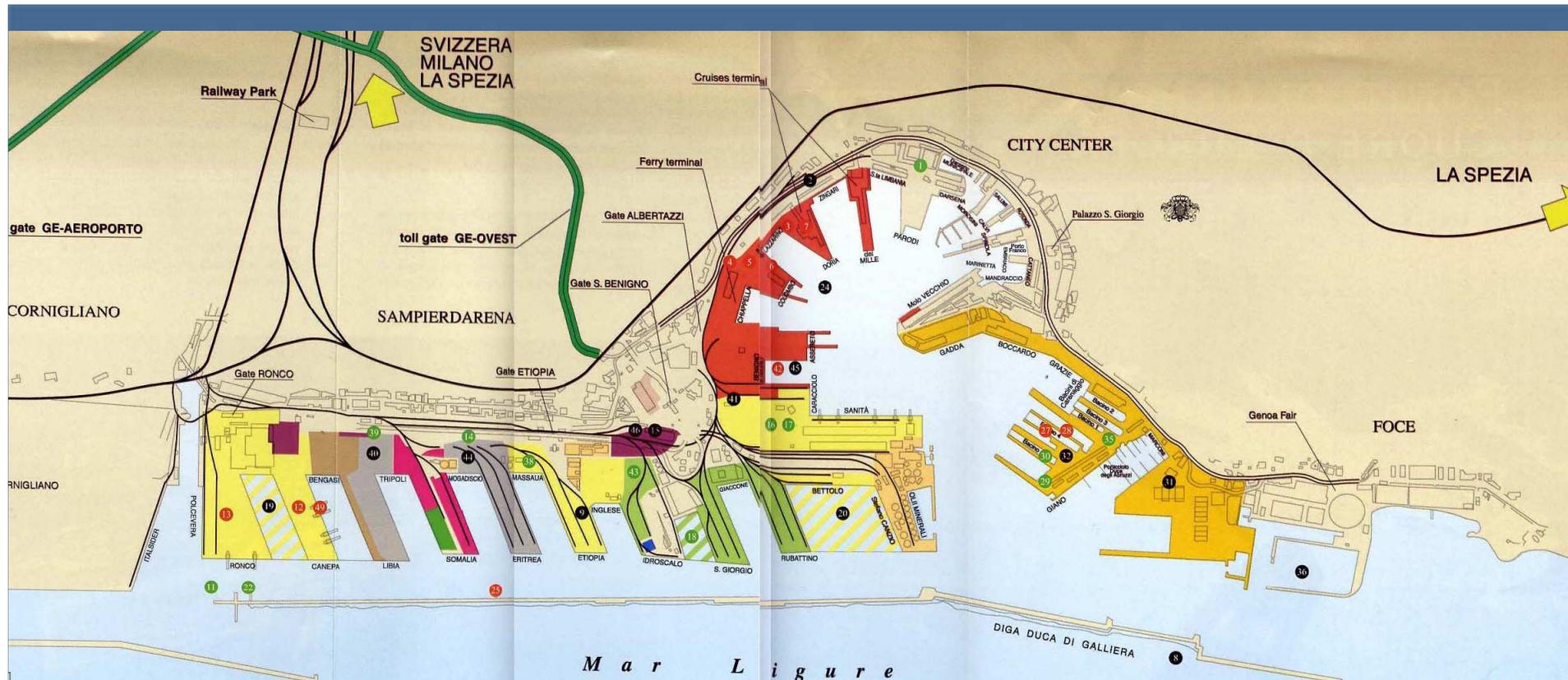


Piani, politiche, processi di rigenerazione urbana a Genova

**Francesco Gastaldi
Università IUAV, Venezia**

fgastaldi@libero.it

**La presente presentazione è tutelata dalle leggi sul diritto d'autore, nessuna
parte può essere utilizzata o riprodotta senza l'autorizzazione degli aventi
diritto**

