

## Louvain-la-Neuve (LLN) : da un'idea una piccola città di Fabiola Fratini

La storia di LLN è quella di un'idea che, nell'arco temporale di circa trent'anni, diventa una realtà. L'idea nasce alla fine degli anni sessanta e si esprime formalmente all'inizio del decennio successivo nei documenti, nelle rappresentazioni e nel plastico realizzati per argomentare gli indirizzi del piano direttore.

Si tratta di un'immagine forte in qualche modo controcorrente se si considera la cultura dominante di quegli anni.

LLN sarà una città piccola (circa 50.000 abitanti) e non un campus universitario (2/3 di abitanti e 1/3 di studenti), a dimensione umana, costruita intorno al disegno dello spazio pubblico, prevalentemente pedonale, in relazione stretta con la natura e il territorio circostante.

Quest'immagine diventerà nel corso del tempo, delle consultazioni, delle negoziazioni e delle concertazioni la visione mobilizzatrice intorno alla quale costruire consensi, attirare popolazione e investimenti.

In quest'ottica il piano, il primo piano elaborato, assume il valore simbolico di atto fondativo della città (la città e la sua nascita richiede riti specifici), diventa la carta federativa, il riferimento, la guida per affrontare il confronto e i conflitti tra gli attori coinvolti.

La storia della città è fatta di idee, di strumenti, di regole ma soprattutto di « prodotti invisibili » senza i quali il risultato finale sarebbe stato irraggiungibile.

La storia personale di molti dei partecipanti alla realizzazione dell'idea e le loro relative conoscenze, alcune felici casualità, incontri non cercati, accordi costruiti sulla fiducia sono alla base di quelle scelte che, in un particolare momento, sono state determinanti per la prosecuzione della storia.

La storia continua ancora oggi e si proietta nel futuro e non solo nell'immaginario visionario del suo principale ideatore Michel Woitrin (professore di economia presso l'U.C.L.).

### Il percorso nel tempo

---

1962

La questione universitaria si presenta come un tema importante del dibattito politico, in particolare per quanto riguarda il problema

dell'individuazione e della ripartizione di risorse per l'espansione delle università pubbliche e private del Belgio.

Per l'Università Cattolica di Lovanio (privata), suddivisa nella componente francofona- U.C.L.- e fiamminga -K.U.L- la questione riveste un problema particolare. La convivenza tra le due comunità appare difficile. Perciò l'espansione della componente francofona in territorio fiammingo diventa un vero e proprio problema non solo logistico ma anche politico.

1963

I problemi tra le due comunità linguistiche diventano sempre più evidenti.

In questi anni si costituisce l'Associazione del Personale Accademico e Scientifico dell'Università di Lovanio (Acapsul) che raccoglie la comunità accademica francofona decisa a difendere gli interessi dell'U.C.L. .

Nell'ambito dell'Acapsul si delineano due posizioni nel merito del futuro dell'U.C.L. : alcuni rifiutano di l'idea di lasciare Leuven altri già pensano ad una nuova collocazione geografica in territorio vallone.

Michel Woitrin, ideatore di LLN, diventa Secrétaire-Général e Administrateur-Général dell'università bilingue dell'U.C.L.-K.U.L., poi della sola U.C.L. di espressione francese. In questa veste guida la scommessa di LLN dall'ideazione alla realizzazione.

Nello stesso anno vengono avviate le prime ricerche di terreni disponibili ad accogliere l'Università nell'area del Brabant Wallon.

1965

Viene promulgata una legge nazionale per risolvere la questione dell'espansione delle Università la cui elaborazione ha richiesto diversi mesi e contatti numerosi tra politici e universitari (U.C.L. ; K.U.L. ; U.L.B.). Lo sviluppo universitario immaginato si struttura sui

tre poli (« triangolo ») di Leuven (sede della K.U.L.), Bruxelles (sede dell'U.L.B.) e Wavre (nuova sede dell'U.C.L.).

Dal canto loro, i vertici della gerarchia cattolica (lettera dei vescovi del 13 maggio 1966) insistono sull'unità dell'Università Cattolica e sul concetto di « moltiplicazione degli spazi » più che sulla fondazione di una nuova Università, smussando così l'immagine di un'epurazione mirata all'U.C.L. .

1966

Viene promulgata una legge che ratifica le modalità e le condizioni per l'attivazione di prestiti alle Università in vista di espansioni future.

La strategia delineata dai vertici dell'U.C.L. è quella di prevenire gli eventi (ovvero una più che probabile richiesta esplicita di lasciare la sede di Leuven). Prosegue la ricerca (non facile) di aree disponibili.

Il comune di Ottignies si dichiara pronto ad accogliere l'Università e mette a disposizione un'area agricola di circa 920 ettari situata sull'altopiano di Lauzelle -350 ettari per la città, 150 ettari per il parco scientifico, 200 ettari di bosco, i restanti 220 ettari in attesa di utilizzazione-. Nello stesso anno vengono eseguiti i primi espropri per una superficie pari a 150 ettari.

1967

Trovata l'area, prende forma l'idea di realizzare non un campus ma una cittadina « normale » integrata con l'Università.

Vengono presi i primi contatti con Victor Gruen, urbanista statunitense, estensore, nell'anno 1968 di una proposta di assetto.

1968

Il 31 marzo viene definitivamente presa la decisione di trasferire l'U.C.L. dalla città di Leuven.

Nel frattempo Gruen lavora alle prime ipotesi di assetto della nuova città-università.

L' « Exploratory Planning Study » prevede una città di circa 50.000 abitanti (1/3 di studenti e 2/3 di abitanti) articolata in quattro quartieri; individua e localizza le funzioni urbane e universitarie; definisce il dimensionamento di massima degli spazi. Il plastico che accompagna la relazione suggerisce la presenza di alcune torri parzialmente interrato e di una piastra, basamento artificiale del centro della cittadina, che ospita circa 912.000m<sup>2</sup> di parcheggi, di uffici e un auditorium.

Secondo Woitrin, «i documenti proposti da Gruen presentano tracce rare di architettura e di urbanistica, non sono attraenti, le illustrazioni di grandi centri commerciali dominano la scena urbana. In breve era tempo di costituire una « équipe » di bravi architetti e urbanisti prima di procedere oltre ».

Nello stesso anno si costituisce « l'Équipe de direction de U.A. (Urbanisme et Architecture) » diretta da Raymond Lemaire (su istanza di Michel Woitrin) con la presenza di Pierre Blondel e Pierre Laconte. In un primo momento, il gruppo ha lo scopo di affiancare l'équipe Gruen ma il lavoro si presenta difficile, le due squadre non condividono la stessa visione di fondo.

Le soluzioni prospettate da Gruen patiscono l'influenza dei grandi progetti elaborati dallo stesso autore (grandi centri commerciali circondati da vasti parcheggi racchiusi da una viabilità ridondante) e perciò la logica della grande dimensione.

Il gruppo Lemaire (egli stesso storico dell'arte e dell'architettura più che urbanista-progettista) propone invece immagini urbane ispirate alle piccole città universitarie medievali europee, con un'attenzione specifica rivolta allo spazio pubblico.

In futuro, al gruppo Gruen non verrà rinnovato il contratto di collaborazione.

Mentre il lavoro prefigurativo chiarisce poco a poco l'immagine futura della cittadina, viene scelto il nome. Louvain-la-Neuve è un nome che suggerisce il passato dell'Università medievale insieme a un'immagine di novità e di proiezione verso il futuro.

1969

La legge Carcan stabilisce che solo studenti, docenti e personale universitario hanno il diritto di risiedere negli edifici realizzati sui territori acquistati dalle università. Un'iniziativa che mina alla base il progetto di città-università a cui, tuttavia, l'U.C.L. non si piega. Per aggirare le prescrizioni della legge vengono costituite diverse associazioni senza fine di lucro (a.s.b.l.) che sulla carta svolgono attività inerenti all'Università. I futuri abitanti iscrivendosi a queste associazioni possono così sormontare l'ostacolo posto dalla legge.

