

Un piano attento a coniugare le esigenze di nuova edificazione con la salvaguardia delle preesistenze. Questo è l'orientamento seguito per il recupero di Tianjin, centro fortemente connotato dal suo passato di concessione italiana

Ispirazioni italiane in Cina

Augusto Cagnardi*

** Gregotti Associati International*

Nel quadro dello scambio culturale tra Italia e Repubblica Popolare Cinese, promosso dal Presidente della Repubblica Carlo Azeglio Ciampi e dal sindaco di Tianjin, il Governo di Tianjin ha dato incarico alla Gregotti Associati di elaborare una nuova

proposta di Master Plan per l'area della ex concessione italiana di Tianjin. La proposta è stata illustrata nel dicembre 2004 durante un incontro nell'Ambasciata italiana di Pechino, e in tale occasione consegnata simbolicamente dal Presidente Ciampi al Sindaco di Tianjin. Il tema della

preservazione delle parti storiche della città è apparso recentemente nella pianificazione urbana delle grandi aree metropolitane cinesi. A fianco della conservazione dei grandi monumenti storici si è aperta la prospettiva di conservare anche i tessuti urbani della antica città cinese (gli hutong a Beijing) e delle ex concessioni (a Shanghai). Molte iniziative sono in corso. A seguito del grande fenomeno di urbanizzazione le ex concessioni, esterne e contrapposte rispetto alla città cinese quando sono sorte, ora si trovano al centro di un territorio urbanizzato enormemente più ampio. Ciò che era periferia è diventato geograficamente centro, la piccola città cinese è diventata una enorme agglomerazione, si dice 10 milioni di abitanti. Anche a Tianjin la questione è aperta ed in particolare per la città italiana, concessione del nostro governo dal 1902 al 1945. Il Governo della città ha avviato importanti iniziative al riguardo orientate alla preservazione e allo sviluppo dell'area dell'ex concessione: ha indetto un concorso internazionale per il recupero della città italiana, ha investito grandi risorse per risanare gli isolati storici e per demolire molte costruzioni recenti eterogenee, ed infine ha ricostruito il monumento nella piazza principale della città italiana dedicandolo alla Pace. Il Governo italiano ed il Presidente della Repubblica Italiana hanno attribuito grande merito all'iniziativa del Governo di Tianjin per la sua esplicita volontà di mantenere, attraverso le iniziative di conservazione, la memoria della città italiana. L'apprezzamento si è concretizzato nell'attribuzione di una importante decorazione al Sindaco di Tianjin e alle più alte personalità del suo governo. Nello stesso tempo si è aperta con la Gregotti Associati una collaborazione per migliorare i contenuti del Master Plan elaborato dal Governo di Tianjin a seguito del Concorso di idee, per renderlo il più coerente possibile con gli orientamenti italiani sulle modalità di



Vista aerea della città di Tianjin.

conservazione dell'ambiente della città italiana e per misurarne la concretezza entro i problemi economici e di sviluppo della città. Il Governo di Tianjin ha affidato ad una società pubblica di proprietà del Comune -la società HEDO- la responsabilità della trasformazione. Con questa società la GAI ha avviato nel mese di settembre 2004 un fitto scambio di informazioni, richieste e confronti circa gli orientamenti progettuali emergenti dalla parte italiana. La prima proposta di Master Plan è presentata nell'ottobre 2004. Dopo una puntualizzazione da parte del Governo di Tianjin inerente la localizzazione e la quantità della nuova edificazione da introdurre nell'area di progetto è stata elaborata la proposta finale.

La città nella concessione italiana

Costruita a partire da un piano urbanistico figlio della cultura italiana ottocentesca, la città nella concessione italiana è ancora presente e ben riconoscibile.

