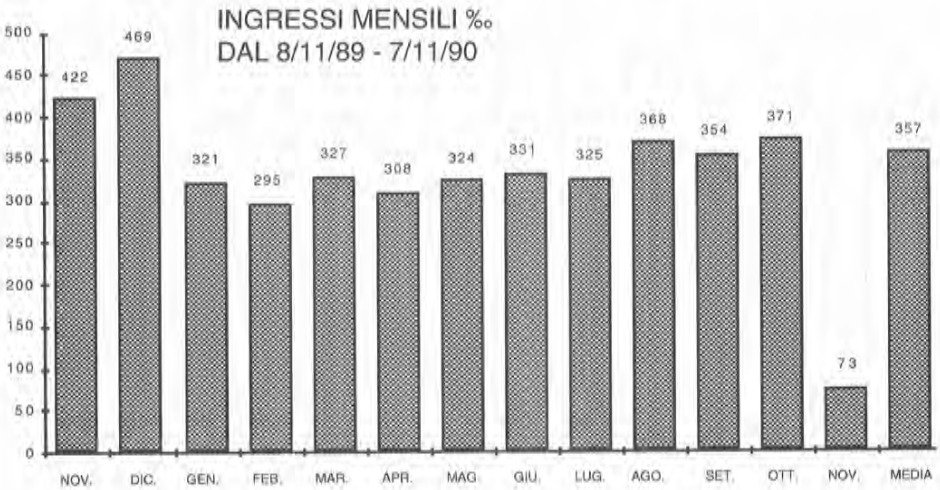
		m²
1	banca	492.10
2	beauty center	178.14
3	pellicceria	75.65
4	assicurazioni	120.00
5	agenzia viaggi	120.00
6	sport	205.75
7	oggetti per arredamento	57.48
8	lavanderia	136.75
9	erboristeria	51.59
10	tacchi e chiavi	33.72
11	bar	139.77
12	hi-fi	429.28
13	tabacchi	54.66
14	camicieria	51.43
15	edicola	38.91
16	maglieria	57.75
17	dischi	80.39
18	casalinghi articoli da regalo	74.99
19	profumeria	111.27
20	ottica	95.72
21	teleria	158.66
22	gadgets	95.90
23	gelati	69.79
24	gioielleria	120.40
25	caramelle	47.41
26	pelletteria	95.90
27	piante	87.80
28	cafeteria	585.00
29	foto express	38.90
30	abbigliamento maschile	154.60
31	abbigliamento femminile	105.57
32	abb. intimo	73.00
33	bar	110.88
34	calzature	133.67
35	prenatal	288.93
36	stefanel	227.15
37	antiquariato	32.00
	numero totale addetti	590
	comune di provenienza delle attività trasferitesi: tutte nuove autorizzazioni	

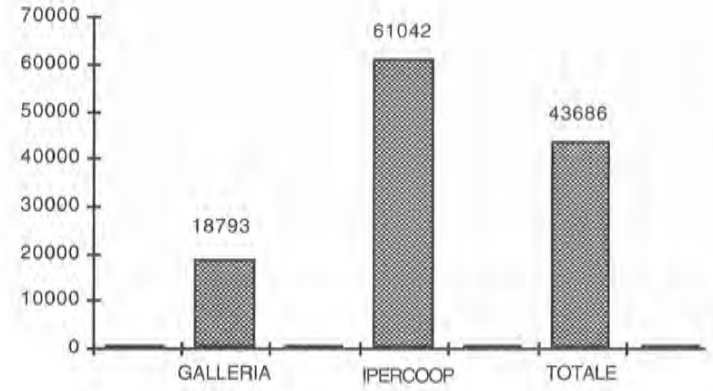
CENTRO BORGO



Provenienza della clientela in %

Borgo Panigale	19,3
Casalecchio	12,2
Reno	9,5
Bazzanese	8,9
Costa Saragozza	5,7
Persicetana	5,6
Porrettana/Futa	5,3
Navile	4,6
San Donato	4,1
S. Stefano	3,9
Savena	3,9
Emilia Ponente	3,5
Pianura	3,4
San Vitale	3,2
Emilia Levante	3,1
Porto	2,7
Varie	1,2





SCONTRINO MEDIO ESERCIZIO 1989 - 1990



Una delle torri che segnalano l'ingresso al Centro commerciale

Fattori di successo dell'iniziativa

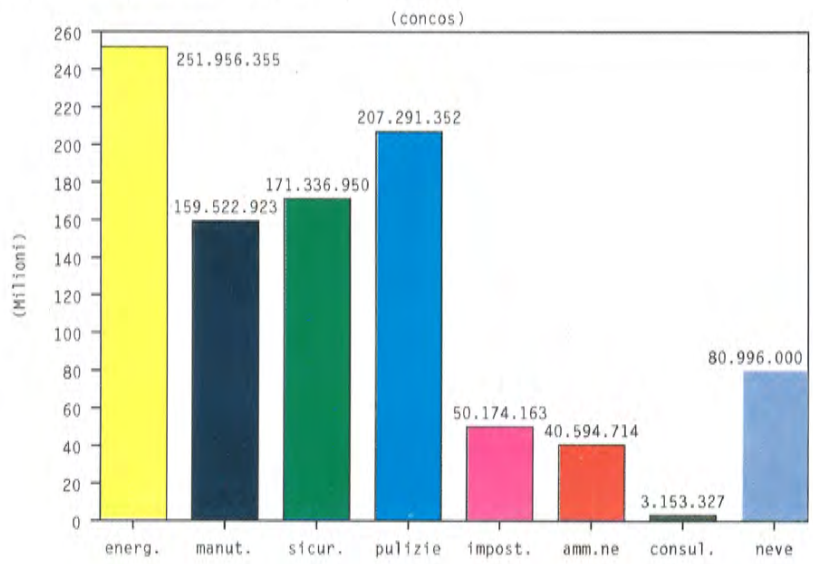
- [x] localizzazione
- [x] accessibilità
- [ ] rapporto con la città
- [ ] integrazione e concentrazione funzionale delle attività commerciali
- [ ] integrazione degli spazi commerciali con altre funzioni complementari
- [x] presenza di un'attività commerciale con funzione di "locomotiva"
- [ ] altro





Il rivestimento di facciata è realizzato con piastrelle in klinker di diverse sfumature, montane su pannellature verticali che scandiscono e movimentano i diversi fronti

Costi di gestione 1991



CENTRO LEONARDO

Essendosi il centro aperto nel maggio '92 i dati statistici sono incompleti; facciamo riferimento a quelli disponibili.

Purtuttavia un elemento sembra confermare quanto emerso a proposito dei dati del Centro Borgo e cioè che i dati di quest'ultimo sono al di sopra delle medie nazionali. Infatti il Centro Leonardo, pur con una superficie di vendita superiore di quasi il 30%, non raggiunge, in valore assoluto, quelli del Centro Borgo, né come dati delle prime settimane di apertura che dovrebbero giovarsi dell'elemento "novità", né prendendo in considerazione le proiezioni riguardanti il primo anno di attività: circa 53.000 come media settimanale contro le 88.000 del secondo anno di attività del centro di Bologna.

All'interno della settimana il giorno più frequentato è il sabato (14.244 accessi, mediamente, nelle prime settimane dall'apertura) seguito dal venerdì (9.000 circa).

Nelle prime sei settimane, la media settimanale diminuisce dalle 59.165 unità della settimana dal 25/5 al 30/5 (al giorno 10.757) alle 46.817 della settimana dal 22/6 al 27/6 (8.512 al giorno).

Nel mese di giugno '92, attenuatosi l'entusiasmo dei primi giorni di apertura (14.029 di media giornaliera nei primi 4 giorni di apertura con la punta record di sabato 23 maggio con 17.070 ingressi e 1.150 presenze auto contemporaneamente, alle 18.00), la media giornaliera di ingressi si è attestata sulle 9.120 unità, per un totale di 213.500 nel mese. Nel mese di luglio si è assistito ad un ulteriore assestamento verso il basso: 7.853 ingressi al giorno. Lieve ripresa, frutto della consuetudine locale a diluire le ferie nel tempo, nei primi giorni di agosto: 8.800 ingressi giornalieri. Dai dati relativi ai primi mesi dall'apertura sembra che il budget dei costi di gestione ([14]), sia come suddivisione degli stessi che come valori assoluti, venga ampiamente rispettato.

Un cenno infine all'orario di chiusura: dopo varie polemiche, sia con i sindacati che con alcuni dei commercianti del centro storico, è stato concesso un prolungamento (alle 21.00) dell'orario di chiusura con immediati benefici effetti sulle vendite ([15]).



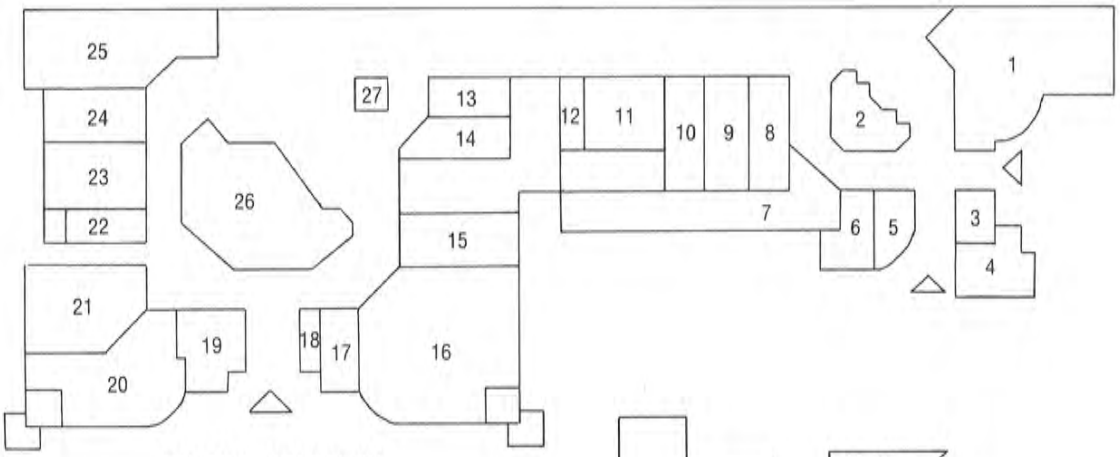
Localizzazione, accessibilità, ambiente circostante ed integrazione con altre attività urbane.

Il centro è posto nella prima periferia di Imola, tangente ad un asse di scorrimento veloce che, oltre a unire la parte sud a quella nord della città, funge, attestandosi al casello autostradale, da collegamento tra il territorio montano e quello della bassa imolese oltre che alla SS.Emilia. Parallelamente al tratto di SS. Emilia su cuià insiste direttamente il centro vi è un lungo (circa 4 Km.) viale alberato, pedonale e ciclabile, che unisce il centro storico di Imola con la Basilica della B.V. del Piratello. Alcuni dei quartieri più densamente popolati di Imola (città con poco più di sessantamila abitanti, ma con un comprensorio che sfiora le centomila unità) fanno da corona al centro ([17]). Tale struttura, per dimensione e per tipologia, è abbastanza innovativa per il comprensorio su cui insiste, ancora molto legato alle tradizionià in materia di acquisti ([18]), il che in un certo qual modo ne rallenta l'integrazione (remore di carattere psicologico, etc). A ciò si aggiunga tutta una serie di equivoci ed incomprensioni sia con l'Amministrazione Comunale che con i commercianti del centro storico che hanno creato ulteriori difficoltà. È pertanto auspicabile una più completa integrazione con altre attrezzature ed attività urbane ([19]). Altrettanto dicasi per l'accessibilità a scala comprensoriale per cui si attendono importanti completamenti infrastrutturali, peraltro già in parte programmati.

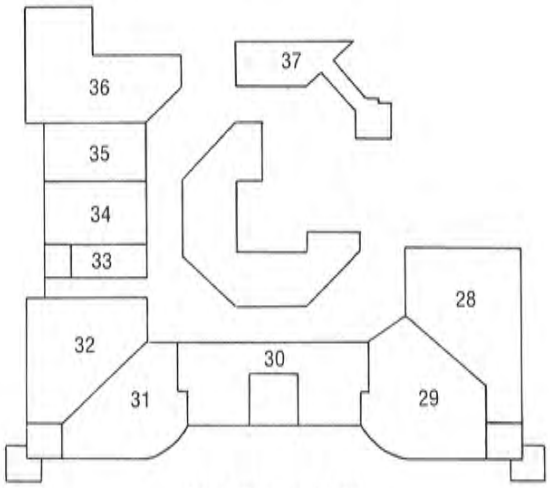
Tipologia: Centro commerciale integrato (galleria commerciale più ipermercato)

orario di chiusura: 21.00
interventi sull'esistente attuati:
- ☐ nuova dotazione degli spazi
- ☐ ampliamento
- ☐ trasformazioni d'uso da
- ◉ dismissioni da fornace
- ☐ altro

Schema distribuzione della Galleria



GALLERIA - PIANO TERRA



GALLERIA - 1° PIANO

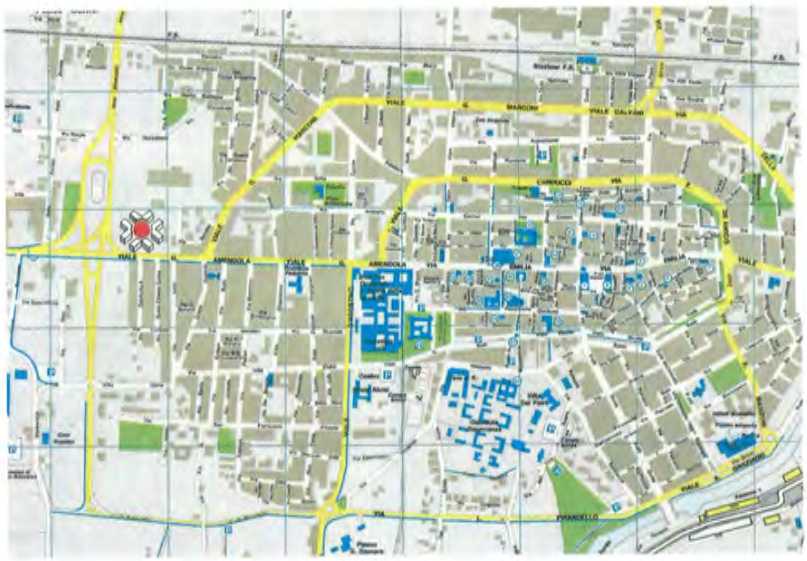
Caratteristiche commerciali

1 cafeteria.....mq. 333.49
2 cafeteria.....442.07
3 tabacchi.....53.76
4 agenzia viaggi.....106.36
5 abbigliamento intimo.....56.51
6 calzature.....76.92
7 piante.....279.54
8 maglieria.....95.52
9 abbigliamento donna.....105.81
10 profumeria.....106.18
11 abbigliamento uomo.....131.36
12 edicola.....60.63
13 camicieria.....78.72
14 gioielleria.....96.58
15 lavanderia.....153.31
16 HI-FI.....420.86
17 gadgets.....76.47
18 tacchi chiavi.....32.76
19 ottica.....104.44
20 banca.....293.17
21 abbiglimento articoli sport.....184.81
22 erboristeria.....64.16
23 pelletteria.....146.20
24 body shop.....114.14
25 abbigliamento uomo donna....303.65
26 bar pizzeria.....376.54
27 caramellaio.....46.03
28 abbigliamento prenatale.....354.30
29 jeanseria.....296.22
30 teleria.....255.56
31 libreria.....239.37
32 mob. casal. ill.....235.37
33 agenzia immobiliare.....64.19
34 cornici aff.....146.35
35 tappeti persiani.....114.14
36 audiovisivi.....289.40
37 bar sala da te.....140.51

numero totale addetti.....630

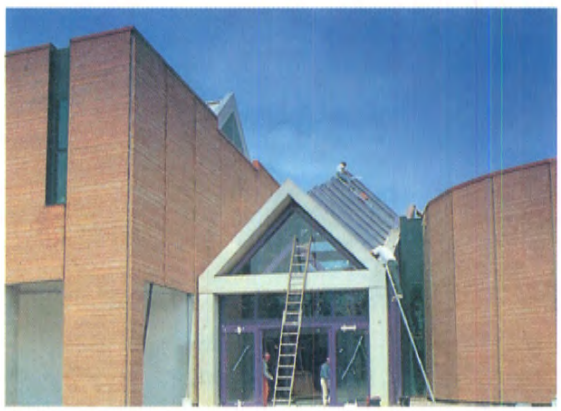
comuni di provenienza delle attività trasferitesi: Imola (53%), Bologna (28%), Castel S. Pietro (6%) ed altri.

Localizzazione urbanistica nel centro di Imola



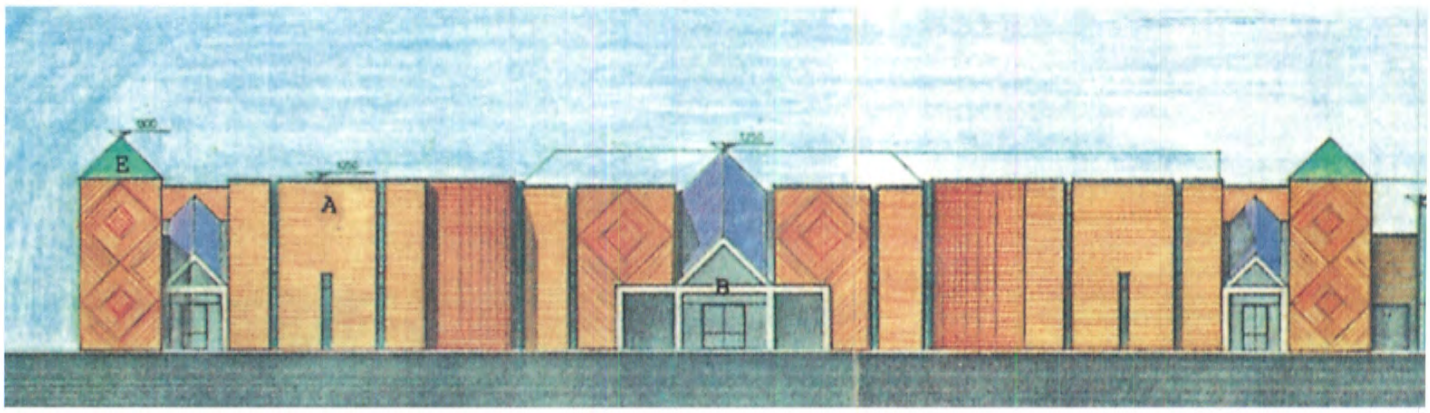
CENTRO LEONARDO

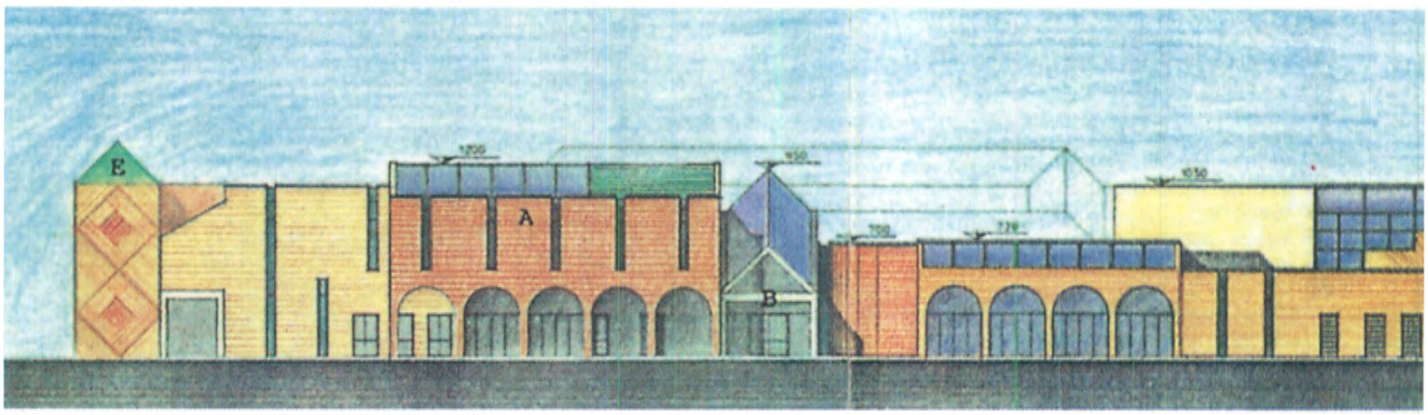






Particolari della struttura in legno lamellare e visioni del dispositivo di ingresso e della galleria interna





Caratteristiche generali

Denominazione: Centro Leonardo
Indirizzo: via Amendola 129, Imola (Bo)
Fase di attuazione:
☐ in progetto ☐ ultimato ma non in funzione
☐ in corso di realizzazione ☒ ultimato
Data di approvazione del progetto: 28.11.90
Licenza commerciale del: 19.05.92
Data inizio lavori: 28.11.90
Data fine lavori: 05.05.92
Data di inaugurazione: 19.05.92
Ente promotore: Centro Leonardo s.p.a.
Ente gestore: Ca' Nova s.r.l.
Fonte di finanziamento: Centro Leonardo s.p.a.
Proprietà e gestione aree comuni: Centro Leonardo s.p.a.
Proprietà e gestione singole aree commerciali: Centro Leonardo s.p.a.
Inserimento nei piani urbanistici: Zona industriale

Fattori di successo dell'iniziativa

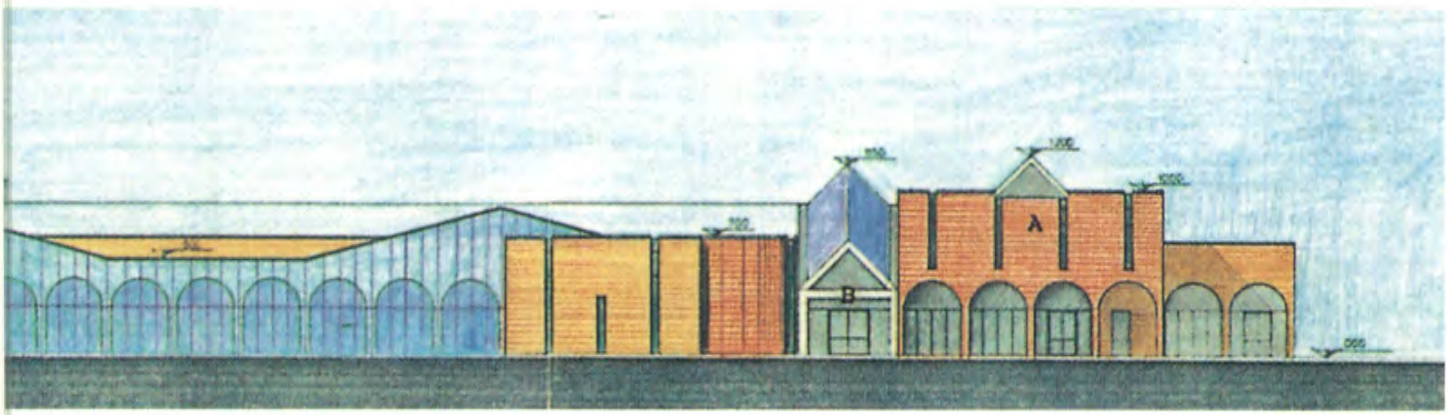
- ☒ localizzazione
- ☒ accessibilità
- ☐ rapporto con la città
- ☒ integrazione e concentrazione funzionale delle attività commerciali
- ☐ integrazione degli spazi commerciali con altre funzioni complementari
- ☒ presenza di un'attività commerciale con funzione di "locomotiva"
- ☐ altro

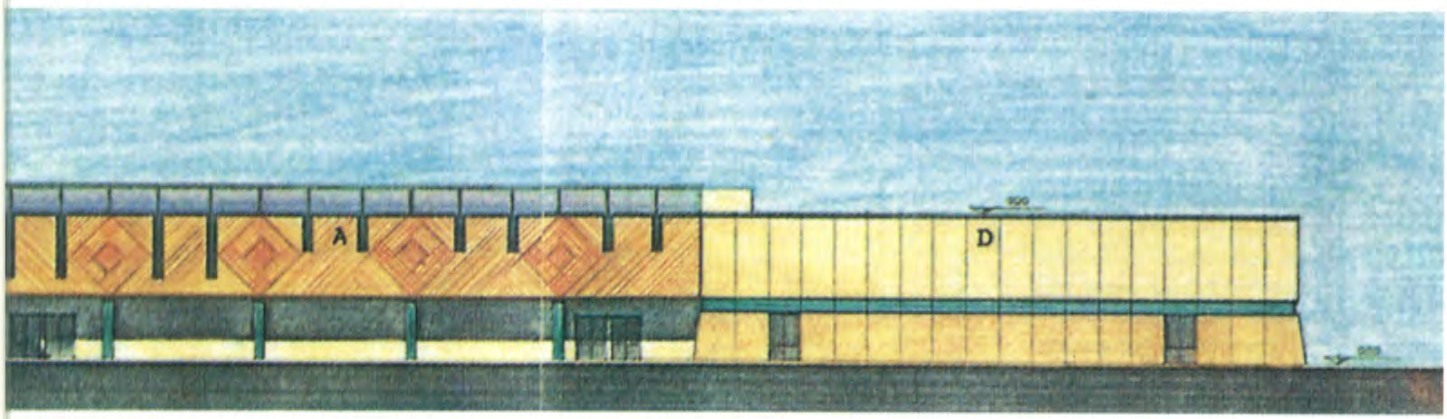
Caratteristiche fisico morfologiche

superficie fondiaria	mq.	114.706
superficie utile	mq.	25.948
superficie coperta	mq.	22.820
superficie a parcheggio	mq.	23.000
posti auto	n.	1.300
superficie a verde pubblico	mq.	15.570
Galleria commerciale (vendita)	mq.	6.472
Ipermercato (vendita)	mq.	7.859
Totale area di vendita	mq.	14.331
Bacino d'utenza		230.000 ab.
Area di gravitazione primaria (15 min./auto) Comprensorio imolese, Lugo, Castel Bolognese e Massalombarda)		100.000 ab.
Area di gravitazione secondaria (25 min/auto)		130.000 ab.
Affluenza settimanale prevista		40.000 entrate
Costo della realizzazione		50 miliardi

Progettazione e direzione lavori

Ing. Alberto Pollacci, Direttore sviluppo tecnologico di Coop E.V. Progettista e direttore dei lavori.
Arch. Antonio Nicoli, Consulenza e progettazione delle finiture della Galleria.
Arch. Piero Bartoli, Consulenza per l'architettura d'ambiente dell'Ipercoop.
Gino Pellegrini, episodi artistici della Galleria.
Ing. Tiziano Garutti, Coop. E.V. Assistenza alla direzione lavori.
Geom. Andrea Rizzoli, Coop E.V. Assistenza alla direzione lavori.
Arch. Susanna Ugolini, Coop. E.V. Progettazione architettonica.
Roberto Marianelli, Coop E.V. Direzione tecnica degli impianti.





CENTRO COMMERCIALE PORTA MARCOLFA

Il Centro è in fase di costruzione, l'apertura infatti è prevista per la primavera del '93.





Localizzazione, ambiente circostante ed integrazione con altre attività urbane.

Trattandosi di un'iniziativa ai margini di un comune medio piccolo quest'ultimo risulterà condizionato in maniera notevole dal nuovo insediamento.
interventi sull'esistente attuati:

- [x] nuova dotazione degli spazi
- [ ] ampliamento
- [ ] trasformazioni d'uso da
- [ ] dismissioni da
- [ ] altro

Caratteristiche generali

Denominazione: Centro Commerciale Porta Marcolfa
Indirizzo: via Modena S. Giovanni in Persiceto
Fase di attuazione:
☐ in progetto..... ☐ ultimato ma non in funzione
☑ in corso di realizzazione..... ☐ ultimato
Data di approvazione del progetto.....17.04.91
Licenza commerciale del.....in corso di rilascio
Data inizio lavori.....maggio '91
Data fine lavori.....prevista per il marzo '93
Data di inaugurazione.....primavera 1993
Ente promotore.....Ca' Nova s.r.l.
Ente gestore.....Ca' Nova s.r.l.
Fonte di finanziamento.....Ca' Nova s.r.l.
Proprietà e gestione aree comuni.....Ca' Nova s.r.l.
Proprietà e gestione singole aree commerciali.....Ca' Nova s.r.l.
Inserimento nei piani urbanistici.....Zona artigianale-commerciale

Caratteristiche fisico morfologiche

Galleria commerciale (vendita).....mq. 2.748
Ipermercato (vendita).....mq. 3.200
Totale area di vendita.....mq. 5.948

Fattori di successo dell'iniziativa

- [ ] localizzazione
- [x] accessibilità
- [x] rapporto con la città
- [x] integrazione e concentrazione funzionale delle attività commerciali
- [ ] integrazione degli spazi commerciali con altre funzioni complementari
- [x] presenza di un'attività commerciale con funzione di "locomotiva"
- [ ] altro

Caratteristiche commerciali

1 abbigl. e articoli sportivi..mq. 302.21
2 casalinghi.....84.35
3 profumeria erboristeria.....144.95
4 farmacia.....104.21
5 abbigliamento bimbo.....96.66
6 calzature pelletteria.....136.59
7 foto cine.....68.52
8 abbigliamento uomo donna....360.88
9 biancheria teleria.....90.41
10 gioielleria.....68.52
11 camicie, maglie, intimo.....100.21
12 p. es. A+B.....173.97
13 banca.....144.95
14 arr. luce corn. aff.....84.35
15 hi-fi elettrodomestici.....322.97
16 tabaccheria gadgets.....68.61
17 tacco rapido.....35.50
18 piante e fiori.....59.34
19 lavanderia.....108.79
20 parrucchiera unisex.....81.13
21 agenzia viaggi.....91.19
22 edicola.....20.00

comune di provenienza delle attività trasferitesi: ancora in fase di commercializzazione
bacino d'utenza (n° ab.): 100.000

Considerazioni

Un raffronto è possibile solo tra Centro Borgo e Centro Leonardo, essendo infatti il centro di S. Giovanni in Persiceto ancora in fase di realizzazione. La differenza più importante è la diversa localizzazione: ai margini di Bologna Centro Borgo, di Imola Centro Leonardo. Quindi una diversa utilizzazione ed anche un diverso afflusso di clientela dovuto, non solo alla diversa entità dei bacini d'utenza, 300.000 e 230.000 rispettivamente, ma anche alla "qualità" della clientela e quindi della "spesa".

Le strutture dei due centri (ma anche l'aspetto esteriore dell'intero complesso) sono, nonostante le differenze accennate e la diversa morfologia del lotto interessato, molto simili (come si può notare dalle planimetrie ed anche dalle foto d'insieme) e questa probabilmente è una delle critiche più importanti che si possano muovere: probabilmente una maggiore attenzione alle specificità locali avrebbe giovato.

Riteniamo inoltre che non si sia tenuto sufficientemente in considerazione una strategia localizzativa impostata sul medio-lungo termine (ciò anche per la difficoltà di rapporti con l'amministrazione) ed anche che sia mancato un certo coraggio nelle scelte progettuali dal punto di vista formale (16), scegliendo di adagiarsi su collaudati modelli, senza tentare approcci (che tuttavia, a volte, lasciano perplessi) scenografici e/o spettacolari presenti in analoghe iniziative.

Si ringrazia il dott. Franco Costa, Direttore della Cà Nova s.r.l., per aver messo a disposizione gran parte dei dati citati nelle presenti note e per la professionalità dimostrata nell'integrare, con osservazioni e chiarimenti, i dati stessi.

Note

1. Nel testo i termini "centro storico" e "centro" si alterneranno senza con ciò significare, ogni volta, una scelta di campo. I due termini hanno significati profondamente diversi, ma nei casi italiani, a cui è costante il riferimento, spesso finiscono con il sovrapporsi data la frequenza di presenze del passato nella quasi totalità dei nostri centri.

2. Comportamenti, che da soli, non sembrano giustificare tali cambiamenti.

3. I rari esempi, le eccezioni, in cui ciò non avviene non fanno che confermare l'assunto.

4. Disponibilità praticamente illimitata di spazio, grande accessibilità, mobilità del personale e massima elasticità nell'adattare la struttura commerciale alle esigenze di un marketing in continua evoluzione.

5. Principalmente in materia di prezzi, non solo, ma anche: accessibilità, servizi collettivi integrati, etc;

6. Il riferimento alle espressioni architettonico-formali è tuttavia fuori luogo, i manufatti che fungono da involucro spesso non hanno alcun riferimento all'architettura tradizionale, trattasi di strutture per lo più anonime, dei contenitori da riempire con la merce, quasi delle coreografie per uno spettacolo (quello della vendita), un semplice supporto ad attività che non richiedono una configurazione edilizia ben definita, anche per i rigidi vincoli di natura organizzativa (estremo rigore nell'organizzazione dei percorsi e negli input percettivi da trasmettere al visitatore (il riferimento è al "Learning from Las Vegas" di R. Venturi), massima flessibilità nell'organizzazione degli spazi, etc;) a cui devono sottostare.

7. A loro volta non immuni da pecche sia edilizie (la pessima qualità e volgarità di alcuni interventi, ossessionanti nella loro squallida ripetitività), che urbanistiche (localizzazioni non solo casuali ma anche incongrue e capaci di aumentare il caos esistente).

8. Ormai da tempo non si parla più di successive generazioni di centri commerciali. L'evoluzione delle tipologie di tali centri commerciali è estremamente rapida, e le novità riguardano quasi esclusivamente — a parte le grandi superfici, 3.000 mq. e più, superspecializzate, con enormi bacini d'utenza-l'organizzazione interna delle varie superfici di vendita (ad esempio ipermercati associati a gallerie commerciali, etc), più che la struttura nel suo complesso. Si tratta pertanto di diversificazioni non modificano il concetto stesso di centro commerciale e le problematiche generali ad esso connesse. Solo un cenno ad una recente tendenza (i francesi per primi) che privilegia l'economicità della struttura (rigorosamente spartana senza alcuno spreco) a vantaggio di una grande attenzione al volume di affari e, di conseguenza, per i prezzi.

9. Il continuo evolversi delle tecniche commerciali rendono difficile una classificazione delle varie strutture di vendita (shopping centers, ipermercati, etc;).
L'intenzione, nel presente articolo, è di fare riferimento, come i casi esposti lo confermeranno, a strutture commerciali che comunque abbiano una diretta influenza (l'entità della quale è estremamente variabile da caso a caso), sul centro abitato a cui è, in una qualche maniera, interellato. Intendiamo cioè escludere casi in cui — rari in Italia, ma molto frequenti nel resto d'Europa e negli Stati Uniti — il rapporto con la città è, volutamente, non significativo.

10. Al potere pubblico il compito, affatto semplice, di assicurare ad entrambi i sistemi uguali condizioni per potere svolgere il proprio servizio.

11. Pertanto non avranno più ragione di esistere (sterili) polemiche sulla tipologia commerciale da promuovere.

12. In effetti è da sottolineare che l'apertura del Centro Leonardo non ha fatto altro che fare emergere antiche carenze ed antichi ritardi sia da parte dei commercianti che dell'Amministrazione.

13. Pulizie, utenze (interne ed esterne), manutenzione (interna ed esterna), sicurezza, climatizzazione, etc.

14. L'incidenza degli stessi è perfettamente in linea con quelli, già collaudati, del Centro Borgo: pubblicità (32.3%), sicurezza (16.5%), pulizie (16.2%), utenze interne (12.6%), manutenzioni interne (7.8%), climatizzazione (4.5%), etc.

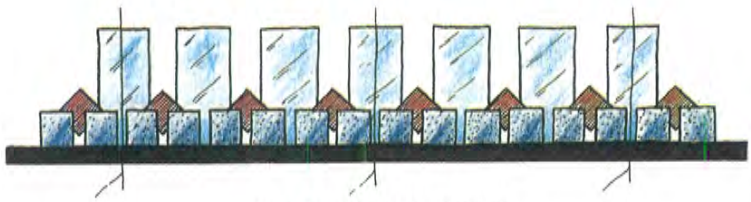
15. Alcuni commercianti del centro storico, che non hanno voluto, o potuto, adeguarsi al prolungamento dell'orario, hanno polemizzato per tale concessione al Centro Leonardo.

16. Anche perché, come già accennato, la tendenza è verso il "modello francese" estremamente rigoroso e che nulla lascia al superfluo.

17. Alcune riserve vanno fatte sull'accessibilità da tali quartieri al centro, anche se è ancora sono in atto il completamento di alcune infrastrutture viarie destinate a risolvere tali problemi.

18. Anche se in effetti quanto a dotazione di superfici di vendita per la distribuzione alimentare, il dato — 96,7 mq./1.000 ab. — relativo alla microarea ISTAT imolese è superiore alla media nazionale: 59,6 mq./1.000 ab.

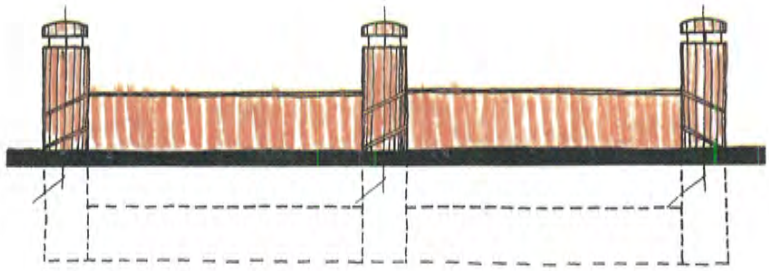
19. A tale proposito un ruolo importante, anche se solo a livello di immagine in quanto in strutture di questo tipo l'uso dell'auto è fondamentale, potrebbe essere svolto dal limitrofo viale alberato, una volta completate alcune infrastrutture di collegamento a micro scala.



NEW YORK CITY



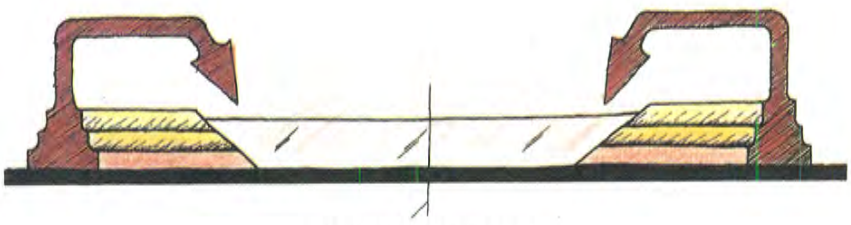
ANONIMO



FORTE APACHE



LA CITTA' TROPICALE



L'INDICAZIONE

Proposte estratte dagli elaborati prodotti
nel seminario sui modelli della "grande distribuzione"
del corso di morfologia dei componenti
del Dipartimento di Processi e Metodi della
Produzione Edilizia di Firenze

I piani commerciali

Nicola Assini

1

La normativa in materia di disciplina del commercio ed, in particolare, la fondamentale l. 426/1971, scaturisce da una situazione storica caratterizzata dalla mancanza di metodologia organizzativa, ovvero da una pianificazione basata sulla casualità e sul valore vagamente "programmatorio" dei singoli provvedimenti autorizzativi, con la conseguente "polverizzazione" delle strutture di vendita. Nell'ottica di invertire queste pronunce con il metodo della programmazione si pongono, storicamente, sia il programma economico nazionale per il quinquennio 1966/70, approvato con la legge 27 luglio 1967, n. 685, sia il progetto del programma economico nazionale 1971-75. Il primo documento programmatico indicava a rimedio della situazione, la concentrazione delle imprese, l'ingrandimento dei punti di vendita, l'ammodernamento delle attrezzature e della organizzazione aziendale degli esercizi commerciali, la qualificazione del personale addetto, da perseguirsi in primo luogo mediante la riforma del sistema delle licenze, che avrebbero dovuto essere sostituite da una procedura di registrazione degli operatori commerciali, a garanzia di possesso di requisiti professionali e di rispetto dei vincoli urbanistici; obiettivi da perseguirsi mediante la riforma del sistema delle licenze e attraverso misure di incentivo e di contributo, per favorire la concentrazione della piccola distribuzione e la diffusione delle medie e grandi imprese, anche secondo formule cooperative. Il progetto di programma, in via di elaborazione (già anticipato dal Rapporto preliminare pubblicato dal Ministero del bilancio e della programmazione economica, noto sotto il nome di progetto '80), muovendosi nella stessa direzione, precisava che "l'azione programmatica generale per il commercio persegue i seguenti obiettivi: graduale riduzione delle iniziative marginali e contemporaneo aumento delle dimensioni delle imprese e delle unità di vendita più efficienti; diminuzione delle forme di occupazione precaria indipendente (vale a dire delle microimprese familiari) ed aumento dell'occupazione dipendente, formazione di organizzazioni a base associativa e corporativistica di dimensioni adeguate; più equilibrata distribuzione territoriale degli impianti, secondo criteri di concentrazione delle funzioni commerciali e di integrazione con gli altri servizi sociali".

2

La l. 426/1971 si pone quindi come obiettivi programmatici una più razionale evoluzione dell'apparato distributivo e quindi una maggiore funzionalità e produttività del servizio, sia attraverso il maggior equilibrio possibile tra installazioni commerciali e presumibile domanda, sia attraverso un adeguato equilibrio delle forme distributive in modo da caratterizzare l'attività commerciale come altamente qualificata ed adeguata alle strutture economiche.

Il secondo istituto, compreso nel sistema della legge del 1971, cioè quello dei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita (Capo II artt. dall'11 al 23 della legge e Capo II articoli da 32 a 40 del regolamento, nonché Capo II articoli da 21 a 27 e Capo II del d.m. 28 aprile 1976 ovvero norme integrative e sostitutive del d.m. 14.1.1972, contenente il regolamento d'esecuzione della legge 11 giugno 1971, n. 426), si presenta così profondamente innovativo, concernendo più specificamente la metodologia di programmazione del settore distributivo. Infatti è con riguardo a questo aspetto della legge che si può parlare dell'avvio di una politica di programmazione dell'attività commerciale, intesa come parte integrante di una più generale politica di piano. Ed è proprio con i "piani commerciali" che viene in rilievo il mutamento di metodo rispetto al tradizionale sistema delle licenze, a tal guisa il pubblico potere con lo strumento delle autorizzazioni fa in modo che le imprese si localizzino nel territorio seguendo un disegno di ordinata programmazione.

In definitiva la legge fa perno sulla pianificazione commerciale e la stessa regolamentazione della autorizzazione all'apertura degli esercizi di vendita è in funzione di tale disegno. La meccanica quindi dei piani commerciali soggetti a revisione quadriennale diviene quindi, nella legislazione, lo strumento di realizzazione degli obiettivi di cui si è detto.

Gli strumenti della pianificazione commerciale pertanto partono dall'analisi dei rapporti tra piani locali e programmi nazionali, tra previsioni urbanistiche e previsioni del sistema distributivo, tra poteri centrali e poteri locali.

Lo Stato infatti affida ai Comuni l'indicazione di norme e direttive per la formazione dei piani commerciali, norme e direttive che si incontrano ad un certo punto con la potestà di legislazione "piena" delle Regioni in materia di urbanistica.

D'altra parte la stessa legge sul commercio dispone (articolo 13) che, nella formazione e revisione degli strumenti urbanistici (piani regolatori generali e particolareggiati, programmi di fabbricazione e lottizzazioni convenzionate) siano indicate norme per l'insediamento delle attività commerciali, e il regolamento d'esecuzione (articolo 32) impone all'autorità comunale l'osservanza, nella formazione dei piani di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita, delle norme stabilite in quegli strumenti ed inoltre nei piani regolatori intercomunali, nei piani territoriali di coordinamento, nei piani di assetto del territorio approvati dalle competenti autorità regionali, nonché nelle "indicazioni programmatiche" e di urbanistica commerciale approvate dagli organi regionali.

3

In forza del disposto dell'articolo 11 della legge 11 giugno 1971, n. 426, sulla nuova "disciplina del commercio" ogni Comune deve provvedere alla formazione di un "Piano di sviluppo ed adeguamento della rete di vendita".

La finalità del piano che si ricava dal suddetto articolo 11 della legge è quella di "favorire una più razionale evoluzione dell'apparato distributivo" e per raggiungere tale scopo il piano, "nel rispetto delle previsioni urbanistiche", deve tendere "ad assicurare la migliore funzionalità e produttività del servizio da rendere al consumatore ed il miglior equilibrio tra installazioni commerciali a posto fisso e la presumibile capacità di domanda della popolazione stabilmente residente e fluttuante, tenuto conto anche delle funzioni dell'ambulantato e di altre forme in uso". Il contenuto dell'articolo 11 si trova ulteriormente sviluppato nella disposizione dell'articolo 32 del d.m. 14 gennaio 1972, con cui si stabilisce, rafforzando le predette disposizioni, che nei piani commerciali devono essere contenute norme e direttive per assicurare che il servizio distributivo nelle diverse zone sia prestato nelle varie forme rispondenti alle esigenze del pubblico, avuto riguardo alle necessità delle zone di nuovo insediamento.

La legge 14 ottobre 1974, n. 521 (1), all'art. 2 ha, inoltre, stabilito per le amministrazioni comunali l'obbligo di predisporre un piano anche per gli esercizi pubblici nel rispetto dei principi informativi indicati dall'articolo 11 della citata legge n. 426 del 1971.

A sua volta l'articolo 7 della legge 19 maggio 1976, n. 398 (2), ha fatto obbligo ai Comuni di integrare il piano previsto dall'articolo 11 della legge n. 426 del 1971, con norme e direttive contenenti il commercio ambulante.

Date siffatte normative, è evidente che un piano di sviluppo deve assumere, verificare e disciplinare, in una nuova visione programmata, l'intero settore commerciale e paracommerciale, analizzato sotto tutti i suoi aspetti economici, sociali ed urbanistici, divenendo presupposto di un processo continuo di gestione, la cui normalizzazione è affidata nel tempo ad ulteriori piani che, a scadenza quadriennale, dovranno garantire l'attuazione di una sempre più aggiornata pianificazione.

Funzionalità

Sotto il profilo della *funzionalità* si può rilevare che gli esercizi devono essere individuati nel contesto urbano in modo da possedere quei requisiti di *accessibilità* adeguati alla scelta dell'area in cui sono insediati, al tipo e alla quantità dei consumatori, al tipo delle merci vendute, all'attrazione più o meno ampia esercitata dal punto di vendita; le attrezzature commerciali, il numero di addetti nel punto di vendita, come pure la qualificazione professionale dei medesimi, devono essere «funzionali», *cioè tali da soddisfare le esigenze del consumatore*.

Tali finalità spostano quindi l'attenzione e sono in stretta correlazione con l'analisi di problematiche, sia di carattere strettamente urbanistico-territoriale, sia di carattere sociale, determinando direttive e criteri di scelta. A tal punto nell'ambito degli insediamenti commerciali esistenti ed ipotizzabili si impone, pertanto, l'esigenza di individuare vari livelli di aggregazione sulla base delle localizzazioni e delle caratteristiche merceologiche, i quali debbono essere gerarchicamente ordinati. Ognuno di tali livelli oltre a svolgere una specifica funzione di mercato, possiede un particolare grado di attrazione rispetto al territorio circostante e quindi una particolare rilevanza urbanistica, provocando una diversa mobilità interna dei consumatori, ma soprattutto svolgendo un'essenziale funzione di attrezzatura o valorizzazione delle rispettive zone urbane in vista della loro riqualificazione come centri di vita autosufficienti e quindi per il riequilibrio dell'intero territorio cittadino.

Un corretto sviluppo della rete commerciale nelle grandi aree urbane dovrà, pertanto svolgersi in direzioni policentriche ed esterne al centro storico, spezzando l'attuale monocentrismo e garantendo quindi la decongestione delle aree centrali generalmente caratterizzate da un'estrema densità di servizi e dall'assoluta inadeguatezza delle strutture di sostegno.

Il carattere di polifunzionalità da attribuire alle diverse zone urbane di riferimento, secondo il livello prescelto, *richiede una stretta integrazione tra le stesse funzioni commerciali e quelle extracommerciali di carattere pubblico e collettivo* (servizi scolastici, ricettivi, culturali, socio-sanitari, ecc.) in modo tale che la funzione commerciale possa svolgere per intero le proprie potenzialità all'interno della zona urbana per renderla capace di trattenere nella propria orbita interessi variamente legati all'uso del territorio.

Produttività

Per quanto riguarda invece il parametro della *produttività* esso può essere raggiunto incrementando la produttività media del lavoro e del capitale, *possibile unicamente in presenza di un'espansione rilevante della superficie media dei negozi* (articolo 32 del d.m. 14 gennaio 1972), che sia il frutto non soltanto del generalizzato aumento delle superfici dei punti di vendita, quanto dell'inserimento nella rete distributiva esistente di "centri commerciali" rispondenti ad una precisa gerarchia di funzioni; attenuando, attraverso la realizzazione di "centri commerciali di livello diverso" l'attuale situazione di concorrenza imperfetta, determinata da una struttura commerciale di tipo unidimensionale; migliorando il servizio da rendere al consumatore attraverso l'adozione di tecniche di vendita più avanzata, in modo tale che il consumatore stesso possa alternare le proprie scelte soggettive in rapporto alla comodità ed alla qualità del servizio, alla qualità ed al prezzo del prodotto, favorendo la formazione di un sistema di imprese, in cui, accanto alla tradizionale impresa familiare, si sviluppino forme associate tra dettaglianti e consumatori; evitando squilibri consistenti nella struttura occupazionale del settore, sia in termini quantitativi che qualitativi; favorendo l'abbinamento funzionale tra le attività commerciali e di servizio nel quadro dei piani compren-

soriali, dei piani regolatori e degli altri strumenti urbanistici.

Anche in questo caso si vengono a determinare delle scelte economiche che, investendo problemi di natura urbanistico-territoriale e di carattere sociale, si caratterizzano in un ambito complessivo in cui il piano di sviluppo ed adeguamento si pone, o si dovrebbe porre, ben lontano da una impostazione programmatica settoriale, costituendo un momento di un disegno di programmazione economica ed urbanistica che investe l'intero campo delle funzioni collettive e non solo nell'ambito dei centri abitati, ma anche nell'ambito delle realtà extra-urbane.

Equilibrio

Infine sotto il profilo dell'*equilibrio* si rileva che secondo il disposto della legge n. 426 (articolo 11 primo comma), il piano deve assicurare il maggior possibile equilibrio tra le installazioni commerciali e la domanda della popolazione gravitante su di esse, sia essa residente nelle immediate vicinanze dei punti di vendita considerati, sia che risulti influenzata da un'attrazione di raggio più o meno ampio (a livello comunale, intercomunale). L'equilibrio auspicato, ovviamente non facile da ipotizzare concretamente, dovrebbe essere un giusto compromesso tra l'esigenza di assicurare la migliore funzionalità del servizio distributivo, in presenza di una produttività che consenta di praticare ai consumatori i prezzi più equi data una certa qualità delle merci e del servizio, e la condizione che gli operatori del commercio (imprenditori e lavoratori dipendenti di vari livelli) possano trarre dalla loro attività una giusta remunerazione.

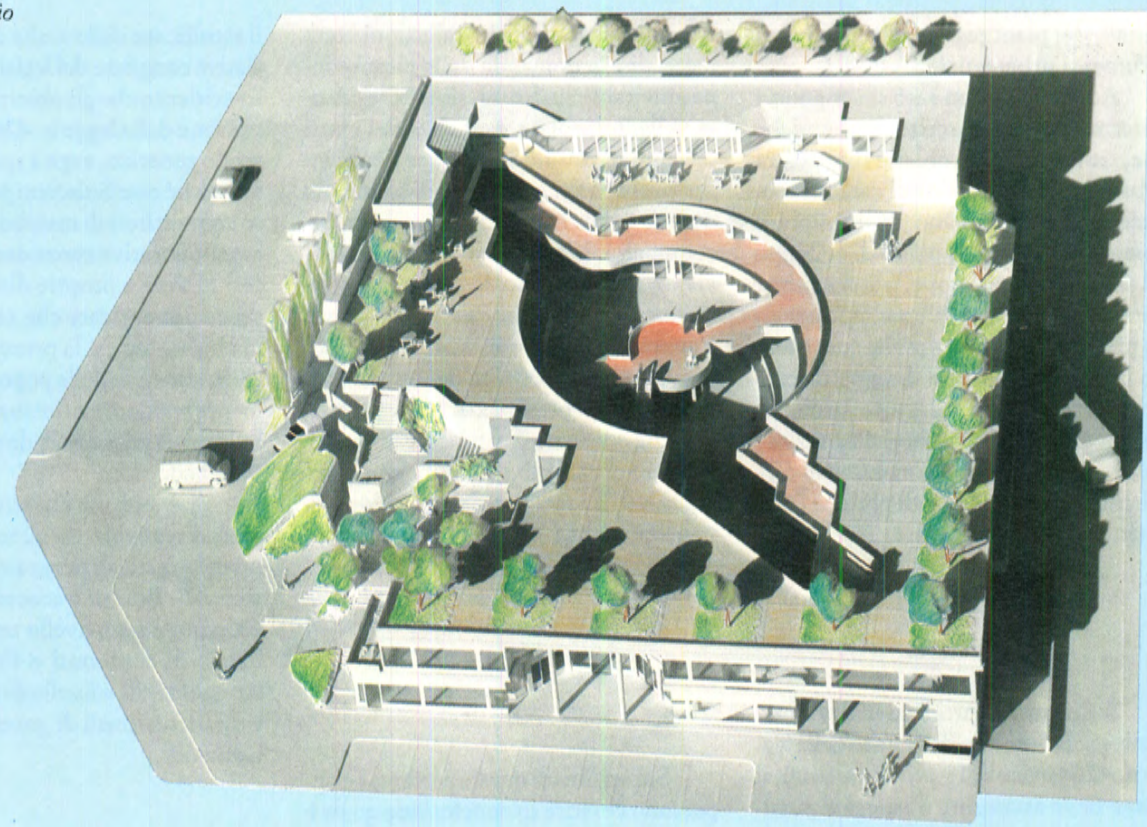
4

Sul seguito di questa premessa è opportuno chiarire in conclusione quale è il significato delle scelte di politica legislativa compiute dal legislatore. È intanto evidente che gli obiettivi e le finalità previste dalla legge n. 426 sono poste in modo generico, vago e spesso sovrapposto talché esse finiscono per porsi soltanto come criteri di massima per l'attività amministrativa senza osservare i caratteri di vere e proprie direttive; questo senza dimenticare che certe valutazioni chieste (ad es. la presumibile capacità di domanda della popolazione stabilmente residente e fluttuante) sono ritenute quasi impossibili da parte degli studi di economia.