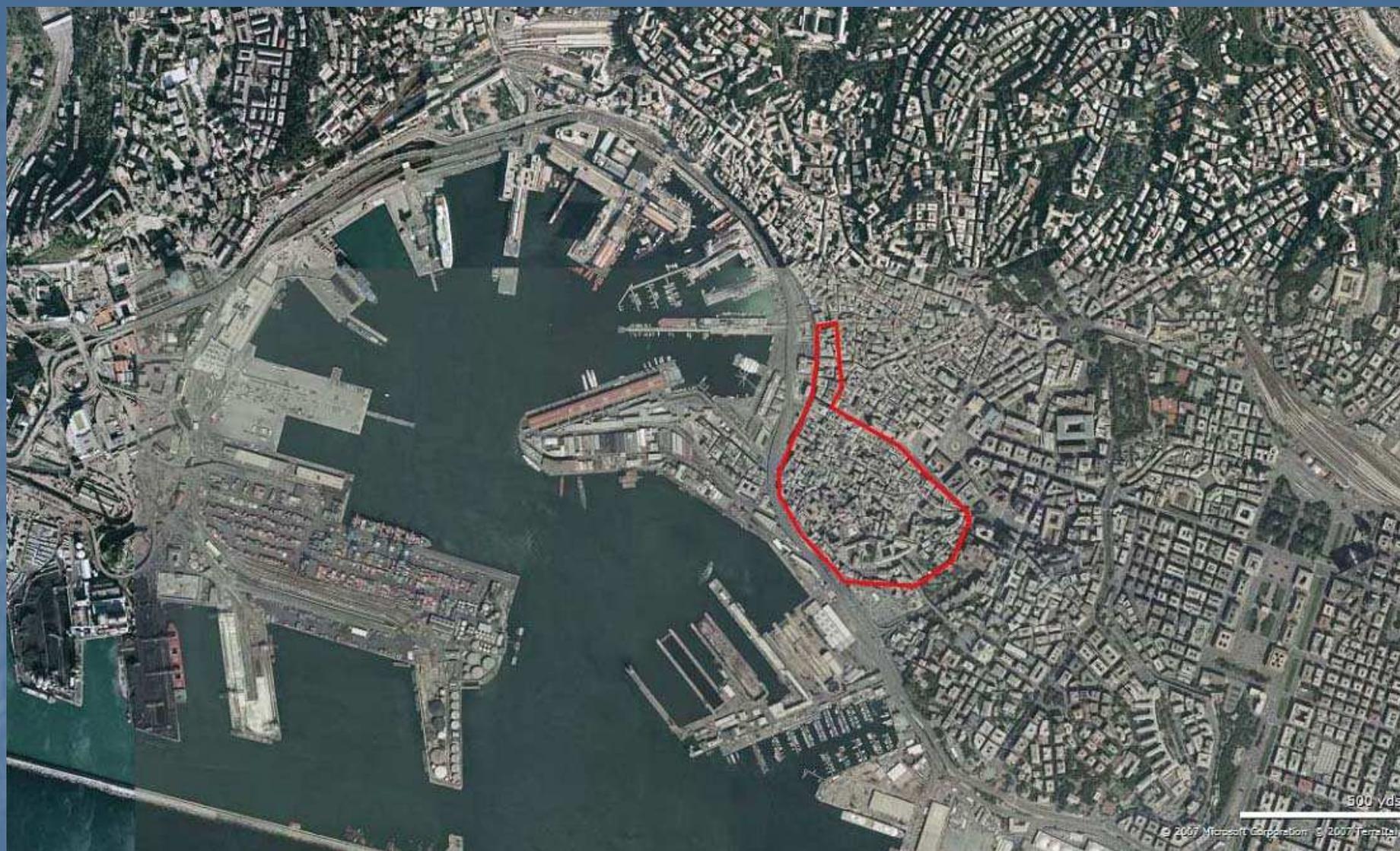


Viabilità	
38	Piazzali e parchi ferroviari Ponte Etiopia / Libia Progettazione preliminare in corso Importo complessivo lavori: € 2,7 milioni
39	Ammodernamento e prolungamento sopraelevata portuale Progettazione preliminare affidata a società Sviluppo Per Cornigliano / Sviluppo Genova Importo complessivo lavori: € 20,0 milioni
40	Piazzali e parchi ferroviari - Multipurpose Piazzali: 50% Lavori ultimati: 1° semestre 2007, 50% in attesa di CTA; Parchi Ferroviari: Progettazione preliminare in corso. Importo complessivo lavori: € 6,8 milioni
41	Collegamento Piazzale S. Benigno a Calata Bettolo e Nuovo Parco Ferroviario Calata Bettolo Lavori da appaltare Importo complessivo lavori: € 26,0 milioni
Totale € 55,5 milioni	
Depositi / magazzini	
37	Ristrutturazione Magazzino Unital a Ponte Caracciolo Lavori ultimati Importo complessivo lavori: € 3,1 milioni
33	Sistemazione compendio rinfuse liquide a Ponte Etiopia Progettazione preliminare in corso Importo complessivo lavori: € 3,5 milioni
44	Ampliamento parco serbatoi Calata Mogadiscio Lavori in corso prevista ultimazione: 1° semestre 2008 Importo complessivo lavori: € 4,5 milioni

45	Realizzazione nuovo corpo di fabbrica per la Dogana tra i magazzini ex Montital ed ex Unital Lavori aggiudicati Prevista ultimazione: 2° semestre 2008 Importo complessivo lavori: € 3,0 milioni
46	Ampliamento magazzino Centro Smistamento Merci Lavori in corso prevista ultimazione: 1° semestre 2009 Importo complessivo lavori: € 9,9 milioni
Totale € 24,0 milioni	
Autostrade del mare	
47	Costruzione nuovi accosti Voltri ponente Progettazione preliminare in corso Importo complessivo lavori: € 96,9 milioni
Totale € 96,9 milioni	
Infrastrutture	
48	Pavimentazione moduli 1-2-3 di Voltri Lavori ultimati Importo complessivo lavori: € 6,2 milioni
49	Nuove vie di corsa per gr. portainer a Ponte Canepa Lavori ultimati Importo complessivo lavori: € 7,1 milioni
50	Pavimentazione modulo 4 di Voltri Progettazione definitiva in corso Importo complessivo lavori: € 3,0 milioni
Totale € 16,3 milioni	
TOTALE GENERALE € 896,8 milioni	

TERMINAL			
	Magazzini		Frutta
	Contentori		Prodotto forestali
	Porto petroli		Rinfuse liquide
	Cantieri navali		Rinfuse solide
	Aeroporto		Traghetti / crociere
	Traghetti merci		Riparazioni navali
	Multipurpose		

Articolazione del porto di Genova (II) dettaglio Sampierdarena-Porto Antico



Area oggetto della ricerca (zona est del Centro Storico)