Le modificazioni, per quanto sensibili in alcune parti, non hanno alterato la città tanto profondamente da renderla irriconoscibile o da annullarne l'ambiente. Anzi, in alcune parti lungo alcune strade si può apprezzare pienamente l'atmosfera della città di ville con giardino, un'atmosfera che per piccole aree si può ritrovare in Versilia in località sul mare, sui laghi in Italia, più raramente nelle grandi città. Una immagine allora di moda, un made-in-Italy della prima metà del 1900 che oggi ha un importante valore documentario tanto per l'Italia quanto per la Cina. Si ripete infatti in Cina un modello insediativo coerente con le modalità di organizzazione dello sviluppo urbano italiano all'inizio del 1900: i tracciati stradali delimitano gli isolati (di circa 150 m di lato) e formano un reticolo di spazi pubblici differenziati: strade, corsi, piazze circolari. Un regolamento edilizio (stabilito nel 1913) impone il numero di piani, le distanze dalla strada e tra gli edifici e valuta anche la qualità architettonica delle costruzioni. La differenza maggiore rispetto alle coeve esperienze in Italia sta nella edificazione, ad alta



I volumi molto consistenti previsti nella zona B saranno distribuiti in modo da costruire un tessuto urbano compatto che circonda l'area a ville in modo da esaltarne la differenza.

densità nelle addizioni urbane italiane, a bassa densità simile ad una città giardino a Tianjin. Ed infine l'eccezionalità di Tianjin sta nelle architetture, quasi esclusivamente edifici isolati e villini, tutti figli di quell'ecclettismo cui fa frequente riferimento l'architettura in Italia nella stessa epoca. Un fenomeno urbano coevo e così esteso in Italia non esiste, e neppure esiste un fenomeno urbano così uniforme. La città italiana è situata nell'ansa del fiume Haihe, sulla sponda opposta rispetto all'antica città cinese. Nel settore nord la città italiana si struttura sul Corso Vittorio Emanuele III (oggi Jian Guo Street) su cui affacciano gli edifici pubblici più importanti (Municipio - oggi scomparso - Consolato, Caserma Parlotto, chiesa cattolica, ospedale). Nel settore sud due piazze circolari, piazza Regina Elena (Marco Polo square) - con il Monumento alla Vittoria - e piazza Dante delimitano l'area del "Forum" (sorta di circolo culturale, di intrattenimento e sportivo) circondato da un parco pubblico. Lungo le strade, ampie ed alberate, si affacciano le ville con giardino e recinzione esterna. Revocata nel 1945 la concessione, l'area è stata trasformata nell'uso ed in parte demolita e ricostruita. Il municipio è scomparso e sostituito da un edificio per residenza, la chiesa è diventata una sala giochi, l'ospedale è stato ampliato ed è irriconoscibile, il Forum è trasformato in un locale per divertimenti, la caserma della polizia in edificio per uffici pubblici, il consolato è sede politica del distretto, la centrale telefonica è ancora in funzione. Alcuni isolati sono stati radicalmente modificati: due torri di 28 piani troneggiano all'incrocio tra Wujing Road e Jinbu Street (via Trento e via Carlotto); nuovi edifici per uffici pubblici e alberghi si trovano lungo la Wujing Road (via Trento) e lungo Corso Vittorio Emanuele III (Jian Guo Street) - sono comparse residenze alte 7 piani; edifici per uffici pubblici di 9-10 piani avvolgono la Caserma Carlotto. Negli



L'area di studio comprende il perimetro della concessione italiana e include ad est una porzione di città da trasformare situata tra la città italiana ed il piazzale della stazione.

isolati occupati dalle ville sono stati riempiti gli spazi vuoti interni con nuove edificazioni e spesso la recinzione del giardino verso strada è stata trasformata in una serie continua di piccoli negozi.