Vi è poi un altrettanto evidente scoordinamento tra gli strumenti urbanistici e quelli di programmazione commerciali. Ed è uno scoordinamento apprezzabile sia a livello temporale, sia a livello di contenuti e finalità dei due strumenti; sia a livello di rapporti tra livelli istituzionali di governo (Regioni - Comuni).



Plastico di studio



Centri commerciali nel Lazio

a cura di Marco Agliata

La tendenza alla concentrazione delle attività terziarie sta assumendo anche in Italia, con un notevole ritardo rispetto a quello che è stato fatto all'estero già da anni, aspetti e proporzioni di un certo rilievo; tutto ciò sta portando alla costruzione di centri commerciali con caratteristiche funzionali e distributive più adeguate alle nuove esigenze.

Da pochi anni è cominciata nel Lazio, ed in particolare a Roma, la realizzazione di una serie di centri di grandi proporzioni con ipermercati, negozi ed una serie di servizi annessi per rendere questi edifici dei veri poli del terziario.

La maggior parte di questi interventi sono stati condotti da privati in aree periferiche della città o a ridosso di centri urbani minori della regione con un immediato successo di utenza ed una grande richiesta di spazi da parte degli operatori.

I progetti presentati costituiscono una selezione di interventi, a diverse scale, in corso di realizzazione in questa area.

Centro commerciale a Tivoli

Il centro commerciale è ubicato lungo la via Maremmana Inferiore e si affaccia sulla nuova piazza del quartiere che sorgerà nell'area di lottizzazione convenzionata consorzio T8.

Tale ubicazione conferisce al Centro stesso il ruolo di "porta" d'accesso al nuovo agglomerato residenziale. L'intorno presenta caratteristiche eterogenee per tipologie edilizie presenti (villini e palazzine residenziali si alternano ed integrano a capannoni artigianali e strutture di tipo industriale) per cui la piazza di nuova costruzione, e di conseguenza il Centro che su di essa insiste, ambiscono a divenire un vero e proprio polo di aggregazione urbana, punto di riferimento sia sotto l'aspetto strettamente funzionale che figurativo. Il lotto offre il lato sud verso la nuova piazza, il lato ovest verso la Via Maremmana, costituendo così quelli che potremmo definire i prospetti principali dell'edificio, il lato est verso la zona residenziale di nuova espansione ed il lato nord verso le aree artigianali adiacenti.

Esso investe una superficie di circa mq. 7.300 e dispone di una cubatura a destinazione commerciale pari a mc 13.400.

Il progetto prevede, sostanzialmente, un posizionamento dell'edificio regolarmente allineato all'orientamento dei confini del lotto. L'edificio è concepito come un volume compatto, scavato al centro da una ampia piazza e da un percorso che, attraversandolo diagonalmente collega lo spigolo sud-ovest a quello nord-est. Esso si articola su quattro livelli: uno interrato, destinato a depositi e garages, due fuori terra destinati alle attività commerciali, ad un quarto, l'attico, su cui insiste una modesta cubatura, sistemato a giardino pensile.

La struttura geometrica dell'edificio viene definita da un rettangolo articolato secondo le direttrici del lotto, nonché da una ellisse ruotata che definisce lo spazio principale della «piazza» interna. Una diagonale, come abbiamo precedentemente accennato, attraversa l'intero complesso definendo il «percorso principale» di vendita.

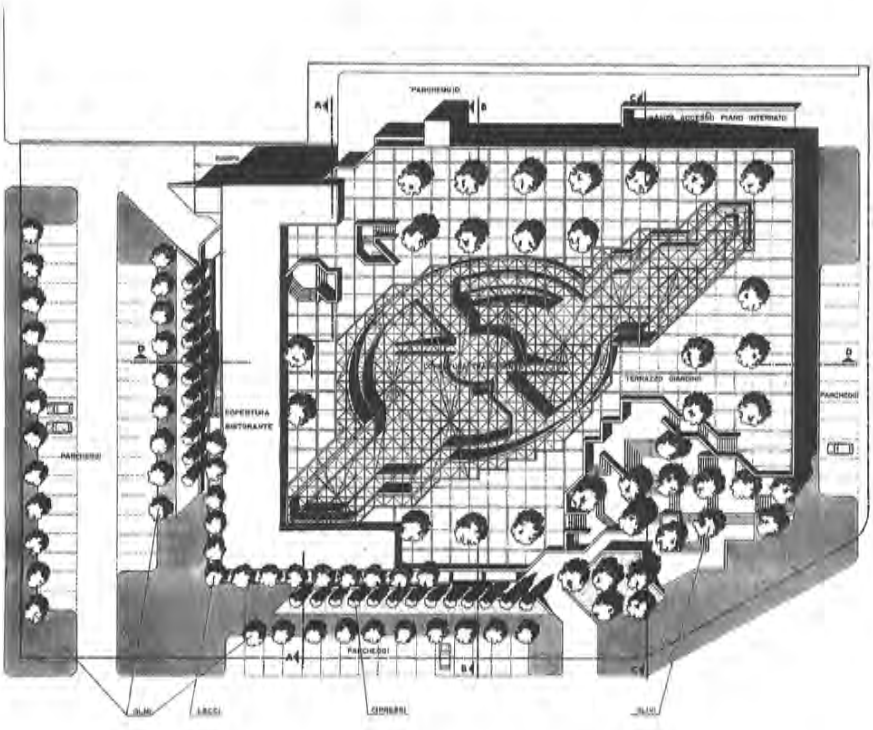
Un'ampia gradinata, sistemata a giardino, raccorda lo spigolo sud-est dell'edificio con il livello superiore, consentendo quindi un pratico ed agevole accesso al percorso commerciale posto a questo livello.

In corrispondenza dello spigolo opposto, quello nord-ovest dell'edificio, due scale definiscono l'accesso principale al piano attico in cui si organizza il giardino pensile.

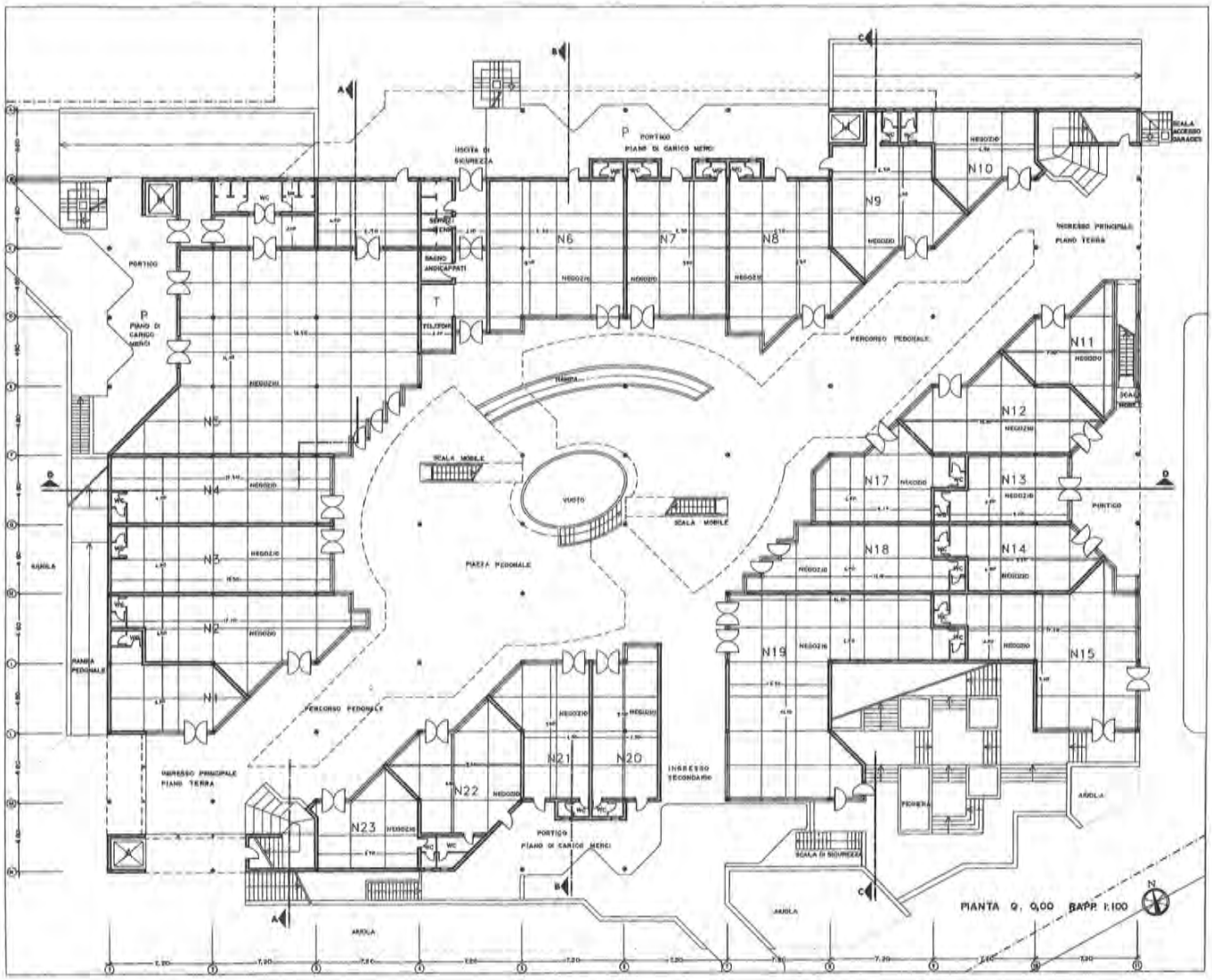
Il livello interrato, destinato a depositi e garages è servito da due rampe che permettono un'agevole distribuzione sia ai parcheggi che ai magazzini di stoccaggio della merce corrente. Una scala situata sul lato est consente di raggiungere dai parcheggi l'ingresso al percorso principale del piano terra. I magazzini sono invece collegati alla piazza centrale da una rampa pedonale e da una scala posti al centro dell'intero impianto.

Un ampio locale, posto al di sotto della scala d'accesso al piano superiore è destinato a ospitare la struttura per i complessi impianti dell'edificio.

Il piano terra, organizzato intorno all'ellisse della piazza, ospita le aree commerciali vere e proprie. Tendenzialmente proiettato verso lo spazio interno, il centro apre le vetrine dei negozi sul percorso e sulla piazza interna, mentre permette accessi di servizio nelle pareti esterne di quasi tutti i negozi. Unica variazione, sul lato est dell'edificio, verso la zona residenziale, un piccolo portico permette l'accesso ad alcuni esercizi commerciali, che per caratteristiche funzionali necessitano di un rapporto più immediato con i fruitori. A questo piano sono situati servizi igienici pubblici, nonché un posto telefonico. Degli spazi porticati, sui lati nord, sud e ovest, consentono il carico e lo scarico delle merci senza interferire con le zone di vendita.



Planivolumetrico



Pianta Q. 0.00

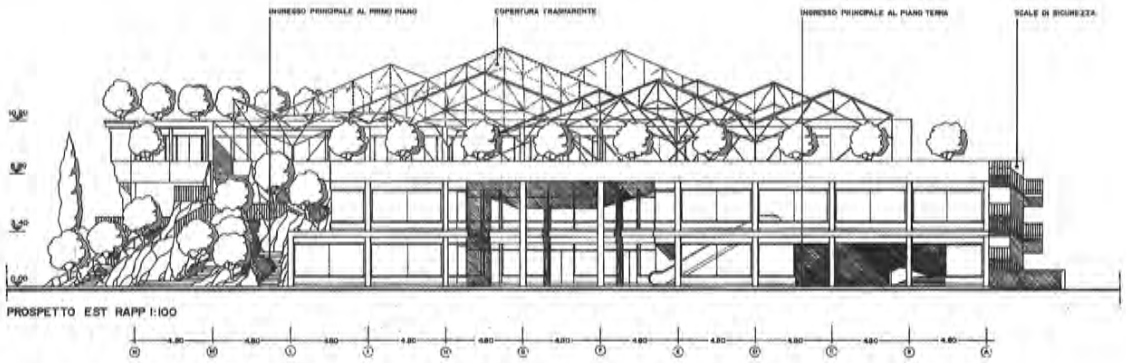
TEMA

Progetto di un centro commerciale nel comune di Tivoli (RM)
Progettisti:
Luigi Caruso
Mauro Panunti
Collaboratori: *Fabio Clabassi, Alberto Iacovoni, Valerio Vezzari*
Committente:
FINGEIM s.r.l.
Anno di progettazione:
1990

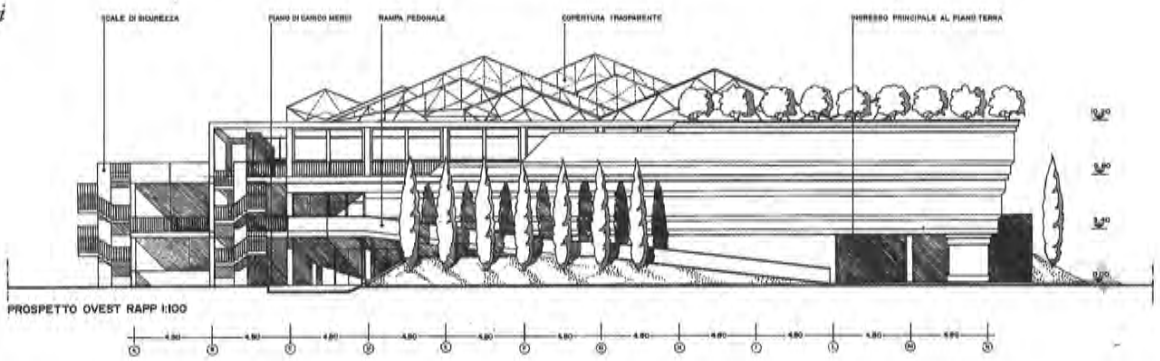
Al piano superiore, cui si può accedere sia attraverso la scala posta all'angolo sud-est sia attraverso la rampa posta sul lato ovest, un ampio ballatoio permette l'accesso alle aree commerciali distribuite con la stessa logica del piano inferiore. Un portico posto sul lato nord consente il rifornimento e la distribuzione delle merci ai singoli negozi. Anche questo piano è dotato di servizi igienici pubblici. Tutti gli esercizi commerciali vengono dotati di servizio igienico autonomo.

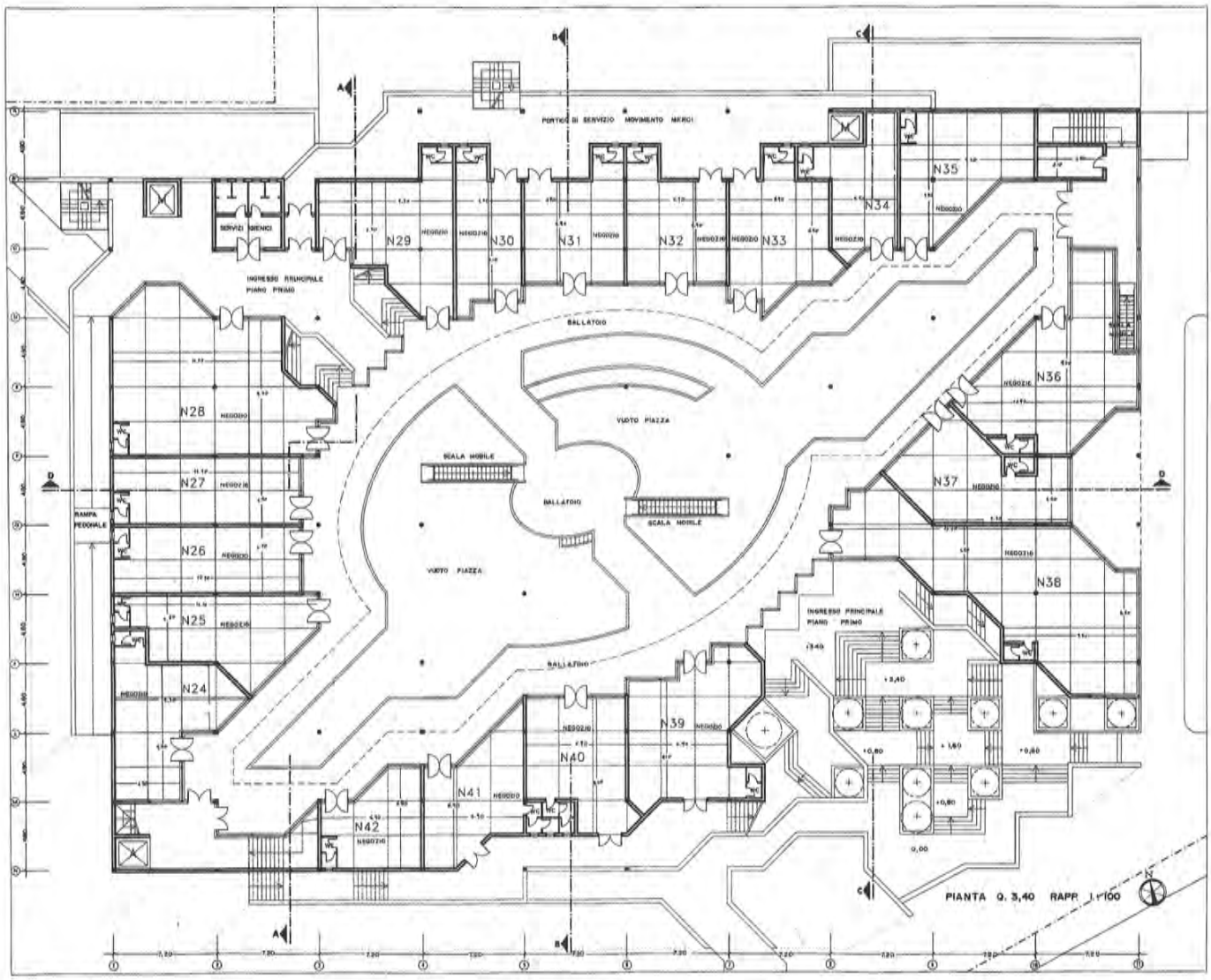
Il livello attico, raggiungibile sia dalle scale poste nell'angolo sud-est, sia da quelle poste nell'angolo opposto, direttamente servite dal ballatoio del percorso commerciale del primo piano, viene sistemato con alberature poste in ampie fioriere, in modo da essere usato dal pubblico come vero e proprio giardino pensile. Nella modesta cubatura situata a questo livello, verrà presumibilmente ospitato un ristorante dotato di servizi e cucine.

Tutti i livelli sono serviti da un ascensore a norma di legge n. 13 del 9.1.89 mentre i due livelli principali (piano terra e piano primo) nonché l'interrato sono serviti da due montacarichi

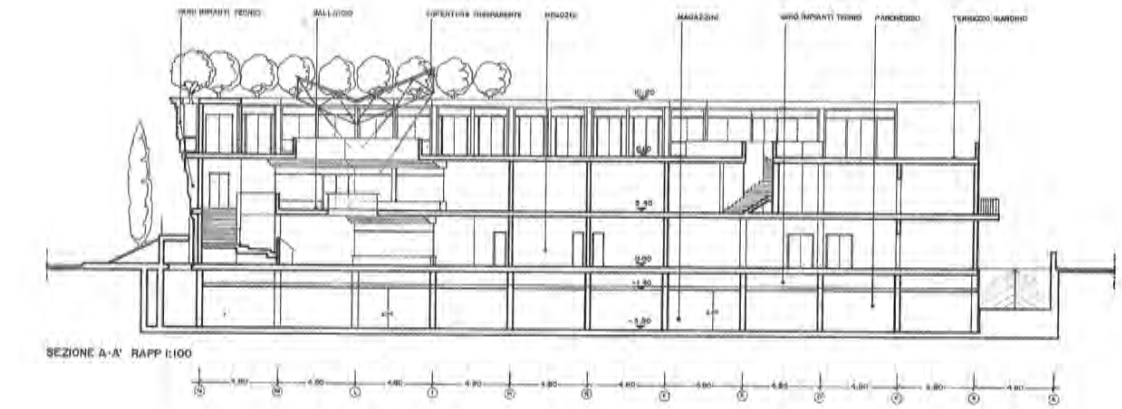


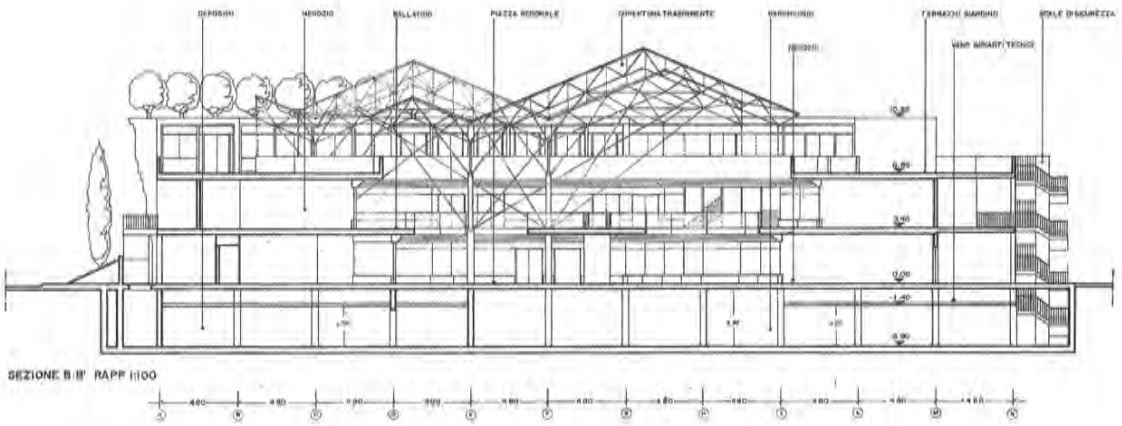
Prospetti





Pianta Q. 3.40





Sezioni

di servizio per le merci. Due scale interne in prossimità dei due ingressi principali negli angoli sud-ovest e nord-est collegano i livelli del piano terra e del primo piano, che sono peraltro collegati da scale mobili situate al centro della piazza e in prossimità del portico disposto sul lato est.

La piazza centrale è inoltre attraversata da un ballatoio che collega trasversalmente l'ellisse centrale al livello del primo piano. Due scale di sicurezza sono infine disposte sul lato nord e su quello ovest. L'edificio strutturalmente eseguito con un telaio in C.A. utilizza una maglia primaria dell'interasse di m. 7.20 × 4.80, mentre una copertura trasparente permetterà di proteggere dalle intemperie lo spazio centrale e sarà realizzata con una struttura a traliccio tridimensionale.

I rivestimenti esterni dell'edificio saranno prevalentemente realizzati in travertino ed organizzati in modo da conferire un'immagine singolare e composta. In particolare il lato ovest e quello sud (prospetti principali verso l'esterno) saranno realizzati con una facciata in travertino sovrapposto alla parete vera e propria per mascherare gli impianti tecnologici ed ospiteranno, sul margine superiore, delle ampie fioriere destinate ad alberature.

Le aree esterne, che in buona parte vengono destinate a parcheggio, saranno peraltro sistemate accuratamente con ampie aiuole realizzate su di un piano leggermente inclinato.

Cipressi e lecci verrano sistemati nelle aree verdi, mentre sulla gradinata d'accesso principale al primo piano, verranno sistemati ulivi.

L'insieme dei materiali prescelti (il travertino usato in forma di cornice classica) associato alla vegetazione dovrebbe conferire all'edificio quella particolare immagine che fa riferimento alle vestigia di Villa Adriana ed in generale alle aree archeologiche della campagna romana.

Centro commerciale ad Acilia

Iter amministrativo

Il progetto in esame è frutto di una vivace battaglia giuridico-amministrativa condotta fra la soc. Alfa Progetti, per conto della proprietà, e l'amministrazione comunale sul tema "decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione od alla inedificabilità".
Infatti il P.R.G. di Roma nel 1965 stabiliva per quell'area una destinazione a servizi pubblici, di conseguenza l'amministrazione comunale avrebbe dovuto, entro 5 anni dalla data di approvazione del P.R.G., approvare i relativi piani particolareggiati o autorizzare i piani di lottizzazione convenzionata, come stabilito dall'art. 2 della legge n. 1187 del 1968.
Non avendo provveduto a ciò nei termini stabiliti, la su citata legge sancisce la perdita di ogni efficacia dei vincoli apposti dal P.R.G.
Successivamente il Consiglio di Stato in adunanza plenaria - decisioni nn. 7 e 12 del 1984 in applicazione dei principi di detta legge — ha stabilito che alle aree già gravate da vincoli urbanistici espropriativi decaduti va applicato l'art. 4 u.c. della legge n. 10 del 1974 che stabilisce entro quali limiti possa rilasciarsi una concessione ad edificare nei Comuni sprovvisti degli strumenti urbanistici, e quindi anche nell'ipotesi di piani generali che abbiano perso in parte la loro efficacia.
In questo quadro si presenta il progetto che è stato respinto dal Comune in quanto "non conforme alla normativa urbanistica".
A seguito di ciò la proprietà ricorreva al T.A.R. del Lazio che, in conformità alla norma ed ai principi sanciti dall'adunanza plenaria del Consiglio di Stato nn. 7 e 12 del 1984, riconosceva, con decisione n. 936 del 13/6/1989, la legittimità delle istanze di concessione e del progetto predisposto in base alla disciplina dell'art.4 u.c. lett. C lg.10/77 e attraverso l'assessore all'Urbanistica della Regione Lazio nominato commissario *ad acta* per l'esame e l'istruttoria del progetto, rilasciava la concessione.

La zona d'intervento

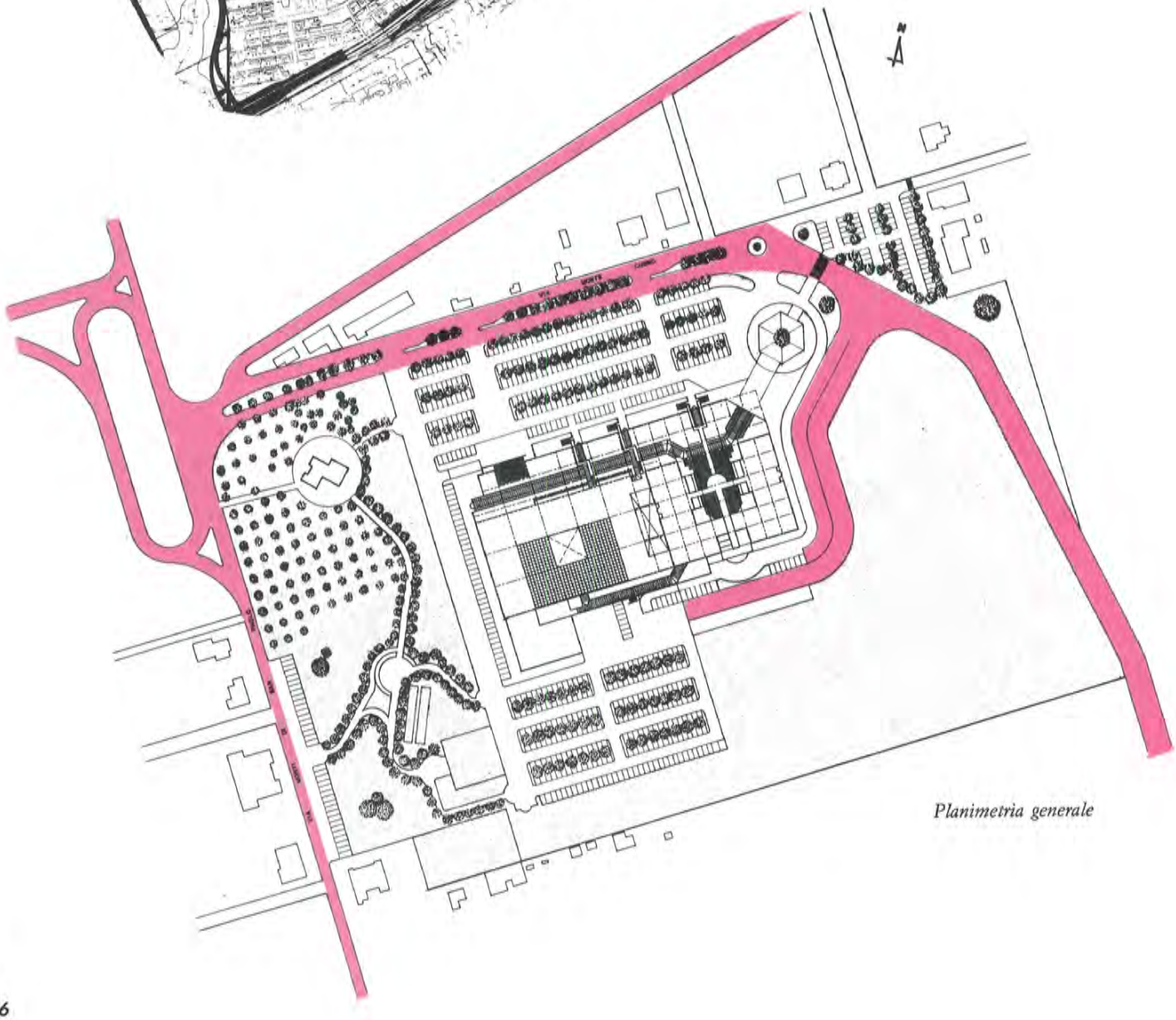
L'area in esame misura mq 90.454 ed è situata in Roma lungo Via Monti San Paolo, in località Dragoncello-Acilia.
L'insediamento in questione è previsto su un'area sita all'esterno del Grande Raccordo Anulare, nell'immediata prossimità della periferia di Roma.
Oltre all'intervento che arricchisce il quartiere di un servizio indispensabile alla sua riqualificazione, si è prevista, in accordo con la circoscrizione un'arteria di notevole importanza che risolverà i problemi esistenti della circolazione della zona collegandosi direttamente con la superstrada Roma-Ostia.
A seguito poi di alcuni ritrovamenti archeologici fatti sull'area, sarà realizzato un "parco archeologico" con un piccolo museo ricavato nel casale esistente individuabile in alto a sinistra nella planimetria.
Nelle immediate vicinanze sono previsti la realizzazione di un Piano di Zona *ex* lg. 167/62 nonché di un comprensorio E1 di espansione.

Il sito

La morfologia del terreno sul quale si colloca il progetto è caratterizzata da una parte relativamente in piano a quota metri 40 s.l.m., ed un'altra in pendio con un andamento altimetrico che varia dai suddetti 40 ai 20 metri. Tale parte in pendio investe circa il 20% della superficie del lotto ed è situata nella parte sud-est del medesimo; dato il suo andamento scosceso e i criteri progettuali tendenti ad alterare il meno possibile la orografia originaria del sito, questa parte del lotto nel progetto è interessata da una sistemazione a verde ottenuta con alberature poste a dimora in modo tale da valorizzare paesaggisticamente la zona.
Il progetto del fabbricato è invece collocato nella parte pianeggiante del lotto, nel pieno rispetto di una macchia di pini marittimi posti sotto vincolo e situati nella zona a nord-est del medesimo.



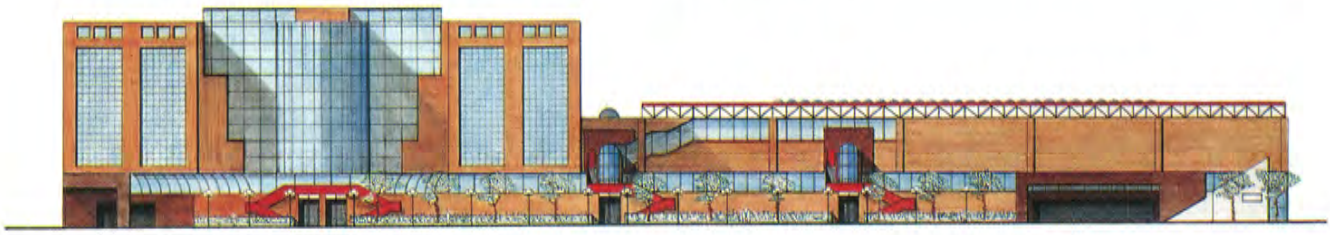
Inquadramento urbanistico



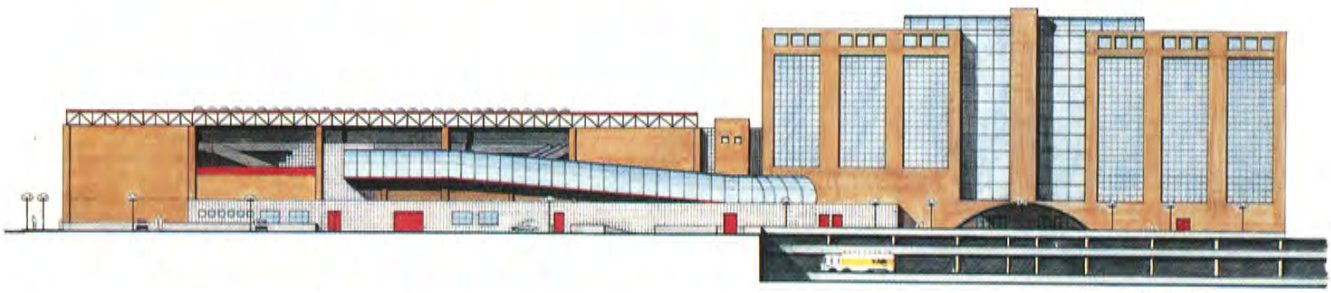
Planimetria generale

TEMA

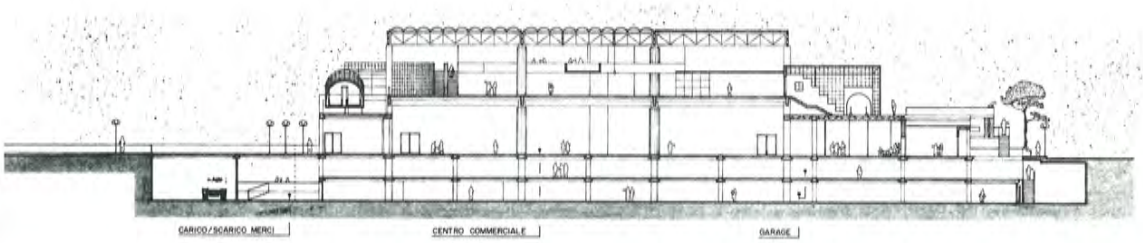
Progetto di un Centro Commerciale e Direzionale ad Acilia (Roma)
Progettisti:
Alfa Progetti s.r.l.
Stefano La Greca Bertacchi
Collaboratore:
Marco Migliaccio, Vittorio Anatra
Direzione Lavori:
Alessandro del Vescovo
Committente:
Soc. Monti San Paolo Quinta s.r.l.
Anno di progettazione:
1990
Costo preventivo:
L. 63.000.000.000



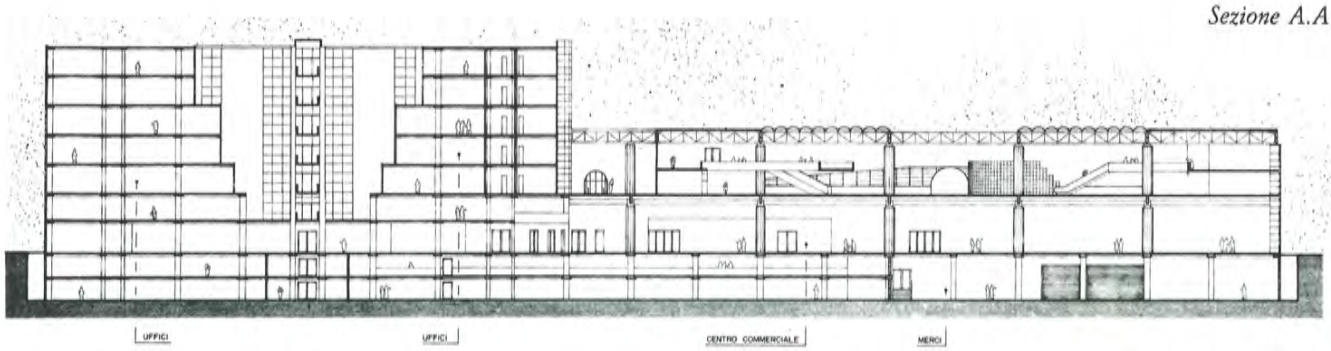
* PROSPETTO NORD



* PROSPETTO SUD

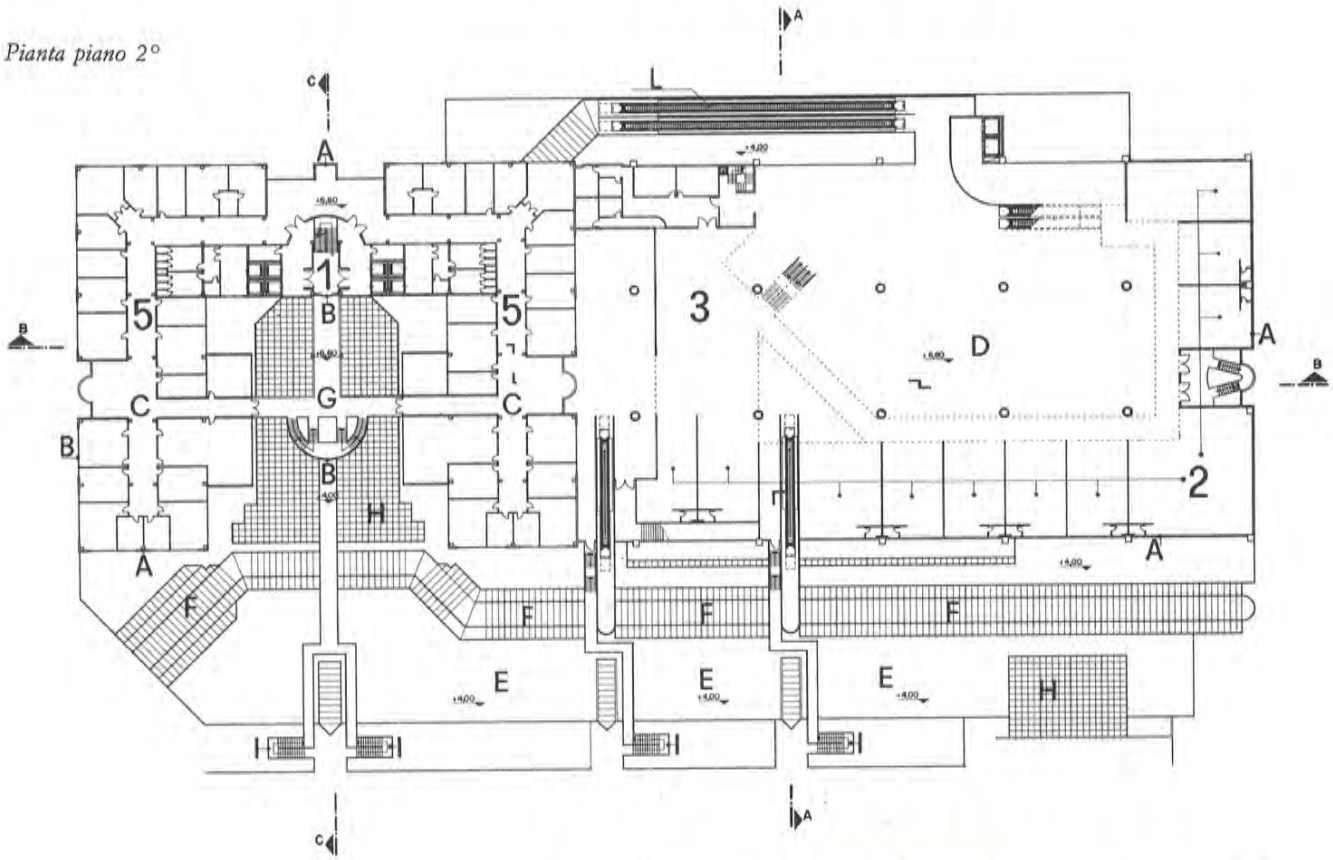


Sezione A.A

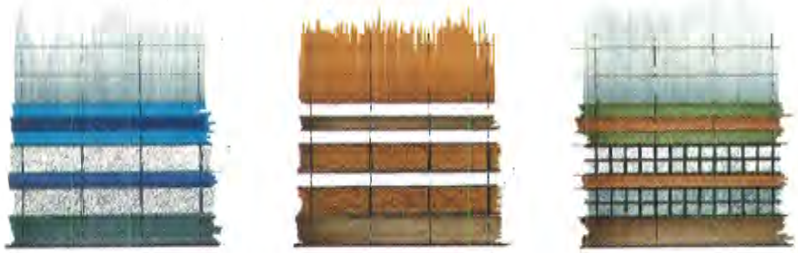


Sezione B.B

Pianta piano 2°



Studio cromatico del basamento



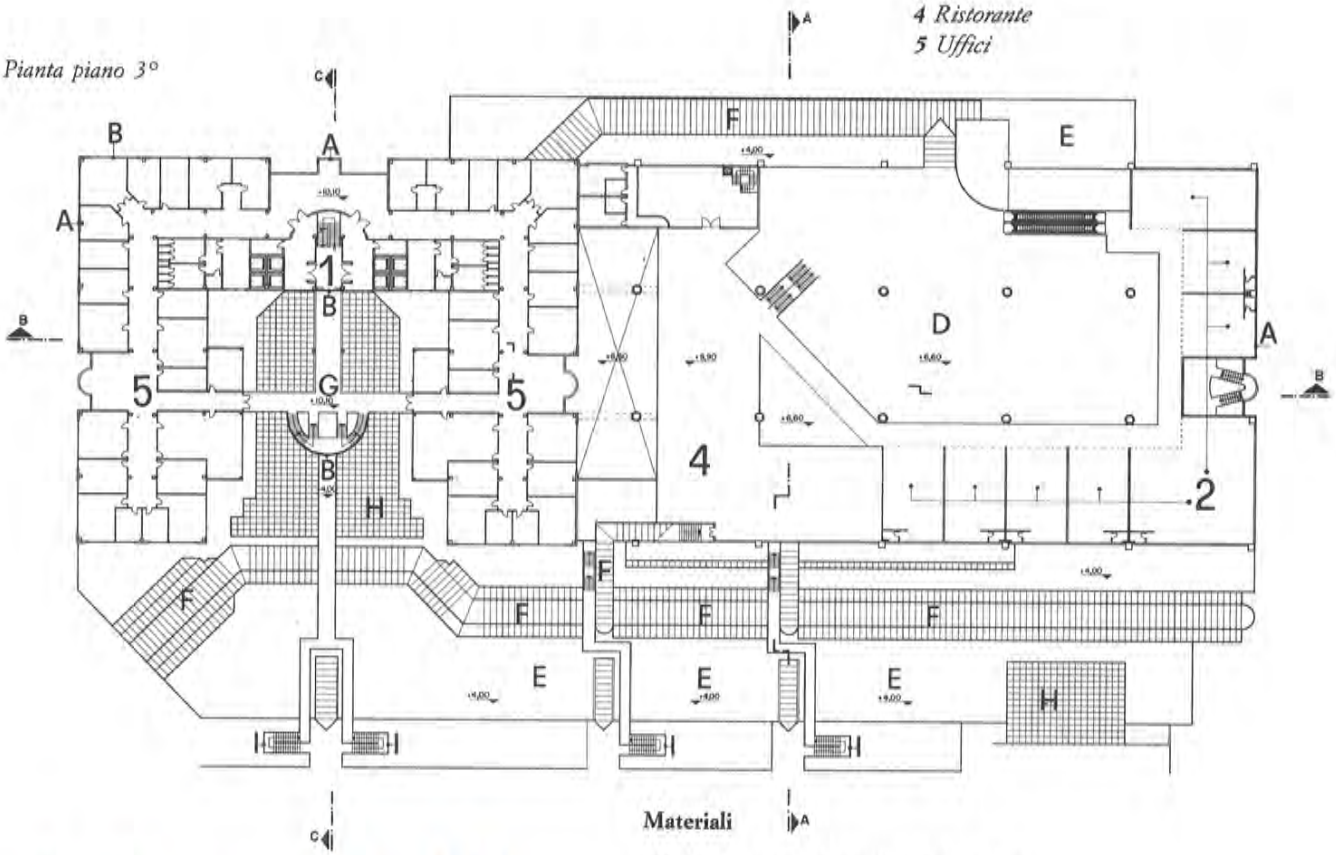
Il progetto

Il fabbricato progettato si articola in sette livelli fuori terra e per quanto riguarda la loro destinazione d'uso, il piano terra è a destinazione commerciale; il primo è in parte commerciale ed in parte destinato alle attività direzionali, destinazione questa che poi si estende ai restanti cinque livelli in elevazione.
Vi è inoltre un piano interrato a stretto servizio del piano terra commerciale accessibile a mezzo di rampa con una viabilità preferenziale innestata direttamente all'arteria stradale di progetto.
Il piano terra a destinazione commerciale, è una piastra che ha lo sviluppo in pianta maggiore rispetto a tutti gli altri livelli dell'edificio.
Essa ha un'altezza d'interpiano che varia dai 4,00 ai 6,60 metri; la zona di altezza maggiore è riferita allo spazio di vendita "*open space*" dei prodotti alimentari e tessili, alla quale vi è attinente una zona di lavorazione e preparazione dei prodotti esposti; la restante zona è invece organizzata sul modello dei "Center Mall" americani, ossia spazi di esposizione e vendita di vario taglio affaccianti su un percorso pedonale pubblico comunicante direttamente ed aperto all'esterno.
Tale percorso con copertura a galleria sorretta da leggere strutture metalliche che sostengono moduli trasparenti in policarbonato stampato, si risolve in una piazza interna arredata che costituisce il polo di aggregazione per i visitatori del centro commerciale.
Sulla copertura della parte d'esposizione e vendita alimentare e tessile del piano terra, quella cioè ad interpiano di 6,60 metri, si sviluppa un'ulteriore zona commerciale per un'altezza di metri 8,00 compresa la sua copertura.
L'accesso a tale zona avviene attraverso scale mobili poste vicino l'ingresso principale e sul retro del complesso.
I livelli commerciali sono comunicanti con l'autorimessa sotterranea e contemporaneamente tra di loro a mezzo di ulteriori corpi-scala ed ascensori posti sempre in prossimità del medesimo ingresso e nella grande sala di esposizione e vendita.
Per quanto riguarda il secondo piano

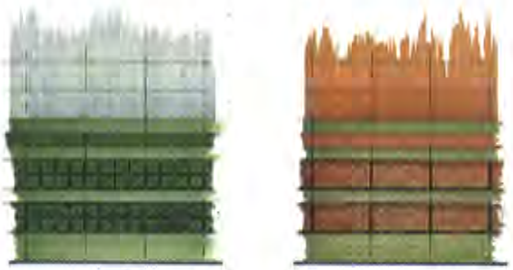
Destinazioni d'uso

1 Hall uffici
2 Negozio
3 Bar
4 Ristorante
5 Uffici

Pianta piano 3°



Materiali



A) Tamponatura in cortina faccia-vista
B) Curtain waal strutturale
C) Pavimento galleggiante
D) Pavimento in gres porcellanato con zone in granito e parti in marmo
E) Copertura piana in quadrotti di cemento colorato
F) Copertura in vetro curvato con struttura in acciaio
G) Passaggio sospeso in acciaio
H) Copertura in vetro
I) Scale esterne di sicurezza in grigliato metallico
L) Marciapiede mobile

commerciale è organizzato con spazi di esposizione e vendita posti su due livelli e affaccianti ad anello su una piazza parzialmente scoperta la quale è invece a doppia altezza.
La copertura trasparente termo-isolante garantisce, con l'utilizzo del vetrocamera, l'eliminazione dell'effetto serra ed in più illumina naturalmente tutto lo spazio di relazione del centro commerciale del secondo livello e del ristorante.
La parte dell'edificio riguardante la destinazione direzionale si svolge nei sei livelli posti sul piano terra avente altezza d'interpiano di 4 metri.
L'accesso a tali sei livelli è garantito da un ingresso che affaccia sul grande parco attrezzato e sulla piazza pedonale all'interno del centro commerciale.
I sei livelli comunque sono sviluppati in maniera tale che l'edificio assume una sorta di forma a "C" al cui interno sono disposti i corpi-scala antincendio.
La comunicazione dei corpi-scala centrali con i vari livelli dell'edificio è garantita da passaggi aerei che conferiscono assieme alla forma a torre semicircolare del medesimo, un aspetto suggestivo all'insieme dell'organismo architettonico.
La struttura usata nella costruzione dell'edificio è ipotizzata in prefabbricazione con pilastri pluripiano e travi in precompresso, solai spiroll, courtain-wall vitrei e tamponature in mattoni.
Le coperture trasparenti, già descritte, sono in struttura di acciaio estesa a quella parte opaca che copre la piazza pensile al secondo piano del centro commerciale; in questo caso la struttura è a travi reticolari e disposta sulla maglia base strutturale di 16 metri × 15,60 dei pilastri di c.a. impostati al piano terra sottostante. Tale maglia nell'interrato si dimezza, così come accade anche nella parte a piano terra con interpiano di 4 metri e nei sei livelli della parte di edificio per le attività direzionali.
I colori dell'edificio manifestano i materiali usati nelle finiture e pongono in evidenza i volumi tecnologici e di percorso indicanti le varie funzioni; ad ogni modo la loro scelta è subordinata ad un criterio di minor impatto sulla zona circostante il progetto in questione.

Centro commerciale a Formello

Il progetto illustrato è uno studio di fattibilità per un centro di servizi privati la cui destinazione è preminentemente commerciale.

Un terzo della sua superficie è invece destinata ad uffici.

La sua collocazione è nel comune di Formello il quale è distante circa 25 Km. da Roma ed è facilmente raggiungibile dalla arteria autostradale Cassia Veientana.

Tale rapido collegamento, ha eletto Formello ad uno dei più richiesti siti residenziali dell'hinterland romano, entrando quindi a far parte di quella area metropolitana che accoglie parte del flusso migrante di persone che da Roma partono per insediarsi in luoghi prossimi ad essa, ma non toccati dalla forte crescita dei prezzi sul mercato della casa a Roma, mercato peraltro destinato a non subire ribassi anche nella odierna fase recessiva.

Vi è inoltre nella polarizzazione di interessi su centri analoghi a Formello, la ricerca di spazi più vivibili ed a scala più umana.

La capacità da parte delle amministrazioni locali a poter gestire tale afflusso, può essere messa a dura prova ed un atteggiamento superficiale da parte di esse, può creare delle degenerazioni nel tessuto originario di tali piccoli centri, o peggio ancora aprire ad una "normalizzazione" o ad un assorbimento dei medesimi alla anonima e priva di valori cintura periferica romana.

L'inserimento dei servizi in misura adeguata alla realtà del piccolo centro ed al reale soddisfacimento delle esigenze locali, può, assieme al recupero del presistente, scongiurare il pericolo di una trasformazione, nel contesto metropolitano romano, di centri vitali e diversificati, in zone preminentemente residenziale.