Area del porto antico e zona centrale della città



Veduta aerea del porto antico



Zona Expo realizzata in occasione delle manifestazioni colombiane del 1992



Vedute dell'area Expo



Acquario in zona Expo



Area Expo dopo gli interventi di riqualificazione del 2001



“Bolla” di Reno Piano realizzata in occasione del vertice G8 del 2001



Porto antico e piazza delle Feste



Interventi di manutenzione e riqualificazione urbana Piazza De Ferrari - 2001



Interventi di riqualificazione delle facciate di Via San Lorenzo - 2001

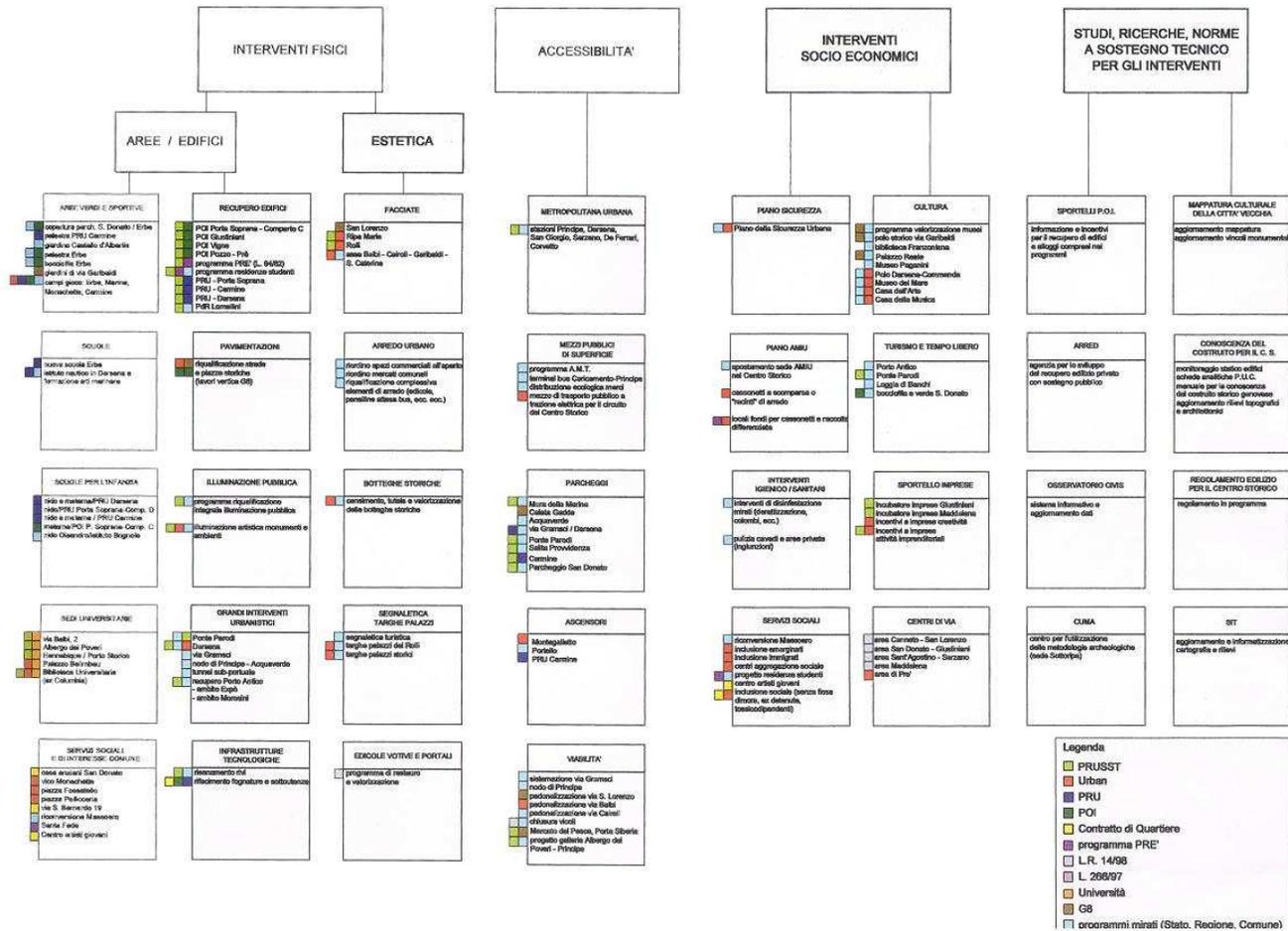


Interventi di riqualificazione delle facciate in piazza San Lorenzo- 2001



Interventi di manutenzione e riqualificazione urbana Palazzo Ducale - 2001

Piano Operativo per il Centro Storico - 2001



Programmi di intervento per il Centro Storico di Genova

	Recupero edilizio	Sostegno sociale	Rivitalizzazione economica e produttiva
- Vertice G8	<ul style="list-style-type: none"> •Interventi di riqualificazione e manutenzione urbana su palazzi, strade, spazi pubblici 		
- URBAN II	<ul style="list-style-type: none"> •Recupero e valorizzazione turistico-culturale di edifici storici (Darsena) •Tutela e riqualificazione spazi pubblici degradati 	<ul style="list-style-type: none"> • Piano per la sicurezza • Politiche per l'inclusione di immigrati ed emarginati 	<ul style="list-style-type: none"> • Valorizzazione ed incentivazione attività economiche tradizionali • Sostegno ad imprese innovative nell' <i>e-commerce</i>
PRUSST di Genova (D.M. 8/10/1998)	<ul style="list-style-type: none"> •Recupero a nuove funzioni urbane della Darsena e di Ponte Parodi 		
- Contratto di quartiere per l'area di via Giustiniani (D.M. 22/10/1997)	<ul style="list-style-type: none"> •Finanziamento interventi di edilizia residenziale sovvenzionata •Manutenzione e risanamento di tratti viari e infrastrutture 	<ul style="list-style-type: none"> •Centro sociale di piazza delle Erbe •Residenza assistita per anziani in via San Donato •Centro sociale di supporto alla famiglia •Formazione professionale 	
- Programma Riqualificazione Urbana (PRU) Porta Soprana - PRU Darsena - PRU Carmine (D.M. 21/12/1994)	<ul style="list-style-type: none"> •Recupero primario ed interventi privati di ricomposizione del tessuto edilizio •Riqualificazione spazi pubblici e manutenzione reti 		
- Programma Organico di Intervento (POI) di Giustiniani - POI di Porta Soprana - POI di Piazza delle Vigne (legge regionale 25/1987)	<ul style="list-style-type: none"> •Recupero primario e secondario in patrimonio abitativo storico •Riqualificazione soazi pubblici, tratti viari e manutenzione reti 		
Centri Integrati di Via (diversi ambiti corrispondenti a più consorzi) (legge regionale 14/98)			<ul style="list-style-type: none"> •Potenziamento e miglioramento dell'offerta commerciale dell'area
Incubatore di imprese per il Centro Storico (via Giustiniani e zone limitrofe) (legge nazionale 266/1997 e legge regionale 34/94)			<ul style="list-style-type: none"> •Finanziamento e assistenza a nuove imprese che intendono insediarsi nell'area

