

# Le Piazze

## sono life style



Inaugurato lo scorso novembre, il complesso commerciale Le Piazze promosso da Unieco si caratterizza per il format innovativo, che dice addio alla galleria coperta. La passeggiata en plein air è stata realizzata come naturale proseguimento del paesaggio urbano di Castel Maggiore (Bo)

**S**e talvolta il verbo "innovare" risulta inflazionato, preso in prestito più per scopi di marketing che per ragioni concrete, il centro commerciale Le Piazze The Style Centre di Castel Maggiore (Bologna) può vantare a pieno titolo questa peculiarità. A cambiare rispetto al format tradizionale è stata soprattutto la "scatola" dove sono inseriti i negozi. Spogliato della galleria coperta, ricorda gli outlet per le passeggiate all'aperto ma se ne differenzia per l'architettura, oltre ovviamente per la scelta dei marchi e l'offerta full price. Se il focus nella maggior parte dei casi riprendono artificialmente i modelli storico-architettonici dei territori in cui si inseriscono, il costruttore di Le Piazze ha edificato una serie di strutture con linee semplici, colori intensi e soprattutto dallo stile moderno, avvalorato dal massiccio utilizzo di vetrate. Il centro si presenta inoltre come un luogo accogliente e confortevole, le passeggiate sono sufficientemente larghe e non mancano le sedute e i punti verdi.

A completamento del complesso sono stati inseriti uno stabile a vocazione direzionale alto tre livelli, che porta traffico business e concrete opportunità

per la ristorazione, oltre che per lo shopping, e due portali alti oltre 15 metri. Uno di questi è posizionato in direzione del centro di Castel Maggiore mentre l'altro è collocato nel cuore del progetto. L'obiettivo del promotore è stato quello di creare un contesto cittadino, aperto 24 ore su 24 e 7 giorni su 7, anche se al momento della stesura dell'articolo i permessi accordati prevedevano solo 6 giorni di attività settimanale e 12 aperture domenicali annue (8 da gennaio a novembre e 4 nel mese dicembre). Tuttavia **Unieco** ha dichiarato di lavorare per ottenere le autorizzazioni anche nelle restanti domeniche.

Protagonisti di questa iniziativa, oltre allo sviluppatore reggiano, sono lo studio **Tecnicoop** di Bologna, che ha curato la progettazione, e i due operatori che hanno portato avanti la commercializzazione: **Sviluppi Urbani**, presente alla conferenza stampa che ha avuto luogo il giorno prima del taglio nastro, e **Cushman & Wakefield**. Complessivamente l'investimento ha toccato quota 50 milioni di euro, il lotto interessato è esteso 70mila mq e la superficie coperta si attesta su 21mila mq, dei quali 4.700 mq sono

destinati a uffici e 16.300 alle attività retail. Il bacino di riferimento primario è costituito dal paese di Castel Maggiore, che conta 17mila abitanti, ma l'isocrona dei 20 minuti lambisce la cintura nord di Bologna. Da sottolineare la velocità con cui sono stati realizzati i lavori, iniziati nella primavera del 2009 e durati 17 mesi.

### Dal contenitore al contenuto

Più tradizionale, anche se con una forte componente leisure, si presenta l'offerta food e non food. Sul primo fronte rimane saldo il ruolo dell'ancora alimentare, presidiata da Coop Adriatica con un supermercato **Coop&Coop** da 2.500 mq di superficie di vendita. Una curiosità: nei mesi precedenti all'inaugurazione (vedi articolo di prima pietra r&f di maggio 2010) era invece indicata la presenza di un ipermercato. Le medie superfici sono 2, contro le 5 indicate in un primo momento. Queste portano insegna **Euronics**, che si articola su 1.400 mq di superficie commerciale, e **Prime**, attiva con circa 3.000 mq distribuiti su due livelli con proposte di fitness e beauty. La galleria all'aperto si articola su due passeggiate e tre piazzette,

## Il progetto in pillole

<b>DATA DI APERTURA</b>	14 novembre 2010
<b>INVESTIMENTO</b>	circa 50 milioni di euro
<b>PROMOTORE</b>	Le Piazze srl Newco. 100% <b>Unieco</b> soc.coop.
<b>COMMERCIALIZZAZIONE</b>	Sviluppi Urbani Cushman & Wakefield
<b>GESTIONE</b>	Sviluppi Urbani
<b>PROGETTAZIONE</b>	Tecnicoop Bologna
<b>LOCALITÀ</b>	Castel Maggiore (Bo)
<b>LOCALIZZAZIONE</b>	Ingresso città - Via Galliera 4
<b>TIPOLOGIA</b>	Life Style Centre
<b>GLA TOTALE</b>	21.000 mq
<b>GLA RETAIL</b>	16.300 mq
<b>PARCHEGGI</b>	circa 1.000
<b>LIVELLI COMMERCIALI MEDIE SUPERFICI</b>	1 (area fitness su due livelli)
<b>UNITÀ RISTORAZIONE</b>	2 + supermercato
<b>TOTALE UNITÀ (PICCOLE, MEDIE E GRANDI SUPERFICI)</b>	7
<b>ANCORA ALIMENTARE</b>	60 circa
	Coop&Coop