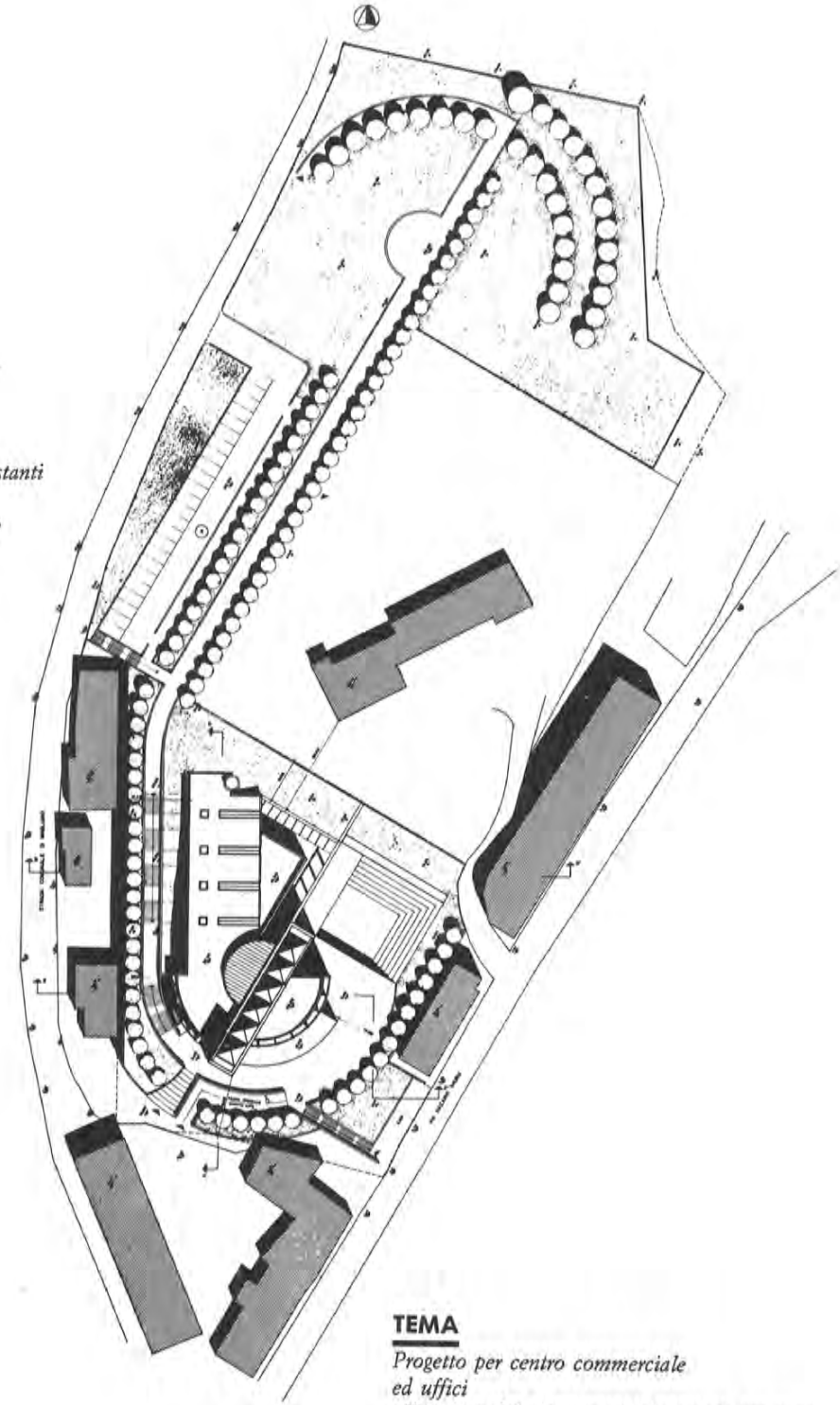
I cenni ispiratori di una programma-



Sovrapposizione del progetto sull'area cittadina di Formello

Legenda

- *Zona pavimentata pedonale*
- *Edificio di progetto*
- *Aree a vedere*
- *Edifici preesistenti*
- *Quote di imposta del fabbricato*
- *Quote di copertura del fabbricato*
- *Quote stradali*
- *Quote di copertura dei fabbricati circostanti*
- *Quote di sistemazione dell'area a verde*
- *Parcheggi*
- *Quote della viabilità di progetto*



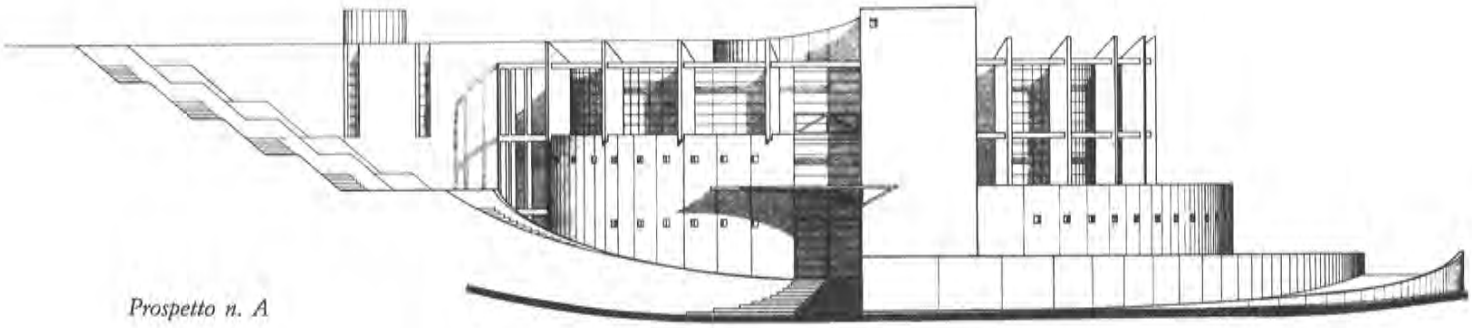
Planimetria generale di progetto e particolare del Centro commerciale

TEMA

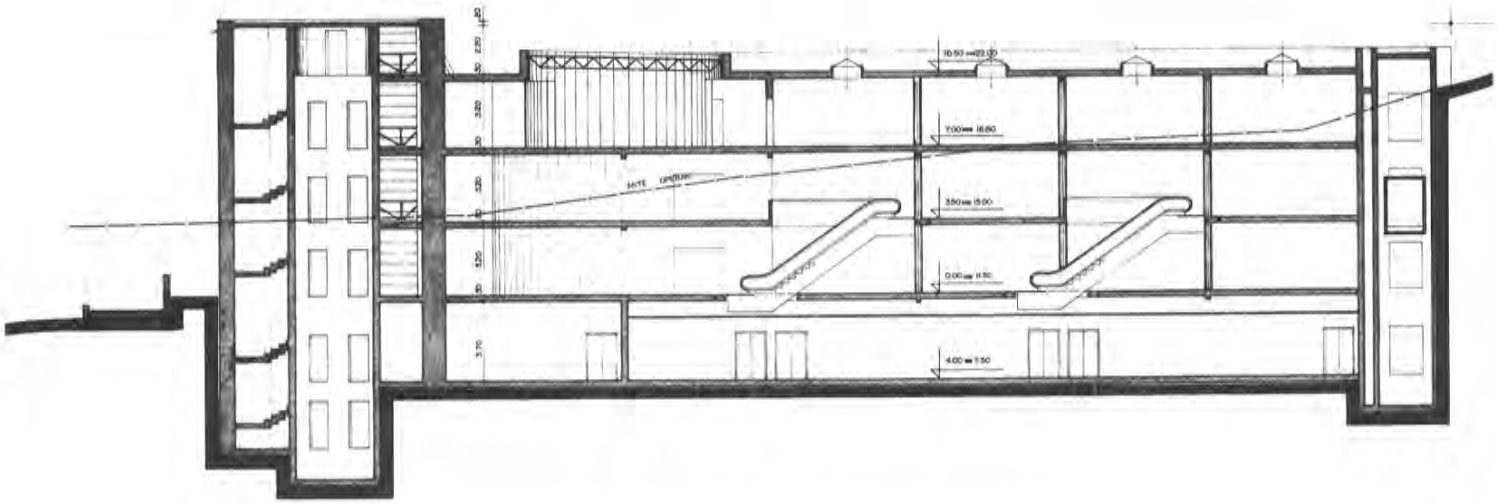
Progetto per centro commerciale ed uffici all'interno del piano particolareggiato per zona a servizi nel comune di Formello

Progettista:
Domenico Sostero dell'Alfa Progetti s.r.l.

Collaboratori:
Francesca Marino,
Mario Corti,
Francesca La Greca Bertacchi



Prospetto n. A



Sezione x-x'

zione finalizzata alla crescita e sviluppo dei piccoli centri, possono anche risiedere nella limitazione di una incontrollata espansione del tessuto edilizio, nella riqualificazione delle espansioni più recenti nel risanamento dei centri storici con la rinascita dei loro valori intrinseci, nell'inserimento di piccole realtà produttive a scala cittadina che costituiscano credibili aree occupazionali relazionate ad una popolazione stanziale e non pendolare, quindi uno stabile e ben connotato tessuto sociale cittadino.

Tuttavia l'opera di decentramento dei servizi nei piccoli centri è attualmente ostacolata dalla realtà finanziaria precaria nella quale versano i Comuni italiani. Essi non hanno più capacità di indebitamento, inoltre disposizioni recenti sul taglio della spesa pubblica e circolari che "restringono" la concessione dei mutui a credito agevolato da parte anche di enti creditizi privati agli enti locali, rende difficilissima, da parte delle amministrazioni comunali, la gestione e la programmazione degli interventi nel campo dei servizi di pubblico interesse, aprendo così il soddisfacimento di alcune certe esigenze al più delle volte non programmato intervento nel campo dei servizi privati.

Il quadro legislativo odierno consente però di poter costruire le giuste sinergie tra ente locale e capitale privato: la legge 142/90, emanata in tema di ordinamento e organizzazione delle amministrazioni comunali e delle provincie, all'art. 22 consente la presenza di soggetti anche privati, a mezzo di società per azioni a prevalente capitale pubblico locale, nella creazione e gestione di servizi che producano beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali ed a promuovere lo sviluppo economico e civile delle comunità locali.

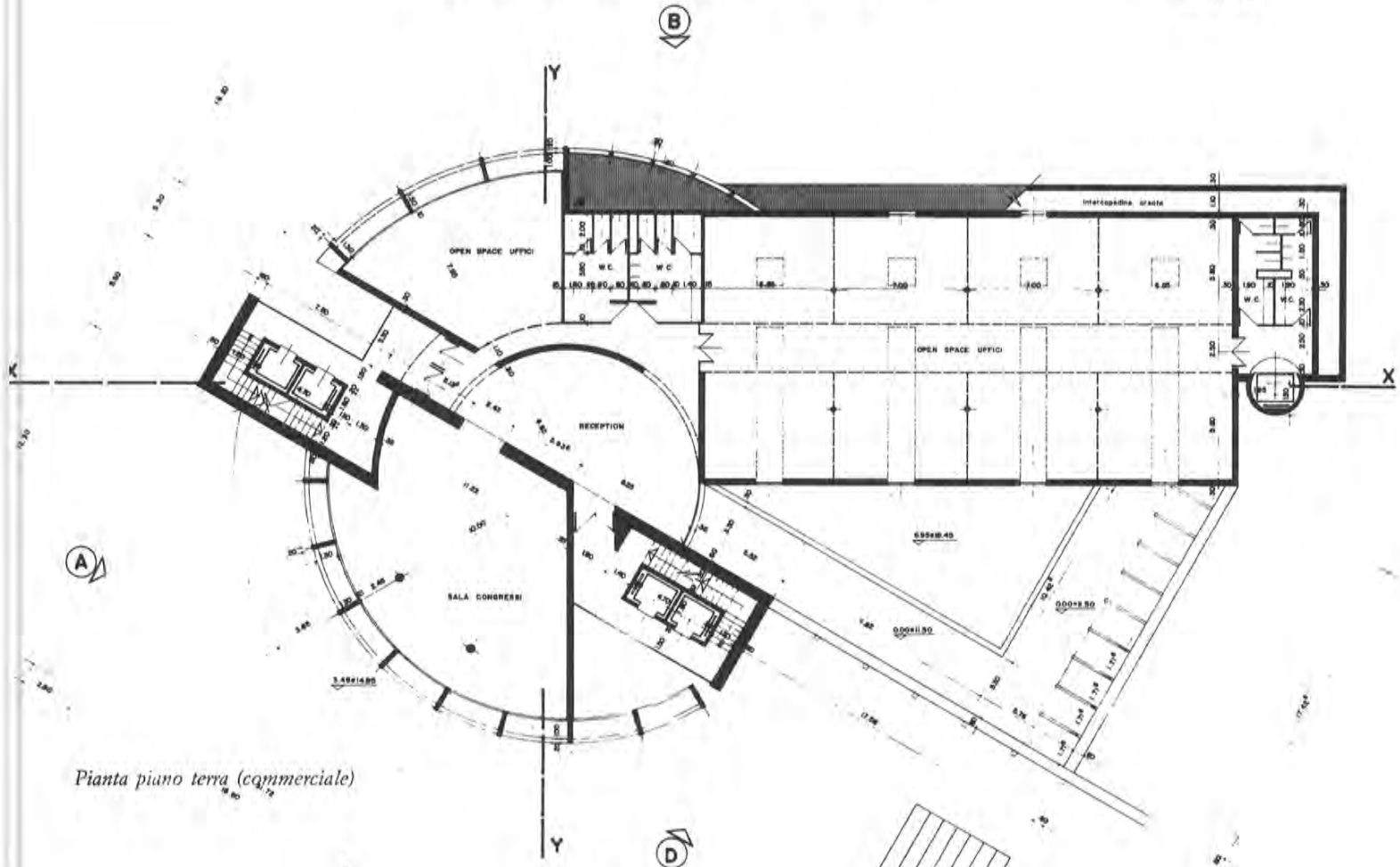
Tale aspetto pone in evidenza il fatto che gli interessi pubblici possono essere soddisfatti alla luce di una programmazione che comprenda, nelle proprie fasi attuative, la compartecipazione del capitale privato.

Questa considerazione è relazionata al nostro intervento, in quanto esso è collocato all'interno di una perimetrazione di piano particolareggiato i cui criteri ispiratori sono stati espressi nella delibera n. 6038 del 22/12/76 della Regione Lazio.

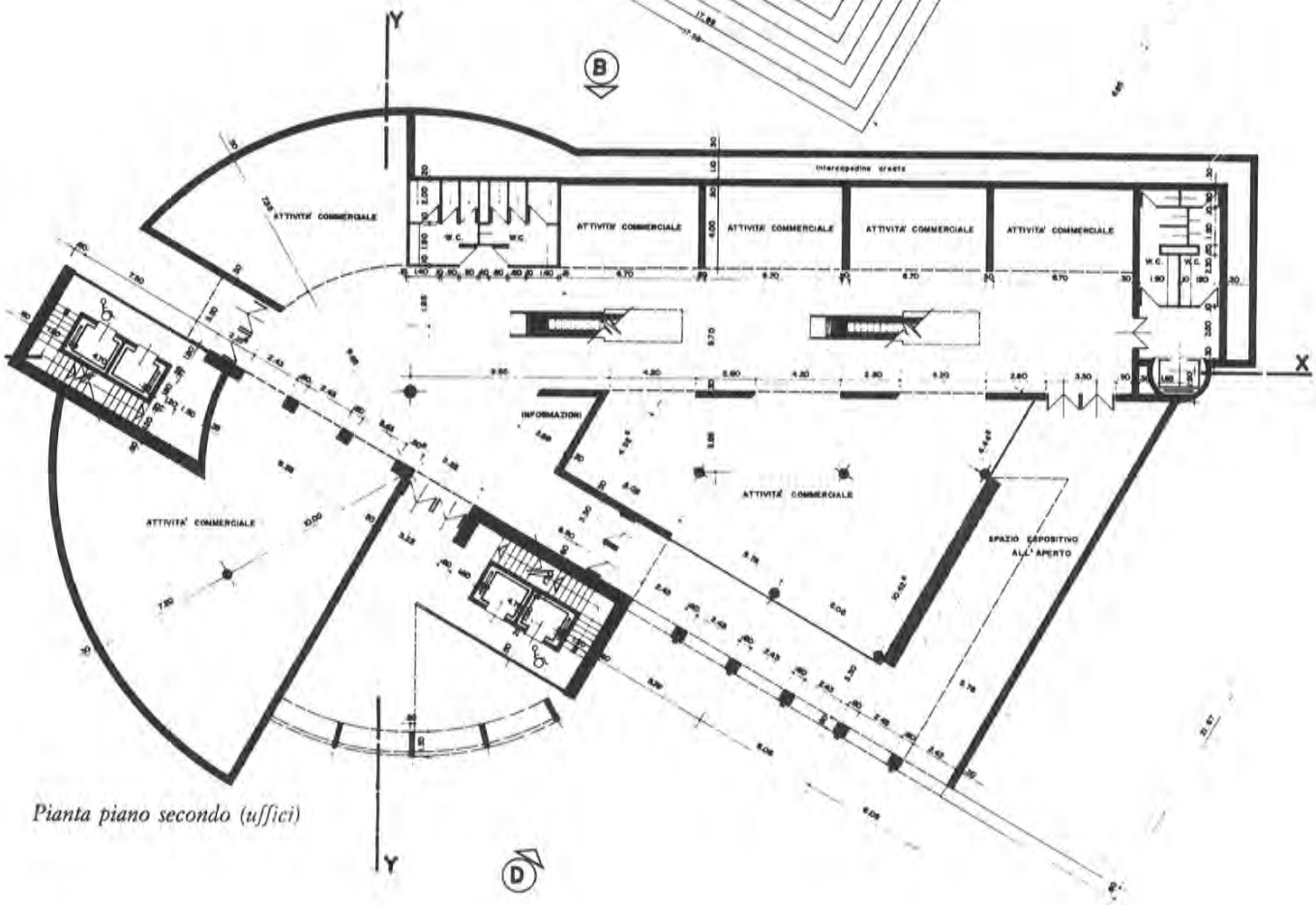
In tale deliberazione si auspicava un piano particolareggiato tesa alla riqualificazione urbanistico-edilizia della parte di territorio compresa tra la Via Nazario Sauro e la strada comunale per Magliano.

Veniva altresì ribadita per tale zona la sua vocazione a zona a servizi ed a verde, sia privato che pubblico.

Tale piano non è mai stato redatto, tuttavia i bisogni che esso doveva sod-



Pianta piano terra (commerciale)



Pianta piano secondo (uffici)

disfare sono aumentati: la crescita di Formello ha reso più evidente il problema dei parcheggi e dei servizi.

Va inoltre sottolineato che nell'anno in corso è stata resa attiva la legge n. 179 del 17/2, con la quale venivano emanate le nuove norme per l'edilizia residenziale pubblica. All'art. 16 di tale legge, veniva prevista la formulazione da parte di soggetti non solo pubblici, di proposte di intervento contenenti pluralità di funzioni.

La formulazione può andare anche in contrasto alle previsioni della strumentalizzazione urbanistica, purchè vi sia una delibera di approvazione da parte del Comune interessato dall'intervento sulla quale si possono pronunciare tutti i cittadini, gli enti e le associazioni.

La Regione dopo la avvenuta trasmissione ad essa, esercita entra i 150 giorni la sua discrezionalità sia nel rifiuto che nell'approvazione.

Per poter stare nello spirito di tale legge gli interventi debbono essere protesi alla riqualficazione ed alla ricucitura di quelle porzioni di territorio urbano e suburbano già compromesse.

A tale insediamento si è provveduto a fornire le necessarie aree riguardanti parcheggi in quantità senz'altro sovrabbondante a quelli richiesti dalle norme vigenti, sia di P.R.G. che nazionali (legge 122/89).

Per la superficie da destinare al verde si è inserito nel progetto una consistente area, la cui fruizione può essere allargata al pubblico.

Come si è poc'anzi affermato il lotto è tangente alla Via Nazario Sauro ma è collocato ad una quota che va dai 6 ai 15 metri sopra il livello medio della via stessa. Ciò indica come il lotto sia di fatto collocato su un lieve altipiano che emerge rispetto alla già movimentata orografia cittadina.

La natura del terreno è tufacea con uno strato superficiale vegetale di circa 1,5 mt. di spessore, non presenta alberature di altofusto a macchia mediterranea ma sporadici alberi da frutta e piantumazioni in prossimità delle zone non interessate dall'intervento.

Ai margini della strada, tra le quali il lotto si colloca, vi sono altre proprietà sulle quali insistono edificazioni residenziali di cui, sia per quanto riguarda il distacco da osservare nei loro confronti, sia nelle altezze progettuali, si è tenuto estremamente conto.

Tali edificazioni mediamente presentano altezze di circa 10-15 mt. sopra il proprio piano di imposta; per non emergere decisamente rispetto ad esse si è collocato l'edificio progettato su una quota ben determinata e gli si è dato un numero di livelli ed altezza di interpiano tali da non superare le preesistenze e alterare lo sky-line cittadino.

Ciò ha comportato la previsione di un consistente scavo del terreno che comprende anche la creazione di due livelli interrati destinati ad autorimessa, il cui accesso risulta essere quasi in quota a Via Nazario Sauro. Avendo quindi determinato tale accesso veicolare, si è scaricato il traffico su una strada di sezione più consistente (Via Nazario Sauro) mentre alla strada comunale per Magliano, si è demandato l'accesso pedonale a tutto il complesso ed al parco progettato nella parte nord del lotto.

La movimentata orografia del lotto è superata da percorsi scalettati e da rampe che rendono fruibili, da parte dei portatori di handicap, i servizi presenti nell'edificio e lo spazio per lo spettacolo all'aperto che si è creato nella piazza antistante il lato est dell'edificio.

Sul lato ovest si sviluppa una scala con congrui pianerottoli di riposo che pone in diretta comunicazione il complesso edilizio al parco sopra citato e quindi al parcheggio fuori terra, creato a pertinenza di tutto l'intervento.

Tali percorsi pedonali interni al lotto pongono idealmente in collegamento l'edificio con il resto della città e mettono in evidenza il fatto che esso è stato progettato su un asse che è quello lungo il quale si svolge la navata centrale della chiesa madre e tutto il centro storico di Formello.

Entrando più strettamente nel merito degli aspetti costruttivi dell'edificio, esso si articola su tre livelli fuori terra e due interrati. Questi ultimi sono posti: il primo a quattro e il secondo a sette metri sotto il piano di imposta dell'edificio; sono destinati a parcheggio ed in parte a deposito e cantine per le attività commerciali soprastanti.

Le autorimesse interrate sono state progettare nel pieno rispetto del decreto ministeriale del 1/2/86 emesso in materia di norme di sicurezza antincendi, si è altresì osservata la spettanza dei posti macchina da assegnare ai portatori di handicap così come prescrive la legge 13/89 ed il d.m. 236/89.

I tre livelli fuori terra sono destinati: due ad attività commerciali mentre l'ultimo ad attività direzionale. Comunicano tra loro a mezzo di corpi scala e ascensori idraulici, posti in maniera tale da poter consentire l'utilizzo del piano uffici anche indipendentemente dai piani commerciali.

La struttura dell'edificio nei piani interrati è in cemento armato, nei piani di elevazione è sostanzialmente in blocchi di tufo a vista ed in parte in cemento armato trattato con opportuni colori che non contrastano con le predominanze cromatiche di tutta la città.

Le parti vetrate di più larga consistenza sono di tipo non riflettente e con caratteristiche di atermicità.

Le pavimentazioni e le cordolature, sia esterne che interne, sono tutte in pietra da taglio e con ciò si intende il tufo, il peperino ed inserti in travertino, le alberature hanno le essenze predominanti del paesaggio collinare romano, ossia il cipresso, il leccio ed il lauro.

Le parti dell'edificio che risultano essere contro terra sono opportunamente dotate di intercapedine areata mentre la forma dell'edificio è opportunamente gradonata nella direzione sud-est per accompagnare il rilievo nel quale essa è inserita.

Due spazi, due memorie un territorio

Gianfranco Corzani

I territori montani manifestano spesso segni di degrado legati a processi lenti ed inesorabili di abbandono.

Il ruolo marginale attribuito a queste aree da un modello di sviluppo di tipo urbano, determina l'impoverimento della forma del territorio, a volte paradossalmente, ne preserva i caratteri originari, creando occasioni di "valorizzazione" in sintonia con la crescente richiesta di ambiente e naturalità. Quello che resta inalterato, se pure inconsapevolmente, si carica di valori nuovi, si candida ad essere ritenuto "necessario" e spesso (è il caso di alcuni Parchi nazionali e regionali) solo perché altrove tutto è stato alterato, sostituito, trasformato.

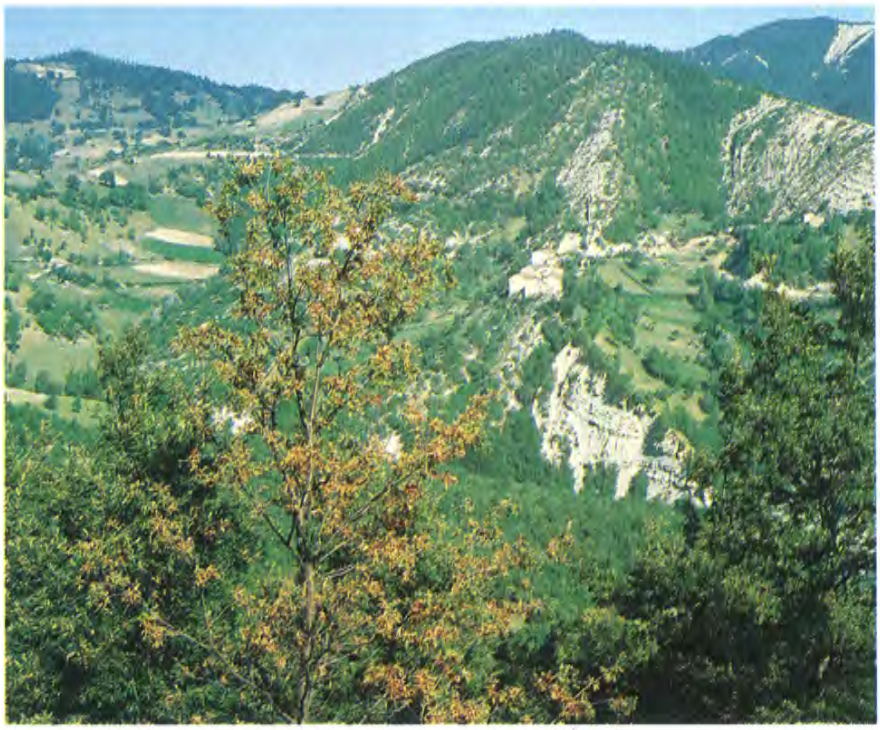
Il rapporto diretto che in questi ambienti lega la forma del paesaggio naturale all'architettura dei borghi, è il frutto di una "simbiosi genetica" assestata nei secoli che ha indissolubilmente relazionato ogni elemento urbano al reperimento di materiali autoctoni ed alla selezione di forme e tecnologie appropriate al luogo. Un luogo, quello di cui si parla (la montagna dell'appennino tosco-romagnolo), che manifesta una forte caratterizzazione e dove più a lungo che per le aree di pianura, si sono tramandate le esperienze di costruzione di una forma e di un paesaggio con caratteri compiuti di organicità.

Nel paesaggio contemporaneo questa prassi resta improponibile. Diversi i rapporti di produzione, diverse le opportunità di recuperare per ciascun ambito le risorse materiali per la costruzione della città.

I processi recenti di trasformazione dei centri (compresi gli ambiti delle aree marginali) sono attuati sommando tessere generiche, richiamando in forma caotica e casuale modelli e tipi patrimonio dell'edilizia mediocre ormai avulsi da precisi contesti territoriali.

Il degrado del paesaggio, nelle diverse scale, diventa spesso un elemento unificante di realtà territoriali diverse e geograficamente distinte.

Per le aree "marginali" le occasioni di riordino urbano condotte con una qualche sistematicità, sono necessariamente ridotte rispetto a quanto accade per i centri maggiori dove la pressante richiesta di "trasformazione" può essere, in parte, dirottata in operazioni sistematiche di riordino e qualificazione.



La forma del paesaggio

Gli esempi di seguito riportati comprendono interventi di rinnovo di spazi pubblici di piccola scala e si caratterizzano per la loro atipicità rispetto al contesto territoriale di riferimento. Entrambi i casi testimoniano un impegno dell'amministrazione locale tanto più apprezzabile quanto più si discosta dalla prassi quotidiana della gestione delle emergenze, prassi che affligge, spesso le realtà comunali di questa consistenza.

Un elemento comune ai due interventi è la ricerca di un rapporto tra insediamento e territorio, tra nuova forma e linguaggio tradizionale.

La definizione del progetto diventa in primo luogo, un modo per discutere nuovamente intorno al tema della forma urbana come sintesi e prodotto della forma del paesaggio.

Il territorio

La montagna di cui si parla appartiene all'appennino tosco-romagnolo ed è posta a ridosso del Parco delle foreste casentinesi (uno dei nuovi parchi nazionali istituito dal Ministero dell'ambiente allo scadere del 1991).

Nel paesaggio si alternano grandi e suggestive foreste, pascoli, affioramenti ed arricciamenti rocciosi, case e borghi di pietra.

Prevale un sistema insediativo per "nuclei rurali" costituiti da cellule edilizie addossate, sorti spesso in corrispondenza di antichi siti fortificati.

Questo sistema insediativo è tipico delle aree montane. Esso corrisponde, storicamente, alla esigenza di gestire un territorio spesso impervio, in piccole comunità di proprietari terrieri, riunendo ed addossando le case, creando una forma congeniale alle necessità costanti di mutuo soccorso.

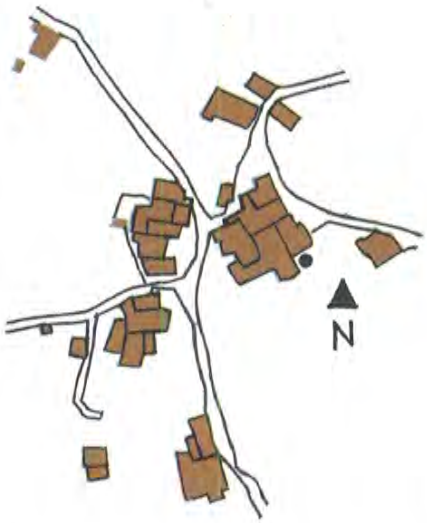
I tipi edilizi, i materiali da costruzione, si ripropongono frequentemente, in

alcuni casi con rigore esemplare (è il caso di Castel D'Alfero).

Le cave di arenaria, note peraltro nei cantieri della pianura sin dal XVIII secolo, sono l'elemento generatore dell'assetto urbano. Coperture, selciati, murature, tutto è risolto utilizzando e lavorando il materiale estratto. Una tradizione che permane e che costituisce anche oggi se pure in forme diverse e con non pochi problemi di carattere ambientale, una fonte rilevante di reddito per gli abitanti di queste zone.



La casa dell'eccidio. Una struttura edilizia complessa formata dalla sommatoria di quattro unità abitative.
Sulla muratura sono leggibili i processi di crescita organica dell'edificio.
Il restauro del fabbricato condotto dagli architetti G. Conti e D. Corbara, ha conservato gli elementi tipologici originari.



Planimetria di Tavolicci nella consistenza accertata nella prima metà del secolo. Il nucleo è definito da gruppi di case aggregate secondo una tipologia ricorrente nel territorio montano.

Tavolicci

La prima occasione di intervento ci trasporta all'interno di un "nucleo rurale", Tavolicci, composto planimetricamente da gruppi di abitazioni aggregate.

La storia recente di Tavolicci è legata agli eventi dell'ultimo conflitto mondiale ed al terrificante eccidio consumato il 22 luglio del 1944 ad opera di squadre nazifasciste che irruppero nel borgo allora abitato da circa 80 persone, massacrando 64 residenti.

Tra le vittime dell'agghiacciante rappresaglia troviamo anche bimbi di pochi mesi, donne, anziani. Il paese è pressoché cancellato.

Teatro dell'eccidio è un grande casolare all'interno del quale le vittime furono rinchiuse ed arse vive.

La casa, in parte bruciata, in parte crollata per successivo abbandono, è arrivata oggi a testimoniare questa parte di storia.

Recentemente l'amministrazione comunale di Verghereto, insieme all'amministrazione provinciale di Forlì e ad un apposito comitato, ha attivato un programma di recupero della casa e del luogo dell'eccidio.

Il progetto

La grande casa, somma di tante case addossate, è stata recuperata rispettando integralmente gli spazi preesistenti, sulla scorta degli elementi ancora leggibili sul luogo. Lo spazio esterno al fabbricato ha assunto un preciso ruolo urbano, come momento di riqualificazione dell'intero borgo. Sull'area sono state tracciate le linee di ingombro del fabbricato originario (oggi in parte perduto), nella consistenza accertata alla data dell'eccidio. La lettura del complesso edilizio è stata condotta sulla scorta di un rilevamento catastale dell'epoca e sulla base di testimonianze raccolte sul posto.

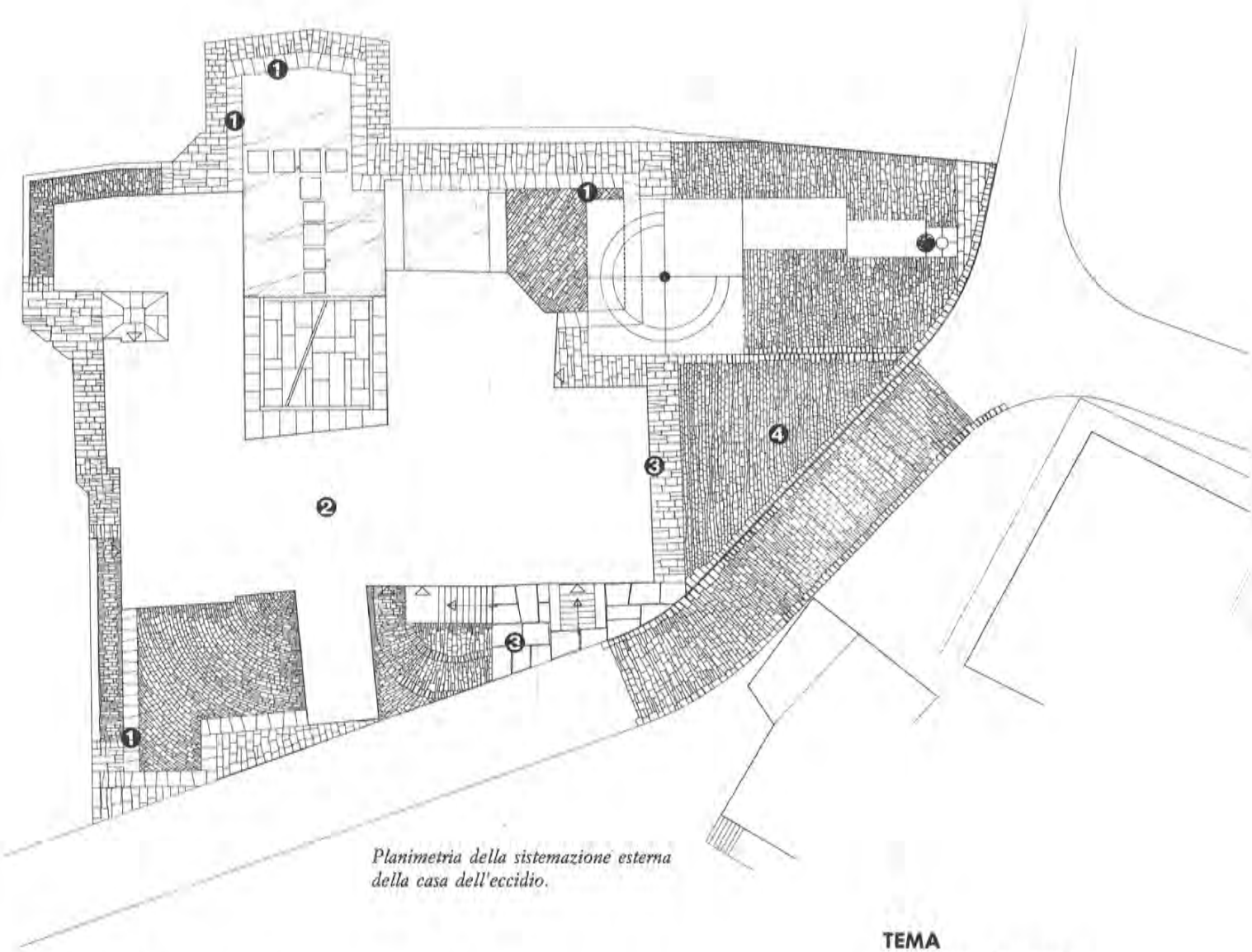
La proiezione in pianta, del fabbricato nella dimensione originale, riproposta come disegno sulla pavimentazione lapidea è divenuta la matrice per gli interventi propriamente progettuali sviluppati attorno all'insediamento.

La sistemazione esterna si svolge come un percorso ad anello che pone in relazione i diversi accessi alla casa, con il borgo rurale.

Il nucleo attorno, pare aver cercato di dimenticare un dramma così violento inesorabilmente presente in ogni superstite, in ogni casa, in ogni famiglia.

Un processo che oggi possiamo leggere nell'immagine del borgo è il tentativo di cancellare sistematicamente i segni tradizionali del paesaggio costruito.

Sono scomparse le murature in pietra a vista, i balchi, i selciati. Tutto oggi, fatta eccezione per la casa dell'ecci-



Planimetria della sistemazione esterna della casa dell'eccidio.

dio lasciata all'abbandono, è stato intonacato, sostituito con una sistematicità ed una perseveranza più evidente che altrove. È il segno del nuovo invocato anche per esorcizzare una memoria funesta, ma più in generale, è il segno ricorrente del rifiuto di una tradizione antica vissuta ormai come ingombrante ed inattuale. Nel dopoguerra questa prassi ha segnato materialmente l'immagine dell'architettura rurale.

Recuperare oggi, attraverso un progetto organico, i segni tradizionali dell'architettura locale (evitando gli eccessi di "ruralismo" tipici di una deleteria cultura del pittoresco), equivale ad operare una riflessione sui valori della tradizione, della forma, della memoria.

La casa dell'eccidio diventa l'osservatorio privilegiato da dove parte il percorso della memoria e al tempo stesso il

Legenda

1 Ricostruzione planimetrica dell'ingombro del fabbricato alla data dell'eccidio. Il perimetro è evidenziato a terra con lastre in arenaria per la porzione occupata dalla muratura (cm. 60).

2 Ingombro della casa, nella consistenza attuale.

3 Lastronature lapidee realizzate previo cernita dei materiali idonei al ricupero.

4 Selciati realizzati con lapidei di diverse pezzature.

TEMA

Sistemazione museografica della casa dell'eccidio nazi-fascista di Tavolicci
Progettista:
Gianfranco Corzani
Direzione Lavori:
Ufficio tecnico comunale
Committente:
Comune di Verghereto
Impresa Costruttrice:
C.E.A.S., S. Piero
Anno di progettazione:
1987/88
Periodo di realizzazione:
1988
Costo preventivo:
130.000.000
Costo consuntivo:
150.000.000



La cappella costruita negli anni 40 in memoria delle vittime dell'eccidio. Un segno dissonante rispetto alla tradizione architettonica del luogo. Prevale la ricerca ostentata di "modernità" che rende datato l'intervento edilizio.

luogo naturalmente deputato a contenere servizi di tipo pubblico come la scuola elementare, dove si continua l'esperienza della pluriclasse.

Nei diversi piani la casa raccoglie una serie di stanze ricostituite sulla scorta degli usi e delle funzioni originarie: le stalle, le cantine, i depositi; la casa così come doveva essere allora.

Particolare la destinazione del sottotetto dove è stata allestita una stanza con arredi disegnati da Alvar Aalto negli stessi anni dell'eccidio. È un raccordo ideale tra civiltà rurale ed avanguardia architettonica, tra mondi lontani, ma contemporanei.

Tavolicci è un evento strano, che appare inaspettato dopo chilometri di strade di montagna.

Per vedere Tavolicci bisogna andare espressamente a Tavolicci e passare attraverso cave di pietra, case coloniche, borghi dimenticati e silenziosi.

Un percorso all'interno di un territorio, descritto e riproposto dentro il nucleo attraverso lastronature e selciati eseguiti con pezzature e tecniche patrimonio del passato, ma anche lastre segate e forme inusuali, simboliche o soltanto atipiche. Un percorso che idealmente simboleggia un itinerario più ampio, quello della storia, quello della tradizione.



Immagini del Borgo di Tavolicci.
I fabbricati utilizzati hanno subito un processo di sostituzione degli elementi di finitura tradizionali.
Prevalgono intonaci con malte cementizie sovrapposti ai parametri in pietrame.
Sullo sfondo la casa dell'eccidio conserva gli elementi tipologici originari.



Un interno della casa.
Le pavimentazioni e gli intonaci sono stati ripristinati con materiali e tecniche tradizionali.

Tavolo e sedie della serie "Mobili nella valle" (1972) dello scultore Mario Ceroli, per la stanza degli incontri. Altri arredi sono realizzati con mobili dell'epoca rinvenuti nelle campagne locali.



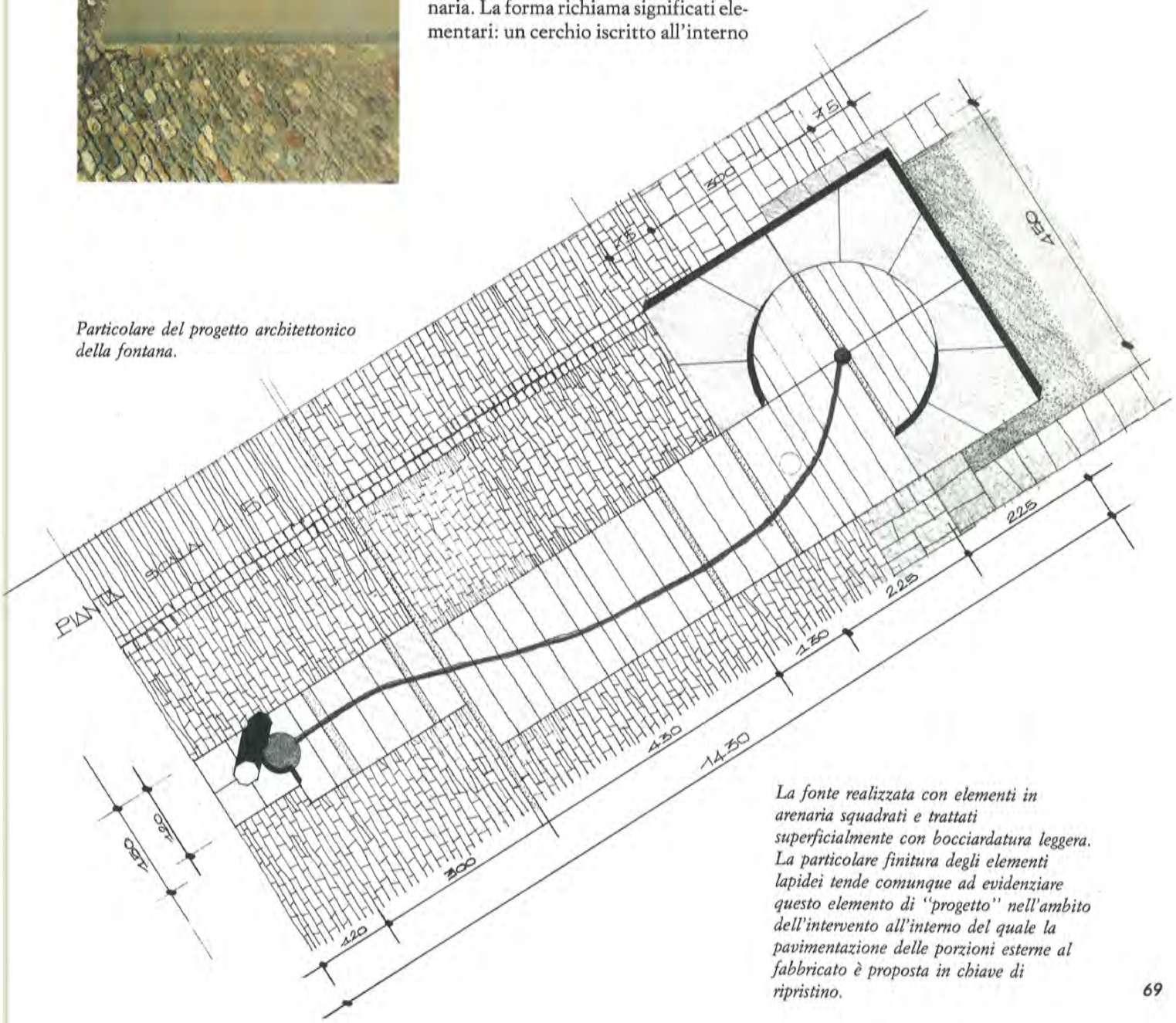
Particolare del progetto architettonico della fontana.

La fonte

La fonte è il primo elemento che si incontra arrivando alla casa.

L'acqua si origina da un pilastro ottagonale sulla cui sommità è incisa la data dell'eccidio "22 luglio 1944" e attraversa lo spazio antistante il fabbricato seguendo una "fenditura" realizzata sulle lastre poste a pavimento. L'acqua conclude il suo percorso visibile, entrando all'interno di un elemento geometrico realizzato con conci monolitici in arenaria. La forma richiama significati elementari: un cerchio iscritto all'interno di un quadrato, figure regolari sinonimo di equilibrio e certezza formale, rese palesemente incomplete, separate da una lesione ben visibile che segna tutto lo spazio antistante la casa.

L'elemento di raccordo tra i diversi elementi è l'acqua che scorre lungo il percorso aggiungendo alla pietra un suono ed una dinamicità vicini all'idea della vita.



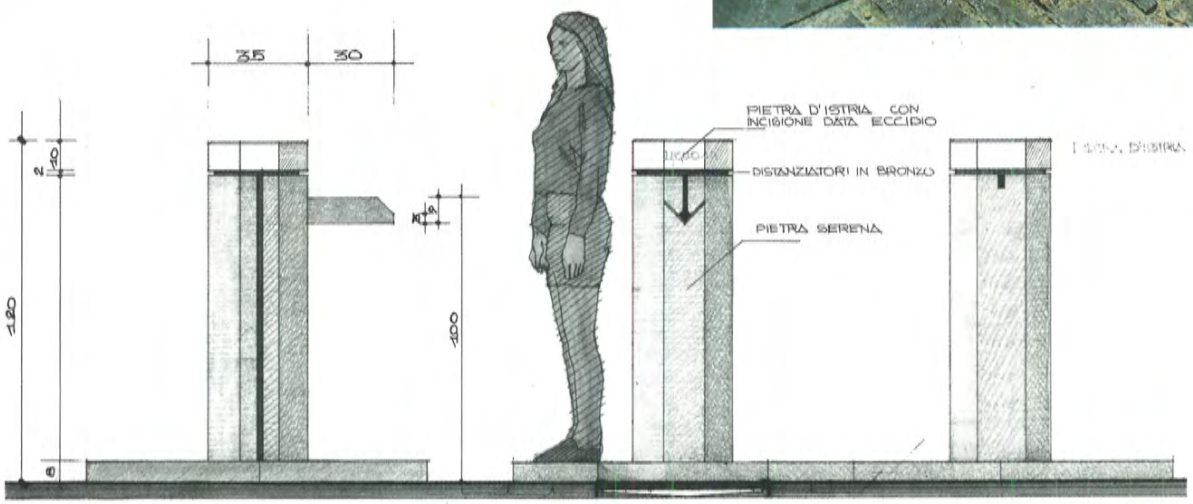
La fonte realizzata con elementi in arenaria squadrati e trattati superficialmente con bocciardatura leggera. La particolare finitura degli elementi lapidei tende comunque ad evidenziare questo elemento di "progetto" nell'ambito dell'intervento all'interno del quale la pavimentazione delle porzioni esterne al fabbricato è proposta in chiave di ripristino.

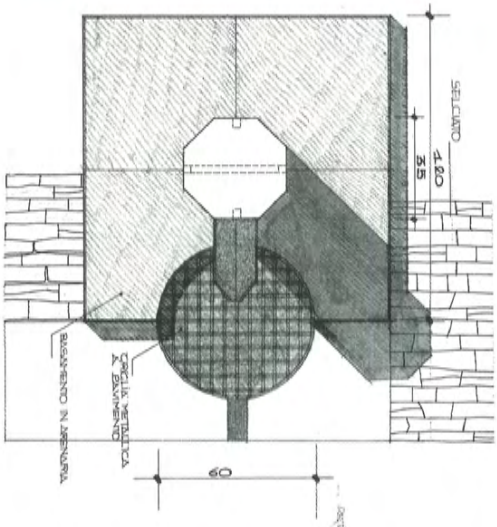
La fonte

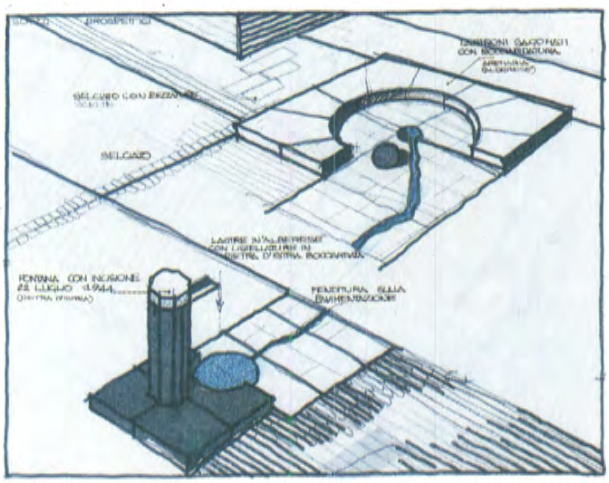




Particolare







Particolare esecutivo del progetto architettonico per la sistemazione dello spazio interno al fabbricato.

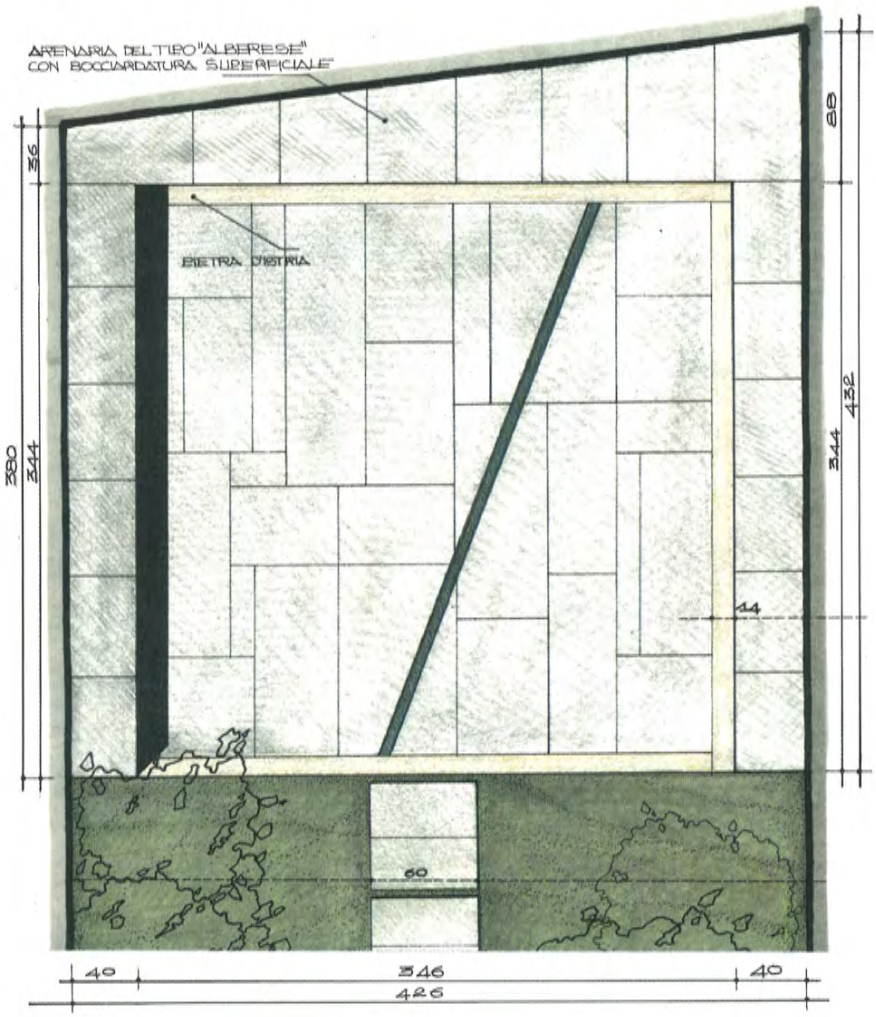
La stanza

Un altro elemento formale che richiama l'evento, è la pavimentazione dello spazio interno alla casa, sul lato opposto alla viabilità di accesso. Sul retro della grande casa permangono solo gli involucri murari, il cuore della casa resta una rovina dove in pianta è segnato un quadrato in elementi di pietra d'Istria.



Resti della casa

Di nuovo l'immagine dell'equilibrio, ma anche l'archetipo planimetrico della stanza perduta. La linea disassata in pietra scura rappresenta l'elemento dissonante, la perdita di un equilibrio: l'eccidio.





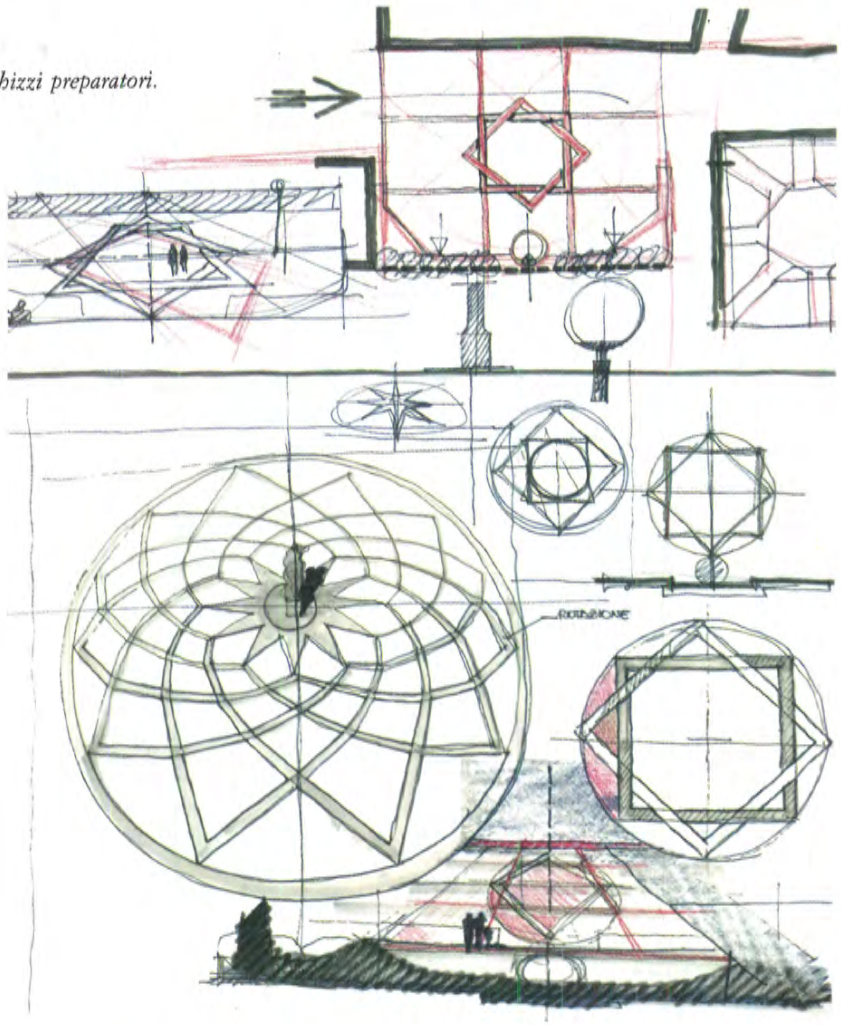
Particolare



Diversi tipi di pavimentazione degli spazi esterni.

