

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI MILANO

Facoltà di Studi Umanistici

Corso di Laurea Triennale in Scienze Umane dell'Ambiente,
del Territorio e del Paesaggio



**RECUPERO DELL'ABBANDONO
NEI TERRITORI DELLA RAREFAZIONE
IL CASO DELLA BASSA BRESCIANA OCCIDENTALE**

Elaborato finale di:

Elisa BRUSCHI

Matr. n. 818424

Relatore :

Prof. Emanuele GARDA

Anno Accademico 2015 – 2016

*Ai miei genitori, il mio punto di riferimento, che mi hanno sempre incoraggiata.
A Claudio, che mi sostiene ogni giorno.
Ai miei nonni.
Alle mie amiche Claudia e Diletta, le migliori compagne di viaggio che avessi
potuto desiderare.*

Premessa.....	4
1. La stagione della grande crescita urbana.....	5
1.1 Cambiamenti dei modelli insediativi nel corso del tempo.....	5
1.1.1 La Rivoluzione industriale.....	6
1.1.2 Le utopie del diciannovesimo secolo.....	8
1.1.3 La metropoli moderna e le proposte di Wright e di Le Corbusier	12
1.2 Il fenomeno della diffusione urbana e del consumo di suolo.....	15
1.2.1 Il ventesimo secolo, dalla concentrazione urbana della città industriale al fenomeno di dispersione urbana.....	16
1.2.2 Urban sprawl americano e periurbano europeo: differenze.....	18
2. La dispersione urbana in Italia.....	22
2.1 Caratteristiche della città diffusa e le sue conseguenze sull'ambiente.....	24
2.2 La nascita dei territori intermedi: le frange urbane.....	26
2.2.1 L'agricoltura periurbana.....	28
3. Le frange urbane tra crescita e abbandono.....	31
3.1 il degrado delle aree agricole e semi naturali periurbane.....	31
3.2 L'impermeabilizzazione del suolo.....	33
3.2.1 Interventi di recupero e riciclo delle acque piovane.....	34
3.3 il tema dell'abbandono.....	37
4. Unione Comuni Bassa Bresciana Occidentale: caratteristiche del territorio.....	42
4.1 Effetti del consumo di suolo nella Pianura Bresciana.....	49
4.2 Analisi degli spazi abbandonati e degradati, possibili applicazioni di riutilizzo e riqualifica.....	51
4.2.1 Un caso emblematico di abbandono: il centro commerciale Orceana Park di Orzinuovi.....	76
4.2.2 Demalling: proposte per la riconversione commerciale.....	79

Conclusioni.....	88
Bibliografia.....	90
Sitografia.....	91
Ringraziamenti.....	92

Premessa

L'obiettivo del mio elaborato è di analizzare il tema dell'abbandono urbano.

L'abbandono, purtroppo, è un fenomeno molto diffuso e di dimensioni paesaggistiche ed economiche notevoli.

Per contrastarlo è necessario proporre ed attuare delle operazioni di trasformazione territoriale, che permettano di riqualificare le aree dismesse o degradate e, allo stesso tempo, di minimizzare i danni causati dal consumo di suolo.

Per quanto riguarda i territori della Bassa Bresciana Occidentale ho realizzato, dopo un'attenta ricerca, un atlante che riporta i casi differenti abbandono presenti sulla zona.

Infine mi sono soffermata ad analizzare un caso di abbandono specifico: l'ex centro Commerciale Orceana Park di Orzinuovi che rappresenta il caso più emblematico della zona.

Nel mio elaborato ho riportato diversi casi di trasformazioni efficienti, di edifici degradati a carattere industriale, commerciale e di insediamenti rurali, in modo tale che siano d'esempio per progetti di riqualificazione futuri.

1. La stagione della grande crescita urbana

Oggi le città investono un ruolo fondamentale, sono luoghi d'interazione e di scambio sociale, i motori dell'economia e della produzione culturale, grazie alle diverse funzioni riunite in ognuna di esse.

Negli ultimi anni sono state caratterizzate da un processo di crescita incessante ed è stato calcolato che oggi, più della metà della popolazione mondiale risiede in aree urbane.

Il concetto di città compatta, tipico degli scorsi secoli, è stato sostituito da quello di città diffusa¹ che descrive al meglio gli sviluppi delle città contemporanee.

Il fenomeno della dispersione urbana, tipico degli ultimi decenni, implica una crescita disordinata della città con la conseguente riduzione degli spazi verdi e coltivati e comporta, allo stesso tempo, un aumento dell'inquinamento atmosferico, dell'impermeabilizzazione del suolo e della presenza di aree abbandonate e degradate.

1.1 Cambiamenti dei modelli insediativi nel corso del tempo

La conformazione urbana è cambiata molto nel corso dei secoli; la nascita della città risale al terzo, secondo millennio a.C in Mesopotamia: una zona fertile in cui era possibile coltivare e scambiare il cibo e i prodotti artigianali, qui, in Sumeria è sorta la città di Uruk, considerata la prima vera e propria città mai esistita.

Uruk fungeva da centro amministrativo e religioso ed aveva ampi domini sui territori circostanti.

Per quanto riguarda le città greche, lo scenario appariva diverso, gli edifici pubblici prevalevano su quelli privati, il centro politico della polis greca era l'agorà e gli abitanti trascorrevano la maggior parte del loro tempo fuori della propria abitazione, pertanto gli spazi pubblici apparivano ben curati, mentre le abitazioni avevano un aspetto più semplice.

¹ Città diffusa: città cresciuta in modo disarmonico, al di fuori di ogni criterio regolatore. Vocabolario Treccani – www.treccani.it

Durante l'impero romano le città si sviluppavano seguendo una pianta identica: quella dalla rinomata forma ortogonale, nella quale i cardini e i decumani si incrociano suddividendo la città in solati.

L'epoca romana inoltre è rinomata perché furono edificati diversi acquedotti, ponti, terme e bagni pubblici, alcuni dei quali sono ancora oggi presenti e visibili sul territorio, simboli della magnificenza dell'impero e allo stesso tempo importanti attrazioni turistiche, che fanno di Roma una delle città più visitate in Europa.

Durante il medioevo le città fungevano come forma di difesa dalle insidie dal mondo esterno, per questo erano circondate da mura poderose.

Nell'alto medioevo lo spazio esterno alla città, era caratterizzato da un'alternanza di foreste e paludi e per questo gli abitanti lo consideravano pericoloso e ricco di insidie.

Il Rinascimento è stata un'epoca importante dal punto di vista dell'urbanistica in quanto fu elaborato il concetto di "città ideale": una città caratterizzata da nuove strutture geometriche ed architettoniche, gli architetti erano ossessionati dalla continua ricerca dell'ordine delle forme e della perfezione.

La pianta tipica delle città rinascimentali era quella di tipologia radiale, tutte le strade portavano verso il centro cittadino, dove aveva sede la piazza principale.

1.1.1 La Rivoluzione industriale

La nascita della città industriale risale al 1800, i progressi in ambito scientifico, l'incremento demografico dovuto alla riduzione della mortalità infantile, i miglioramenti dei sistemi industriali e lo sviluppo della rete dei trasporti di questi anni hanno rivoluzionato il volto delle città.

Durante tutto il XIX secolo gran parte degli abitanti della campagna si trasferirono in città, qui passarono dal praticare lavori legati all'agricoltura a quelli nelle industrie cittadine.

Gli spostamenti campagna-città nel giro di pochi decenni si sono trasformati in veri e propri flussi migratori, soprattutto dal sud della penisola italiana verso nord che garantiva maggiori possibilità lavorative; questo flusso ingente di migranti ha causato diversi cambiamenti nell'assetto urbano.

I mutamenti avvenuti in questo secolo hanno comportato diverse novità, non solo per quanto riguarda la distribuzione degli abitanti sul territorio, ma anche per quanto riguarda l'organizzazione del lavoro, che è passato dalla produzione familiare tipica delle piccole aziende agricole alla produzione industriale concentrata.

Complici della crescita industriale furono diverse invenzioni e cambiamenti in campo tecnico/scientifico che permisero di migliorare le tecniche di produzione, tra le più rilevanti vi è la prima macchina filatrice mossa dall'energia idraulica, inventata nel 1771 da R. Arkwright; le macchine ad energia idraulica vennero sostituite in pochi anni (1785-90) da quelle a vapore.

Le città durante tutto l'800 non hanno fatto altro che crescere smisuratamente, l'incremento demografico correlato alla grande migrazione campagna-città, hanno giocato un ruolo rilevante, tuttavia, insieme all'aumentare della popolazione sono insorti anche diversi problemi ad essa correlati.

La maggior parte degli abitanti risiedeva ammassata all'interno del centro storico o negli slums della periferia.

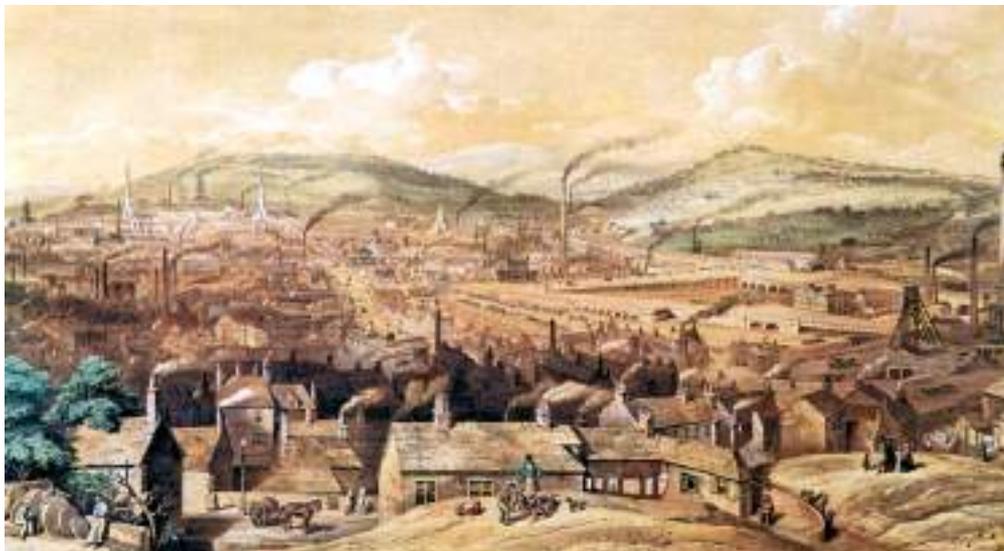


Figura 1 Dipinto di William Ibbitt della città industriale di Sheffield in Inghilterra, www.Larapedia.com sito consultato il 15 Aprile 2016.

² Slums: quartiere delle periferia cittadina, molto povero, costituito da abitazioni misere e fatiscenti. Grande Dizionario Italiano – www.grandidizionari.it

Le condizioni igieniche erano precarie; coloro che si trasferirono in città dalla campagna abitavano in piccole abitazioni degradate all'interno dei quartieri operai, che erano a loro volta situati vicino alle industrie, di conseguenza vivevano continuamente esposti ai fumi e all'inquinamento.

Il sovraffollamento limitava gli spazi per gli abitanti, che non avevano la possibilità di praticare attività di svago all'aria aperta interagendo gli uni con gli altri.

Inoltre le città non erano ancora dotate di fognature, di illuminazione, dei servizi igienici e di servizi per lo smaltimento dei rifiuti e tutto ciò non faceva che aumentare le possibilità di contagio e trasmissione di malattie infettive.

Le epidemie si propagavano con facilità allarmante e mietevano diverse vittime, a Napoli ad esempio nel 1884 un'epidemia gravissima di colera provocò circa settemila morti in città e quasi ottomila in provincia.

Dopo la rivoluzione industriale, la città e la sua conformazione cambiarono radicalmente, nei secoli scorsi erano considerate importanti luoghi di interazione, di scambio e di incontri, in seguito alla rivoluzione si trasformarono invece in luoghi di segregazione e di isolamento nei quali l'unico scopo degli abitanti era la produzione ed il lavoro nelle industrie.

1.1.2 Le utopie del diciannovesimo secolo

In contemporanea con la crescita urbana del diciannovesimo secolo, diversi utopisti proposero dei modelli alternativi a quelli capitalistici dell'epoca, con l'obiettivo di migliorare le condizioni di degrado in cui vivevano le città e le condizioni psico-fisiche dei lavoratori, introducendo nuovi modelli teorici urbani.

Secondo Robert Owen per migliorare le condizioni lavorative e mentali degli abitanti, sarebbe stato necessario ricostruire totalmente l'ambiente a servizio dell'uomo.

Egli sperimentò la sua teoria e propose di realizzare le Filande di New Lanark, concedendo agli operai e alle loro famiglie diversi privilegi, per migliorare le loro condizioni di vita.

Owen si dimostrò contrario al lavoro dei bambini nelle industrie, per questo fece in modo di garantire una buona istruzione ai figli degli operai; i bambini frequentavano una scuola cittadina “l’Istituto per la formazione del carattere” dove studiavano scrittura, storia, arte, geografia, letteratura e aritmetica.

I giovani avevano a disposizione parecchio tempo libero e praticavano diverse attività per svagarsi: la danza, gli esercizi militari, il canto e la musica.

Owen riteneva che per garantire una vita più soddisfacente ai lavoratori e allo stesso tempo per migliorare le loro prestazioni lavorative fosse necessario partire da una buona educazione e per questo desiderava che i bambini fossero addestrati nei modi più opportuni.

Gli abitanti del villaggio godevano di una vita agiata rispetto a quella tipica delle città industriali, all’interno delle Filande disponevano di assistenza medica gratuita e di un fondo di risparmio, ciò che era più importante era il fatto che la vita quotidiana non ruotasse solo intorno alle mansioni lavorative ma anche a quelle sociali e familiari.

Le donne svolgevano delle occupazioni precise, si occupavano dei bambini e della pulizia della casa, coltivavano giardini e orti, producendo la verdura che era poi consumata da tutti gli abitanti nella mensa comune.

I turni lavorativi femminili erano di circa 4/5 ore, alcune donne, si occupavano, oltre al loro lavoro abituale, di cucire e rammendare gli indumenti per gli abitanti della comunità e di fare da insegnanti ai bambini.

Owen aveva una visione del lavoro umano innovativa rispetto a quella degli anni precedenti, nelle Filande si creò un mercato interno all’apparato produttivo stesso, che permise ai lavoratori di diventare anche consumatori dei beni prodotti e non solo strumenti per la loro produzione, questo processo è importante anche dal punto di vista psicologico perché il lavoratore, producendo ciò che poi sarebbe stato consumato dalla sua famiglia e dalla sua comunità, ha modo di sentirsi più appagato del proprio lavoro.

Nonostante i buoni propositi di Owen, il passaggio dalla teoria alla pratica si dimostrò difficile.

Egli decise di applicare di persona le sue teorie e nel 1825, dopo aver acquistato un’area di vaste dimensioni nell’Indiana, vi si trasferì insieme alla sua famiglia, seguito da circa 800 seguaci.

Qui fondò New Harmony, un villaggio caratterizzato da una pianta a scacchiera e dotato di una piazza centrale.

Purtroppo però le difficoltà economiche che incontrò, troncarono sul nascere la sua iniziativa e nel 1828 fu costretto a vendere la sua proprietà.

Nonostante il fallimento Owen continuò a professare le sue idee in materia, promuovendo l'uguaglianza dei diritti tra gli uomini e sostenendo la proprietà collettiva dei mezzi di produzione.

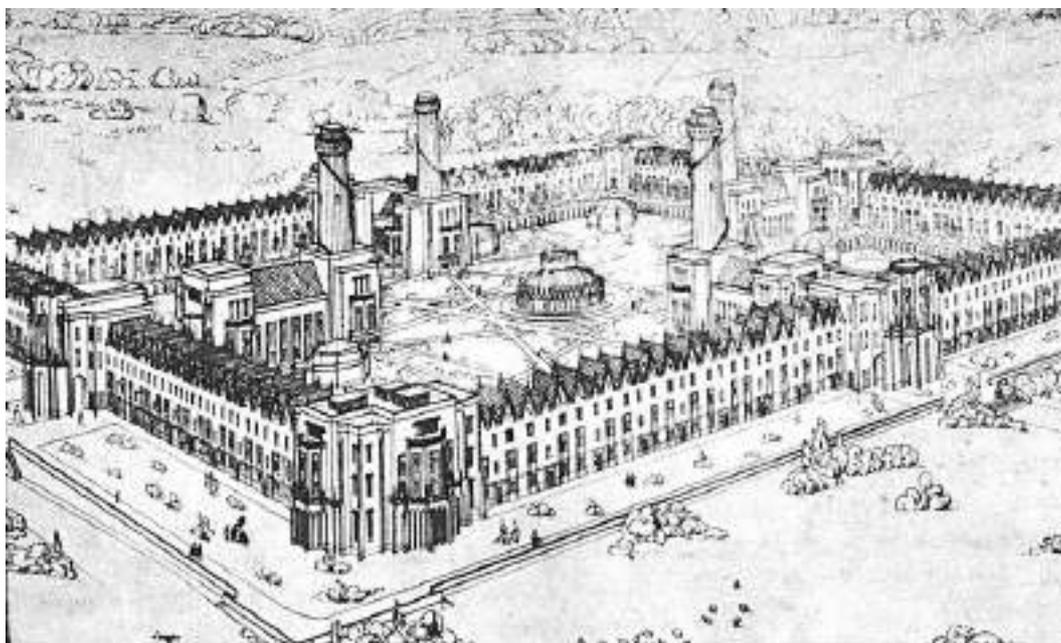


Figura 2 Progetto di New harmony, Owen.

www.wikiwand.com sito consultato il 2 Aprile 2016

A differenza di Owen, Charles Fourier, rinomato filosofo francese, considerava come punto focale della sua teoria il raggiungimento del benessere universale; per fare ciò era necessario gli individui si impegnassero a collaborare tra loro.

Secondo Fourier le condizioni di disordine e di anarchia tipici delle città della sua epoca erano un limite al benessere dei suoi abitanti ed andavano quindi ridimensionate.

La visione utopistica di Fourier era quella di una città caratterizzata dalla presenza di tre cinte, la prima contenente la città centrale, la seconda contenente i sobborghi e le fabbriche ed infine la terza contenente la periferia.

Ogni casa doveva essere dotata di spazi aperti e, recintata solo con muri bassi per mantenere vive le relazioni tra i suoi abitanti.

Le strade si propagavano seguendo una forma serpeggiante nel tentativo di bandire la monotonia tipica delle piante a scacchiera.

Fourier dopo aver immaginato questa visione utopistica, ne capì i limiti, quindi decise di cambiarne il disegno e per proporre una diversa, il falansterio.

Il falansterio era composto da una struttura unica e organizzata in grado di opporsi al caos della città industriale.

All'interno del falansterio si alternavano spazi pubblici e spazi privati, in modo tale che la vita lavorativa all'interno delle industrie potesse unirsi a quella comunitaria.

Nell'immaginario di Fourier il falansterio autoproduceva autonomamente il sostentamento per i propri abitanti e rappresentava il connubio tra campagna e città.

A differenza di Owen, Fourier, non si impegnò personalmente nella realizzazione del suo progetto utopistico.

Fu l'industriale Jean Baptiste André Godin che, pochi anni dopo, realizzò un modello fisico molto simile al Falansterio di Fourier, ribattezzandolo con il nuovo nome di familisterio e riproponendolo in dimensioni ridotte.

L'edificio era composto da tre blocchi di abitazioni comunicanti e da tre giardini di dimensioni modeste coperti da vetrate.

Il primo blocco venne costruito nel 1859, seguito nel 1862 dalla costruzione di quello centrale ed infine dal terzo blocco, costruito nel 1877.

A differenza di quanto progettato per falansterio di Fourier, all'interno del familisterio ogni famiglia risiedeva in un'abitazione indipendente e l'agricoltura non era più parte integrante del progetto, in quanto l'unico scopo dell'impresa era la produzione a carattere industriale.

Ogni famiglia che viveva al suo interno godeva di diversi privilegi e poteva accedere ai servizi in comune, nonostante la vita comunitaria non fosse uno degli scopi del suo ideatore.

Godin, come gli altri utopisti, dava molta importanza all'educazione dei bambini che andavano regolarmente a scuola non lavoravano nell'industria.

Anche i servizi di assistenza sociale funzionavano egregiamente, tutti gli individui godevano di un fondo pensione e di assistenza medica.

