

POLITECNICO DI MILANO



Vincenzo Gaglio

Qualificazione urbana e luoghi per il commercio

Verso una ritrovata circolarità tra piano e progetto d'architettura

Abstract

La ricerca mette in evidenza, attraverso casi studio, come in Europa e nel Nordamerica, a seguito dei fenomeni di crisi che hanno interessato le forme commerciali concentrate, sia stato avviato un graduale processo di integrazione funzionale e spaziale tra commercio e altre dotazioni e che assume come valori, anche economici, l'«effetto città» e l'urbanità.

Come questo processo di integrazione funzionale, attuato tramite il Progetto Urbano e l'azione vitalizzante del commercio, può produrre qualità anche nei contesti più degradati?

Con la ricerca si è voluta verificare la possibilità concreta che, attraverso azioni sinergiche generate da un potenziamento della rete di vendita esistente (e non solo) si possa produrre anche rigenerazione economica e sociale, limitando contemporaneamente gli effetti negativi della concentrazione e della dispersione.

La verifica si è spinta fino a dimostrare, in un caso studio (Questiere Chiesa Rossa a Milano, edilizia sociale aperta, primi anni Sessanta), come e in che modo, questa prospettiva, sia praticabile combinando i vantaggi per gli operatori privati con quelli per i consumatori e per la società, a cominciare dalla qualificazione dell'ambiente fisico. Si è sperimentata la possibilità che un ritrovato rapporto del commercio con la residenza e le altre funzioni, fondandosi su valutazioni che investono insieme la scala locale e metropolitana, possa contribuire alla qualificazione dei luoghi, alla rivitalizzazione dei contesti fisici, specialmente di quelli a carattere monofunzionale come le periferie storiche.

Emerge la necessità del progetto di luoghi come strumento per prefigurare e fondare parti compiute di città, unità territoriali complesse organizzate in un sistema policentrico, per le quali le attività commerciali potrebbero costituire il cementante.

Simulazioni condotte sul caso studio:

Percezione degli spazi che risultano dall'intervento - Stima del fatturato annuo per unità di superficie generato dal *sistema commerciale integrato* - Stima del reddito da lavoro dipendente per unità di superficie generato dal *sistema commerciale integrato* - Stima del numero potenziale di addetti - Descrizione delle fasi d'attuazione e indicazioni sulle modalità di finanziamento dell'opera - Vantaggi per gli abitanti/consumatori - Vantaggi per gli operatori economici - Vantaggi per i gestori del punto vendita - Vantaggi per le amministrazioni pubbliche - Ricadute sulla qualità dei luoghi dell'abitare - Valutazione dei potenziali bacini d'utenza locali - Densità delle superfici commerciali in relazione ai pesi insediativi - Descrizione degli interventi a carattere oneroso - Comparazione tra i costi di costruzione e insediamento di una struttura commerciale polare extraurbana e quelli di un *sistema commerciale integrato*.

Politecnico di Milano
Dipartimento di Progettazione dell'Architettura
Via Golgi 39 - 20133 Milano
Tel 02 23995002
Fax 02 23995080

Via Durando 10 - 20158 Milano
Tel 02 23995615
Fax 02 23995638