TEMA

Sistemazione piazza, Balze di Verghereto
Progettista:
Gianfranco Corzani
Direzione Lavori:
Ufficio tecnico comunale
Committente:
Comune di Verghereto
Impresa Costruttrice:
C.E.A.S., S. Piero
Anno di progettazione:
1988
Periodo di realizzazione:
1988/89
Costo preventivo:
150.000.000
Costo consuntivo:
185.000.000



Schizzi preparatori.

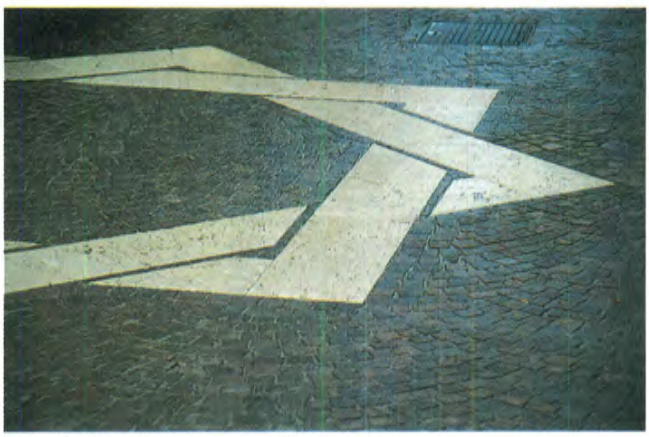
La piazza

Il secondo esempio interessa un paese sorto ai piedi delle sorgenti del fiume Tevere in una cornice di emergenze geologiche di particolare suggestione.

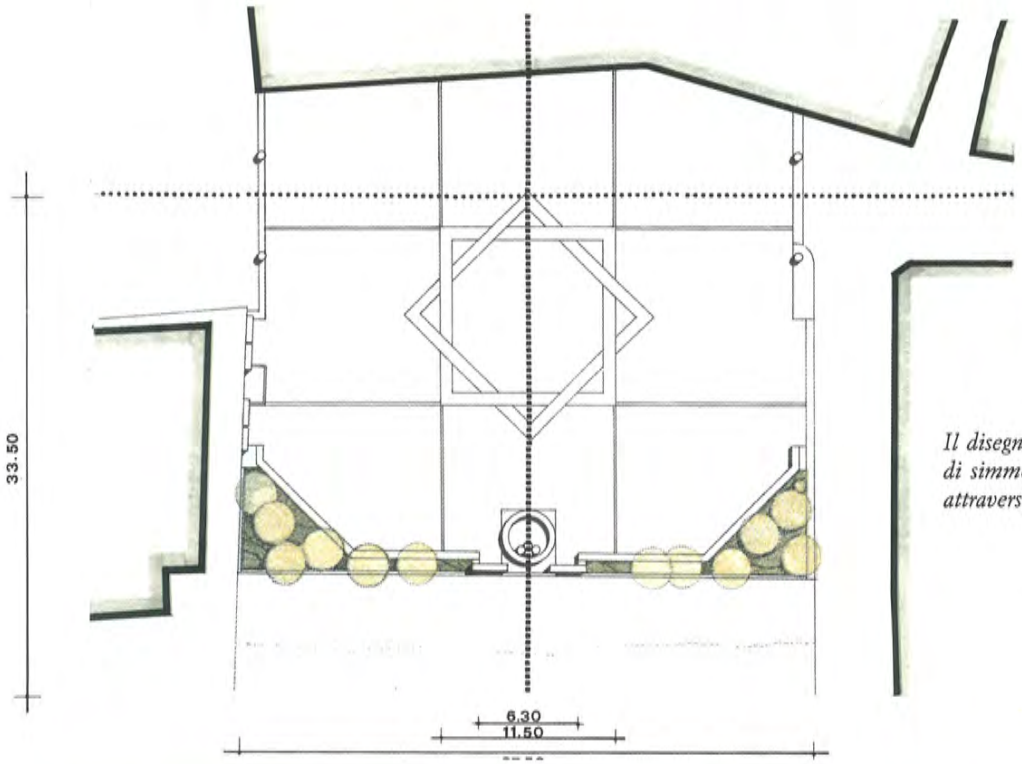
Le Balze di Verghereto (già il nome fa pensare alla forma mossa del paesaggio), è un centro di montagna costituito su di una pendice attorno ad un nucleo originario e dilatato lungo l'asse viario di attraversamento.



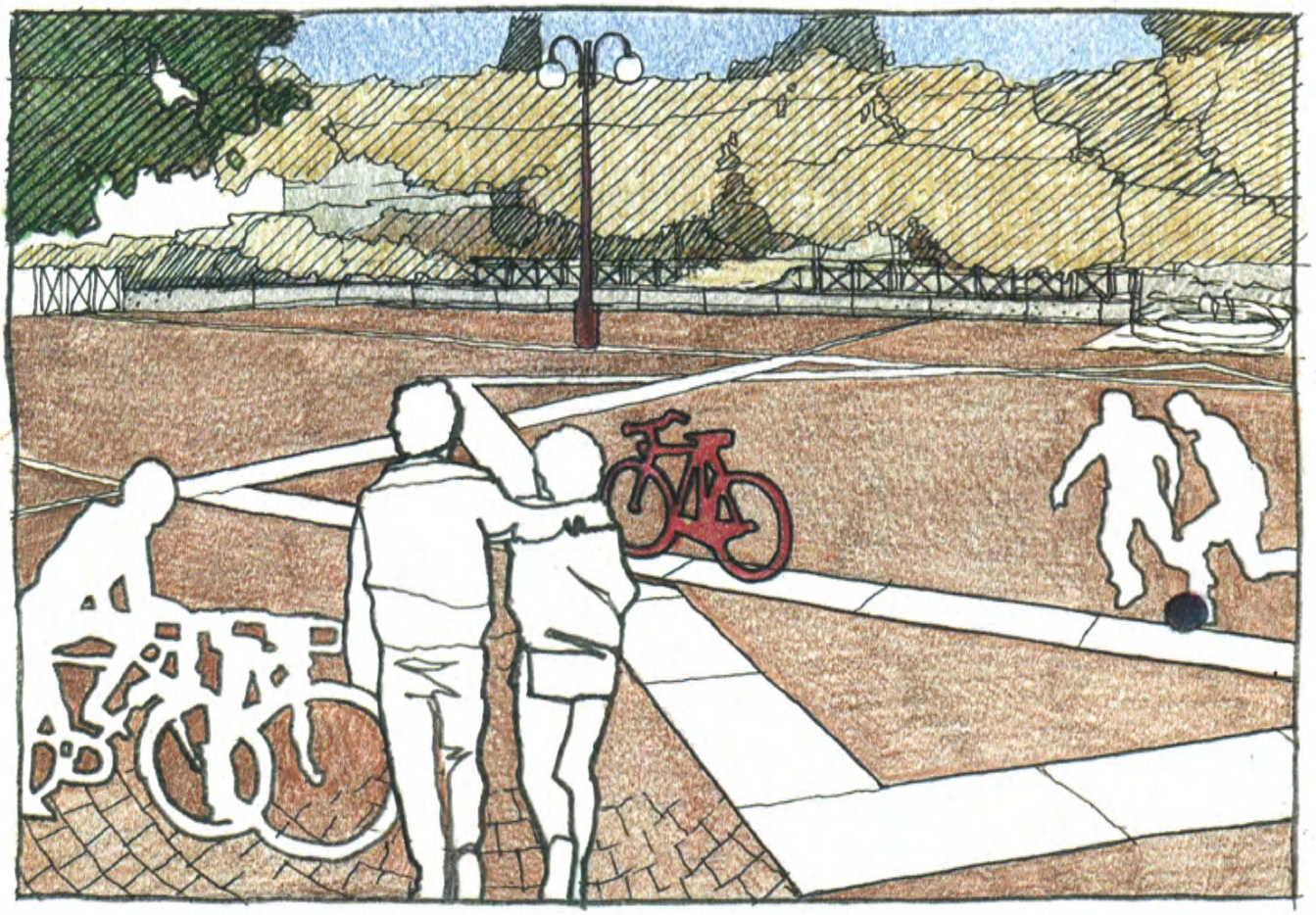
Roma,
Piazza del Campidoglio,
un illustre riferimento



Balze di Verghereto,
l'intreccio dei quadrati in pietra di Prun.
Elemento guida del progetto di
sistemazione della piazza.



Il disegno della piazza con indicato l'asse di simmetria (verticale) e l'asse di attraversamento viario (orizzontale).

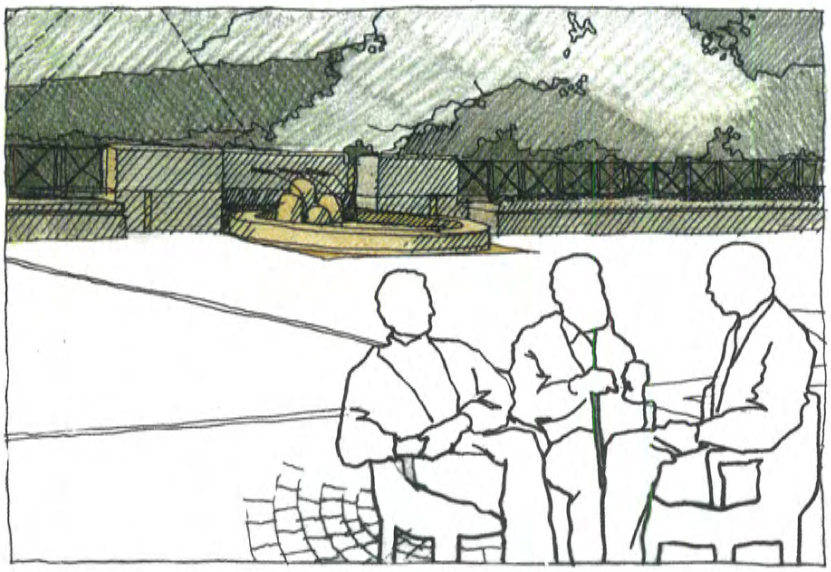




Particolare della fontana realizzata con elementi in pietra di Prun trattati con bocciardatura superficiale.
L'elemento di testata composto da conci monolitici in arenaria richiama la forma delle murature tradizionali ad intradosso curvo tipiche delle opere murarie in fregio alla viabilità storica (parapetti, sedili).
La pavimentazione della piazza è realizzata con cubetti in porfido posati ad archi contrastanti.



Il sedile in arenaria che delimita il fronte della piazza.



Il parapetto, posto esternamente, è realizzato con elementi metallici con finitura a piombaggine.
Nella pavimentazione è visibile un corrente con cubetti in marmo bianco, proiezione dei lati del quadrato centrale.



I putti in bronzo realizzati dallo scultore Carmelo Puzzolo, posti all'interno della vasca.

La piazza centrale era costituita da un'area realizzata artificialmente, definita da muri di contenimento e pavimentazione in asfalto, attorno alla quale sono localizzati i servizi pubblici più significativi.

Il problema di dare una "forma nuova" a questo spazio indifferenziato si è legato indissolubilmente alla "celebrazione" di un evento straordinario: le sorgenti del fiume Tevere.

In relazione a questo fine sono stati esaminati diversi linguaggi che ponessero in essere un rapporto ideale tra questa remota area dell'appennino e la città per eccellenza legata alle sorti del Tevere: Roma. E Roma è comunque presente nella memoria locale, in una sorta di perenne gemellaggio ideale.

Il progetto ha cercato di svolgere questo tema senza eccedere nelle citazioni formali, prevalentemente richiamando attorno a precisi assi compositivi, il luogo di relazione privilegiato: la piazza.

Lo spazio preesistente si configurava come area indeterminata, arginata solo su un lato da una cortina edificata, per il resto aperta con un grande affaccio a valle. La necessità di ricondurre l'interesse sulla piazza ha orientato la scelta di un disegno simmetrico in pianta. La seduta in arenaria, che chiude il lato opposto alla cortina edificata, è nuovamente, un segno certo della piazza.

Il verde esistente, casuale e degradato, è stato organizzato all'interno di due grandi aiuole sottolineate dalla seduta lapidea, in modo tale da rafforzare la fisicità di questo nuovo ed ineliminabile fronte, caratterizzato dall'assenza di fabbricati.

Il panorama della vallata resta un dato forte della scena, ma segue una gerarchia di valori che ha privilegiato la creazione di uno spazio riconoscibile e unitario.

Gli elementi formali di riferimento sono ancora il quadrato (intrecciato al centro della piazza) ed il cerchio (riproposto nella fontana).

La fontana simboleggia necessariamente le sorgenti del Tevere con ai piedi, immersi nell'acqua gelida che sgorga a getto continuo, due putti di bronzo (Romolo e Remo) realizzati dallo scultore Carmelo Puzzolo.

Nei materiali per le pavimentazioni sono state selezionate pietre con diversa caratteristica e colorazione. La piazza è realizzata in cubetti di porfido posati ad archi contrastanti, il disegno centrale e la fontana sono in Pietra di Prun, la seduta è in arenaria del tipo di quella proveniente dalle locali cave, trattata con diverse finiture superficiali, dalla scalpellatura alla bocciardatura. Il parapetto metallico che racchiude un intero lato della piazza, è a maglie ad intreccio diagonale con finitura a piombaggine. Il disegno di nuovo evoca una qualche "romanità".

Chi attraversa la piazza probabilmente non sempre coglie nel senso voluto i richiami alla classicità che l'idea di progetto contiene. È curioso, ad esempio, che in più d'uno si siano chiesti cosa ci facesse disegnata per terra, la stella di David, confondendo (ma non c'è da stupirsi) l'intreccio dei due quadrati con quello di due triangoli e in proposito sorvolando completamente sulla grandiosa rotazione michelangiolesca di piazza del Campidoglio alla quale (con la dovuta distanza) si faceva timido riferimento.

Cose che succedono, ma che probabilmente non fanno perdere interesse al disegno dello spazio urbano.



Il Piano del Colore di Forlì

Marcello Balzani

Qual è il colore della città storica? Dove fissare la *soglia temporale* per definire i termini di un recupero dell'immagine della città? Come mediare nuove tecnologie e nuovi materiali con gli effetti degli *antichi* risultati, che traggono valore da processi costruttivi e da abilità artigianali ora scamparsi? Perché guidare la scelta delle variazioni cromatiche con tavolozze di tinte preselezionate, quando il colore è luce e materialità e deve il suo carattere al supporto e alle modalità di posa?

Queste sono solo alcune delle possibili domande che innescano spesso conflitti di competenza, che vedono schierati storici dell'arte, architetti, ditte produttrici dei colori, imprese, amministratori e proprietari, in un articolato discutere che a volte genera un distacco dalla realtà delle cose, pronte quest'ultime a procedere per proprio conto in un'abusiva ricolorazione dettata da bisogni manutentivi di pulizia e di autodistinzione.

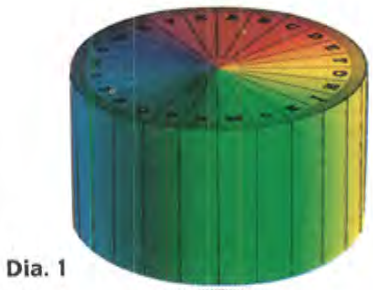
L'approccio percettivo

Con questa ricerca non si cercato di trovare la risoluzione completa a queste difficili problematiche, ma si è voluto sottoporre all'attenzione degli addetti ai lavori un esempio diverso di approccio, che cerca di impostare il problema sul versante *percettivo* del rilievo e del controllo della realtà esistente, soprattutto riferibile a tutti quei centri urbani in cui il bisogno di un recupero filologico e le certezze di un sapiente restauro non sono ancora sentite e, ahimè, praticabili, neppure sul piano economico.

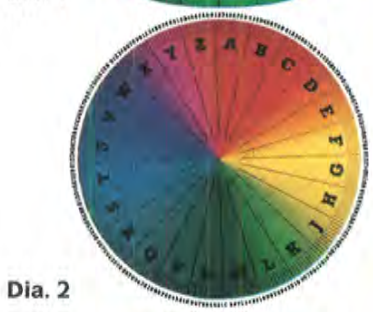
La realizzazione di un modello di lettura delle qualità cromatiche, materiche e compositive dei fronti, permette di realizzare una *prima* banca dati, che potrà formare il tracciato iniziale per compiere futuri approfondimenti sia sul versante storico che su quello tecnologico; ma contemporaneamente fornisce l'opportunità di guidare il controllo e il progetto della scena urbana, per tutti quei contesti in cui il tempo e le abitudini hanno stratificato insensibilità all'uso del colore, ripetizioni dettate unicamente da utilità commerciali, progressive omogenizzazioni cromatiche tra sfondo ed elementi, contribuendo ad amplificare il già inquinato scenario della città pubblica.

Colore, pavimentazione, arredo e illuminazione

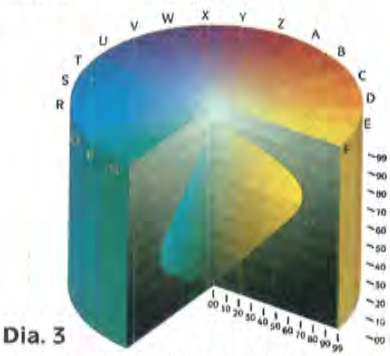
In questo senso l'esperienza di rilievo e di lettura in rapporto con l'Università di Firenze compiuta nel centro storico di Forlì (1), che oramai dal 1987 è divenuto campo d'azione di studi e *caso laboratorio* per futuri interventi, ha permesso la formazione di Piani/progetti integrati di Pavimentazioni, Colore, Arredo e Illuminazione della città storica, strumenti complessi ma essenziali per comprendere ed imparare ad operare e ad abitare nell'ambiente urbano. Sono un primo tentativo di inversione di rotta, che, nelle speranze dei progettisti, dovrebbe innescare un nuovo interesse per la città e per la sua storia coinvolgendo, in un appassionato desiderio di recupero di conoscenze, tecnici, imprese e amministratori. Il Piano/progetto del Colore per la città di Forlì, adottato nel 1992, e ora in fase applicativa, deve essere un punto di partenza per successivi approfondimenti: tecniche tradizionali di messa in opera, laterizio e lavorazioni superficiali, ecc..



Dia. 1



Dia. 2



Dia. 3

In alto, la Colour Collection 3031 della Sikkens, che è stata alla base del rilievo e del progetto/colore.
Sotto, il modello cromatico cilindrico tridimensionale del Sistema ACC: Tonalità (circonferenza), Saturazione (raggio), Luminosità (altezza).

TEMA

Piano/progetto del colore
(integrato nel Piano/progetto delle pavimentazioni, arredo e illuminazione)
per il centro storico della città di Forlì
Progettista:
Marcello Balzani
Collaboratore:
Nicola Santopuoli
Elaborazioni dati:
Stefano Orioli, Valeria Savoia

Campionamenti, verifiche e rilievi:
R. Albonetti, F. Fontana, S. Focaccia, U. Lizza, M. Munda
Elaborazioni grafiche:
Stefano Camporesi
Supporto tecnico:
Akzo Coatings Spa - Sikkens
Committente: *Comune di Forlì*
Periodo di progettazione: *1989/1990*
Anno di adozione: *1992*

Dal rilievo al progetto

Realizzare un Piano/progetto Colore di una città non è mai un'impresa facile, perché si opera in un ambito che incide sulla memoria percettiva dei cittadini, che è guidato spesso da abitudini consolidate, e che interpreta ingenuamente bisogni di differenziazione e di riconoscibilità propri dell'universo privato; e contemporaneamente si deve cercare di dare delle regole e delle istruzioni su una *materia* che risulta spesso dissimile, variata e in trasformazione per ciascuno di noi.

Ci sono casi in cui il colore non è, o non è mai tradizionalmente stato, strumento *forte* del progetto, espresso attraverso facciate dipinte pronte ad interpretare le valenze compositive degli elementi architettonici, ma diviene piuttosto attributo della materialità del paramento, alternato ai laterizi e alle pietre naturali; allora il *rilievo* deve comprendere questa continuità estensiva in una lettura che risulti capace di articolare entità superficiali campite, fattori prospettici, distribuzioni e accostamenti in diretto rapporto con la morfologia dei percorsi.

Per la prima volta nel panorama delle rare sperimentazioni sul colore urbano in Italia è stato realizzato, per un centro minore capoluogo di provincia quale è la città di Forlì, un rilievo capillare di quasi 3000 fronti, contemplando nell'ambito anche quantificazioni estensive (superfici campite) caratteristiche del supporto (materiali del paramento), lavorazioni superficiali (bucce, bugnati) e variazioni cromatiche e materiche degli elementi decorativi e compositivi della facciata (inferriate, zoccolature, marcapiani, cornicioni, cornici di porte e finestre, persiane e porte). Queste informazioni, riassunte in tabelle per strutture urbane (via, piazza), sono diventate la base del progetto.

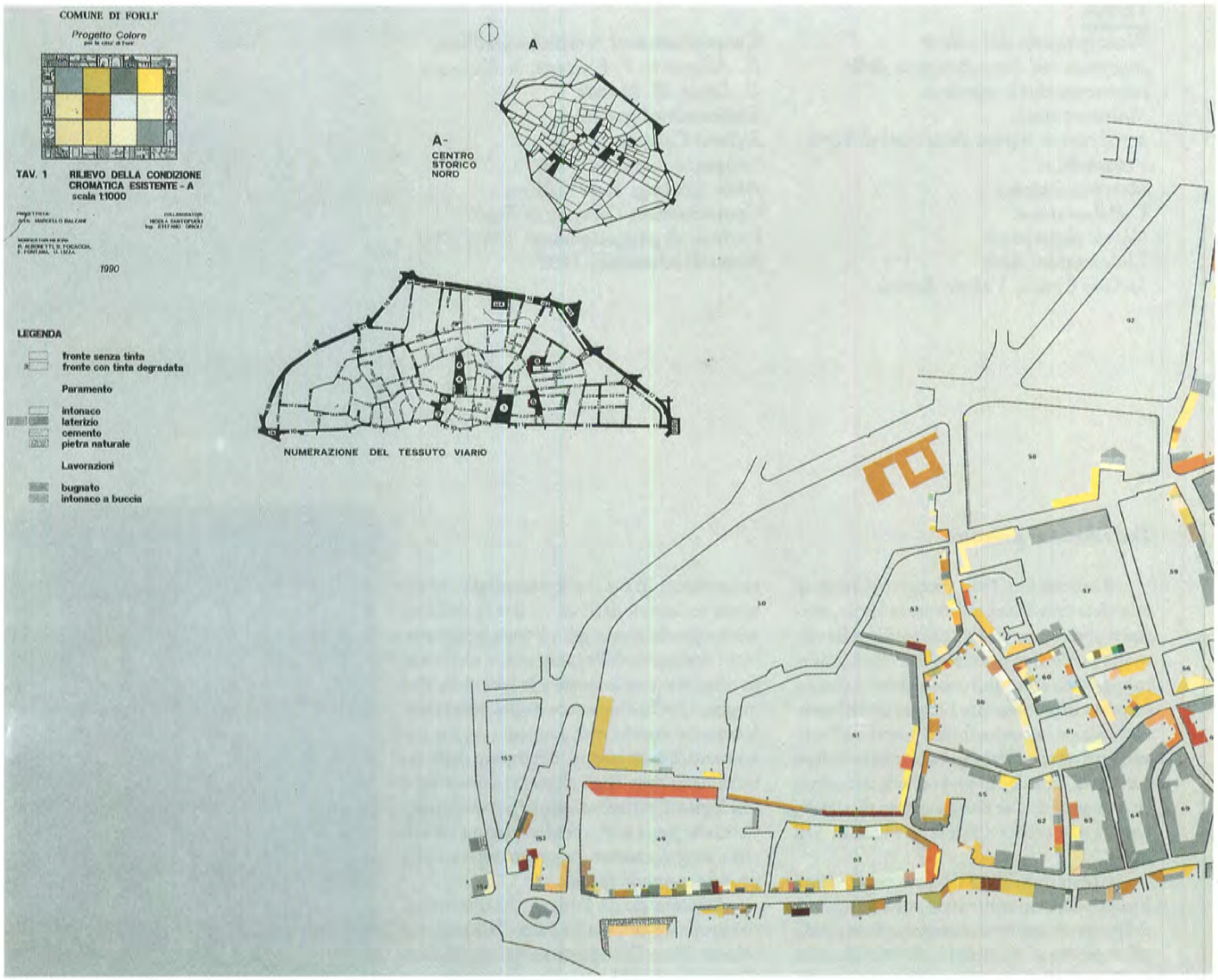
La città di Forlì non è apparsa, allo stato attuale, una "città senza colori" o un luogo urbano dove si è sempre intervenuto con disattenzione. In realtà si è riscontrata una discreta variazione di tinte, coerenti con il contesto e parzialmente già adatte a rappresentare l'immagine della città nel suo territorio in relazione con la storia e la luce della Romagna. Quello che invece risulta quasi assolutamente assente è un controllo degli accostamenti, l'interesse per il recupero della variazione di tinte negli elementi decorativi e una logica di differenziazione per aree/quartiere, che possa anche configurare un'idea di città maggiormente rappresentativa della propria *memoria* storica.

In poche parole Forlì non ha dimenticato i propri colori, ma ha perso l'abitudine a colorare bene. Diversamente dal caso di Reggio Emilia, che abbiamo presentato in un numero precedente di "Paesaggio Urbano" (2), questa città non ha da dimostrare particolarità cromatiche rilevanti sul piano filologico legate a momenti incisivi dello sviluppo architettonico/urbanistico (rinascimento, barocco, ecc.) o a tendenze pittorico/decorative; così come non offre la possibilità di reperire *immagini* o documenti attendibili dei secoli passati utili per riuscire a ricostruire una idea di colore con cui confrontarsi. Si è cercato allora di definire un "Progetto Colore" che potesse risultare rispondente a queste diverse esigenze:

- recupero e valorizzazione delle testimonianze storiche;
- presentare i caratteri delle stratificazioni cromatiche nelle loro logiche di variazione e di accostamento;
- eliminare e selezionare i colori "estranei".









Legenda delle mappe cromatiche di rilievo della condizione cromatica esistente (Centro Storico Nord e Sud).

Il rilievo del colore

Il rilievo del colore del centro storico deve dunque essere finalizzato alla realizzazione di uno strumento operativo, che possa codificare la condizione cromatica, permettendo di raggiungere un equilibrio tra il bisogno di conservazione e il desiderio di rinnovamento nella rilettura dei segni del passato. Soprattutto è opportuno recuperare la giusta sensibilità, che non deve trascurare nessuna variabile di identificazione: relazione di mobilità, rapporti con i fronti contigui e i fronti opposti, contesto di pavimentazione, fattori topologici e di orientamento (luce-ombra), inserimento ambientale (unità botaniche e loro trasformazioni stagionali, variazioni climatiche, ecc.), fattori storici e d'uso, ecc..

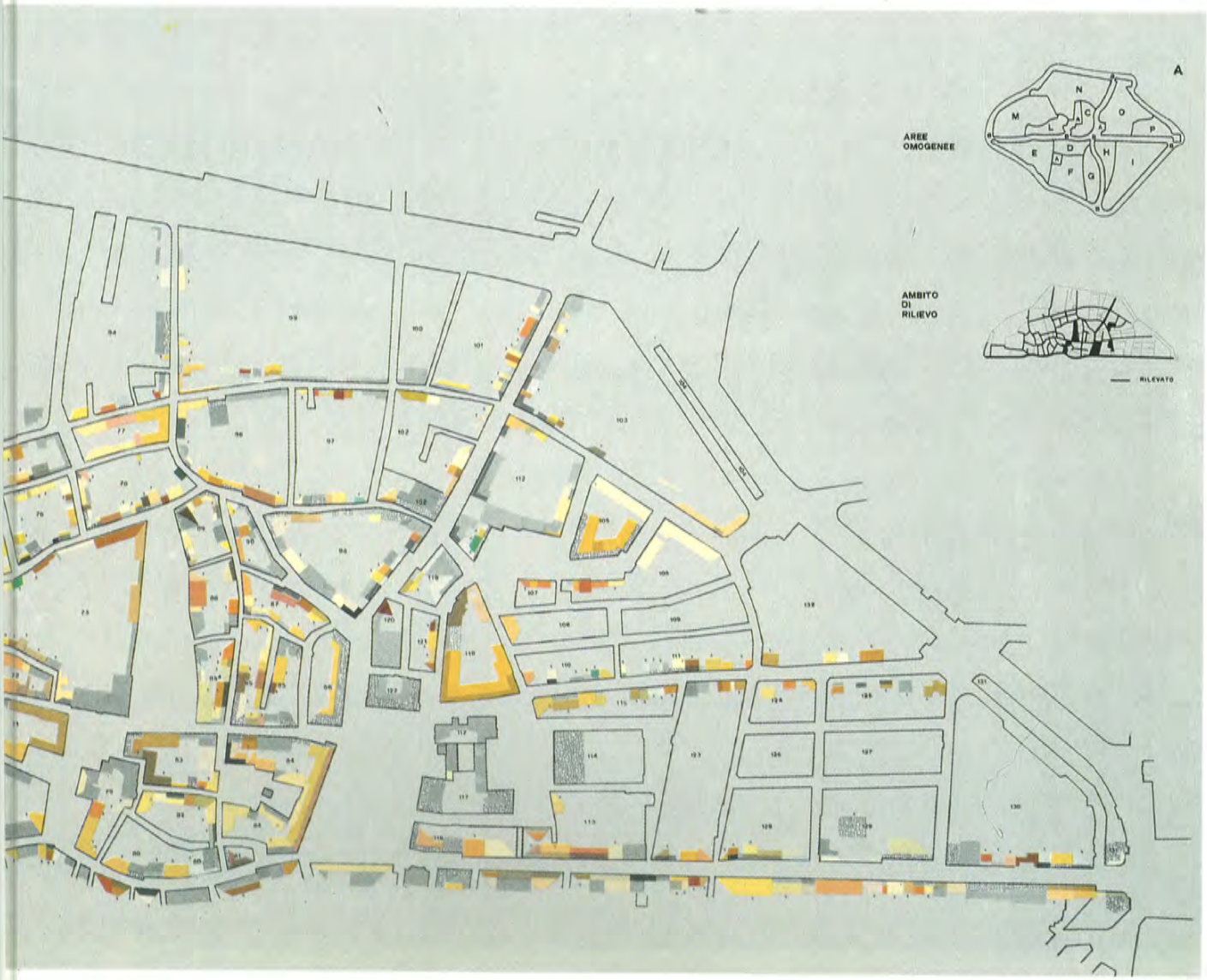
Metodi e strumenti

Per affrontare il problema sul piano della messa in atto di un rilievo che possa raccogliere dati elaborabili e soprattutto confrontabili fra loro si presentano due possibilità principali: utilizzare un *metodo strumentale* (campionando un numero limitato di fronti/facciata con uno spettrofotometro che valuti la composizione spettrale della tinta), oppure un *metodo visivo* (che utilizza l'occhio umano come strumento definendo un paragone di confronto con una gamma-campione di riferimento) (3). Il secondo metodo è sicuramente il più attuabile in quanto:

- permette di ampliare il contesto di rilevazione;
- riduce il costo di rilevazione;
- diviene un valido strumento di verifica e di attuazione del progetto.

Il modello cromatico

Scientificamente il sistema di notazione maggiormente internazionalizzato nel campo architettonico è quello che si riferisce proprio al *Munsell Book of Color*, contenente circa 1500 colori, a cui si può accom-



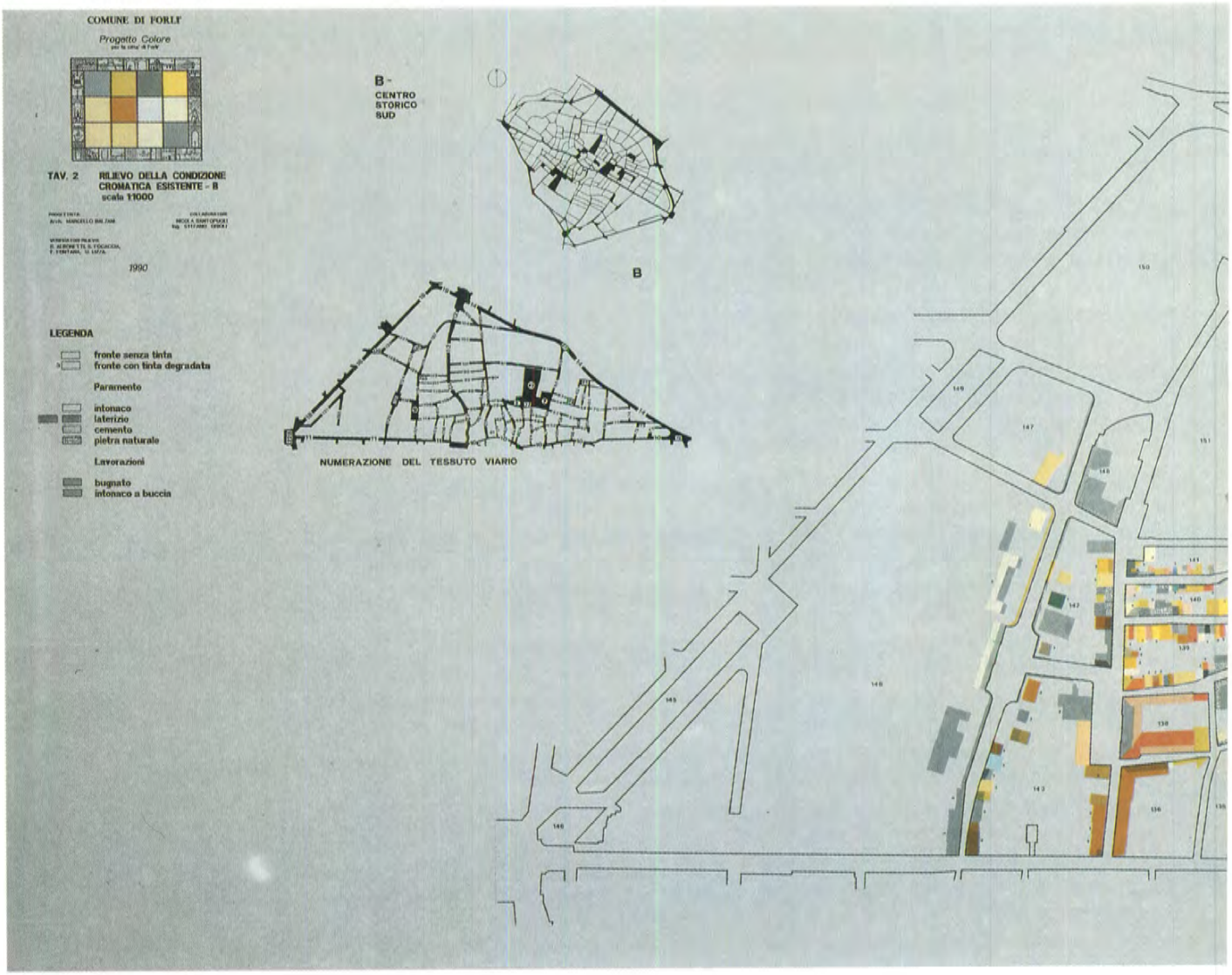
Mappa cromatica del quadrante Nord del perimetro dei viali di circonvallazione (ex-mura), che raccoglie il cuore della città con il nucleo delle grandi piazze (Saffi, Duomo, Ordelaffi, Cavour) e gli isolati dei palazzi nobiliari in laterizio (n. 62, 63, 64, 69). In basso l'asse della via Emilia che attraversa Forlì (corso Garibaldi e corso della Repubblica).

pagnare il criterio di denominazione ISCC.NBS, capace di definire le designazioni dei nomi dei colori, molto utile per la creazione di *atlanti cromatici*, riferibili a specifici contesti ambientali (4). L'uso delle pagine del catalogo Munsell sono state alla base di sperimentazioni importanti, come quella condotta da Giovanni Brino per la costruzione della banca dati dei *Colori del Piemonte*, che nel 1978 propone, per la prima volta in Italia, la definizione di un vero e proprio Piano del Colore per Torino, che sarà il punto di partenza per molti inneschi successivi (5).

Un più pratico strumento, da noi utilizzato sia in fase di rilievo che di progetto, risulta il catalogo commerciale "*Sikkens color collection 3031*", che si presenta in un formato mazzetta di 1386 campioni cromatici codificati secondo il sistema ACC, specificatamente selezionati per l'architettura. Il modello ACC, creato da Friedrich Schmuck negli anni Settanta per la *Collection 2021* (6), è già servito per la traduzione applicativa del "Progetto Colore per la città di Torino" e per una preselezione delle tinte della "Città di Roma" e della "Città di Napoli" e di altri centri minori realizzati da Germano Tagliasacchi e Riccardo Zanetta (7).

Il modello nasce da una semplificazione del sistema Munsell e, pur offrendo sicuramente un minor livello di scientificità e di *rispondenza filologica* per quanto riguarda i raffronti storici e le attribuzioni cromatiche ai materiali lapidei, possiede utili caratteri di praticità (reperibilità della mazzetta-catalogo, facilità di lettura, elaborabilità dei dati, interazione con la produzione industriale, commercializzazione), che ne fanno un sofisticato strumento di lavoro ormai riconosciuto essenziale per rilievi e progetti del colore in molti paesi europei. Il *codice-colore* è formato da tre parametri, separati da un punto:

- (T) *tonalità:* esprime il carattere del colore (rosso, arancio, blu, verde, ecc.);
- (S) *saturazione:* consiste nella misurazione della intensità di colore;
- (L) *luminosità:* definisce la quantità di luce che un colore riflette.





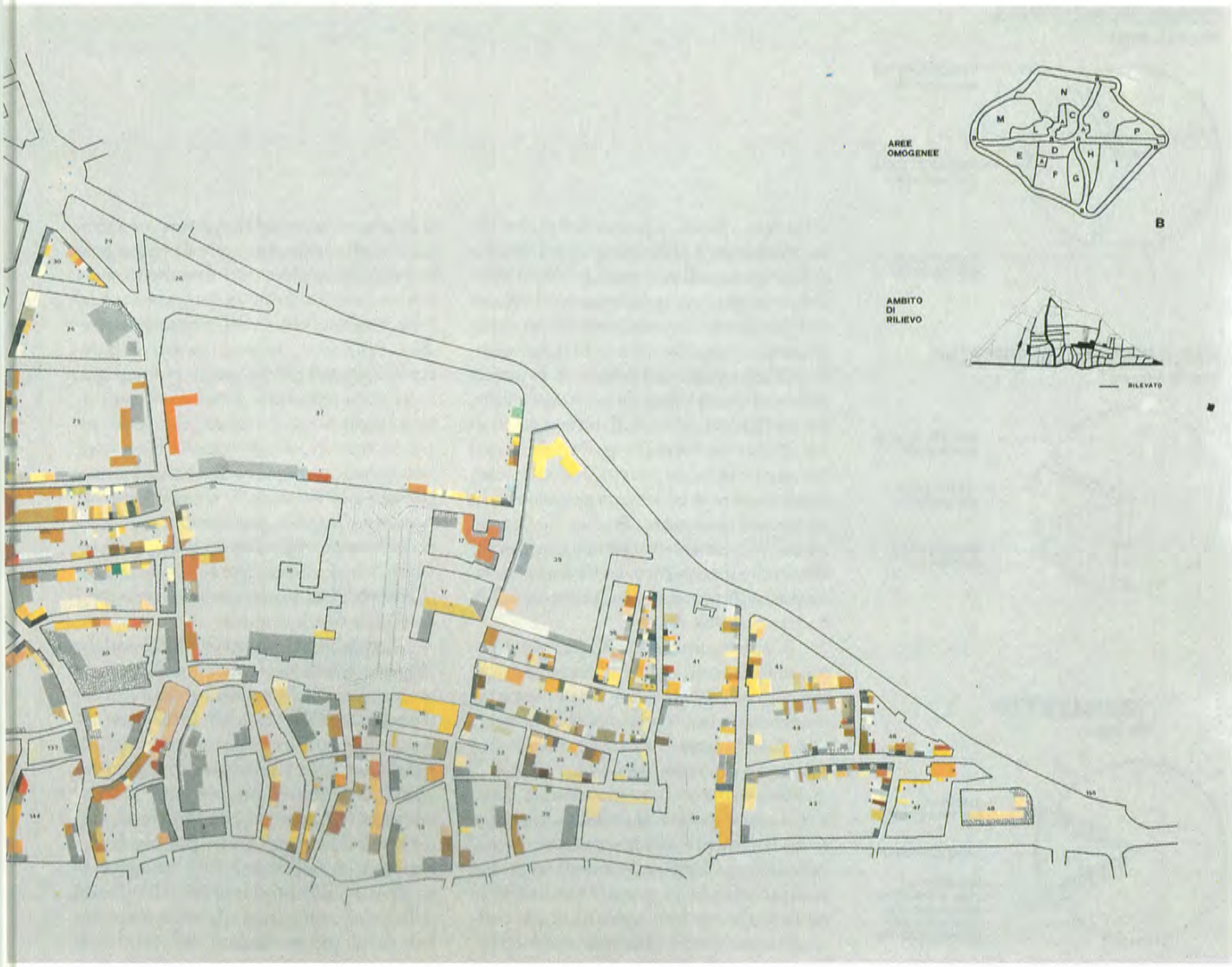
Finestra in fascia superiore con cornice tinta di grigio che surroga la pietra naturale.

Tinte e cromie permanenti

Diversi sono i livelli d'azione della percezione cromatica. Il primo riguarda il *colore naturale* dei materiali (o *cromie permanenti*) che compongono la scena; l'approccio alla composizione cromatica delle venature e delle variazioni di *densità* deve comunque tener conto dell'inseparabile aspetto superficiale, che influisce, anche da grande distanza, sulla formazione di una *grana cromatica*.

Il secondo livello interessa, invece, il campo delle tinte colore, ovvero del trattamento di colorazione applicato su di un supporto continuo o discontinuo; la gamma di variazione è, in questo caso, molto ampia e obbliga ad un recupero dei riferimenti storici (individuazione delle *terre*, dei materiali lapidei e degli ossidi, delle tecnologie e delle lavorazioni tradizionali, ecc.), per ricostruire le *colorazioni preesistenti* tipiche di ogni situazione territoriale.

Un terzo livello verifica l'influenza degli accostamenti e delle caratteristiche cromatiche degli elementi decorativi all'interno del contesto percettivo d'insieme. Infatti la *tinta di fondo*, anche se agisce sulla maggior quantità di superficie, risulta direttamente connessa alle molteplici sottolineature di zoccoli, cornici, marcapiani, persiane, tende, che regolano il risultato decorativo. Il progressivo arricchimento di un tema cromatico, elaborato sulle variazioni di strato superficiale e sul risalto compositivo degli elementi, trasformano lo *strumento colore*, da un lato in un traduttore di realtà materiali (il davanzale e la cornice in marmo bianco o in pietra serena vengono surrogati da tinte analoghe), e dall'altro in un meccanismo smaterializzante e illusionistico. Soluzioni di finti bugnati ad effetto tridimensionale, di false aperture con la virtuosa ricostruzione di inferriate e infissi, sono delicate e ingenue metafore di *impronte*, di memorie d'uso, di relazioni fisiche desiderate e per sempre negate, che si esasperano nell'utilizzo ipergrafico dei moderni *trompe-l'oeil*, ammiccanti tentativi per risolvere i *nudi* dei grandi incompiuti luoghi urbani.



Schedatura e campionamento

I dati vengono rilevati attraverso l'uso di schede per fronte/facciata e schede/tabelle per struttura urbana (via, piazza), compatibili con il criterio di elaborazione e già organizzate per aree omogenee, in cui vengono approfonditi i *campi topologici*, e le attribuzioni qualitative, oltre che entrare nel merito di una primaria classificazione dei tipi di materiale e di lavorazione.

Nel centro di Forlì, tra il 1989-90 il tessuto edilizio è stato rilevato nella sua complessità di circa 3000 fronti, che costituiscono l'80% dell'ambiente edificato urbano. Se poi si considera che le strutture urbane rimaste "escluse" sono aree di recente edificazione, spazi dismessi, tipologie edilizie soggette a procedimenti d'indagine individuale, contesti interessati da decentramento produttivo di tipo artigianale, si può ammettere che il *campionamento* si è tramutato in un oggettivo *censimento*.

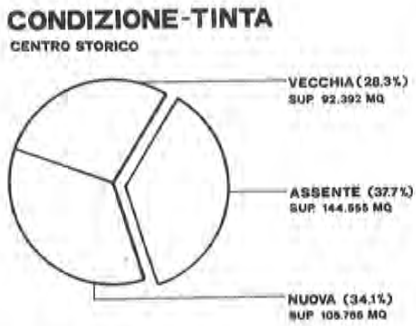
Struttura del Progetto-colore

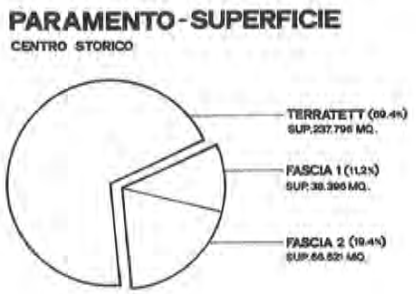
La fase progettuale del piano si è composta di tre momenti fondamentali: il primo riguarda la definizione del campo di indagine e le interconnessioni storico/simboliche che interagiscono con l'ipotesi progettuale, il secondo è definito dall'elaborazione dei dati rilevati e della costruzione di un modello matematico che estrapoli statistiche e criteri di accostamento, il terzo è costituito dalla definizione della *tavolozza cromatica* a disposizione (i 100 colori) e dall'enunciazione delle regole di scelta delle tinte.

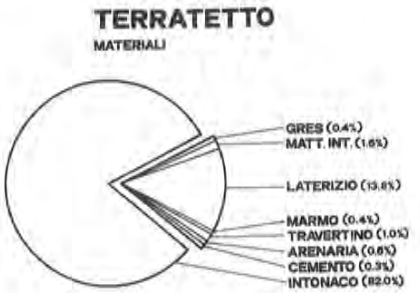
Segni e colori della memoria

L'immagine della città è qualcosa di più di colori, intonaci e finiture di facciata, sicuramente in questo *effetto ambiente* il *clima cromatico* ha un peso rilevante, ma risulta imprescindibilmente legato a tutti gli altri aspetti che compongono la scena urbana. Che poi il colore sia un fatto principalmente *privato* appare un altro dato ineluttabile:

Mappa cromatica del quadrante Sud del perimetro dei viali di circonvallazione (ex-mura), che raccoglie l'antico quartiere popolare del rione di Schiavonia (dal n. 31 al n. 48), ricco di case a schiera cromaticamente variate. In alto a sinistra, il profilo della Rocca di Caterina Sforza che rafforza la direttrice Est-Ovest, identificata dal sinuoso corso Diaz; al centro, il recente estraniato intervento della piazza-parcheggio Guido da Montefeltro su progetto dell'arch. M. Sacripanti.











le facciate, i fronti, le porte e le finestre, come le inferriate e i balconi sono caratteri che si espongono sull'ambiente pubblico dello spazio urbano, ma appartengono al volume racchiuso come una membrana che per osmosi scambia luce, aria, colori e funzioni sociali, nell'atto stesso dell'*abitare*. E in questo gioco delle parti (il pubblico che regola il privato, e il privato che con il suo fare costituisce effetti e trasforma lo spazio pubblico) si innesca un delicato risvolto culturale, che, come in tutte le epoche, fa proprio mode, tendenze e riscoperte collettive. Il colore diventa allora un aspetto che non si relega più allo studio specialistico dei filologi e dei restauratori, ma entra prepotentemente nel dibattito culturale (8).

L'attuale città di Forlì ha, al suo interno, molti di questi aspetti: l'immagine del paramento in mattoni faccia a vista come carattere distintivo, la progressiva dimenticanza della tinta come elemento significativo nel rapporto compositivo del fronte, l'omogeneità delle tonalità nei rapporti cromatici, il senso del *colore spento* e *invecchiato* come punto di riferimento della *temperatura* cromatica di un luogo, l'abbandono delle lavorazioni superficiali dei supporti. E tutto ciò si innesta con la crescente richiesta di interventi nel centro storico (rifacimenti di facciata, ristrutturazioni, risanamenti conservativi, rifacimenti di vetrine) che dimostra non solo un'esigenza di recupero funzionale e di *abitabilità* del patrimonio edilizio, ma anche un bisogno di riappropriazione della scena urbana come elemento vitale dell'azione sociale, che deve però essere regolamentata e maggiormente controllata per non permettere che alla "incuria dell'oblio" si sostituisca un "degrado della libertà d'azione".

Riferimenti e colori ambientali

Forlì non è una città dove il colore nei secoli è stato utilizzato come elemento distintivo e predominante. I suoi colori dominanti sono legati alla cultura materiale del luogo e del territorio, attraverso la disponibilità di terre naturali e in diretto rapporto con le cromie dei materiali lapidei più utilizzati, e sempre in stretto contatto di vicinanza con il variato universo del laterizio, che era struttura e paramento delle facciate, in una varietà di recuperi, di formati, di sigillature, di ricorsi, di lavorazioni superficiali (sagramatura) che si iniettavano di colore e di intonaco. Sicuramente l'aspetto rurale della nostra città, che ha mantenuto fino a pochi anni fa, si rifletteva anche nel clima cromatico semplice, umile raramente ricco di virtuosismi di gusto decorativo, pure durante le mode pittoriche del tardo '800 e dei primo anni del '900. E questo colore dell'ambiente contadino, della terra, dei pochi ricorsi e dei decorosi contrasti (pietra bianca, pietra grigia, i *rossi* della terra cotta, i *toni chiari* smorzati) si stagliava con il variato colore dell'ambiente naturale, con gli azzurri e i verdi dell'orizzonte, con i colori delle coltivazioni stagionali e delle fioriture. E' un mondo cromatico ancora leggibile negli elementi quotidiani della nostra tradizione: le ceramiche, le tovaglie, i carri, dove i contrasti di pochi colori/simbolo si alternano con i *ruggine* e con i *verdi* delle forme stampate.

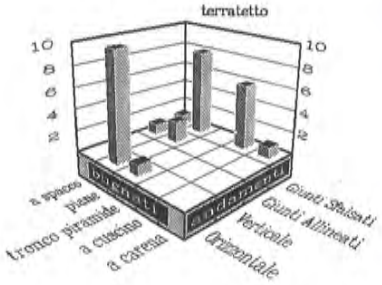
E nella città i toni intensi affiorano dalle finestre, dai tendaggi rossi che servivano da oscuramento, dalle persiane e dagli scuroni (i verdi e i marroni carichi), in un ricercato contrasto di sottili variazioni superficiali, di piccoli particolari decorativi, di leggere incisioni. Forlì sembra non avere una "scala intermedia" nella tessitura dei fronti e dei suoi elementi: si scorgono, fra le *righe*, regole percettive di un medioevo forte e contemporaneamente delicato, che passa dallo sfondo della grande campitura alla scala dimensionale del piccolo particolare, della lavorazione minore, in cui si riscontrano, riletti e reinterpretati i bisogni di differenziazione e di personalizzazione.

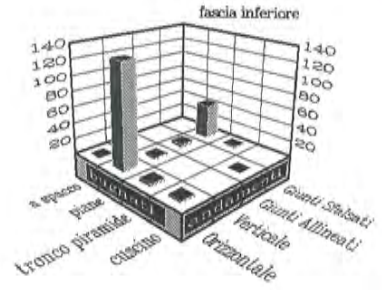
Aree omogenee

Lo sviluppo e le trasformazioni nel tessuto di un centro storico si riflettono nel contesto cromatico urbano, differenziando aree dove sono presenti tipologie storiche, insediamenti produttivi, ampi interventi di ricostruzioni. L'individuazione di queste aree in una *mappa cromatica* permette di pianificare il rilievo, poiché si definiscono diverse procedure di ricerca dati e di campionamento.

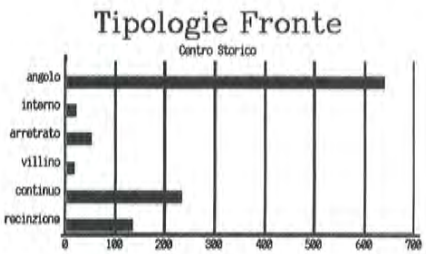
Il centro storico della città di Forlì è stato preventivamente suddiviso in 12 *aree omogenee* che potessero contemporaneamente comprendere caratteristiche storico/urbanistiche del tessuto urbano, ma anche predisporsi ad un operazione progettuale che potesse individuare elementi di continuità percettiva. In questo senso anche le attribuzioni nominali alle aree omogenee definite contribuiscono a presentare aspetti e significati legati alla storia e ai luoghi della città, così come interagire con la forma della città.





