Leonardo Benevolo, noto architetto, urbanista e storico dell'architettura italiano, nel suo testo, "Le origini dell'urbanistica moderna", afferma che il familisterio

“ deve essere considerato l'esperimento più felice, fra quanti furono tentati nel secolo XIX dai teorici del socialismo”.³

1.1.3 La metropoli moderna e le proposte di Wright e di Le Corbusier

Mentre le città odierne stanno attraversando una fase di continua espansione e spopolamento a causa dei trasferimenti nella fasce periurbane, le città di inizio 900 vivevano la condizione opposta.

Il centro cittadino era congestionato e caotico, per questo, diversi urbanisti ed architetti dell'epoca nel tentativo di risolvere la situazione proposero i loro progetti di "città ideale" alcuni dei quali però, si avvicinano molto alla realtà odierna: quella della città diffusa e del fenomeno urban sprawl.

Frank Lloyd Wright, nato nel 1867, è stato uno degli architetti più influenti del ventesimo secolo, nel 1934 ha proposto il suo progetto di città ideale: Broadacre city.

Wright immaginava di porre rimedio al problema della congestione urbana dei primi anni del 900 proponendo una nuova soluzione insediativa volta ad una spazialità decentrata.

L'immagine della città ideale di Wright, Broadacre city, è simile a quella della città diffusa moderna.

Il suo obiettivo era di connettere ruralità ed urbanità progettando una città estesa, composta da spazi ampi e servita da un buon sistema stradale.

L'efficienza del sistema viabilistico è garantita dall'uso dell'automobile che permette maggiore libertà di movimento rispetto al trasporto pubblico.

³ BENEVOLO L. "Le origini dell'urbanistica moderna" Laterza, Roma, 2011

Secondo la visione utopistica di Wright, grazie all'utilizzo dell'automobile la città si sarebbe liberata di parte dei problemi di congestione urbana dell'epoca.

A Broadacre city si alternano tre tipologie differenti di strade, quelle a sei corsie con incroci su più livelli, quelle a due corsie con incroci a raso e quelle a fondo cieco che conducono alle abitazioni.

I servizi pubblici sono una componente importante del progetto ma essendo situati sottoterra non congestionano ulteriormente la città.

La pianta di Broadacre city è composta da una maglia a più sezioni di forma quadrata, ognuna delle quali lunga 3,2 km per lato.

Le sezioni di terreno sono destinate ad accogliere 1.400 famiglie l'una ed ogni famiglia dispone di una propria unità abitativa.

Sia le unità abitative che quelle destinate ad attività produttive sono suddivise in lotti di una superficie minima di 1 acro.

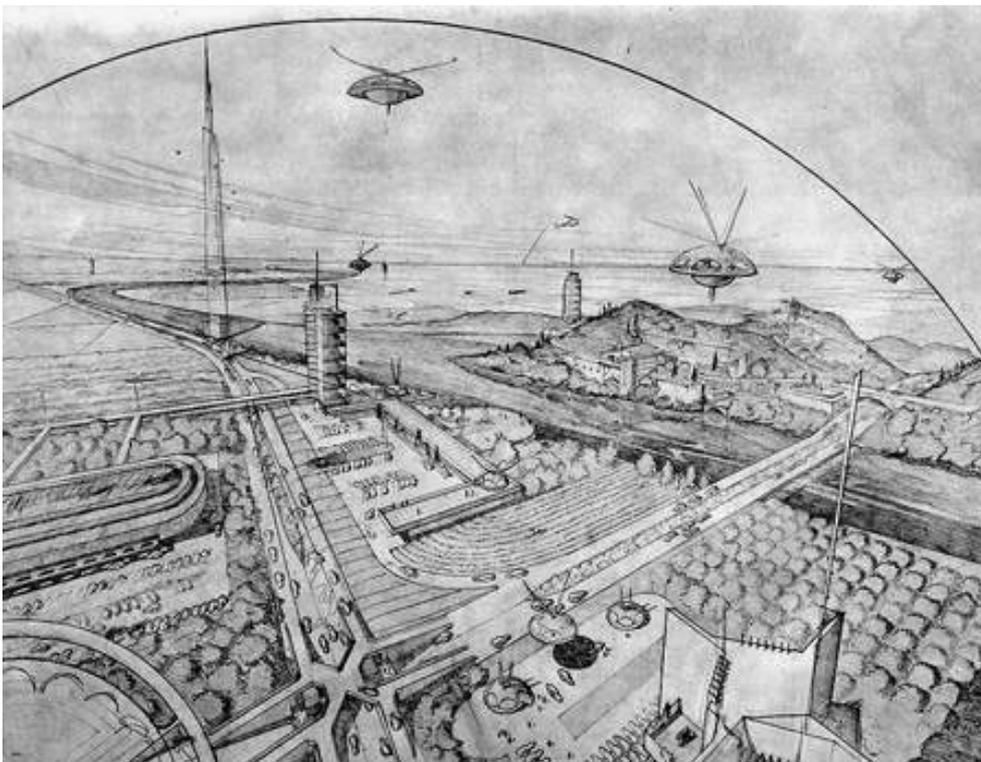


Figura 3 Progetto di Broadacre city, Frank Lloyd Wright.
www.mediaarchitecture.at sito consultato il 4 Aprile 2016

Le tipologie abitative immaginate da Wright per il suo progetto si dividevano in due grandi categorie: quella delle case unifamiliari, tutte dotate di giardino e parcheggio privato e quella delle torri verticali, poste a grande distanza le une dalle altre e anch'esse dotate di parcheggio e dei servizi principali.

Il progetto presentato da Wright aveva l'obiettivo di risolvere il problema della congestione urbana della sua epoca, tuttavia allo stesso tempo, la sua visione si avvicina molto alle problematiche più odierne, relative all'esistenza di un territorio urbanizzato ampio in cui non esiste più una vera e propria distinzione tra città e campagna.

Wright per risolvere le problematiche della città della sua epoca ha proposto una città estesa e senza limiti, senza tener conto degli effetti del consumo di suolo sul territorio.

Le Corbusier, immagina invece, una città in cui verticalità ed orizzontalità si contrappongono, le costruzioni alte rappresentano la "città verticale" mentre il parco urbano che la circonda rappresenta l'orizzontalità.

Le Courbusier pubblica nel 1935 "La Ville Radieuse", il suo progetto si focalizza sull'intensità dell'uso del suolo.

L'architetto immagina l'esistenza di una metropoli ad alta densità abitativa ma, allo stesso tempo ricca di aree verdi, nella quale il terreno edificato deve mantenersi al di sotto del 12%.

Il centro di La ville Radieuse era caratterizzato dalla presenza di grattacieli cruciformi alti 11 piani e da ampi spazi aperti.

Le abitazioni erano collocate al di fuori del centro urbano, distribuite all'interno di un perimetro definito, la distinzione tra zone residenziali e zone industriali, situate a sud della città, era netta.

Ogni zona della città doveva avere una funzione e delle caratteristiche fisiche precise.

Le Courbusier era molto affascinato dalle metropoli e dai loro alti grattacieli ma, allo stesso tempo il disordine e la congestione che le caratterizzava lo infastidiva; per questo progettò una città verticale ma allo stesso tempo dotata di ampi spazi verdi.

Per la prima volta nella storia dell'urbanistica la presenza di verde urbano è stata presa in considerazione per migliorare la qualità della vita degli abitanti.

Anche in questo caso, come per quanto avvenne per Wright, il sistema viabilistico appariva suddiviso in tre categorie: le strade diagonali, riservate alla viabilità veloce, le strade principali e infine quelle di raccordo.

La viabilità oltre ad essere divisa in tre tipologie differenti aveva anche una caratteristica fondamentale ed innovativa, era sopraelevata, in modo che i terreni sottostanti potessero essere percorsi più liberamente.

Le Corbusier come Wright, faceva affidamento sulla disponibilità personale di utilizzare l'automobile così che gli abitanti potessero spostarsi con minori difficoltà.

Allo stesso tempo puntava sulla presenza di spazi aperti, che, posti nelle vicinanze delle zone residenziali, permettevano agli abitanti di godere del verde urbano e di praticare diverse attività di svago o sportive all'aria aperta.

Sia le Corbusier che Wright, immaginarono la loro città ideale considerando la disponibilità degli abitanti di spostarsi utilizzando la propria automobile con l'obiettivo di diminuire la densità del centro cittadino.

Tuttavia sebbene la densità risulti così diminuita di molto, questi modelli insediativi presentano anche degli svantaggi relativi al consumo di risorse territoriali non rinnovabili.

Non tengono inoltre conto della possibilità che la città si dissolva in forme di insediamento disperse.

1.2 Il fenomeno della diffusione urbana e del consumo di suolo

Il fenomeno della diffusione urbana ha interessato la maggior parte delle città europee e nord americane.

Le città moderne non sono più racchiuse all'interno di mura ed i confini urbani sono svaniti lasciando il posto a nuove forme di insediamento scomposte e disordinate.

La diffusione urbana è nata in seguito alla continua crescita della città e della periferia ad essa circostante, ai danni della campagna che sta lentamente venendo inglobata perdendo ettari di suolo coltivabili.

Una delle conseguenze più dannose e rilevanti del fenomeno della diffusione urbana è il consumo di suolo.

Per consumo di suolo si intende la perdita di suoli agricoli, naturali o semi-naturali a causa della copertura del terreno con materiali artificiali.

Nonostante il suolo sia fondamentale per il sostentamento degli abitanti sulla terra, spesso è stato sottovalutato in vista della continua edificazione di nuovi impianti produttivi e residenziali.

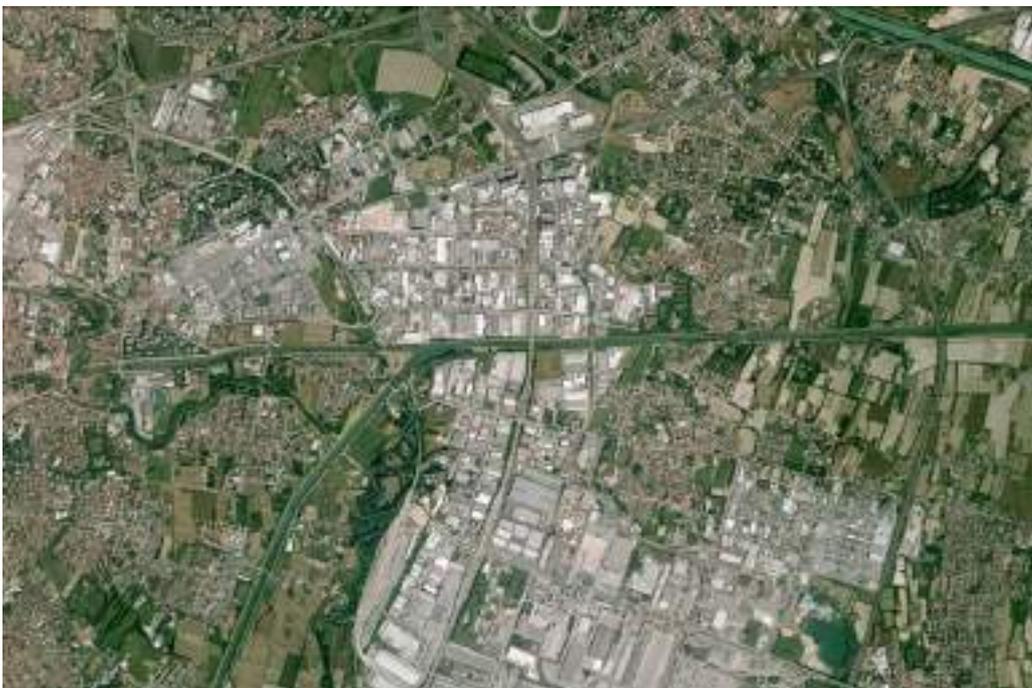


Figura 4 Fenomeno del consumo di suolo e diffusione urbana a Padova in Veneto
www.archphoto.it sito consultato il 4 Aprile 2016

1.2.1 Il ventesimo secolo, dalla concentrazione urbana della città industriale al fenomeno della dispersione urbana

A differenza di quanto accaduto durante i secoli precedenti, il ventesimo secolo è caratterizzato dalla dissoluzione del concetto di città compatta: la sua continua espansione ha dato vita a nuove forme di insediamento, infatti nonostante la città “concentrata” non sia sparita definitivamente, oggi non è più l’unica forma esistente.

La città concentrata ha iniziato a perdere abitanti perché i servizi prima disponibili solo all'interno del centro urbano, con il passare degli anni, sono diventati reperibili anche nei territori più estesi al suo esterno.

Negli ultimi decenni al di fuori dal perimetro urbano sono state costruite diverse grandi attrezzature per il tempo libero ed il divertimento: multisala cinematografici, discoteche, centri sportivi, sale da concerti, outlet, biblioteche e soprattutto grandi centri commerciali

La diffusione dei centri commerciali, ad esempio, ha causato diversi problemi dal punto di vista economico per i piccoli negozi indipendenti all'interno delle cittadine che faticano a tenere testa ai grandi mall.

Insieme al fenomeno della diffusione urbana e al proliferare delle grandi strutture per il tempo libero sono state coniate anche diverse nozioni utilizzate per la descrizione dei luoghi tipici del capitalismo contemporaneo.

Marc Augè, noto antropologo francese, ha coniato nel 1992 il termine “non luoghi” per descrivere appunto i luoghi privi d'identità, caratteristici del ventesimo secolo.

I non luoghi sono quei siti in cui gli individui trascorrono la maggior parte del proprio tempo senza interagire gli uni con gli altri e con l'unico desiderio di consumare e di farlo nel minor tempo possibile.

Secondo Augè fanno parte della categoria dei “non luoghi” le sale d'aspetto degli aeroporti, i supermercati, i treni ad alta velocità, le autostrade, i centri commerciali, gli outlet e le aree di servizio; nonostante tutte queste strutture abbiano delle funzioni differenti, sono caratterizzate da un aspetto simile e allo stesso tempo anonimo, è proprio per questo che, secondo Augè, vi è il rischio che, chi li frequenta venga in un certo modo spersonalizzato.

Diverse sono le cause alla base della diffusione urbana caratteristica del ventesimo secolo: i miglioramenti apportati alle tecniche di trasporto, la costruzione di nuove linee ferroviarie e in primis la diffusione dell'automobile hanno fatto sì che diversi abitanti avessero la possibilità di spostarsi.

L'aumento dei redditi e delle entrate della popolazione, il desiderio di vivere in abitazioni più ampie dove godere di una propria indipendenza hanno fatto sì che la città iniziasse ad espandersi.

Il sogno delle giovani coppie del ventesimo secolo è quello di risiedere in una grande casa “unifamiliare” meglio se dotata di un ampio giardino.

Alle ville individuali e familiari si sommano le villette a schiera che soddisfano i bisogni di coloro che non possono permettersi una villa singola, nonostante esse siano di dimensioni più modeste comportano comunque un consumo di suolo elevato.

Lo spostamento degli abitanti, delle attività commerciali e delle industrie all'esterno dell'agglomerato urbano ha causato un processo di urbanizzazione delle campagne che ha dato vita a due fenomeni: l'alta densità abitativa di aree un tempo agricole e la fusione del modo di vita urbano anche nei territori che non presentano le caratteristiche fisiche della città.

Il 20esimo secolo ha visto nascere, insieme alla diffusione urbana anche nuovi termini; sono state coniate le parole “frangia rur-ubana”⁴ e peri urbanizzazione che stanno ad indicare i territori un tempo rurali ed oggi urbanizzati.

Ciò significa che i termini più tradizionali: urbano (spazio circoscritto all'interno del quale si concentra la popolazione) e rurale (spazio più vasto e con bassa densità abitativa) hanno perso valore, in quanto non esistono più vere e proprie aree rurali o vere e proprie aree urbane definite e distinte tra loro.

1.2.2 Urban sprawl americano e periurbano europeo: differenze

Il fenomeno dell'urban sprawl è caratteristico della seconda metà del ventesimo secolo, periodo in cui, negli Stati Uniti si è verificata una rapida crescita suburbana.

I primi ad utilizzare il termine sprawl nei loro studi sono stati alcuni economisti urbani, Clawson e Lessinger in primis.

Una delle cause scatenanti dello sprawl urbano è stato l'utilizzo dell'automobile, ha infatti permesso di incrementare della distanza tra il posto di lavoro e l'abitazione e di conseguenza anche la distanza tra essa ed i luoghi di consumo e di svago.

⁴Frangia rur-urbana: area che contiene utilizzazione miste del territorio, urbana e rurale, che si trova al di là dei limiti della città, ma non include i suburbi. E.M Rogers.

Le abitazioni tipiche dei paesaggi dello sprawl sono solitamente case singole e spaziose collocate all'interno di un piccolo appezzamento di terra; le villette sono distribuite sull'ambiente in base al loro costo commerciale, le unifamiliari ubicate in una determinata zona, quelle bifamiliari da un'altra ed infine quelle a schiera in un'altra ancora.

Negli stati uniti il processo suburbanizzazione è differente rispetto a quanto avvenuto in Europa: in America i suburbi sono considerati, unità politiche indipendenti, mentre in Europa la periferia è considerata parte della città stessa, un suo prolungamento.

Negli Stati uniti l'Urban Sprawl si presenta anche attraverso lo sviluppo di piccoli centri urbani situati all'esterno delle aree metropolitane, che tuttavia, se osservati dall'altro sembrano far parte della città principale vista la loro vicinanza.

In questo tipo di paesaggio sembra non esserci più distinzione tra la città vera e propria, le cittadine circostanti, i piccoli paesi limitrofi e le aree coltivate.

Il fenomeno dell'urban sprawl, oggi fa ormai parte di modi di vita americani che hanno ormai abbandonato l'immaginario della città compatta.

L'ideale di urban sprawl è riscontrabile soprattutto per quanto riguarda le città nord-americane, dove è difficile distinguere un agglomerato urbano da un altro e dove il territorio urbano si è fuso completamente con quello rurale dando vita ad un nuovo paesaggio ibrido.

Le città nord-americane sono conosciute per il loro sviluppo e per la loro capacità di rinnovarsi costantemente, il centro cittadino si presenta congestionato e l'uso del suolo è massimizzato al massimo.

Le periferie invece, si sviluppano seguendo una pianta concentrica nella quale si alternano tra loro quartieri residenziali sconfinati composti solitamente da villette e aree verdi.

L'area metropolitana di New York conta oltre 21 milioni⁵ di abitanti ed è la più abitata degli Stati Uniti.

⁵ Fonte dati: http://wikitravel.org/it/New_York

In Europa il fenomeno della dispersione urbana è stato inizialmente sottovalutato infatti l'unico stato europeo che ha attivato da subito sistemi di contenimento urbano è stata l'Inghilterra grazie alla green belt di Londra.

Negli Stati Uniti le politiche di contenimento urbano sono state introdotte già dai primi anni 70, al fine di salvaguardare le aree naturali e i territori agricoli, diminuendo l'inquinamento causato dall'eccessivo uso dell'automobile e diminuendo gli effetti negativi del consumo di suolo.

Per migliorare la situazione, le istituzioni sono intervenute su due fronti, con l'obiettivo di aumentare la densità insediativa delle città e del territorio circostante, evitando l'edificazione di nuovi edifici ma riqualificando quelli già esistenti.

Per quanto riguarda la riqualificazione urbana è necessario intervenire rigenerando le zone degradate all'interno della città e allo stesso tempo proponendo nuovi utilizzi per sfruttare al meglio la presenza dei vuoti urbani e mitigarne i costi e l'impatto ambientale.



Figura 5 Fenomeno dell'urban sprawl in America
www.America.Pink sito consultato il 5 aprile 2016

Il new urbanism è un movimento tecnico-culturale ed è ricordato come una delle più rinomate campagne per la lotta allo sprawl.

Uno dei maggiori esponenti del nuovo urbanismo, che si diffuse negli Stati Uniti negli anni 80' circa, fu Leon Krier un famoso architetto e urbanista lussemburghese.

Uno degli obiettivi dei suoi esponenti è stata la realizzazione di insediamenti compatti.

La vita in quartieri più densi apporterebbe infatti ai residenti diversi privilegi: l'utilizzo dell'automobile non sarebbe più strettamente necessario per ogni movimento giornaliero, le relazioni interpersonali tra gli abitanti aumenterebbero e allo stesso tempo diminuirebbe l'inquinamento.

La città dispersa a partire dagli anni 80 circa ha iniziato a diffondersi anche in Europa, tuttavia a differenza di quanto già avvenuto negli Stati Uniti, qui le politiche per contrastare il diffondersi dello sprawl hanno avuto uno sviluppo più lento e sporadico.