Si avvia un'inchiesta per stabilire l'esatto fabbisogno di spazi necessari alle diverse facoltà. A questo scopo si istituisce il Gruppo di Programmazione Accademica (GPA).

Il primo edificio della nuova città prende forma. Si tratta del laboratorio del Genio Civile, un capannone collocato nel futuro quartiere di Blocry. Un edificio piccolo, brutto ma che si rivela flessibile e polivalente, e da luogo ai primi contenziosi. L'immagine scarna e cementizia di questa opera mette sull'avviso osservatori e investitori.

Il 20 gennaio viene posta la prima pietra del Cyclotrone, realizzato grazie a un finanziamento devoluto per tre anni da tutte le facoltà. L'edificio di «béton cubique», invecchiato male, diventa nei primi anni di vita il punto di riferimento e di incontro della città che verrà. Nei pressi del Cyclotrone nasce la prima caffetteria dell'Università, lavorano i componenti del gruppo A.U., viene esposto il plastico in gestazione della nuova città. Intorno al Cyclotrone si realizzano i primi edifici universitari e le prime piazze Sainte-Barbe, des Sciences ; a partire dal Cyclotrone si snoda, scendendo, quello che diventerà l'asse centrale della cittadina e che coincide prima con rue des Wallons, poi con la Grande-Rue.

1970

Il piano direttore (frutto di un lungo lavoro, discussioni e compromessi) vede finalmente la luce (vedi box).

Il piano è un documento elaborato dall'Università, senza valore legale, una dichiarazione d'intenti che vincola agli impegni formulati chi lo redige e assicura la coerenza tra le azioni che verranno perseguite.

Si tratta di una visione (sociale, urbanistica e culturale) a lungo termine che rappresenta uno strumento per informare e negoziare le scelte con gli attori coinvolti nel processo -municipio di Ottignies, investitori, abitanti, studenti-. Il piano costituisce un importante riferimento architettonico e urbanistico, determina la struttura della città.

Il 30 gennaio dello stesso anno viene approvato il primo piano per la localizzazione e l'organizzazione delle Facoltà di: « Sciences Appliquées (Ingénieurs), Sciences (Chimistes, Mathématiciens, Physiciens, Biologistes), Sciences Agronomiques », le prime ad essere edificate.

1971

Il 2 febbraio viene ufficialmente inaugurata l'Università.

Nello stesso anno viene rivisto il calendario dei trasferimenti delle Facoltà per una migliore ripartizione dei tempi e dei ritmi di studio.

Di fatto il calendario stabilito inizialmente non può essere rispettato.

1972

Arrivano i primi studenti delle Facoltà scientifiche (800 in tutto).

La strategia adottata è quella di trasferire prima le facoltà e le attrezzature più costose, perché il futuro può riservare difficoltà finanziarie (puntualmente verificatesi a partire dal 1974), e di trasferire in seguito le unità che per ragioni d'insegnamento o di ricerca interagiscono tra loro.

Infine trasferire per ultimi i cosiddetti « studenti problematici » .

I primi a fare le valigie per LLN sono perciò gli ingegneri.

Si avvia la realizzazione del parco scientifico, un vero e proprio « parco verde », secondo le indicazioni fissate nel piano, che ospita attività di ricerca e imprese prevalentemente orientate alla produzione di beni ad elevato contenuto tecnologico (almeno in una prima fase). La qualità ambientale di quest'area è frutto più che di norme vincolanti di un dialogo serrato tra amministrazione universitaria e imprese.

### 1972-1975

In questi anni procedono le costruzioni delle facoltà e degli alloggi per gli studenti, delle infrastrutture viarie periferiche. Si avvia il trasferimento degli studenti della Facoltà di Scienze Sociali (1975). I tempi stretti del trasferimento mettono in crisi il principio di mixité funzionale inizialmente previsto. Intere aree vengono consacrate agli alloggi per studenti.

Tuttavia per permettere una futura integrazione tra popolazione universitaria e abitanti, alcuni edifici vengono concepiti come residenze, pensando di trasferire in seguito gli studenti e di immettere quindi gli alloggi sul mercato abitativo.

Una seconda disposizione prevista per scongiurare la concentrazione di popolazione studentesca è quella di realizzare una fascia continua di edifici –necessaria peraltro a ottenere da subito una atmosfera urbana- sufficientemente sottile e diversificata per garantire una successiva densificazione attraverso la realizzazione di residenze « normali ».

Malgrado queste indicazioni, la mixité desiderata si realizza con difficoltà frenata dalla reticenza dei nuovi cittadini nel condividere gli stessi spazi e quartieri degli studenti.

L'Università mette allo studio una formula di auto-finanziamento. I terreni possono essere ceduti con la formula dell'affitto enfiteutico (vedi box). Il ricavato consente di sbloccare la richiesta di finanziamento alle banche per intraprendere nuove lottizzazioni.

Per la realizzazione di edifici e di infrastrutture l'Università immagina –oltre agli investimenti pubblici- operazioni finanziarie che fanno

appello a banche come a piccoli e medi investitori/imprenditori. Tuttavia in questa fase gli edifici prodotti non nascondono la cattiva qualità delle esecuzioni.

1975

La crisi finanziaria e la carenza di alloggi per studenti impone una seconda revisione del calendario dei trasferimenti. Il budget dell'Università è limitato, i primi edifici realizzati sono ad alta densità e spartani ma non sono sufficienti e talvolta giudicati incompatibili con le risorse finanziarie degli studenti. In questi anni nel quartiere « La Baraque » si sperimentano modi di vita e alloggi alternativi realizzati dagli stessi studenti: serre recuperate, roulotte, abitazioni in terra e altro. Anche se in contrasto con il progetto di città queste sperimentazioni vengono tollerate proprio per la loro dimensione sperimentale.

Si insediano i primi abitanti nel quartiere Hocaille e nello stesso anno arriva il treno, una componente fondamentale dell'idea di città pedonale. La linea ferroviaria connette LLN a Nord con Bruxelles a Sud con Namur e Lussemburgo, passando per il nodo di Ottignies.

Nei primi anni di costruzione della città i promotori interessati sono sostanzialmente di piccole e medie dimensioni.

In primo luogo si tratta di singoli individui che realizzano una residenza da abitare o da affittare. Questo è il tipo di investitore ideale che garantisce il massimo di varietà al paesaggio urbano.

In secondo luogo si tratta di piccoli promotori che realizzano edifici di dimensioni modeste destinati all'affitto o alla vendita.

Una terza opzione è l'investimento « à la chambre » che corrisponde alla vendita di singoli alloggi per studenti a piccoli risparmiatori garantendo loro una buona rendita finanziaria a fronte di un impegno economico contenuto. Questa strategia di investimenti per piccole somme di denaro si è evoluta in un'operazione –montata con il supporto di grandi istituti di credito- su vasta scala di emissione di certificati fondiari destinati a finanziare, in una prima fase, la costruzione del centro urbano.

1976-1978

Viene realizzata la connessione tra i quartieri residenziali, si avvia la costruzione del quartiere della Bruyères e arrivano i primi abitanti. Sussistono problemi finanziari per sostenere l'ultimazione del quartiere della Bruyère, vengono richiesti i sussidi necessari per ultimare i quartieri di Biéreau e di Hocaille. I lavori procedono a rilento, gli abitanti insediati vivono con disagio la lentezza della realizzazione delle attività commerciali.

1979

Apertura del centro sportivo di Blocry.

Nello stesso anno si apre la discussione sul futuro della piastra che dovrebbe unire le due sponde dell'altipiano e collegare i quartieri di Hocaille e di Biéreau. L'operazione si prospetta finanziariamente onerosa, gli investitori latitano, alcuni esponenti del gruppo U.A. non sono convinti della soluzione architettonica prospettata. In alternativa alla piastra-parcheggio potrebbero essere costruiti alcuni edifici parcheggio, evitando così di negare la geomorfologia del luogo.

