



## Analisi del costruito

### Recepimento, aggiornamento e integrazione della descrizione fondativa del PTC provinciale

La descrizione fondativa del PTC Provinciale evidenzia i seguenti aspetti:

I tessuti urbani consolidati, mentre hanno una grande rilevanza e continuità nell'area urbana centrale della città di Genova, da Sampierdarena sino a Staglieno andando via via a ridursi verso il levante, presentano situazioni di forte discontinuità nelle altre unità territoriali: nell'estremo ponente, da Voltri a Pegli, hanno un peso minore rispetto alle vaste zone dell'espansione residenziale degli anni '70/'80 (quartieri di edilizia pubblica di Voltri e Prà) attestandosi lungo la viabilità urbana costiera; a Pegli riassumono invece una netta consistenza rispetto alle zone di lottizzazione privata ed agli insediamenti produttivi; analogamente rilevanti sono i tessuti urbani consolidati a Sestri ponente, pur a fronte della massiccia presenza di zone produttive industriali; a Cornigliano, invece, il tessuto urbano consolidato risulta di minore estensione e quasi completamente circondato da ambiti a funzione produttiva ed infrastrutture, mantenendo soltanto un fronte libero verso l'ambito rurale di Coronata; nella Val Polcevera, la sponda destra risulta quasi integralmente specializzata per funzioni produttive ed infrastrutture presentando episodi isolati di tessuto urbano, mentre la sponda sinistra, strutturata lungo la viabilità storica, risulta caratterizzata da un prevalente tessuto urbano consolidato nel tratto compreso tra Sampierdarena e Bolzaneto, sebbene con la presenza al suo interno di ambiti specializzati per funzioni produttive, per sfrangiarsi invece oltre Bolzaneto e riacquistare, nuovamente, un prevalente carattere di tessuto urbano in corrispondenza di Pontedecimo; nella Val Bisagno si verifica una situazione analoga a quelle della Val Polcevera, in questo caso con la sponda sinistra fortemente specializzata per le funzioni produttive e la sponda destra, strutturata lungo la viabilità storica, ove si distribuisce linearmente il tessuto urbano consolidato che, dopo la brusca interruzione dopo Staglieno e sino a S. Gottardo per la presenza di grandi servizi urbani (Cimitero di Staglieno, impianti produttivi e tecnologici) riprende con minore intensità sino a Molassana e poi, dopo una ulteriore attenuazione tra la stessa Molassana sino a Struppa, riprende consistenza con l'area terminale di Prato, dove si esaurisce al limite del territorio comunale di Genova.

I tessuti storici principali ed i nuclei urbani, sono leggibili nelle localizzazioni del centro urbano antico e negli insediamenti storici che strutturavano il territorio genovese agli inizi del '900, prima dell'unificazione nell'attuale dimensione della città di Genova.

Le espansioni recenti delle aree urbane consolidate, sono quasi integralmente corrispondenti ai quartieri del Piano di Zona per l'edilizia residenziale pubblica predisposto dal Comune di Genova in applicazione della L. 167/1962, a partire dal 1963 (adozione con DCC 959 del 27 maggio) e relativo alle localizzazioni di Begato, Borzoli, Granarolo, Pegli, Quarto, Quezzi e Pegli, cui hanno fatto seguito le varianti del 1970 (adozione DCC 704 del 25 marzo) per l'individuazione delle localizzazioni di Pra e Voltri, del 1975 (adozione DGM 2010 del 7 agosto) per l'individuazione delle localizzazioni di S. Eusebio e del 1977 (adozione DCC 1288 del 24 ottobre) per l'individuazione della localizzazione di via del Colle.

Si è infatti trattato di un Piano di vasta portata, che ha praticamente rappresentato tutta la nuova produzione di edilizia residenziale dagli anni '70 sino alla fine degli anni '80, con una superficie territoriale di oltre 576 ha, una volumetria di oltre 6,6 milioni di metri cubi ed una potenzialità insediativa per oltre 70 mila abitanti, e che si è quasi integralmente realizzato determinando una estensione dell'area urbana della città di quasi 6 Km<sup>2</sup>, pari al 6% della stessa area urbana

e con un corrispondente consumo di suolo rurale, cui ha fatto eccezione il piccolo comparto di via del Colle, nel centro storico urbano, con una estensione di soli 1.160 mq ed una capacità insediativa di 160 abitanti.

Da questo Piano sono stati investiti prevalentemente il ponente della città, con le localizzazioni Voltri, Pra, Pegli, Sestri, Borzoli (oltre 172 ha, oltre 2,2 milioni di metri cubi, oltre 24 mila abitanti) corrispondenti al 35% del peso insediativo dell'intero Piano di Zona, e la Val Polcevera, con le localizzazioni di Begato (163 ha, oltre 2,1 milioni di metri cubi, oltre 21 mila abitanti) corrispondenti al 31% del peso insediativo dell'intero Piano di Zona, mentre il centro, con le localizzazioni di Granarolo, via del Colle e Quezzi (103 ha, oltre 481 mila metri cubi e oltre 10 mila abitanti) corrispondenti al 14% del peso insediativo dell'intero Piano di Zona, la Val Bisagno, con la localizzazione di S. Eusebio (42 ha, 356 mila metri cubi e 3.600 abitanti) corrispondenti al 5% del peso insediativo dell'intero Piano di Zona ed del levante, con le due localizzazioni di Quarto (96 ha, 841 mila metri cubi e 10.500 abitanti) corrispondenti al 15% del peso insediativo dell'intero Piano di Zona, pur essendo già dotati di una maggiore e più strutturata dimensione urbana (specie dal punto di vista dei servizi) sono stati solo marginalmente investiti da questa grande operazione di edificazione residenziale, che, dove ha inciso in modo più consistente come sopra indicato, ha prodotto le più forti ed evidenti alterazioni dell'assetto urbano e del paesaggio, senza peraltro divenire parti integranti della città, esprimendo al contempo il peso insediativo idealmente corrispondente alla quarta città della Regione.