Il concetto di "periurbanizzazione" fu introdotto Dauer e Roux nel 1976 che descrissero per la prima volta i processi di urbanizzazione nelle aree dei margini urbani.

La maggior parte degli europei utilizza l'automobile per qualsiasi tipo di spostamento e, a differenza di quanto dovrebbe avvenire, gli sforzi e le iniziative atte ad incentivare l'uso dei mezzi di trasporto pubblico o di mobilità alternativa stanno diminuendo di anno in anno.

Per quanto riguarda la conformazione urbana, le città europee sono differenti da quelle Americane.

La pianta urbana europea ruota spesso intorno ad un nucleo centrale: il centro storico, che, la maggior parte delle volte, ospita una piazza e una chiesa o edifici di carattere storico monumentale di valore artistico.

La pianta si sviluppa seguendo un andamento radiocentrico dal centro fino alla periferia; quella americana invece segue spesso una pianta a scacchiera.

Il tipo di conformazione urbana degli Stati Uniti a differenza di quello delle città europee è poco adatto alla circolazione di pedoni e biciclette e alla circolazione dei mezzi pubblici.

Infine anche gli esiti della diffusione urbana europea e dello sprawl americano sono differenti, in quanto la diffusione urbana tende a modificare l'immagine della città già consolidata mentre l'esito dello sprawl è la costruzione di un paesaggio nuovo.

2. La dispersione urbana in Italia

Il fenomeno della diffusione urbana ha colpito l'Italia così come ha colpito gli astati del nord America.

Tuttavia solo negli anni 80/90 gli studiosi italiani hanno iniziato ad interessarsi al tema del consumo di suolo, dando le proprie interpretazioni.

A peggiorare la situazione si denota inoltre il fatto che spesso purtroppo, i dati italiani sul fenomeno del consumo di suolo sono discordanti e poco chiari.

I dati sul consumo di suolo in Italia forniti dall'ISPRA⁶ affermano che ben 21.000 chilometri quadrati del nostro territorio sono andati persi dagli anni 50 ad oggi; passando da una percentuale di consumo del 2,7% al 7,0% nel 2014.

L'evoluzione delle dinamiche insediative della penisola italiana segue percorsi diversi a seconda delle aree macro regionali del paese, il nord riporta un tasso di edificazione maggiore rispetto alle regioni del centro sud.

Per ottenere i dati relativi al consumo di suolo in Italia, l'ISPRA ha realizzato diversi campionari basati sulla fotointerpretazione di una rete di monitoraggio per ogni area urbana.

Le reti di monitoraggio seguono la forma di una griglia a maglia quadrata dai lati lunghi 2 km.

Le immagini campione sono state individuate in maniera casuale e la loro interpretazione permette di valutare il grado di impermeabilizzazione del territorio urbano e periurbano e il relativo consumo di suolo.

Le città del nord Italia hanno iniziato ad espandersi prima di quelle del centro e del meridione; l'area più colpita dal consumo di suolo infatti, secondo i dati riportati dall'ISPRA è proprio il settentrione, dove di anno in anno il trend di consumo di suolo continua a crescere a ritmi preoccupati.

⁶ ISPRA: Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale, è un ente pubblico di ricerca, dotato di personalità giuridica di diritto pubblico, autonomia tecnica, scientifica, organizzativa, finanziaria, gestionale, amministrativa, patrimoniale e contabile. - www.isprambiente.gov.it

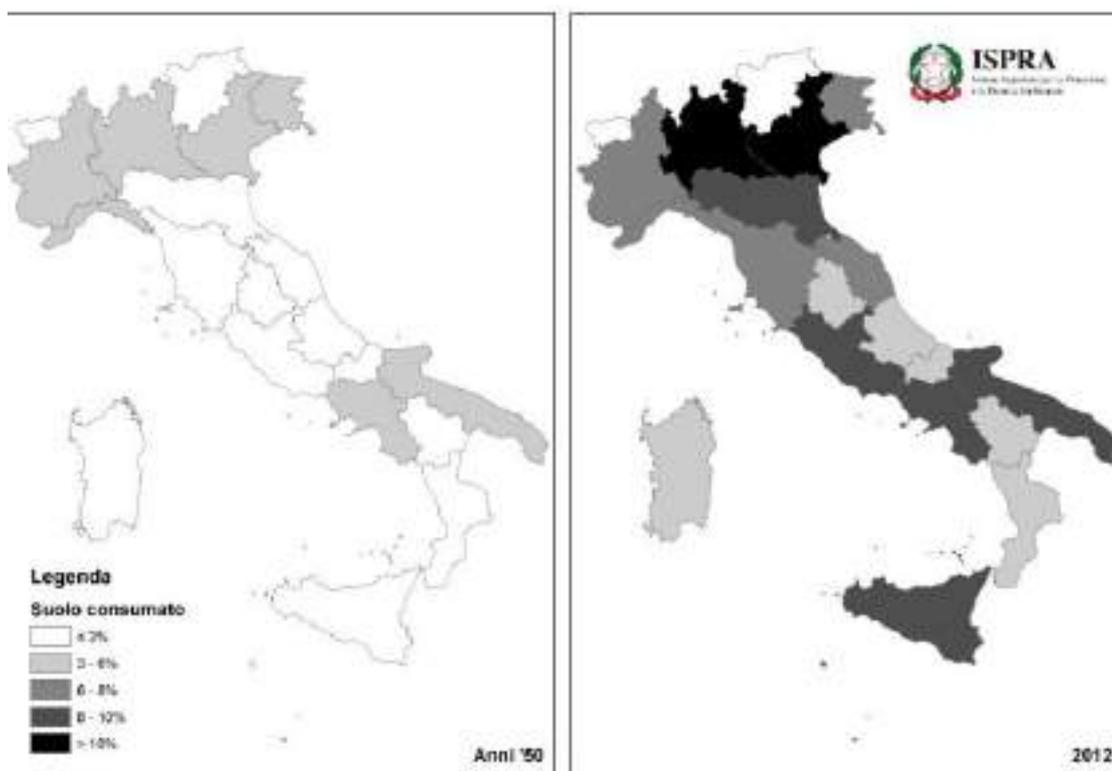


Figura 6 Stima del suolo consumato a livello regionale dagli anni 50 al 2012
www.Greenreport.it sito consultato il 6 Aprile 2016

Le città del triangolo industriale a partire dagli anni 50 hanno conosciuto un rapido sviluppo e in breve tempo Milano, Torino e Genova, sono diventate la sede dell'industrializzazione e dell'economia italiana.

Dagli anni 70 le città italiane e i poli del Nord-Ovest in particolare, hanno iniziato a perdere popolazione mentre la crescita delle cinture urbane ha intrapreso un periodo di sviluppo, inizialmente a ritmi lenti ed in seguito più sostenuti.

Il primo a coniare il termine città diffusa, utile per la descrizione dell'urbanizzazione tipica degli ultimi anni del ventesimo secolo in Italia, è stato Francesco Indovina nel 1990.

“Il debordamento della città nella campagna (sia dal punto di vista fisico, che sociologico e ideologico) tende ad eliminare una contraddizione che svolgeva il ruolo, anche, di meccanismo di riconoscimento e identificazione. Sempre più spesso si parla di

urbanizzazione diffusa, di città o anche di metropoli “diffusa”, di organizzazione territoriale a rete, ecc., tutti concetti che incorporano non solo il declino della crescita quantitativa della città, ma anche il suo sostanziale depotenziamento e annullamento.”⁷

Indovina descrive così il processo di diffusione che sta investendo le nostre città.

2.1 Caratteristiche delle città diffusa e le sue conseguenze sull’ambiente

Ad alimentare il fenomeno di diffusione urbana è stato anche il processo di terziarizzazione intrapreso negli anni novanta dalle industrie italiane, che un tempo erano radicate al contesto locale.

Le conseguenze di questi cambiamenti stanno causando danni irreversibili sull’ambiente: è stato calcolato che negli ultimi 15 anni, 3 milioni di ettari di terreno un tempo agricoli, sono stati destinati a nuovi utilizzi.⁸

L’Italia è inoltre anche il primo paese d’Europa per numero di abitazioni; si conta infatti che la penisola sia occupata da circa ventisei milioni di abitazioni, molte delle quali sono “seconde case” o “case vacanza” e quindi non sono occupate.

Francesco Indovina oltre dopo aver analizzato il fenomeno della città diffusa in generale ha soffermato la sua attenzione sulla regione del Veneto che rappresenta l’immagine tipica della diffusione urbana italiana.

Per quanto riguarda il Veneto, Indovina ha rilevato che le frange urbane sono caratterizzate da un numero crescente di abitanti, di servizi e di attività produttive in general, qui gli abitanti e le attività produttive si presentano, come da manuale, ampiamente dispersi nel territorio circostante.

La rete stradale della regione Veneto è molto articolata in modo da permettere agli abitanti di spostarsi agevolmente utilizzando la propria automobile.

L’espansione urbana in Veneto è correlata allo sviluppo industriale che ha investito le provincie venete nella seconda metà dello scorso secolo, che si sono trasformate da ambienti prevalentemente rurali ad aree produttive.

⁷ INDOVINA F., “Dalla città diffusa all’arcipelago metropolitano”, Franco Angeli, Milano

⁸ Fonte dati: www.isprambiente.gov.it

Infine le industrie venete, situate in gran parte all'esterno dell'area urbana, presentano una vasta gamma produttiva che si estende dalla lavorazione agricola al lavoro a domicilio.

La città diffusa ha cambiato per sempre il territorio ed i suoi effetti negativi sono facilmente riscontrabili.

Per quanto riguarda il paesaggio e l'ambiente, il danno causato dalla diffusione urbana è irreversibile.

I danni principali causati dalla città diffusa sono: la cementificazione della campagna, l'inquinamento dell'aria, la noncuranza della flora e della fauna e la conseguente perdita di specie protette, il consumo di suolo fertile, il degrado dei corsi d'acqua, la congestione del traffico e l'impermeabilizzazione del suolo.

La città diffusa ha effetti negativi anche per quanto riguarda lo smaltimento dei rifiuti, nei territori a bassa densità abitativa i costi di smaltimento sono lievitati, in quanto l'area gravitativa è molto estesa e quindi anche il lavoro di raccolta e smaltimento è più lungo ed oneroso.

Inoltre i rifiuti non raccolti sono fonte di inquinamento e danno un'immagine di noncuranza del territorio in cui sono situati.

Purtroppo il danno non è solo ambientale ma anche economico, ad esempio i costi della rete di infrastrutture sono lievitati in quanto è difficile riuscire a servire un'area così estesa rispetto a quella della città compatta.

I grandi servizi urbani, ad esempio scuole ed ospedali richiedono un numero di bacini di utenza maggiore visto il carico ingente di abitanti.

Anche la rete idrica della maggior parte della città spesso fatica a sostenere gli ingenti costi di gestione per garantire un buon servizio anche nelle aree disperse.

Infine gli effetti negativi si ripercuotono anche sul benessere psicofisico degli abitanti.

Molti quartieri che un tempo erano considerati un sogno per coloro che volevano trasferirsi dalla città alla periferia, oggi sono diventati insicuri, gran parte degli abitanti delle aree suburbane dichiara che il quartiere in cui vive è di cattiva qualità, alcune zone si presentano degradate ed insicure per i propri abitanti e poco servite dai mezzi pubblici.

La forma insediativa della città diffusa inoltre non facilita la comunicazione e le relazioni tra i suoi abitanti.

I minorenni e coloro che non possiedono un mezzo di trasporto proprio, dichiarano di essere dipendenti da un altro membro della propria famiglia per ogni spostamento, anche per gli anziani il fenomeno della città diffusa non è ottimale in quanto per raggiungere i servizi pubblici più comuni ad esempio la farmacia, il supermercato o il medico di base devono per forza utilizzare l'automobile se non hanno la possibilità di spostarsi a piedi.

2.2 La nascita dei territori intermedi: le frange urbane

Le città antiche erano divise tramite mura dal mondo esterno, spesso considerato pericoloso in quanto poco esplorato e conosciuto.

Il limes (confine) aveva appunto la funzione di difendere il centro urbano ed i suoi cittadini dagli attacchi nemici conferendo loro un senso di appartenenza.

Oggi i confini urbani non sono più riconoscibili come allora, una delle conseguenze crescita urbana degli ultimi decenni è la nascita e la crescita dei territori intermedi.

Come già riferito in precedenza, le città europee non sono più dotate di limiti fissi o simbolici che dividono la città dalla campagna, quindi è difficile capire dove si interrompe una zona e dove ne inizia un'altra.

I territori intermedi sono situati tra la città compatta e il territorio circostante, rappresentano una zona di transizione caratterizzata da un paesaggio ibrido, spesso in condizioni di degrado o abbandono.

Tuttavia queste aree andrebbero valorizzate, infatti, data la loro vasta espansione e la moltitudine di paesaggi che presentano, se riqualificate potrebbero offrire diverse opportunità ai loro abitanti o a quelli delle aree circostanti, ad esempio di tipo lavorativo nelle aziende agricole, oppure potrebbero essere sfruttate per praticare attività ricreative, ludiche e pedagogiche all'aria aperta a diretto contatto con la natura.

Le frange urbane fanno parte dei territori intermedi e come tali sono continuamente e gravemente minacciate dal continuo avanzamento urbano, iniziato dopo il boom industriale degli anni 70-80.

Le frange urbane sono aree di transizione tra città e campagna all'interno delle quali spesso si assiste alla contrazione delle aree rurali a favore della costruzione di industrie e abitazioni.

Purtroppo, data la loro posizione ravvicinata ai margini urbani e allo stesso tempo date le vaste aree edificabili che le caratterizzano, le aree di margine hanno visto aumentare nel corso degli anni il valore economico dei loro terreni ai danni dall'agricoltura.

Le aree di frangia circondano per intero le città, spesso in queste zone di transizione si denotano condizioni di degrado e di abbandono, il sistema stradale si dirama in maniera disordinata e casuale, diverse strade sono senza uscita o terminano direttamente nei campi agricoli.

I margini urbani sono caratterizzati dall'alternanza di aree diverse: edificati commerciali, abitazioni, industrie, campi coltivati e non.

La presenza di infrastrutture diverse è alla base anche del fenomeno di perdita di identità che stanno vivendo coloro che le abitano o che vi transitano giornalmente, trovandosi a compiere le proprie attività in zone ibride come quelle di frangia, gli individui spesso si sentono spersonalizzati a causa della mescolanza di elementi geografici che le caratterizzano.

2.2.1 L'agricoltura periurbana

Le aree agricole periurbane sono vicine alla città quindi non sono ancora in aperta campagna, sono caratterizzate dalla compresenza di tessuto urbano e di territorio agricolo che non riescono a convivere e ad unirsi in maniera ottimale.

Oggi le aree rurali periurbane, data la loro posizione, stanno attraversando un periodo di crescente pressione demografica dovuta alla migrazione dei cittadini dal centro urbano verso le zone periferiche.

L'erosione di suolo agricolo, a favore dell'espansione urbana, sta raggiungendo livelli preoccupanti a causa della scarsa regolamentazione urbanistica degli ultimi decenni.

A peggiorare la situazione si denota il fatto che, i proprietari dei terreni agricoli, a causa delle crisi che ha investito il paese, sono stati incentivati a vendere le loro proprietà a favore dell'industrializzazione.

La connessione tra urbano e rurale è oggi così evidente che sono stati introdotti nuovi concetti che analizzano i rapporti tra queste aree così diverse ma allo stesso tempo vicine; si sente spesso parlare ad esempio bioregione rurale-urbana per descrivere le interazioni che avvengono fra la città e i sistemi agricoli.

Nei paesi in via di sviluppo l'agricoltura periurbana ha assunto caratteristiche differenti, contribuisce alla sicurezza alimentare per la popolazione povera che risiede in aree deprivate e che spesso non ha a disposizione altre forme di sussistenza e, allo stesso tempo in queste aree è grazie alla gestione dell'agricoltura periurbana che sono migliorate le condizioni igieniche e ambientali di molte zone arretrate in cui risiedono la maggior parte degli abitanti dei paesi in via di sviluppo.

Nei paesi sviluppati invece il ruolo dell'agricoltura viene spesso sacrificato e subordinato all'espansione urbana.

L'Istituto superiore per la protezione e la ricerca ambientale (ISPRA), ha pubblicato un report che ricostruisce l'andamento del consumo di suolo in Italia, è stato calcolato che nella nostra penisola il consumo di suolo è di circa 70 ettari al giorno a danno delle aree naturali ed agricole; i dati riportati sono alquanto preoccupanti; per far sì che i danni non siano irreparabili è necessario applicare delle politiche di salvaguardia ambientale a

favore delle aree agricole e naturali, soprattutto per quelle all'interno delle aree suburbane.

Nel tentativo di preservare l'agricoltura delle aree periurbane, sono stati ideati alcuni nuovi ruoli utilizzabili che essa può svolgere.

Le zone rurali hanno assunto ad esempio una funzione educativa e riabilitativa per giovani ed anziani che qui hanno la possibilità di passare parte della propria giornata a diretto contatto con la natura, coltivando il proprio orto oppure a contatto con gli animali.

Nel tentativo di limitare la diffusione urbana e di salvaguardare le aree naturali ed agricole ad essa circostanti, diverse città hanno promosso l'uso di una cintura protettiva. Negli anni quaranta, ad esempio, a Londra è stato proposto ed in seguito realizzato il progetto per la costruzione della green belt: una vera e propria cintura verde larga 11 km circa, che limita l'espansione urbana e allo stesso tempo permette la produzione agricola all'esterno della periferia londinese.

La presenza della green belt permette agli abitanti londinesi di usufruire dei suoi spazi aperti, praticando attività ludiche e di svago, ma apporta benefici anche dal punto di vista ambientale salvaguardando le attività agricole e le aree rurali.

La problematica della diffusione urbana e della conseguente erosione dei territori rurali non è stata affrontata solo di recente nel Regno Unito, infatti le prime leggi a favore della tutela ambientale risalgono al 1593 durante il regno di Elisabetta I.

Germania e Gran Bretagna hanno affrontato nel corso degli anni le questioni relative al consumo di suolo e alla sua salvaguardia attraverso il contenimento urbano, fissando limiti severi per impedire le nuove costruzioni nelle aree rurali.

In Italia le pratiche per la protezione dell'agricoltura periurbana e per la gestione del territorio, sono presenti ma purtroppo meno incisive.

Il Parco Agricolo Sud di Milano rappresenta un esempio di cintura verde all'interno del territorio italiano: è caratterizzato dall'alternanza di superfici coltivate estese, di aree boscate ed oasi naturalistiche.

Il parco è attraversato da diversi corsi d'acqua: il Lambro, il Vettabia, il Ticinello, l'Addetta e infine la Muzza, tuttavia sono i numerosi fontanili presenti sulla sua area che rappresentano il simbolo di questo paesaggio.

Le aziende agricole del parco sono circa 1400, la fauna e la vegetazione sono variegata soprattutto nelle zone più naturali al suo interno.⁹

La presenza del parco agricolo a sud della città di Milano limita l'espansione urbana, tutela le attività agricole e le zone naturali e allo stesso permette ai suoi utenti di praticare diverse attività all'aria aperta vivendo in maniera rispettosa l'ambiente circostante.

Il progetto strategico Corona Verde attuato a Torino coinvolge ben 93 comuni, gli obiettivi del progetto sono diversi: la tutela ambientale, la riqualificazione delle aree di pregio, dei corsi d'acqua e dei canali, il potenziamento dei bordi urbani atto a salvaguardare le aree naturali contrastando il consumo di suolo ed infine la tutela dei paesaggi rurali tradizionali.

Il progetto interessa inoltre una serie di percorsi e la realizzazione di una pista ciclo-pedonale per una lunghezza complessiva di 26 km circa.

Dal punto di vista legislativo, diversi sono stati i disegni di legge proposti.

Mario Catania ad esempio, ha proposto nel 2012 un disegno di legge al fine di contenere l'espansione urbana tutelando le aree naturali ed agricole.

Chiara Braga invece, attuale deputata "responsabile ambiente" del Partito Democratico è la relatrice della legge contro il consumo di suolo, proposta e approvata al fine di limitare il consumo di suolo agricolo sulla nostra penisola.

La legge approvata a Maggio 2016 ha un importante obiettivo, quello di azzerare entro il 2050 il consumo di suolo, finanziando allo stesso tempo gli interventi di recupero degli edifici dismessi già presenti sul territorio.