Programmi e risorse per il Centro storico di Genova

Nome	Centro Storico (tutta l'area)	Piazza De Ferrari	Via San Lorenzo	Piazza Caricamento	Urban II Genova	
Tipo di azione	Interventi puntuali sul tessuto urbano	Interventi puntuali sul tessuto urbano	Interventi puntuali sul tessuto urbano	Interventi puntuali sul tessuto urbano	Programma di recupero comunitario	
Azioni / Soggetti	Illuminazione pubblica: Comune+Aster Arredo urbano: Comune Amiu e Amt	Interventi su tutta la Piazza: Comune	Facciate: 45% Regione 55% Privati Pavimentazione: Stato	Interventi su tutta la Piazza: Comune e Stato	Gestore: Comune Recupero ed. Galata: Porto Antico Spa Trasp. Pubblico: AMT Raccolta Rifiuti: AMIU Formazione: Università Contributi alle Imprese: FILSE e BIC	
Fonte, quantità e uso delle risorse	Illuminazione pubblica e Pavimentazione Programma triennale (2001-2004) 3,7 mln più un ulteriore investimento di 17,7 mln	Sottoservizi: Risorse comunali per 1,08 mln Pavimentazione e arredo: risorse statali pari a circa 3,1 mln	Pavimentazione: risorse statali pari a 1,4 mln	Pavimentazione e area espositiva: risorse statali pari a 1,15 mln	FESR-fondo di rotazione	18 mln
					Comune	13,9 mln
					Regione	0,26 mln
					Altri sogg. pubblici	0,43 mln
					Privati	22,67 mln
					Totale	55,26 mln
Tempi	In corso di ultimazione (2004)	Ultimati 2001	Ultimati 2001	Ultimati 2001	Da ultimare entro il 2008	