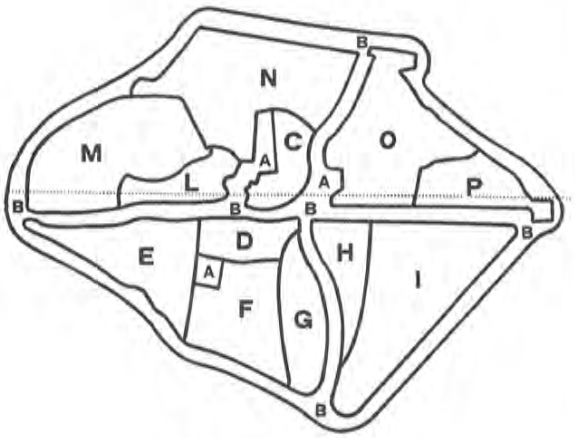
A fianco, tabelle sui dati rilevati: analisi tipologica dei fronti e analisi qualitativa:

Condizione Qualità *(S). Questa valutazione fa riferimento ad un giudizio attribuito a particolari fronti in fase di rilievo, per valori essenzialmente di risultato percettivo, sintetizzata in un diagramma a barre con dati assoluti:*

Colore, *significa che il fronte presenta caratteristiche cromatiche complessive (sottofondo ed elementi) interessanti per accostamento e varietà di tonalità;*

Paramento, *segnala una facciata in cui è presente una particolare attenzione al trattamento dei supporti e delle loro lavorazioni superficiali anche se non correttamente tinteggiata.*

Fuori contesto, *costituisce la segnalazione più importante sotto il profilo dell'incidenza quantitativa (oltre 240 casi) e definisce tutti quei fronti che presentano un'articolazione compositiva di facciata non integrata nel contesto ambientale del centro storico. Sono fronti che possiedono, nella maggior parte dei casi, tutte le specificità dell'edilizia realizzata dal secondo Dopoguerra fino agli anni Settanta: fascia inferiore lastricata in travertino, fascia superiore con murature in faccia a vista di solo rivestimento e con forti cromie (listelli di gres), tapparelle, infissi in alluminio per porte e portoni, sottili davanzali in travertino o marmo bianco, balconi continui con ringhiere metalliche o con intersezioni vetrose, assenti cornicioni o presenti con larghe fasce intonacate o lastricate, proporzioni dimensionali dei vani/finestre più tendenti verso il quadrato piuttosto che verso il rettangolare, ecc..*





RILEVATO

Apertura su un balcone decorato con balaustra in ferro battuto in corso Mazzini.



Schema urbano dell'estensione delle Aree omogenee e contesto rilevato all'interno del tessuto:

1. **(A-B) - Assi e Centro:** *è un'area molto estesa che comprende gli assi principali (corso Garibaldi-Repubblica, corso Diaz-Mazzini), la piazza centrale (piazza Saffi) e le connessioni con i viali di circonvallazione. In questo caso l'area omogenea è composta da una struttura viaria che attraversa e racchiude tutto il centro storico; l'aspetto del controllo della continuità e della variazione del clima cromatico lungo gli assi viari è prevalso sulla attribuzione di superficie del tessuto.*

2. **(C) - Antico Centro:** *risulta un'area racchiusa tra piazza Saffi e il nucleo dei Palazzi che fa da riferimento all'ipotesi della forma urbana dell'antico, Castrum romano, che doveva trovarsi all'incrocio tra via Pisacane-Mameli e via delle Torri;*

3. **(D) - Tra le piazze:** *è un tessuto medioevale che si sviluppa tra il nucleo principale delle piazze centrali (Saffi-Duomo-Ordelaffi) e il nucleo delle* nuove *piazze (Dante-Parcheggio-Montefeltro) a ridosso dei resti degli antichi impianti conventuali; un luogo morfologicamente omogeneo in cui vanno riscoperti percorsi e caratteri di facciata.*

4. **(E) - Schiavonia:** *si sovrappone all'impianto storico del borgo/quartiere, particolarmente caratterizzato da un tessuto popolare edilizio a schiera con limitati slarghi a forma di piazza (Fratelli Ruffini e Galla Placidia) che si riflette sul piano dell'effetto cromatico con una discreta varietà di tinte in limitate estensioni superficiali di facciata e di fronte.*

5. **(F) - San Domenico:** *è una piccola area omogenea, racchiusa tra quella di Schiavonia, di Ravaldino e quella "tra le piazze"; il luogo è dominato dalla presenza volumetrica del grande impianto conventuale di San Domenico, e dalla vicinanza di altri due antichi poli religiosi di grande interesse prospettico e visuale: San Sebastiano e San Salvatore (su via Andrelini).*

6. **(G-H) - Ravaldino:** *si sovrappone anch'essa alla forma dell'antico quartiere che seguiva il sinuoso corso dell'asse che dalla Rocca* scorreva *verso la piazza-grande; la doppia suddivisione letterale è legata al rilievo effettuato sui due settori urbani definiti dall'attuale corso Diaz, ma che formalmente spesso mantengono una continuità nel tessuto viario che attraversa l'asse principale.*

7. **(I) - Morgagni:** *è un'area omogenea di relativa estensione planimetrica, ma che racchiude un tracciato viario particolarmente ricco e variato, facente perno sull'attuale piazza Giovan Battista Morgagni: via Biondo, Regnoli, della Torre, Versari, Laziosi, Mercuriali e piazza Solieri;*

8. **(L) - I Palazzi:** *è il cuore della città che si stringe sul nucleo dei grandi palazzi nobiliari costituenti interi isolati tra via Maroncelli e corso Garibaldi; il laterizio a vista e le cromie permanenti dei ricorsi il pietra naturale sono caratteri distintivi di un unico clima cromatico, che utilizza variazioni e alternanze particolari.*

9. **(M) - Ripa:** *costituisce un'estesa area omogenea che comprende le zone rimaste degli antichi orti (via Curte), e tutto il tessuto storico che si sviluppa tra il tracciato sinuoso di via Maroncelli e la parrocchia di San Biagio;*

10. **(N) - Palazzola:** *è definita dal percorso di questa strada di penetrazione e si sviluppa lungo il tracciato dell'antica cerchia di mura interna (Valzania/Orsini/Paradiso).*

11. **(O) - Carmine:** *è un'area omogenea che ruota attorno al vuoto urbano dell'attuale piazze del Carmine, trovando come confine via Giorgio Regnoli, ed al suo interno tutta una serie di interventi edilizi del periodo fascista e del secondo dopo guerra.*

12. **(P) - Quartiere Giardino:** *è un'area omogenea che prende il nome dal progetto urbanistico che si doveva realizzare durante il ventennio al posto degli orti dei Masini che si sviluppavano tra corso della Repubblica e via Regnoli: in questo quartiere le tipologie edilizie "a villette" hanno determinato un particolare ambiente cromatico ricco di inserti ornamentali e pittorici.*

Elaborazione dei dati cromatici

Il controllo e la gestione di circa 3000 fronti, con un notevole numero di indicazioni e di dati variabili per fronte, sono stati effettuati utilizzando il sistema di organizzazione/dati per tabelle del tipo Lotus-123.

Suddivisi per *area omogenea* e per *struttura* i dati raccolti in ogni fronte possono essere elaborati anche da dischetto, per non obbligare la visione di sicuramente più noiosi tabulati di dati, e contemporaneamente possono essere aggiornati costantemente con facilità, in modo tale da avere sotto controllo lo stato di fatto attuale e valutare il grado di utilizzazione del piano/progetto e di trasformabilità dell'ambiente cromatico urbano.

Elenco dei dati rilevati

L'ordinamento dei dati raccolti per schede/tabelle forma un *elenco dei dati rilevati*, organizzato per strutture urbane e presentato, nella forma più intuitiva, per progressione continua degli accostamenti su ogni fronte/struttura urbana. Questo sistema di ordinamento, come vedremo, risulterà poi strumentale al modello di elaborazione utilizzato per la valutazione di un criterio di accostamento cromatico tra fronti contigui.

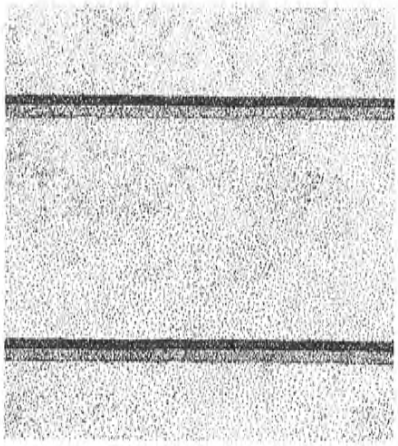
L'elenco è strutturato in due settori:

1 - tinte/cromie permanenti per sottofondo;
2 - tinte/cromie permanenti per elementi.

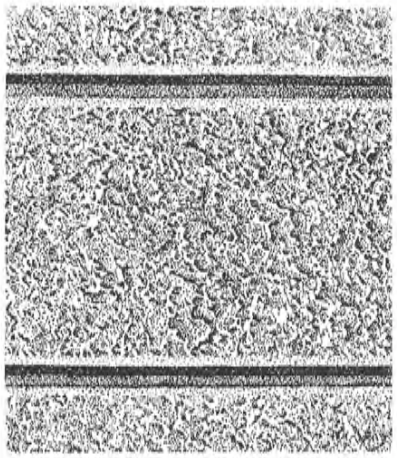
Sintesi e ricodificazione

Un rilievo di tipo visivo comporta di definire una serie di premesse essenziali per individuare un corretto criterio di lettura dei dati rilevati:

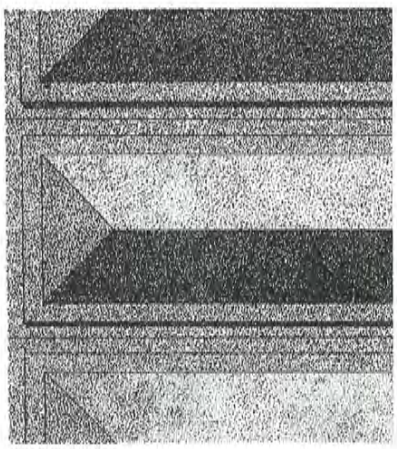
- la soggettività dei processi percettivi degli individui che hanno effettuato materialmente il rilievo rientra nel campo di variabilità percettiva generale che è alla base del rilievo e del progetto stesso;
- la collezione di riferimento non vuole essere uno strumento assoluto e bloccato (700 o 1300 tinte possono essere poche o molte a seconda del punto di vista da cui ci si pone a guardare), ma serve a definire un più largo *intorno* di riferimento per la ricostruzione di vecchi e nuovi colori, ora per lo più abbandonati;



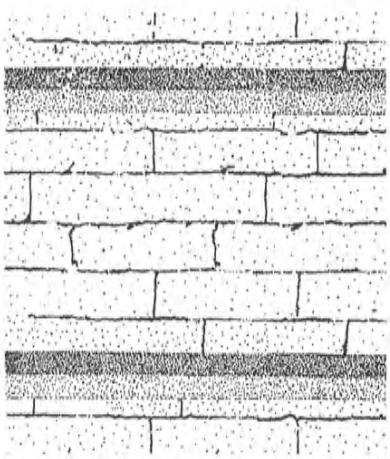
BUGNE PIANE - INTONACO LISCIO



BUGNE PIANE - PINOCCHIETTO



BUGNE A DIAMANTE

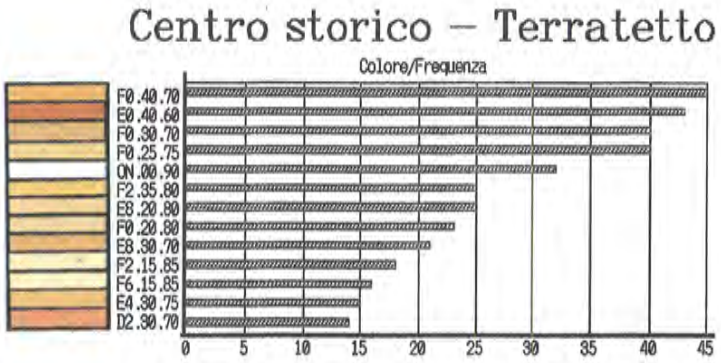


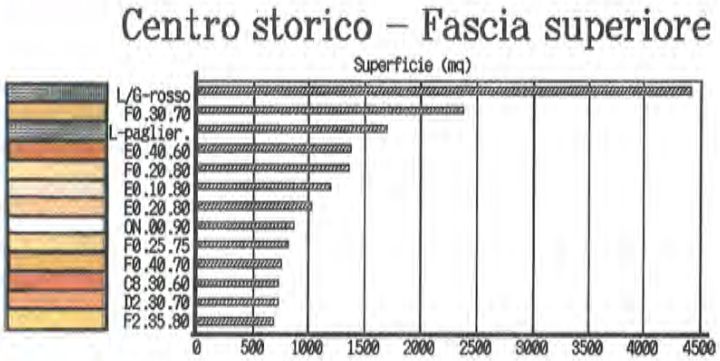
BUGNE PIANE - FINTO LATERIZIO

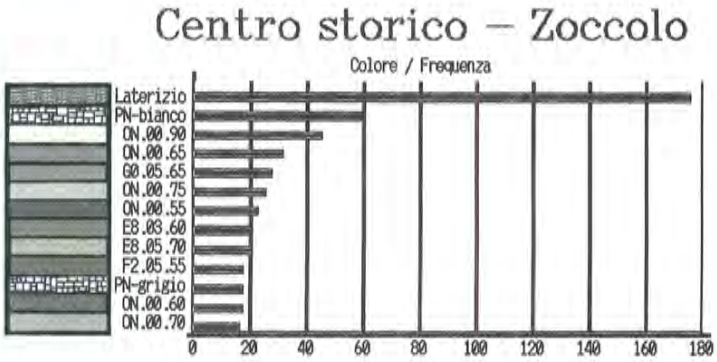


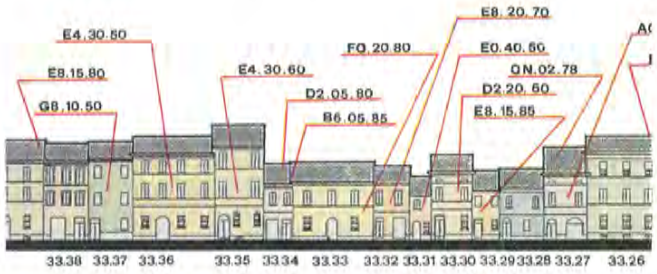


L'approccio al tema del paramento avviene con un taglio più percettivo/visuale piuttosto che tecnologico, cercando di verificare quali sono i dispositivi agenti sulle diverse fasce del fronte (andamenti, bucce) che possono trasformare il paramento esterno dell'edificio. A questo proposito è da precisare che le attribuzioni nominali per i diversi tipi di intonaco sono da interpretarsi sempre in relazione all'effetto visuale/tattile espresso.









Sopra, esempi di tabelle cromatiche definite sulla totalità dei dati rilevati all'interno del centro storico. Sotto, analisi delle caratteristiche cromatiche sui prospetti rilevati (scala 1:500);

• l'accostamento di altri parametri di rilievo qualitativo, quali l'attribuzione di stato (vecchio, nuovo, degradato) e la caratteristica del supporto (materiale, lavorazione) servono a compensare i limiti, comunque esistenti nel campo cromatico, imposti dalla scelta strumentale di una collezione/mazzetta a catalogo di riferimento;
• la valutazione della *superficie* campita per singolo fronte (suddivisa in fasce o in terratetto) ha fatto riferimento alle rappresentazioni dei singoli fronti/facciata realizzate in scala 1:500 e 1:200, comprendendo nella stima anche le superfici campite dagli elementi decorativi appartenenti;
• la funzione numerica connessa al modello cromatico utilizzato (ACC) ha permesso di elaborare statisticamente i colori.

Con queste premesse appare chiaro che mentre da un lato il modello cromatico utilizzato non deve risultare come uno strumento rigido e bloccato, dall'altro per determinare un risultato tangibile in tempi di ricerca accettabili, si è dovuto ricorre ad esso nella forma e con procedure di sintesi e di interpretazione sufficientemente semplificate.

Quindi la sintesi del campo interpretativo in un range accettabile di codici-colori (cercando il più possibile di compensare i limiti ambientali del rilievo visivo: condizioni di luce, esposizioni, limitazioni del degrado, variazioni percettive indotte dal supporto) ha portato ad una successiva *ricodificazione* di codici-colore fuori catalogo o interpolati in esso.

Calcolo e confronto

Nulla come un piano/progetto del colore deve strutturarsi sulla realtà esistente, in quanto non sarà mai possibile operare una trasformazione immediata di tutto il clima cromatico, ma si dovrà procedere per progressivi aggiustamenti ed interventi non sempre finalizzati ad un recupero immediato di tutta una scena urbana (di una strada o di una piazza), quanto piuttosto di un singolo fronte (9).

L'elaborazione generale dei dati non cromatici ha costituito una serie di grafici che presentano il nostro contesto di riferimento nella sua complessità:
• *Condizione Tinta* (T): è stato possibile quantificare la condizione della colorazione dei sottofondi murari delle facciate per i tremila fronti rilevati; due diagrammi a torta presentano la sintesi in percentuale delle categorie per somma dei singoli fatti e per su-

SFONDI

1 - ON. 00. 90. | 2 - G4. 04. 88. | 4 - F2. 07. 88. | 6 - F0. 10. 85.

7 - D2. 03. 86 | 12 - S0. 05. 85. | 14 - F6. 15. 85. | 15 - F2. 15. 85. | 16 - E8. 20. 80. | 17 - E0. 10. 80.

18 - F2. 10. 80. | 19 - F0. 20. 80. | 20 - E8. 20. 75. | 26 - F2. 25. 65. | 27 - F0. 30. 70. | 28 - E8. 30. 70.

29 - F0. 25. 75. | 31 - F2. 30. 80. | 32 - F2. 35. 80. | 33 - F6. 40. 80. | 34 - E8. 35. 75. | 35 - E4. 30. 75.

37 - E4. 40. 70. | 39 - F0. 40. 70. | 40 - E8. 55. 70. | 41 - E0. 40. 60. | 43 - C4. 30. 60. | 44 - D2. 30. 70.

45 - D2. 20. 70. | 46 - C8. 20. 70. | 48 - E4. 20. 80. | 50 - C8. 30. 60. | 51 - D2. 40. 60. | 55 - E4. 30. 60.

56 - E0. 25. 65. | 67 - ON. 00. 55. | 68 - ON. 00. 60. | 69 - ON. 00. 65. | 70 - ON. 00. 75. | 88 - K2. 05. 75.

ELEMENTI

3 - G4. 08. 88 | 5 - F6. 09. 86 | 8 - F6. 07. 82 | 9 - F6. 05. 85. | 10 - G0. 04. 84. | 11 - H2. 03. 82.

13 - D6. 05. 85. | 21 - F2. 15. 75. | 22 - E4. 15. 75. | 23 - E4. 10. 70. | 24 - F6. 15. 75. | 25 - F2. 20. 70.

30 - F6. 30. 80. | 36 - E0. 30. 70. | 38 - E4. 50. 70. | 42 - D2. 10. 60. | 47 - E0. 25. 75. | 49 - D6. 30. 60.

52 - C8. 25. 55 | 53 - E0. 30. 50. | 54 - E4. 20. 70. | 57 - E0. 25. 55. | 71 - 0N. 00. 70. | 72 - G4. 05. 77.

73 - F2. 05. 75. | 74 - G0. 05. 70. | 75 - G0. 05. 65. | 76 - E8. 03. 60. | 77 - G4. 05. 55. | 78 - G0. 05. 45.

79 - F2. 10. 60. | 80 - F2. 10. 70. | 81 - F6. 10. 70. | 82 - F2. 05. 65. | 83 - E8. 05. 70. | 84 - F6. 06. 74.

85 - F6. 07. 77. | 86 - H2. 10. 80. | 87 - G8. 10. 70. | 88 - K2. 05. 75. | 89 - H2. 05. 65. | 90 - F6. 10. 60.

LEGNI

57 - E0. 25. 55. | 58 - D2. 20. 40. | 59 - D2. 30. 40. | 60 - D6. 20. 40. | 61 - D6. 25. 30. | 62 - D2. 25. 30.

63 - C8. 20. 30. | 64 - E4. 10. 30. | 65 - D2. 10. 25. | 79 - F2. 10. 60. | 80 - F2. 10. 70. | 89 - H2. 05. 65.

92 - L0. 10. 60. | 93 - L8. 20. 50. | 94 - L8. 40. 50. | 95 - N0. 30. 40. | 96 - N0. 40. 30. | 97 - N0. 20. 30.

98 - K2. 10. 20.

FERRI

1 - ON. 00. 90. | 66 - ON. 00. 40. | 71 - ON. 00. 70. | 72 - G4. 05. 77. | 75 - G0. 05. 65. | 77 - G4. 05. 55.

78 - G0. 05. 45. | 91 - K2. 05. 50. | 97 - N0. 20. 30. | 98 - K2. 10. 20. | 99 - F6. 03. 20. | 100 - ON. 00. 20.

Selezione dei 100 colori proposti per il Piano/progetto del colore per la città di Forlì: **Sfondi** *(terra-tetto, fascia inferiore, fascia superiore);* **Elementi** *(zoccolo, marcapiano, cornici, cornicione, lesene, paraste, davanzali, ecc.), sono da considerarsi aggiuntivi alle 40 tinte selezionate per gli Sfondi;* **Legni** *(porte, portoni, persiane, scuri);* **Ferri** *(inferriate, ringhiere, balaustre, lunette).*

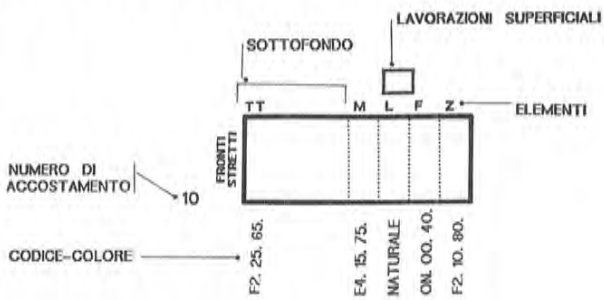
Questa mazzetta, *allegata al Piano/colore è stata realizzata con il contributo della Akzo Coatings-Sikkens ed i colori appartengono alla Collezione 3031.*

legenda

TT – TERRA-TETTO
F1 – FASCIA INFERIORE
F2 – FASCIA SUPERIORE
M – ELEMENTI MURALI (marcapiano, cornici porte, cornici, finestre, corniciono, lesene, ecc.)
L – LEGNI (persiane, scuri, porte, portoni, ecc.)
F – FERRI (inferriate, lunette decorative, ringhiere, balaustre metalliche, ecc.)
Z – ZOCCOLO (soluzione dell'attacco a terra del fronte)

LATERIZIO – muratura faccia vista
PN- GRIGIO – pietra naturale con caratteristiche cromatiche permanenti di colore grigio
PN-BIANCO – pietra naturale con caratteristiche cromatiche di colore bianco
NATURALE – legno naturale con venature in vista
BRUNITO – trattamento di inscurimento e di protezione superficiale (brunitura, cromatura nera opaca, ecc.)
FRONTI STRETTI – fronti di edifici con ridotte dimensioni di affaccio (8–10 metri).

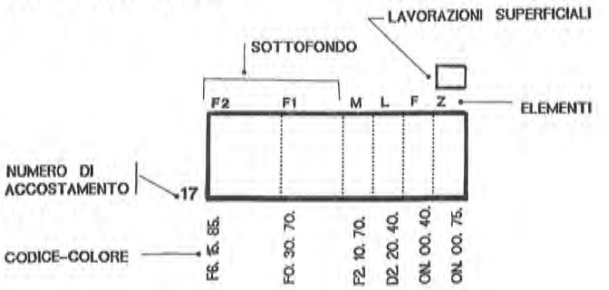
fronte con terra-tetto



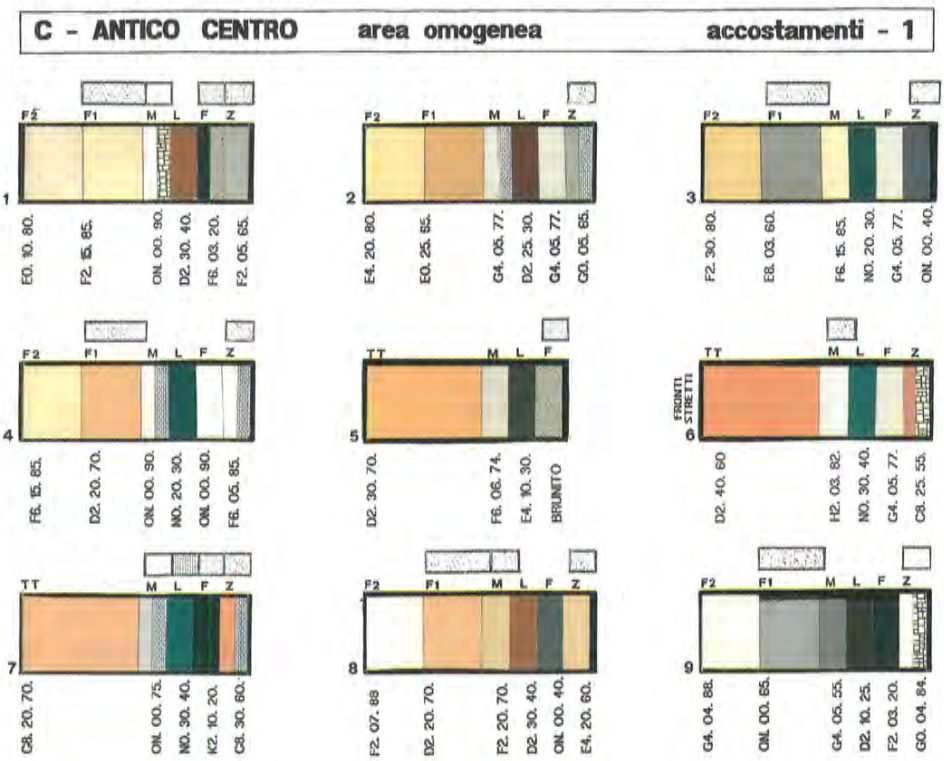
legenda trattamenti

– trattamenti superficiali dell'intonaco: buccia, pinocchiatura, marmorizzatura, ecc. (vedi tabelle di rilievo);
– trattamento superficiale dei legni naturali con venatura e pori in vista: lucidature, ecc.,
– trattamento superficiale dei ferri a seconda del tipo di metallo: (brunitura, cromatura nera, ecc.);
– trattamento superficiale delle pietre naturali: (bocciardatura, spuntatura, fiammatura, ecc.; vedi tabelle di rilievo);)

fronte a due fasce



Esempio di scheda di accostamenti per area omogenea con relativa legenda delle abbreviazioni e delle retinature.
Il Piano raccoglie 22 schede propositive per un totale di circa 130 esempi di combinazioni direttamente selezionati sulle qualità tipologiche, materiche, cromatiche specifiche per ogni contesto urbano.





Scorcio di corso Garibaldi nel tratto tra piazza del Duomo e piazza Saffi.

perficie campita. Appare evidente come un 40% della città appaia non tinteggiata;

- *Condizione Qualità* (S): questa valutazione fa riferimento ad un giudizio attribuito a particolari fronti in fase di rilievo, per valori essenzialmente di risultato percettivo: *Colore, Paramento, Fuori contesto;*
- *Tipologie Fronte:* è un'attribuzione qualitativa, che identifica la presenza di particolari tipologie di fronte nel contesto urbano. La sintesi realizzata in un diagramma a barre descrive tipologie: d'angolo, interno, arretrato, a villino, continuo, recinzione, porticato;
- *Paramento:* è un campo essenziale della ricerca che viene approfondito su diversi piani di interesse in quanto costituisce il *supporto* naturale dei colori/tinta: paramento/mq. di superficie, bugnati/sottofondo, paramento/materiali, bugnati/tipologie.

Tabelle cromatiche

Delle caratteristiche cromatiche invece sono state analizzate le numerosità ritornanti nei diversi contesti e in relazione alle variabili del paramento. Le *tabelle cromatiche* sono strumenti conoscitivi essenziali per la comprensione delle variabili cromatiche in gioco nel contesto. Tinte/colore e cromie permanenti (laterizio, pietra naturale bianca, pietra naturale grigia, ceramica/gres, ferro brunito, legno naturale) entrano nel bilancio del clima cromatico complessivo, perché Forlì è una città dove gli aspetti delle facciate storiche si intersecano con le preesistenze materiche dei luoghi, trovando spesso corrispondenze cromatiche di ritorno. Le tabelle cromatiche mostrano le 13 cromie con maggiori numerosità ripartite per Centro Storico e Aree omogenee. Quest'ultime sono state soprattutto analizzate nell'ambito dei criteri di variazione degli elementi decorativi, poiché non sussistevano sufficienti diversità cromatiche per gli ambiti di colorazione dei sottofondi. Dalla lettura incrociata delle tabelle elaborate per ogni area omogenea è facile comprendere come la varietà degli elementi decorativi svolga una funzione rappresentativa (e a volte anche significativa) all'interno di ogni contesto.

I cento colori

Su questa base di rilievo sono stati selezionati Cento colori/tinta suddivisi per:

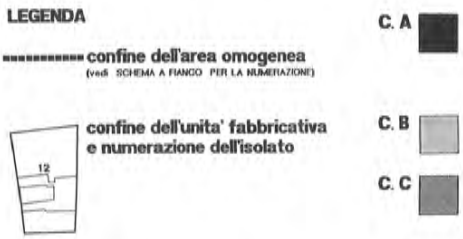
- *Sfondi:* la terminologia utilizzata non ha alcun rapporto con gli aspetti morfologico-tecnologici, si intende perciò lo sfondo del paramento su cui devono venire inseriti gli elementi decorativi e devono essere articolate le caratteristiche compositive della facciata; sono 40 codici/tinta che sono stati essenzialmente selezionati sulla base delle cromie di facciata più ritornanti all'interno del rilievo;
- *Murali:* si rappresentano con questo termine le tinte degli elementi decorativi *murari*, cioè che appartengono allo sfondo come continuità di supporto e di relazione materiale; le tinte selezionate in aggiunta alle precedenti sono 42; in questo campo è dunque consigliato l'utilizzo di tutte le cromie che appartengono ai tipi di supporto edilizi (intonaco, laterizio), che nel totale risultano 82;
- *Legni:* sono le tinte che vengono usate per la colorazione esterna degli infissi di accesso e dei componenti del sistema di oscuramento esterno tradizionali (persiane, scuri); nel totale vengono presentate 19 colori graduati dai toni marroni ai verdi; le caratteristiche superficiali sono richieste sempre *opache*;
- *Ferri:* sono le cromie degli elementi decorativi in ferro (ringhiere, balaustre in ghisa, lunette, inferriate) elaborate sui colori tradizionali che surrogano gli effetti percettivi dei trattamenti superficiali (brunitura) con l'aggiunta delle cromie dei toni *grigi* e *verdi* (in limitata parte) vengono esclusi le tonalità elaborate sul *marrone*, perché considerate estranee al patrimonio percettivo e derivate essenzialmente dall'abitudine deteriore di tinteggiare a due colori: uno sullo sfondo e uno per gli elementi (inferriate, porte, persiane); le tinte selezionate sono 12.

Proposte di accostamenti

Le schede degli accostamenti è stata forse l'opera più difficoltosa da realizzarsi all'interno di tutto il progetto. In quanto era opportuno:

- ricostruire un criterio di lettura accessibile che offrisse l'opportunità di stabilire delle *linee guida*, delle modalità operative comprensibili, che potessero rimettere in gioco tutte le variabili percettive del clima cromatico;
- definire dei valori significativi per area omogenea che potessero avere una funzione espressiva volta al ridisegno dell'ambiente urbano anche in fase propositiva;
- permettere una consultabilità diretta sufficientemente funzionale, anche per riusci-





Estratto della Tavola del progetto-colore con relativa legenda.

Nella tavola di "Progetto colore: inserimento planimetrico", vengono definiti i confini delle diverse aree omogenee e delle unità fabbricative che sono identificate da:

C.A = fronte/edificio di interesse storico con caratteristiche cromatiche *(paramento esterno, cromie permanenti degli elementi decorativi in muratura e in pietra naturale, tinte dei legni e dei ferri); all'interno di questa categoria ricadono anche gli edifici vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089. Se si verificano esistenze anche di tracce di cromie a calce, possono essere richieste analisi stratigrafiche, soprattutto in presenza di interventi di "restauro scientifico".*

C.B = fronte/edificio di valore prospettico *(edificio d'angolo, fronte sull'asse di un canocchiale visuale, emergenza per estensione superficiale); in questo caso sono mantenute tutte le prescrizioni generali sulla scelta delle caratteristiche cromatiche e sul ripristino del supporto. Vengono invece puntualizzate le valutazioni di tipo percettivo in merito ai criteri di accostamento cromatico tra e nei fronti:*

— prospettiva del cannocchiale visuale;
— principali punti di vista significativi;
— estensione superficiale del fronte;
— caratteristiche di contrasto e di alternanza degli elementi decorativi: soprattutto persiane e porte;
A livello planimetrico e in veduta prospettica (ridisegno di riprese fotografiche) e attraverso dei modelli grafici deve essere proposto il progetto-colore complessivo.

C.C = fronte/edificio con caratteristiche cromatiche pittorico-ornamentali *(pitture decorative murali, mosaici, fregi e fasce ornamentali in ceramica, bassorilievi, ecc.). Questi casi sono molto limitati nel nostro orizzonte urbano e fanno riferimento spesso a tipologie-villino, in cui i fregi e le decorazioni pittoriche risultano direttamente connesse al gusto (liberty, ecclettico, neo-gotico, ecc.) compositivo di tutta la fabbrica, in una coerenza stilistica che unifica elementi di arredo (cancellate, lampioni, porte, sedute) e risoluzioni dei problemi progettuali della facciata (lesene, marcapiani, paraste, bugnati). L'utilizzazione della tinta per realizzare veri e propri trattamenti del paramento o per costituire falsi elementi decorativi a* trompe-l'oeil *(finestre, falsi bugnati).*







Dall'alto, il glicine decorativo della corte interna del Palazzo Sassi; esempio di raro cornicione pittorico nella casa d'angolo di via Mentana; il motivo cromatico dei tendaggi rossi nelle grandi aperture rimarcate da cornici in pietra d'Istria, in piazza Saffi.

re sempre a tradurre un colore in un riferimento (codice) trasportabile attraverso un catalogo selezionato (mazzetta) sul luogo operativo. Vengono realizzate 22 schede che raccolgono al loro interno circa 6 tipi di accostamento per scheda, in cui intervengono:

- caratteristiche tipologiche del fronte
- caratteristiche cromatiche
- caratteristiche materiche
- possibili lavorazioni superficiali.

Gli accostamenti hanno come funzione primaria quella di riuscire a presentare una guida alla formulazione di proposte progettuali capaci di esplorare tutte le possibilità compositive delle facciate. In questo senso è comprensibile come l'articolazione in molteplici campi di accostamento materiale/colore (nei fronti) sia direttamente conseguente alla presenza di questi componenti compositivi sulle facciate.

Modalità operative

Gli interventi di recupero del patrimonio esistente debbono tendere alla riqualificazione complessiva dell'ambiente urbano, ponendo particolare cura al complesso degli elementi che contribuiscono a determinare la qualità dello spazio collettivo. Attraverso una serie di prescrizioni e con l'uso di apposite *schede* (di rilievo e di progetto) è possibile guidare il progettista verso la scelta cromatica e stimolarne le sensibilità percettive nei confronti del contesto ambientale; entrando anche nel merito di:

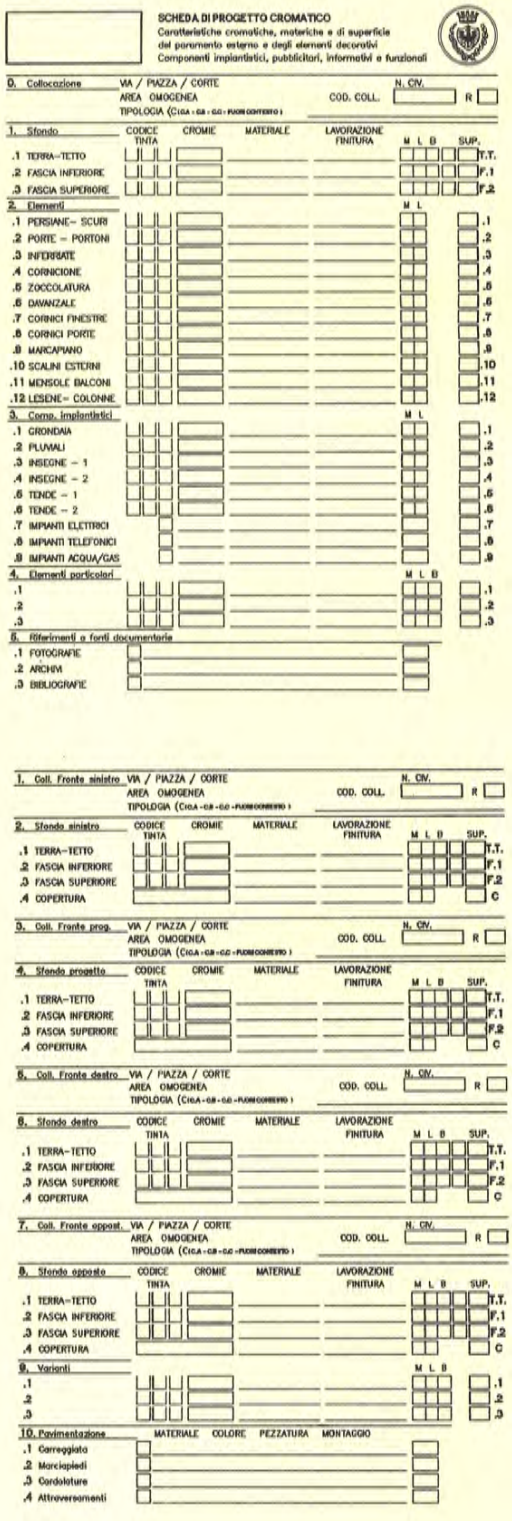
- modalità di conservazione e rifacimento degli intonaci;
- trattamento degli elementi di rifinitura;
- rapporti con: paramenti, zoccoli, soglie, davanzali, finestre e porte, lapidi e numeri civici, campanelli e citofoni, grondaie e pluviali, coperture e comignoli, pavimentazione esterna.

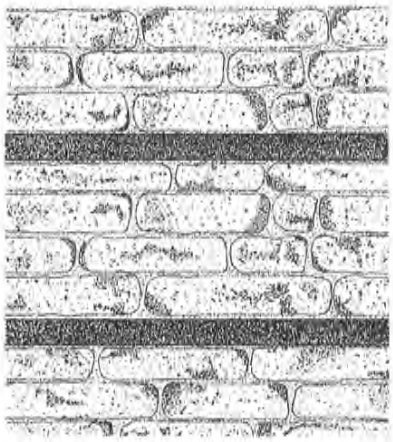
Tipologie di intervento

In una tavola di inserimento planimetrico, vengono definiti i confini delle diverse aree omogenee e delle unità fabbricative che sono identificate da:

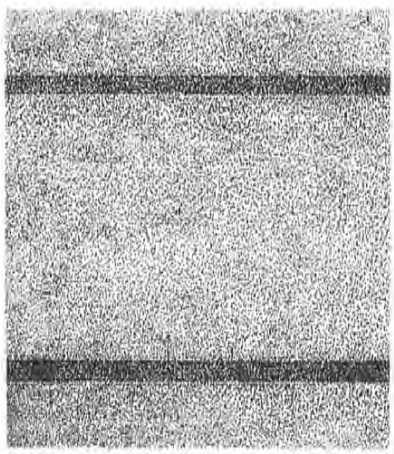
- *fronte/edificio di interesse storico con caratteristiche cromatiche* (paramento esterno, cromie permanenti degli elementi decorativi in muratura e in pietra naturale, tinte dei legni e dei ferri); all'interno di questa categoria ricadono anche gli edifici vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n. 1089.

Modelli proposti per la compilazione delle domande di tinteggiatura: (formato A3 fronte e retro).
Insieme alle tinte di facciata vengono selezionati anche i componenti impiantistici esterni, le relazioni esistenti con i fronti contigui ed i fronti opposti, i materiali di copertura e di pavimentazione esterna.
Il lato destro della scheda è predisposto per le abbreviazioni alfanumeriche utili all'inserimento dei dati nelle tabelle aggiornate su foglio elettronico per ogni area omogenea.

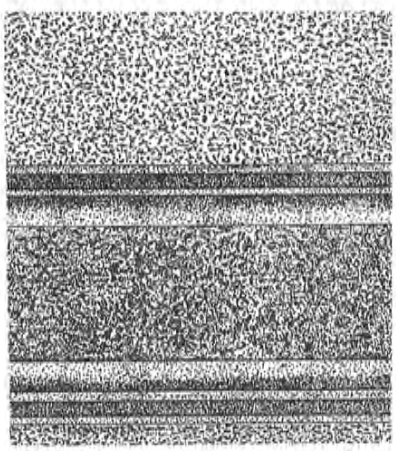




BUGNE PIANE - LATERIZIO



BUGNE PIANE - INTONACO RUVIDO



BUGNE A SBALZO

• *fronte/edificio di valore prospettico* (edificio d'angolo, fronte sull'asse di un canocchiale visuale, emergenza per estensione superficiale);
• *fronte/edificio con caratteristiche cromatiche pittorico-ornamentali* (pitture decorative murali, mosaici, fregi e fasce ornamentali in ceramica, bassorilievi, ecc.).

Attuazione e promozione

La fase attuativa di un Piano del Colore richiede in prima istanza il coinvolgimento di tutte le forze in gioco (cittadini, amministratori, tecnici e imprenditori del settore) in maniera da definire le modalità operative del progetto e di far comprendere le fondamentali finalità del Piano. Infatti se il Piano/Progetto appare solo come un carico vincolistico inutile e come una mera complicazione nella normale e abituale richiesta di autorizzazione edilizia, si concretizzerà in un progressivo accantonamento e sembrerà di aver raggiunto un risultato esclusivamente teorico, di studio e di ricerca.

Il Piano è un punto di partenza per affinare molti altri studi specifici, volti all'identificazione delle corrette procedure di posa in opera, della riscoperta di antichi processi produttivi e realizzativi, rispecchianti criteri architettonici probabilmente più consoni all'ambiente urbano di un centro storico. Il progetto lascia aperte queste strade anche sul dibattito tecnologico sull'uso dei materiali e sul loro sviluppo prestazionale, che divide le sedi accademiche tra fautori delle procedure tradizionali e tra altri più portati al compromesso con nuovi (o solo riscoperti) materiali, vedi il caso dei *silicati*.

Note

1. Sul rilievo della città confronta, Balzani M., Bini M., Santopuoli N., *Elementi di arredo urbano. Introduzione alla lettura e al rilievo dei centri storici*, Rimini, Maggioli, 1992, pp. 15-36; ed inoltre Balzani M., *Il rilievo della città: immagine e controllo della scena urbana*, in "Paesaggio urbano", a. II (1991), n. 11/12, pp. 12-23. I rilievi del tessuto connettivo a corredo illustrativo e documentario è parte dello studio condotto dall'Università di Firenze, dal titolo "*Rilievo del tessuto connettivo del centro storico di Forlì con particolare riferimento all'arredo urbano*", oggetto di convenzione tra il Comune di Forlì e il Dipartimento di Progettazione Architettonica; responsabile della ricerca: prof. Marco Bini; collaboratori: arch. M. Balzani e arch. N. Santopuoli; responsabile del Comune di Forlì: arch. E. Forlai; e dalla tesi di laurea in Disegno e Rilievo: "*La scena urbana della città nella variazione del paramento esterno*", relatore M. Bini, correlatore M. Balzani, laureandi E. Morandi e U. Lizza, (Firenze, 1991).

2. Baricchi W., *Il "Piano del Colore". Criteri di intervento per il ripristino, il restauro, la manutenzione dei paramenti murari dell'edilizia nel Centro Storico di Reggio Emilia*, in "Paesaggio urbano", a.I (1992), n. 1, pp. 83-93.

3. Cfr. *I piani del colore. Manuale per la regolamentazione cromatica ambientale*, a cura di C. Raimondo, Maggioli, Rimini, 1987.

4. Brino G., *Colori di Liguria. Introduzione ad una banca dati sulle facciate dipinte liguri*, Genova, ed. Sagep, 1991.

5. Giovanni Brino è il precursore di queste problematiche per l'Italia e il grande sperimentatore sullo studio e sul progetto del colore per le città storiche: al suo attivo attualmente sono circa venti piani del colore in regioni italiane e francesi, sempre interrelati al meticoloso interesse per la ricerca storica e documentaria, la formazione professionale in fase attuativa, il bisogno di divulgazione e il contributo per la proposta normativa in campo internazionale; le sue ricerche sono raccolte in una sterminata bibliografia di cui si può trovare un'aggiornata sintesi nella sua ultima opera pubblicata in Italia, Brino G., *Colori di Liguria*, cit., pp. 331-336.

6. Cfr. Schmuck F., *Color Systems, in Color in Townscape*, London, the Architectural Press. Ltd, 1981, pp. 59-83.

7. Cfr., *Colore e ambiente*, a cura di G. Tagliasacchi, Torino, s.i.t., realizzazione a cura della SIKKENS LINVEA S.p.A., 1984; ed inoltre, cfr. Tagliasacchi G., Zanetta R., *Torino: dal Piano del Colore al Progetto-Colore*, in "AU-Tecnologie", n. 2, (1991), pp. 88-95; e A. Magnani, *L'ordine delle cose. Arredo urbano a Reggio Emilia*, Reggio Emilia, 1990.

8. Cfr. *L'immagine della città storica. Intonaci, colori, finiture di facciata*, Milano, Electa, 1989.

9. Sul sistema operativo di elaborazione, cfr. Montanari F., *Il colore e la città: un metodo di indagine, un'idea per il progetto*, working paper prodotto dall' Istituto di Urbanistica della Facoltà di Architettura di Firenze, 1986. Per esemplificazione di una prima proposta procedurale di rilievo sistematico, cfr. M. Balzani M., Bini M., Santopuoli N., *Elementi di arredo urbano*, cit. pp. 139-148; ed inoltre, con la specificazione applicativa al piano orizzontale, cfr. Balzani M., Guerrieri C.F., *I componenti del paesaggio urbano. Pavimentazioni*, Maggioli, Rimini, 1991, pp. 83-91.

Referenze fotografiche

Le immagini fotografiche del centro storico di Forlì a corredo di questo articolo sono state realizzate da Nicola Santopuoli e da Marcello Balzani.

Accessibilità urbana
a cura di Fabrizio Vescovo

Piani di adeguamento dei percorsi urbani utilizzabili da tutti

Introduzione

Occorre porre la massima attenzione sulla reciprocità delle trasformazioni fisiche dell'ambiente costruito, che avvengono in tempi medio lunghi, e le trasformazioni economico-culturali della società, che invece avvengono in maniera sempre più rapida.

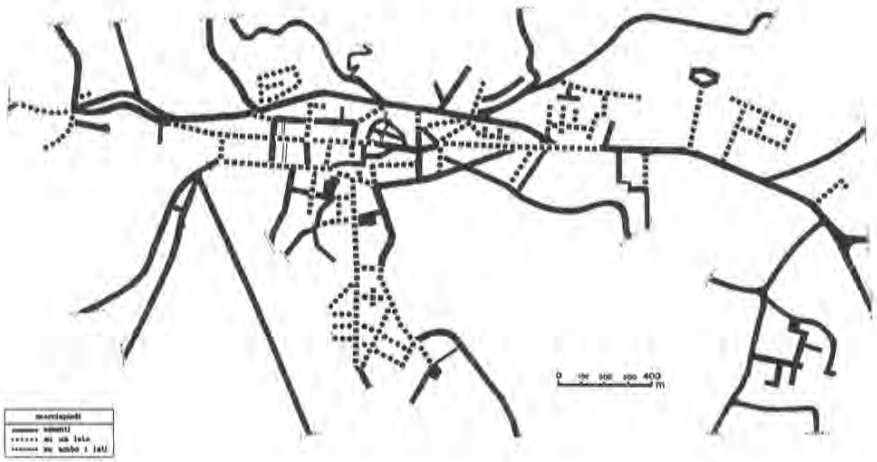
Allo stato attuale si chiedono misure urgenti per rendere più vivibili le città e per elevare i livelli di "confort ambientale" e, conseguentemente per migliorare la "qualità della vita".

Per precisare meglio questo concetto con qualcosa di più definito e quindi per renderlo più facilmente comunicabile, possiamo fare riferimento ad un confronto costi/benefici ove i primi sono rappresentati dalle attuali caratteristiche degli spazi urbani che risultano disagevoli per tutti ed emarginanti per le categorie svantaggiate (anziani, bambini piccoli, incidentati, cardiopatici, invalidi, ecc.).

Immaginiamo di rappresentare il valore della qualità della vita con una frazione nella quale al numeratore si trovi la "ricchezza generale dell'ambiente" cittadino, con tutti i fattori positivi conseguenti, e al denominatore il "costo generalizzato dell'accesso".

Risulta subito evidente che la presenza di ostacoli fisici o di "fonti di affaticamento" o di disagio ambientale, fa crescere le difficoltà di "accesso". Cresce quindi il denominatore riducendo la "qualità della vita" (1).

Secondo l'Organizzazione Mondiale della Sanità (O.M.S.) e secondo dati CEE dette "barriere" interessano, in maniera più o meno sensibile, una fascia di cittadini veramente consistente, pari a circa il 20% della popolazione. In prospettiva questa percentuale tende purtroppo ad



Meldola, capoluogo, schematizzazione del tessuto viario in relazione all'offerta di percorsi pedonali.



Meldola, capoluogo, schema del sistema morfologico dei percorsi in rapporto ai dislivelli e alle pendenze.

TEMA

Piano di circolazione urbana a servizio dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate
(Legge Reg. Emilia Romagna 2/11/89 n. 38)
Progettisti: *Marcello Balzani, Nicola Santopuoli*
Responsabile del progetto: *Marcello Balzani*
Committente: *Comune di Meldola, provincia di Forlì*
Anno di progettazione: *1990*
Anno di adozione: *1991*

incrementarsi sia per l'elevarsi dell'età media dei cittadini che per il continuo aumento degli incidenti (stradali, ecc.). Tra pochi anni (nel 2000) circa un quarto della popolazione avrà superato i 65 anni e quindi saranno certamente più numerose le persone con difficoltà di movimento.

È necessario ed urgente, pertanto, perseguire l'obiettivo dell'accessibilità generalizzata dell'ambiente costruito come uno dei più importanti "diritti civili". Essi infatti sono quelli che non hanno necessariamente per oggetto una contropartita economica ma la tutela della libertà dell'uomo e della uguaglianza tra i cittadini.

Al di là dell'obiettivo essenziale della eguaglianza, intesa come possibilità di consentire ad ognuno di esprimersi ed esprimere la propria diversità, in quanto uguaglianza deve anche significare uguale livello di opportunità e di scelta, va precisato quanto segue:

Una città piena di ostacoli è una "città handicappata"; essa limita in modo pesante, per alcune categorie di persone, le attività culturali e "produttive" e perciò è anche una "città diseconomica". Questo perché non consente la piena e razionale utilizzazione di tutte le energie disponibili (l'uomo come risorsa).

Il territorio urbanizzato, gli spazi metropolitani ed urbani, gli edifici, le infrastrutture ed i sistemi di trasporto sono configurati e gestiti quasi sempre in maniera disorganica, spesso irrazionale.

Nello specifico, gli spostamenti delle persone e delle merci nell'ambito delle concentrazioni urbane e nelle conurbazioni, risultano estremamente complessi e diseconomici sotto molteplici profili.

Nello sviluppo civile ed economico di un paese le facilitazioni relative allo scambio agevole di persone, merci, informazioni, risultano sempre strategiche.

L'ambiente urbano, ed in particolare le infrastrutture ed il tessuto connettivo della città, deve pertanto essere reso più adeguato alle attuali esigenze della popolazione, mediante una serie sistematica di operazioni di razionalizzazione ed a volte, di riprogettazione, che abbiano, tra l'altro, lo scopo di potenziare le qualità ambientali.

Occorre pertanto un attento riesame delle funzioni e delle caratteristiche degli spazi e dei sistemi di trasporto esistenti che sia raffrontato alle reali esigenze dei cittadini, intesi nella loro globalità. Si deve cioè tener conto anche delle differenti età delle persone e della eterogeneità delle situazioni fisiche possibili e delle relative possibilità di movimento (2).

È l'insieme delle circostanze che costituiscono ostacolo fisico che rende "disabili", in modo temporaneo o permanente, molte persone con difficoltà di movimento.

Infatti la città va intesa, come un insieme di funzioni e di servizi (residenze, attività lavorative, attrezzature, trasporti ecc.) che si svolgono in spazi chiusi o aperti, al servizio dell'uomo, come unità autonoma che si sposta, anche attraverso un "nastro di percorrenza" pedonale ideale ed ininterrotto, per passare da una situazione all'altra, da una attività all'altra.

Questa considerazione assume un particolare valore nei confronti del perseguimento degli obiettivi tendenti alla integrazione ed alla "partecipazione" dei cittadini mediante un miglioramento dei livelli qualitativi dell'habitat, intendendo nello specifico per "qualità" il grado di soddisfacimento che le caratteristiche di un progetto e/o di una realizzazione presentano nei confronti delle possibilità di accesso e di uso da parte dell'utilizzatore.

Sotto questo profilo appare molto interessante individuare soluzioni progettuali concrete che possono far compiere quel passaggio essenziale che va dalla "enunciazione di principio" alla predisposizione delle "modalità operative" mediante le quali sia possibile l'avvicinamento agli obiettivi perseguiti.

Per questo ci sembra utile pubblicare una sintesi dell'esperienza compiuta dall'arch. Marcello Balzani, molto sensibile alle problematiche dell'accessibilità urbana, a proposito del "Piano di circolazione urbana a servizio dei portatori di handicap e delle categorie svantaggiate", del Comune di Meldola (Forlì).

Detto piano è stato elaborato, ai sensi della legge regionale Emilia-Romagna del 2 novembre 1989, n. 38, e costituisce, a nostro avviso, un significativo esempio di come possano essere esplicitate, in maniera chiara ed esauriente, le scelte tecniche operate per il raggiungimento delle finalità individuate dalla legislazione vigente (3).