Tuttavia, quest'ultima soluzione comprometterebbe la continuità dell'edificato spezzando di fatto la città in due parti.

Vince il partito della piastra. Per potere finanziare la piastra si costituisce una società immobiliare (Immolouneuve) che ha come scopo quello di attirare gli investitori e di attirare le attività commerciali. Viene messo a punto un sistema informativo consultabile dai potenziali interessati che evidenzia le attrattive e i rendimenti delle operazioni immobiliari previste.

La macchina si mette in moto con difficoltà, gli investitori sono più propensi a sostenere iniziative nel campo sportivo e culturale piuttosto che nel commercio. La presenza di portici (che nascondono le vetrine dei negozi), il divieto di invadere le strade con le insegne, la distanza tra percorso pedonale (asse di passeggio) e i negozi, come nel caso di place des Wallons, vengono considerati come impedimenti allo sviluppo commerciale.

Vengono perciò favorite le attività commerciali legate alla presenza degli studenti piuttosto che quelle attività tipiche di un « autentico » centro urbano. Contrariamente alle aspettative, in questa fase il cuore della città assume l'aspetto di un campus.

1980-88

La crisi immobiliare determina una battuta d'arresto nella crescita urbana. Le nuove operazioni che riguardano il centro sono bloccate. Si avverte il rischio di una perdita d'identità del progetto, identità che dovrebbe derivare proprio dal completamento del centro stesso, cuore vitale della città. Ma se si arrestano i cantieri del centro, i cantieri nei quartieri residenziali proseguono.

In questi anni sembra consolidarsi la domanda di abitazioni individuali e l'offerta di Louvain sembra corrispondere alle aspettative di promotori e abitanti.

1981

Si insediano i primi abitanti nel quartiere di Lauzelle ma anche in questo caso i cantieri subiscono una battuta d'arresto.

1985

In una delle vallate più profonde, collocate a valle dell'insediamento urbano, viene realizzato il lago artificiale (7 ettari). Il progetto, reso possibile da un co-finanziamento della Provincia, nasce per arricchire il paesaggio urbano della nuova cittadina. Alimentato dalle acque piovane e dalle acque di scarto del cyclotrone, il lago ospita attualmente due allevamenti ittici, un club di pesca sportiva, diverse specie di uccelli e nella stagione invernale, quando il clima lo consente, gruppi di pattinatori.

1988

La crisi immobiliare, il mancato decollo del centro richiedono una rimessa a punto del piano direttore. Per l'occasione si convoca un'audizione con l'amministratore generale e si pensa all'elaborazione di un nuovo piano.

1992

Il nuovo piano è all'insegna del ridimensionamento. La popolazione prevista scende a 30.000 abitanti, si riduce la densità e l'altezza degli edifici. Nel contempo si ribadisce l'urgenza dello sviluppo del centro, la necessità di integrare le periferie, di rafforzare il peso dell'aspetto paesaggistico, di diversificare l'offerta di alloggi e di accrescere la leggibilità della struttura urbana e dei suoi riferimenti.

Negli stessi anni riprende l'attività edificatoria e si concentra soprattutto nei quartieri residenziali periferici, che rispondono a una domanda crescente di residenze a bassa densità immerse nel verde.

1996

Ultimazione della cintura, realizzazione dei raccordi con la RN 238 e la RN 25

1999-2002

Prendo avvio una fase decisiva per quanto riguarda lo sviluppo del centro con la realizzazione di nuovi edifici, quali ad esempio una multisala cinematografica.

Per la prima volta la popolazione residente supera la popolazione studentesca.

2002

Si inaugura il «progetto Wilhelm» (in gestazione da 14 anni) che prevede lo sviluppo di 30.000 m<sup>2</sup> di superfici commerciali, uffici e residenze collocate in un'area attualmente libera, nei pressi della stazione.

Si tratta di una galleria coperta collocata sopra una piastra di parcheggi. Tra gli altri aspetti, il progetto consentirà di realizzare in fine quella seconda strada immaginata per connettere la Grande Place alla Place des Sciences, annettendo nel circuito dei percorsi pedonali il parco della Source oggi marginalizzato.

verso il 2020: LLN bis (uno scenario di Michel Woitrin)

LLN sarà presto saturata e bisogna evitare assolutamente sfilacciamenti verso la campagna circostante. La città deve rimanere entro i suoi limiti.

E' perciò necessario ipotizzare la realizzazione di una nuova piccola città, in stile LLN sui terreni collocati a Corroy-le-grand (di proprietà dell'Università), serviti dalla ferrovia che dovrebbe essere prolungata a partire dalla fermata esistente. Il percorso LLN-LLNbis sarà gratuito e frequente.

Attualmente viene prevista la costruzione di una linea regionale veloce (RER) e un treno veloce Bruxelles-Luxembourg. Il tracciato prevede un passaggio sui terreni dell'UCL. Un'opportunità da tenere a mente e che deve influenzare le prefigurazioni localizzative per gli usi futuri. Potrebbe essere possibile immaginare anche una fermata dello stesso TGV a LLN, prima di Namur, con tutto quello che quest'ipotesi potrebbe comportare.

Non è da escludere l'idea di pensare al prolungamento della ferrovia da LLN verso il tripolo Wavre-Bruxelles, evitando il passaggio obbligato per Ottignies.

Nel futuro della regione intorno a Bruxelles è prevista la crescita della presenza di « eurocrati », LLN dovrà ospitare una scuola europea aperta a chi vorrà seguire una formazione scolastica internazionale (alcuni accordi sono già in corso).

Infine non bisogna dimenticare di riservare a est della cittadina i terreni necessari alla costruzione del primo policlinico di LLN.

Un percorso nello spazio: passeggiate a LLN

---

A LLN lo spazio pubblico esprime la struttura urbana.

La composizione degli spazi è conseguente al principio di città pedonale. Esperienza percettiva, qualità, movimento sono solo alcune tra le parole chiave che ne hanno guidato il disegno.

Gli spazi urbani sono ricchi di successioni spaziali non rettilinee, linee di fuga che annunciano altri spazi nascosti, aperture improvvise su nuove prospettive, relazioni spaziali deboli che evocano

concatenazioni, sorprese, svolte inaspettate, percorsi da scoprire capaci di rinnovare il piacere di percorrere la città non una ma molteplici volte fino a quando non si è in grado di tracciare i propri percorsi « emozionanti », quei percorsi di cui non si perde mai il desiderio di seguirli.

Il punto teorico di partenza scelto per la passeggiata è la piazza più vicina al Cyclotron il primo edificio della nuova città. Place du Levant, così si chiama, rappresenta uno dei due poli terminali dell'asse diagonale, o « corso », che attraversa LLN. L'altro è costituito da Place des Sports e sarà il punto di arrivo del nostro percorso.

Per chi arriva a LLN con il treno il punto reale di partenza di qualsiasi passeggiata è la stazione, collocata sotto la porzione centrale dell'asse principale della città, più o meno a una distanza analoga dai due estremi, perciò la nostra passeggiata si articolerà in due tempi a partire dal nodo centrale della stazione.

### **Parte I : dalla stazione alla place du Levant**

La parte di città che si percepisce arrivando in treno è tutt'altro che suggestiva, almeno per il momento, fino a quando il progetto Willhelm non sarà realizzato.

La struttura in cemento della piastra dei parcheggi fa da sfondo alla banchina mostrando il lato incompiuto della città.

Il treno arriva a fondo valle e la città è in alto. La geomorfologia del territorio appare subito evidente. Mentre si sale, sospinti da una folla di studenti frettolosi, una lunga scalinata conduce alle « Halles Universitaires » che coprono la stazione. Si tratta di un grande edificio, progettato da un discepolo di Louis Kahn, che ospita a piano terra (piano terra a livello della piastra) attività commerciali e gli uffici ferroviari e al piano superiore uffici amministrativi universitari. Istantaneamente si tende ad attraversare le Halles seguendo l'asse rettilineo della linea ferroviaria, uscendo quindi sul lato della « rue des Wallons ». L'impatto con lo spirito della città è immediato, la strada è stretta, gremita di gente, senza automobili, pavimentata come un

interno urbano, gli edifici sono alti, di mattoni ocra e sovrastano lo spazio.