URBAN 2 Genova Centro Storico

ASSE 1

Misura 1 – Riqualificazione e vivibilità spazi pubblici

Misura 2 – Restauro e riqualificazione edifici storici

ASSE 2

Misura 1 – Sicurezza nel centro storico urbano

Misura 2 – Aggregazione sociale

Misura 3 – Aiuti all'imprenditorialità

Misura 4 – Servizi alle imprese

Misura 5 – Strutture pubbliche turistico – culturali

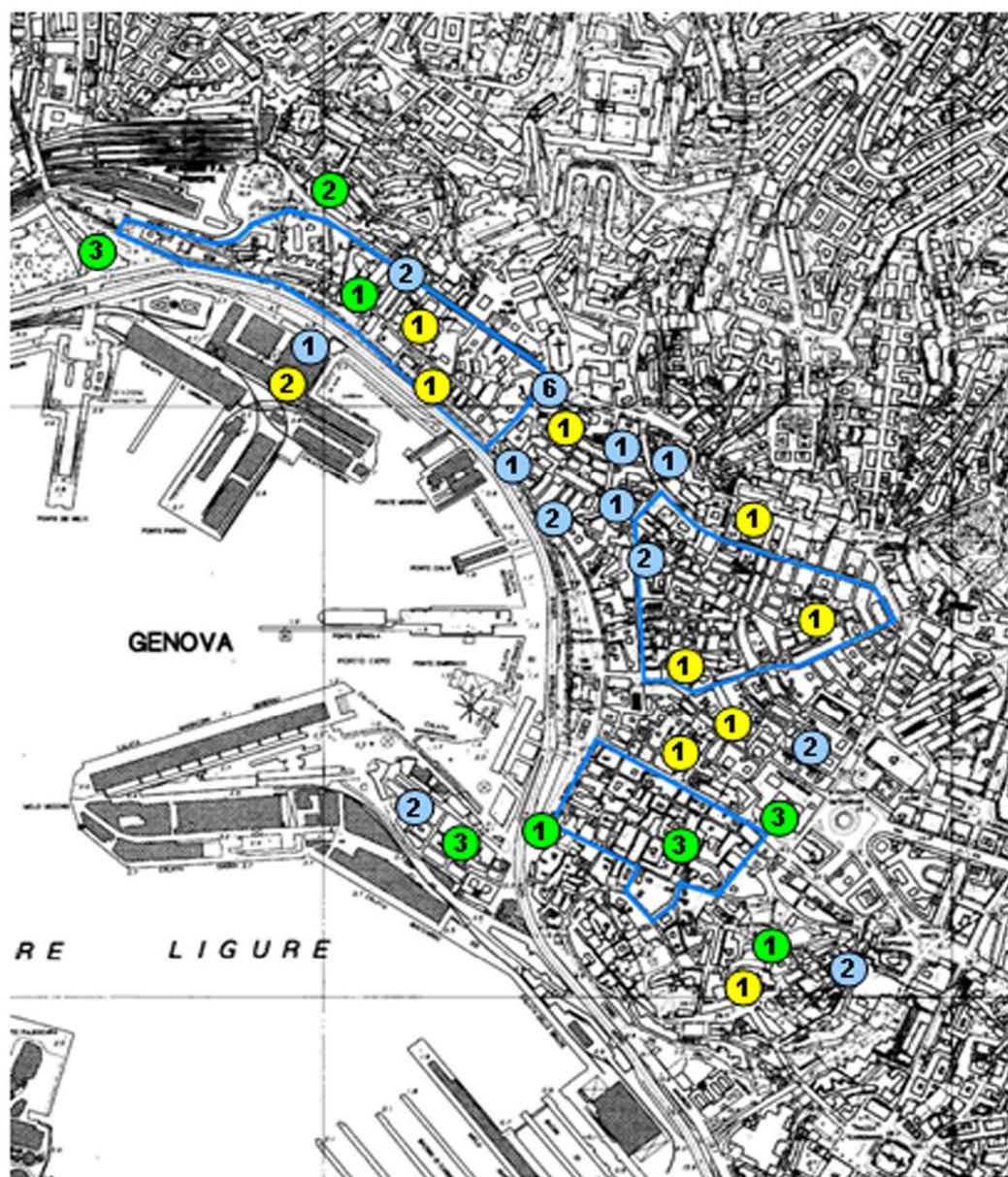
Misura 6 – Strutture per formazione

ASSE 3

Misura 1 – Raccolta differenziata rifiuti solidi urbani

Misura 2 – Mobilità sostenibile: trasporto pubblico

Misura 3 – Mobilità sostenibile: miglioramento della fruibilità pedonale



Nome	P.R.U.S.S.T. Genova	C.d.Q. Giustiniani Porta Soprana	PR.U. Carmine	P.R.U. Porta Soprana	P.R.U. Darsena	P.O.I. Giustiniani		P.O.I. Vigne	
Tipo di azione	Programma di riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio	Contratto di Quartiere	Programma di riqualifica- zione Urbana	Programma di riqualifica- zione Urbana	Programma di riqualifica- zione Urbana	Programma organico di intervento		Programma organico di intervento	
Azioni / Soggetti	Interventi vari: Ministero dei Lavori Pubblici, Regione Liguria, Comune di Genova, Operatori Privati (uniti da protocollo d'intesa)	Finanziatore: Ministero dei Lavori Pubblici Coordinatore: Regione Liguria Gestore: Comune di Genova Realizzatore: ARTE (ex Iacp)	Compiti Vari: Comune di Genova e Operatori Privati	Compiti Vari: Comune di Genova e Operatori Privati	Compiti Vari: Comune di Genova e Operatori Privati	Finanziatore Regione Gestore: Comune Interventi: ARTE e ARRED		Finanziatore Regione Gestore: Comune Interventi: ARTE e ARRED	
Fonte, quantità e uso delle risorse	Ministero Lavori Pubblici: 5 mln Operatori Privati: Diverse centinaia di mln di	Ministero Lavori Pubblici: 9 mln	Ministero Lavori Pubblici: 2,7 mln	Ministero Lavori Pubblici: 7,1 mln	Ministero Lavori Pubblici: 5,8 mln	Reg. Liguria	2,7 mln	Reg. Liguria	1,2 mln
			Risorse Pubbliche: 0,5 mln	Risorse Pubbliche: 0,6 mln	Risorse Pubbliche: 0,3 mln	Com. Genova	0,3 mln	Com. Genova	0,2 mln
			Risorse Private: 9 mln	Risorse Private: 15,2 mln	Risorse Private: 0,3 mln	Curia S.B.C.	0,5 mln	Curia S.B.C.	1 mln
			Totale: 12,2 mln	Totale: 22,9 mln	Totale: 15,2 mln	Privati	2 mln	Privati	0,75 mln
						L.R. 25/87	0,65 mln	L.R. 25/87	0,75 mln
						Totale	6,15 mln	Totale	3,9 mln
Tempi	Diversi tempi in base al tipo di intervento	Ultimazione entro 3 anni dall'inizio dei lavori (2004)	Ultimati 2001	Ultimati 2002	Da ultimare entro il 2007	Da ultimare entro il 2004		Ultimati 2002	