Gli ulteriori episodi di nuova edificazione privata di quartieri residenziali di espansione (Pegli, Multedo, Nocebella, Morego, Belvedere, Prato, Struppa, Castagnello, Cà di Ventura, Pino Sottano, Montesignano, Rio Penego, Quarto) rappresentano una quota marginale dell'intero carico insediativo collocato nelle aree di espansione, solo recentemente oggetto di una maggiore consistenza con l'intervento di S. Biagio.

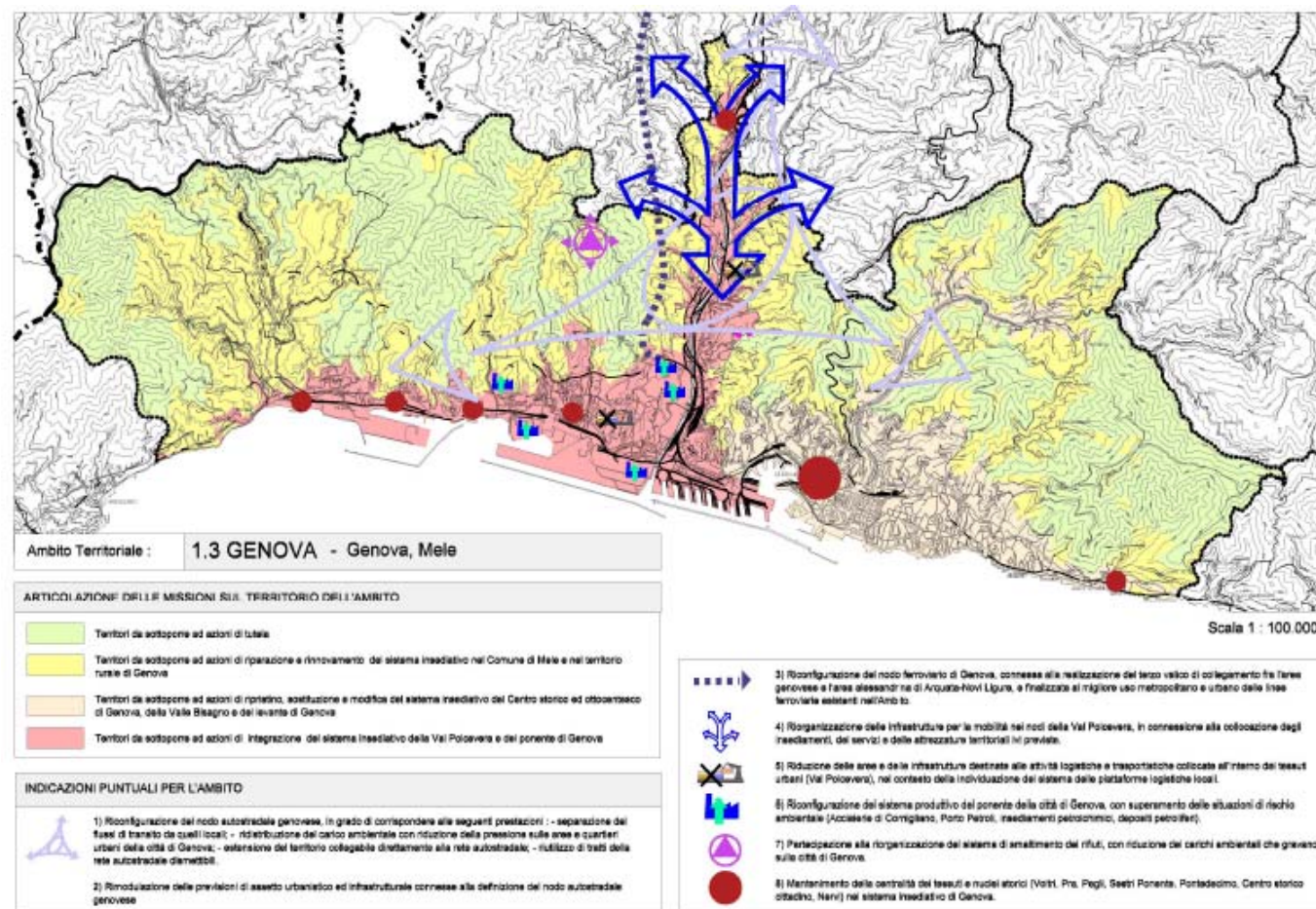
Azioni da sottoporre a verifica periodica:

Riqualificare le porzioni di sistema insediativo sia nelle zone centrali dei tessuti urbani, curando la vivibilità interna, il rapporto con il fronte mare e valorizzando i caratteri tipologici dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, sia nei quartieri urbani periferici dell'edilizia residenziale pubblica, soprattutto nel ponente (Quartiere Canova a Palmaro, "Lavatrici" a Prà) e nella Val Polcevera (settore 9 del PEEP di Begato "Diga"), dove si riscontrano episodi edilizi non compiutamente organizzati a livello di tessuto, ma caratterizzati da eterogeneità, casualità e disordine, e dove si manifestano condizioni di degrado del patrimonio edilizio.