Il disegno di legge infatti prevede che i comuni realizzino un censimento che riporti tutti gli edifici e le aree dismesse o abbandonate presenti sul loro territorio, in tal modo che queste aree dismesse siano le prime ad essere riqualificate nel caso in cui il comune dovesse avere la necessità di realizzare nuove infrastrutture.

⁹ Fonte dati: www.parcoagricolosudmilano.it

3. Le frange urbane tra crescita e abbandono

Le problematiche riscontrabili nelle aree di frangia urbana purtroppo però non riguardano solo l'utilizzo del suolo agricolo.

Le frange urbane sono aree di margine e, in quanto tali, sono oggi in molti casi in condizioni di degrado ed abbandono.

Non sono considerate aree rurali ma neanche come aree urbane e per questo, restano spesso in attesa di processi di trasformazione.

3.1 il degrado delle aree agricole e semi naturali periurbane

L'inquinamento acustico-atmosferico è una componente importante e allo tempo spesso sottovalutata, la causa principale di inquinamento è l'elevato uso dell'automobile, la stragrande maggioranza delle famiglie residenti nelle aree di frangia possiede almeno una o due automobili, questo comportano un incremento delle emissioni inquinanti.

Per diminuire l'inquinamento è necessario incentivare i cittadini all'utilizzo dei mezzi di trasporto pubblico.

Nonostante gestire un buon sistema dei trasporti all'interno di un sistema insediativo così vasto è molto complesso e allo stesso tempo oneroso.

Anche i consumi energetici causati dalla dispersione urbana sono insostenibili, la riduzione della densità insediativa comporta una crescita dei fabbisogni energetici pro-capite; inoltre dal punto di vista legislativo, le misure atte a gestire al meglio l'energia utilizzata degli edifici e l'uso dei materiali adatti, sono ancora poco funzionali.

Tra gli effetti negativi della dispersione è riscontrabile anche la formazione di aree intercluse che potrebbero essere meglio valorizzate.

Dal punto di vista economico la formazione della città diffusa ha apportato diversi cambiamenti, l'espansione della grande concentrazione commerciale ad esempio, ha recato diversi danni al piccolo commercio dei paesi con meno abitanti; purtroppo per i negozi più piccoli e le botteghe risulta difficile lottare contro la concorrenza dei centri commerciali e degli outlet.

Di conseguenza per evitare che queste attività commerciali vadano perse per sempre è necessario valorizzarle anche perché spesso sono proprio le piccole botteghe che offrono prodotti caserecci e salutarì a prezzi più contenuti.

Inoltre, essendo facilmente raggiungibili a piedi invece che in automobile, frequentare i piccoli negozi di paese diminuirebbe anche le emissioni inquinanti.

Uno degli effetti più devastanti del consumo di suolo e del consumo di suolo agricolo è l'impermeabilizzazione che caratterizza gran parte dei territori italiani, soprattutto le frange urbane.

Mininni descrive così la situazione delle campagne situate nei territori di margine:

“Le campagne intorno alle città, per alcuni versi sono i luoghi più instabili del territorio e quelli maggiormente investiti da processi di trasformazione”¹⁰

Dopo il fenomeno della diffusione urbana dello scorso secolo, il territorio agricolo delle fasce periurbane è stato continuamente esposto a cambiamenti e si presenta oggi caratterizzato da un'alternanza tra aree vuote e aree edificate prive di identità, spesso è difficile fare una vera e propria suddivisione tra spazio agricolo e spazio urbano.

Il settore agricolo è stato per diversi anni d'importanza fondamentale per l'industria alimentare italiana.

Ma gli effetti della crisi economica che ha investito la penisola dagli anni 2000, correlati al fenomeno del consumo di suolo, hanno fatto sì che il sistema agricolo entrasse in crisi e che gran parte delle piccole aziende agricole chiudessero.

Il degrado e il conseguente abbandono delle aree agricole periurbane ha dato vita a diverse problematiche e la perdita di produttività è l'effetto più rilevante e preoccupante, seguito dal conseguente fenomeno di perdita di identità culturale di queste zone.

I dati degli ultimi decenni sono preoccupanti, l'ultimo censimento Istat riporta che il 32,2% delle aziende agricole ha chiuso dal 2000 al 2010.

¹⁰ MININNI M. 2006, “Abitare il territorio e costruire paesaggi”, introduzione all'edizione italiana di Donadieu P., *Campagne urbane. Una nuova proposta di paesaggio della città*, Donzelli, Roma.

Molte di queste aree un tempo coltivate o sfruttate per il pascolo oggi non sono più utilizzate e la vegetazione spontanea ha iniziato a crescere incontaminata.

Il ruolo dell'agricoltura oggi è spesso sottovalutato in quanto il più delle volte le pratiche agricole vengono considerate semplicemente come attività atte alla produzione di cibo per uomini ed animali; l'agricoltura è invece indispensabile per la vita sul nostro pianeta in quanto oltre alla produzione alimentare essa sostiene la biodiversità, controbilancia la produzione di anidride carbonica e combatte l'erosione di suolo.

Gilles Clément, paesaggista francese, ingegnere agronomo, botanico e scrittore ha introdotto il termine "Terzo Paesaggio" riferendosi ai territori degradati e abbandonati dall'uomo.

Nel suo testo "il Manifesto del terzo paesaggio" Clément raggruppa tutte le tipologie di aree abbandonate, gli spazi incolti "friche" sono quei territori un tempo agricoli e ormai abbandonati dalle attività umane.

3.2 L'impermeabilizzazione del suolo

Il suolo è fondamentale per la vita sul nostro pianeta, è grazie al suolo che è possibile coltivare frutta e verdura e usufruire dei materiali rinnovabili che ci fornisce; esso inoltre filtra i flussi delle acque piovane verso le falde acquifere, purificandole dalle sostanze inquinanti.

Il suolo non impermeabilizzato e completamente funzionante è in grado di filtrare circa 3750 tonnellate di acqua per ettaro.

Nelle aree naturali il suolo incamera l'acqua riducendo le possibilità di siccità, l'acqua sarà poi distribuita alle piante e ai campi coltivati.

Per i motivi fin ora elencati è chiaro che è necessario affrontare la questione dell'impermeabilizzazione, in modo da gestire più efficacemente le risorse idriche del suolo, soprattutto in aree periurbane.

Il processo di impermeabilizzazione del suolo, conosciuto e spesso definito anche come cementificazione, è una delle cause principali del degrado del suolo in Italia e negli altri paesi Europei.

Le conseguenze dell'impermeabilizzazione sono irreversibili e, mentre alcune di esse sono sotto gli occhi di tutti, ad esempio la nuova immagine che assume il paesaggio impermeabilizzato, contraddistinto dalla presenza di strade, industrie e abitazioni; altre sono meno conosciute e spesso sottovalutate, ad esempio l'impossibilità del suolo del suolo ricoperto da materiali impermeabili di assorbire le acque piovane provocando possibili inondazioni e l'impossibilità di produrre CO₂.

La copertura delle aree agricole e naturali con materiali artificiali, è una delle svariate conseguenze della diffusione urbana e comporta diversi rischi: inondazioni, biodiversità, riscaldamento globale.

Il termine "impermeabilizzazione" deriva dal fatto che gli strati di materiale artificiale, ad esempio cemento, catrame, vetro e plastica che ricoprono il territorio delle frange urbane, limitano la capacità del suolo di respirare e quindi di scambiare aria e acqua.

I suoli impermeabilizzati purtroppo non riescono ad assorbire le acque delle precipitazioni atmosferiche e questo implica che, anche la qualità delle acque superficiali, la biodiversità delle superficie terrestre e le coltivazioni, risultino compromesse. Per non peggiorare ulteriormente la situazione diversi paesi hanno deciso di monitorare le proprie aree applicando nuovi sistemi di drenaggio sostenibile con lo scopo di drenare e raccogliere il deflusso di acqua sporca e di superficie, con l'obiettivo di depurarla e poi rilasciarla nell'ambiente.

Per limitare gli effetti negativi dei processi di impermeabilizzazione del suolo è necessario intervenire su due fronti differenti: ridurre il consumo di suolo e quindi l'edificazione continua, e riutilizzare e riqualificare le aree dismesse in tutti i casi in cui dovesse essere necessario costruire un nuovo edificio per non utilizzare aree verdi o agricole.

3.2.1 Interventi di recupero e riciclo delle acque piovane

Nel mondo sono diversi i progetti attuati o in fase di attuazione per il recupero delle acque piovane, grazie a questi sistemi di recupero è possibile salvaguardare l'acqua, che è una risorsa fondamentale per la vita degli esseri umani e, nel contempo, ridurre i consumi idrici risparmiando dal punto di vista economico.

Per realizzare un sistema di recupero delle acque piovane efficiente è necessaria la presenza di quattro elementi: una superficie di raccolta, un sistema di convoglio, un sistema di drenaggio ed un condotto che trasporti l'acqua piovana raccolta all'interno di un contenitore.

Uno degli esempi più rinomati di sistemi di recupero per le acque piovane è quello realizzato sulla Hearst Tower di Manhattan, considerato il "primo grattacielo verde di New York".

L'architetto Norman Foster ha realizzato un progetto innovativo che comprende la presenza di un impianto di recupero situato sul tetto dell'edificio, posto ad un'altezza di 182 metri, qui le acque vengono raccolte ed incanalate in una cisterna dalla capienza di 50.000 litri. Le acque raccolte sono di seguito utilizzate per irrigare il verde che arreda l'edificio e per alimentare l'aria condizionata.

In Italia i casi di riciclo delle acque piovane sono meno rinomati in quanto, purtroppo, nonostante diverse amministrazioni pubbliche incentivino gli abitanti ed i comuni attraverso una serie di sgravi fiscali, i sistemi di recupero sono ancora poco diffusi; spesso perché si tende a pensare che i costi di realizzazione dell'impianto superino quelli dei guadagni effettivi successivi.

Il caso del centro commerciale "I Malatesta" inaugurato nel 2005 a Rimini, il primo caso di centro commerciale "carbon free" in Italia, rappresenta un esempio degno di nota.

Dal punto di vista energetico il centro copre il 30% del suo fabbisogno grazie ad un impianto fotovoltaico e ad un generatore eolico.

Anche per quanto riguarda l'illuminazione, il centro è all'avanguardia, sono state utilizzate delle apposite lampade fluorescenti con reattore elettronico che hanno una resa simile a quelle comuni ma che consentono una riduzione del consumo di energia massiccio.

Il centro "I Malatesta" inoltre, è dotato di un sistema di recupero di acque meteoriche che vengono di seguito utilizzate nei servizi igienici o per l'irrigazione delle sue aree verdi. Prima di essere riutilizzata l'acqua, viene appositamente depurata in modo tale che le polveri e le sostanze inquinanti presenti al suo interno non rappresentino più un pericolo.

Il recupero dell'acqua piovana avviene mediante l'utilizzo di tre vasche, una situata sul tetto dell'edificio, una situata nel parcheggio ed infine una nel piazzale, per una capienza complessiva di 700 metri cubi di acqua circa.

Le acque raccolte sul tetto sono poi utilizzate per uso irriguo, mentre quelle raccolte nel piazzale e nel parcheggio vengono convogliate in una cisterna situata sotto al parcheggio dove vengono depurate, per poi essere utilizzate all'interno dei servizi igienici e per il sistema anti incendio.

Il centro commerciale "I Malatesta" dimostra che le iniziative di recupero delle acque piovane possono essere effettuate anche in Italia e con ottimi risultati, dato che è dimostrato che grazie agli interventi di riciclaggio del centro ogni anno vengono risparmiati circa 1.300 m3 di acqua.

Consumo	Intervento	Risparmio energetico conseguito	Risparmio in tonnellate equivalenti di petrolio (Tep)	Minori emissioni di CO2 in atmosfera
Gas metano per riscaldamento e condizionamento	Utilizzo di caldaie a condensazione; recupero del calore contenuto nell'aria espulsa in inverno; recupero del calore prodotto dalla condensazione della catena freddo;	22.435 mc/anno circa	19,09	43,30 circa [fattore di emissione utilizzato per il calcolo = 1.93 kgCO2/mc]
Consumi elettrici	Recupero di calore dell'aria espulsa; installazione sistema free-cooling sulle centrali di trattamento aria; impiego di gruppi frigoriferi ad altissimo rendimento; installazione di gruppi pompe comandati tramite inverter; installazione di sistema computerizzato EINSTEIN per la gestione degli impianti;	112.117 kWh/anno circa	24,67	56,50 circa [fattore di emissione utilizzato per il calcolo = 0.504 kgCO2/kWh]
Energie rinnovabili	generatore eolico da 1,5 kW, impianto fotovoltaico da 49,8 Kw	63.542	13,99	32,00 circa
TOTALE ANNUO		Metano: 22.435 mc/anno circa Energia: 175659 kWh/anno circa		

Tabella 1 riporta nel dettaglio gli interventi ambientali dell'IPERCOOP e del centro commerciale "I Malatesta". Fonte: www.greenaccord.com

3.3 Il tema dell'abbandono

Le frange urbane incarnano per eccellenza l'immagine dell'incompiuto dove, insediamenti residenziali, agricoli ed industrie si alternano dando vita ad un paesaggio ibrido ricco di edifici o spazi agricoli abbandonati.

Il paesaggio delle frange urbane è caratterizzato dalla presenza di aree intercluse e spesso inutilizzabili che si alternano a zone residenziali in maniera disordinata.

Per contenere il consumo di suolo è necessario partire da queste aree dismesse trasformandole nel tentativo di integrarle con il territorio circostante.

Gli interventi applicabili nelle aree in questione possono essere diversi, è di fondamentale importanza intervenire basandosi sul principio della sostenibilità per contrastare i processi di diffusione insediativa.

Spesso le zone intercluse all'interno delle aree di frangia urbana necessitano di semplici accorgimenti di valorizzazione che comporterebbero costi irrisori per l'amministrazione comunale, in alcuni casi secondari invece, devono essere riconvertite completamente.

Le motivazioni che stanno alla base del fenomeno dell'abbandono sono differenti; il fenomeno dell'urbanizzazione dovuto allo sviluppo economico della seconda metà del 900 ha fatto sì che gran parte della popolazione si spostasse dalla campagna ai centri urbani, questa migrazione è alla base dello spopolamento di campagne e borghi più antichi.

In Italia gli insediamenti e i borghi abbandonati sono tantissimi: circa 6000¹¹, la maggior parte di essi ormai verte in condizioni di grande degrado e spesso sono a rischio di estinzione.

Un tempo la maggior parte di questi luoghi, oggi dimenticati, erano centri di vita e di scambio culturale in cui gli abitanti vivevano praticando diverse attività artigianali e agricole.

¹¹ Fonte dati: <http://siviaggia.it/>

I borghi antichi dovrebbero essere parte integrante del patrimonio culturale ed artistico italiano e, il fatto che gran parte di essi sia in condizioni di degrado e abbandono dovrebbe essere motivo di sconforto per noi abitanti in quanto la loro scomparsa comporterebbe la perdita di una parte della storia del nostro paese che andrebbe invece tutelata e valorizzata.

Per quanto riguarda i borghi e le cittadine italiane, i motivi dell'abbandono sono differenti, oltre al già citato fenomeno di spopolamento delle campagne di fine '900, molti di essi sono stati abbandonati a seguito di calamità naturali: sono moltissimi ad esempio i borghi abbandonati ed isolati a seguito di eventi sismici ed alluvioni.

Uno degli esempi più caratteristici è quello della città dell'Aquila.

La città è stata colpita il 6 aprile 2009 da una violenta scossa di magnitudo 6,3 che ha distrutto l'intera zona, causando 309 vittime e diversi miliardi di euro di danni.

Oggi a distanza di anni il centro storico dell'Aquila e quello dei piccoli paesi ad essa circostanti vertono ancora in situazioni di degrado e gran parte degli edifici crollati dopo il sisma non sono ancora stati riqualificati, per questo sono ancora molto pericolosi per gli abitanti che sono stati costretti a trasferirsi.

In passato anche le epidemie erano una delle cause dell'abbandono dei borghi, spesso infatti l'intera o parte della popolazione decedeva a causa della diffusione epidemica alimentata da condizioni igienico sanitarie precarie.

Il problema delle epidemie che nell'800 ha causato lo spopolamento di diversi borghi è stato ormai risolto grazie a diverse operazioni di bonifica che hanno reso gran parte delle aree delle penisole sicure almeno sotto questo punto di vista.

Infine diversi borghi sono stati parzialmente distrutti e di conseguenza abbandonati in seguito a bombardamenti avvenuti durante i conflitti bellici.

Per far sì che questi elementi che sono parte integrante del paesaggio italiano non vadano persi per sempre è necessario promuovere delle iniziative di recupero dei borghi abbandonati o in via di abbandono.

Sono diverse le iniziative di recupero proposte negli ultimi decenni per salvare la vita a questi luoghi dell'abbandono, essendo zone di rilevante importanza storica ed artistica sarebbe utile riqualificarli in vista di un loro "riutilizzo" turistico.

Alcuni borghi europei sono stati totalmente riqualificati: quelle che un tempo erano botteghe e locande sono state trasformate in camere d'albergo seppur mantenendo i tratti identitari tipici di questo paesaggio.

Altre proposte di riutilizzo prevedono di riqualificare i borghi antichi creando luoghi di accoglienza per i migranti che, oggi più che mai, stanno raggiungendo il nostro paese per sfuggire alla guerra.

Un'ultima proposta, probabilmente la più conosciuta, prevede la vendita dei piccoli borghi degradati a prezzi irrisori che il più delle volte vengono acquistati da ricchi imprenditori che li trasformano, per poi rivendere le abitazioni riqualificate, sebbene questa operazione di riutilizzo permetta di salvaguardare alcune di queste aree, spesso purtroppo viene meno il loro carattere identitario in vista di profitti economici.



Figura 7 Panoramica di Civita di Bagnoregio, emblema dei borghi abbandonati italiani.
www.civitavecchia.portmobility.it sito consultato 4 Maggio 2016

L'abbandono dei borghi antichi rappresenta una problematica importante sia dal punto di vista ambientale che dal punto di vista storico.

Il fenomeno dell'abbandono purtroppo non è solo relativo ai piccoli borghi, questi rappresentano solo una piccola percentuale della superficie urbana totale in via di abbandono della penisola italiana.

Le città moderne sono costellate di edifici abbandonati, vuoti urbani ed aree industriali dismesse in attesa di essere riqualificate, i dati sono allarmanti in quanto è stato stimato che gli edifici abbandonati presenti sul territorio italiano siano 2,5 milioni circa.

Le tipologie di edifici abbandonati sono diverse: fabbriche, abitazioni, centri commerciali, scuole, caserme; così come le motivazioni che hanno portato al loro abbandono.

Questi edifici sono spesso di grandi dimensioni ed esteticamente non si amalgamano con l'ambiente circostante, rappresentano allo stesso tempo anche un pericolo per la popolazione urbana perché, data la mancanza di manutenzione che necessiterebbero, la maggior parte di essi si sta deteriorando giorno dopo giorno diventando una fonte di pericolo per chi dovesse trovarsi nelle vicinanze.

La presenza di edifici abbandonati per gli abitanti del quartiere in cui sono situati è fonte di timore ed insicurezza, infatti le vecchie aree abbandonate, non essendo illuminate, diventano spesso teatro di attività illegali e criminali che necessitano di essere intraprese lontane dalla luce del sole.

La maggior parte degli edifici abbandonati all'interno del contesto urbano o nelle aree periferiche sono immobili di immenso valore economico per questo e per i motivi sopra citati è necessario che vengano intraprese al più presto delle iniziative di recupero.

Le iniziative di recupero devono essere intraprese in primis dalle istituzioni pubbliche che dovrebbero stanziare dei fondi per la riqualificazione e allo stesso tempo impedire prima del tempo l'inizio dei processi di abbandono e di degrado.

Nel resto del mondo sono tanti i progetti di rigenerazione urbana nei luoghi dell'abbandono, negli Stati Uniti ad esempio, stanno aumentando di giorno in giorno i parchi tascabili o "pocket parks": dei piccoli parchi pubblici e giardini, inizialmente non previsti nell'originale disegno urbano, perché sorti in aree un tempo degradate per iniziativa dei cittadini o come scelta dell'amministrazione pubblica.

Questi piccoli parchi permettono di migliorare l'immagine della città nelle sue aree più compromesse a causa del degrado e dell'abbandono e allo stesso tempo migliorano la qualità di vita degli abitanti.