Se si studia la pianta della città prima di arrivare si sa che uscendo dalle Halles si deve svoltare a sinistra per andare in direzione di Place du Levant. A conoscerli, basterebbe seguire gli studenti delle Facoltà di Scienze applicate che hanno la loro sede nel quartiere Biéreau. Mentre a svoltare a destra sono gli studenti di Sociologia, Economia, Diritto, Teologia le cui Facoltà si concentrano intorno alla Grande Place e alla Place Cardinal Mercier.

« Rue des Wallons », dedicata alla regione francofona che ha dato ospitalità alla nuova sede dell'Università, si avvia in salita verso il quartiere Biéreau. La pendenza del terreno si fa sentire in questo breve tratto di percorso, appena 150 metri, e la passeggiata inizia con passo lento.

La strada è marcata dalla presenza di portici e di negozi. Il via vai di giovani è intenso: gli edifici che si allineano lungo rue des Wallons ospitano perlopiù alloggi per gli studenti, i bar, i ristoranti, le cartolerie e le librerie sono mete di vagabondaggi tra una lezione e l'altra, nelle ore « di buco ».

In alcuni tratti portici e attività commerciali si trovano a un livello più alto rispetto alla strada, in altri la quota è la stessa. Quando piove passeggiare sotto i portici più che un piacere è una necessità e quando la continuità della loro copertura si interrompe perché finalmente si è arrivati a Place des Wallons (100mx50m), il disappunto è grande.

La strada prosegue dritta mentre la piazza si apre sulla sinistra a una quota superiore. L'estate, quando i bar e i ristoranti collocati a piano terra degli edifici per studenti dispongono tavolini e ombrelloni e occupano lo spazio, la piazza raggiunge il massimo della sua vitalità. L'inverno, la distanza e la distinzione tra la strada che prosegue e la piazza non favoriscono il suo attraversamento, e lo spazio rimane vuoto.

Lentamente, il chiacchierare dei passanti che ci aveva accompagnato lungo la prima parte di « rue des Wallons » si fa più discreto, le presenze più rare. Place des Wallons sembra rappresentare un punto di discontinuità nella mappa dei flussi che attraversano l'asse centrale.

---

Proseguiamo, a rilento, ancora in salita. Sulla destra una piccola chiesa, che si confonde discretamente con l'edilizia residenziale, segna il passaggio verso una nuova tappa del percorso.

La prospettiva si restringe e la strada cambia proporzioni. L'asse non muta in termini di sezione ma gli edifici sono più bassi e in questo tratto di rue des Wallons (circa 250 metri tra place des Wallons e place Galilée) si respira un'atmosfera più ariosa. Al piano terra, pub e piccole attività commerciali vivificano il passeggio. I portici fanno nuovamente la loro comparsa distinguendo il camminare di chi ha fretta da quello del "flaneur". L'asse, in questo tratto, riprende vita.

Una passerella orizzontale colorata, che collega due edifici di alloggi per studenti, segna l'ingresso a place Galilée.

L'atmosfera cambia ancora.

Finalmente si arriva in una sorta di interno urbano fittamente alberato, almeno tale sembra dopo questa « ascesa minerale ». La piazza è di piccole dimensioni (50m x 70m), ben proporzionata, circondata da edifici bassi (tra cui la mediateca e la biblioteca pubblica) e « coperta » in primavera dal tenero fogliame dei grandi platani che occupano una posizione centrale. Sulla destra una scultura tondeggiante in pietra scura marca il confine dello spazio. Di fronte, alcuni lunghi scalini di marmo bianco sembrano delimitare lo sfondo e vengono spesso utilizzati dagli studenti come seduta. Una posizione privilegiata che consente di controllare dall'alto l'accesso alla piazza.

Salendo ancora, uno dopo l'altro i gradini, la prospettiva cambia di nuovo. Ci troviamo in uno spazio aperto (Places des Sciences), ampio (100m x 130m), dominato dalla presenza di una sorta di teatro « en plein air » rettangolare incassato. D'inverno lo spazio è desolato, le finiture in cemento grigio e l'architettura degli edifici della biblioteca di Scienze, della segreteria delle Facoltà scientifiche in stile « anni '70 » non contribuiscono certo a riscaldare l'atmosfera. L'estate, con il sole, le scalinate accolgono gli studenti che con i loro panini e bibite, acquistati nel bar di fronte, si godono questi brevi istanti di luminosità. Ma quando fa troppo caldo, e dal pavimento in legno sale l'aria arroventata dal sole, per cercare riparo è sufficiente scendere qualche gradino e accomodarsi sotto l'ombra fresca e accogliente

della place Galilée sottostante. Perciò la piazza sembra funzionare a corrente alternata: luogo dello stare nella bella stagione, punto di discontinuità nella stagione fredda.

Arrivati a Places des Sciences si ha la sensazione di avere finalmente raggiunto il punto più alto, almeno di questa porzione di cittadina -il percorso prosegue a partire da questo punto in piano-, ma la mancanza di un'apertura panoramica non ci consente di apprezzare lo sforzo fatto per arrivare a questo punto di culmine.

Così proseguiamo guidati da una sorta di « istinto lineare ».

Tre grandi edifici si raccolgono intorno a uno spazio (il retro della biblioteca, l'auditorium Sainte-Barbe, l'edificio dedicato a Pierre e Marie Curie) . Ritroviamo il colore a cui eravamo abituati : l'ocra e il rosso mattone delle pareti degli edifici che sembrano prolungarsi nella pavimentazione della piazza, di colore analogo, così come le radici degli alberi si allargano e si ancorano alla terra.

Sulla destra si apre un passaggio verso il cuore del quartiere degli alloggi per studenti. Sulla sinistra si prosegue verso il parcheggio.

Ma come si arriva a place du Levant, punto terminale della nostra prima parte di passeggiata ?

L'indicazione ci viene suggerita da una pensilina che ci invita a varcare la soglia di in uno dei quattro edifici, l'auditorium Sainte-Barbe.

Entriamo, un grande atrio su cui si affacciano i ballatoi che conducono alle aule ci accoglie. Attraverso le vetrate delle porte di uscita si può intuire il percorso che prosegue.

Usciamo e l'architettura gradevole e austera della Facoltà di scienze applicate (di fronte a noi) e del laboratorio di mineralogia, metallurgia e geologia (sulla destra), rigorosamente in mattoni, annuncia circonda e avvolge piazza Sainte-Barbe (60m x 80m).

La piazza du Levant, tappa finale del nostro percorso, si trova subito dopo (a circa 100 metri di distanza) e ne costituisce il « naturale » prolungamento.

---

Si tratta di una piazza rettangolare (30m x 10m), leggermente in salita, delimitata su tre lati da edifici. Sullo sfondo una folta alberatura filtra la vista sui parcheggi disegnando una parete verde.

## **Parte II : dalla stazione a Place des Sports**

Uscendo dalla stazione decidiamo questa volta di seguire gli studenti delle facoltà umanistiche e svoltiamo a destra.

Pochi metri e il percorso prima stretto e racchiuso tra le mura alte degli edifici delle Halles Universitaires e l'Istituto di Lingue si apre improvvisamente sulla destra in corrispondenza di place de l'Université.

Place de l'Université (140m x 110m) è una delle piazza principali della città. La sua posizione defilata rispetto al percorso dell'asse la rende meno frequentata di altre. Tuttavia le realizzazioni del progetto Willhem e, finalmente, del secondo asse che la collegherà con la Grande Place probabilmente consentiranno di «rimettere in gioco» questo importante nodo della struttura.