Fabrizio Vescovo

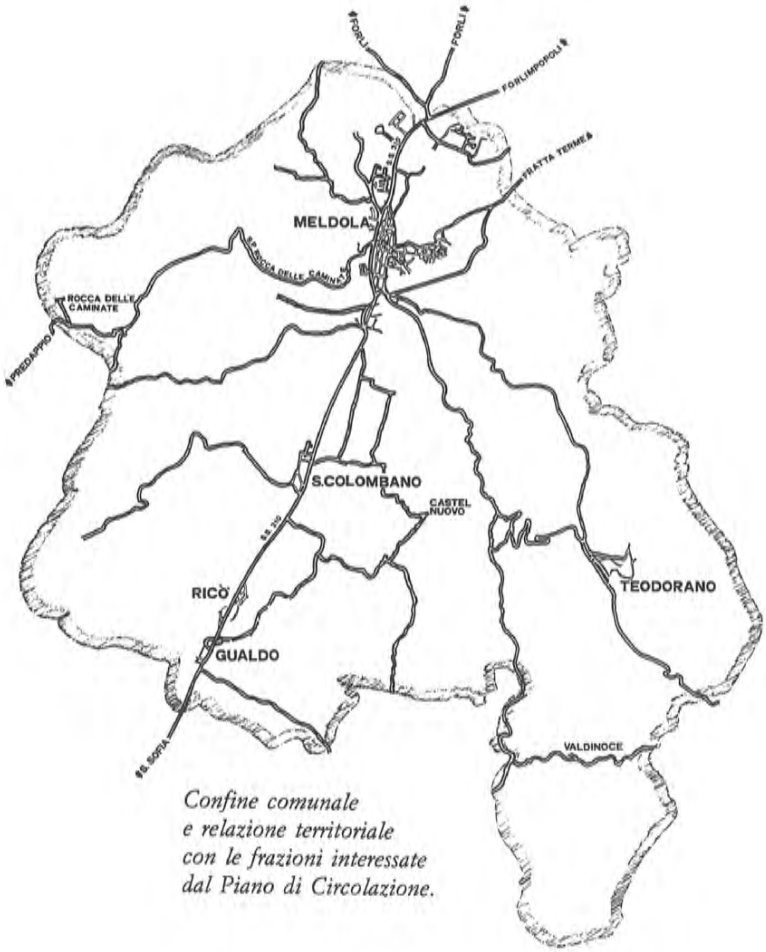
Il Comune di Meldola è un piccolo centro del comprensorio forlivese: capoluogo morfologicamente e socialmente complesso strutturato su un nucleo storico forte di un tessuto medioevale, mostra un'articolazione territoriale che si sviluppa lungo la vallata del fiume Bidente abbracciando quattro frazioni (San Colombano, Ricò, Gualdo e Teodorano). La presenza, al suo interno, di un'importante Casa di Riposo e di Cura capace di rispondere all'esigenze della vallata, e tutta una serie di centri volontari di accoglienza/rinseriemento e di riabilitazione per giovani ed anziani, fanno di Meldola un nucleo strategico e un caso particolarmente interessante per la forte sensibilizzazione dei problemi sociali relativi alle categorie più deboli (4).

L'indagine preliminare

L'approccio ad una realtà urbana storica come quella di Meldola e delle sue frazioni, obbligava a costituire una metodologia di indagine conoscitiva operante almeno su tre livelli fondamentali:

- analisi morfologica dei percorsi e della forma urbana: percorsi in pendenza, dislivelli, porticati, tipologie gerarchizzate con o senza marciapiedi, aree a parcheggio;
- analisi delle caratteristiche sociostrutturali: densità e posizionamento delle principali strutture pubbliche e private con diretto interesse collettivo, tipologie;
- individuazione del livello di visitabilità/accessibilità nel rapporto di connessione di ogni struttura edificata individuata e per ogni percorso con la compilazione di apposite schede/tabelle.

La lettura dello stato di fatto che ne è derivato si presenta proprio come uno strumento di perfetta riconoscibilità del degrado, perché se da un lato la denuncia non viene espressa a livello *legale*, quella pubblica dello *stato delle cose* rima-



Confine comunale e relazione territoriale con le frazioni interessate dal Piano di Circolazione.



Vista del centro storico



Piazza Garibaldi e il ponte dei Veneziani



Via Roma nel cuore della città



La strada statale n. 310 (via Roma)

ne comunque evidente. Quando ci siamo trovati a proporre il Piano alla cittadinanza abbiamo proiettato almeno 150 diapositive che mostravano *storie* di marciapiedi sottodimensionati, di cassonetti abbandonati sui marciapiedi, di pali di segnaletica che interrompono i percorsi, di dislivelli non a norme, di auto che occupano gli spazi pedonali: insomma, la fotografia di quel degrado continuo che corre dal centro storico alla periferia; e nei centri minori l'abbandono e la perdita di attenzione al piano orizzontale, spazio di vita fondamentale per l'uomo perché si vive fisicamente a contatto con esso, diventa a volte terribile, in quanto l'ingerenza degli autoveicoli e di tutto ciò che è meccanizzato e meccanizzabile prende il sopravvento su ogni altra dimensione vitale e funzionale (5).

La Qualità della Vita

Nella città la continuità del piano orizzontale evidenzia il tessuto di connessione tra spazio aperto e volume costruito. E in questo interrelato scambio di stimoli, lavori e funzioni, si innestano significati propri dell'ambiente, permanenze culturali, e caratteri di una ricchezza secolare, spesso sciupata o dissipata (6). Diviene allora importante capire la relazione che lega il progetto dell'orizzontalità non solo ad un bisogno di rendere accessibili, ma anche confortevoli i nostri luoghi urbani. I dispositivi possono permettere di superare un ostacolo, facilitano un attraversamento, segnalano un salto di quota e rendono scorrevole il passaggio, ma tutto ciò non è sufficiente. Le nostre città soffrono di una totale perdita di attenzione temporale; vale a dire non presentano il percorso come un sistema di offerte d'utilizzo (sosta, movimento, pausa/fermata, recupero, informazione, ecc.), che riduca la fatica, lo sforzo e spesso l'impossibilità di accedere e di usufruire di un servizio o di uno spettacolo architettonico. Come già accennava Fabrizio Vescovo,

Schede/tabelle
dei percorsi pedonali,
vengono descritte
una serie di caratteristiche morfologiche
e qualitative del percorso:

1 *Collocazione all'interno del territorio comunale: vengono differenziati il capoluogo dalle frazioni;*

2 *Dimensione media del percorso (in cm);*

3 *Presenza di punti a massima pendenza (> = 5%): viene indicata la percentuale di percorso in cui risulta evidente il dislivello;*

4 *Il percorso pedonale non viene differenziato nel piano stradale da dislivelli o elementi dissuasori:*

4a *la differenziazione del flusso di utenza pedonale viene segnalata sul piano di calpestio con simboli del codice stradale o differenze di materiale/pezzatura;*

4b *la presenza di parcheggi auto laterali o a margine diviene un ulteriore barriera per la percorribilità pedonale e per la accessibilità agli edifici;*

5 *Il marciapiede, che attraverso un salto di quota si distacca dal piano stradale, viene analizzato nei suoi requisiti fondamentali:*

5a *il fattore posizionale del marciapiede rispetto alle quinte stradali (su un lato, su due lati e nella condizione a tratti separati);*

5b *la rampa di raccordo per il percorso pedonale, che non coincide con la presenza di passi carrabili, per risultare efficiente e non un'illusione di eliminazione di barriera, deve possedere delle specifiche caratteristiche dimensionali e delle esatte collocazioni funzionali alla mobilità;*

5c *l'assenza totale o a volte la presenza insufficiente per numerosità;*

5d *la pendenza della rampa, superiore al 15% ed inferiori;*

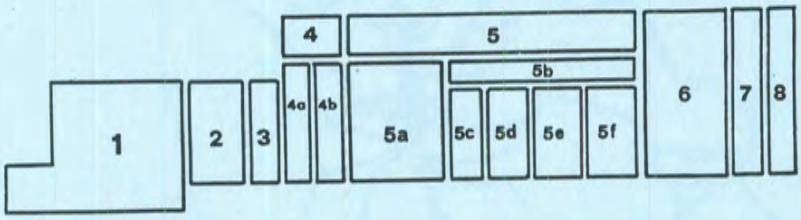
5e *il dislivello massimo del cordolo del marciapiede sul piano stradale (in cm);*

5f *la larghezza di passo minima della rampa di raccordo (in cm);*

6 - *La presenza di ostacoli sul piano del percorso, può essere un fattore discriminante per la scelta del percorso protetto; gli ostacoli verticali che si sviluppano sul piano (pali di illuminazione e di segnaletica, cestelli, sporgenze, gradini, ecc.) sono schematizzati in quattro tipologie:*
- *tipo A: riduzione della luce del percorso per aggetto o sporgenza del costruito o del cordolo;*
- *tipo B: riduzione della luce per inserimento di elementi verticali isolati;*
- *tipo C: ingombro del percorso per presenza sul piano di calpestio di parcheggi per auto;*
- *tipo D: barriere di raccordo sviluppate su gradini;*

7 *Il percorso pedonale viene intersecato o interrotto nella sua continuità da altri percorsi trasversali (incroci, slarghi, attraversamenti);*

8 *La caratteristica della continuità diviene un fattore morfologico di qualità a seconda delle situazioni (in piano, con dislivelli, in pendenza).*



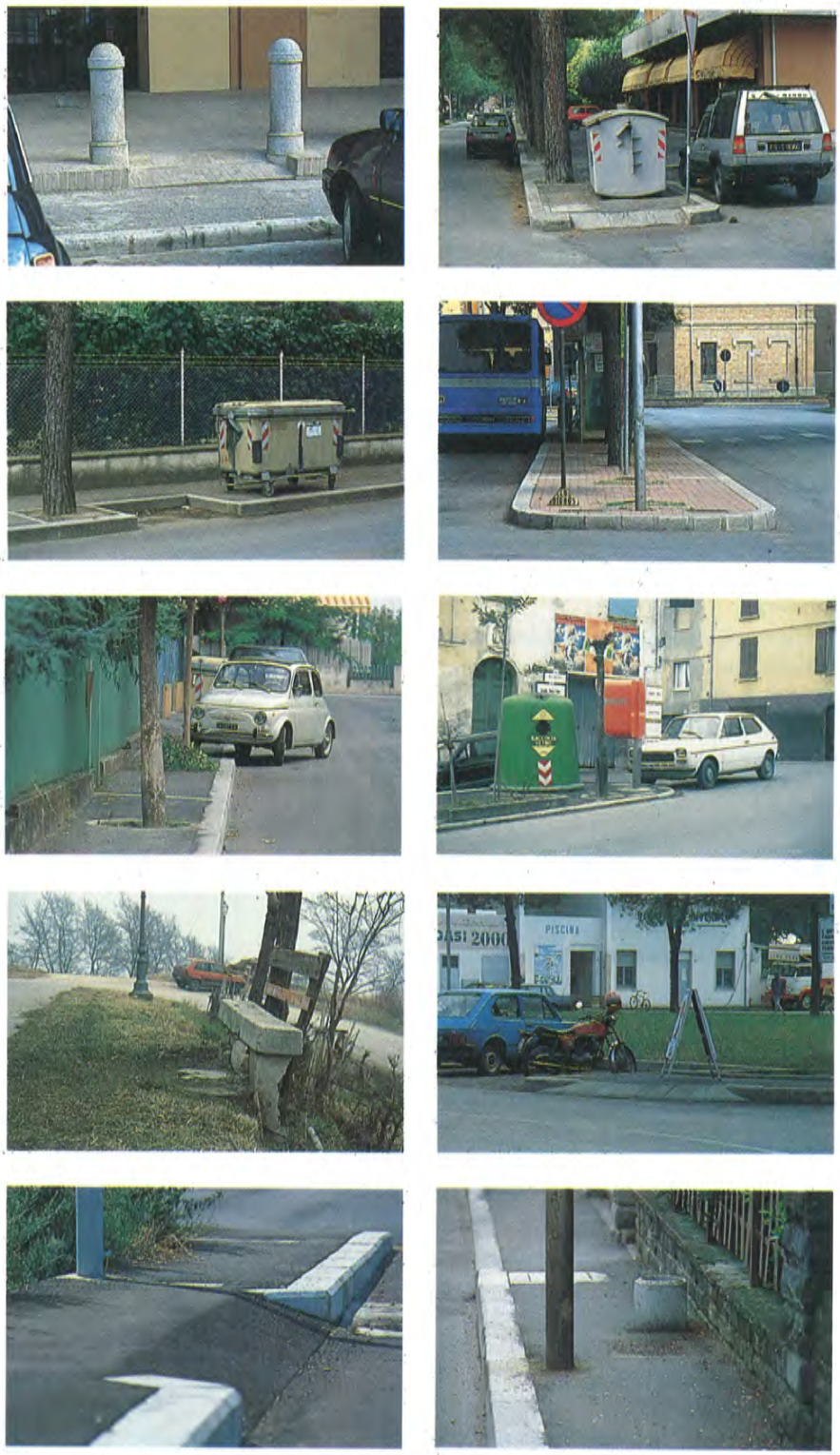
PERCORSI PEDONALI

SCHEDA 1. — CAPOLUOGO ■ S. COLOMBANO □ RICO' □ QUALDO □ TEODORANO □

	COLLOCAZIONE via/piazza	rip.	LARGH MIN. cm.	PEND. MAX. > 5 %	PIANO STRAD. SEGNALETICA	PIANO STRAD. PARCH. AUTO	MARCIAPIEDE POSIZION. SU UN LATO STR.	MARCIAPIEDE POSIZION. SUI DUE LATI STR.	MARCIAPIEDE POSIZION. A TRATTI SEPARATI	RAMPE DI RACCORDO INS. AS.	RAMPE DI RACCORDO PEND. MAX. >15%	RAMPE DI RACCORDO DISL. MAX. cm.	RAMPE DI RACCORDO LARGH MIN. cm.	OSTACOLI TIPOLOGIA A B C	OSTACOLI LARGH. MAX. cm.	ATTRAVERSAMENTI	CONTINUITA' PERCORSO
1.	ROMA		80		\	X		X	X	\		12			60	X	\
2.	ROMA		80		\	X			X	\		14			30	X	\
3.	ROMA C.CAVOUR 75% C A		180	% 10	PORTICATO			X		\		20		SC		X	X
3.	ROMA C.CAVOUR 25% C A		90-320	% 10	\	X		X	X	\		14				X	X
4.	C.CAVOUR		140	X				X		\		12			100	X	\
5.	F.ORSINI		130		\	X		X	X	\		14				X	\
6.	piazzale AMENDOLA		110	X	\	X			X	\		14			80	X	\
7.	viale della REPUBBLICA		110							\	X	18	100		100	X	X
8.	G.BRUNO		180 210			X		X		X \	\	6 12	100		110 150	X	X \
9.	G.MAZZINI				\	X											\
10.	MONTANARI				\	X										X	\
11	XXV APRILE			X	\												X
12.	FONTEVECCHIA			X	\	X											\
13.	G.MATTEOTTI		94		\	X			X	X		12					\
14.	GRAMSCI		55	X	\	X			X	/		12				X	\
15.	C.PISACANE	A	110	X /		X		X		\		12			80	X	\
16.	Piazza ITALIA		80	X				X									X
17.	Piazza GARIBALDI		100	X			X			X		4	140			X	\
18.	ORIANI			X													\

con una geniale *equazione* G. K. Koenig rappresentava la qualità della vita come il risultato di un rapporto fra ricchezza dell'ambiente e costo dell'accesso. La città può essere bella, ricca, colma di tesori d'arte, ma risultare con un ridotto livello di Qualità, per la grandezza del nostro *denominatore*, che abbassa il livello di fruibilità dell'ambiente (7).

Tempo, velocità, energia, fatica, divengono elementi dello spazio urbano, che modellano la morfologia del percorso. Allora un marciapiede non solo può essere senza pedane di raccordo, senza protezioni e segnalazioni, ma può risultare anche troppo *lungo*. E l'energia fisica dissipata riduce le possibilità di usufruire e di percepire lo spazio introducendo altri fattori di rischio, di affaticamento e soprattutto di rinuncia alla mobilità per gli utenti più svantaggiati. In questo caso alla percezione di lunghezza si può attribuire non tanto la imprescindibile "misura" della distanza che collega due isolati o due accessi, quanto la mancanza di diversificazione di offerte cinetiche (8). Risulta *lungo* anche aspettare in piedi per venti minuti un taxi, senza alcuna possibilità di appoggio, oppure sostare in colonna all'ingresso di una mostra, magari sotto il sole cocente. Così come si può inaridire l'istinto di mobilità dell'anziano nell'indifferenza per sopraggiunte esigenze di sosta, di riposo e soprattutto di recupero psicofisico.



Il degrado dello spazio pubblico si concretizza anche attraverso l'errata progettazione dei dispositivi di connessione (raccordi e pendenze) e con l'insulsa collocazione degli arredi funzionali (cassonetti, segnaletiche, ecc.) oltre che nella, sempre presente, mancanza di educazione e di rispetto dell'uso dell'ambito pedonale. Altre volte l'esigenza di una seduta con schienale porta a esplicite forme di autocostruzione.

Il progetto

La realizzazione di un Piano di circolazione urbana per un comune come quello di Meldola concretizza, dunque, due obiettivi fondamentali:

- trovare le vie del recupero funzionale nel tracciato urbano disseminato di barriere e di errori progettuali consolidati nel tempo, rispettando le qualità storiche del tessuto e della scena urbana;
- individuare le modalità operative essenziali, per non limitare le possibilità

esecutive del piano, anche in fase di verifica.

Alla luce dell'indagine preliminare, il capoluogo e le frazioni risultano complessivamente poco accessibili, avendo consolidato nel tempo interventi isolati di recupero ambientale spesso non sensibile ai problemi della mobilità; in questo ha inciso pesantemente anche il tipo di forma urbana e le condizioni morfologiche del tessuto viario.

Per quanto riguarda il rapporto di connessione con i sistemi edilizi pubblici e di diretta interesse/funzione collettiva, i risultati del rilievo hanno messo in evidenza carenze architettoniche che riguardano:

- l'aspetto strutturale;
- la distribuzione quantitativa dei dispositivi;
- la messa a punto di un sistema informativo integrato nel rapporto esterno/interno; riproponendo l'esigenza di correlare tutto il percorso di fruizione dell'utente dalla segnaletica ai terminali impiantistici.

SCHEDA 1.

1. ACCESSIBILE
2. VISITABILE
3. ADATTABILE

● PRESENTE
★ ASSENTE
P POSTI AUTO

STRUTTURA	COLLOCAZIONE	segnaletica esterna	PERCORSO ESTERNO	FRUIZIONE INTERNA: PERCORSI di COLLEGAM. RAMPE	SERV. MEC. PIAT. EL.	ASCENSORE	SERVIZI IGIENICI ACCESSO	FRUIZ.	ELEMENTI SCALE	PORTE PANICOLIE	PARAPETTI	CORRIMANO	BRANDINE	TERMINALI IMPIANTI	* LUOGO DI CURO L'INTERVISTA	POSTI E SPAZI RISERVATI
1. MUNICIPIO	p.zza Orsini	★	3	★	★	★	2	3	●	3	3	3	3	3	★	★
2. OSPEDALE CIVILE	via Maroncelli n° 34	●	3	★	★	★	2	3	●	3	3	3		3	★	★
3. DISTRETTO SANITARIO	presso Casa Serena	★	3	★	★	●	2	3	●	3			3	3	★	★
4. C.U.P. Centro Unificato Prenotazioni	via Maroncelli n° 34	★	3	★	★				●	3			3	3	★	★
5. TEATRO	via XXIV Maggio n° 5	★	3	★	★		3	3	●	3		3		3	★	★
6. BIBLIOTECA	presso locali del Pavaglione	★	3	●			★	★	●	3	★		3	3	★	★
7. UFFICIO POSTALE	capoluogo	●	3	★	★				●	3		★	3	2	★	★
8. UFFICIO POSTALE	Teodorano	●	3	★	★				●	3			3	2	★	★
9. UFFICIO POSTALE	Ricò	●	3	★	★				●	3			3	2	★	★
10. CASA "SERENA"	località Dozza	★	3	★	★	●	2	3	●	3	3	3	3	3	★	★
11. CASA PROTETTA "MONTANARI"	località Dozza	★	3	★	★	●	2	3	●	3	3	3		3	★	



Protezione, dissuasione e informazione

La mobilità pedonale, a tutti i livelli, possiede un proprio ambito deputato allo spostamento: il *marciapiede*. Nei centri storici questo dispositivo protettivo appare in maniera preponderante con l'arrivo della meccanizzazione privata dei trasporti durante il ventennio fascista. Precedentemente le sezioni stradali e le piazze contemplavano una continuità quasi totale del piano orizzontale, distaccato dalle soglie e dai gradini nel rapporto con lo spazio racchiuso privato. A volte la dimensione e la collocazione del marciapiede si deve obbligatoriamente proporzionare alle dimensioni della sezione stradale, divenendo una sottile striscia protettiva del costruito piuttosto che un percorso funzionale.

In secondo luogo il marciapiede, che è per definizione "una parte della strada riservata ai pedoni generalmen-

Sopra, scheda/tabella di rilievo delle strutture edificate e mappa della densità degli edifici con interesse collettivo presi in esame dal Piano per il Capoluogo. Sotto, l'accesso all'edificio pubblico: dal Municipio, alla scuola elementare, all'ufficio bancario appena ristrutturato; è una sequenza di ingombri casuali, mancanza di segnaletica informaiva, pericolose pedane di soccorso, e inutili gradini.







te rialzata rispetto al piano viabile", è divenuto lo spazio contenitore di pali di segnaletica, cassonetti e soprattutto di selvaggio parcheggio di auto, cicli e motocicli. Si può arrivare a dire che a tutt'oggi, quando la dimensione e il dislivello del marciapiede non incutono un *corretto rispetto*, questo luogo urbano deputato allo spostamento risulta piuttosto uno spazio di protezione per i mezzi di locomozione e per le attrezzature impiantistiche pubbliche. Si è persa dunque quasi completamente quella educazione a vivere l'urbano, che un tempo vedeva lo spazio esterno come un luogo complementare all'interno della propria abitazione.

Il Piano di circolazione deve aiutare a comprendere le potenzialità della struttura viaria e ad intervenire nei diversi contesti morfologici con sensibilità opportune. Eppure l'aspetto informativo è fondamentale per la riuscita della fase attuativa, in quanto un *segno*, un *disegno* ed un *dispositivo* possono ben poco di fronte all'ignoranza ed alla incomprensione del problema. Una segnaletica forte può servire in una prima fase, ma sarà essenziale pubblicizzare al massimo le nuove proposte, perchè è molto difficile modificare tutte le cattive abitudini connesse alla mobilità, che si sono consolidate nel tempo attraverso progressive *temporanee privatizzazioni* di porzioni di suolo pubblico. E sappiamo bene come la coercizione (multe e dissuasori) possono ben poco nei confronti dell'invadenza e dell'insensibilità.

Ambiti di applicazione e di disciplina

Il Piano è uno strumento urbanistico fondamentale per ottenere un risultato tangibile nella riorganizzazione dell'assetto funzionale del tessuto viario del centro urbano. Eppure anche se non vengono interessate in maniera diretta le funzioni principali della viabilità meccanizzata (Piano del Traffico) e della destinazione d'uso delle aree (Piano Regolatore Generale), tutto ciò che riguarda gli spazi connettivi e le interconnessioni con tali aspetti della progettazione urbana, deve essere preso in esame. Il Piano serve ad instaurare un diverso rapporto tra cittadino e spazio pubblico, tra esterno ed interno; e ogni qualvolta questa "membrana" diviene sede di uno "scambio", di un passaggio di informazioni, di persone o di cose, le prescrizioni devono essere applicate (vedi tabella).

Rapporto con la realtà locale

Il progetto è stato redatto seguendo un processo di confronto e di collaborazione con i rappresentanti e gli iscritti alle Associazioni di cittadini, maggiormente sensibilizzate al problema dell'eliminazione delle barriere architettoniche (9).

Il confronto è avvenuto sulla base dei dati raccolti nella fase dell'indagine preliminare e ha portato ad un'utile messa a punto delle esigenze, soprattutto quantitative e posizionali, inerenti alla disposizione alla frequenza dei dispositivi (posti auto, pedane, terminali impiantistici, sedute). È opportuno continuare questa collaborazione anche in fase attuativa, e soprattutto durante il momento di illustrazione e di presentazione del Piano, che può essere il primo passo per una capillare informazione, da effettuarsi nei confronti di tutti i cittadini.

Struttura del Piano

Il Piano si compone di tavole che rappresentano una serie di planimetrie del centro urbano di Meldola. Il tessuto viario è stato riprodotto in scala 1:2000 con approfondimenti in scala 1:500 per il nucleo centrale del Capoluogo. La numerazione delle strutture viarie e degli edifici di interesse pubblico, permette di correlare le tavole di piano alle schede/tabelle dell'indagine preliminare, in maniera da confrontare continuamente lo stato di fatto (morfologico e prestazionale) con le proposte di trasformazione.

Le tavole dei percorsi protetti utilizzano delle diverse retinature per identificare la tipologia di percorso da realizzare, rimandando alle schede esplicative dei particolari e dei dispositivi le specificazioni morfologiche e tecnologiche.

Le tavole di rapporto con le strutture vengono, invece, rappresentate con l'ausilio di richiami grafici riferiti ad una legenda simbolica ed alfabetica; ogni struttura identificata in oggetto trova un richiamo che contiene le indicazioni per raggiungere un corretto grado di accessibilità, rapportabile alla funzione svolta. Il piano si correda poi di un apparato illustrativo che contiene:

1. Inquadramento e finalità del piano;
2. Norme tecniche di intervento, procedure e riferimenti normativi in riferimento a:
   - Tipologie e dimensionamento del percorso
   - Caratteristiche dei componenti del percorso
   - Rapporto con le strutture
   - Dispositivi di accesso alle strutture nelle chiusure esterne
   - Dispositivi di arredo interni
   - Sistema informativo esterno
   - Segnaletica stradale
   - Componenti di arredo urbano
   - Zone verdi
   - Arredi fissi: cabine telefoniche e cassette postali
   - Servizi igienici pubblici
   - Dispositivi di sosta: appoggi ischiatici, sedute-fermata, sedute-sosta, spazi attrezzati, ambiti di collocazione
   - Arredi esterni di attività commerciali
   - Posti auto riservati e segnalati
3. Una serie di schede esplicative sulle tipologie di percorso con particolari morfologici;
4. Un apparato grafico allegato di approfondimento sulle specifiche di arredi e segnaletica;
5. Fasi di attuazione;
6. Tabelle riassuntive della numerazione viaria e delle strutture di interesse pubblico.

Tipologie del percorso

Nella scelta delle tipologie di intervento si sarebbero potuti creare percorsi fortemente protetti, come gallerie, ricchi di paletti dissuasori e di muretti separatori, ma questa scelte sarebbe poi risultata un'arma a doppio taglio. Una forte protezione è sempre una barriera che rende necessario costituire nuovi dispositivi di raccordo e di connessione. Importante è stato allora il rapporto con il primo obiettivo (recupero funzionale e rispetto del luogo), che ha guidato la metaprogettazione delle tipologie di percorso protetto:

1. *a livello stradale;*
2. *con sfalsamento di piano;*
3. *a livello con dissuasori fisici;*
4. *con cordolo separatore.*

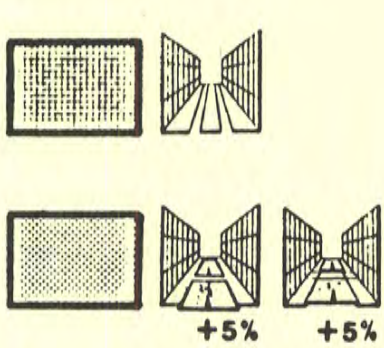
La tipologia 3, può essere utilizzata anche in sommatoria con gli altri tipi di percorso per rafforzare la separazione e la protezione dell'ambito pedonale in porzioni di percorso.

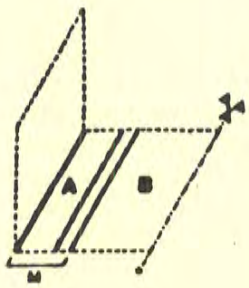
Scelta posizionale del dispositivo

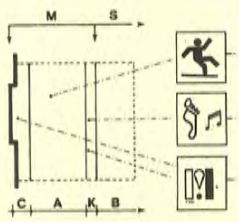
Il Piano di circolazione identifica il tipo di percorso protetto che deve essere realizzato nella situazione particolare del tessuto viario analizzato; a volte la forma urbana storica presenta situazioni che non permettono la realizzazione di percorsi pedonali protetti su ambo i lati del piano stradale. In questi casi per la scelta posizionale è fondamentale seguire le seguenti procedure:

- rilievo e dimensionamento della sezione stradale nei giunti di connessione con altre strutture viarie e nelle zone particolari (arretramenti dei fronti, restringimenti, porticati);
- rilievo delle connessioni con il tessuto edificato: verificare il *lato* con il maggior numero di accessi alle unità immobiliari private e agli edifici di interesse pubblico;
- verificare la continuità del percorso protetto nella scelta di un *lato* rispetto all'altro e calcolare il numero degli attra-

1. Tipologia di percorso protetto a livello stradale







Il percorso a livello

Recupera un antico rapporto di differenziazione di ambiti col solo uso di diverse qualità materiche di rivestimento nel manto di pavimentazione.
Questa tipologia di percorso identifica anche percorsi interni al tessuto storico del Capoluogo in cui l'indagine preliminare ha messo in evidenza una pendenza morfologica di tutto il piano stradale superiore al 5%. In questi casi la ripartizione per ambiti di utilizzo si deve riferire a due tipologie di percorso raccordato:

a - il piano stradale rimane in pendenza mentre i percorsi laterali vengono raccordati con una scalea intervallata con rampe raccordate alla carreggiata;

b - il piano stradale viene realizzato con una serie di gradonate, mentre lateralmente i percorsi mantengono la morfologia del caso precedente.
Il percorso a livello viene ripartito con le seguenti indicazioni morfologiche, evidenziate dai particolari descrittivi riportati a margine:

M - Marciapiede (> = 120 cm)

S - Strada

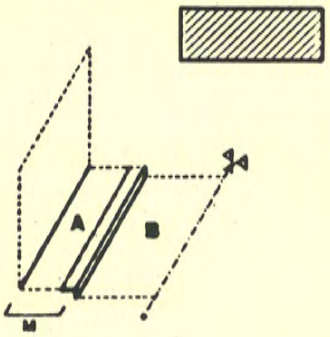
C - (dim. in funzione di A) Pavimentazione di raccordo con il costruito che correla le diversità morfologiche delle quinte stradali.

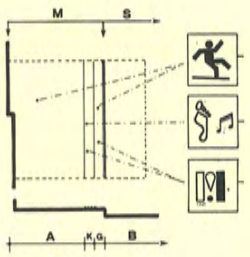
K - (> = 30 cm) Striscia di segnalazione del percorso protetto realizzata con un materiale diverso cromaticamente e matericamente dallo sfondo dei due ambiti destinati alla mobilità. Questo nastro deve possedere anche tutti i requisiti di autosegnalazione tattile ed acustica.

A - (> = 90 cm) Pavimentazione antisdrucciolevole ma sufficientemente scorrevole (vedi norma della DM 236, Cap. 8.2.2); diversa percettivamente da -B-;

B - Pavimentazione stradale rapportata al tipo di contesto e di utenza meccanizzata;

2. Tipologia di percorso protetto con sfalsamento di piano





Il percorso con sfalsamento

La differenziazione di ambiti avviene con l'uso di diverse qualità materiche di rivestimento nel manto di pavimentazione e con un salto di quota che si struttura come una più incisiva barriera protettiva. Le caratteristiche dimensionali devono rispettare i limiti definiti dalla norma in merito ai percorsi orizzontali:

M - Marciapiede (> = 120 cm)

S - Strada

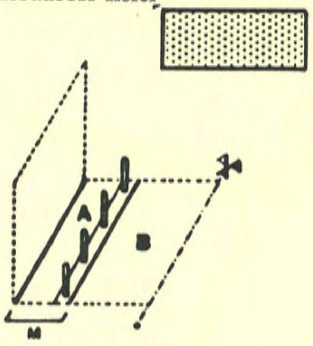
G - (> = 30 cm) Cordolo di dislivello con profilo smussato;

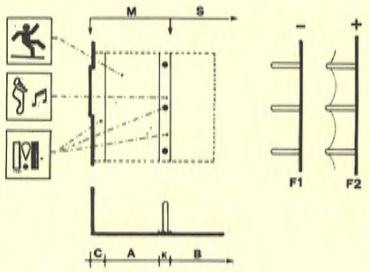
K - (> = 30 cm) Striscia di segnalazione del salto di quota del percorso protetto (diversità di materiale, requisiti di auto-segnalazione tattile ed acustica);

A - (> = 90 cm) Pavimentazione antisdrucciolevole ma sufficientemente scorrevole;

B - Pavimentazione stradale.

3. Tipologia di percorso protetto a livello stradale con dissuasori fisici





Il percorso con dissuasori fisici

La differenziazione di ambiti avviene con l'uso di diverse qualità materiche di rivestimento nel manto di pavimentazione e con una serie di paletti dissuasori che marcano e proteggono i due percorsi (pedonali e meccanizzato) allo stesso livello. Le caratteristiche dimensionali devono rispettare i limiti definiti dalla norma in merito ai percorsi orizzontali:

M - Marciapiede (> = 120 cm)

S - Strada

C - (dim. in funzione di A) Pavimentazione di raccordo con il costruito.

K - (> = 30 cm) Striscia di segnalazione percorso protetto.

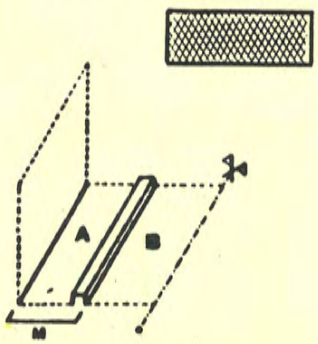
A - (> = 90 cm) Pavimentazione antisdrucciolevole ma sufficientemente scorrevole.

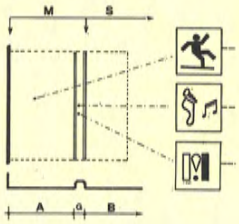
B - Pavimentazione stradale rapportata al tipo di contesto e di utenza meccanizzata;

F1 = Filtro/barriera debole

F2 = Filtro/barriera forte

4. Tipologia di percorso protetto con cordolo separatore





Il percorso con cordolo separatore

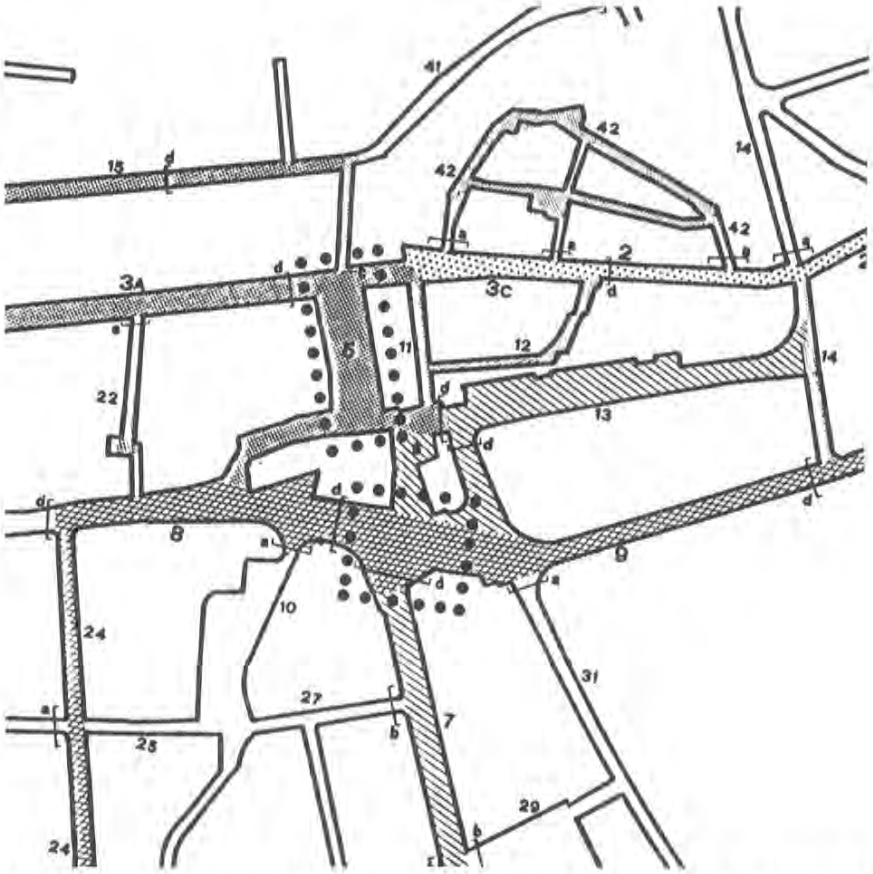
In questo caso i due ambiti (pedonale e meccanizzato) possono mantenere anche le stesse proprietà di rivestimento, mentre un cordolo separatore in quota dissuade dall'uso "a parcheggio" del percorso mantenendo tutto il dispositivo in quota con il piano stradale. Le caratteristiche dimensionali devono rispettare i limiti definiti dalla norma in merito ai percorsi orizzontali:

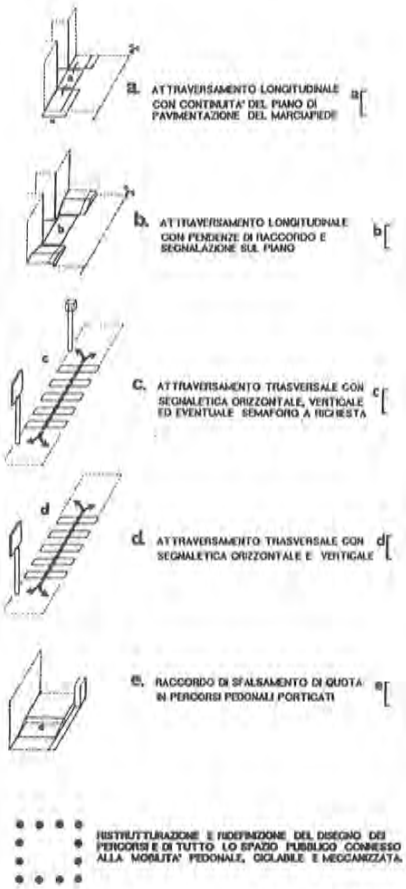
M - Marciapiede (> = 150 cm)

S - Strada

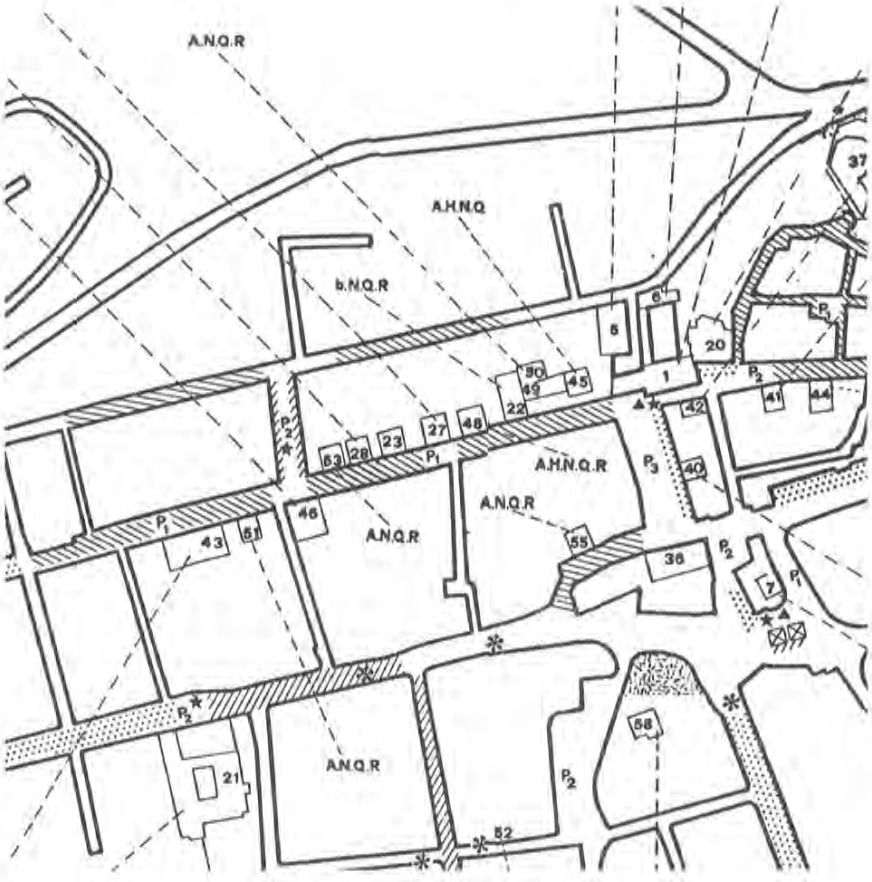
G - (> = 30 cm) Cordolo di dislivello con doppio profilo smussato; realizzato con un materiale diverso cromaticamente e matericamente dallo sfondo dei due ambiti destinati alla mobilità. Questo nastro deve possedere anche tutti i requisiti di auto-segnalazione tattile ed acustica;

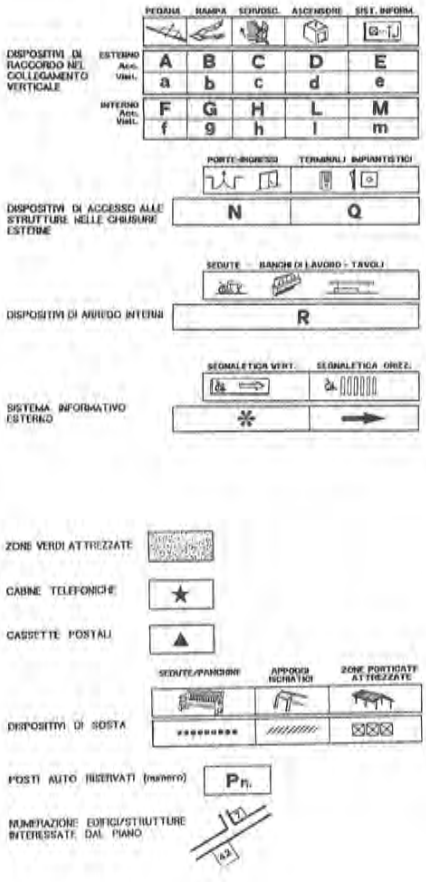
A - (> = 120 cm) Pavimentazione antisdrucciolevole ma sufficientemente scorrevole; diversa percettivamente da -B-;
B - Pavimentazione stradale rapportata al tipo di contesto e di utenza meccanizzata;





Sopra, particolare della tavola di Piano con la definizione dei percorsi protetti per il centro del Capoluogo: la numerazione del tessuto viario corrisponde alle schede/tabelle di indagine; le retinature fanno riferimento alle 4 tipologie del percorso mentre a margine viene inserito il completamento della legenda.
Sotto, particolare della tavola di Piano con la definizione del rapporto con le strutture edificate; a fianco la legenda alfabetica e grafica con le prescrizioni di adeguamento, che ritornano nei richiami.





Interazione con gli strumenti attuativi e le categorie di intervento

a Strumenti attuativi del Piano Regolato Generale;
b Categorie di intervento sul territorio *(manutenzione ordinaria, modifiche interne [art. 26 della Legge n. 47 del 28/2/85], manutenzione straordinaria, restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, nuova edificazione, variazione della destinazione d'uso, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto, attrezzatura del territorio, uso e tutela delle risorse naturali);*

per quanto concerne aspetti di:

- *percorsi di servizio;*
- *razionalizzazione, localizzazione e quantificazione dei posti auto e delle aree di sosta;*
- *caratteristiche di sicurezza e di comfort dei percorsi e dei collegamenti verticali dispositivi di raccordo, sedute, ecc.;*
- *la scelta delle tipologie edilizie e la morfologia degli spazi d'uso e di interesse collettivo;*
- *rapporto con i mezzi di trasporto pubblici (fermate, fermate a richiesta di intervento, ecc.);*
- *rapporto con le attrezzature di interscambio informativo (cabine telefoniche, cassette postali, terminali bancari, ecc.);*
- *rapporto con le attrezzature di servizio igienico pubblico;*
- *caratteristiche dei dispositivi di raccordo nei punti accesso (rampe, pedane, gradini, griglie di ventilazione, ecc.);*
- *caratteristiche della chiusura esterna: terminali impiantistici, serramento, segnaletica;*
- *caratteristiche degli elementi di arredo esterno di attività commerciali (vetrine, bacheche, fioriere, ecc.);*
- *caratteristiche e collocazione dei componenti di arredo urbano: cestelli portarifiuti, fioriere, sedute, elementi dissuasori, portabiciclette, pali di illuminazione, ecc.*
- *caratteristiche del sistema e dei componenti della segnaletica informativa connessa alla circolazione pedonale e meccanizzata.*

versamenti da realizzare per raggiungere i poli urbani identificati dal piano (piazza, cimitero, ospedale, casa di riposo); in questo caso è da tener presente che ogni attravermento e soprattutto la frequenza di questi dispositivi determina un particolare dispendio di energie fisiche e psichiche, riducendo la funzionalità di accesso allo spazio urbano.

Adozione e attuazione

Nel 1991 l'Amministrazione ha avuto il *coraggio* di adottare il Piano. Adesso ritorna il problema di base, cioè trovare i finanziamenti. Anche se gli amministratori si sono resi conto che molta di quella programmazione economica che viene fatta normalmente all'interno dei comuni per la segnaletica, l'illuminazione pubblica e la ripavimentazione delle strade, può essere gestita coerentemente anche attraverso uno strumento di pianificazione di questo tipo, capace di porre nelle coscienze dei tecnici come prioritari gli attributi funzionali della mobilità e dell'accessibilità, il processo di riqualificazione stenta ad innescarsi, e la fase attuative delineate nel Piano, che prevedevano specifiche priorità, sono state finora disattese.

La formazione dei Piani di Circolazione è sicuramente utile, perché mette tecnici e amministratori di fronte ad una realtà che spesso *non vedono* soprattutto riguardo agli spazi pubblici. L'Ufficio Tecnico Comunale crede di poter risolvere il problema con una pedana e una bella segnaletica arancione, mentre il vero problema da risolvere è quello della *distanza* da percorrere, sia in senso reale che morale. Da un lato manca la comprensione della componente *temporale* dell'accessibilità, che si riesce ad affrontare solo attraverso un diversificato sistema di pause (sedute e fermate ad una certa distanza, frequenza di dispositivi, spazi attrezzati), dall'altro quotidianamente le abitudini di una mediocre progettazione urbana e del ridotto controllo producono *involontariamente* danni costosi e deleteri.

Marcello Balzani

Note

1 Confronta al proposito l'interessante ipotesi di KOENIG G.K. relativa a *Come si misura la qualità della vita* su "Ottagono", Milano, 1986.

2 Sotto questo profilo importante, anche se di non univoca interpretazione, quanto contenuto nell'art. 26 della Legge 104 del 5 febbraio 1992 - Legge quadro sull'handicap.

3 Vedi F. VESCOVO *L'utenza svantaggiata: spazi, percorsi e mobilità* Paesaggio Urbano n. 1/92, pag. 97, Maggioli.

4 Per quanto riguarda esempi di sperimentazione sull'applicazione della legge n. 38, cfr. BALZANI M., *Un progetto per un centro di piccole dimensioni. Piano di circolazione a Meldola*, in "A.U. Tecnologie", n. 6 (1992), pp. 86-87; ed inoltre FANTINI L., *La città e l'utenza svantaggiata, spazi, percorsi e mobilità*, in "Paesaggio urbano", a. I (1992), n. 1, pp. 97-101; e per una sperimentazione di grande interesse, *Progetto pilota per l'accessibilità e la fruibilità urbana anche da parte di persone con mobilità ridotta*, a cura Infrasud Progetti, Svei, Società Autostrade, coordinatore F. Vescovo, Roma, 1990, pubblicato in "Paesaggio urbano", a. I (1992), n. 3/4, pp. 105-113.

5 Cfr. AMADOLI I., *Arredo urbano per le vie di Bologna: un flash al negativo nel centro storico*, in *Manifesto dell'arredo urbano*, "Quaderni di AU", marzo 1989, pp. 70-76; ed inoltre CONSONNI G., *L'internità dell'esterno*, CLUP, Milano, 1989.

6 KLAUS KOENIG G., *Come si misura la "qualità della vita" di una città*, in "Ottagono", a. XXI (1986), n. 83, p. 57; ed inoltre cfr. BALZANI M., GUERRIERI C.F., *I componenti del paesaggio urbano. Pavimentazioni*, Maggioli, Rimini, 1991, pp. 141-156.

7 KLAUS KOENIG G., *Come si misura la "qualità della vita" di una città*, *cit.*, pp. 56-59.

8 Cfr. VESCOVO F., *Accessibilità e barriere architettoniche*, Rimini, Maggioli, 1990.

9 Elenco delle Associazioni consultate per la redazione del Piano: Associazione Nazionale di Fanciulli e Adulti Subnormali, Associazione Nazionale Mutilati ed Invalidi Civili, Associazione Nazionale Mutilati ed Invalidi del Lavoro, Associazione Nazionale vittime Civili di Guerra, Associazione Mutilati ed invalidi di Guerra, Associazione Nazionale Famiglie dei Caduti e dei Dispersi, in Guerra Unione Nazionale Mutilati per Servizio, Unione Italiana Ciechi.

Le immagini fotografiche a corredo fanno parte del rilievo che ha costituito l'indagine preliminare del Piano di Circolazione e sono state realizzate da Nicola Santopuoli.

Il restauro
del moderno

a cura di Luca Veresani

Al Bauhaus il 2° convegno internazionale sul restauro dell'architettura moderna



L'affiche del secondo convegno DoCoMoMo Documentation and Conservation of buildings, sites and neighbourhoods of the Modern Movement.

Il Bauhaus di Walter Gropius a Dessau (1925-26). Veduta attuale della testata sud.



È un sole canuto quello che stinge il suo scialbo oro sulle pareti di intonaco e vetro del Bauhaus nelle giornate di settembre: così lieve è il suo sforzo che vela appena di una leggera patina i volumi del santuario del moderno. La scuola di Gropius, restaurata nel 1976 in occasione del cinquantenario, appare come un fantasma che esita e vacilla in bianco e nero, incerta se appartenere al paesaggio di uno tra i centri di produzione culturale più vivaci della repubblica di Weimar o alla periferia di una cittadina industriale della Germania riunificata. A ricollocarla certamente nel tempo presente è l'inedita visione di Audi metalizzate e autarchiche Trabant, le une accanto alle altre parcheggiate.

In questa cornice, tra il 16 e il 18 settembre, si è tenuto il 2° convegno internazionale del DOCOMOMO - *International working party for Documentation and Conservation of buildings, sites and neighbourhoods of the Modern Movement,* un'associazione fondata nel 1988 in Olanda presso il TUE (University of Technology di Eindhoven) allo scopo di documentare e conservare le testimonianze del movimento moderno, segnalare le opere minacciate dal degrado o dal pericolo della distruzione, promuovere l'interesse dell'opinione pubbica e delle autorità su questi temi, sviluppare metodi e tecniche di conservazione e diffonderne la conoscenza nel mondo professionale.

Al convegno - patrocinato dall'UNESCO sotto gli auspici del Consiglio d'Europa e con il sostegno economico della Commissione on the European Communities, dell'European Cultural Fondation, della regione Sachsen-Anhalt e della stessa Bauhaus - hanno partecipato i rappresentanti di 27 paesi, in maggioranza europei.

Il sensibile aumento delle adesioni verificatosi rispetto al primo convegno, tenuto a Eindhoven nel 1990, ha comportato un'interessante evoluzione del dibattito su quale debba essere il campo di interesse del DOCOMOMO. Infatti, se l'origine nord-europea dell'associazione (nata attorno all'iniziativa prevalente di studiosi olandesi e britannici) tendeva a considerare esclusivamente le opere di un presunto Movimento Moderno d.o.c., coincidente con la produzione di matrice funzionalista nel periodo tra le due guerre, indubbiamente la più rilevante in quell'area culturale, il caleidoscopio delle diverse declinazioni formali e tecniche attraverso le quali i diversi paesi hanno interpretato l'esperienza della modernità nell'architettura e nell'urbanistica ha condotto ad assumere un atteggiameto più elastico, sia in termini "stilistici", sia in termini cronologici, nei confronti del patrimonio architettonico moderno sul quale esercitare l'azione di tutela.

Dopo una prima giornata dedicata alle relazioni introduttive, i lavori del convegno si sono articolati in sessioni parallele attorno a cinque temi: quartieri, complessi architettonici, documentazione e catalogazione, tecnologia, storia dell'architettura.