I contenuti del Master Plan

L'area oggetto di studio comprende il perimetro della concessione italiana (denominato Zona A) e include ad est una porzione di città da trasformare (denominata Zona B) situata tra la città italiana ed il grande piazzale della stazione, un tempo concessione russa di cui non rimane traccia storica. La richiesta della società HEDO è di prevedere nuove superfici edificabili pari a 68.800 m² nella zona A e a circa 480.000 m² nella Zona B, oltre alla quantità di superfici derivanti dal recupero degli edifici esistenti. Sulla base delle indicazioni della società HEDO è stata definita la mappa che individua gli edifici da conservare (edifici storici e edifici impossibili da demolire) e gli edifici da demolire con le relative aree di pertinenza. La prima proposta di Master Plan proponeva di concentrare nella zona B anche la nuova edificazione prevista nella zona A. Ciò avrebbe consentito di mantenere a giardino le aree liberate nella zona A pur realizzando tutta la edificazione prevista. Tale ipotesi presentava tuttavia difficoltà finanziarie poiché le demolizioni nella zona A erano già state avviate, con costi molto alti risarcibili solo con la nuova edificazione. Per iniziare la nuova edificazione nella zona B occorre invece fare ulteriori investimenti, men-

tre la Municipalità aveva urgenza di estinguere le esposizioni finanziarie, quindi di edificare nella zona A prima di avviare le demolizioni nella zona B. Viene così elaborata una nuova proposta di Master Plan, presentata al Governo come proposta finale nel dicembre 2004. I principi della proposta sono relativamente semplici ed impostati sulla condizione di totale proprietà pubblica dei suoli:

- mantenere il carattere di città a ville con giardino nella misura più coerente possibile con il disegno originario;
- recuperare la qualità architettonica degli edifici da preservare attraverso operazioni di restauro o di conservazione delle qualità urbane dell'architettura;
- distribuire i nuovi volumi da realizzare sulle aree della zona A liberate con le demolizioni in modo da non alterare l'immagine della città di ville ubicando le quantità eccedenti in punti meno significativi per il landscape urbano;
- distribuire i volumi molto consistenti previsti nella zona B in modo da costruire un tessuto urbano compatto che circonda l'area a ville in modo da esaltarne la differenza;
- modificare le previsioni di viabilità per mantenere all'esterno le strade con traffico più intenso e limitare la circolazione ai pedoni ed ai veicoli di servizio per le attività insediate nelle aree interne della ex concessione italiana;
- tenere le funzioni di commercio ed uffici nelle aree verso la stazione, di uffici e residenza negli edifici alti a nord. Nelle aree interne concentrare le funzioni italiane di

rappresentanza e le funzioni di loisir; entertainment e di commercio di piccole dimensioni di esposizione dei prodotti italiani;

- concentrare il verde richiesto per l'intervento nelle aree centrali realizzando nel sottosuolo i parcheggi pubblici perché i frequentatori possano lasciare l'auto e circolare a piedi;

- rendere più attrattiva la città giardino aprendo all'uso pubblico nella misura massima il suolo non costruito per ottenere un particolare landscape urbano, un grande giardino nel quale si trovano gli edifici;

- trasformare la ex concessione italiana in luogo centrale verde con le funzioni tipiche del centro di una grande città, come la Tianjin odierna;

- realizzare tutta l'edificazione nuova richiesta perché la trasformazione sia economicamente e finanziariamente possibile.

Per soddisfare la quantità di nuova edificazione richiesta e nel contempo salvaguardare il carattere tipico della città italiana il Master Plan propone di realizzare due alti edifici lungo la Wujing Road - via Trento - nell'angolo S. Le torri si frappongono tra edifici della stessa altezza ed occupano non più di 3.000 m² di suolo rispetto ai più di 30 ettari della zona A. Nell'area della ex concessione italiana (Zona A) gli isolati delle ville sono ricomposti utilizzando in parte le aree liberate per la costruzione di nuovi edifici isolati con altezze quasi mai superiore ai tre piani. Ciò permette di realizzare negli spazi