Oggi, almeno una volta alla settimana, il giorno del mercato all'aperto, place de l'Université ritrova il suo ruolo. La piazza rettangolare è delimitata da quattro grandi edifici. Tra questi spicca l'edificio delle Halles progettato da un discepolo di Louis Khan. Ad arricchire la piazza è la presenza di una fontana dedicata agli studenti della città universitaria, rappresentati in una scultura di bronzo: un ragazzo e una ragazza intenti a leggere.

Usciamo dalla piazza e il « corso », che in questo tratto prende il nome di «grande rue», prosegue segnando una svolta di 90° rispetto a rue des Wallons.

La sezione stradale è più ampia rispetto a rue des Wallons -anche se gli edifici raggiungono la stessa altezza- in compenso sono stati eliminati i portici su uno dei due lati. L'atmosfera è vivace arricchita dalla presenza di bar, pub e ristoranti, la popolazione che si incontra è forse « più mista » rispetto all'altro tratto di « corso », tuttavia la preponderanza degli studenti è schiacciante.

---

Si cammina in pianura, con piacere, distratti dalle voci (e non assordati dal rumore dei motori), incuriositi dalle lingue parlate (non solo francese, anche spagnolo e italiano), inebriati dalla certezza di poterci spostare a nostro agio senza doverci curare di essere investiti dalle auto. Ma se le auto non sono più un problema, nelle ore di punta è bene seguire diligentemente la direzione dominante dei flussi di pedoni : a destra si scende verso la « grande Place », a sinistra si sale verso la place de l'Université e la stazione.

In fondo alla strada si comincia a intravedere un passaggio al coperto, sulla sinistra spunta la chioma di un albero. Un richiamo al quale è impossibile rimanere insensibili in un paesaggio dominato dalla componente minerale ; svoltando si arriva a place Rabelais una piccola piazza (50m x 70 m) festosamente animata da bar e ristoranti, una pausa nel percorso (circa 330 metri da place de l'Université a place Rabelais) prima di avviarci nel « sottoportico » verso la «Grande Place ».

Lo spazio chiuso e il buio del passaggio ponte illuminato da vetrine annunciano per contrasto la vastità della piazza grande, invasa dalla luce, sferzata dai venti e dalla pioggia.

La grande piazza (150x170) non è tra le composizioni più riuscite della piccola città. Le architetture, una diversa dall'altra, alcune decisamente scadenti, non reggono l'ampiezza della dimensione. La Facoltà di Teologia e Diritto Canonico domina la scena con i suoi tetti spioventi da residence di montagna, a sinistra un parallelepipedo in vetro ospita un'aula magna e sale per convegni e ancora a sinistra una multisala in vetro con vistose insegne al neon completa la prospettiva per chi giunge dalla grande rue.

La piazza si articola su due livelli. Lo spazio principale è costituito da un invaso ampio e aperto ; sulla destra, a una quota superiore, si trova uno spazio secondario più piccolo alberato con alcuni platani.

La presenza dei platani, secondo gli ideatori, dovrebbe evocare gli spazi pubblici delle piccole città della Provenza, un tocco di mediterraneo. Una cosa è certa, nelle brevi ma intense estati di LLN il riparo dei platani offre al passante un gradito ricovero, una sosta resa

ancora più piacevole dai tavolini sistemati dai bar che animano questa parte della piazza.

Per andare verso place des Sports bisogna attraversare la Grande Place, percorrere la breve rue du Cardinal Mercier (appena 100 metri) e avviarci verso place Cardinal Mercier.

Mentre percorriamo la piazza, sulla destra notiamo un'apertura nella direzione della stazione ferroviaria (presto sarà chiusa grazie all'ultimazione del progetto Wilhelm), sulla sinistra, in fondo, seguendo la direttrice dell'edificio in vetro, si apre un belvedere sulla vallata e sul lago. Peccato che la sua scoperta sia casuale e non guidata dalla composizione stessa degli spazi o dalla presenza di elementi di arredo. Probabilmente questo affaccio non è stato nemmeno concepito come belvedere. Non a caso uno tra i progetti futuri delineati da Michel Woitrin per LLN riguarda proprio la sistemazione e il raccordo tra questa parte di città e la discesa verso il lago.

Place Cardinal Mercier è una piazza quadrata chiusa di modeste dimensioni (100 m x 100 m) che ci riconduce a una percezione più domestica dello spazio pubblico. Le architetture degli edifici sono omogenee e il verde ospitato nei grandi vasi rettangolari posti al centro della piazza spezzano l'uniformità cromatica delle pareti continue, disegnano un'interno in questo già interno urbano.

La prosecuzione della passeggiata richiede a questo punto la consultazione della carta. Usciti da place Cardinal Mercier siamo incerti se svoltare a destra per prendere lo chemin des sages e poi la rue du Pachis oppure svoltare a sinistra avviarci sempre verso lo chemin des sages e salire verso rue Hocaille.

Nessuno riferimento visivo, nessuno elemento di arredo indica la continuità dell'asse centrale.

Per abitudine o per istinto decidiamo perciò di svoltare a sinistra, sollecitati dal riferimento del campanile di una chiesa. Dopo duecento metri avvistiamo la chiesa di St François che dall'alto di una scalinata domina la parte terminale del chemin des sages, il parvis Saint-François. E' arrivato il momento di svoltare a destra e salire

percorrendo rue de l'Hocaille. La morfologia del territorio torna a farsi sentire sotto i nostri passi, rallentando così la nostra andatura.

Rue de l'Hocaille è una strada prevalentemente residenziale, in salita, chiusa a destra e a sinistra tra le facciate alte degli edifici per gli studenti.

Nel tratto che va dal parvis St François all'incrocio con rue des Blancs Chevaux e rue du Paradis (circa 200 metri) il dislivello viene assorbito da scalinate. Lungo il primo tratto assolato, pochi metri, accomodati sui gradini un gruppo di ragazzi intenti a chiacchierare non si accorge nemmeno del nostro passaggio.

Per spezzare la continuità della salita si aprono, a intervalli irregolari, piccole piazzole punteggiate dalla presenza di un'alberatura centrale, circondata da sedute. Tuttavia, l'esposizione a Nord-Ovest lascia in ombra la strada e in queste ore del mattino spazi e sedute sono perciò disertati.

Per vedere cosa si nasconde dietro questo lungo corridoio urbano alla prima traversa (passage de la souille), che si apre sulla sinistra, ci incamminiamo incuriositi verso il «backstage». Dietro la fascia di edifici ad alta densità si articola una piccola strada di campagna dall'andamento sinuoso che attraversa i giardini curati delle residenze a schiera. La luce del sole è filtrata dal fogliame fitto degli alberi; il rumore del vento, il canto degli uccelli, il silenzio ci accolgono e ci sorprendono. Il paesaggio che scopriamo evoca la campagna non lontana, la natura che circonda la piccola città e ci rivela una possibile integrazione tra contesti suburbani e urbani, una versione virtuosa che permette di contemperare una domanda di urbanità diffusa con la presenza della città.

Ripercorriamo a ritroso il passage de la souille e « torniamo in città ». Dopo l'incrocio con rue des Blancs Chevaux, proseguendo finalmente in piano, il corridoio di residenze (circa 180 metri) si apre in corrispondenza di Place Pierre de Coubertin: una piazza di piccole dimensioni (70 m x 50 m) che ospita edifici universitari.

Un grande albero di fronte al Dipartimento di Educazione Fisica scherma la facciata. Alcune sculture di bronzo su piedistallo di

travertino disegnano un quadrato al centro della piazza, obbligando il flaneur a fermarsi per osservarle.

La piacevolezza di questo spazio raccolto e ombreggiato stimola la nostra creatività di osservatori ed esploratori urbani e invece di proseguire dritti per rue de l'Hocaille decidiamo di raggiungere place de l'Hocaille percorrendo una piccola strada trasversale (rue du Batty) che ha il pregio di condurci verso la nostra meta attraverso un'altra piazza : place des Ondines.