Con una relazione sul quartiere operaio di Törten, il direttore del Bau-







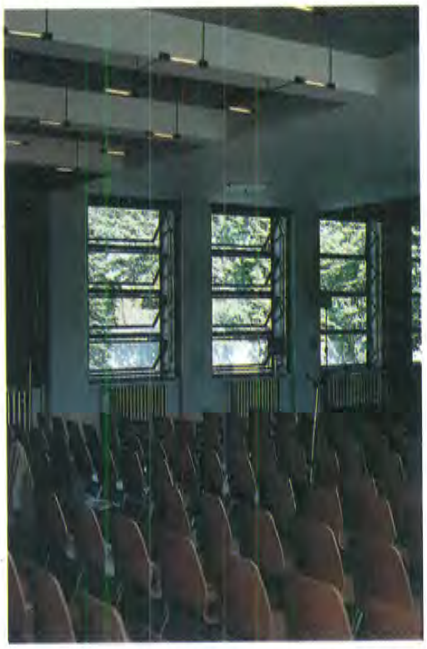
Scorcio del volume destinato alle abitazioni-studio; vedute degli ingressi alle ali della scuola tecnica e dei laboratori, collegate dal duplice ordine di ballatoi vetrati.

haus, Rolf Kuhn, ha avviato la discussione sui problemi della riqualificazione di interi insediamenti moderni; il dilemma sul destino del quartiere sperimentale realizzato da Gropius a sud di Dessau — ricostruzione o conservazione? — sottintendeva la tesi secondo cui un sito considerato monumento culturale nel suo insieme non ha valore soltanto se riportato al suo stato originale, ma i segni che documentano la storia del suo uso sono da considerarsi essi stessi parte integrante del monumento. Evidentemente, lo stesso quesito si può estendere a tutti i quartieri moderni "d'autore" che sono stati oggetto di analisi nel corso del convegno, da Rotterdam a Hilversum, da Berlino a Breslavia o, ancora, a Zurigo. Tuttavia, dalla visita a Törten abbiamo ricavato l'impressione che, in quel caso specifico, un'operazione di ripristino all'originale potrebbe produrre una sottrazione di valore. Talmente variegato è il campionario delle soluzioni date spontaneamente dagli abitanti ai problemi tecnici delle case (dallo smaltimento delle acque dai tetti piani alla scarsa coibenza termica delle pareti in c.a.), che si stenta a riconoscere in quell'insediamento il soggetto di quella didascalica pagina di storia dell'industrializzazione edilizia impressa nella memoria dalle foto d'epoca pubblicate nei manuali universitari. Recuperare allo stato originale soltanto un piccolo brano di lotti contigui e conservate il quartiere così com'è oggi - un *open museum* degli errori del moderno "corretti" dalle facciate rialzate in blocchetti di calcestruzzo per dare pendenza alle coperture e dai variopinti cappotti di rivestimento esterno realizzati nei materiali più vari - per quanto paradossale sarebbe un'ipotesi da prendere in considerazione.

Tra le relazioni più interessanti è senz'altro da registrare quella degli architetti francesi Cécilie Briolle e Jacques Repiquet sul restauro della Villa Noailles a Hyères, disegnata da Mallet Stevens nel 1924. Il restauro appare come la logica conseguenza delle analisi storiche (condotte anche su documenti cinematografici, come il film girato da Man Ray nel '29) e delle diagnosi tecniche sullo stato del complesso. Una stima di massima dei costi necessari per un restauro filologico ha comportato la messa a punto di una sorta di "mappa della sensibilità", in cui assegnare ad ogni parte del complesso il relativo grado di adattabilità, così da preservare complessivamente i caratteri della villa attraverso una graduazione delle operazioni: rigorosamente fedeli alla configurazione originale per gli spazi "nobili" e più disinvolte negli spazi minori e di servizio. I lavori effettuati sino ad oggi riguardano un primo lotto corrispondente a circa un terzo del complesso: alcune sale destinate a museo, il primo nucleo commissionato a Mallet Stevens nel '23, l'*atelier* costruito nel '27, il giardino cubista e la *chambre en plein air*. Nonostante la villa sia stata dichiarata monumento storico, il Comune di Hyères ha voluto che il restauro venisse affrontato secondo lo stesso iter procedurale normalmente seguito per la ristrutturazione di un qualunque immobile di proprietà comunale: appalti ad imprese edili non specializzate, controllo rigoroso dei costi perché non superino i preventivi, assoluto rispetto delle norme vigenti. Le scelte concernenti le operazioni di restauro sono quindi tese ad ottemperare diverse istanze, talora contrastanti: il rispetto dello stato originale (rimozione delle superfetazioni, riparazione e miglioramento dei dettagli tecnici), il rispetto delle norme sulla sicurezza, il risparmio energetico, la consevazione museografica delle collezioni pubbliche, la gestione e la manutenzione degli edifici e dei giardini pubblici. La vastità e la complessità di questo "castello moderno" da un lato, e gli aspetti procedurali dell'operazione dall'altro, fanno di questo intervento un caso-studio particolar-







Vedute interne del primo ballatoio, dell'atrio al secondo piano della scuola tecnica e dell'auditorium.

mente significativo per l'ampiezza dei problemi metodologici affrontati e la qualità dei risultati conseguiti.

Sul piano squisitamente tecnologico è da segnalare la relazione di Bardelli e De Caroli sul cantiere sperimentale avviato per il restauro dell'unità d'abitazione di La Corbusier a Marsiglia, incoraggiante per i risultati raggiunti sul trattamento del cemento armato, troppo spesso oggetto di integrazioni grossolane omogeneizzate da operazioni di semplice ridipintura che ne mortificano la *texture* superficiale. Il caso illustrato indica la possibilità di utilizzare pigmenti nell'impasto per le piccole integrazioni, lasciando che le leggere differenze cromatiche restino come "cicatrici", a documentare gli interventi effettuati sul corpo originale. Per le parti completamente degradate a causa della cattiva qualità del cemento (troppo poroso e dallo spessore del copriferro decisamente esiguo) e dagli agenti atmosferici, risultati convincenti son stati ottenuti sovrapponendo alle facciate sottili armature superficiali in rete di filo di ferro per ancorare un nuovo getto di modestissimo spessore, realizzato con casseforme che imprimessero alla nuova superficie facciavista vibrazioni analoghe a quelle del *béton brut* originale.

Rispetto al 1° convegno, che essendo l'atto di fondazione dell'associazione ruotava prevalentemente intorno alle questioni di carattere teorico e organizzativo, è da registrare anche il carattere maggiormente programmatico e operativo delle attività del DOCOMOMO.

Su proposta di Gérard Monier il DOCOMOMO ha aderito all'iniziativa internazionale - lanciata dalle municipalità di Stoccarda, Vienna e Zurigo, dove sono stati costruiti quartieri sperimentali voluti dal Werkbund - per la salvaguardia della Werkbund Siedlung di Wroclav. È stata inoltre approvata la proposta avanzata ufficialmente dall'ICOMOS per avviare una cooperazione in tema di documentazione e conservazione di singole opere e complessi architettonici del XX secolo. Allo scopo di diffondere gli obbiettivi della propria azione attraverso la stampa e incentivare singoli, enti privati e pubbliche amministrazioni a mettere in atto iniziative di qualità, il DOCOMOMO ha deciso di assegnare una menzione di merito alle iniziative in difesa del moderno: i progetti architettonici, le realizzazioni, le campagne culturali ritenuti migliori nel periodo di due anni che intercorre tra una conferenza e l'altra saranno segnalati alla CEE per eventuali sviluppi.

Nella sua relazione introduttiva al convegno, il presidente del DOCOMOMO Hubert-Jan Henket ha proposto la formazione di tre commissioni di esperti sulle questioni attorno alle quali è particolarmente sentita l'esigenza di mettere a punto una strategia comune a scala internazionale: il catalogo delle opere di architettura moderna da sottoporre a salvaguardia, gli aspetti tecnologici e le questioni legate alla didattica. La commissione internazionale sul catalogo è sembrata la più urgente e quella attorno a cui si è manifestato il maggior interesse da parte dei partecipanti: è stata data quindi priorità a questa commissione, nominata nel corso del convegno, mentre quelle sulla tecnologia e sulla didattica (per le quali hanno manifestato particolare interesse a partecipare esperti olandesi e italiani per la prima, e inglesi per la seconda) saranno formate nei prossimi mesi.

Premesso che ogni paese ha le sue specificità, perciò ogni gruppo di lavoro nazionale opererà le scelte più coerenti alla propria cultura, in merito al catalogo sono stati stabiliti alcuni criteri generali: le opere debbono essere storicamente innovative sul piano sociale, tecnologico o estetico: con riferimento ai diversi contesti sociali saranno individuate le tipologie caratteristiche della cultura del periodo; saranno stabilite delle priorità a livello nazionale che pos-





Dettagli degli infissi in alluminio che hanno sostituito gli originali irrimediabilmente danneggiati; la ricostruzione fedele dei meccanismi di manovra delle finestre è stata possibile grazie alla scoperta di alcuni frammenti originali

sano confluire in una lista delle priorità a livello internazionale; il catalogo dovrà articolarsi in due sezioni, "monumenti" e opere da tenere sotto sorveglianza; il moderno in architettura può intendersi esteso dalla fine del XIX secolo ad oggi, pertanto la definizione delle soglie cronologiche è affidata alle diverse interpretazioni nazionali (sull'uso della parola "nazione" per indicare le unità geografiche, i rappresentanti dei paesi di recente o prossima costituzione hanno espresso delle riserve; si è quindi convenuto di introdurre definizioni come "regionale" o "territoriale", facendo comunque riferimento a "unità culturali").

La partecipazione degli studiosi italiani al convegno è stata numerosa, ma complessivamente poco brillante rispetto alle potenzialità. Alcune carenze sul piano del coordinamento hanno influito sulla programmazione delle relazioni scientifiche, che avrebbero potuto essere maggiormente rappresentative delle articolazioni della ricerca in questo campo nel nostro paese. Alla luce di questa esperienza i partecipanti italiani sono già al lavoro per dare una forma più strutturata al gruppo nazionale, perché sia in grado di far convergere le attività in corso (ricerche e progetti), coordinarle, scambiare le informazioni e organizzare la partecipazione ai convegni internazionali.

Il bilancio che si può trarre del convegno di Dessau è che a cinque anni dalla sua costituzione - attraverso le innumerevoli campagne locali, le conferenze, le mostre e la diffusione del proprio bollettino - il DOCOMOMO ha centrato l'obbiettivo di diventare un *network* a scala internazionale, un punto di riferimento per gli studiosi e gli operatori che lavorano sul tema della conservazione dell'architettura moderna. A questo punto si avverte la necessità, parallelamente allo sviluppo del dibattito sugli aspetti teorici e metodologici del restauro del moderno, di mobilitare i gruppi di lavoro nazionali su programmi che rendano incisiva l'azione di salvaguardia attraverso il conseguimento di obbiettivi concreti: l'allestimento del catalogo internazionale delle opere di architettura moderna da salvare può essere il primo passo operativo.

Entro il 1993 la commissione di esperti sul catalogo fornirà a tutti i paesi indicazioni sui criteri metodologici da adottare per l'inventariazione ed una prima parte dei cataloghi nazionali sarà approntata per il terzo convegno internazionale del DOCOMOMO, che si terrà nel 1994 a Barcellona.

Le ricadute del movimento moderno sull'architettura contemporanea e il rapporto tra architettura moderna e qualità della vita saranno i temi centrali del prossimo convegno.

Luca Veresani

Tecnologie per la scena urbana

a cura di Mario Zaffagnini

Palizzate d'autore



Impalcatura in Campo del Ghetto (David e Hiroshi), Venezia, 1989.

Il generale intervento di riqualificazione urbana cui assistiamo negli ultimi anni sta lentamente conducendo ad un miglioramento dell'aspetto esteriore delle città e del loro grado di vivibilità.

È un processo articolato e complesso che al di là di giudizi specifici sui singoli interventi si presenta come un momento fondamentale per la conservazione degli edifici storici e per lo sviluppo urbano.

Ma i restauri e le nuove edificazioni costituiscono anche un fattore di disagio per la città. Impalcature e ponteggi occupano strade e piazze creando difficoltà al traffico viario e pedonale, e celano edifici e monumenti ad abitanti e turisti, traducendo il disagio materiale in disagio anche visivo.

La conpresenza di numerosi cantieri e la consuetudine di utilizzarne le impalcature per le affissioni pubblicitarie, ha ampliato il problema e lo ha reso più evidente, tanto più che le città hanno l'esigenza di incentivare un turismo che vorrebbe visitare centri storici veramente visibili e non impacchettati come opere di Christo.

Impalcature e ponteggi sono diventati invece veri e propri elementi della scena urbana, sia perché di fatto ne occupano lo spazio per tempi sempre più lunghi, sia perché nascondendo edifici e monumenti modificano la struttura stessa della città.

Da alcuni anni però qualcosa sta cambiando e si è andato sviluppando un interesse del tutto nuovo per le impalcature di cantiere, con una risposta inizialmente spontanea che si è trasformata in un vero e proprio programma di maquillage dei cantieri.

Si è cominciato a considerare le impalcature come spazi a disposizione del cittadino e non più solo dei cartelloni pubblicitari, una sorta di enormi superfici disponibili per coloro che, artisti e non, volessero cimentarsi con un'arte metropolitana tutta da inventare.

Ne è un esempio l'esperienza fatta a Venezia a partire dal 1988 da due giovani artisti, David e Hiroshi, che per quasi due anni hanno realizzato una serie di murales sugli steccati dei cantieri. L'idea è nata come un gioco, i due artisti dipingevano infatti di nascosto durante la notte le loro opere, ed è stata subito accolta con entusiasmo dagli abitanti che vedevano in questi murales colorati, raffiguranti giungle tropicali o flash di vita quotidiana, una soluzione alla moltitudine di impalcature imbrattate di cartelloni pubblicitari.

Altri esempi di questo fenomeno si possono ritrovare in molte città italiane e soprattutto all'estero, da Vienna a New York, con soluzioni e idee davvero interessanti.

L'iniziativa privata e soprattutto episodica non risolve però la questione, ponteggi e impalcature non creano infatti solo problemi pratici o puramente estetici. Spesso le recinzioni di protezione di nuove costruzioni, soprattutto se all'interno di un tessuto urbano storico, nascondono edifici o interi quartieri ai quali il cittadino non è in alcun modo preparato.

La stessa situazione si verifica per i restauri, con i quali anche la semplice pulitura di una facciata restituisce un'originaria immagine (!) alla quale inquinamento e agenti atmosferici ci hanno disabituato.

Si sviluppa così la necessità di mediare queste trasformazioni attraverso un colloquio con il cittadino, colloquio che in qualche modo trasferisce il dibattito sulle nuove costruzioni o sui restauri dalle riviste specializzate alla strada.

Non si tratta tanto di ideologie partecipative, peraltro auspicabili, quanto di un tentativo di mediare l'architettura nei confronti di un'utenza che viene sempre più di frequente tenuta lontana dai momenti di reale confronto tra la città e il suo sviluppo.

L'ha compreso molto bene la Francia di Mitterand, dove da diversi anni si è sviluppata un'attenzione particolare per impalcature e ponteggi, temporanei sì, ma d'autore.

Mentre si realizzavano i nuovi progetti per la Parigi del futuro, dall'Istitu-

New Orleans, Stati Uniti, 1991.





Negozio in restauro a Vienna, 1991.

Impalcatura dipinta, Venezia, 1990.

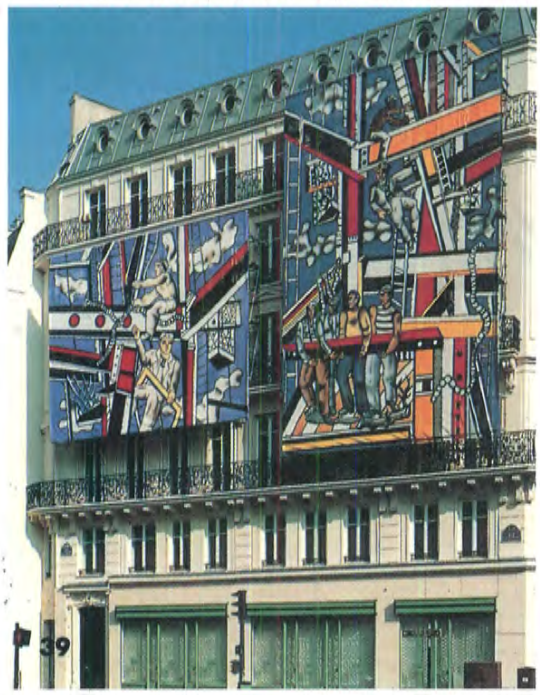


Impalcatura a New York, 1991.





Arco di Trionfo a Parigi, 1989.
(Realizzazione Atelier Feff)



Parigi, 1989.
Gigantografie di due quadri di Leger per l'Etude Loudmer.
(Realizzazione Atelier Feff).

to del Mondo Arabo, all'Arco della Defense, la capitale francese restaurava anche i simboli del suo passato, l'Arco di Trionfo e la Madaleine tra i primi.

Proprio in occasione dei lavori di restauro per l'Arco di Trionfo, in concomitanza con i festeggiamenti del 1989 per il bicentenario della Rivoluzione francese, venne ideato un originale sistema di protezione. I teli normalmente impiegati vennero dipinti con il tricolore nazionale, creando un'immagine di grande effetto per uno dei monumenti più fotografati del mondo.

E ancora, durante la costruzione dell'ampliamento del Louvre di Ming Pei con le famose piramidi di vetro, venne allestita una vera e propria struttura - di osservazione - dalla quale cittadini e turisti potevano assistere ai lavori aiutati da piante illustrative che spiegavano le varie fasi di crescita del progetto. Un cantiere che mostrava se stesso dunque, trasformando il lavoro quotidiano in un evento, ma anche un tentativo di coinvolgere la città in un progetto dal non facile impatto urbano.

Gli esempi in Francia sono ormai numerosissimi, sia per edifici pubblici che privati con soluzioni sorprendenti. Tali esempi seguono due orientamenti prevalenti nell'impostazione realizzativa.

In alcuni casi si dipinge sul telo di copertura dell'impalcato la facciata o la parte di edificio nascosta, come un trompe-l'oeil a scala reale. Questa soluzione, spesso utilizzata da società immobiliari, accentra l'attenzione sui lavori in corso dichiarando intenti e risultati attesi; in altri casi il telo di protezione o l'impalcatura in legno diventano il pretesto per citazioni riferite all'edificio in restauro.

Si "mostra", è proprio il caso di dirlo, qualcosa di presente all'interno, ad esempio un quadro, e allora l'impalcatura può diventare anche un puro pretesto, come nel caso di una casa d'aste parigina che ha rivestito il proprio palazzo con le gigantografie di due quadri di Fernand Léger.

Quasi tutti gli interventi francesi sono realizzati da una società che si è specializzata in questo tipo di lavori: l'Atelier Feff di Parigi. I progetti elaborati da

Telo dipinto per la Chiesa della Madeleine, Parigi, 1991 (realizzazione Atelier Feff).



questo studio nascono dalla realizzazione di una maquette dell'idea di base che viene riprodotta nelle dimensioni desiderate completamente a mano, ottenendo in questo modo un'enorme veridicità nel dettaglio.

L'attenzione per l'esteriorità del ponteggio non avviene a svantaggio della funzionalità e della sicurezza dello stesso, anzi questo nuovo interesse introduce alcune novità in un settore ormai consolidato sotto l'aspetto tecnologico. Nel caso dei teli dipinti, ad esempio, viene utilizzato lo stesso materiale impiegato per le mongolfiere, un particolare tipo di fibra poliamidica, ignifuga, che garantisce massima protezione al fuoco oltre naturalmente alla resistenza meccanica.

Il costo delle realizzazioni varia a seconda delle tecniche impiegate e delle modalità esecutive, ma si aggira da un minimo di cinquantamila lire, ad un massimo di duecentomila lire al metro quadrato per interventi molto particolari.

Tali costi vengono sostenuti attraverso modalità diverse. Nel caso dell'Arco di Trionfo è stata la stessa municipalità parigina a finanziare la predisposizione dei teli dipinti, anche perché il periodo coincideva con il bicentenario della rivoluzione e la soluzione adottata ben rientrava nella scenografia complessiva approntata per i festeggiamenti.

In altri casi si tende a delegare la spesa ad uno sponsor, come per la Chiesa della Madeleine per la quale le stesse ditte incaricate del restauro si sono impegnate per il rivestimento artistico della facciata.

Anche in Italia è stato realizzato qualcosa di analogo. A Milano, ad esempio, durante i restauri di palazzo Marino l'impalcatura per la facciata è stata ricoperta con la riproduzione del prospetto nascosto, così come è stato fatto per i ponteggi della galleria Vittorio Emanuele di fronte al Duomo.

Ma gli esempi italiani sono ancora sporadici, segno che non è stata ancora compresa la reale potenzialità di questo tipo di rivestimenti.

Una svolta in questo senso si può notare anche nella cartellonistica di cantiere che, abituata a comunicare con l'esterno



Particolare della scritta alla base dell'impalcatura "La Città di Parigi restaura il suo patrimonio artistico".



Particolare dell'insegna delle ditte che hanno sponsorizzato la realizzazione dell'impalcatura dipinta.



Galleria Vittorio Emanuele a Milano, 1990.



Parigi, 1988.
La città parla con i suoi abitanti:
"Qui, per il vostro confort
e la vostra sicurezza,
sistemiamo strade e marciapiedi".

solo per qunto riguarda i segnali di divieto ("Vietato l'ingresso ai non addetti"), ha cominciato un colloquio diretto con il cittadino.

Prendendo spunto dal mondo pubblicitario si utilizzano slogan o frasi d'effetto per spiegare i motivi dei disagi provocati ("Stiamo lavorando per voi"), fino ad arrivare all'accattivante messaggio creato dal pubblicitario Armando Testa durante la realizzazione della nuova linea metropolitana milanese nel 1990. Su alcuni cartelloni sparsi per i cantieri della città compariva la scritta, ambigua, ma simpatica "la linea tre ha quasi finito di rompere".

L'idea delle impalcature dipinte si pone quindi come alternativa ai disagi creati dai cantieri fornendo alle città fondali scenografici e suggestioni spaziali che se non risolvono i problemi materiali almeno mitigano quelli visivi.

Gli esempi e le idee non mancano, gli spazi su cui intervenire sono migliaia, adesso si tratta di comprendere se le città, grandi e piccole che siano, possono essere interessate a queste iniziative o se preferiscono continuare a non vedere il problema, limitandosi a dire ai cittadini: "stiamo lavorando per voi", senza spiegare mai cosa fanno, per quanto tempo, con quali finalità e obiettivi.

Impalcature e città: un esempio per Venezia

Gli esempi di impalcature dipinte sono ormai numerosissimi all'estero, mentre in Italia si tratta ancora di casi sporadici. Eppure l'aspetto esteriore dei cantieri può essere considerato come un elemento di arredo urbano della città, anche se a carattere temporaneo. Come esiste una crescente attenzione per gli elementi presenti nella scena urbana, dall'illuminazione dei monumenti ai contenitori dei rifiuti, come vengono regolamentate le insegne pubblicitarie di negozi e bar, così dovrebbe essere posta maggiore attenzione per impalcature e ponteggi di cantiere.

In realtà il problema esiste e alcune città lo hanno già compreso differenziando le impalcature di monumenti importanti dalle altre, con impalcati più sofisticati o colorati e divieti di affissione. Ne sono esempi il semplice espediente di colorare le palizzate adottato durante la costruzione della Banca del Gottardo a Lugano di Mario Botta, o la recente impalcatura approntata per i restauri della Ca' d'Oro a Venezia. La scelta di utilizzare in modo diverso questi spazi potrebbe rappresentare una reale alternativa al problema, anche se la strada da percorrere in questo senso appare ancora lunga.

Ne è un esempio un'iniziativa tentata a Venezia dalla società Cittàdarte di Bologna, collegata con il gruppo francese dell'Atelier Feff, del quale detiene il know how per l'Italia.

La società voleva infatti ripetere le esperienze parigine nella città lagunare realizzando la copertura dei ponteggi della chiesa degli Scalzi, adiacente alla stazione ferroviaria.

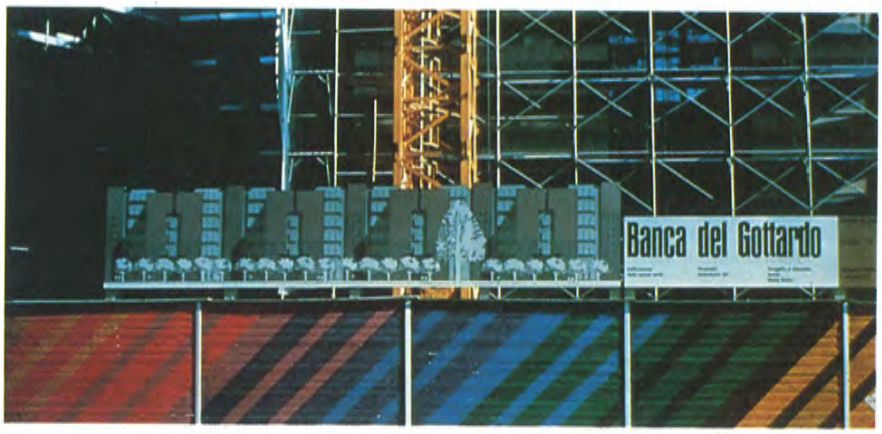
La chiesa, costruita nel 1656 per volere dei Carmelitani Scalzi, da cui il nome, è opera del Longhena nell'impianto complessivo del convento, mentre la facciata si deve a Giuseppe Sardi. Fatto insolito per Venezia la facciata venne realizzata in marmo di Carrara e proprio l'impiego di questo materiale, che mal si adatta alle condizioni ambientali della città, ha costretto a vari interventi di restauro fin dal 1723.

La situazione è col tempo peggiorata e un'impalcatura nasconde da anni parte della facciata, mentre l'intero prospetto è ormai illeggibile nella sua articolazione architettonica per il grave deterioramento del marmo, annerito e deturpato dagli agenti atmosferici e dai danni causati dalla presenza dei piccioni.

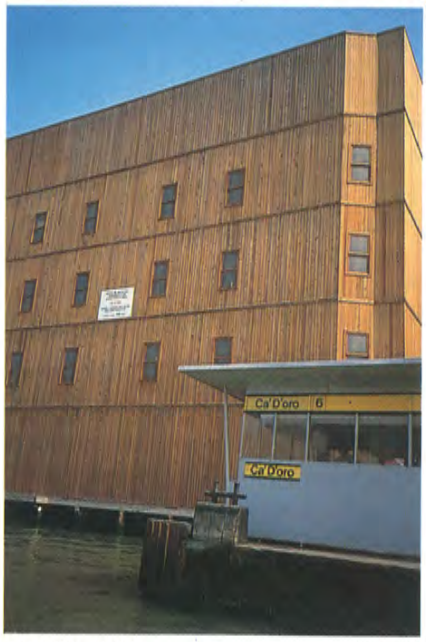
Finalmente, nel 1991, è stato dato il via da parte della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Venezia ai lavori di consolidamento e pulitura ma data la complessità e la notevole dimensione dell'operazione, l'intervento si protrarrà per almeno due anni, tempo durante il quale la chiesa scomparirà del tutto dietro i ponteggi.

È intervenuta quindi la società Cittàdarte che ha proposto di ricoprire il prospetto, quasi 650 mq, con i teli riproducenti la facciata a scala reale. Un trompe-l'oeil quindi, una quinta scenografica sul Canal Grande con la facciata della chiesa degli Scalzi com'era e come apparirà dopo la pulitura.

L'iniziativa è stata accettata positivamente dalla Soprintendenza che ha vi-



Impalcatura del cantiere per la costruzione della Banca del Gottardo a Lugano, arch. Mario Botta.



Venezia, 1990. Impalcatura per il restauro della Ca' d'oro. Esiste già una differenziazione dei cantieri di edifici monumentali, ma si limita alla scelta di impalcature più sofisticate e ai divieti di affissione.

sto in questa operazione un modo per mediare il risultato dei lavori di restauro e per mitigare i disagi provocati dal cantiere nei confronti della città. I veneziani sono abituati infatti a vedere una facciata annerita e tetra, mentre la sua pulitura le restituirà l'originario colore chiaro del marmo di Carrara. Il telo di copertura è già stato predisposto per rendere questa caratteristica e potrebbe abituare lentamente la città al cambiamento.

I problemi sono nati invece con la ricerca di uno sponsor che sostenesse i costi. Se infatti la collocazione e la rilevanza dell'intervento possono attrarre l'attenzione di molti, è anche vero che operazioni simili hanno bisogno di una sponsorizzazione discreta che non trasformi una scelta culturale in un puro business. In questo senso sembra che molte aziende italiane non siano ancora pronte a investire dei fondi senza la certezza di vedere il proprio marchio ben evidenziato. Ma è proprio questo il salto di qualità che bisognerebbe compiere, legando il nome di uno sponsor a iniziative nuove, meno invadenti in un mondo talmente carico di messaggi pubblicitari da annullarsi ormai gli uni con gli altri.

I ponteggi del cantiere sono già stati installati, ma i lavori dureranno più di due anni e non è detto che la facciata della chiesa degli Scalzi non appaia all'improvviso sul Canal Grande un giorno di questi, proprio sull'impalcatura.

Valeria Tatano



Chiesa degli Scalzi, 1991, prima dell'inizio dei lavori.



Maquette del rivestimento dell'impalcatura studiato secondo l'effetto che risulterà dopo la pulitura della facciata.



Logo della Società Cittàdarte di Bologna.

Informatica e paesaggio urbano

a cura di Marco Agliata

Macchine in prova

SISTEMA Apple Macintosh
MODELLO Quadra 900
(ora sostituito dal Quadra 950)
PRODUTTORE Apple Computer
c. Cupertino, California
DISTRIBUTORE Apple Computer s.p.a.
Via Milano 150
20093 Cologno Monzese (Mi)
PREZZI
Quadra 950 4Mb di Ram 240Mb Hd tastiera estesa L. 12.650.000
Quadra 950 4Mb di Ram 400Mb Hd tastiera estesa L. 13.550.000
CONFIGURAZIONE DI PROVA
Quadra 900 4/160 tastiera estesa, monitor 16" Apple.





Questa macchina, ora sostituita dal Quadra 950, rappresenta il modello di punta della casa di Cupertino che con l'introduzione del nuovissimo modello ha voluto riparare quello che a molti era sembrato un punto di debolezza sostanziale del 900 e cioè il clock a soli 25 MHz ora diventati 33 MHz con l'arrivo del 950.

I cambiamenti e le innovazioni introdotte nel nuovo modello (quadra 950) sono poche e verranno evidenziate durante la prova che abbiamo effettuato sul 900 giunto in redazione.

Prima di iniziare va comunque detto, per gli utenti che avessero già acquistato un quadra 900 che sarà possibile ordinare il kit di aggiornamento da 900 a 950 presso i rivenditori Apple al costo di L. 2.500.000 + IVA fino al 30/9/1992 e di L. 4.200.000 dal 30/9 in poi.

Le caratteristiche

Al primo approccio la macchina si presenta compatta e di discrete dimensioni con impostazione a tower di 22 × 47 cm. di frontale e 52 cm. di profondità con un peso di 7 kg., i due interruttori di reset ed interrupt, la spia di funzionamento del disco rigido interno, la fessura per il disk drive ed un interruttore a chiave a tre posizioni (off con blocco del sistema, on con accensione da tastiera e on permanente).

Le dotazioni sono:

- una porta Adb (Apple Desktop Bus);
- porta video per vari monitor monocromatici ed Rgb;
- due porte seriali Rs-232/ Rs-422;
- interfaccia Scsi;
- porta audio di uscita per il collegamento di dispositivi esterni;
- porta audio di ingresso per registrazione mono;
- connettore Ethenet Aui-15;
- due prese Rca audio per input stereofonico;
- una presa di corrente per il monitor che viene così comandato direttamente da tastiera insieme alla macchina.

L'interno si presenta molto ampio e di comoda accessibilità in ogni sua parte; è possibile installare 3 hard disk interni o altri dispositivi perfettamente supportati dall'alternatore a 300 W. Ci sono 5 slot NuBus 90 (più veloci di quelli dell'Fx) ed uno slot Pds (Processor Direct Slot) il cui utilizzo preclude l'uso di uno slot NuBus.

La Ram di base è di 4 Mb e può essere espansa fino a 64 Mb con Simm da 4Mbit sui 16 slot disponibili. Le Rom installate ammontano in totale a 1 Mb ed il drive per i floppy disk è il Super Drive Sony da 3,5" e 1,44 Mb in grado di scrivere e leggere dischi in formato Pro Dos, Ms-Dos e Os/2. Il processore è un Motorola 68040 (è lo stesso anche nel 950) con un clock a 25 MHz (33 Mhz nel 950, cosa che lo rende più veloce di un 30% ca.). All'interno del chip è presente una Pmmu (Paged Memory Management Unit) per gestire la memoria virtuale del System

7 ed un coprocessore matematico con cache memory interna. Nella piastra madre è stata inclusa una scheda video in grado di supportare vari monitor Rgb e monocromatici, la Vram è di 512 kb espandibile a 2 Mb.

L'accensione della macchina, da tastiera, conferma di essere di fronte ad uno strumento particolare, il suono che viene emesso, infatti, ricorda molto di più quello di un'orchestra che quello degli analoghi segnali dei Macintosh di classe inferiore.

La documentazione allegata alla macchina è molto completa ed esauriente e proprio in questa sede viene consigliato di disabilitare la cache memory del 68040 per aumentare la compatibilità con i programmi già in circolazione. Questo, in effetti, rappresenta il maggior problema che ha caratterizzato la serie quadra alla sua uscita: i programmi più diffusi e molte chiavi hardware non riconoscono la macchina impedendo l'uso del software esistente. In ogni caso dalla primavera di quest'anno tutte le case di software hanno cominciato a distribuire delle nuove versioni dei programmi perfettamente compatibili con la serie quadra (gli stessi problemi si erano manifestati anche all'uscita dell'Fx) ed è pensabile che con la disponibilità sul mercato del 950 questo problema venga del tutto superato almeno per i programmi più diffusi.

Per aggirare, comunque, questa difficoltà la Apple fornisce un dischetto contenente un desk accessory chiamato "Cache da" che va installato nella cartella sistema anche se non sempre questo espediente funziona; in questo caso si può usare un accessorio chiamato Compatibility Init 2.2 della Alysis Software Corporation che migliora la compatibilità e gestisce la cache in modo automatico. È chiaro che l'uso di questi init rallenta la velocità della macchina che è sensibilmente aumentata rispetto all'Fx; a prove eseguite (con Speedometer 3.0) il quadra 900 (come anche il 700) risulta il doppio più veloce dell'Fx ed il quadra 950 dovrebbe essere più veloce di un buon 30% rispetto al 700 ed al superato 900. Questo significa che ci troviamo di fronte ad una potenza di calcolo sconosciuta per un Mac che può essere utilizzata per applicazioni grafiche, rendering ed in rete come server considerata anche la possibilità di collegarsi ad una rete Ethernet o Apple Talk senza bisogno di schede aggiuntive.

Pensando poi di dotare il quadra con un hard disk di buona capacità (il 950 verrà venduto in due versioni una da 230 ed una da 400 Mb), un monitor di grandi dimensioni (a partire dal 16" che abbiamo provato e di cui diremo in seguito), una scheda video a 24 bit con coprocessore si ha una workstation grafica di elevata qualità.

Il nuovo 950 (come lo era il 900) nasce con caratteristiche di utilizzo ottimale in rete sia con funzioni di file server sia come supporto per applicazioni "Iac" (Inter Application Communications) ossia elaborazioni distribuite generabili con il System 7.

Il potenziamento della gamma Macintosh ha raggiunto con la serie Quadra un livello di prestazioni in grado di soddisfare esigenze anche consistenti a livello professionale; il problema della compatibilità con i programmi in circolazione sarà certamente superato nel giro di pochi mesi ed a quel punto gli utenti di queste macchine potranno disporre, grazie anche alle nuove funzioni del System 7, di una serie di applicazioni (Quicktime, etc.) o "accessori software" capaci di generare delle elaborazioni di una complessità e ricchezza sconosciute.

Nel caso specifico del disegno o della progettazione assistiti dal computer la serie Quadra consente un ulteriore velocizzazione delle operazioni di costruzione tridimensionale e rendering, cosa che si apprezza moltissimo nel corso del lavoro.

Il monitor 16"

Il monitor provato insieme al Quadra 900 è il nuovo 16" Apple con le seguenti caratteristiche:

- tubo catodico con 17" diagonale e 16" di visualizzazione, CRT Trinitron con vetro ad alto contrasto con rivestimento antiriflesso ed antistatico;
- risoluzione di 832 pixel orizzontali per 624 linee verticali; 70 punti per pollice con 256 colori;
- area di visualizzazione di 300 × 225 mm.;
- frequenza di scansione orizzontale 50 kHz, frequenza di refresh verticale 75 Hz;
- altezza totale 40 cm. e peso 22,6 kg.;
- temperatura operativa da 10 a 40° con umidità max del 95% in assenza di condensa.

Il monitor è compatibile con le schede video già installate di serie nei Quadra, per gli altri modelli Macintosh (IIsi, IIci) è necessaria una scheda video Apple 8.24 e 8.24 GC; sono inoltre disponibili presso altri produttori schede fino a 16 milioni di colori. Tutte le operazioni di montaggio e collegamento sono esaurientemente spiegate nel manuale allegato.

La qualità complessiva e le prestazioni di questo componente rientrano negli elevati standards Apple che ha, ancora una volta, risposto alle attese.

In effetti questo monitor va a colmare una lacuna sentita tra gli utilizzatori di Mac interessati a disporre di uno schermo di medie dimensioni, per applicazioni di grafica o rendering, con un costo non elevato. Dalla sua uscita, avvenuta ai primi dell'anno, si è assistito ad una veloce diffusione proprio tra coloro che aspettavano da tempo questo felice compromesso.

Dopo alcune settimene di prova è confermata la sensazione che questo monitor rappresenti un punto di riferimento che per rapporto qualità-prezzo si avvia a collocarsi stabilmente sul mercato.

Marco Agliata

Programmi in prova

SISTEMA Apple Macintosh
NOME Mac Quanto
UTILIZZAZIONE calcolo parcelle professionali
DISTRIBUTORE MGE Communications,
Via Cola di Rienzo 163
00193 Roma
tel. 06/3243289 • fax 06/3243088
CONFIGURAZIONE
tutti i Macintosh,
compatibile con il System 7
PREZZO L. 149.000 (IVA inclusa)



Caratteristiche

Questo programma è la diretta e positiva conseguenza dell'arrivo, ormai da alcuni anni, dei linguaggi di programmazione semplificati quali Hypercard e Supercard in grado di far nascere una serie di applicazioni con un lavoro notevolmente meno oneroso di quello che deve affrontare uno sviluppatore che utilizza i linguaggi tradizionali.

In questo caso si tratta di un'applicazione scritta con Supercard destinata alla compilazione delle parcelle degli architetti ed ingegneri e costituisce un valido supporto nella pratica professionale per le sue caratteristiche di semplicità e completezza.

La struttura

La struttura si compone di due sezioni, una di natura teorica che riguarda la consultazione della legge 2 marzo 1949 n. 143 aggiornata con d.m. 11 giugno 1987 e l'altra, estremamente pratica, per effettuare il calcolo vero e proprio degli onorari delle varie situazioni che si possono verificare.

La consultazione della legge può essere effettuata sia come una semplice lettura del testo che include le varie tabelle, sia mediante una ricerca di argomenti specifici indicati dai menù; apprezzabile e molto utile il fatto che la consultazione possa avvenire anche durante la redazione della parcella consentendo di verificare eventuali perplessità e tornare rapidamente alla redazione dell'onorario.

La fase di preparazione di una parcella ha inizio con la schermata di selezione della procedura da seguire (discrezione, vacazione e percentuale; quest'ultima è suddivisa in 4 opzioni per le costruzioni, collaudi, perizie e contabilità). Il lavoro va avanti, nel caso di lavori edili, con la specificazione del committente, del tipo di prestazione, l'importo dell'opera, la classe e categoria dei lavori procedendo con estrema facilità data la chiarezza delle varie schermate e l'ulteriore possibilità di utilizzare un help in linea molto facile da usare.

L'elenco delle varie prestazioni da eseguire viene compilato con un clic del mouse sui quadratini relativi che farà apparire una x in corrispondenza della funzione selezionata e l'aliquota prevista accanto al tipo di prestazione, aggiungendo eventuali lavori svolti nell'ambito dello stesso incarico (vacazioni, etc.) e la percentuale stabilita per le spese.

La non completa o errata effettuazione delle operazioni richieste viene segnalata dal programma stesso facilitando così anche la verifica dei dati inseriti.

Una volta completata questa fase di selezione si può scegliere, dal menù file, l'opzione "compila notula" ottenendo sullo schermo la parcella completa che può essere stampata o memorizzata su disco.

Ancora più semplice è la preparazione di parcelle per prestazioni a vacazione o discrezione e per perizie e collaudi potendo, oltretutto, utilizzare il solito prezioso help in linea per superare eventuali incertezze.

Conclusioni

Oltre alle indubbie qualità di immediatezza d'uso ed affidabilità di interpretazione della legge n° 143, il programma si fa apprezzare per il suo costo contenuto e per alcune attenzioni che il suo ideatore, l'arch. Marco Jodice, ha curato secondo le caratteristiche più apprezzabili del mondo Macintosh; mac quanto è anche compatibile con il System 7, non è protetto da copia e gli utenti registrati avranno i successivi aggiornamenti con i futuri decreti ministeriali di adeguamento delle tariffe.

Marco Agliata

Programmi in prova

SISTEMA Apple Macintosh
***NOME Lotus 1-2-3** per Macintosh*
UTILIZZAZIONI Foglio elettronico (Spreadsheet)
PRODUTTORE Lotus Development Corporation
DISTRIBUTORE PiSoft sas, Via del Chiesino, 8 56025 Pontedera (PI) Italia
VERSIONE 1.0
CONFIGURAZIONE MINIMA qualsiasi Macintosh con disco rigido, System 6.0.4 o successivi, 2 MB di RAM in Finder o 3 MB in MultiFinder o System 7. Occupazione su disco rigido 2,5 MB per il programma, 1,9 MB per gli aiuti, 3 MB per il Guided Tour.
PREZZO L. 890.000.

Lo spreadsheet, foglio o tabellone elettronico che dir si voglia, è senz'altro insieme ai word processor il tipo di software più venduto sul mercato dei personal computer. Nato sostanzialmente come strumento di contabilità, sovrappone tuttora una struttura a matrice di righe e colonne e la metafora del libro contabile; ma è diventato ormai anche un sofisticato e versatile genere di software che permette l'analisi e la presentazione di dati, il cui campo di utilizzo si sovrappone, come sempre più spesso succede, a quello di altri software di indirizzo più specifico.

Passata l'era «pionieristica» dei primissimi fogli elettronici come Visicalc, Lotus 1-2-3 si è rapidamente affermato come standard di fatto in ambiente Ms-Dos, e dopo parecchi anni esce nella versione 1.0 per Macintosh, dove il detentore dello scettro è ancora Excel della Microsoft.

Il trasporto sotto diverso sistema operativo è stato pensato in modo da essere «indolore» per gli utenti che abbiano compiuto lo stesso passaggio verso il Mac, ma al tempo stesso sfrutta in maniera completa le funzionalità dell'interfaccia grafica e nella fattispecie quelle offerte dal nuovo (neanche più tanto) System 7.

La compatibilità tra le diverse versioni è garantita non solo da un medesimo formato di salvataggio su disco ma anche a livello di utilizzo: con la semplice pressione di un tasto (come in altre applicazioni il classico "/", comunque ridefinibile a piacere) si accede al modo di funzionamento "1-2-3 Classic", dove alternativamente ai menu a tendina si possono utilizzare i menu della versione 3 per Ms-Dos, visualizzati in un'apposita finestra di tipo palette.

La confezione di Lotus 1-2-3 è piuttosto curata e comprende oltre ai dischi di installazione del programma e del Guided Tour — un'animazione interattiva molto chiara che illustra le caratteristiche del software a seconda dell'esperienza dell'utente — un disco con Adobe Type Manager, per la gestione ottimizzata a video e in stampa (su stampanti QuickDraw) dei font Postscript. La manualistica è articolata in una snella ma esauriente «Guida pratica» (per i neofiti) e una «Guida per utenti esperti» (rivolta a chi già ha usato Lotus 1-2-3 PC o Excel), entrambe di un centinaio di pagine. Poi abbiamo il «Manuale di consultazione» vero e proprio e il manuale «Funzioni e Macro», quattrocento pagine ciascuno, per chi voglia avventurarsi nell'uso veramente avanzato del programma.

I campi di applicazione di un foglio elettronico, come abbiamo detto, sono molteplici, e tutti i pacchetti concorrenti si sono attestati su uno standard piuttosto alto; vediamo le caratteristiche maggiormente distintive di Lotus 1-2-3 scorrendone le principali sezioni.

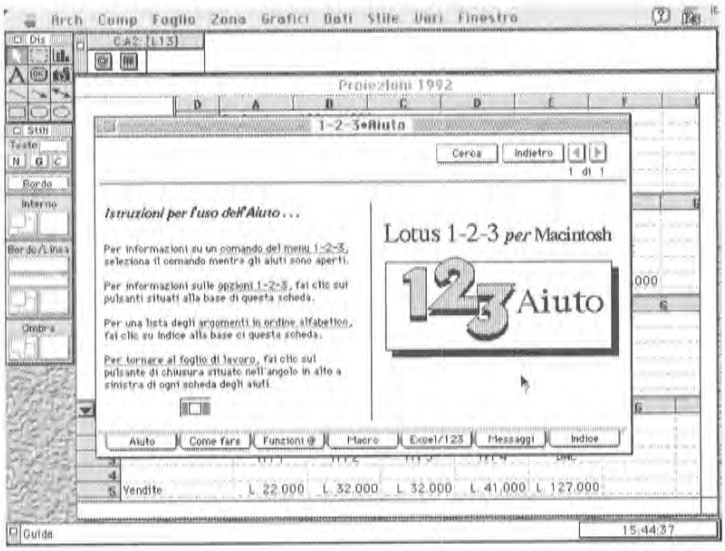
Il foglio di lavoro che ci si presenta all'apertura di un nuovo documento consiste della consueta matrice di celle identificate per colonna e riga nella notazione lettera-numero (A1, B5, ..., IV8192), che possono contenere dati numerici inseriti direttamente o come risultato di formule contenute nella cella stessa, oltre a testi esplicativi. Alle coordinate di cella è anteposto un prefisso che identifica il foglio (A:A1) e che ci rivela una delle caratteristiche più importanti di Lotus 1-2-3: la tridimensionalità.

Si intende con questo la possibilità di sovrapporre, all'interno di uno stesso documento, fino a 256 fogli di 256 colonne per 8192 righe. Ciò permette di gestire molto più linearmente quantità notevoli di dati che di solito costringevano a complessi link di più documenti o riferimenti a numeri di cella remoti. L'esempio più banale è quello di una ditta con numerose filiali, che tenga un foglio di bilancio per ciascuna di queste. Avremo, in ciascun foglio, i trimestri sulle colonne e le singole voci sulle righe, e basterà inserire le apposite formule di somma nella riga finale per avere i rispettivi totali. Ma se volessimo avere i totali complessivi per la ditta dovremmo accostare sul medesimo foglio tutte le informazioni delle filiali per poi andarle a reperire con riferimenti a numeri di cella per niente omogenei tra loro; con l'impostazione tridimensionale, invece, è sufficiente «impilare» i vari fogli in un unico documento e creare un nuovo foglio analogo agli altri che sommi le colonne verticali nella terza dimensione. Questo è appunto un esempio banale che non contempla ancora l'uso avanzato del foglio elettronico: le formule, che rendono dinamico il foglio ricalcolando i valori se viene variato il contenuto di una cella di riferimento, sono integrate in 104 voci del menu "Funzioni", divise nei tipi Statistiche, Finanziarie, Data e ora, Logiche, Speciali, Testo, Matematiche, Trigonometriche, Archivio. Non è possibile entrare nel dettaglio di ciascuna, ma la classificazione rende l'idea dei possibili campi di applicazione.

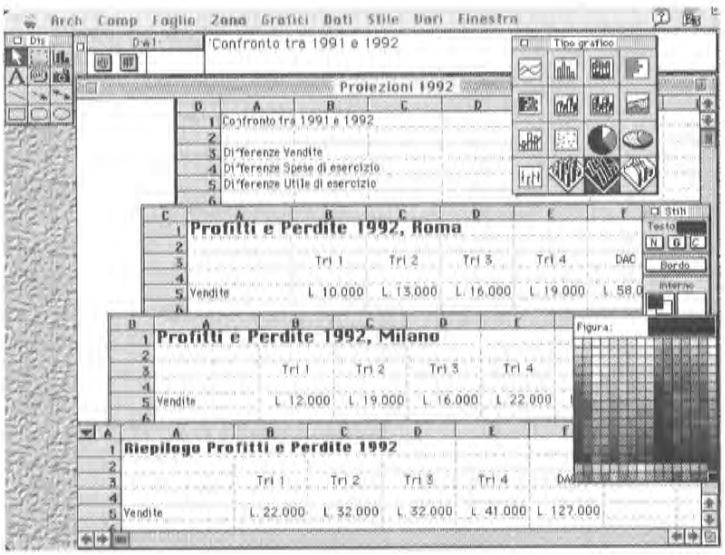
Inoltre è possibile l'analisi di previsione (il cosiddetto "What If?") che permette la manipolazione di combinazioni complesse di variabili, e l'analisi dei dati: analisi di regressione lineare,



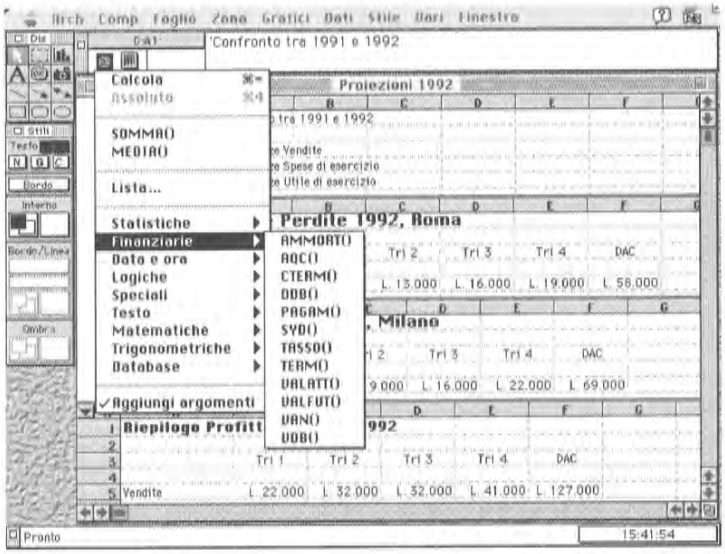
Lotus 1-2-3 About
Il logo di intestazione del programma



Lotus 1-2-3 Aiuto
L'aiuto integrato con la sua guida ipertestuale



Lotus 1-2-3
Un foglio di lavoro tridimensionale
con le palette relative ai grafici



Lotus 1-2-3 Funzioni@
Il menu pop-up delle "Funzioni @" all'opera

analisi di frequenza, utilizzo delle matrici nella risoluzione di sistemi di equazioni, inversione e moltiplicazione delle matrici stesse.

L'utilizzo del foglio avviene in maniera standard, con alcune facilitazioni che possono rendere più rapido ed intuitivo il lavoro: si ha una palette Comandi dove appaiono i dati ed il contenuto delle celle selezionate, ma queste si possono editare anche direttamente sul foglio di lavoro. Nella stessa palette sono presenti due menu pop-up di comodo accesso, uno per le "Funzioni" che abbiamo già visto, uno per la gestione delle zone: un gruppo di celle può essere identificato sia tramite le coordinate minime e massime delle celle sulla diagonale, sia attraverso un nome assegnato a piacere, anche a zone multiple comprendenti celle non adiacenti. La selezione avverrà così richiamando direttamente il nome della zona, che potrà anche diventare l'argomento di una funzione.

Ciascuna cella è configurabile nel formato numerico o di data che deve mostrare, oltre alle caratteristiche estetiche come colore, margini, larghezza, stile tipografico e altro ancora. L'altra faccia dei fogli elettronici, oltre al calcolo vero e proprio, è dunque la presentazione dei risultati; dal vecchio tabulato recante una teoria indifferenziata di numeri si è passati alla stampa di report, fatture, schede e quant'altro sfruttando tutte le potenzialità del desktop publishing.

Lotus 1-2-3 offre in quest'ottica la possibilità di incollare sul foglio di lavoro figure dall'Archivio Appunti e un set di strumenti di disegno per creare sfondi (anche sfumati), bordi, ombreggiature, evidenziare parti e inserire blocchi di testo, il tutto gestendo fino a 256 colori.

Gli stessi dati possono essere rappresentati come grafici, basta selezionare una zona di celle adeguata e scegliere uno dei 16 tipi di grafico disponibili nell'apposita palette. Si hanno grafici a barra, a torta, tridimensionali e altri, ma il set disponibile non è articolato come quello di alcuni pacchetti concorrenti; in compenso l'utilizzo è uno dei più intuitivi, ciascun tipo di grafico può essere ruotato e controllato in tutti i suoi parametri ed è agevolmente gestibile come gli altri elementi grafici che si posizionano sopra il foglio di lavoro.

Quando si gestiscono sul video dei fogli elettronici ci si ritrova sempre con problemi di spazio visualizzato, non a caso chi ne fa professionalmente un uso continuato spesso ricorre ai monitor da 19 o 21 pollici. Una caratteristica interessante di Lotus 1-2-3 è quella di poter ridurre gli elementi grafici del foglio — quelli che mangiano più spazio — a delle icone, che con un clic del mouse si espandono tornando a visualizzare l'elemento originale, disegno, blocco di testo o grafico che fosse.

Un altro elemento interattivo posizionabile sul foglio è il pulsante collegato a una macro: per macro si intende una serie di istruzioni che permettono di automatizzare le operazioni più ripetitive e frequenti.

Il linguaggio macro di Lotus 1-2-3 è abbastanza semplice ma articolato (lo illustrano quasi trecento pagine di manuale) e permette di accedere a tutte le potenzialità del programma. Per facilitare la creazione delle macro è presente un'opzione di registrazione, che osserva le operazioni compiute dall'utente e le traduce in istruzioni nell'apposita finestra. Si possono importare, con minime eccezioni specificate sul manuale, macro create con la versione Ms-Dos e con Excel.