Programma di Riqualificazione Urbana PRU della Darsena



Nuovo Museo del Mare alla Darsena - 2004



Nuovo Museo del Mare alla Darsena - 2004

Principali finanziamenti per la riqualificazione urbana del Centro Storico

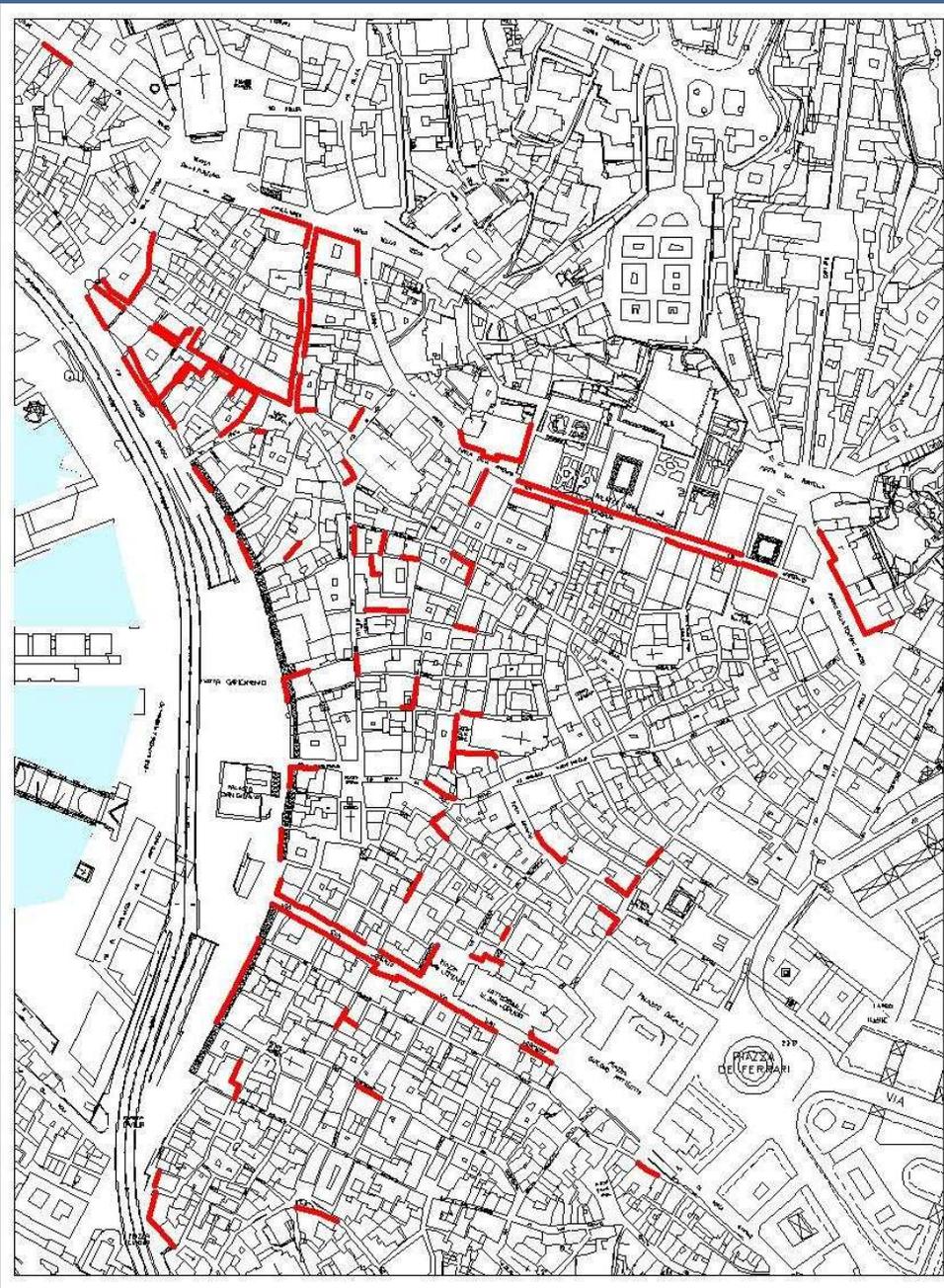
PROGRAMMA	INTERVENTO	REALIZZATO		IN CORSO		TOTALE
		pubblico	privato	pubblico	privato	
URBAN II	URBAN II: Centro Storico			26.681.946	2.840.513	29.522.459
PRUSST	PRUSST: Centro Storico			3.786.278		3.786.278
PRU	PRU: Carmine			3.191.629	9.333.607	12.525.237
	PRU: Darsena			6.167.528	9.372.660	15.540.188
	PRU: Porta Soprana			7.773.833	15.239.486	23.013.319
Programmi Organici di Intervento (Legge Regionale 25/87)	POI: Giustiniani			5.299.442	8.850.506	14.149.948
	POI: Vigne	2.738.822	1.032.914			3.771.736
	POI: Comparto C Porta Soprana-S. Donato			9.625.350		9.625.350
	POI: servizi e parcheggi Erbe, S. Donsato, S. Agostino, Lavandaie			9.864.327	3.408.615	13.272.942
	POI: Risanamento Pre, Pozzo			1.654.524	2.000.000	3.654.524
Contratti di Quartiere	Contratti di Quartiere: Giustiniani Porta Soprana			8.920.805		8.920.805
Programma di Recupero Edilizia Residenziale Pubblica	Programma Sperimentale del Recupero di Pre			27.991.964		27.991.964
Legge Regionale 14/98 Centri Integrati di Via per il Commercio	Canneto-S. Lorenzo	112.189	10.329			122.518
	S. Bernardo-Giustiniani	162.062	15.494			177.556
	S. Agostino-Sarzano	94.997	10.329			105.326
	Ambito Maddalena			189.540	5.681	195.221
	Ambito Maddalena Cairoli	162.919				162.919
TOTALE		3.270.989	1.069.066	84.465.219	48.210.556	137.015.830