Contenuti fondamentali:

- **zone urbanizzate** : oltre alle azioni conservative sopra individuate, devono prevedersi azioni finalizzate al rafforzamento dei valori d'immagine dell'ambito o al superamento di singole situazioni di degrado; nelle aree urbane periferiche le azioni dovranno altresì garantire il "riordino" dell'assetto paesistico delle aree più esposte visivamente, e con utilizzo delle aree libere residue per creare servizi e spazi qualificanti o per recuperare l'identità del territorio originario o come risorsa che rafforzi il valore urbano del tessuto edificato.
- **aree di pausa costituite da ville e giardini** : prevedere azioni di conservazione di tali aree e del valore d'immagine che le stesse rivestono, rappresentando infatti elemento qualificante del territorio costiero della Provincia, favorendone per quanto possibile, una maggiore fruizione, almeno visiva, di tipo pubblico;
- **territori di versante**: prevedere azioni che garantiscano il mantenimento e salvaguardia dell'identità degli stessi, attraverso la riqualificazione delle potenzialità paesaggistiche dei nuclei storici e rurali, delle sistemazioni e degli usi tradizionali del terreno, tutela e conservazione dei valori vegetazionali ancora presenti, in particolare per la salvaguardia del patrimonio boschivo e delle praterie d'alta quota





rete delle infrastrutture, testimoniati oggi dai nuclei storici di Voltri, Prà, Sestri Ponente, Cornigliano, Pontedecimo, Bolzaneto, Rivarolo, Sampierdarena, Borgo Incrociati, Boccadasse, Quarto e Quinto;

– **servizi di urbanizzazione**, attrezzature ed impianti, in generale presenti nel territorio dell'ambito, in quanto essenziali per il funzionamento della città di Genova e, da un lato, quale risorsa per assicurare l'offerta di servizi anche agli altri ambiti territoriali provinciali ed in particolare per quelli dell'Alta Val Polcevera (Ambito 1.4) e dei Valichi (Ambito 1.6) che risultano fortemente dipendenti in tal senso, e, dall'altro più in generale, per il ruolo strategico che svolgono nell'organizzazione funzionale dell'intero territorio provinciale, specie per quanto attiene all'erogazione di servizi logistici nei settori della distribuzione commerciale (centri anonari), dello smaltimento dei rifiuti (impianti AMIU), dei trasporti (impianti AMT), della sanità (ospedali e servizi sanitari), dell'istruzione media superiore ed universitaria, della cultura, dello spettacolo e delle attività ricreative (teatri, biblioteche, attrezzature specializzate e per manifestazioni, mostre ed esposizioni), dello sport (impianti per manifestazioni di massa), rivestendo frequentemente anche un rilevante interesse storico ed artistico a livello internazionale;

– **aree verdi di pausa e cornice**, presenti all'interno o ai margini dell'area urbana di Genova, che costituiscono momenti di interruzione nella massa edificata ed infrastrutturata, interessati da assetti vegetazionali naturali od antropici compiuti che concorrono a caratterizzare l'immagine urbana e rappresentano quindi valori da tutelare, rivestendo anche un rilevante interesse storico ed artistico in presenza di ville, edifici specialistici, attrezzature ed impianti con funzioni di servizio per il territorio urbanizzato e le spiagge distribuite lungo la costa (litorale di Voltri, di Pegli e Multedo, di C.so Italia, di Sturla, Priaruggia, Quarto, Bagnara, Quinto e Nervi) per la specifica funzione di servizio svolta, connessa alle attività della balneazione e della nautica minore;

– **aree rurali libere** nel sistema urbano, diffusamente presenti a segnare il margine dell'area urbana di Genova e costituenti, specie a ponente e nelle due vallate principali del Polcevera e del Bisagno, momenti di attenuazione della pressione esercitata dalle infrastrutture e dalle attività produttive sul sistema insediativo residenziale, con l'interruzione della continuità della massa edificata, dilatazione degli spazi e delle visuali panoramiche, benefico sulla qualità dell'aria sulle emissioni sonore, nonché opportunità per lo svolgimento di attività ricreative (attività agrarie hobbistiche); tali benefiche caratteristiche assumono una particolare rilevanza nel caso delle aree rurali libere integralmente comprese nella struttura urbana, a Voltri, con le residue aree agricole della piana Podestà, nel vasto ambito rurale di Coronata, dagli Erzelli sino a Borzoli, Fegino e le aree industriali del Polcevera, nel vasto ambito rurale di Begato, da Rivarolo sino a Teglia ed ai quartieri dell'edilizia pubblica, al Belvedere di Sampierdarena, nelle piane agricole attorno al casello autostradale di Genova - ovest, nelle residue aree rurali comprese tra gli insediamenti abitativi di S. Eusebio e di Quezzi, nel versante sinistro della valletta del Rio Ferregiano, da Pedegoli sino ai quartieri di Marassi (Costa Bruciata);