I pocket parks, nati in aree intercluse sono più piccoli dei comuni parchi cittadini e quindi necessitano di spese minori di manutenzione ma rappresentano comunque un'alternativa ecosostenibile per evadere dal caos urbano e per godere di qualche ora di relax all'aria aperta a contatto con la natura.

In Italia purtroppo le iniziative di recupero e rigenerazione tramite i parchi tascabili sono ancora sporadiche, in Inghilterra, invece il sindaco della città di Londra che è da sempre attento alle iniziative legate alla presenza del verde urbano, ha lanciato di recente un progetto che comprende il lancio di ben 100 pocket parks all'interno del tessuto urbano che andranno ad unirsi ai già presenti community garden cioè orti e giardini urbani più estesi e coltivati interamente da volontari amanti della natura.



Figura 8 Esempio di Pocket park a New York

www.sustainablecitiescollective.com sito consultato il 7 Maggio 2016

4. Unione Comuni Bassa Bresciana Occidentale: caratteristiche del territorio

L'Unione Comuni Bassa Bresciana Occidentale ha un'estensione territoriale vasta, comprende i comuni di Lograto, Longhena, Maclodio, Orzinuovi, Orzivecchi e Villachiara.

L'unione è nata con lo scopo di integrare e valorizzare ognuno dei suoi comuni, migliorando i servizi e le modalità di erogazione.

I paesi della Bassa Bresciana Occidentale sono tutti situati a sud della città di Brescia, in un'area pianeggiante, caratterizzata dal clima tipico della pianura padana con inverni freddi ed estati calde ed afose; in questa zona scorrono diversi corsi d'acqua minori, il più rilevante e rinomato è il fiume Oglio.

L'agricoltura ha una parte dominante per quanto riguarda l'ambito produttivo di quest'area seguita dall'allevamento.

Diverse sono le industrie che costellano il territorio della pianura bresciana.

Lograto fa parte dei comuni della Bassa Bresciana Occidentale, è un comune di 3.800 abitanti circa, situato in provincia di Brescia ed esteso su una superficie di 12,43 km².

Sul territorio del comune sono presenti 81 attività industriali, 124 attività di servizio e 22 attività amministrative.

Il comune di Lograto è situato all'interno di un paesaggio di tipo agricolo, il terreno in questa zona un tempo era paludoso e per questo è stato bonificato per essere coltivato.

Oggi il paesaggio agricolo si presenta costellato di fontanili naturali ed artificiali e da canali irrigui.

Le aziende agricole presenti sul territorio sono diverse, in totale quelle con sede a Lograto sono 18 mentre quelle con sede in altri comuni ma che utilizzano i terreni del paese sono 12.¹²

Nel comune sono presenti più strutture scolastiche: un asilo nido, una scuola dell'infanzia, una scuola primaria e una scuola secondaria di primo grado.

¹² Fonte dati: Piano di governo del territorio di Lograto pag 42 - www.comune.lograto.bs.it

Per quanto riguarda le strutture legate al tempo libero e a quello ricreativo, si denota la presenza del teatro comunale, di un centro diurno, del centro sportivo e di diverse aree verdi e percorsi ciclo-pedonali.

Infine per quanto riguarda la mobilità, il comune è dotato di un sistema viabilistico vario ben articolato e collegato con le aree ed i paesi circostanti.

Due sono le strade provinciali che intersecano il territorio di Lograto la S.S. 235 che collega Orzinuovi a Brescia e la S.P. 19 che circonvalla l'area metropolitana di Brescia, fornendo un buon mezzo di collegamento.

Il PGT¹³ del comune di Lograto riporta anche diversi dati sul consumo di suolo in quest'area; il suolo urbanizzato si estende su una superficie di 1.300.813 mq mentre quello agricolo su una superficie di 11.024.187 mq; è semplice quindi dedurre che il confronto tra suolo urbanizzato e suolo agricolo è impari e che, il territorio comunale ha forte carattere rurale non essendo urbanizzato per l'89% della sua estensione totale.

L'area residenziale comunale è situata nella sua zona Ovest, qui è localizzato anche il centro storico, mentre le zone produttive sono situate ad est e a nord.

La tipologia abitativa più diffusa è quella dell'abitazione unifamiliare, la maggior parte delle case infatti sono villette dotate di ampia area verde esterna.

Anche il comune di Longhena fa parte dei comuni della Bassa Bresciana Occidentale, è un comune di soli 585 abitanti situato in provincia di Brescia, esteso su una superficie di 3,3 km².

Per quanto riguarda l'andamento dei trend demografici Longhena non può essere considerato un paese "giovane" in quanto nel corso degli anni è aumentata considerevolmente la popolazione di età superiore a 65 anni ed è drasticamente diminuito il numero delle nascite.

Sul suo territorio sono presenti 14 attività industriali, 10 attività di servizio e 4 attività amministrative.¹⁴

¹³ PGT: Piano di Governo del Territorio, strumento di pianificazione urbanistica che ha lo scopo di definire l'assetto del territorio comunale.

¹⁴ Fonte dati: PGT di Longhena, RELAZIONE - www.old.comune.longhena.bs.it

All'interno del centro storico ha sede il castello di Longhena, inizialmente abitato dalla famiglia dei Longhena, poi sostituiti dai Soncini.

Il nucleo storico del comune di Longhena si sviluppa intorno al castello, oltre alla chiesa, è composto principalmente da edifici agricoli.

Proprio per questo il PGT del comune di Longhena non prevede nuove costruzioni o ampliamenti della superficie esistente, bensì progetti di riutilizzo, per limitare il consumo di suolo.

All'esterno del centro storico si estende l'area residenziale che ha avuto diversi periodi di sviluppo, l'area residenziale si è espansa verso est negli anni 70 e verso ovest negli anni 90, ampliando la superficie urbanizzata comunale.

Il comune di Longhena così come la maggior parte dei comuni della Bassa Bresciana, ha fondato e tutt'ora fonda, la sua economia sull'attività agricola, le aree agricole sono parte integrante del suo paesaggio di Longhena, rogge e tracciati agricoli storici sono infatti ancora chiaramente visibili, onde evitare che vadano persi il comune ha intrapreso degli interventi per tutelarli e valorizzarli.

Sul territorio sono presenti tre aziende agricole che si occupano principalmente di allevamento di animali da latte.

L'area produttiva è situata ad est, le aziende attive ubicate in quest'area sono 25 mentre le attività commerciali aperte all'interno del comune sono solo 2.

Per quanto riguarda la viabilità il comune ed il territorio circostante non sono attraversati da strade regionali, sono tuttavia attraversati da due strade secondarie la SP 33 in direzione nord-sud e la SP 34 in direzione est-ovest, molto spesso queste strade sono molto trafficate e considerate pericolose.

Il comune di Maclodio è situato in provincia di Brescia a circa 16 km da essa, si estende su una superficie di 5,1 km².

Maclodio è situato a 16 km dal fiume Oglio e confina con Trezano, Lograto e Brandinco.

Il territorio di Maclodio ha le caratteristiche tipiche della pianura della Bassa Bresciana, la maggior parte delle aree circostanti sono state bonificate e trasformate in campi coltivati, resi fertili dalla presenza di numerose risorgive e fontanili.

La percentuale del territorio destinata ad uso agricolo è dell'80% , i cascinali esistenti sul territorio sono dieci.

I primi nuclei insediativi risalgono all'800, essi si sono evoluti molto con il passare del tempo, oggi la tipologia abitativa più diffusa è la villetta unifamiliare dotata di giardino. Il comune di Maclodio è abitato da 1500 abitanti circa e la maggior parte delle famiglie sono di piccole-medie dimensioni.

Per quanto riguarda i servizi pubblici il comune è dotato di: una scuola dell'infanzia e una scuola primaria, una biblioteca, una sala civica, il municipio, la farmacia, l'ambulatorio comunale e uno veterinario, sono presenti inoltre diverse attrezzature sportive e piste ciclabili.

Il centro storico di Maclodio è composto da nuclei di antica formazione, di interesse storico, artistico e monumentale, questi edifici sono importanti per l'identità culturale degli abitanti del comune e per questo sono tutelati e protetti.

Il comune è attraversato dalla S.P 235 che collega Brescia ad OrzINUOVI e dalla S.P 20. Le attività industriali presenti sono 55, nelle quali sono impiegati circa 715 addetti, le attività commerciali sono invece 25 nelle quali sono impegnati 57 addetti.¹⁵

Il comune di Orzivecchi è situato in provincia di Brescia, si estende su una superficie di circa 10 km², gli abitanti sono 2.504.

Il comune di Orzivecchi è dotato di un centro storico di antica formazione all'interno del quale vi sono diversi edifici monumentali di valore architettonico.

La zona industriale produttiva è piuttosto estesa ed è situata a nord est del comune mentre l'area a carattere residenziale si sviluppa intorno al centro storico.

La tipologia abitativa prevalente è quella della villetta singola dotata di giardino. Mentre coloro che risiedono all'interno del centro storico risiedono principalmente in case più antiche dotate di corte interna.

¹⁵ Fonte dati: PGT , relazione documento di piano – www.comune.maclodio.bs.it

Il comune di Villachiara è situato in provincia di Brescia, confina con i comuni di Orzinuovi e Borgo San Giacomo e si estende fino alle coste del fiume Oglio.

L'economia del comune di Villachiara si basa soprattutto sull'agricoltura, le aziende agricole presenti sul territorio di Villachiara sono 44, ma la maggior parte di esse sono di dimensioni molto modeste, la cultura più coltivata è quella del mais.

L'agricoltura è sempre stata fondamentale per il sostentamento degli abitanti di Villachiara, infatti un tempo essi dipendevano completamente da essa, oggi invece i raccolti sono considerati tanto importanti da essere protetti dalle calamità naturali tramite usanze religiose.

Per quanto riguarda le attività commerciali ed i servizi sono presenti 34 attività tra le quali ristoranti, bar, farmacia, posta una scuola materna ed una scuola elementare.

Gli abitanti del comune sono circa 1470, la maggior parte delle famiglie sono di piccole dimensioni, l'abitazione preferita dalle famiglie di Villachiara, così come di quelle dei comuni circostanti è la villetta singola, che permette loro di godere di maggiore indipendenza.

Il centro storico comunale è composto da diversi edifici antichi, tre dei quali sono tutelati in quanto considerati patrimonio di interesse paesaggistico e monumentale: il Castello ex Martinengo da Barco, il Castello Martinengo Medolago Albani e giardino ed infine il Palazzo denominato "Palazzo già Martinengo detto fontana Belleò".

Il sistema viabilistico di Villachiara è abbastanza sviluppato per quanto riguarda le strade comunali, per quanto riguarda le strade provinciali, invece il territorio comunale è attraversato solo dalla strada provinciale 36.

La zona produttiva è situata a sud del centro abitato su una superficie complessiva di 45.800 mq.¹⁶

¹⁶ Fonte dati: PGT Comune di Villachiara, documento di piano. www.comune.villachiara.bs.it

Il comune di Orzinuovi è situato in provincia di Brescia ed è il più esteso ed abitato dei comuni dell'Unione Bassa Bresciana Occidentale.

Si estende su una superficie di 48,87 km² e conta 12646 abitanti per una densità abitativa di 264,17 abitanti per km².

Il comune di Orzinuovi è stato fondato per volontà della città di Brescia, con l'obiettivo di migliorare le difese della città lungo il corso del fiume Oglio.

I primi riscontri dell'esistenza del borgo di Orzinuovi risalgono al 1193, inizialmente il centro cittadino era fortificato grazie alla presenza di mura poderose, all'interno delle quali si svolgevano le attività artigianali.

Le mura sono state smantellate a metà 1800 circa per opera degli austriaci, da questo momento in poi la città ha perso la funzione difensiva.

Il centro storico è composto da edifici di carattere storico antico, al suo interno è ancora chiaramente visibile il sistema di strade ortogonali disposte intorno all'asse centrale.

L'economia è da sempre basata su attività commerciali ed agricoltura, dopo l'800 grazie alle operazioni di bonifica effettuate dai Monaci Benedettini di Leno, sono sorte le prime campagne nell'area circostante al comune, all'interno di quest'area sorsero ben 300 cascine.

I prodotti agricoli principalmente coltivati sono i cereali, seguiti da foraggi, ortaggi e frutta.

Grazie alla presenza di diversi campi coltivati nel 1992 Orzinuovi e la zona ad essa circostante hanno conquistato il primato europeo della produzione di mais.

Anche la produzione di latte e l'allevamento bovino sono di fondamentale importanza per l'economia orceana, allevamento suino ha raggiunto i 150000 capi nel 1993.

La prima industria fondata ad Orzinuovi fu la Bellometti Fratelli avviata negli anni 30' circa, ma il vero e proprio processo di industrializzazione si è intensificato a partire dagli anni 50' dopo la nascita di diverse industrie.

Il territorio comunale comprende il centro abitato di Orzinuovi e le frazioni di Barco, Coniolo, Ovanengo e Pudiano, e le località di Cascina Andreana, Cascina Malpaga, Fienile Salnitro Sopra, Fontanella, Gavazza, Nosotto, Rossa e Villachiarà.

Le attività commerciali sono in gran parte situate ad est del centro cittadino mentre quelle produttive a nord.

Secondo i dati forniti dal PGT di Orzinuovi le aree residenziali (nel 2013) si estendevano su una superficie totale di 45.510 mq, quelle produttive su una superficie di 86.586 mq ed infine quelle commerciali su una superficie di 50.058 mq.¹⁷

Ad Orzinuovi vi sono una scuola materna, una elementare ed una media, una biblioteca, un oratorio e diversi impianti sportivi.

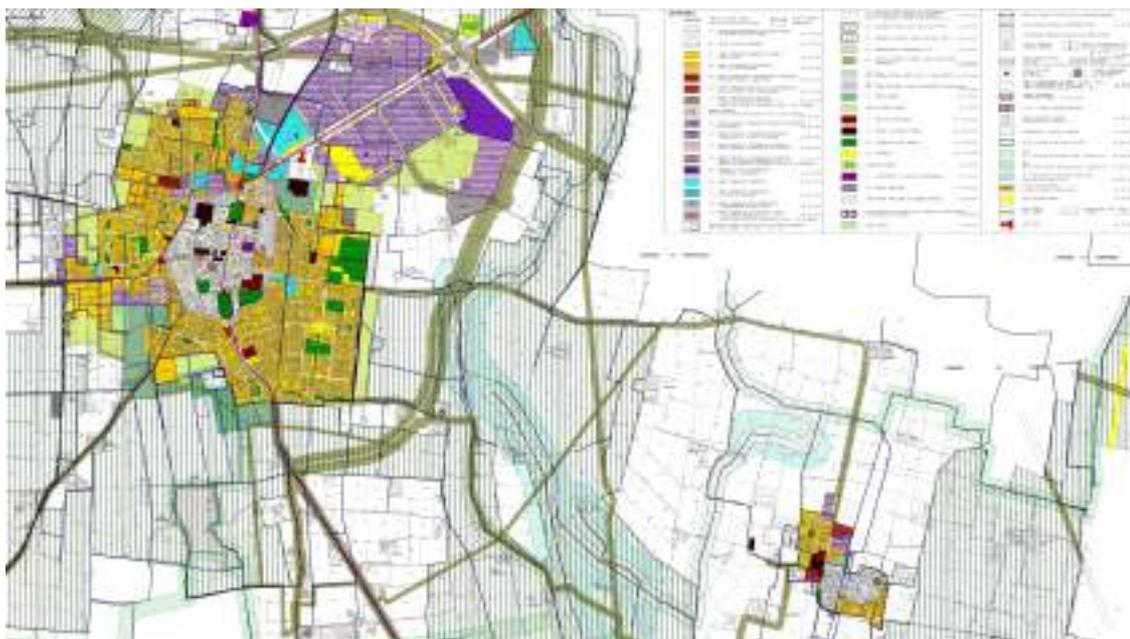


Figura 9 PGT comune di Orzinuovi, azzonamento del Piano delle Regole

www.comune.orzinuovi.bs.it sito consultato il 18 Maggio 2016

Il comune di Orzinuovi si avvale inoltre di un illustre patrimonio artistico, che comprende: la Rocca di Orzinuovi completamente restaurata nel 1995, la chiesa di Santa Maria del Carnerio, nata nel 1492, la chiesa di San Domenico, sorta nel 1561, il palazzo Obici – Maffeis, costruito alla fine del 500, il palazzo Podestarile, il palazzo Corniani ed infine il palazzo Pavoni.

¹⁷ Fonte dati: PGT del Comune di Przinuovi, documento di piano. www.comune.orzinuovi.bs.it

4.1 Effetti del consumo di suolo nella pianura bresciana

Il territorio della pianura bresciana è caratterizzato dall'alternanza di spazi agricoli ed industriali, oltre alle pratiche agricole e a quelle industriali, quest'area è anche rinomata per il turismo, data la vicinanza con le valli Alpine e con l'aeroporto internazionale.

La zona della pianura bresciana, così com'è accaduto nel resto dell'Italia e per la Lombardia soprattutto, ha visto negli ultimi decenni aumentare in modo incontrollato il fenomeno del consumo di suolo che ha causato l'erosione di diverse terre agricole.

La superficie dei comuni bresciani negli ultimi anni si è espansa a dismisura, la tipologia abitativa tipica di quest'area è la villetta singola, spesso dotata di area esterna, questo dimostra che gran parte degli abitanti della città sono migrati verso le zone limitrofe, spinti dal desiderio di possedere un'abitazione di maggiore dimensioni e di godere di maggiore indipendenza rispetto a quella tipica di un contesto urbano.

I comuni situati nel territorio circostante alla città di Brescia sono quelli caratterizzati da densità abitative più elevate, mentre più distanti dalla città hanno una densità abitativa minore.

Spesso sono proprio i comuni con meno abitanti quelli in cui si registrano le intensità di uso di suolo più basse, probabilmente questo accade perché in queste zone il costo degli immobili è più modesto e quindi gli acquirenti possono entrare in possesso di un'abitazione più estesa con un giardino più ampio.

Secondo gli studi svolti dalla fondazione cogeme nell'area della pianura bresciana, nei comuni con meno abitanti si registra il valore medio più elevato di superficie urbanizzata per abitante, che raggiunge valori superiori a 700m².

Nonostante la crescita della popolazione in territorio bresciano si sia arrestata negli ultimi anni, l'urbanizzato continua ad avanzare, questo a dimostrazione del fatto che non sempre un aumento del consumo è correlabile con un incremento della popolazione.

Spesso l'aumento del consumo di suolo è correlabile ad un aumento del benessere degli abitanti, che possedendo un reddito maggiore, possono permettersi di consumare più suolo costruendo abitazioni o strutture più ampie.

Per migliorare la situazione è importante che i comuni in questione attuino delle prospettive legate alla riqualificazione e al riutilizzo degli edifici dismessi esistenti, in modo tale di edificare il meno possibile valorizzando gli elementi architettonici già presenti nell'area in questione.

L'area della pianura bresciana, vista dall'alto si presenta costellata di capannoni, zone residenziali e strade che danno vita ad un paesaggio ibrido in cui è difficile cogliere la distinzione tra città e campagna tipica dello scorso secolo.

Una delle conseguenze della città diffusa, oltre al fenomeno del consumo di suolo è anche la costruzione di quelli che sono già stati definiti "non luoghi" e cioè centri commerciali, cinema multisala, outlet etc; questa tipologia di edifici è diffusa soprattutto nella periferia sud di Brescia e in diverse zone di provincia.

Negli ultimi anni per migliorare i collegamenti tra la città di Brescia ed i comuni limitrofi sono state edificate diverse infrastrutture stradali e linee ferroviarie che, sebbene forniscano una buona possibilità di collegamento, non fanno altro che sottrarre suoli coltivabili all'uso agricolo.

Nei territori della pianura bresciana si denota una scarsa presenza di aree verdi e naturali, nonostante la loro presenza sia fondamentale per la vita degli individui, in quanto gli spazi aperti sono fonte di biodiversità e permettono agli animali di pascolare. Sempre secondo gli studi effettuati dall'associazione cogeme in provincia di Brescia, ogni giorno 4,4 ettari di suolo vengono consumati a fronte dello sviluppo urbano e allo stesso tempo 2,3 ettari sono urbanizzati.