Rue du Batty è un « sentiero urbano », un piccolo percorso verde, poco frequentato, interrotto in due punti dalla circolazione carrabile (adeguatamente segnalata), in tutto trecento metri, che silenziosamente ci guida verso place des Ondines. Il « vuoto » della piazza si intuisce dalla prospettiva di un grande arco, alto e stretto. La piazza diventa visibile solo quando ci accingiamo a scendere le scale sotto l'arcata d'ingresso. E' la prima volta che per raggiungere uno spazio-piazza ci troviamo a scendere invece di salire. Un cambiamento di punto di vista che genera un effetto sorpresa e accresce la varietà del paesaggio urbano.

La piazza (50 m x 70 m) è circondata su tre lati da edifici residenziali, il quarto è chiuso dal retro del volume della piscina coperta il cui ingresso si trova dalla parte opposta, sulla stretta rue de l'Hocaille.

Peccato, perché l'entrata della piscina sul lato piazza avrebbe portato diversi vantaggi tra cui garantire all' edificio un accesso adeguato, rendere vitale la piazza, chiudere il terzo lato con un fronte principale e non con un retro. Una questione sollevata a suo tempo dal gruppo A.U. con l'architetto responsabile del progetto con cui però non è stato possibile raggiungere a questo proposito un accordo.

La piazza che si apre verso sud è piacevolmente assolata, silenziosa perché poco frequentata. Sedendoci sulle panchine collocate lungo il fronte della piscina possiamo goderci indisturbati la nostra sosta.

Il vento spinge le nuvole che coprono il sole, è tempo di proseguire.

La Rampe du Val, una scalinata lunga cento metri, che, a questo punto della passeggiata, percorriamo con fatica si apre infine su place de l'Hocaille.

La piazza in forma di triangolo è dominata dalla presenza rassicurante di un vecchio edificio rurale restaurato e adibito a laboratorio teatrale.

Il rosso carico dei mattoni della facciata e della vite americana che ne copre a tratti alcune parti contribuiscono a riscaldare l'atmosfera. Tra i fruitori abituali della piazza, oltre agli aspiranti attori, abitanti e studenti di passaggio verso il centro sportivo oppure frequentatori della piscina che preferiscono sostare qui piuttosto che in rue de l'Hocaille, prima e dopo l'attività sportiva.

Usciamo dalla piazza e proseguiamo dritti verso la tappa finale della nostra passeggiata. Rue des sports in questo primo tratto si presenta come una piazza triangolare allungata. Sulla destra, uno spazio leggermente rialzato di forma rettangolare ospita una fitta alberatura di platani a sinistra edifici residenziali in linea segnano il percorso rettilineo.

La strada pedonale interseca il percorso carrabile (rue de Blocry) e prosegue. Subito dopo l'attraversamento un piccolo spazio piantumato con alcuni platani svolge il ruolo di sosta e di anticipazione della grande piazza che verrà.

Questo secondo tratto breve (appena 80 metri) di rue des sports scorre veloce, protetto da due quinte edificate basse e sbocca, infine, sulla nostra tappa terminale, la grande piazza degli sport (160m x 60 m) sulla quale si affaccia il centro sportivo della cittadina.

I passanti incrociati durante il percorso sembrano perdersi nello spazio ampio segnato dalla sola presenza centrale di un filare di platani. Sulla destra, oltre la quinta alberata, il lungo e basso edificio che ospita il centro sportivo non riesce a dare carattere alla piazza. Non riusciamo a nascondere la nostra delusione e in noi comincia a maturare la convinzione che gli spazi di piccole e medie dimensioni siano più controllabili in termini di esito rispetto agli spazi più ampi.

Infatti basta girare a sinistra, percorrere pochi metri per imbattersi in un grazioso piccolo spazio costituito da due muretti, un albero, un cespuglio circondato da edifici di tre-quattro piani e ritrovare il piacere di sperimentare lo spazio pubblico.

Due ragazzi appena usciti dal centro sportivo si avvicinano al muretto e, conversando, godono del sole e dell'aria in questo spazio che per colori e dimensioni ha tutto l'aspetto di un accogliente interno domestico.

---

## **Commenti brevi sull'esperienza**

-la piccola città cresce e si dispone lungo l'asse principale che si configura come un unico grande spazio continuo. Uno spazio lineare che si dilata a formare piazze sempre diverse.

La vita urbana è racchiusa tra le « mura » degli edifici che formano la quinta di questo lungo corridoio urbano e delle piazze. Movimento, attività, rumori e variazioni cromatiche si concentrano in particolare nel tratto centrale che va da place des Wallons alla Grande place (900 m – 1km circa).

-il territorio non appare quando si percorre l'asse principale. Non ci sono aperture panoramiche lungo il percorso ma la natura è sempre presente. La si intuisce e basta deviare dall'asse principale, spostarsi nei passaggi laterali per immergersi nel piacere di percorrere piccole strade di campagna.

-città e natura si affiancano ; ambienti suburbani, rurali e naturali sembrano costituire il « backstage » della scena urbana.

-l'asse presenta al tempo stesso un forte carattere di omogeneità e di varietà. La sezione varia in alcuni tratti, gli edifici che lo costeggiano sono di altezze diverse (sempre per tratti omogenei) anche se è predominante la presenza di edifici di 5-6 piani fuori terra più sottotetto.

L'attacco a terra degli edifici si caratterizza per la presenza di portici, soprattutto nel tratto centrale che va dalla Grande Place a Place Galilée dove si concentrano anche le attività commerciali, rendendo particolarmente vitale questa porzione di città.

-tra le grandi piazze (Places des Sports, Grande place, place de l'Université, place des Wallons e place des Sciences), la piazza dell'università (140 m x 110 m) è quella più riuscita. La sua dimensione ben proporzionata rispetto all'altezza degli edifici, l'architettura omogenea rendono questo spazio gradevole e a misura

d'uomo. Nelle altre piazze talvolta è una proporzione non indovinata tra edifici e invaso, talvolta è la carente qualità architettonica o la disarmonia tra edifici a inficiare il risultato finale.

-le piazze più modeste dal punto di vista dimensionale (place de l'Hocaille, place de Coubertain, place cardinal Mercier, place Rabelais, place Galilée, place Sainte Barbe) presentano tutte una buona qualità dello spazio e delle architetture, si differenziano e rimangono impresse nella memoria ognuna per un aspetto in particolare.

-passeggiando per la città si avverte la presenza di quella che si potrebbe chiamare una sorta di « regia percettiva » ovvero una composizione attenta dello spazio pubblico mirata a creare specifici effetti urbani. Lo spazio pubblico sembra essere concepito come un unicum e le fasi diverse di attuazione non hanno minato la caduta logica di questo riuscito racconto urbano.

## **BOX**

### **Il piano del 1970**

---

I principi ispiratori del Piano del 1970 possono essere così sintetizzati :

- LLN è una città a dimensione umana. La scala degli edifici e degli spazi urbani deve essere compatibile con la psicologia dell'Uomo;
- la città nasce dal luogo, la città è un'entità che si definisce a partire dal paesaggio. La geomorfologia del territorio deve essere percepibile attraverso il disegno della struttura urbana;
- la città è un habitat aperto alla diversità sociale ;
- l'Università si integra all'ambiente urbano, è il fattore necessario all'animazione della città ;
- pedoni e macchine occupano uno spazio proprio. Possono essere separati o uniti secondo i casi.
- il centro urbano è il cuore della città, concentra le principali funzioni e quelle più vitali, rispettando la scala umana. Il centro deve brulicare

di vita e offrire una successione adeguata di spazi pubblici, deve essere sviluppato fin dall'inizio;

-la gestione dei cantieri e la ripartizione delle funzioni deve permettere lo svolgimento della vita urbana ad ogni fase di sviluppo ;

-la città deve essere flessibile, l'avvenire è incerto e il piano deve essere concepito per integrare le possibili variazioni;

- il margine tra città e spazi aperti deve essere forte e chiaramente definito. Non è concepibile una periferia che si sgrana progressivamente verso la campagna ;

-infine il piano deve assicurare la flessibilità nello spazio e nel tempo.