**Sistema insediativo rurale**

– **nuclei rurali** ed insediamenti frazionali, presenti nell'ambito per la qualità ambientale, l'essenzialità nella configurazione dei quadranti paesistici di versante e la rilevanza dell'edificato come testimonianza della cultura materiale dei luoghi; in questo valore sono, in particolare, da annoverarsi i nuclei di Crevari, Sambuco, Fiorino, Giutte, Camposilvano e S. Carlo di Cese, S. Pietro ai Prati, S. Biagio, Cremeno, Murta, Geminiano, Begato e Palazzo Cambiasco, Aggio, Poggio, Noceto, Croce, S. Martino, San Cosimo, Monte Lungo, Rosata Superiore, Serino, Cartagenova e Fontana, Pino Soprano, Trensasco, Preli, Sella di Bavari, Roncagli, Premanico;

– **territorio rurale**, complessivamente presente, in quanto organico alla configurazione complessiva del sistema insediativo dell'Ambito e, per la parte relativa al territorio del Comune di Genova, quale corrispettivo del sistema di nuclei rurali sopra indicati;

– **verde naturale/attrezzato**, corrispondente alle vaste aree dei parchi cittadini posti sulle alture della città, nell'estensione e localizzazione indicata dal Comune di Genova nell'ambito del PUC approvato dalla Regione

**INSEDIATIVO** - Rappresentano **valori** le seguenti situazioni:

**Sistema Insediativo Urbano**

- **tessuti storici principali**, nella parte centrale di Genova, con la città medioevale e le sue espansioni sino a quelle ottocentesche e con i centri storici delle circoscrizioni di Pegli e Nervi, per la rilevanza del tessuto e la consistenza dell'edificato, dove possono apprezzarsi pienamente i caratteri tipologici dell'impianto urbano e del tessuto edilizio, che hanno preservato la loro leggibilità ed identità nel più ampio contesto della città, non risultando infatti soffocati o comunque alterati in modo rilevante dalle fasi di successiva crescita della città, e dove, soprattutto, è stata mantenuta la relazione diretta con il mare;

– **nuclei urbani**, presenti nell'area urbana di Genova, in quanto espressivi del sistema insediativo storico prima che questo venisse raggiunto e conglobato nelle espansioni del dopoguerra, negli insediamenti produttivi e nella







con DPGR 44 del 10.3.2000, in quanto corrispondente ad un parte rilevante dell'offerta complessiva del verde nell'ambito del territorio provinciale e localizzato in vicinanza dell'area urbana e pertanto in grado di corrispondere direttamente alla domanda di fruizione attiva del territorio naturale.

**INSEDIATIVO** - Rappresentano **fattori di criticità** le seguenti situazioni:

- le infrastrutture di comunicazione con l'esterno di livello nazionale, di tipo ferroviario ed autostradale, nel rapporto con l'area urbana, sia per la pressione che quelle esistenti determinano sotto il profilo ambientale che per l'indisponibilità sociale ad accettarne altre, necessarie per il recupero di condizioni di efficienza e sicurezza delle reti;
- le infrastrutture di comunicazione tra l'area urbana di Genova e gli Ambiti territoriali contigui, in particolare per quanto riguarda i collegamenti con i Comuni dell'Alta Val Polcevera, nei nodi di Geo (Ceranesi), Bolzaneto - Manesseno (S. Olcese e Serra Riccò) e Pontedecimo (Ceranesi, Campomorone, Mignanego);
- le infrastrutture di comunicazione all'interno della vasta area urbana genovese, soprattutto nelle relazioni tra levante e ponente e tra Val Polcevera e Val Bisagno, con l'attraversamento del centro della città e con l'uso improprio dell'autostrada intesa come tangenziale urbana; nelle relazioni tra il sistema di aree urbane nelle vallate del Polcevera e del Bisagno ed il centro della città; nelle relazioni interne ai diversi ambiti cittadini (ponente, Polcevera, centro, Bisagno, levante);
- le infrastrutture ferroviarie presenti all'interno del tessuto urbano, sia per le linee di corsa che, soprattutto, per i diversi parchi ferroviari (Trasta, Sampierdarena, Campasso e Terralba) che occupano rilevanti estensioni di territorio comunale esercitando rilevanti condizioni di pressione ambientale sulle aree urbane circostanti;
- la compatibilità tra le funzioni urbane e quelle portuali, soprattutto nel ponente cittadino, per la rilevante pressione che il sistema portuale genovese determina sia dal punto di vista dell'occupazione della costa, che, soprattutto, per gli impatti ambientali indotti sul sistema insediativo urbano (traffico e inquinamento acustico) dalle attività logistiche connesse alla movimentazione e trasporto delle merci;
- l'impatto ambientale ed il rischio sotteso da alcune specifiche funzioni produttive nei confronti del sistema urbano ed abitativo, in particolare per quanto concerne:
  - l'incompatibile commistione tra le funzioni residenziali e le attività del sistema petrolchimico nel ponente (porto petroli di Multedo, depositi petroliferi del Varenna Fondegga, impianti di "Carmagnani" e "Superba") nella media Val Polcevera (San Biagio) e nell'area urbana centrale della città (depositi petrolchimici portuali);
  - l'accertata incompatibilità ambientale, paesistica ed urbanistica dell'impianto siderurgico di Cornigliano;
  - l'incompatibile commistione tra la funzioni urbane e le attività logistiche e dell'autotrasporto connesse alle attività portuali, che si manifestano, in particolare, con un diffusa localizzazione di aree di deposito di containers nel ponente e, soprattutto, lungo tutta la Valpolcevera (Multedo, Erzelli, Borzoli, Campi, Campasso, Fegino, Rivarolo, Trasta, Teglia, Bolzaneto, Penisola, Morigallo, Sampierdarena, San Benigno);
  - il rischio idrogeologico e la compromissione paesistica ed ambientale delle attività di cava svolte in diverse parti a ridosso dell'area urbana (Varenna: "Tana dei Banditi", "Bric Bardenco - Pian di Carlo", cava di Chiesino; Chiaravagna - Bianchetta, "Cava Gneo", "Cava Giunchetto", "Cava Panigaro 2", "Cava Vecchie Fornaci"; Bisagno: Cava "S. Gottardo - Znacchi", cava "Montanasco");
  - la dislocazione dei grandi servizi ed impianti all'interno dell'area urbana, da un lato in ragione degli impatti ambientali determinati e, dall'altro, per gli squilibri nella distribuzione dell'offerta in rapporto alla dislocazione dei pesi insediativi e della domanda nell'ambito della stessa area urbana:
    - per lo smaltimento dei rifiuti (discarica di Scarpino, impianti della Volpara e di Sestri ponente);
    - per la produzione e la distribuzione dell'energia (centrale ENEL di S. Benigno, impianti AMGA delle Gavette);

