

Rivista "IBC" XIII, 2005, 3

**Dossier:** Destinazione Cina - Proposte italiane per la riqualificazione urbana  
*progetti e realizzazioni*

## Un piano per il recupero della "città" italiana di Tianjin

Augusto Cagnardi

[partner della società di progettazione Gregotti Associati International spa]

Nel quadro di uno scambio culturale tra Italia e Repubblica popolare cinese promosso dal Presidente della Repubblica Carlo Azeglio Ciampi e dal sindaco di Tianjin, Gregotti Associati ha elaborato una proposta di Master Plan sull'area della ex concessione italiana, estesa a una parte della ex concessione russa. La città nella concessione italiana di Tianjin è ancora presente e ben riconoscibile. Situata nell'ansa del fiume Hai He sulla sponda opposta rispetto all'antica città cinese, la concessione italiana del 1902 è stata pianificata e costruita negli anni successivi, sino a esaurirsi nel 1945.

Un fenomeno urbano coevo e così esteso in Italia non esiste, e neppure esiste un fenomeno urbano così uniforme. Le modificazioni, per quanto sensibili in alcune parti, non hanno alterato la città tanto profondamente da renderla irriconoscibile o da annullarne l'ambiente. Costruita a partire da un piano urbanistico figlio della cultura italiana ottocentesca, anche le sue architetture (quasi esclusivamente edifici isolati e villini) sono figlie di quell'eclettismo che spesso si riscontra nell'architettura in Italia della stessa epoca.

Il Master Plan elaborato da Gregotti Associati per il recupero della città italiana è una proposta orientata verso tre complementari finalità di tipo storico, economico e operativo. La prima finalità sta nel recuperare la qualità storica della città di concessione italiana. A essa si affianca la finalità di trovare una soluzione che renda il recupero finanziariamente possibile. La terza infine sta nell'avanzare una proposta di piano che apporti nuovi indirizzi migliorativi rispetto a quello già predisposto a Tianjin.

La nuova impostazione si fonda su di una sensibilità storica italiana e sulla esperienza, altrettanto italiana, nel valorizzare le testimonianze urbane e architettoniche perché possano essere tramandate alle future generazioni, arricchendo di un valore storico la grande città moderna, in questo caso la grande città cinese che la circonda.

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, in Italia si può ritrovare in Versilia, in località sul mare, sui laghi, 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 metri 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 modalità di edificazione, ad alta densità nelle addizioni urbane italiane, a bassa densità simile a una città giardino a Tianjin. E infine l'eccezionalità di Tianjin sta nelle architetture, quasi esclusivamente edifici isolati e villini, tutti figli di quell'eclettismo 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 Ha He, sulla sponda opposta rispetto all'antica città cinese, e si estende su di un'area di circa 39 ettari compresi tra la ferrovia per Pechino e il fiume, a pochi chilometri dalla foce nell'oceano. 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 Carlotto, 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 e alberate, si affacciano le ville con giardino e recinzione esterna.

Revocata nel 1945 la concessione, l'area è stata trasformata nell'uso e in parte demolita e ricostruita. Il municipio è scomparso, sostituito da un edificio per residenza, la chiesa è diventata una sala giochi, l'ospedale è stato ampliato ed è irriconoscibile, il Forum è stato 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 il 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 isolati occupati dalle ville gli spazi vuoti interni sono stati riempiti con nuove edificazioni e spesso la recinzione del giardino verso strada è stata trasformata in una serie continua di piccoli negozi.

L'area oggetto di studio comprende il perimetro della concessione italiana (denominata Zona A) e include a est una porzione di città da trasformare (denominata Zona B) situata tra la città italiana e 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 metri quadrati nella zona A e a circa 480.000 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.

I principi della proposta sono relativamente semplici e impostati sulla condizione di totale proprietà pubblica dei suoli:

- 1) mantenere il carattere di città a ville con giardino nella misura più coerente possibile con il disegno originario;
- 2) recuperare la qualità architettonica degli edifici da preservare attraverso operazioni di restauro o di conservazione delle qualità urbane dell'architettura;
- 3) 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 nuove in punti meno significativi per il *landscape* urbano;
- 4) distribuire i volumi molto consistenti previsti nella zona B in modo da costruire un tessuto urbano compatto che circonda l'area a ville così da esaltarne la differenza;
- 5) modificare le previsioni di viabilità per mantenere all'esterno le strade con traffico più intenso e limitare la circolazione ai pedoni e ai veicoli di servizio per le attività insediate nelle aree interne della ex concessione italiana;
- 6) tenere le funzioni di commercio e 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*, di commercio di piccole dimensioni e di esposizione dei prodotti italiani;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) trasformare la ex concessione italiana nel luogo centrale verde con le funzioni rare tipiche del centro di una grande città come la Tianjin odierna;
- 10) realizzare tutta la edificazione nuova richiesta perché la trasformazione sia economicamente e finanziariamente possibile.

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 superiori ai tre piani. Ciò permette di realizzare negli spazi aperti interni i parcheggi sotterranei e 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. Negli edifici un tempo sede delle diverse istituzioni italiane sono previste le funzioni di maggior rappresentatività (istituzionali, culturali, di spettacolo, museali ed espositive) per rinnovare e affermare la nuova presenza italiana in Tianjin. Nelle ville e nei 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 a est fino al piazzale della stazione un tessuto urbano molto denso formato da edifici alti 10 piani dà forma fisica compatta 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 e 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 est-ovest. Tutte le altre strade possono diventare strade pedonali aperte al traffico di servizio per le attività insediate. 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 disegnate 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 e 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 Hai He. Il centro della città di 9 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.

<p>Gregotti Associati International - Tianjin, 2004: piano per il recupero della "città italiana", planimetria generale dell'intervento</p> <p><a href="#">cina50.jpg</a></p>	<p>Gregotti Associati International - Tianjin, 2004: piano per il recupero della "città italiana", cartografia storica</p> <p><a href="#">cina51.jpg</a></p>	<p>Gregotti Associati International - Tianjin, 2004: piano per il recupero della "città italiana", cartografia storica</p> <p><a href="#">cina52.jpg</a></p>	<p>Gregotti Associati International - Tianjin, 2004: piano per il recupero della "città italiana", veduta aerea di Piazza Regina Elena</p> <p><a href="#">cina53.jpg</a></p>
<p>Gregotti Associati International - Tianjin, 2004: piano per il recupero della "città italiana", veduta di una cancellata di Piazza Regina Elena (foto: Ferdinando Rollando)</p> <p><a href="#">cina54.jpg</a></p>	<p>Gregotti Associati International - Tianjin, 2004: piano per il recupero della "città italiana", veduta del plastico da Nord-Ovest</p> <p><a href="#">cina55.jpg</a></p>		