Le indicazioni concernenti la struttura urbana sono alla base della visione della città e continueranno ad alimentare proposte e progetti nel tempo.

Malgrado i necessari correttivi messi a punto nel processo di attuazione del piano, le indicazioni generali di struttura hanno rappresentato un riferimento, un insieme di invarianti che ha consentito di coordinare e di rendere congruenti tra loro le scelte perseguite.

Il luogo individuato per accogliere la città è formato da quattro vallate. Dal punto di vista della struttura la città è delimitata da quattro strade principali che formano una sorta di piccolo anello. Dall'anello si diramano quattro strade di penetrazione che giungono fino al centro. Le strade si collocano nel solco delle quattro vallate e dividono il sito in quattro quartieri.

Nel quartiere a valle si ipotizza la presenza di un lago. Il centro urbano si articola su una piastra che ospita due piani di parcheggi, consentendo così di realizzare una sorta di ponte tra i quartieri.

La stazione ferroviaria si trova sotto il centro, dove il treno passa in galleria.

Le strade carrabili che innervano i singoli quartieri sono accessibili dall'anello esterno. Questo per evitare l'attraversamento del centro e la presenza di traffico di transito nella viabilità interna.

Ogni quartiere è dotato di due collegamenti viari con l'anello perimetrale (che disegnano una sorta di « U ») e un collegamento con il quartiere adiacente.

La viabilità di quartiere si interseca con una viabilità più interna, finalizzata ai trasporti pubblici che connettono i quartieri tra di loro e con il centro.

La rete pedonale (esclusivamente pedonale) disegna un circuito, relazionando il centro principale con i centri dei singoli quartieri. Gli edifici che segnano il passaggio pedonale sono percettivamente rilevanti.

Le attrezzature sono disposte in prossimità dei centri di quartiere, gli spazi verdi sono previsti nelle aree a valore naturalistico già presenti, lungo le pendici dei valloni laddove l'edificazione è da evitare, e sono ripartiti in proporzione ai metri cubi edificabili.

Gli edifici residenziali previsti sono ad alta e bassa densità (edifici in linea e case unifamiliari).

Le « Facultés de Sciences Exactes » richiedono superfici estese. La loro collocazione è prevista nel quartiere Biéreau, presso il Cyclotrone, dove la disponibilità di aree è maggiore.

Le « Facoltés de Sciences Humaines », con minori necessità, vengono integrate nel centro urbano.

Il piano terra degli edifici localizzati nel centro viene destinato ad attività commerciali.

Infine, lo spazio pubblico rappresenta la struttura fondamentale della città.

Nel disegno dello spazio pubblico emergono due figure che connotano il centro città e si integrano.

La prima è quella di un asse che percorre trasversalmente la città e connette due poli estremi definiti tematicamente.

L'asse è il « corso » principale e i due poli sono il nodo costituito dalle facoltà di Scienze, nel quartiere Biéreau e, all'opposto, il centro sportivo del quartiere Hocaille.

Questa figura unita alla tematizzazione funzionale dovrebbe garantire al centro vitalità e presenza di popolazione.

La seconda figura riguarda più nel dettaglio il segmento centrale del « corso », il cuore della città. In questa parte viene previsto un sistema di due piazze (nodi della struttura e punti di arrivo dei percorsi pedonali da e per i singoli quartieri) legate da due percorsi pedonali paralleli di circa 250 metri di lunghezza.

Si tratta della « Grande Place » e di « Place de l'Université » connesse dalla Grande Rue e dalla rue Charlemagne, quest'ultima risulta ancora oggi incompiuta.

Una volta approvati i principi direttori si passa all'elaborazione dei piani di dettaglio per i singoli quartieri e sotto-quartieri con la definizione precisa dei tracciati viari, delle altezze, dei volumi, dei materiali.

## **Forma e prescrizioni di piano**

---

Il **piano generale** viene redatto a scala 1:500 e contiene le indicazioni grafiche necessarie all'interpretazione delle regole scritte.

Le prime indicazioni riguardano la delimitazione dei lotti e dello spazio pubblico. Il disegno garantisce una precisione approssimativa e solo le quote che vengono indicate costituiscono regole vincolanti. I tracciati viari sono troppo complessi per essere quotati in ogni punto utile ; è perciò inevitabile il rischio di contestazioni.

Per quanto riguarda le **prescrizioni generali** i temi considerati riguardano:

- destinazione d'uso dei lotti ;
- indice di fabbricabilità ;
- parcheggi ;
- fronte edificato principale;
- altri fronti edificati ;
- altezze ;
- pendenze della copertura.

## **Destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso riguardano l'edilizia speciale, il verde, e l'indicazione di residenze collettive o unifamiliari o miste.

Le definizioni fornite in un primo tempo sono relativamente generali. Tuttavia, su richiesta di gruppi di residenti è stato necessario specificare la destinazione «abitazioni esclusivamente unifamiliari» al fine di scongiurare la contiguità con le residenze per studenti giudicate una presenza capace di ridurre il valore commerciale degli alloggi.

## **Indice di fabbricabilità**

In un primo tempo viene fissato un indice di base che consenta di raggiungere l'obiettivo finale di insediare una popolazione di 50.000 abitanti.

La superficie totale edificabile viene suddivisa in relazione alle tipologie «immobile collettivo» o «individuale» in modo da ottenere il numero di abitanti desiderato. A partire da questo dato si stabilisce un intervallo di oscillazione che consente di adattare le previsioni alle incertezze dell'attuazione.

Successivamente l'indice di fabbricabilità, calcolato in prima battuta su tutti i terreni edificabili, viene specificato per ogni singolo lotto.

## **Parcheggi**

I parcheggi costituiscono un problema delicato e di difficile gestione. Non è sufficiente imporre per ogni lotto il numero di parcheggi corrispondenti.

Da una parte, ogni parcheggio ha un prezzo che si somma al prezzo dell'alloggio, in secondo luogo il parcheggi consumano spazio abbassando la densità del costruito, senza contare il degrado del paesaggio legato alla loro presenza.

I parcheggi sotterranei rappresentano quindi una soluzione seducente ma costosa. E questo prezzo può essere sostenuto solo da una parte dei residenti e a condizione di privatizzarli.

I parcheggi privati sono meno sfruttabili dei parcheggi pubblici perché in mancanza del proprietario rimangono inutilizzati. La soluzione

finale contempera perciò la presenza di parcheggi all'aperto e al chiuso, pubblici e privati.

Si stabilisce lo standard di 1 posto auto per ogni 75m<sup>2</sup> di alloggio . Con il tempo questo valore è risultato insufficiente : i garage sono spesso utilizzati come cantine, il tasso di motorizzazione degli studenti è cresciuto, i figli « motorizzati » rimangono più a lungo nel nucleo familiare di origine, le coppie che possiedono due automobili sono diventate la regola. Tutto questo in un ambiente urbano ideato con la premessa di diventare una cittadina pedonale.

### **Fronte edificato principale**

Si definisce una fascia di allineamento entro la quale collocare il fronte principale dell'edificio.

### **Altri fronti edificati**

L'individuazione di una linea o fascia entro la quale realizzare il fronte secondario dell'edificio può costituire una regola eccessivamente vincolante.

Se l'indicazione è restrittiva può compromettere lo sviluppo dell'edificio e la possibilità di ampliamenti futuri.

Se l'indicazione è generica il rischio opposto è quello di rendere problematica la gestione delle estensioni successive.

Tuttavia si tratta di una regola necessaria per fissare in anticipo i diritti acquisiti con la proprietà.

### **Altezze**

Le regole per l'edificazione stabiliscono l'altezza dell'edificio fino al cornicione, la pendenza del tetto e l'altezza definitiva.