- per i trasporti (depositi ed officine AMT- Boccadasse, via Maddaloni, Gavette, Guglielmotti, via Bobbio, Sampierdarena, Cornigliano);
- per la distribuzione annonaria (mercati generali, nelle diverse localizzazioni di C.so Sardegna, Cà de Pitta, Piazza Cavour);
- per l'assistenza ospedaliera;
- per l'istruzione media superiore;
- per l'istruzione universitaria;
- per i parcheggi di interscambio;
- il recupero e della riqualificazione degli affacci a mare della città:
  - riqualificazione del litorale di Voltri;
  - riqualificazione e recupero degli affacci a mare del ponente, da Pegli a Pra, della realizzazione della fascia di rispetto lungo la costa, del canale navigabile di separazione con l'impianto portuale di Voltri e con l'inserimento del nuovo porto turistico;
  - riqualificazione della passeggiata a mare e del litorale di Pegli;
  - recupero dell'affaccio a mare di Sestri ponente e dell'inserimento del nuovo porto turistico;
  - riqualificazione dell'affaccio a mare dell'area urbana centrale, da Sampierdarena alla Foce - Punta Vagno;
  - la riqualificazione urbanistica, ambientale e sociale dei quartieri urbani periferici dell'edilizia residenziale pubblica, soprattutto nel ponente (Quartiere Canova a Palmaro, "Lavatrici" a Prà) e nella Val Polcevera (settore 9 del PEEP di Begato "Diga"), ed in generale in relazione alle condizioni di degrado del patrimonio edilizio;
  - la riqualificazione urbanistica, ambientale e sociale del centro storico cittadino, sia per quanto attiene alla sua vivibilità interna, che per quanto riguarda i rapporti con le aree del fronte a mare;
  - la tutela delle aree verdi e degli spazi rurali che permangono all'interno ed ai margini della città, in ragione della loro rilevanza agli effetti del mantenimento di minime condizioni di riequilibrio e rigenerazione ecologica dell'ambiente urbano, sia dal punto di vista ambientale che, soprattutto, da quello sociale, trattandosi, spesso, di luoghi dislocati nelle aree periferiche e di margine dove peggiori sono le condizioni di vivibilità, di efficienza della funzionalità urbana e di pressione di sistema infrastrutturale e produttivo.
- lungo le colline e nell'entroterra alle spalle del centro di Genova: Quartiere CIGE a Begato (PEEP), più settori edificati lungo le colline alle spalle di Rivarolo con fabbricati di notevoli dimensioni tra loro collegati amformare setti continui di tale estensione da meritare l'appellativo di "**Diga**" (sensibile modificazione delmpaesaggio collinare originario con formazione di una barriera di interruzione visiva percepibile anche dalla viabilità autostradale); il complesso residenziale di Granarolo e quello che dalla località Terpi in sponda sinistra del T. Bisagno sale verso S. Eusebio.



## COMPATTEZZA E DENSITÀ URBANA

### Concetto

Il livello di compattezza urbana è definibile come la relazione tra il volume e la superficie coperta degli edifici. In sostanza, questo indicatore può rappresentare una misura dell'altezza media degli edifici.

### Rilevanza

Il tessuto urbano compatto è funzionale a un principio di prossimità che ha ispirato la forma urbana delle città medievali. Questa condizione aumenta le possibilità di contatto e gli scambi, ottimizzando al contempo l'utilizzo di una delle risorse naturali più preziose, il suolo.

Malgrado questo, un eccessivo livello di compattezza non rappresenta necessariamente una condizione ottimale. Va infatti considerata la necessità di aree pubbliche a sufficienza, spazi verdi, piazze in misura adeguata al peso insediativo espresso.