mente 10% circa delle unità, con l'obiettivo di arrivare a regime entro la prima metà del 2011. L'offerta merceologica copre tutti i settori: nello specifico troviamo marchi come Alcott, Benetton, Max&Co, Motivi, Playlife e Yamamay nel comparto abbigliamento e intimo, Carpisa, Deichmann, Geox, Gianfranco Pini e Ovyè in quello calzature e accessori, Kiko, Ottica Inn, Stroili Oro e Unix

sono sette, prevalentemente gestiti da operatori locali tranne nel caso di Rossosapore, marchio del Gruppo Vesevo. Tutti i ristoranti/bar, tranne uno, si affacciano sulla piazza principale. Da sottolineare che al momento della stesura dell'articolo era in via di definizione l'allestimento di una food court esterna con tavolini nella piazza a gestione collettiva. In un secondo momento ha aperto invece il ristorante e pizzeria Berberè: 60 coperti, arredamento all'insegna dell'arte e del design contemporanei, una filosofia che coniuga stagionalità, rispetto delle materie prime, approccio slow al cibo e alla pizza. Sempre nel cuore di Le Piazze si affacciano Coop&Coop, O'Dett, Benetton, Max&Co, Carpisa e Yamamay. Questa location appare premiante perché garantisce maggiore visibilità durante i numerosi eventi di intrattenimento pomeridiani e serali che la società di gestione, Sviluppo Urbani, e il promotore, **Unieco**, hanno programmato di organizzarli.

Presso il nuovo polo retail di Castel Maggiore non mancano poi i servizi basilari, tra cui si annoverano uno sportello bancomat, una farmacia, un parrucchiere e un lavasecco.

### A tutto "green"

In linea con il concetto di "life style", grande attenzione da parte di **Unieco** è stata conferita all'aspetto ambientale. Sotto questo fronte nulla sembra essere lasciato al caso. Se l'utilizzo delle risorse idriche è stato ottimizzato con

	COMMENTO	VALUTAZIONE
<b>Struttura e design</b>	Nulla è lasciato al caso: modernità e comfort vanno a braccetto. Premiato	★★★★
<b>Accesso e parcheggio</b>	Bene la viabilità e la pista ciclabile. Meglio ancora i parcheggi coperti da pannelli fotovoltaici	★★★★
<b>Offerta commerciale</b>	Qualche negozio ancora da commercializzare. Il numero e il posizionamento dei marchi appaiono proporzionati al bacino	★★★
<b>Spazi comuni e attrattive</b>	Gli eventi faranno la differenza e lo spazio per realizzarli c'è. Bene la parte leisure, da vedere la food court completata	★★★★

indice valutazione a cura di r&f:

★ = migliorabile ★★ = sufficiente ★★★ = apprezzabile ★★★★ = molto buono ★★★★★ = ottimo



## INDICE DI INNOVAZIONE 7,5

<b>Architetto, Gerardo Sannella</b> associate director di Chapman Taylor Architetti	7
<b>Urbanista, Tiziana Bardi</b> titolare StudioBardi/Cad38	7
<b>Sociologo, Gianmarco Navarini,</b> professore di Sociologia della Cultura, Università di Milano Bicocca	8
<b>Redazione r&amp;f (Andrea Penazzi)</b>	8

Valutazione da 1 a 10

attorno alle quali si presentano circa 55 unità retail di piccola dimensione, comprese tra i 50 e i 300 mq, dislocate su un unico livello. Di queste circa 45 hanno aperto contestualmente al taglio del nastro o nei giorni/settimane immediatamente successivi. La commercializzazione è attiva quindi sul rima-

Profumerie in quello beni per la persona e Casa, Dondi Salotti, Profumo di Casa e Thun nei casalinghi. La ristorazione, insieme alla zona fitness, ricopre un ruolo strategico perché è funzionale a prolungare la vita del centro negli orari serali, ben oltre la chiusura dei negozi. Gli esercizi food

l'installazione di un impianto per il recupero delle acque meteoriche, è il sistema per la produzione di elettricità a fare la differenza. I 2.700 moduli fotovoltaici installati sulla copertura dei due parcheggi a disposizione di Le Piazze produrranno all'anno circa 700mila kWh grazie a una potenza complessiva di 607,5 Kw. Il 13% del fabbisogno energetico sarà quindi fornito da energie rinnovabili. Il condizionamento dei locali è assicurato da un impianto di telerscaldamento e favorito dalla presenza di tetti verdi, che riducono l'effetto "isola di calore". Anche il flusso dei visitatori dal paese emiliano è stato regolato con una logica green, realizzando una pista ciclabile che conduce sino all'ingresso di Le Piazze. Entro un anno, dichiara il promotore, saranno visibili rampicanti e verde che limiteranno l'impatto visivo della struttura.

Andrea Penazzi