Con le macro si possono creare anche barre menu personalizzate in sostituzione di quella standard, creando così un ambiente "guidato" nel caso che al foglio elettronico debbano accedere più persone.

In questo senso sono molto utili le funzioni di database di cui dispone Lotus 1-2-3. Un database si può sovrapporre materialmente ad uno spreadsheet, essendo organizzabile nello stesso modo in righe e colonne: cambia però il tipo di accesso e identificazione dei dati, dalla metafora del libro contabile siamo passati a quella dell'archivio, dello schedario.

Ogni riga identifica un record, una scheda, e le colonne corrispondono ai campi, le voci contenute nella scheda.

Definita un'area del foglio come il nostro database possiamo creare delle maschere personalizzate che ci permettono la ricerca, la consultazione e l'inserimento dei dati nei campi e quindi nelle celle. Ogni maschera può visualizzare i campi da noi definiti ed essere caratterizzata con elementi grafici che ne rendano più chiaro l'utilizzo: questo permette di guidare l'inserimento dei dati minimizzando le possibilità di errore. I dati si troveranno comunque in celle del foglio di lavoro, e si possono poi trattare con le tecniche proprie degli spreadsheet.

Una maschera può essere costituita anche per dialogare con un database esterno, sia questo su un CD-ROM, su un server di rete o su una macchina remota cui si accede per via telematica; Lotus 1-2-3 offre le adeguate estensioni per garantire la consistenza dei formati di dati secondo gli standard più diffusi.

Per le utenze più grandi è disponibile anche la versione server, per eseguire l'applicazione in rete.

In conclusione, Lotus 1-2-3 per Macintosh si allinea ad un primo approccio ai programmi equivalenti: nell'uso rivela le sue peculiarità. A fronte di caratteristiche sulla carta quantitativamente inferiori (numero di celle per foglio, tipi di grafici, numero di funzioni matematiche) ha le sue carte vincenti nella tridimensionalità, nell'estrema facilità d'uso (anche nelle caratteristiche avanzate, grazie all'help sempre disponibile a portata di mouse) e nell'elasticità. La combinazione delle funzioni, delle macro e delle maschere definibili crea l'equivalente di un ambiente di programmazione, e un documento può diventare una vera e propria piccola applicazione con cui dialogare, invece di perdersi in un foglio quadrettato costellato di numeri.

Vittorio Dell'Aiuto

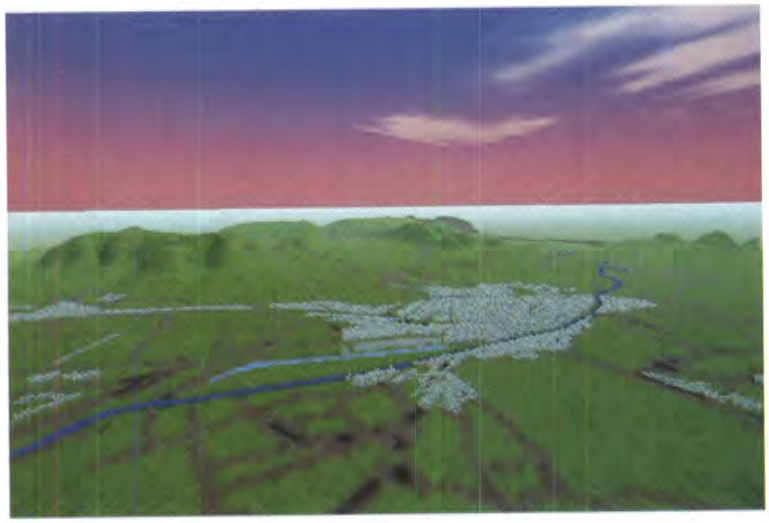
Appuntamenti con la ricerca

Iniziano, con questo numero di Paesaggio Urbano, una serie di appuntamenti editoriali dedicati al lavoro di ricerca che da alcuni anni sta sviluppando il Laboratorio Multimediale di Urbanistica del Dipartimento di Urbanistica e Pianificazione del Territorio della Facoltà di Architettura di Firenze. Una ricerca che si va evolvendo sulle prospettive relative alle applicazioni delle nuove tecnologie di elaborazione e di trasmissione delle informazioni in campo architettonico ed urbanistico.

Questi appuntamenti, che costituiscono uno dei naturali sbocchi della rubrica "Informatica e Paesaggio Urbano" curata dall'architetto Agliata, si prefiggono lo scopo di diffondere, al pubblico dei lettori di questa rivista, siano essi studenti, accademici, funzionari pubblici, professionisti o imprenditori, quelli che sono gli sviluppi del complesso lavoro di studio portato avanti dall'Atelier di Laurea, attivato all'interno del Laboratorio stesso e che, grazie soprattutto all'impegno del suo coordinatore e dei ricercatori che vi operano, si sta affermando come punta avanzata della ricerca a livello nazionale in questo settore. Le sperimentazioni condotte, finanziate anche con il contributo del C.N.R., valicano i confini nazionali per divenire materia di scambio culturale e scientifico a livello europeo ed i cui sviluppi sono seguiti con particolare interesse dall'imprenditoria pubblica e privata, soprattutto per quanto riguarda la produzione di software e hardware e di servizi informatici applicati all'architettura ed al territorio.

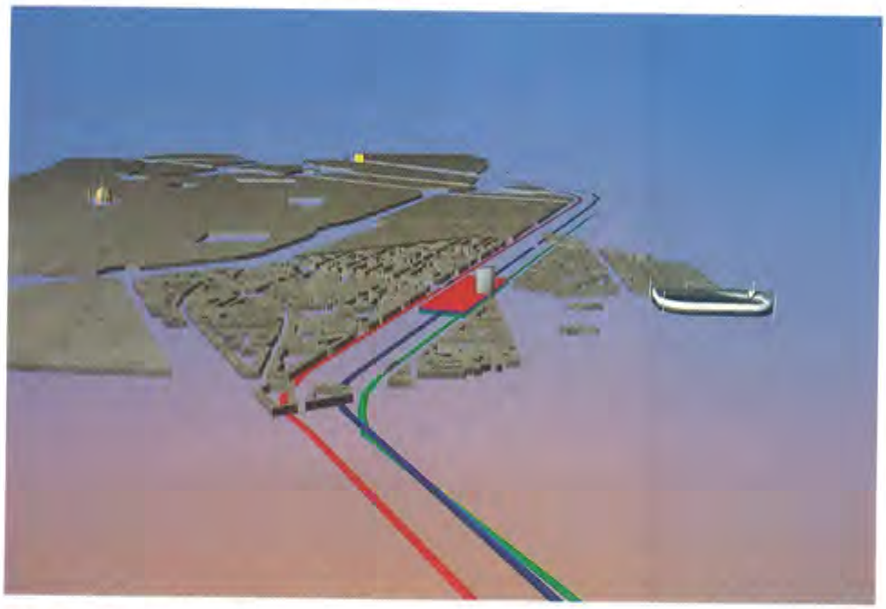
ATELIER Progetto
ARCHITETTURA URBANISTICA MULTIMEDIALITÀ

Logotipo dei quaderni e degli strumenti di diffusione scientifica sull'attività di sperimentazione e ricerca dell'Atelier di Laurea, attivato all'interno del Laboratorio Multimediale di Urbanistica della Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze.





Modello altimetrico e urbanistico della piana di Firenze, realizzato da Giovanni De Stefano su piattaforma AMIGA con il programma di simulazione paesaggistica VISTAPRO nell'ambito di alcune esperienze di progettazione dell'Atelier Multimediale di Urbanistica della facoltà di Architettura di Firenze.
Il modello viene generato fornendo al programma, con opportuni strumenti, i dati necessari dalla mappa topografica che, con le dovute approssimazioni, il programma è in grado di convertire in un modello altimetrico al quale è possibile parametrizzare tutta una serie di attributi quali il colore del terreno, il tipo di essenze, le eventuali presenze di corsi d'acqua e di agglomerati urbani e delle condizioni atmosferiche e in generale tutti quegli elementi che definiscono visivamente l'aspetto di un "landscape". Usando una combinazione di intelligenza artificiale, matematica caotica e geometria, il programma è in grado di restituire un'immagine alquanto realistica del paesaggio permettendo, come nel caso dell'esperienza della piana qui riportata, la generazione di veri e propri "voli" virtuali sopra i paesaggi.
Le immagini qui riportate sono sequenze di una animazione video che simula un volo sopra la piana di Firenze.



L'esperienza, condotta da Giovanni De Stefano tramite il modellatore tridimensionale IMAGINE su piattaforma AMIGA, sempre all'interno dell'Atelier Multimediale di Urbanistica, nasce dallo studio delle nuove possibili configurazioni del polo stazione all'interno del tessuto urbano.
La stazione si pone come elemento ordinatore della mobilità e strumento di interscambio tra i diversi mezzi di trasporto, inserendosi con nuove relazioni nell'ambito urbano e arricchita da nuove funzioni atte a riqualificare le aree urbane intorno ad essa.
Assunti gli elementi della nuova stazione se ne verifica l'impatto e la funzionalità su un modello virtuale della città realizzato tramite il computer, verificando la regolarità dei nuovi tracciati ferroviari nell'ambito urbano tramite simulazioni dei movimenti lungo le linee e le strade. Gli ingombri dei nuovi volumi vengono visualizzati e modificati in tempo reale su modello tridimensionale al fine di progettare direttamente sul brano di città interessato.

Un laboratorio per la nuova urbanistica

Un laboratorio di architetti che sviluppano idee e progetti per la città futura, un luogo di fermento dove la ricerca diventa un modo di pensare, dove ogni ragionamento parte concreto per finire astratto. Tutto è finalizzato all'ipotesi, sempre nuova e sempre da verificare. La sperimentazione diviene allora un metodo di lavoro dove tutti i mezzi sono leciti, plausibili. Il computer, la telecamera, il videoregistratore, il monitor televisivo, tutti strumenti che, tranne per pochi addetti ai lavori, sembrano incompatibili con il mestiere di architetto, ma l'architetto di oggi non è più soltanto un artista o un tecnico, ma un uomo di scienza e di profonda cultura la cui formazione teorica lo porta a sviluppare interesse per l'irrisolto, ad analizzare l'ignoto in qualunque sfera si collochi e qualunque siano i mezzi esplorativi. Nel suo operare la prassi metodologica o scientifica è costantemente supportata da quella fantasia che lo distingue e che lo porta alle conclusioni spesso più azzardate ma, giocoforza, anche più ambiziosamente evolute, spesso incomprensibili all'uomo di oggi, ma certamente percorribili e capaci di indirizzare l'evoluzione della società.

Il Laboratorio multimediale di Urbanistica della facoltà di Architettura di Firenze è un concentrato di tutto questo, una realtà sulla quale si è focalizzata l'attenzione del mondo scientifico nazionale ed internazionale, soprattutto grazie all'autorevole prestigio del responsabile di alcuni dei progetti di ricerca professor Silvestro Bardazzi ed alla frenetica e qualificata attività del suo coordinatore, l'architetto Franco Montanari e del gruppo che a lui fa riferimento, sempre presenti nei ritrovi di scambio culturale ai massimi livelli e sempre attivi nel proporre campi e metodi di ricerca capaci di sfruttare le immense possibilità che la moderna tecnologia ci mette a disposizione. Tutto ciò fa sì che sul laboratorio si vada concentrando l'interesse di un numero sempre crescente di studenti laureandi che, consapevoli delle potenzialità offerte dai suoi campi di ricerca, propongono a loro volta temi ed argomenti particolarmente stimolanti che certamente contribuiscono ad arricchire il già nutrito patrimonio di esperienze e di conoscenze del laboratorio stesso.

Per far fronte alla crescente richiesta di partecipazione e di informazione che da parte del mondo studentesco, scientifico ed accademico si manifestano nei confronti della sua attività, il laboratorio ha attivato l'"Atelier di Laurea" per promuovere la formazione dei laureandi e l'alta formazione dei ricercatori che vi partecipano, oltre alla redazione periodica dei quaderni intitolati "Atelier Progetto", strumento di diffusione scientifica e di raccolta dei contributi esterni.

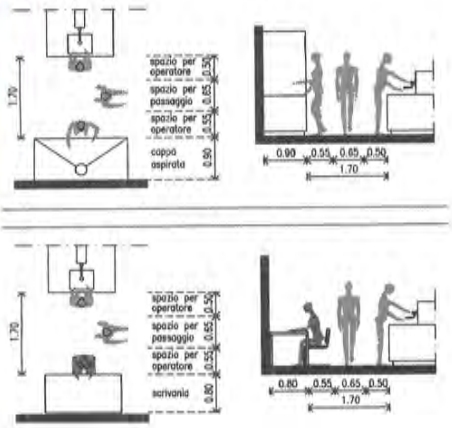
Ed è proprio quest'ultima iniziativa che ci sta particolarmente a cuore perché finalmente ci dimostra che, perlomeno a Firenze, l'università sta cambiando, sta recuperando il suo congeniale ruolo di motore della ricerca scientifica e dello scambio culturale.

L'ambiente accademico non rimane più chiuso in se stesso, ma, addirittura con una iniziativa editoriale, si apre all'esterno, apre un confronto con gli altri soggetti della società, recepisce le istanze di rinnovamento ed elabora soluzioni ai problemi concreti che di volta in volta si presentano sulla scena urbana.

La nostra speranza è che finalmente il sogno diventi realtà e che l'Atelier di Laurea Multimediale possa trovare i supporti e le energie necessarie affinché, come il pensiero dell'architetto, possa distendere le sue ali e volare.

Nicola Risaliti





Manuale di progettazione edilizia

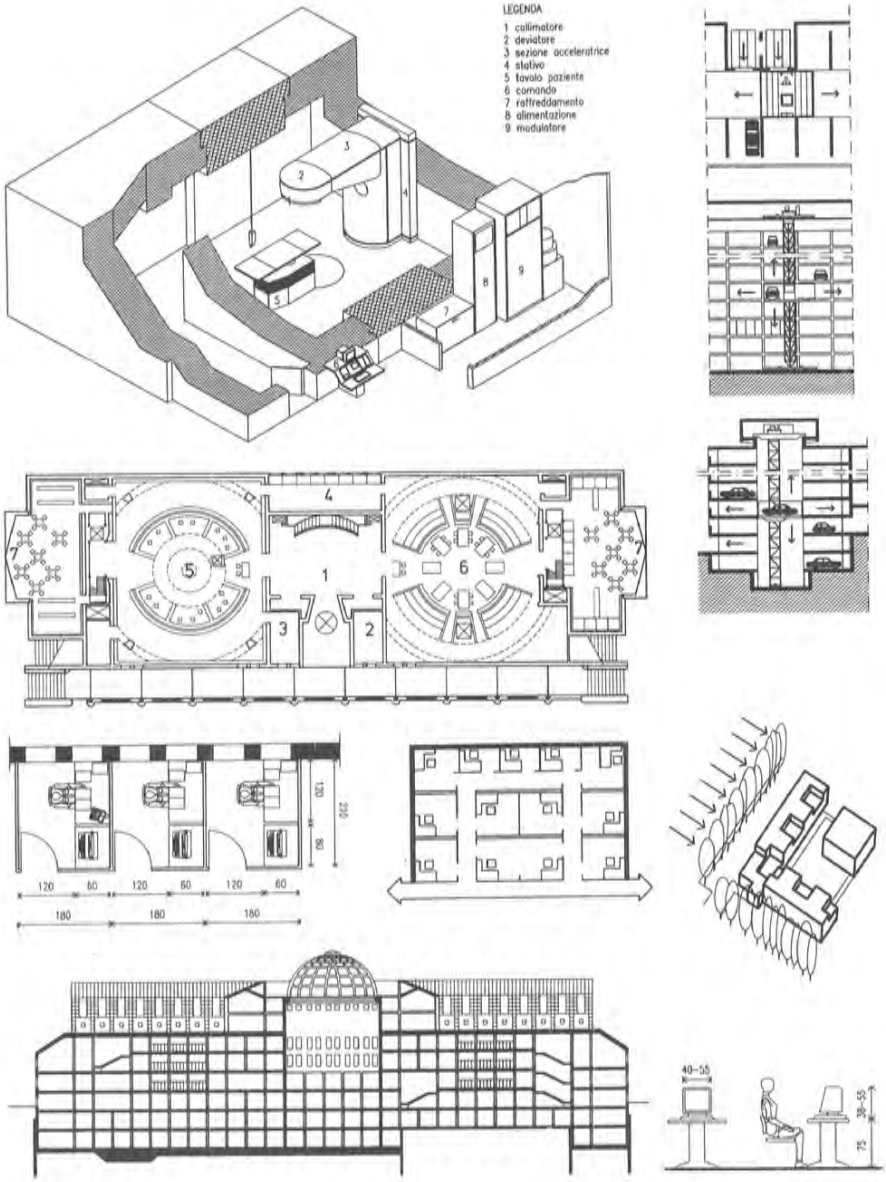
Volume 1* Tipologie e criteri di dimensionamento
Responsabile generale e coordinatore del primo volume
Mario Zaffagnini

Ulrico Hoepli editore, Milano 1992, pp. 2082, con ill. b/n, L. 230.000 (2 tomi indivisibili)

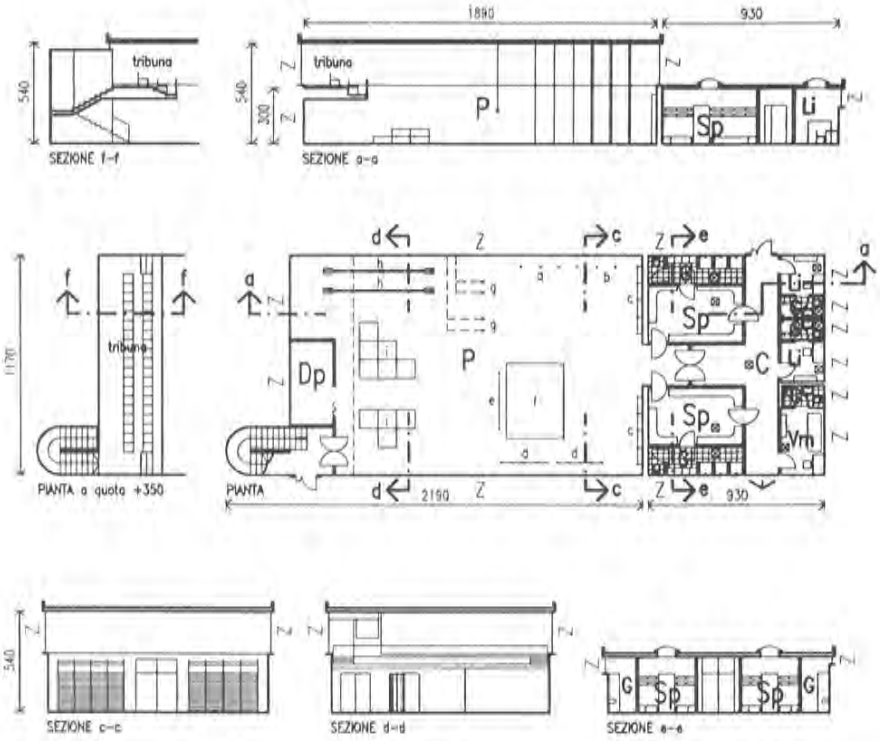
Dopo trent'anni dall'ultima uscita del *Manuale dell'architetto del CNR* ecco un nuovo *manuale di progettazione*, "redatto da progettisti per i progettisti", che si offre come un primo strumento pratico per aiutare l'operatore tecnico a ricostruire il quadro generale delle sue nuove competenze.

È un'opera di grande impegno che si presenta subito, fin da questo suo primo volume, con lo spirito dello svolgimento sistematico tradotto attraverso uno schema classificatorio di pratica consultabilità ma *enciclopedicamente* completo di contenuti e di ricchezze propositive. E se si può immaginare in un prossimo tangibile futuro lo sviluppo di nuovi modelli informatizzati capaci di trasformare gli strumenti e gli approcci tradizionali all'informazione tecnica, sicuramente quest'opera manterrà, ancora per un certo tempo, il posto dovuto nello scaffale e soprattutto sul *tavolo di lavoro* del progettista; proprio perché riesce a offrire risposte, anche per la razionalità del progetto grafico e dei criteri espositivi, a quelle domande quotidiane che innescano il primo approccio verso il *libro*: uno strumento di conoscenza che è fatto per consumarsi e che è destinato ad arricchirsi di appunti e di segni incisi dalla personale consultazione.

La prima parte del volume affronta le problematiche generali che sempre coinvolgono il progettista nell'atto della *creazione*, delineando un pratico percorso di lettura tra convenzioni e criteri operativi per far propri gli *strumenti-base* di quel linguaggio che servirà da interpre-







te per i successivi argomenti: antropometria e ergonomia, vincoli urbanistici e ambientali, viabilità, accessibilità, sicurezza, convenzioni grafiche in edilizia e criteri di coordinazione dimensionale.

La seconda parte penetra nello specifico per esaminare, in ben 32 capitoli, le realtà edilizie che oggi maggiormente intervengono nella trasformazione del territorio e dell'ambiente urbano, attraverso una *guida critica*, capace di offrire informazione aggiornate ed elementi di confronto, e insieme documentare gli aspetti salienti di ogni *problema progettuale*. Tra le tipologie edilizie trovano spazio anche categorie *nuove* alla trattazione della manualistica tradizionale: edilizia per lo spettacolo, discoteche, attrezzature sportive, giochi d'acqua, edilizia per le amministrazioni locali, edilizia giudiziaria, sanitaria, per la ristorazione, turistico-recettiva, congressuale, postale, per le comunicazioni radiotelevisive, autorimesse, aree di servizio, edilizia per i trasporti, magazzini e ribalte, macelli, edifici per il culto, edilizia cimiteriale.

Lo sviluppo di ogni tipologia (articolata in *sotto-categorie* e *tipi edilizi*) prende in esame: contenuti e tendenze evolutive (con esemplificazioni italiane e straniere), rapporti con il contesto e il territorio, caratteristiche morfologiche (dimensionamenti, nuclei funzionali, criteri aggregativi, abachi di arredi e attrezzature), bibliografia reperibile, riferimenti normativi e legislativi.

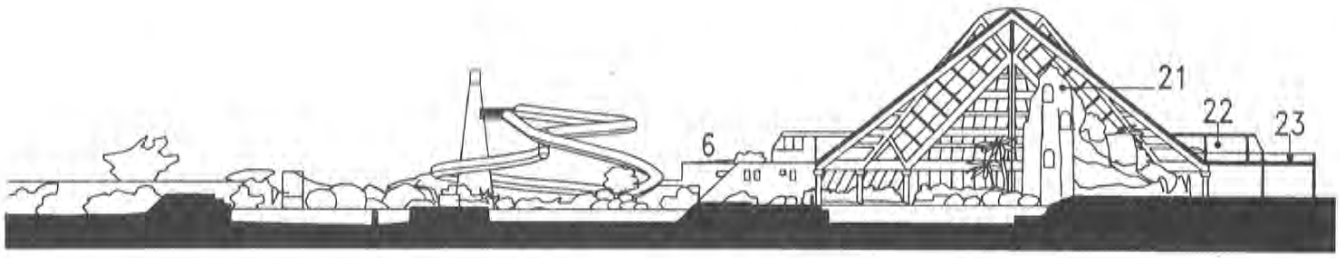
Uno degli aspetti più innovativi della proposta editoriale risiede sicuramente nella grande quantità di immagini ed illustrazioni (più del 70% del volume), che sono state appositamente rilette in un unico ed omogeneo *linguaggio grafico* di segni e di legende, che aiuta la lettura e permette di effettuare validi confronti dimensionali e distributivi.

L'opera si presenta strutturata per un futuro aggiornamento della documentazione tecnica, pronto ad assimilare le innovazioni tecnologiche e normative che con grande velocità intervengono nell'attuale scenario del mondo dell'edilizia.

Nei volumi di prossima pubblicazione verranno raccolte le problematiche progettuali inerenti a:

- *criteri ambientali ed impianti:* energia, illuminazione, acustica, sicurezza antincendio, impianti elettrici, igienico-sanitari, di trasporto di condizionamento, ecc. (vol. 2, coordinatore Giorgio Raffaellini);
- *tecnologie, tecniche e materiali:* strumenti e controllo di qualità, sistema edilizio e prestazioni, manutenzione, diagnostica e recupero, materiali e prodotti, tecniche esecutive (vol. 3, coordinatore Adriana Baglioni);
- *procedure dalla pianificazione del territorio alla realizzazione dell'opera, aspetti dell'attività professionale* (vol. 4, coordinatore Graziano Trippa).

Marcello Balzani



Notiziario verde

Verde storico in Veneto

Regione notoriamente ricca di giardini settecenteschi e ottocenteschi, alcuni dei quali pubblici, il Veneto sta avviando su diversi fronti una campagna di catalogazione, censimento, recupero e, più genericamente, studio del patrimonio verde del passato. L'ente Regione, ad esempio, a cura dell'Azienda regionale foreste, ha istituito un corso sulla gestione della vegetazione dei parchi storici, in aiuto ai tecnici addetti al difficile compito del recupero e della manutenzione. Il corso si è tenuto nel Parco Revedin Bolasco di Castelfranco Veneto dal 21 al 25 settembre.

A Padova, intanto, è stato avviato a cura del Servizio giardini del Comune il restauro del Parco Treves che all'inizio dell'estate ha riservato una splendida sorpresa: reperti archeologici riguardanti le antiche serre e la cavallerizza progettate dallo Jappelli.

A Vicenza l'assessorato ai Beni culturali e ambientali ha dato il via al censimento di ville e parchi storici della provincia. Lo curerà l'architetto paesaggista Paola Bussadori, nota in regione per la cultura del giardino e l'impegno nel restauro del verde storico pubblico.

Cresce l'associazione dei direttori e tecnici dei pubblici giardini

Si è tenuta il 18 settembre c.a. presso la sede della Fiera di Padova, dove era in corso l'annuale appuntamento florovivaistico Flormart, l'assemblea nazionale dell'Associazione direttori e tecnici pubblici giardini. Tra gli argomenti, la possibilità di estendere i rapporti e le conoscenze degli associati nelle regioni del centro sud, dove ancora l'associazione conta pochi iscritti e dove maggiore sarebbe la necessità di scambio e aiuto. Per informazioni, dott. Paolo Barbariol, presidente dell'associazione e direttore del verde di Padova (tel. 049/8752699) e Giorgio Guzzon, segretario dell'associazione e direttore parchi e pubblici giardini di Gorizia (tel. 0481/391005).

Per il verde dei bambini

Si è svolto dal 27 giugno scorso al 4 luglio un viaggio di studio e aggiornamento di un gruppo di tecnici comunali italiani del verde in Svezia e Finlandia per fare il punto sulle aree gioco. Nei paesi scandinavi è infatti fortemente sentita l'esigenza di attrezzare parte del verde pubblico per renderlo fruibile dai bambini. Inoltre, la Svezia è tra i maggiori produttori mondiali di giochi per parchi e giardini. Nel corso del viaggio sono stati tra l'altro visitati gli stabilimenti Hags, rappresentati in Italia da Interpark di Bolzano (tel. 0471/979402). Tra i dati acquisiti: una città come Jönköping, nel sud della Svezia, dispone su una popolazione di 107.000 abitanti di 280 campi gioco comunali; un altro centinaio si trova nelle scuole e altri 100 sono di enti privati e condominiali. In Svezia per legge tutte le case con più di due appartamenti devono disporre di un piccolo campo gioco a non più di 50 metri dalla costruzione.

In onore di Burle-Marx

Il grande architetto paesaggista Roberto Burle Marx sarà in Italia nel mese di ottobre c.a. Ospite di Pistoia e Montecatini, visiterà vivai e aziende specializzate e parteciperà ad un convegno che comprenderà tra l'altro due relazioni relative al verde pubblico. L'organizzazione è affidata al tecnico del verde pubblico di Montecatini Luigi Zadi, al quale ci si può rivolgere per ulteriori informazioni (tel. 0572/778476).

Problematiche del verde storico mediterraneo

Si è svolto tra Tolone, Genova e Mentone nei giorni 16-17-18 settembre scorsi il convegno "Reabilitation des jardins anciens" organizzato da un gruppo di direttori del verde pubblico francesi aderenti al Centre National de la Fonction Publique Territoriale di Montpellier, alla quale si possono richiedere documentazioni e relazioni del convegno. Scrivere al 989 rue de la Croix Vert, 34198 Montpellier, tel. dall'Italia 0033-67047000, fax 0033-67047010.

Mimma Pallavicini

Flormart

Si è svolto, nelle giornate del 18, 19 e 20 settembre presso la Fiera di Padova uno dei più importanti appuntamenti del settore del florovivaismo: il "Flormart". Punto di incontro fondamentale per gli espositori italiani e stranieri, il Flormart si è presentato quest'anno rinnovato e potenziato grazie soprattutto alle costruzioni di superfici espositive più ampie e valide anche sotto il profilo estetico, che hanno dato così ai circa 1000 operatori presenti la concreta possibilità di presentare le nuove produzioni, dalle sementi alle giovani piantine, dalle piante di vivaio alle serre, dai vasi agli articoli per fioristi, sino alle automazioni adatte a seguire l'andamento di sviluppo e la protezione delle colture.

Parallelamente alla rassegna espositiva, il Flormart e l'Associazione italiana di Architettura del Paesaggio hanno presentato, nelle giornate del 18 e 19 settembre, un momento di convegno dedicato al "Giardino contemporaneo: progettazione e nuove tendenze" ed alla "Progettazione del verde scolastico per uso didattico". Gli incontri hanno visto la partecipazione di ospiti italiani ed internazionali, tutti da anni impegnati nella progettazione e quindi nella verifica del significato che assume il giardino nella città contemporanea.

In particolare, nella giornata del 18 settembre, si è parlato della realizzazione degli spazi verdi in diverse zone climatiche prendendo spunto da esempi di giardini mediterranei, austriaci e tedeschi, e analizzando gli effetti della progettazione del verde, sia in piccola che in grande scala. Nella successiva giornata del 19 settembre è stato dato inizio all'analisi del giardino come "laboratorio verde", come strumento di "lezioni all'aperto", e come "micro riserva naturale", rivedendo e rivalutando gli spazi verdi nella loro capacità educativa e come mezzo di apprendimento e di insegnamento: ancora una volta sono state prese ad esempio e confrontate varie tendenze europee.

Marco Ficociello

AMBIENTE
BIOARCHITETTURA
Segnalazioni a cura di
Eubios Laboratorio Spazio Ambiente

Alain Ruellan

AMBIENTE E RELAZIONI INTERNAZIONALI

BIOARCHITETTURA/ SOCIETÀ

Da diversi anni si sta prendendo progressivamente coscienza che la reale dimensione dei problemi riguardanti l'ambiente ha ben altra entità: si valutano a scala regionale, continentale e planetaria poiché le interdipendenze tra i Paesi sono diventate sempre più strette. Di fatto emerge chiaramente come ai tanti squilibri socio-econonomici dipendano quelli ecologici, spesso irreversibili. Tra le sfide che vanno affrontate, tre sono ritenute essenziali e richiedono collaborazione internazionale, cooperazione scientifica e controllo nella dispersione di tutti i fattori inquinanti: 1) Approfondire la conoscenza e la comprensione dei complessi processi di trasformazione antropica riguardante gli ecosistemi, individuando e prevedendo gli effetti di ricaduta ambientali e sociali per gli scenari futuri; 2) Vincere la battaglia della preservazione, della protezione, della diversità biologica e genetica, al fine di non distruggere gli sviluppi legati alle specifiche risorse; 3) Individuare rapidamente le scelte dell'oggi che coinvolgono i macrosistemi mettendo a confronto sviluppo e sottosviluppo, Paesi poveri e Paesi ricchi, nord e sud, per evitare catastrofi che non si limitano ad un ambito locale.

Due sono le urgenze più pressanti:

— lo sradicamento della miseria e del sottosviluppo, spesso origine del degrado locale sia sociale che ambientale;

— la riduzione di tutti i flussi inquinanti provenienti dai paesi ricchi. Occorre quindi lavorare in ambito tecnologico ed economico con l'obiettivo di ridurre gli sprechi e i consumi sino a produrre nuovi modelli di comportamento collettivo e individuale.

RIVISTA: AMBIENTE RISORSE SALUTE, N. 4, 1992, PAG. 32

Maria Adele Cerizza

UNA CARTA DEI DODICI PER L'ENERGIA

BIOARCHITETTURA/ EUROPA

Una prima idea per la "Carta europea dell'energia" veniva presentata durante il vertice parigino del CSCE nel novembre 1990. In essa si riunivano principi, obiettivi e mezzi tesi all'ottimizzazione delle risorse, alla distribuzione e diversificazione delle fonti stesse.

L'articolo riporta integralmente il progetto indicativo della "Carta" redatto nel primo semestre del 1991. Tre sono gli obiettivi (Titolo I): lo sviluppo degli scambi nel settore dell'energia; la cooperazione e il coordinamento nel settore energetico; l'impiego ottimale dell'energia e la protezione dell'ambiente. Sei sono i campi dell'attuazione (Titolo II): l'accesso alle risorse; lo sfruttamento delle risorse; il regime degli investimenti; la liberalizzazione degli scambi; le specifiche tecniche e le norme di sicurezza; la ricerca e lo sviluppo tecnologici, nonché l'innovazione.

Altri tre Titoli (III, IV, V) riguardano gli accordi specifici tra gli Stati interessati e la Comunità Economica Europa, l'applicazione della "Carta" e la regolamentazione di eventuali controversie.

RIVISTA: GEA N. 6, 1991, PAG. 21

Gianguido Piani, Andrea Pinchera

UN MODEM PER GAIA

ECORETI

Le ecoreti sono infrastrutture di comunicazione elettronica per la difesa dell'ambiente, in grado di mettere in contatto, rapidamente, quanti interessati a "scrivere" o a reperire eco-notizie.

La loro attività, finanziata dagli utenti che pagano in proporzione al tempo di connessione (reti "non-profit"), si basa su due tipi di servizi offerti: la posta e le conferenze elettroniche.

Tra le più importanti ecoreti c'è l'Association for Progressive Communication (A.P.C.), che raccoglie 9 ecoreti in 9 diversi Stati ed il cui nodo più vicino all'Italia è GreenNet a Londra: A.P.C. fornisce comunicazione elettronica per la difesa dell'ambiente e della pace.

La Lega per l'Ambiente è in trattative con A.P.C. per diventare, con la propria rete telematica, il nodo mediterraneo.

Molti sono i paesi in cui si trovano reti a scala minore che, tuttavia, non rimangono isolati grazie a punti di interconnessione (gateway).

Tutt'altra cosa, invece, le basi di dati ambientali di carattere scientifico: si tratta di servizi commerciali "on line" con accesso tramite costi di abbonamento e costi di esercizio piuttosto alti, rivolte a tecnici ed addetti ai lavori, anche per il tipo di linguaggio e per il sistema di catalogazione, differente per ogni banca dati, alle quali sempre più spesso si accede mediante un intermediario (information broker).

RIVISTA: LA NUOVA ECOLOGIA, N. 2, 1992, PAG. 86

Antonella Colicchia

PARCHI: LA VIA È LIBERA

BIOARCHITETTURA/ LEGISLAZIONE

La legge nazionale sulle aree protette (l. 6/12/91 n. 394) consente effettiva operatività a 6 Parchi, ne individua 7 nuovi, portando il numero dei Parchi nazionali da 5 a 18 la superficie di suolo protetta dal 3,5% al 10% circa del territorio nazionale.

La legge prevede due figure chiave:

- il Comitato per le aree naturali protette;
- la Consulta tecnica.

Sarà però il Ministro per l'ambiente a redarre un programma triennale di gestione da sottoporre al Comitato.

Ora il Parco non è solo un entità territoriale, ma rappresenta un ente con propri organi formati da una rappresentazione e discipline eterogenee.

I contenuti di maggior interesse riguardano le priorità di intervento nei comuni all'interno dei parchi, le indicazioni sulle nuove aree di reperimento al fine di istituire altri Parchi per i quali sono stati stanziati 107,5 miliardi sino al '93 di cui 57,5 per la gestione.

Quello che la legge individua in termini di gestione della natura, tramite la realizzazione delle aree protette, i finanziamenti, le agevolazioni, la sorveglianza e l'indicazione di numerose "aree di reperimento", va però considerato solo un punto di partenza: è importante, adesso, applicare una politica ambientale seria e programmata così da evitare scempi e sprechi di risorse.

Norme da modificare sono già state individuate, come ad esempio, la mancanza della figura del guardia-parco e la pratica del silenzio-assenso, ma questo non diminuisce la grande attesa per l'applicazione della legge.

Non va, inoltre, sottovalutato l'aspetto occupazionale: questo intervento, infatti rilancia attività artigianali, di agriturismo e di agricoltura biologica, incentivando gli impieghi nel settore ecologico.

RIVISTA: AIRONE, N. 129, 1992, PAG. 16

EUROPOLIS 92

Europolis '92: obiettivo raggiunto Sta nascendo un nuovo rapporto uomo/ambiente urbano

Si è conclusa la prima edizione di Europolis '92, la fiera delle tecnologie per vivere la città che ha riunito a Bologna dal 16 al 20 settembre gli operatori delle cinque aree interessate nella gestione dell'ambiente urbano: Traffico e Mobilità, Arredo urbano, Impiantistica sportiva e ricreativa, Forestazione urbana e Verde attrezzato, Salvaguardia dell'ambiente.

Non è stata la solita fiera, ma qualche cosa di diverso. Qualche cosa di più. Dal 16 al 20 settembre, a Bologna, nel quartiere fieristico, si è cercato di delineare non solo l'ottenimento di una città più vivibile, ma anche un nuovo, più soddisfacente rapporto tra uomo/ambiente urbano. Perché la città è struttura, è servizi, ma è anche emozioni. L'importanza della posta in gioco era evidente: la necessità di un appuntamento così preciso, di un ambito comune di discussione e confronto per tecnici, amministratori, architetti, pure, Europolis '92 è stata la risposta ad un'esigenza forte di migliore vivibilità. Un'esigenza di noi tutti.

Obiettivo raggiunto: nonostante le difficoltà dell'attuale congiuntura economica, che impedisce alla Pubblica Amministrazione di programmare investimenti a breve termine, la I^a^ edizione di Europolis '92 è riuscita nell'intento di costituire un punto di incontro qualificato tra amministratori e progettisti, tra domanda ed offerta di prodotti e servizi dedicati al miglioramento della vita in città, del rapporto uomo/città. Proprio come era nell'intento degli organizzatori.

I risultati si commentano con la forza delle cifre: 470 espositori diretti, rappresentanti anche tantissime aziende straniere. Un'area occupata di 100.000 metri quadrati, di cui più di 40.000 riservati all'esposizione commerciale, 30.000 visitatori tra amministratori pubblici, architetti, ingegneri, progettisti, designers, paesaggisti, istruttori sportivi, ecc. Più di 2.500 persone accreditate nella convegnistica.

Finalmente non solo parole ma anche sostanza. Convegni, dibattiti, tavole rotonde, mostre, visualizzazioni e realizzazioni concrete hanno conferito a questa manifestazione interattiva quella connotazione di fiera intelligente, propositiva, che tanto ha contribuito al suo successo. Ad Europolis '92 notizie, proposte, personaggi giusti ci sono stati veramente. Ecco perché ha suscitato un così largo interesse tra tutti i media, che le hanno giustamente dedicato molto spazio.

La prima edizione di Europolis '92 è stata anche un segnale positivo - come ha sottolineato nel suo discorso di apertura il Ministro dei Trasporti Giancarlo Tesini - una prova di fiducia nelle risorse di cui il nostro paese dispone, nella sua capacità di affrontare le nuove sfide sul terreno specifico della qualità della vita urbana, che chiama in causa innanzitutto la qualità dei servizi. Dare soluzione ai problemi complessivi dell'"euro-città", dalla mobilità alla tutela ambientale, dall'arredo urbano al verde attrezzato e all'impiantistica sportiva e ricreativa vuol dire inoltre attivare forme continuative di coordinamento tra tutti i Ministeri interessati: quelli dei trasporti, dell'ambiente, delle aree urbane, in stretta cooperazione con le Regioni e gli enti locali, a cui vanno trasferite le competenze previste dalla Costituzione e dalle leggi.

Europolis '92 ha voluto tracciare la strada. Sinergia e buona volontà sono le parole magiche per poterla percorrere fino in fondo.

BLOCCO LECA PER MURATURE FACCIAVISTA



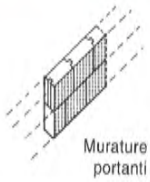
Lecablock
UMBRIA - MARCHE s.r.l.

LECABLOC Umbria Marche s.r.l.
Assisi - 06080 Rivotorto
Tel. 075/8041172-8041068
telefax 8041068
Ancona - 60030 Monsano
Tel. 0731/60169

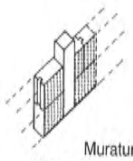


DESCRIZIONE E APPLICAZIONI

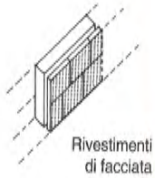
I BLOCCHI LECA prodotti in varie dimensioni e tipologie, consentono la realizzazione di murature facciavista, col metodo tradizionale dei regoli e dei fili tesi orizzontali.
Essi permettono di ottenere diverse forme superficiali (liscie, splittate, rigate), e in una vasta gamma di colori.



Murature portanti



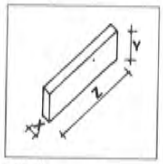
Murature di tamponamento



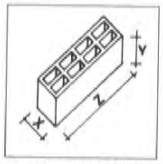
Rivestimenti di facciata

CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE E DIMENSIONALI

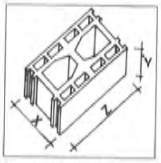
BLOCCHI DI ARGILLA ESPANSA



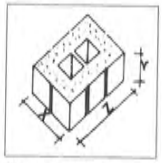
Tavella
X = 5 cm
Y = 19.5 cm
Z = 50 cm



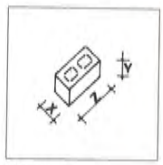
Blocco tamponamenti
X = 8-12-15-20 cm
Y = 19.5 cm
Z = 50 cm



Blocco portante
X = 25-30 cm
Y = 19.5 cm
Z = 50 cm

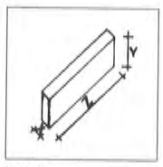


Blocco sismico
X = 30 cm
Y = 19.5 cm
Z = 45 cm

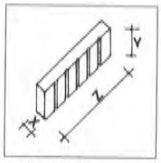


Mattone
X = 11.5 cm
Y = 11.5 cm
Z = 24 cm

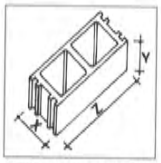
BLOCCHI SPLITTATI



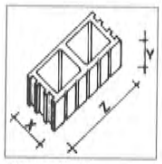
Tavella
X = 6 cm
Y = 19.5 cm
Z = 50 cm



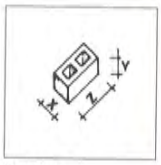
Tavella rigata
X = 6 cm
Y = 19.5 cm
Z = 50 cm



Blocco tamponamenti
X = 14-22 cm
Y = 19.5 cm
Z = 50 cm

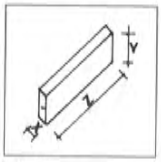


Blocco rigato tamponamenti
X = 14-22 cm
Y = 19.5 cm
Z = 50 cm

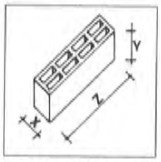


Mattone
X = 11.5 cm
Y = 11.5 cm
Z = 24 cm

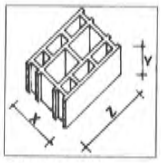
BLOCCHI IN CEMENTO



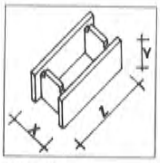
Tavella
X = 5 cm
Y = 19.5 cm
Z = 50 cm



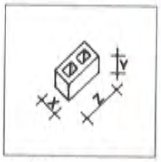
Blocco tamponamento
X = 8-12-15 cm
Y = 19.5 cm
Z = 50 cm



Blocco portante
X = 20-25-30 cm
Y = 19.5 cm
Z = 45-50 cm



Cassero
X = 25-30 cm
Y = 19.5 cm
Z = 50 cm



Mattone
X = 11.5 cm
Y = 11.5 cm
Z = 24 cm

CARATTERISTICHE TECNICO PRESTAZIONALI



Resistenza media a compressione

Blocchi portanti in **argilla espansa** = 48-72 kg/mq
Blocchi portanti **splittati** = 62.73-74.29 kg/mq



Trasmittanza

tavella in argilla espansa K = 2.47-2.95
blocco per tamponamento in argilla espansa K = 0.85 - 2.05
blocco portante in argilla espansa K = 0.53 - 0.80
blocco sismico in argilla espansa K = 0.43-0.48



Isolamento acustico (500 hz)

blocco per tamponamento in argilla espansa = 47.5-48.5 db
blocco portante in argilla espansa = 48.3-52.8 db

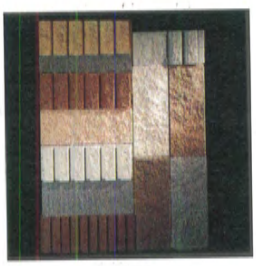
MONTAGGIO

La posa in opera dei BLOCCHI LECA deve essere realizzata con il fondo chiuso del blocco rivolto verso l'alto e la malta distribuita sulle fasce laterali in modo da non creare continuità fra strato di malta interno ed esterno.
La posa del blocco avviene generalmente a " giunti sfalsati" o a "giunti a sorella", inserendo in tal caso un traliccio metallico ogni due o tre corsi.



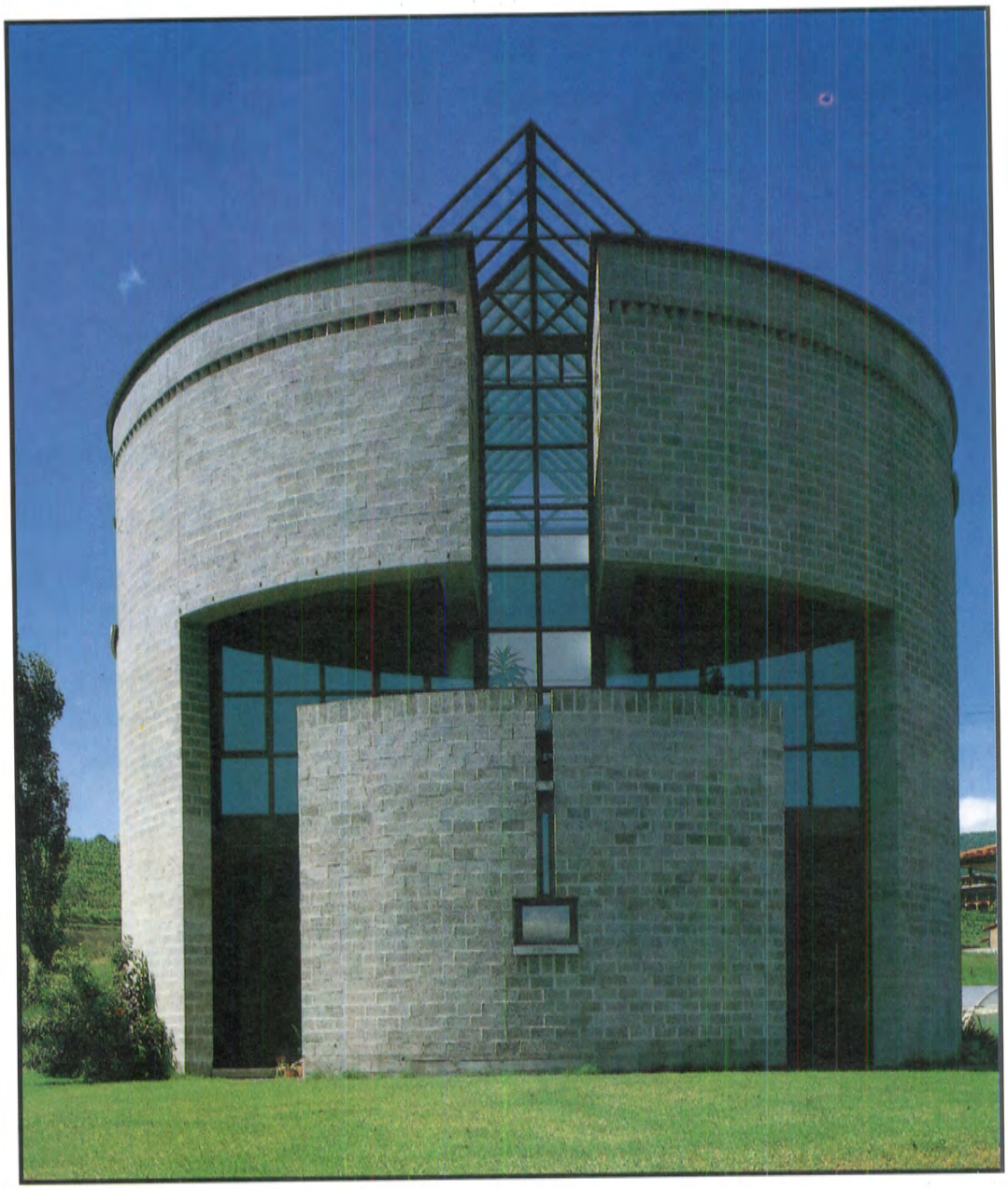
Lecablock
UMBRIA - MARCHE s.r.l.

LECABLOC Umbria Marche s.r.l.
Assisi - 06080 Rivotorto
Tel. 075/8041172-8041068
telefax 8041068
Ancona - 60030 Monsano
Tel. 0731/60169



BLOCCO LECA PER MURATURE FACCIAVISTA

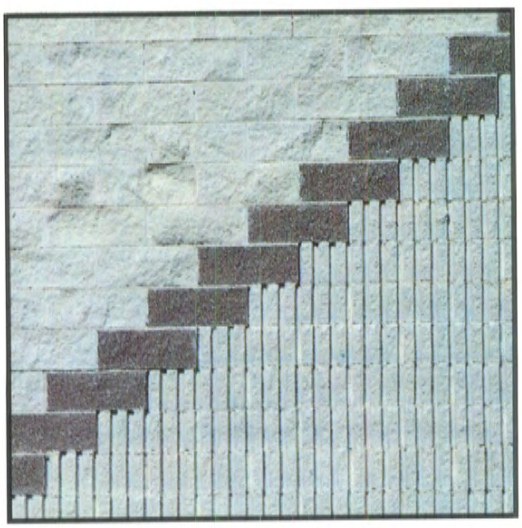
CASA A STABIO (Canton Ticino), progettata dall'architetto Mario Botta.
Un eccellente esempio di architettura realizzata con l'impiego di BLOCCHI LECA. La muratura in mattoni di cemento offre la possibilità di una "vibratura" della superficie che viene ad arricchire la tessitura del materiale stesso.



Uso del BLOCCO LECA in un intervento di edilizia residenziale



Particolare dell'accostamento di elementi lisci, rigati e splittati



La forza dell'integrazione



A.L.I.C.E®

Il software per l'ufficio tecnico

A.L.I.C.E risolve ogni problematica relativa a:

GESTIONE del territorio e dell'ambiente
PIANIFICAZIONE urbanistica
PROGETTAZIONE di opere di ingegneria civile

A.L.I.C.E è un sistema:

GLOBALE, copre le diverse esigenze dell'area tecnica
OMOGENEO, garantisce uniformità metodologica e d'uso
INTEGRATO, prevede integrazione ed univocità di procedure e dati
MODULARE, consente di crescere gradualmente sia con il software che con l'hardware
ADERENTE agli standard
VERSATILE, disponibile in più versioni (UNIX, DOS e rete locale)
REFERENZIABILE, centinaia di installazioni in tutta Italia

A.L.I.C.E - G.I.S.



Esempio di integrazione di dati cartografici con immagini e dati alfanumerici associati agli elementi della Banca Dati Territoriale

el.da. INGEGNERIA S.p.a.

per le mie esigenze
richiedo
i seguenti programmi
nome
ditta
settore attività
via
CAP
tel./fax.
☐ immediate
☐ documentazione
☐ future
☐ offerta
prov.
città

Via Damiano Chiesa, 5 31100 Treviso - Telefono 0422/411160 (4 linee r.a.) Fax 0422/545798

® A.L.I.C.E é un marchio registrato della EL.DA. Ingegneria S.p.a.

PLASTOCEM. SE UNA CASA RESPIRA, VIVE DI PIÙ.

Dall'esperienza Italcementi nel settore dei leganti idraulici e dall'impegno dedicato alla ricerca nasce Plastocem, un prodotto innovativo, per il confezionamento di malte per intonaci, murature, sottofondi di pavimenti e sigillature.

Ideale per le richieste più esigenti e le applicazioni più specialistiche, Plastocem è dotato di una resistenza meccanica doppia rispetto alle comuni calci idrauliche. Grazie alla sua capacità di inglobare microbolle d'aria - fino al 12% in volume - e di ritenere oltre il 70% dell'acqua di impasto, Plastocem consente di realizzare malte particolarmente durabili, leggere, duttili, aderenti, permeabili al vapore, resistenti agli urti ed alle escursioni termiche.
Gli intonaci di Plastocem inoltre offrono un'ottima resistenza ai cicli di gelo e disgelo. La malta di Plastocem si ottiene mescolando semplicemente Plastocem, sabbia e acqua, senza aggiungere cemento, calce aerea, grassello, additivi aeranti e plastificanti. Plastocem così risulta anche economicamente più vantaggioso, rispetto ai materiali tradizionali. Per saperne di più, consultateci.



PLASTOCEM
ITALCEMENTI

NUMEROVERDE 1678 - 20116

SOLUZIONI INNOVATIVE PER VIVERE MEGLIO.

ITALCEMENTI