### Requisiti

Catasto digitale degli edifici con informazioni su area e numero di piani di ciascun edificio.

Superficie degli spazi pubblici, con particolare attenzione agli spazi pubblici pedonali ed alle aree verdi attrezzate.

### Metodologia

Calcolare la superficie delle aree non costruite classificabili come aree fruibili dal pubblico (non legate alla mobilità veicolare).

Calcolare il volume di ciascun edificio moltiplicando la sua superficie coperta per la sua altezza stimata moltiplicando il numero dei piani per una altezza standard (per esempio 3m).

L'indicatore sarà calcolato come espressione dell'altezza media degli edifici o come volume del costruito in rapporto alle aree pubbliche disponibili (compattezza corretta).

### Calcolo

$$\text{Compattezza}_{\text{Urbana}} = \frac{\sum \text{Volume}_{\text{edifici}}}{\sum \text{Superficie}_{\text{edifici}}}$$

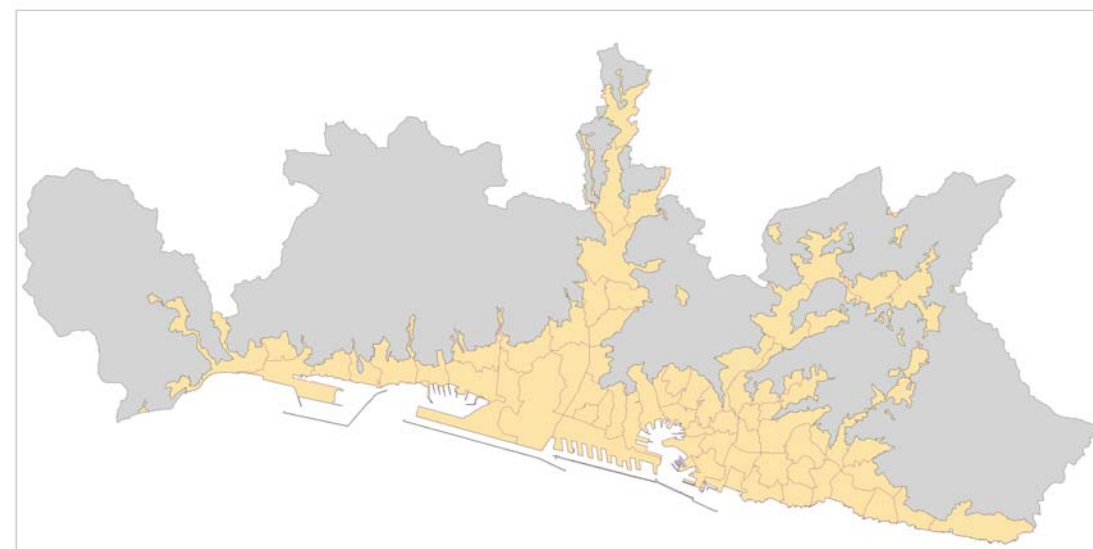
$$\text{Densità}_{\text{urbana}_{\text{corretta}}} = \frac{\sum \text{Volume}_{\text{edifici}}}{\sum \text{Superficie}_{\text{aree}_{\text{pubbliche}}}}$$

### Unità di misura

Metri (metri cubi su metri quadri)

### Osservazioni

La possibilità di calcolare questo indicatore su diverse parti della città restituisce un'immagine più precisa della configurazione urbana, mostrando le differenze tra città storica ed espansioni urbane recenti, aumentando il livello significato del dato.



Limite dell'area urbana



Compattezza urbana assoluta: **14.2**Compattezza urbana corretta: **2.2**

L'indice di compattezza è stato calcolato anche per ogni Municipio.

La Direzione Sistemi Informativi Ufficio Sviluppo Interno e Applicazioni GIS per effettuare l'analisi sulla superficie e sulla volumetria degli edifici del Comune di Genova ha utilizzato il db Oracle Spatial della CTC – feature Corpi Edilizi.

(\*)I dati in possesso però non comprendono il volume della zona del centro storico. Per uniformità tale area non è stata considerata neanche nel calcolo della superficie anche se il dato in questo caso era a disposizione.

VAL POLCEVERA	12.7	Area 1.528.074 mq	Volume 19.505.844 mc
BASSA VAL BISAGNO	20.11	Area 877.200 mq	Volume 17.646.520 mc
CENTRO EST *	21.5	Area 1.470.462 mq	Volume 31.707.569 mc
CENTRO OVEST	18.35	Area 1.022.410 mq	Volume 18.763.243 mc
LEVANTE	13.12	Area 1.321.776 mq	Volume 17.352.604 mc
MEDIA VALBISAGNO	13.60	Area 1.266.001 mq	Volume 17.227.456 mc
MEDIO LEVANTE	18.63	Area 1.193.645 mq	Volume 22.239.782 mc
MEDIO PONENTE	11.53	Area 1.481.071 mq	Volume 17.088.964 mc
PONENTE	13.45	Area 1.170.600 mq	Volume 15.744.989 mc





## Il costruito

Nell'ambito delle indagini relative al costruito è apparso necessario avviare un approfondimento delle risorse rappresentate da aree produttive, con particolare riguardo a quelle interessate da industrie a rischio, da aree di proprietà di Enti e/o Società operanti sul territorio quali le aree ferroviarie, le aree demaniali, le aree appartenenti al patrimonio regionale (es. ASL), le aree di proprietà del Comune e di aziende comunali e sovracomunali, le aree appartenenti al patrimonio destinato al culto, ecc: con l'obiettivo di incentivare processi di trasformazione concertati e volti alla riqualificazione del tessuto urbano cittadino.