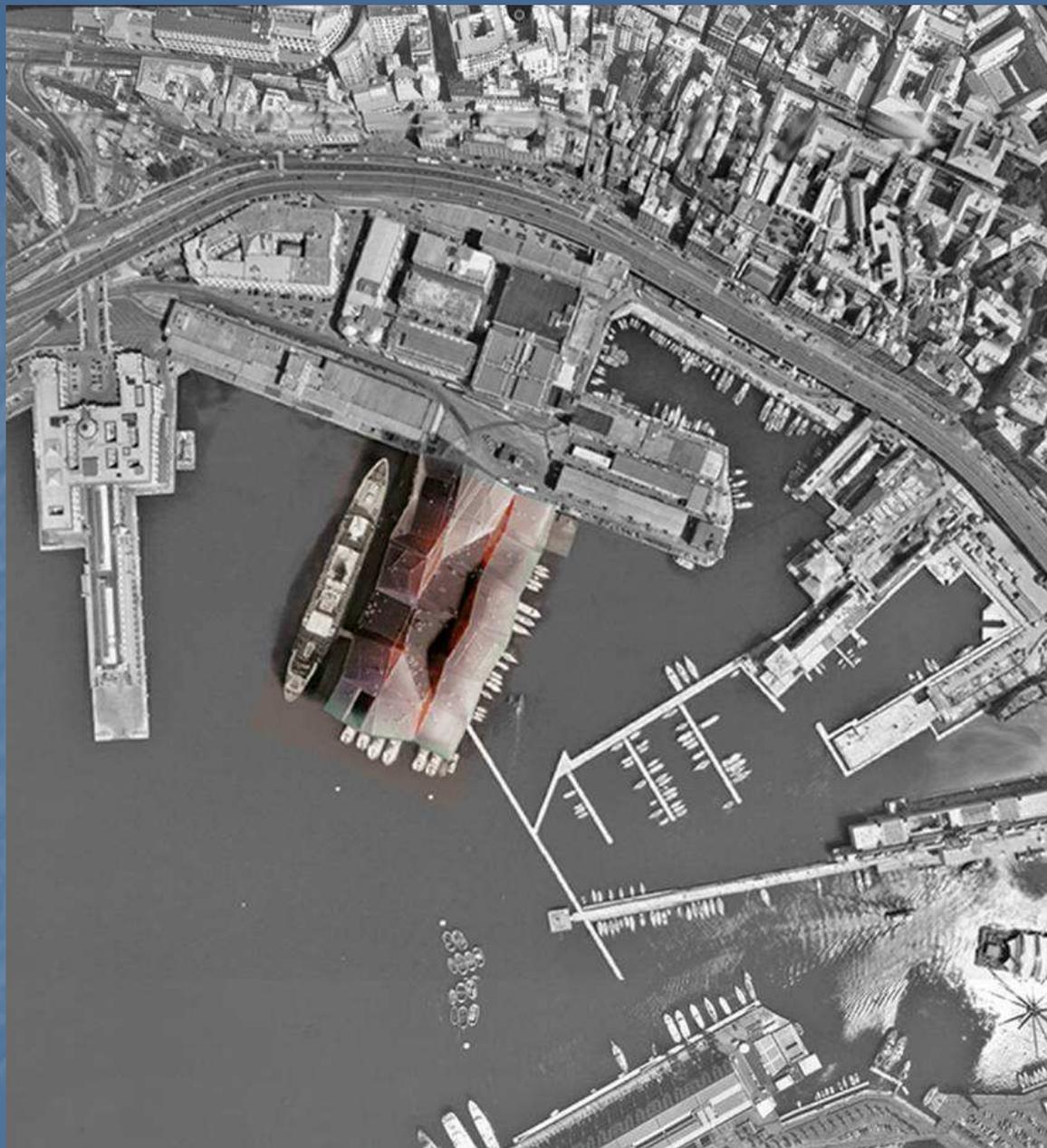
Interventi di riqualificazione delle facciate in Via Lomellini - 2004



Interventi di riqualificazione delle facciate in Via Garibaldi - 2004



Planimetria delle facciate recuperate, 2001 - 2004



Progetto per la nuova piazza sul mare di ponte Parodi, vista dall'alto

PRU-Programmi di Riqualficazione Urbana (D.M. 21/12/1994) di Porta Soprana, Carmine, Darsena, Fiumara, piazza Sopranis, via del Mirto.

Interventi di riqualficazione edilizia, urbana ed ambientale in ex aree industriali (Fiumara, piazza Sopranis), del centro cittadino (Carmine, Porta Soprana, Darsena) e del medio levante (via del Mirto)

PRUSST di Genova (D.M. 8/10/1998). Prevede numerosi interventi per il centro storico, tra questi i più rilevanti sono il recupero a nuove funzioni urbane della Darsena Comunale e di Ponte Parodi.

Contratto di quartiere per l'area di via Giustiniani nel Centro storico (D.M. 22/10/1997). Prevede il finanziamento di interventi diretti di edilizia residenziale sovvenzionata in edifici storici, la manutenzione e il risanamento di tratti viarie e infrastrutture, interventi nel settore socio-economico.

Centri Integrati di Via (fondi Obiettivo 2 e legge regionale 14/1998). Prevedono il potenziamento e il miglioramento dell'offerta commerciale in diversi ambiti urbani consolidati.

Urban II. Interventi di riqualificazione fisica e azioni di rivitalizzazione economica e sociale nel centro storico. Recupero e valorizzazione turistico-culturale degli edifici storici della Darsena, interventi di ricomposizione del tessuto edilizio, riqualificazione spazi pubblici degradati

Ponte Parodi

Area del porto storico, oggetto di un concorso internazionale di Architettura vinto da Ben Van Berkel, prevede la realizzazione di una nuova piazza sul mare con funzioni ludico ricreative, sportive, turistiche e commerciali, Promotore A.T.I. Ponte Parodi, project financing Hennebique), realizzazione prevista 2010.

Vertice G8 del luglio 2001 (“Legge speciale Vertice G8” n. 149 del giugno 2000). Grande operazione di “manutenzione urbana”, interventi di riqualificazione su palazzi, strade e spazi pubblici.

Genova Capitale Europea della cultura 2004

Interventi di manutenzione e riqualificazione urbana, degli spazi pubblici, delle facciate di palazzi storici, potenziamento delle funzioni museali, interventi di valorizzazione ambientale dell’area centrale e del waterfront, predisposizione di eventi culturali, promozione dell’immagine della città, contributi messi a disposizione dalle Fondazioni bancarie, da enti pubblici, privati e tramite la legge 166 del 2002.

Il Piano della città ha l'obiettivo di governare il processo di trasformazione della città mettendo a sistema i diversi strumenti e piani di settore (PUC, Piano portuale, Programmi complessi, Pianificazioni di settore). Esso ingloba inoltre il **Piano Operativo del Centro Storico**, presentato al Consiglio comunale nella primavera 2001 che prevede un insieme "integrato" di interventi e progetti per la parte più antica e problematica della città.