Questi dati sono sconcertanti perché dimostrano che giorno dopo giorno in quest'area ettari di suolo agricolo vanno persi per sempre e il fatto che questo stia accadendo in una zona in cui l'agricoltura è stata da sempre la maggior fonte di sostentamento per i suoi abitanti e, dove risorgive e corsi d'acqua sono sempre stati considerati un elemento di pregio ecologico è un ulteriore segnale di allerta.

Per quanto riguarda l'impermeabilizzazione del suolo, la provincia di Brescia sta attraversando un periodo critico, l'impermeabilizzazione cresce in rapporto con l'urbanizzazione dei territori, quindi un territorio molto urbanizzato è di conseguenza meno permeabile rispetto agli altri.

Per impermeabilizzazione del suolo si intende, come ho già riferito in precedenza, la copertura del suolo agricolo o naturale con cemento o catrame che rendono appunto il suolo impermeabile e quindi non in grado di assorbire l'acqua.

Questo fenomeno si sta diffondendo rapidamente anche nel territorio che circonda la città di Brescia ed i comuni limitrofi e gli effetti potrebbero essere catastrofici perché quando un terreno non è più in grado di assorbire l'acqua piovana possono verificarsi eventi ambientali spiacevoli, ad esempio le inondazioni che potrebbero arrecare danni cospicui ad abitanti e cose.

L'industrializzazione caratteristica degli ultimi anni ha inoltre lasciato in questo paesaggio delle conseguenze indelebili legate all'inquinamento e alle emissioni nocive in prossimità delle industrie.

4.2 Analisi degli spazi degradati e abbandonati, possibili applicazioni di riutilizzo e riqualifica

Per quanto riguarda i comuni della Bassa Bresciana Occidentale è possibile rilevare che il fenomeno dell'abbandono è abbastanza diffuso ma con caratteristiche differenti da un comune all'altro.

I comuni più piccoli caratterizzati da un'economia prettamente agricola, mostrano casi di abbandono soprattutto all'interno del centro storico dove, gli edifici più antichi ma allo stesso tempo più importanti dal punto di vista storico e culturale, sono spesso in condizioni di degrado.

La maggior parte delle volte si tratta di edifici rustici di valore storico dotati di area esterna ampia.

Le cause dell'abbandono sono diverse: le cascine che un tempo erano situate in centro paese, oggi, per motivi logistici ed igienici sono state spostate all'esterno in aperta campagna, quindi questi edifici rustici antichi vengono spesso abbandonati all'incuria e al degrado, rimanendo per diversi anni in aspettativa di nuove possibilità di riutilizzo e di progetti di riqualifica.

Recuperare i fabbricati storici di origine contadina riqualificandoli è possibile, lo dimostra il caso di Casale di Montecchio (NO), dove è stato avviato un progetto di recupero totale di un fabbricato rurale che è stato poi adibito ad uso residenziale.



Figura 10 Casale di Montecchio prima e dopo la riqualificazione.
www.Divisare.com sito consultato il 18 Maggio 2016

Gli edifici coinvolti nel progetto erano diversi: una piccola casa indipendente, una cascina su due piani e un vecchio fienile.

Per mantenere intatto lo spirito e le tradizioni di questa piccola località rurale, il progetto di recupero non ha modificato le volumetrie antiche ma ha semplicemente riqualificato gli edifici esistenti per renderli abitabili.

Nei comuni più estesi e più abitati per quanto riguarda l'abbandono è possibile osservare un fenomeno diverso, in casi come questo gli edifici abbandonati sono spesso aree un tempo produttive ed industriali in stato di degrado.

Purtroppo rispetto agli edifici rustici antichi, nei casi sopracitati, l'estensione dell'area abbandonata è maggiore ed anche l'impatto paesaggistico è diverso.

Quando il fenomeno dell'abbandono riguarda aree industriali, le conseguenze possono essere irreversibili, una volta chiusa l'industria potrebbe restare presente sul territorio per diversi anni rischiando di continuare ad inquinarlo con i suoi rifiuti e residui chimici.

L'area circostante si trasforma in una zona degradata e marginale e gli abitanti non sono soddisfatti di vivere in una zona come questa.

Per evitare che questo accada è necessario che il comune prenda provvedimenti nel periodo seguente alla chiusura nel minor tempo possibile per evitare che la situazione peggiori ulteriormente.

Le operazioni effettuabili in questi casi sono due: la bonifica e la riconversione.

Per bonifica si intende intraprendere una procedura che permetta di eliminare le sorgenti di inquinamento presenti sull'ambiente, solitamente le operazioni di bonifica vengono intraprese nei casi di riusi impossibili.

Un esempio lampante è quello delle centrali nucleari o delle industrie che producono scarti chimici altamente inquinanti, in questi casi non è possibile convertire l'immobile abbandonato in quanto il rischio di contaminazione è troppo elevato.

In casi come questo l'unica soluzione è la bonifica e la decontaminazione dell'area e dei materiali su di essa presenti.

Per le industrie dismesse ma recuperabili la bonifica rappresenta la prima fase del passaggio da "area dismessa" ad "area recuperata", il 90% delle volte quando il progetto di trasformazione interessa un ex impianto industriale l'operazione di bonifica è fondamentale per far sì che esso sia sicuro dal punto di vista ambientale una volta trasformato.

Spesso dopo essere state abbandonate le industrie, continuano a deteriorarsi e lo stesso vale per i materiali inquinanti presenti al loro interno.

Una volta bonificata l'area, l'industria può essere convertita ad un nuovo utilizzo.

Per quanto riguarda l'Europa il riuso delle aree industriali dismesse si è diffuso a partire dagli anni 60 in contemporanea all'inizio del processo di deindustrializzazione.

Nel corso degli anni la salvaguardia nei confronti del patrimonio industriale ha destato un interesse sempre maggiore.

Uno degli esempi più significativi di trasformazione industriale è quello avvenuto in Inghilterra nella città di Manchester.

La zona di Castelfield, situata nei pressi dei canali e delle infrastrutture industriali, nel XIX è stata trasformata nel Lowry: un quartiere alla moda in cui hanno sede un campus universitario, sale da concerti e musei.

Quelle che un tempo erano industrie oggi sono state trasformate in luoghi di ritrovo e divertimento per i giovani di Manchester e dintorni.

In Italia i casi di trasformazione non sono così eclatanti, tuttavia alcuni sono degni di essere riportati per i risultati ottenuti.

Il caso dell'azienda Pirelli è uno di questi, lo stabilimento Pirelli è stato fondato nel 1908 nella zona settentrionale di Milano nel quartiere Bicocca.

La Pirelli è stata per diversi anni uno dei centri di produzione più importanti dell'industria italiana, la situazione è cambiata negli anni 70 quando, in seguito ai fenomeni di deindustrializzazione e delocalizzazione delle industrie, la produzione fu trasferita più a sud e l'ex area industriale venne dichiarata dismessa.

Negli anni 80 la ormai ex zona industriale Pirelli verteva in una situazione di degrado evidente, quindi il Sindaco ed i tecnici comune di Milano, esasperati dalla situazione decisero di avviare un progetto di riconversione industriale al fine di riqualificare l'area, trasformandola in un nuovo quartiere ricco di opportunità per i suoi abitanti e servizi, in modo tale che fosse più in linea con le caratteristiche del tessuto urbano circostante.

Nel 1985 fu indetto un concorso per la riqualificazione delle aree Pirelli, al quale parteciparono 20 tra i più rinomati architetti italiani.



Figura 11 foto d'archivio dello stabilimento Pirelli.

www.corriere.it sito consultato il 18 Maggio 2016

Tre anni dopo venne eletto progetto vincitore, quello della Gregotti Associati International.

Gli interventi di riqualifica sono durati 20 anni esatti dal momento in cui venne indetto il concorso e solo nel 2005 il progetto Bicocca poté dirsi ultimato.

Oggi il quartiere Bicocca oltre ad ospitare diversi edifici residenziali, è rinomato per la presenza del polo universitario, un centro commerciale, un cinema multisala, diversi giardini e parchi ed infine buoni impianti sportivi.

Un altro caso simbolo delle trasformazioni industriali avvenute in Italia è quello del Lingotto di Torino.

Lo stabilimento Lingotto della fiat venne costruito negli anni 20, l'edificio era di dimensioni immense composto da due corpi longitudinali a loro volta uniti da cinque corpi trasversali.

Il lingotto passò alla storia per la produzione di alcune delle vetture che resteranno per sempre nei cuori degli italiani: la Balilla e la Topolino.

Il lingotto divenne in breve tempo il simbolo dell'industrializzazione italiana e degli sviluppi in campo tecnico scientifico tanto che, Le Corbusier lo definì "uno degli spettacoli più impressionanti che l'industria abbia mai offerto".

Nonostante il successo iniziale, nel 1982 lo stabilimento fiat chiuse e l'azienda si stabilì in altri edifici situati nell'area circostante.

La fabbrica, viste le sue dimensioni, divenne subito uno dei simboli dell'abbandono sul territorio italiano, per risolvere la situazione fu indetto un concorso in modo tale da decretare in che modo trasformare lo stabilimento.

Il concorso venne vinto da Renzo Piano che decise di cambiare radicalmente l'aspetto del lingotto.

Oggi all'interno dell'ex-lingotto fiat vi sono un centro congressi, un centro esposizione ed uno per i servizi, un hotel prestigioso, un Auditorium, diversi uffici ed infine una area dedicata allo shopping.

Insomma il Lingotto si presenta come una struttura articolata dove convivono la cultura e il commercio, il lavoro e la residenza, il disimpegno e la produzione.¹⁸

¹⁸ TOURING CLUB ITALIANO, Torino e provincia. La città del barocco, il Po, Le regge sabaude, le alpi. Edizione 2004

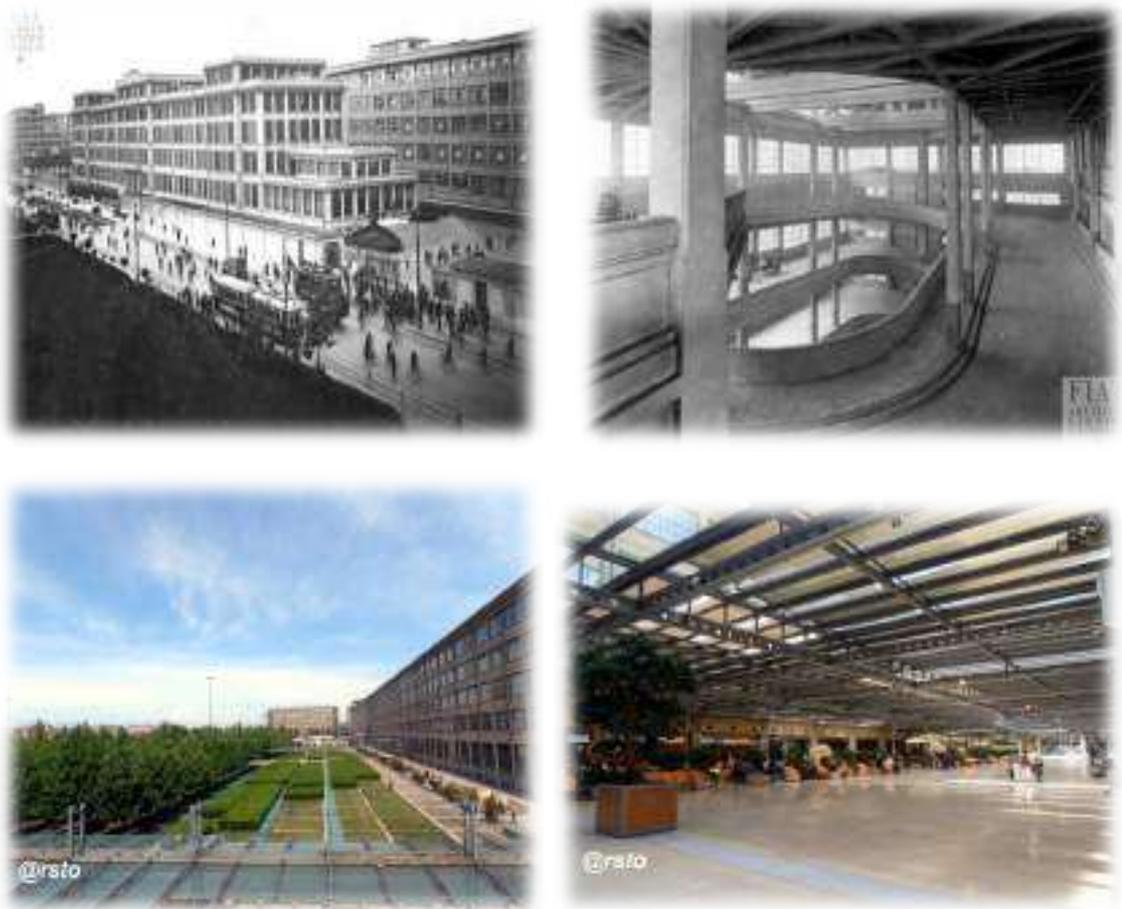


Figura 12 Fotografie del Lingotto di Torino prima e dopo la riqualificazione.
www.lingottoierieoggi.com sito consultato il 20 Maggio 2016

Il caso del quartiere Bicocca e quello del Lingotto di Torino sono probabilmente gli esempi più conosciuti di conversione industriale avvenuti sul territorio italiano, tuttavia vi sono diverse altre industrie che sono state riqualificate tramite interventi di una portata minore ma che sono comunque degne di nota.

Nel 2012, ad esempio, a Binasco in provincia di Milano, un magazzino sede del Gruppo Cimbali in condizioni di degrado è stato riqualificato e trasformato in un museo: il Mumac, in cui sono esposte le macchine da caffè più antiche prodotte appunto dal Gruppo Cimbali.

A Pordenone, invece, nel 2006 una centrale idroelettrica chiusa dal 1988, è stata totalmente riqualificata e trasformata in un museo in cui è possibile ripercorrere la storia della centrale stessa.

Un caso di recupero particolare e degno di nota è quello dell'ex stabilimento industriale Vizzola di busto Arsizio.

Lo stabilimento industriale Vizzola all'epoca della sua apertura era noto per essere uno delle più importanti aziende elettriche in Italia, una volta chiusa la struttura è rimasta abbandonata per diversi anni fino a quando venne riconvertita in un pub, oggi punto di ritrovo per i giovani della zona.

Un altro caso degno di nota è quello dell'ex cotonificio Muggiani di Rho: la costruzione iniziò nel 1902 e fu ultimata nel 1904.

Presso il cotonificio Muggiani, il cotone grezzo veniva prima filato all'interno dell'edificio centrale e poi collocato all'interno dei magazzini dove veniva preparato per il trasporto.

Il cotonificio chiuse a metà anni 60 circa e rimase in condizioni di degrado ed abbandono per ben 40 anni.

Finalmente negli anni 90 fu riqualificato, oggi al suo interno vi sono un supermercato Unes ed un rinomato albergo della catena italiana Hotels.

Questi esempi dimostrano che gli interventi di riconversione e riqualificazione sono possibili e che quindi possono essere applicati anche nelle industrie abbandonate di piccole e medie dimensioni situate nel territorio della Bassa Bresciana Occidentale, riportati nella tabella da me realizzata.

Lograto (Brescia)

I casi di abbandono presenti sul territorio di Lograto da me identificati sono cinque, quattro dei quali sono situati nella zona residenziale a sud del comune, solo uno è situato all'interno del centro storico. L'estensione degli edifici e delle aree esterne ad essi annesse varia molto, infatti è compresa tra 100 mq circa e 900 mq circa.

Per l'edificio situato nel centro storico non è ancora stato previsto nessun progetto di riqualifica, per quanto riguarda gli altri, il piano prevede dei progetti di trasformazione con destinazione residenziale.



Figura 13 ortofoto del comune di Lograto
sit.provincia.brescia.it sito consultato il 21 Maggio 2016

- Lograto, Via Giuseppe Mazzini
- Lograto, Via Moretto
- Lograto, Via Moretto
- Lograto, Via Gezio Calini
- Lograto Via A. Fratti

Localizzazione	Documento fotografico Tipologia edificio e stato di conservazione
<p>Lograto, Via Giuseppe Mazzini.</p> <p>Edificio situato in contesto residenziale nelle vicinanze del centro storico</p>	 <p>Edificio dotato di area esterna, ampio 890 mq che necessita di un intervento di riqualifica. Il documento di piano del comune di Lograto prevede un intervento di recupero a destinazione residenziale.</p> <p>Fonte: documento di piano, pag. 106 del PGT del comune di Lograto.</p>
<p>Lograto, via Moretto.</p> <p>Edificio situato in contesto residenziale nelle vicinanze del centro storico.</p>	 <p>Abitazione in condizioni di degrado e disabitata, ampia 105 mq. Il documento di piano prevede un intervento di recupero a destinazione residenziale.</p> <p>Fonte: documento di piano, pag 106 del PGT del comune di Lograto.</p>

Localizzazione	Documento fotografico Tipologia edificio e stato di conservazione
<p>Lograto. Via Moretto.</p> <p>Area Situata all'interno dell'area di frangia urbana, fa parte del tessuto urbano consolidato residenziale.</p>	 <p>Area verde interclusa e degradata, ampia 590 mq. Il documento di piano prevede un intervento di recupero a destinazione residenziale.</p> <p>Fonte: documento di piano, pag 106 del PGT del comune di Lograto.</p>
<p>Lograto, Via Gezio Calini.</p> <p>Edificio situato all'interno del centro storico urbano. In un'area caratterizzata dalla presenza di nuclei di formazione antica.</p>	 <p>Edificio rurale di valore storico, in condizioni di degrado e situato all'interno del centro storico. In quanto nucleo di antica formazione fa parte del tessuto urbano consolidato.</p> <p>Fonte: documento di piano pag 106 del PGT del comune di Lograto.</p>

Localizzazione	Documento fotografico Tipologia edificio e stato di conservazione
<p data-bbox="263 640 432 712">Lograto, Via A.Fratti.</p> <p data-bbox="263 768 421 920">Edificio Situato in contesto residenziale</p>	 <p data-bbox="491 916 1401 1037">Edificio dotato di area esterna in condizioni di abbandono. Il piano prevede un intervento di recupero a destinazione residenziale.</p> <p data-bbox="491 1084 1238 1115">Fonte: documento di piano, pag 106 del PGT del comune di Lograto.</p>

Maclodio (Brescia)

Gli edifici abbandonati o in condizioni di degrado a Maclodio sono due, entrambi sono situati nella zona sud del comune a ridosso di campi coltivati.

I due spazi abbandonati si estendono su superfici molto ampie, 6.080 mq e 8.441 mq.

Entrambi gli edifici saranno a breve ristrutturati in vista di un futuro utilizzo a scopo residenziale.



Figura 14 ortofoto del comune di Maclodio
sit.provincia.brescia.it sito consultato il 21 Maggio 2016

- Maclodio, incrocio tra Via Giacomo Leopardi e Via Castello
- Maclodio, Via Castello

Localizzazione	Documento fotografico tipologia edificio e stato di conservazione
<p>Maclodio, incrocio tra Via Giacomo Leopardi e Via Castello.</p> <p>Complesso situato in area di frangia urbana, confinante con area industriale anch'essa degradata.</p>	 <p>Edificio rurale degradato, dotato di area aperta molto estesa. I manufatti edilizi sono ampi 8.441 mq e necessitano di interventi di ampliamento e ricostruzione. Il documento di piano prevede un intervento di recupero a destinazione residenziale. Fonte: documento di piano, pag 140 del PGT del Comune di Maclodio</p>
<p>Maclodio, Via Castello.</p> <p>Industria situata in area di frangia urbana, in contesto residenziale, nonostante sulla destra dell'edificio vi sono dei campi coltivati.</p>	 <p>Zona industriale degradata ampia 6.080 mq che necessita di interventi ristrutturazione, per inserirsi nel miglior modo possibile nel tessuto edilizio di antica formazione ed agricolo che la circonda. Il documento di piano prevede un intervento di recupero a destinazione residenziale. Fonte: documento di piano, pag 136 del PGT del Comune di Maclodio</p>

Orzivecchi (Brescia)

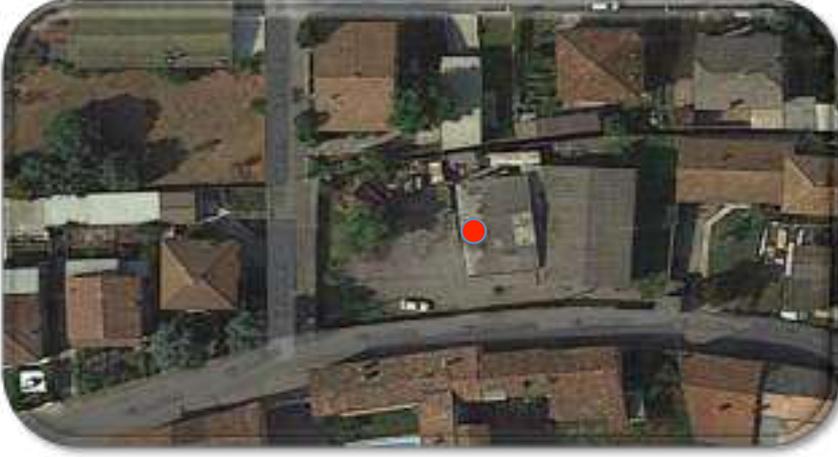
Gli ambiti degradati presenti sul territorio di Orzivecchi sono tre, due di essi sono situati in zona residenziale, il terzo è invece situato in area di frangia urbana.