Nell'ottica di recuperare e riqualificare porzioni di tessuto urbano degradato hanno un ruolo significativo le aree produttive dismesse o in dismissione a causa del processo di deindustrializzazione che ha interessato la città, sia per la loro dimensione, che rende possibili trasformazioni significative, sia perché la loro riconversione induce necessariamente la risoluzione delle problematiche ambientali connesse, quali le bonifiche ed i risanamenti ambientali.

La disponibilità di aree localizzate all'interno del costruito e potenzialmente riconvertibili non è da sottovalutare: l'entità delle aree produttive trasformabili in funzioni urbane è di circa 293 ettari.

Il dato conferma l'opportunità di concentrare i nuovi interventi edilizi nel tessuto urbano già edificato piuttosto che oltre i confini del costruito.

Poiché tuttavia questa risoluzione comporta indiscutibilmente oneri pesanti per chi opera la riqualificazione delle aree, rischiando di inficiarne la concreta realizzabilità dell'intervento, occorre che le previsioni progettuali relative si sviluppino di pari passo con verifiche di fattibilità ambientale ed economica, al fine di conseguire risultati attuabili, e nel contempo raggiungere l'obiettivo di migliorare le condizioni dell'ambiente urbano, risolvendo le principali criticità e migliorandone la qualità di vita.

In tal senso risulta vincente l'approccio progettuale strategico che metta a sistema a scala urbana l'insieme delle risorse costituite da tali aree fornendo agli operatori un disegno coordinato su cui inserirsi.

Ciò significa prevedere ambiti complessi di trasformazione, per i quali siano individuate linee progettuali ed indirizzi normativi, volti non solo alla definizione delle quantità delle funzioni e dei servizi, ma anche agli elementi sostanziali della configurazione ed ai requisiti prestazionali da raggiungere con i progetti.

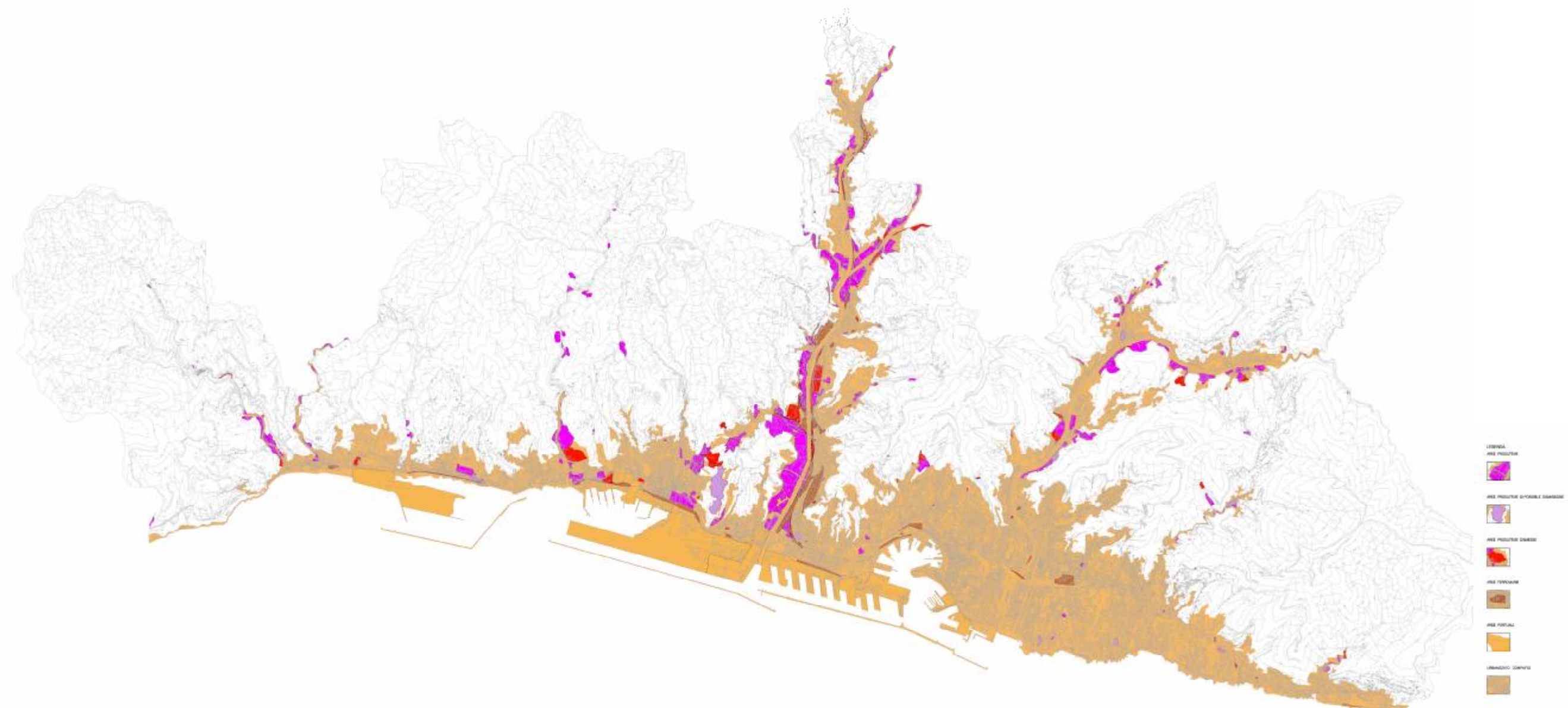
Sempre nell'ottica di perseguire la fattibilità delle previsioni su scala urbanistica, diventa prioritario approfondire il tema della disciplina delle aree a servizi con vincolo decaduto, rendendole anche disponibili ad interventi privati, che da una parte siano volti al loro recupero, interessando anche i manufatti esistenti, dall'altra garantiscano nel contempo una concreta attuazione di spazi pubblici, nel rispetto dei fabbisogni di legge.