Il Master Plan propone di mantenere il carattere di città e ville con giardino nella misura più coerente possibile con il disegno originario.



aperti interni i parcheggi sotterranei ed di mantenere ampi spazi a verde. Per gli edifici storici il Master Plan prevede la preservazione. Le funzioni proposte dal Master Plan nella Zona A sono orientate verso una forte caratterizzazione in due direzioni: per gli edifici un tempo sede delle diverse istituzioni italiane, funzioni di maggior rappresentatività (istituzionali, culturali, di spettacolo, museali ed espositive) per rinnovare ed affermare la nuova presenza italiana in Tianjin; per le ville ed i nuovi edifici, oltre alla residenza, sono proposte attività di uffici, di piccolo commercio, di esposizione e di intrattenimento. Per la zona B, esterna alla concessione italiana, è previsto un nuovo assetto sensibile alle condizioni di contorno. Nella parte ad est fino al piazzale della stazione un tessuto urbano molto denso formato da edifici alti 10 piani dà forma fisica compatte agli isolati sul profilo esterno, mentre sono ricavati all'interno gli spazi aperti, strade pedonali, piazze e le gallerie commerciali. In questo modo si configura il fronte urbano verso il piazzale della stazione da un lato ed il fronte sulla città italiana dall'altro. Le funzioni proposte per il settore est sono uffici, commercio e hotel. Nel settore nord invece si propone un insieme allineato di edifici alti 40 piani interconnessi da un articolato basamento alto 4 piani per uffici e residenza. Le modifiche alla viabilità sono modeste e tendono a portare il traffico urbano sui margini esterni dell'area. L'ampliamento dei due maggiori assi urbani (via Fiume e via Trento) permette di riconnettere la grande viabilità urbana con i ponti esistenti e quelli futuri. In questo modo nella zona A rimangono solo due attraversamenti in senso E-O. Tutte le altre strade possono diventare strade pedonali aperte al traffico di servizio per le attività insediare. L'accessibilità all'area è garantita dalla nuova linea di trasporto pubblico sotterranea con una stazione proprio al centro dell'area e da un sistema di parcheggi pubblici sotterranei collocati al centro degli isolati sul bordo ovest. Le strade aperte al traffico dovranno essere dis-

SCHEDA TECNICA

- *Progetto*

**Gregotti Associati International
(Augusto Cagnardi, Vittorio
Gregotti, Michele Reginaldi -
Partners)**

Ilario Chiarel - Associated

Con

Claudio Calabrese

Massimo Corsico

Silvana Costa

Alberto Faliva

Rui Ferreira

Stefania Mannironi

Jacopo Muzio

Massimiliano Pani

- *Local Partner*

**THAPE (Tian Hua Architecture
Planning & Engineering Limited)**

gnate con le opportune alberature. Le strade pedonali dovranno essere ridisegnate nella sezione, nelle alberature e nell'arredo urbano in modo da conferire una significativa immagine italiana. La qualità specifica della città italiana sta nell'insieme di ambiente urbano, architettura e giardini. Anche questi ultimi devono essere conservati ed in grande misura rigenerati dopo le demolizioni. Si può arrivare a farli diventare la caratteristica più peculiare dell'area. Un tempo giardini privati delle ville, ora si propone di renderli tutti aperti e di uso pubblico, come se si realizzasse un unico grande giardino entro il quale si trovano gli edifici, sia storici che nuovi. L'insieme dei giardini intorno alle ville e dei giardini e piazze al centro degli isolati può generare un eccezionale landscape urbano unico e non ripetibile in altre parti della città, affacciato sul bordo del fiume Haihe. Il centro della città di 10 milioni di abitanti si arricchisce di un luogo centrale verde nel quale si concentrano cultura italiana e funzioni rare come nelle maggiori città mondiali. Il recupero della città italiana non è pertanto un'operazione di nostalgia ma piuttosto una grande opportunità per qualificare il futuro della città.