La prima determina la dimensione della parete verticale dell'edificio (altezza massima). Successivamente viene definita anche un'altezza minima. In molti casi le superfici verticali vengono ridotte a favore di imponenti superfici inclinate, determinando così pesanti coperture dall'effetto poco urbano.

### **Pendenze della copertura**

Uno studio accurato mette a confronto effetto urbano e utilizzabilità delle superfici realizzate nei sottotetti.

Il risultato : tra 35° e 50° di pendenza si configura un'area di equivalenza. Viene perciò stabilito il vincolo dei 40°.

## **I PPA (Plan Particuliers d'Aménagement) o piani particolareggiati.**

Il plan directeur è uno strumento elaborato dall'Università senza valore legale, tuttavia per attuare le proposte contenute nel piano è necessario procedere alla redazione di Plan Particuliers d'Aménagement, piani che dovranno essere approvati dal municipio di Ottignies.

In generale il PPA è uno strumento scarsamente impiegato dai comuni. La procedura per l'elaborazione, l'approvazione e l'adozione è complessa ; una volta definito qualsiasi deroga diventa pressoché impossibile. Tuttavia si tratta di una formalità necessaria per ottenere i sussidi per la realizzazione della rete stradale.

Nell'adattare lo strumento alle particolarità del caso di LLN è stato necessario interpretare le disposizioni legali per limitare al massimo le indicazioni vincolanti.

---

## **Gli strumenti giuridici**

**L'enfiteusi** (affitto a lungo termine) è uno strumento giuridico che consente all'Università di vendere, o meglio di cedere in uso, i terreni acquistati con i finanziamenti statali –che per questa ragione non possono essere ceduti a terzi-.

Perciò l'U.C.L. propone le lottizzazioni che il comune di Ottignies dovrà approvare. Nel momento in cui formula la proposta l'Università ha già selezionato i promotori/ imprenditori e i progetti in conformità con le regole stabilite dal piano. Ottenuto il permesso di edificazione, il terreno viene affittato per 99 anni (rinnovabili) con l'obbligo di realizzare a breve le costruzioni previste (per evitare speculazioni).

L'affitto enfiteutico è una formula che consente inoltre all'Università di imporre le proprie regole.

L'affitto accorda il diritto di usufrutto del suolo per un uso determinato, rinnovabile fino a quando l'uso permane. Altrimenti l'affitto può essere rimesso in discussione.

Un terreno affittato per la realizzazione di una residenza unifamiliare non può ospitare altre tipologie edilizie. In caso contrario il bene ritorna a far parte del patrimonio universitario.

Per evitare che il municipio di Ottignies, negoziando direttamente con i promotori, possa accordare deroghe ai vincoli definiti dall'Università, il contratto di affitto viene arricchito di allegati che fissano le disposizioni che non possono essere ignorate pena la revoca del contratto stesso.

---

### **Gli strumenti per la fattibilità**

Il Service Promotion (SP), che lavora in stretta collaborazione con il gruppo incaricato del piano, si occupa a tempo pieno la fattibilità del processo, di individuare e di interessare gli investitori potenziali alle azioni programmate.

Sulla base delle indicazioni di piano, viene di volta in volta stabilita la redditività a corto, medio, lungo termine relativa alle diverse operazioni di trasformazione prefigurate. Si definiscono le cosiddette « rendite di posizione » che permetteranno di realizzare domani quello che oggi non è proponibile.

La capacità di dare autonomia finanziaria al progetto è una delle chiavi della sua riuscita.

---

### **Gli attori**

Tra gli attori che affollano la scena urbana di LLN si possono individuare: l'Università –UCL (nella veste di « development corporation), l'Intercomunale Brabant-Wallon (IBW), il comune di Ottignies, l'Unione imprese Ottignies-Louvain-la-Neuve (UDEL),

l'associazione abitanti, l'Assemblea generale degli studenti di LLN, l'Associazione commercianti.

Per brevità riferiamo solo le caratteristiche di tre dei principali attori coinvolti : UCL, il comune di Ottignies e l'Associazioni degli abitanti. L'UCL è un attore esterno, rispetto al **comune di Ottignies**, che si situa in uno spazio geograficamente esterno, periferico, e la presenza di un attore esterno modifica le regole del gioco locale.

Si tratta di un attore calato da un livello sovralocale.

Le relazioni che si stabiliscono con il comune sono di natura e segno diverso. Il Comune e l'Università non condividono la stessa storia e gli interessi che li riguardano sono talvolta complementari, talvolta divergenti.

Ad esempio, nel 1960 il comune riserva l'altipiano di Lauzelle per accogliere l'Università. Nel 1986 il Sindaco decide di bilanciare la crescita dell'Università con uno sviluppo del centro città, mettendo a segno una politica di acquisto di aree e di immobili e, nel tempo, la realizzazione di un centro commerciale, un centro culturale, la ristrutturazione di un vecchio edificio rurale come centro polifunzionale. A queste operazioni si accompagnano la risistemazione delle infrastrutture comunali e della stazione ferroviaria.

Nello stesso tempo l'UCL e il comune di Ottignies lavorano insieme per approvare i PPA, prevedere la crescita della popolazione e misurare le entrate fiscali.

L'UCL aiuta il comune formando i tecnici che devono seguire gli iter urbanistici.

Nel 1982 quando la situazione finanziaria del comune di Ottignies diventa critica alcuni abitanti di LLN, senatori, si interessano al problema promuovono un'iniziativa e ottengono il riconoscimento di città universitaria per il comune, uno statuto che consente di raddoppiare il budget.

Qualche anno più tardi, alla fine degli anni '80 si pone nuovamente la questione del riequilibrio tra comune e Università e il comune spinge per l'approvazione di un regolamento comunale vincolante. Tuttavia la vivacità del mercato immobiliare consente di alleggerire le tensioni,

di superare la crisi e di promuovere iniziative congiunte comune-università quali il parco scientifico, il centro commerciale, il centro sportivo, gli alloggi di edilizia popolare, la chiesa di LLN.

Nel 1996 si risolve anche il problema della fiscalità. L'Università non è sottoposta a fiscalità immobiliare e 2/3 della popolazione non è residente a LLN e perciò non paga imposte locali mentre la città paga i servizi per tutti. Nel 1996 si raggiunge un accordo e si approva una tassa sui residenti non domiciliati.

Di fatto i giochi tra gli attori e la natura delle relazioni evolvono in funzione delle opportunità che si presentano. La competizione si accende quando si tratta di aggiudicarsi la presenza di un'attività importante, la tensione sale quando i tempi e le strategie non coincidono.

Il potere comunale è legato alle scadenze elettorali mentre l'università è padrona dei suoi tempi e può aspettare se alcune opportunità non la convincono.

**L'associazione degli abitanti**, o meglio il «conseil des residents» gioca diversi ruoli, adotta strategie specifiche e tende a situarsi come «bilancia» nel confronto tra comune e università.

I temi affrontati dal consiglio riguardano i problemi legati agli alloggi, ai servizi sociali, sicurezza, pulizia e ambiente. Il consiglio interviene sui grandi progetti organizzando dibattiti, chiedendo di far parte del gruppo di negoziazione insieme agli attori-imprenditori. Le tensioni e i conflitti che si sono sviluppati negli anni hanno permesso agli abitanti più attivi di familiarizzarsi con i processi e contribuire alle soluzioni.

A questo riguardo il consiglio ha prodotto un comitato di accompagnamento incaricato di seguire i grandi progetti per controllare che le trasformazioni prefigurate avvengano nello spirito dei luoghi.

Attualmente il ruolo del comitato si rilancia nelle problematiche socio-culturali ma sotto una forma diversa rispetto al passato, immaginando un ruolo attivo nella creazione di un polo culturale.

Infine il consiglio si articola in commissioni specifiche per i diversi temi da affrontare e in sotto-comitati per ogni quartiere.

---