L'edificio situato in zona di frangia è un'industria in condizioni di degrado, mentre gli altri due sono abitazioni private disabitate per le quali il piano prevede dei progetti di trasformazione con destinazione residenziale.



Figura 15 ortofoto del comune di Orzivecchi
sit.provincia.brescia.it sito consultato il 21 Maggio 2016

- Orzivecchi, Via Trento
- Orzivecchi, Via A. Monte
- Orzivecchi, Via Nazario Sauro

Localizzazione	Documento fotografico tipologia di edificio e stato di conservazione
<p>Orzivecchi, Via Trento.</p> <p>Industria situata in zona di frangia urbana, circondata da campi coltivati.</p>	 <p>Industria, dotata di area esterna in stato di degrado ampia 2.882 mq che necessita di interventi di riqualifica.</p> <p>Fonte: documento di piano, PGT di Orzivecchi ambiti di recupero</p>
<p>Orzivecchi, Via A.Monte.</p> <p>Edificio situato in zona residenziale, nei pressi del centro storico ma non all'interno di esso.</p>	 <p>Capannone dotato di area esterna ampi 1.635 mq, abbandonati e in condizioni di degrado, necessitano interventi di riqualificazione che permettano il loro inserimento nel tessuto edilizio circostante a carattere residenziale .</p> <p>Il documento di piano prevede un intervento di recupero a destinazione residenziale.</p> <p>Fonte: Documento di piano, PGT di Orzivecchi ambiti di recupero</p>

Orzivecchi,
Via Nazario
Sauro.

Edificio
Situato in zona
residenziale



Abitazione con area esterna interclusa ampi 1.437 mq.
Necessita un intervento di riqualificazione in vista di un nuovo
utilizzo a scopo abitativo.

Il documento di piano prevede un intervento di recupero a
destinazione residenziale.

Fonte: documento di piano, PGT di Orzivecchi ambiti di recupero

Villachiarà (Brescia)

Villachiarà è un comune molto piccolo, l'edificio in condizioni di degrado presente sul territorio comunale è situato all'interno del centro storico.

Il PGT si riferisce all'edificio in questione descrivendo l'immobile in "stato di conservazione scadente", tuttavia non sono stati previsti interventi di recupero.



Figura 16 ortofoto del comune di Villachiarà
sit.provincia.brescia.it sito consultato il 21 Maggio 2016

● Villachiarà, Via San Luigi

Localizzazione	Documento fotografico tipologia edificio e stato di conservazione
<p>Villachiarà, Via San Luigi.</p> <p>Edificio situato in zona di antica formazione all'interno del centro storico.</p>	 <p>L'edificio in questione fa parte degli ambiti urbanizzati di valore storico è disabitato e in condizioni di degrado.</p> <p>Fonte: PGT, elaborato grafico "stato d'uso edifici Villachiarà"</p>

Orzinuovi (Brescia)

Gli edifici abbandonati ad Orzinuovi da me rilevati sono sette, l'ottavo si trova a Coniolo: frazione di Orzinuovi, le tipologie di abbandono sono molto diverse le une dalle altre: un centro commerciale dismesso, due industrie/capannoni abbandonati, un edificio di dimensioni minori situato in zona residenziale ed infine un'attività agricola dismessa.



Figura 17 ortofoto del comune di Orzinuovi
sit.provincia.brescia.it sito consultato il 21 Maggio 2016

- Orzinuovi, Via Lombardia
- Orzinuovi, Via Convento Aguzzano
- Orzinuovi, Via Vittorio Veneto
- Orzinuovi, via Vecchia
- Orzinuovi, via Adua
- Orzinuovi, via Milano
- Orzinuovi, via Milano

Localizzazione	Documento fotografico tipologia edificio e stato di conservazione
<p data-bbox="264 544 416 656">Orzinuovi, Via Lombardia.</p> <p data-bbox="264 712 432 913">Centro commerciale situato in zona produttiva</p>	 <p data-bbox="477 846 1410 1003">Ex centro commerciale Orceana Park dotato di negozi, bar, ristoranti e cinema multisala, cessata attività nel 2013. La struttura è in discrete condizioni ma necessità di operazioni di riqualifica per un futuro riutilizzo.</p> <p data-bbox="477 1055 863 1084">Fonte: www.gironaledibrescia.it</p>
<p data-bbox="264 1216 448 1328">Orzinuovi via Convento Aguzzano.</p> <p data-bbox="264 1384 448 1630">Capannone situato in area edificata all'esterno del centro storico.</p>	 <p data-bbox="477 1597 1410 1675">Capannone inutilizzato e degradato che necessità di un intervento di riqualifica per inserire l'area all'interno del tessuto urbano circostante.</p> <p data-bbox="477 1715 1177 1744">Fonte: documento di piano, PGT di Orzinuovi ambiti di recupero</p>

<p>Orzinuovi, Via Vittorio Veneto.</p> <p>Edificio situato in area edificata a carattere residenziale all'esterno del centro storico.</p>	 <p>Ex carrozzeria dotata di area esterna ampi 1.564 mq, verte in condizioni di abbandono; necessita di intervento di riqualifica in vista di un nuovo riutilizzo. Il documento di piano prevede un intervento di recupero a destinazione residenziale.</p> <p>Fonte: documento di piano, PGT, pag 42</p>
<p>Orzinuovi, Via Milano.</p> <p>Industria situato in un'area edificata nella zona di frangia urbana</p>	 <p>Ex Raffineria IGOR Spa, cessata attività nel 2013. Lo stabilimento raffineria ampio circa 10.000mq era dotato di serbatoi e silos; oggi è in condizioni di degrado ed abbandono, necessita di interventi di riqualifica in vista di un nuovo utilizzo.</p> <p>Fonte: www.bresciaoggi.it</p>

<p>Orzinuovi, Viale Adua</p> <p>Area produttiva dismessa posta in zona industriale</p>	 <p>Ex area produttiva “Ex Frendo Abex” ampia circa 50 mila metri quadri. La Frendo Abex un tempo era una fabbrica tedesca di freni, insediata sul territorio Orceano ad inizio anni 70. Fallita nel 2009, oggi verte in condizioni di degrado.</p> <p>Fonti: documento di piano di Orzinuovi e www.bresciaoggi.it</p>
<p>Orzinuovi, via Vecchia</p> <p>Attività agricola dismessa circondata da campi coltivati</p>	 <p>Ex attività agricola intensiva, in condizioni di degrado, fa parte degli ambiti che il PGT ha evidenziato come “ambiti degradati soggetti ad usi diversi”.</p> <p>Fonte: documento di piano, PGT</p>

Orzinuovi
Via Milano

Industria,
situata in area
fluviale nei
pressi del
fiume Oglio



Ex attività estrattiva di sabbia e ghiaia di pianura, situata vicino al fiume e nelle vicinanze della ex 235, considerata un elemento di criticità e degrado del paesaggio.

Il piano paesistico del PGT ha identificato quest'area come "ambito degradato soggetto ad usi diversi".

Fonte: documento di piano, PGT

Coniolo,
(frazione di
Orzinuovi)
Via G.
Mameli

Area
produttiva
dismessa in
zona
industriale



Area produttiva dismessa, Mossi Diffusione S.p.a.
Prima del fallimento fungeva da deposito logistico e spedizioni merce.
Oggi verte in condizioni di degrado ed abbandono.

Fonte: documento di piano, PGT

Longhena (Brescia)

Gli edifici in condizioni di degrado a Longhena sono tre, tutti gli edifici in questione sono ex stabilimenti rurali di valore storico edificati nell'800.

Due di essi sono situati in Via Giuseppe Garibaldi, all'interno del centro storico comunale, mentre il terzo è situato in Via XXIV Maggio, a sud del comune a ridosso di campi coltivati. Il comune non ha ancora previsto interventi di recupero o di trasformazione in vista di nuovi utilizzi.



Figura 18 ortofoto del comune di Longhena
sit.provincia.brescia.it sito consultato il 21 Maggio 2016

- Longhena, Via Giuseppe Garibaldi
- Longhena, Via Giuseppe Garibaldi
- Longhena, XXIV Maggio

Localizzazione	Documento fotografico tipologia edificio e stato di conservazione
<p>Longhena, Via Giuseppe Garibaldi.</p> <p>Edificio situato all'interno del centro storico comunale.</p>	 <p>Edificio rurale di valore storico ambientale realizzato precedentemente al 1885, verte in parte in condizioni discrete ed in parte in condizioni di degrado.</p> <p>Fonte: documento di piano, PGT di Longhena</p>
<p>Longhena, Via Giuseppe Garibaldi.</p> <p>Edificio situato all'interno del centro storico comunale.</p>	 <p>Edificio rurale di valore storico ambientale realizzato precedentemente del 1885, in condizioni di degrado necessita di interventi di riqualifica.</p> <p>Fonte: documento di piano, PGT di Longhena</p>

Longhena,
Via XXIV
Maggio.

Edificio situato
in area
prevalentemente
residenziale e
nelle vicinanze
di campi
coltivati.



Edificio rurale di valore storico, in condizioni di degrado.

Fonte: documento di piano, PGT di Longhena

4.2.1 Un caso emblematico di abbandono: il centro commerciale Orceana Park di Orzinuovi

Il centro commerciale Orceana park è situato ad Orzinuovi, la data di apertura fu il 15 Ottobre 2009, l'area commerciale era suddivisa in 8 padiglioni differenti, all'interno dei quali vi erano diversi negozi, sala giochi, ristoranti e bar.

Gli operatori che erano considerati in grado di attrarre un gran numero di visitatori presso il centro erano diversi, tra i più rinomati vi erano McDonald's e Old Wild West.

Il centro era inoltre dotato di un cinema dotato di 7 sale cinematografiche.

Quando aprì, l'Orceana Park aveva un aspetto moderno, esteso su una superficie totale di 110.000 mq e con un parcheggio esterno da 1.500 posti auto.

Le pareti esterne dell'edificio erano di colori sgargianti in modo tale da attirare l'attenzione dei passanti.

Facilmente raggiungibile grazie alle autostrade A4 uscita Rovato e alla A21 uscita Manerbio, il centro è stato edificato ad Orzinuovi nel cuore della pianura Bresciana, qui gravita su un'area di attrazione da 465.000 abitanti circa nel giro di 30 minuti.

Situato in una zona facilmente raggiungibile e dotata di buona visibilità, il progetto iniziale prevedeva che, una volta costruito il centro in caso di buoni profitti sarebbe stato ampliato tramite la costruzione di un parco polifunzionale dotato di Bowling e sale giochi per i più giovani.

Il comune di Orzinuovi è situato in una zona agricola e artigianale rinomata e i suoi abitanti godono di un reddito pro-capite fra i più elevati della provincia.

Per queste sue potenzialità il comune di Orzinuovi venne considerato il luogo adatto per l'edificazione di Orceana Park.

Nelle vicinanze del centro commerciale Orceana Park sorgono da tempo altri centri commerciali: il centro commerciale Bennet di Cadignano di Verolanuova, il centro commerciale Retail Park Campogrande, il centro commerciale le Rondinelle, il centro commerciale Cortefranca, il centro commerciale Freccia Rossa ed infine il centro commerciale Retail Park Roncadelle.

Nonostante la maggior parte di questi centri già presenti in zona siano ben avviati ed attraggano un numero ingente di visitatori, inizialmente non vennero considerati di intralcio per quanto riguarda la concorrenza.



Figura 19 centro commerciale Orceana Park
www.fgdconsultingitalia.it sito consultato il 24 Maggio 2016

Il centro venne inizialmente accolto a braccia aperte dagli abitanti di Orzinuovi e dei paesi limitrofi, che intravedevano in esso un posto alternativo di ritrovo in cui i giovani potevano ritrovarsi e divertirsi, un luogo di aggregazione e condivisione.

Tuttavia in breve tempo il desiderio di trasformare l'Orceana park in luogo di ritrovo culturale alternativo fallì.

Dal 2011 i primi ristoranti e negozi al piano terra iniziarono a chiudere e nel corso di pochi anni il centro commerciale costato circo 140 milioni di euro fallì.

Nel mese di Giugno 2013 il centro è stato chiuso definitivamente, nei mesi seguenti il sito è stato interessato da un incendio e la struttura è diventata fatiscente, porte sfondate, vetri e vetrine rotti, muri scrostati e scoloriti e scale mobili smantellate.

Oggi, a distanza di tre anni circa dalla chiusura del centro, la situazione è rimasta invariata, nessuna impresa ha deciso di acquistare l'immobile per riqualificarlo, le condizioni in cui verte sono di completo degrado ed il parcheggio è colmo di rifiuti e macerie.

Nonostante la posizione di collocamento inizialmente era parsa adatta per i costruttori probabilmente non è così in quanto essendo situato a nord del paese al di là della zona industriale per gli abitanti è raggiungibile solo utilizzando l'automobile.

4.2.2 Demalling: proposte per la riconversione commerciale

Durante l'ultimo ventennio del diciannovesimo secolo, le città europee ed americane si sono costellate di nuovi centri commerciali, inizialmente questi erano visti come una possibile fonte di grande guadagno in vista dei consumi illimitati che promettevano.

In pochi decenni la situazione è cambiata radicalmente ed il problema del decadimento è apparso di importanza rilevante.

Per quanto riguarda l'Italia, la presenza dei grandi centri commerciali è visibile soprattutto al nord, dove la quantità degli shopping center presenti sul territorio ha raggiunto una dimensione molto significativa, tanto da competere con altri paesi europei, anche con quelli più competitivi per quanto riguarda il settore commerciale.

L'immagine del grande centro commerciale è parte integrante dell'immaginario del consumatore moderno, in quanto la maggior parte degli individui si reca al centro commerciale almeno una volta al mese, alcune volte per fare shopping, altre per fare una passeggiata o per passare qualche ora in famiglia.

Diverse sono le professionalità nate in relazione alla diffusione degli shopping center: investitori, arredatori, tecnici e animatori.

Nonostante essi siano parte integrante della società contemporanea, capita spesso che per diversi motivi i centri commerciali siano costretti a chiudere e la maggior parte delle volte, una volta chiusi, purtroppo rimangono inutilizzati ed in condizioni di degrado per

diversi anni, è quindi importante sviluppare una governance al fine di tutelare l'area in cui vengono edificati.

Le motivazioni di fallimento possono essere differenti, la concorrenza può investire un ruolo rilevante, spesso all'interno di un'area di gravitazione poco vasta si denota la presenza di due o più strutture commerciali che finiscono inevitabilmente nel farsi concorrenza gli uni con gli altri.

Anche la posizione gioca un ruolo rilevante, spesso i centri commerciali sono edificati in aree difficilmente raggiungibili, se non tramite l'utilizzo della propria automobile (così come è successo per l'Orceana park di Orzinuovi), è dunque importante assicurarsi che il centro sia facilmente raggiungibile tramite l'automobile ma anche con i mezzi di trasporto pubblico o a piedi, questo perché i frequentatori più assidui sono i giovani che vedono nel centro un luogo di ritrovo alternativo.

Altri motivi che hanno causato la chiusura di diversi centri commerciali sono la crescita dell'e-commerce ed il cambio dei gusti dei consumatori.

Il termine demmaling si riferisce alle trasformazioni applicate in risposta al declino e all'abbandono delle aree commerciali.

I processi di demalling sono comuni soprattutto negli Stati Uniti dove, diversi shopping center abbandonati o degradati sono stati trasformati e destinati a nuovi utilizzi.

Mentre negli Stati Uniti i processi di riconversione sono stati avviati già da qualche anno, in Italia e in Europa la situazione è diversa, perché, anche se i nostri territori non sono immuni ai processi di abbandono, le pratiche di riconversione sono ancora piuttosto in ritardo rispetto a quanto avvenuto negli Stati Uniti, è quindi importante prenderli da esempio.

Gli interventi di recupero sono diversi, a seconda della funzione e dell'obiettivo che si intende raggiungere, gli interventi più comuni sono quelli di riuso, integrazione, redevelopment e sostituzione.

Con il termine Greyfield si intendono appunto i centri commerciali degradati che conferiscono al territorio un aspetto trasandato, i Greyfield comportano costi ingenti, l'amministrazione pubblica vive la chiusura come una situazione di disagio a causa del mancato pagamento delle imposte e diversi lavoratori perdono il proprio posto di lavoro.

In termini ambientali il degrado di un mall ha conseguenze evidenti, la condizione di degrado non si limita solo alla struttura commerciale in sé, ma anche al parcheggio esterno e, ove presente, a tutto il parco commerciale.

In breve tempo l'area dismessa si trasforma in un vero e proprio vuoto urbano, spesso quando il centro commerciale è situato in area esterna al centro urbano o poco frequentata si trasforma in una zona considerata pericolosa dagli abitanti in cui hanno sede attività criminali e atti vandalici.

Sul sito www.demalling.com è riportata una mappatura sulla quale sono rappresentate tutte le strutture commerciali dismesse sul territorio italiano, tra di esse compare anche il centro commerciale Orceana Park di Orzinuovi che ho analizzato come caso di studio specifico.

In totale i centri commerciali abbandonati in Italia sono 17: il centro commerciale “Le Acciaierie si Cortenuva” inaugurato nel 2005 e chiuso definitivamente nel 2013, il supermercato “Billa” di Baraccone, il centro commerciale “Dima Shopping” aperto nel 2007 a Bologna e costretto a chiudere nel 2012, il supermercato “essulunga” di Varedo inaugurata negli anni 80, il centro commerciale “Euromercato” di Napoli inaugurato nel 1978, fu uno dei primi centri commerciali italiani ma fallì alla fine degli anni 90, il centro commerciale “ Via della Fornace Cortellazzi”, il centro commerciale “ Gardenia Blu” presso il comune di Rivoli, il centro commerciale “Il Fare” di Gallarate inaugurato nel 2007 e fallito nel 2009, il centro commerciale “Officine Minganti” presso le Bolognina, il così detto “Polo della Qualità” situato a sud di Caserta inaugurato nel 2007 dall'allora Presidente della Repubblica Giorgio Napolitano nel 2010 il centro è stato dichiarato fallito, il centro commerciale “Pratilia” uno dei primi centri commerciali edificati in Italia ed il primo per quanto riguarda la Toscana, venne inaugurato nel 1977 ed è fallito nel 1997 a 20 anni esatti dalla sua apertura, il centro commerciale “Vulcania” a Catania aperto ad inizio anni 80' ed oggi completamente abbandonato, il centro “Giardini del Sole” in provincia di Caserta aperto nel 1992 e fallito nel 2011, il centro commerciale multifunzionale un tempo dotato di cinema multisale “ Magic Movie Park” situato a Muggiò, Monza Brianza inaugurato nel 2004 e chiuso a pochissimi anni di distanza nel 2007, a causa della posizione isolata, il centro commerciale “Verola Center” inaugurato nel 2007 e chiuso nel 2015, il centro

commerciale “Le Torri” di Verrucchio, in provincia di Rimini aperto nel 2008 e chiuso nel 2010 ed infine il centro commerciale “Orceana Park di Orzinuovi”.¹⁹

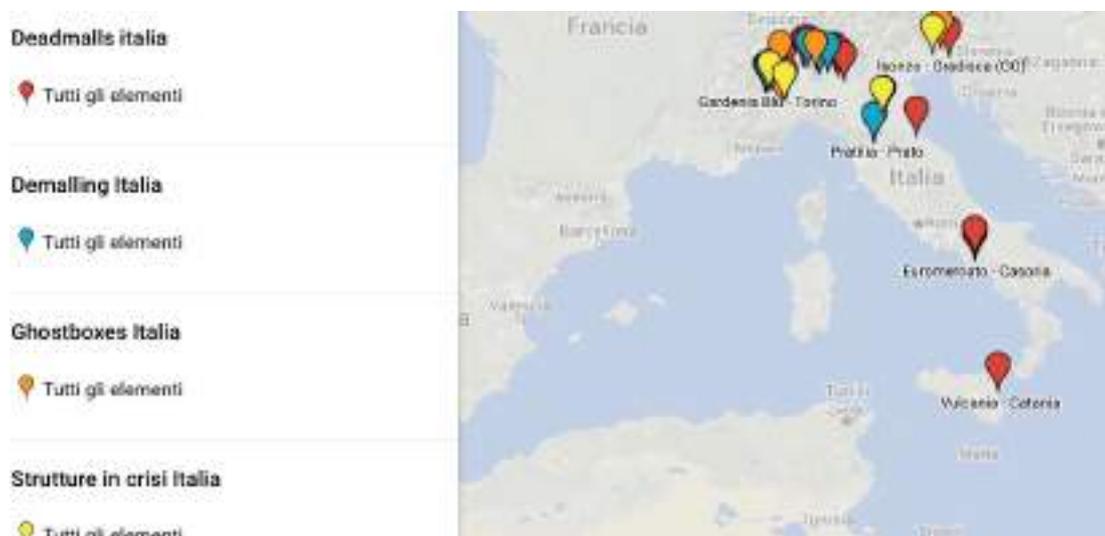


Figura 20 centri commerciali abbandonati, riqualificati e in crisi in Italia
www.demalling.com sito consultato il 26 Maggio 2016

L'obiettivo del demalling è quello di conferire un nuova identità ai paesaggi dell'abbandono commerciale, rimuovendo le tracce dell'abbandono e reinserendo gli edifici e l'area ad essi circostante all'interno del contesto urbano che le circonda.