Con il **Piano della città** si assiste all'**inserimento di singole azioni amministrative in una strategia più ampia**, sinergica e finalizzata, con l'obiettivo di superare la frammentazione dei molteplici strumenti di pianificazione e fornire un quadro generale di obiettivi finalizzati allo sviluppo. **Il PUC, per i cittadini, è un qualcosa di astratto e uno strumento puramente tecnico**, il Piano della città diventa evocativo di un sistema di interventi fortemente visibili, favorisce la conoscenza dell'attività dell'amministrazione comunale e **comunica grandi opzioni strategiche e criteri che hanno guidato le scelte**. Infatti, il Piano non riguarda le sole scelte territoriali, ma anche **quelle economiche, sociali e culturali**

L'innovazione nel campo delle politiche urbane consiste dunque nell'aver affiancato al **piano tradizionale** che rimane una "cornice" (anche normativa) di riferimento generale, un **piano strategico** che favorisce la coerenza e l'integrazione fra i piani e/o i progetti e tra questi e le principali azioni amministrative della città.

Politiche pubbliche di rigenerazione urbana a Genova - temi e spunti di riflessione

- Ritorno dell'attore comune di Genova come protagonista (ritorno dell'attore città in Europa)
- Risorse straordinarie
 - Integrazione (approccio multidimensionale)
 - Integrazione (risorse provenienti da diverse fonti)
 - Identità-riscoperta e disvelamento risorse (fisiche, sociali, economiche ecc.)
 - Tempi brevi-risultati valutabili e percepibili
 - Apprendimento istituzionale
 - Attivazione di capitale sociale
 - Dipendenza risorse pubbliche-spinta autopropulsiva (stimoli), in futuro?



Centro storico di Genova e facoltà di Architettura



Piazza delle Erbe, luogo di ritrovo delle popolazioni serali e notturne



Piazza delle Erbe, popolazioni notturne



Piazza delle Erbe, pausa pranzo



Pausa pranzo in piazza San Lorenzo



Piazza Soziglia, popolazioni serali e notturne



Area del Porto Antico, popolazioni notturne



Piazza Sarzano, rifacimento facciate e PRU



Recupero spontaneo di facciate dei vicoli



piazza delle Erbe-San Donato, parcheggio e area pubblica

Mercato immobiliare: esiti ed indizi

I testimoni privilegiati del mercato immobiliare (acquisto) rilevano quanto segue:

Domanda

- L'area di studio viene identificata come Centro Storico "buono"
- Il 50% proviene da *single* o coppie senza figli (prevalentemente *under 40*)
- Si richiedono abitazioni con superfici comprese fra i 60 e i 70 mq
- Appartamento da ristrutturare (personalizzazione) in edificio con parti comuni recentemente riqualficate
- Area centrale rispetto a luoghi di lavoro e servizi (mobilità pedonale)
- Fattore "moda" e frequentazioni temporali che divengono motivazione d'acquisto.
- Investimento remunerativo (fino al 2001)

Mercato immobiliare: esiti ed indizi

I testimoni privilegiati del mercato immobiliare (acquisto) rilevano quanto segue:

Offerta

- Aumento dei valori immobiliari coincidente con il più generale processo di rigenerazione urbana
- Richiesta economica più elevata del prezzo di vendita effettivo
- Si offre per mutate necessità familiari (dei venditori)
- Prevalenza di appartamenti con 3 o più vani
- Si offre come realizzo di investimenti effettuati negli anni '90 (piccoli proprietari)
- Invenduto cronico (aree degradate)
- Marginalità del ruolo della nuova stazione della metropolitana a Sarzano

Mercato immobiliare: esiti ed indizi

Conclusioni:

- **“Gap” tra offerta di alloggi di pregio, di grandi dimensioni e richiesta di soluzioni sui 70-100 mq da personalizzare (a prescindere dalla localizzazione) con prezzi bassi;**
- **Alcuni operatori rilevano come ci si trovi di fronte ad una situazione di maggior equilibrio (fra domanda e offerta), rispetto al *boom* di richieste della seconda metà anni Novanta;**
- **La richiesta si sposta su altre zone del centro storico;**
- **Esplode il mercato degli affitti per studenti (che solo raramente passa per le agenzie).**

Interviste telefoniche ai residenti

Elementi caratterizzanti il caso di Genova

- Edifici storici pluripiano con superfici comprese fra i 60 e i 100 mq;
- 50% di nuclei composti da al massimo 2 persone;
- Marginalità delle tipologie di monocale e bilocale;
- Buono stato di manutenzione prevalentemente delle parti comuni;
- 74% di residenti proprietari da più di 5 anni (con tendenza alla stabilizzazione per oltre 10 anni)
- 46% di provenienza da altro quartiere cittadino
- 84% che ha cercato esclusivamente nel Centro Storico
- 73% degli spostamenti casa-lavoro in 20 minuti
- 69% non giudica il prezzo di acquisto elevato

Interviste telefoniche ai residenti

Fattori di problematicità

- Insicurezza/criminalità
- Accessibilità (viabilità veicolare, ascensori, barriere architettoniche...);
- Sporczia/degrado (fisico, sociale...);
- 51% ritiene peggiorate le condizioni del quartiere (solo il 24% le ritiene migliorate);

Dati anagrafici e censuari rilevanti ai fini della *gentrification*

- Limiti delle fonti statistiche in questa parte della città, molti *gentrifiers* (così come gli studenti fuori sede, gli immigrati e gli abitanti temporanei) sfuggono alle rilevazioni ufficiali;
- La popolazione dell'area diminuisce, ma in linea con il dato comunale (nei decenni precedenti la variazione % era maggiore);
- Il 48% delle famiglie è costituito da famiglie unipersonali (in crescita);
- Leggera diminuzione degli immigrati extracomunitari residenti;
- I flussi anagrafici in entrata rilevano una provenienza da altri quartieri centrali e borghesi della città;
- I flussi anagrafici in uscita rilevano espulsione verso altri quartieri degradati della città;
- Gli immigrati extracomunitari si insediano in modo uniforme su tutto l'ambito comunale e non solo nel centro storico.