Gli enti comunali dei paesi in cui sono situati i centri commerciali sopra citati dovrebbero prendere seriamente in considerazione di attuare delle procedure di demalling, per migliorare le condizioni dei centri commerciali dismessi all'interno del loro territorio. Il caso dell'ex Esselunga di Pioltello rappresenta quanto meglio possibile come un intervento di riqualificazione e riutilizzo possa cambiare radicalmente un'area commerciale abbandonata, trasformandola in un edificio utile per i cittadini. L'Esselunga di Pioltello venne costruita nel 1980, il centro è rimasto attivo per diversi anni fino a quando, nel 1980, la compagnia “Esselunga” visti i buoni profitti ottenuti dal supermercato, decise di trasferire il punto vendita in un edificio di dimensioni maggiori situato a breve distanza più a nord, sulla statale Padana Superiore.

¹⁹ Fonte dati: www.demalling.com

L'idea fu quella di trasformare l'edificio in un polo sanitario in grado di ospitare i dislocamenti dell'Istituto Auxologico, L'Asl Milano 2 e l'Azienda Ospedaliera Melegnano.

I lavori di riqualifica iniziarono nel 2010 e durarono due anni circa.

Finalmente nel 2012 venne inaugurato il nuovo polo Sanitario di Pioltello, costato circa 12 milioni di euro.

L'edificio per poter accogliere un complesso ospedaliero è stato sottoposto a diversi cambiamenti, sono stati aperti diversi nuovi ingressi, il piano interrato è stato liberato eliminando il terreno circostante, in modo tale che fosse ben collegato con le aree adiacenti, la facciata dell'edificio è stata completamente modificata conferendo ad essa un aspetto più fresco e moderno.

Per quanto riguarda l'area interna l'edificio è stato svuotato completamente ed al suo interno è stato creato un patio dove i tecnici ospedalieri potessero smistare ed indirizzare i pazienti verso il reparto in cui devono recarsi, infine il nuovo polo ospedaliero è stato ricoperto da pannelli fotovoltaici e dotato di diverse aree verdi esterne per integrare al meglio la nuova struttura con l'ambiente circostante.

Anche il parcheggio è stato riqualificato, il numero di parcheggi è stato ridotto in base all'utenza del polo, e i parcheggi stati suddivisi in modo tale che ci fossero dei posteggi destinati a pazienti e visitatori, per il personale e per il carico e scarico merci.



Figura 21 Esselunga di Pioltello prima e dopo l'intervento di demalling
www.demalling.com sito consultato il 26 Maggio 2016

Il costo fu ingente, ma la riqualificazione conferì una nuova immagine al comune di Pioltello che si dimostrò interessato ai servizi pubblici da offrire ad i suoi abitanti.

In Breve tempo il polo Sanitario grazie all'efficienza della sue prestazioni, è diventato un punto di riferimento sia per gli abitanti di Pioltello sia per quelli che risiedono a parecchi km di distanza.

Un altro caso di demalling riscontrabile in Italia è quello del centro commerciale Pratalia.

Il centro venne inaugurato il 27 Ottobre 1977, all'epoca della sua apertura il centro Pratalia era il più grande di Italia ed è stato rinomato per diversi anni per essere stato uno dei primi centri commerciali aperti nel nostro paese.

Il Pratalia era suddiviso su tre livelli, comprendeva circa 100 negozi, sul tetto dell'edificio aveva sede un centro sportivo dotato di campi da tennis e piscina.

Nel corso degli anni, nonostante venne inizialmente accolto a braccia aperte, il centro iniziò a dare segni di cedimento: diversi negozi chiusero e le condizioni dell'immobile iniziarono ad essere precarie.

Dopo l'apertura del Centro Commerciale i Gigli, posto nelle vicinanze del Pratalia, il suo declino fu esonerabile.

Il centro commerciale venne dichiarato definitivamente fallito nel 2001 a 24 anni esatti dalla sua apertura.

In pochi mesi le condizioni di degrado dell'immobile costrinsero i tecnici comunali a dichiarare l'edificio pericolante.

La struttura commerciale è rimasta in condizioni di abbandono per diversi anni e tutta la zona ad essa circostante ha vissuto negativamente la chiusura del centro a causa dell'immagine di incuria che esso conferiva.

Al suo interno avvenivano diverse attività illegali, diversi senz'altro occuparono illegalmente gli spazi interni e la struttura iniziò ad essere considerata pericolosa.

Nel 2011 viste le condizioni dell'edificio il sindaco di Prato Roberto Cenni ed il consiglio comunale approvarono un progetto di trasformazione dell'area avviato da Esselunga.

Il progetto prevedeva che il vecchio centro fosse demolito a favore di uno nuovo più moderno ed efficiente in grado di resistere alla concorrenza con gli altri centri della

zona.

La riqualificazione del centro è stato il primo intervento di demalling avvenuto nel nostro paese ed il 2 Luglio 2014 è stato aperto il nuovo centro commerciale sulle macerie dell'ormai ex Pratalia per un costo complessivo di 80 milioni di euro circa.



Figura 22 Centro commerciale Pratalia prima e dopo la riqualificazione.

www.wikipedia.org sito consultato il 28 Maggio 2016

I casi riportati dimostrano che i processi di demalling si stanno lentamente diffondendo anche in Italia.

La patria dell'abbandono e conversione commerciale però sono gli Stati Uniti: negli U.S.A i centri commerciali nacquero e si diffusero diversi anni prima di quanto avvenuto in Italia, Già nei primi anni 60 gli shopping center entrarono a far parte delle abitudini e dell'immaginario commerciale degli americani, per quanto riguarda l'Italia invece il vero e proprio boom si verificò ad inizio anni 90.

Il lasso di tempo che intercorre tra lo sviluppo dei centri commerciali in America e la diffusione dei centri commerciali in Italia non è certo breve, ecco perché oltreoceano i centri commerciali abbandonati e dismessi sono molto più numerosi così come lo sono i processi di demalling già realizzati per risolvere la situazione.

Negli Stati Uniti i centri commerciali chiusi sono circa 1.200, un terzo circa di essi, verte in condizioni di degrado allarmanti, la stima effettuata in America supera di sei volte circa quella europea.

Anche i processi di conversione e riqualifica sono tuttavia più diffusi rispetto a quanto sta avvenendo nel nostro continente.

Il caso più rilevante di conversione di un centro commerciale dismesso negli Stati Uniti è quello del “the Highland Mall” ad Austin in Texas.

Il centro commerciale aperto nel 1971, fu chiuso ed abbandonato 2010.

Dopo l’abbandono la situazione si fece subito preoccupante, le rovine del centro divennero la meta ideale per le attività criminali della zona e l’area circostante al centro iniziò ad essere considerata pericolosa per l’incolumità degli abitanti.

L’amministrazione pubblica decise di risolvere la situazione riqualificando il centro e trasformandolo in un’area polivalente che offrisse diversi servizi pubblici per la popolazione di Austin.

Il Community collage di Austin, si prese carico delle spese di ricostruzione e di riqualifica trasformando completamente l’ex centro commerciale.

Oggi, l’ex centro commerciale “the Highland Mall” è dotato di una grande biblioteca, di uno spazio utilizzabile a scopi didattici, di ben 600 postazioni computer e di un laboratorio scientifico.

Il progetto è ancora in evoluzione in quanto a breve nell’area dell’ex centro commerciale verrà costruita anche una zona ricreativa e ristorativa in cui gli studenti potranno trascorrere il loro tempo libero.

I casi fin ora riportati italiani e non dimostrano che è possibile dare nuova vita ad un’area commerciale dismessa.

Il centro commerciale Orceana Park è l’esempio più emblematico di abbandono all’interno del territorio della pianura bresciana ed un intervento di demmaling rappresenterebbe la soluzione più adatta per un futuro riutilizzo dell’area commerciale abbandonata situata ad Orzinuovi.

Analizzando il PGT del comune di Orzinuovi è possibile comprendere che l’ex centro commerciale è situato all’interno di un’area caratterizzata dalla presenza di ambiti produttivi ed artigianali consolidati e che, per ora, non sono previsti interventi di recupero.

La mia proposta è quella di realizzare, sulle orme degli interventi di demalling che ho analizzato, un centro polifunzionale in cui la popolazione di Orzinuovi e dei piccoli paesi circostanti possa svolgere attività alternative, ad esempio dei laboratori artigianali, fotografici, cinematografici o teatrali.

Le caratteristiche dell'immobile fanno sì che si possano recuperare gran parte degli spazi al suo interno per trasformarli in piccoli laboratori che proponano attività ricreative diverse; in tal modo sarà possibile limitare i costi dei lavori e le uniche operazioni da effettuare saranno quelle di risistemazione e riqualificazione, mentre non sarà necessario demolire nulla.

Per quanto riguarda il parcheggio esterno, rimarranno solo parte dei posti auto oggi presenti, la maggior parte di essi potranno essere trasformati in aree verdi.

Per mitigare gli effetti della riqualificazione sull'ambiente sarebbe opportuno utilizzare materiali naturali ed ecosostenibili.

Diversi sono gli accorgimenti applicabili in modo da ridurre al minimo i consumi energetici; ad esempio, installare un impianto fotovoltaico sul tetto dell'edificio o un sistema di lucernari che permettano di sfruttare quanto meglio possibile la luce del sole per tutti il giorno, diminuendo l'utilizzo dell'illuminazione artificiale.

Sarebbe inoltre opportuno installare dei serbatoi che permettano di raccogliere l'acqua piovana da riutilizzare.

Data la posizione marginale dell'edificio sarebbe infine necessario che il comune di Orzinuovi colleghi l'area riqualificata con il centro storico comunale tramite una linea di mezzi pubblici, in modo tale da diminuire l'inquinamento provocato dall'utilizzo dell'auto, dando allo stesso tempo, la possibilità di raggiungere l'edificio anche a chi non è automunito o non ha la patente.

Conclusioni

Nella parte iniziale della mia tesi ho analizzato come le città si sono evolute nel corso dei secoli, le problematiche riscontrate dallo sviluppo urbano sono cambiate molto nel corso degli anni, le città industriali apparivano congestionate e caotiche, per questo gli utopisti proposero dei modelli alternativi alla città reale.

Dalla metà del '900 ad oggi, invece, le città hanno subito un andamento opposto: quello della diffusione urbana.

Il fenomeno della diffusione urbana negli ultimi decenni ha interessato la maggior parte delle città italiane, correlati ad esso sono sorte diverse problematiche: il consumo di suolo, l'impermeabilizzazione, l'aumento dell'inquinamento causato dall'eccessivo utilizzo dell'automobile, la perdita di terreni agricoli e di aree verdi, l'estinzione di specie animali e vegetali.

Anche il fenomeno dell'abbandono e del degrado urbano si sta facendo di giorno sempre più rilevante e diffuso.

Le aree di frangia sono incessantemente sottoposte a cambiamenti e quindi sono caratterizzate da un numero significativo di edifici e aree dismesse o sottoutilizzate che, se riqualificate, potrebbero offrire servizi utili ai cittadini o la possibilità di trascorre del tempo all'aria aperta.

Il mio caso di studio si è soffermato principalmente sull'analisi degli ambiti di abbandono all'interno dei territori della Bassa Bresciana Occidentale.

I comuni della Bassa Bresciana Occidentale si basano su un'economia principalmente agricola, nonostante ciò, il fenomeno del consumo di suolo e dell'abbandono purtroppo sono parte integrante di quest'area.

I fenomeni legati all'abbandono e al sottoutilizzo nei comuni della bassa bresciana danno vita a risultati differenti.

Le tipologie di abbandono più ricorrenti sono le seguenti: ex aree produttive in condizioni di degrado ed ex edifici rurali spesso di valore storico.

Per quanto riguarda gli edifici rurali in condizioni di degrado il più delle volte sono collocati nei comuni di dimensioni minori, mentre le industrie e le aree produttive in quelli di dimensioni maggiori.

Ognuno di questi casi necessiterebbe di interventi di recupero e riqualifica, che permetterebbero loro di essere maggiormente integrati nell'ambiente circostante.

L'Unione dei Comuni Lombarda Bassa Bresciana Occidentale è un ente locale ed ha l'obiettivo di promuovere l'integrazione tra i comuni che la compongono, curando allo stesso tempo gli interessi delle comunità che abitano il suo territorio, favorendone lo sviluppo.

Il comune di Orzinuovi, tra i comuni della Bassa Bresciana Occidentale, è il più popolato, rinomato ed esteso.

Durante le mie analisi e le mie escursioni in zona, ho riscontrato che gran parte dei suoi abitanti godono di redditi elevati e che si dichiarano soddisfatti del comune in cui risiedono perché offre loro diversi servizi pubblici efficienti.

Nonostante Orzinuovi sia inserita in un territorio e contesto prettamente agricoli, proprio qui ha sede un caso di abbandono urbano di tipo commerciale emblematico, nonché l'unico presente in zona: l'Orceana Park.

Viste le dimensioni dell'immobile e le condizioni di degrado in cui verte è necessario che vengano apportate rapidamente delle operazioni di riqualifica.

La presenza del centro commerciale dismesso conferisce a tutta l'area circostante un aspetto degradato.

I casi di demalling già applicati, da me analizzati, dimostrano che riqualificare l'edificio e conferirgli una nuova vita è possibile.

La mia proposta di riqualificazione si basa sull'utilizzo di materiali ecosostenibili, utilizzando fonti energetiche alternative, l'impatto ambientale della ristrutturazione e della futura presenza dell'immobile sul territorio, diminuirebbero in modo evidente.

Infine, sarebbe ottimale che la nuova funzione dell'edificio, fosse legata ad un utilizzo pubblico, per fare in modo che gli abitanti di Orzinuovi e quelli dei piccoli comuni limitrofi siano più soddisfatti dei servizi presenti in zona.

Per realizzare la mia tesi ho collaborato con la fondazione Cogeme.

Cogeme ha sede a Rovato, dove opera nel settore dei servizi di pubblica utilità, offrendo una valida alternativa a diversi servizi: gas, energia elettrica, acqua e raccolta rifiuti.

Ho visitato la fondazione Cogeme nel mese di Aprile 2016.

Grazie ai responsabili tecnici di Cogeme, all'analisi dei PGT e attraverso alcune visite in zona, ho recuperato gran parte dei dati necessari per realizzare la tabella che riporta i casi di abbandono/degrado presenti nei comuni della Bassa Bresciana Occidentale.

Questa tabella potrebbe essere utile come punto di partenza per futuri progetti di riqualificazione, dato che uno degli obiettivi prioritari dell'Unione è quello di:

“promuovere lo sviluppo socio-economico integrato dei territori dei Comuni facenti parte dell'Unione, favorendo la partecipazione dell'iniziativa economica dei soggetti pubblici e privati alla realizzazione di strutture e attività di interesse generale. A tal fine l'Unione promuove l'equilibrato assetto del territorio nel rispetto e nella salvaguardia dell'ambiente naturale e della salute dei cittadini.”²⁰

Riqualificare le aree dismesse presenti sul territorio dell'Unione realizzando strutture e attività d'interesse generale sarebbe una soluzione alla problematica che ho affrontato conforme con gli obiettivi dell'Unione dei Comuni Lombarda Bassa Bresciana Occidentale e rappresentando una risoluzione ottimale ed ecosostenibile al problema dell'abbandono e della dismissione presente in questa zona.

²⁰ Statuto dell'Unione dei Comuni Lombarda “Bassa Bresciana Occidentale”, approvato con deliberazione dell'assemblea dei sindaci n°16 del 28 Aprile 2015 www.unionecomunibbo.it

Bibliografia

- AGOSTINI S. e D. BERTONI., *Per un'altra campagna. Riflessioni e proposte sull'agricoltura periurbana*, Moggioli Editore, Milano, 2010
- BELLINTANI S., *Il mercato immobiliare dei centri commerciali. Asset, property e facility management nella grande distribuzione*, Franco Angeli, Milano, 2010
- BENEVOLO L., *Le origini dell'urbanistica moderna*, Laterza, Roma, 2011
- CLE'MENT G., *Manifesto del terzo paesaggio*, Quodlibet, s.l., 2005
- DAL POZZOLO L., *Fuori città, senza campagna. Paesaggio e progetto nella città diffusa*, FrancoAngeli, Milano, 2002
- DE POLI M. e G. INCERTI, *Atlante dei paesaggi riciclati*, SKIRA, s.l., 2014
- DEMATTEIS G. e C. LANZA, *Le città del mondo una geografia urbana*, UTET, Torino, 2011
- DEMATTEIS G. e A. GREINER e C. LANZA, *Geografia umana un approccio visuale. Un approccio visuale*, UTET-De Agostini scuola, Torino-Novara, 2012
- GIBELLI M., *Il paesaggio delle frange urbane*, Franco Angeli, s.l., 2003
- INDOVINA F., *Dalla città diffusa all'arcipelago metropolitano*, Milano FrancoAngeli, 2009
- LANZANI A., *paesaggi italiani*, Meltemi Editore, Roma, 2003
- PERRONE C. e I. ZETTI (a cura di), *Il valore della terra, teoria e applicazione per il dimensionamento della pianificazione territoriale*, Franco Angeli, Milano, 2010
- SECCHI B., *Le città del ventesimo secolo*, Laterza, Roma, 2008
- TOSI A., *Degrado ambientale periurbano e restauro naturalistico*, Franco Angeli, s.l., 1999
- TOSI M.C. (a cura di), *Di cosa parliamo quando parliamo di urbanistica?* Meltemi Editore, Roma, 2006
- TURRI E., *La megalopoli padana*, Marsilio, s.l., 2001
- ZINGARELLI N., *Lo Zingarelli 2005*, Zanichelli Editore Bologna, 2005

Sitografia

- www.cittametropolitana.mi.it
- www.cogeme.net
- www.deadmalls.com
- www.demalling.com
- www.isprambiente.gov.it
- www.legambiente.it
- www.parcoagricolosudmilano.it
- www.pianurasostenibile.org
- www.treccani.it
- www.unionecomunibbo.it
- www.wired.it

Ringraziamenti

Desidero innanzitutto ringraziare il mio relatore e professore di urbanistica, Emanuele Garda, per il supporto e la cortesia prestatemi durante il periodo della stesura della tesi.

Ringrazio inoltre i responsabili della Fondazione Cogeme di Rovato: Francesco Esposto e Michele Scalvenzi, per aver supervisionato il mio elaborato e per avermi fornito diverse informazioni e materiale utile.

Infine ringrazio il Sindaco di Orzinuovi Adrea Ratti e l'ingegner Gianandrea Delindati, responsabile dell'area dei servizi tecnici e gestione del territorio di Orzinuovi, per l'attenzione dedicatami.