Appare quindi opportuno indirizzare questa attuazione entro la stessa area ed il suo contesto, oppure, qualora la situazione delle urbanizzazioni renda più idoneo il ricorso ad un meccanismo di monetizzazione dei servizi stessi, prevedere la loro concentrazione in articolati sistemi di spazi specificatamente destinati a svolgere una funzione pubblica (es. sistema dei parchi).

Nell'ambito di tale disciplina si potrebbe considerare la possibilità di ricorrere al trasferimento di edificabilità come sistema incentivante l'attuazione degli interventi.

Gli interventi di riqualificazione delle aree ferroviarie dismesse assumono il compito di restituire al sistema delle relazioni fisiche e funzionali della città di Genova aree, talvolta anche estese, che attualmente costituiscono discontinuità del tessuto urbano e possibile fonte di degrado.





ANALISI DEL COSTRUITO





### Vuoti urbani, aree dismesse ed aree di discontinuità della struttura urbana

A partire dalla metà degli anni ottanta, il dibattito e la pratica urbanistica hanno affrontato il tema delle dismissione sostenendo posizioni differenti e spesso contrastanti, a partire dalla definizione di area dismessa fino ad investire le strategie da seguire per la loro possibile riutilizzazione.

La definizione più generale di area dismessa attribuisce a questa valenza di spazio urbano che ha perso l'originaria funzione e che risulta, pertanto, potenzialmente trasformabile per nuove attività. La dismissione non coinvolge solo l'industria ma anche i servizi collegati alle attività produttive (scali marittimi, strade e ferrovie, magazzini, serbatoi, gasometri ecc.) e le infrastrutture di carattere generale (carceri, mercati generali, zone militari, ospedali) la cui rilocalizzazione porta allo svuotamento di grossi manufatti.

Per area dismessa si è inizialmente inteso "vuoto urbano"; tale interpretazione ha indotto ad una semplificazione del problema. Con l'espressione "vuoto", alcuni studiosi hanno inteso, infatti, parti più o meno estese della città, private di identità, di legame funzionale con il contesto urbano e di connotazione spaziale. In tale accezione queste aree sono state considerate un supporto indifferenziato disponibile per qualsiasi trasformazione, da valutare solo in termini di superficie o di eventuali nuovi volumi edificabili.

Riconoscere un'identità alle aree dismesse non deve però tradursi nella conservazione integrale dell'esistente e nell'individuazione di singoli edifici da trasformare in reperti di archeologia industriale, ma deve puntare a progetti di recupero mirati e convincenti, anche in termini di sostenibilità economica ed ambientale.

Le aree dismesse costituiscono in ogni caso una risorsa fondamentale per qualunque politica di trasformazione, sia essa volta ad accrescere la competitività della città e a stimolare gli investimenti, sia a migliorare ed arricchire l'offerta urbana e la qualità ambientale, sia, ancora, a favorire processi di reindustrializzazione o di innovazione economico-produttiva.

Naturalmente emerge la necessità di non procedere per frammenti ma di utilizzare una logica complessiva di riqualificazione che parta dalla rete delle aree dismesse e, considerandole come un sistema, riesca ad investire tutta la struttura urbana.

Un'area dismessa può essere anche un "vuoto urbano" ma può esistere un vuoto urbano a prescindere dalla preesistenza di una funzione produttiva o di servizio, è uno spazio senza "significato" a cui la collettività non riconosce un senso. Per vuoti urbani si intendono dunque quegli spazi cittadini privi di una funzione o di un significato, luoghi di risulta, abbandonati a sé stessi nel processo di sviluppo della città.

Rappresentano una situazione urbana diversa le aree di discontinuità del tessuto che, nel caso di Genova, sono da attribuirsi principalmente alla genesi della città nata dall'unione di comuni diversi con un loro precipuo carattere identitario. Gli "interstizi" tra un comune e l'altro sono stati riempiti spesso senza riferimento ai tessuti edilizi contermini o lasciati senza identità rimanendo di fatto estranei all'immagine collettiva del territorio. Queste aree necessitano di una ricucitura con le realtà preesistenti ma soprattutto di una riattribuzione di significato.

L'indagine del tessuto all'interno del costruito ha portato ad individuare le seguenti tipologie di aree sulle quali è ritenuto opportuno un intervento di riqualificazione:

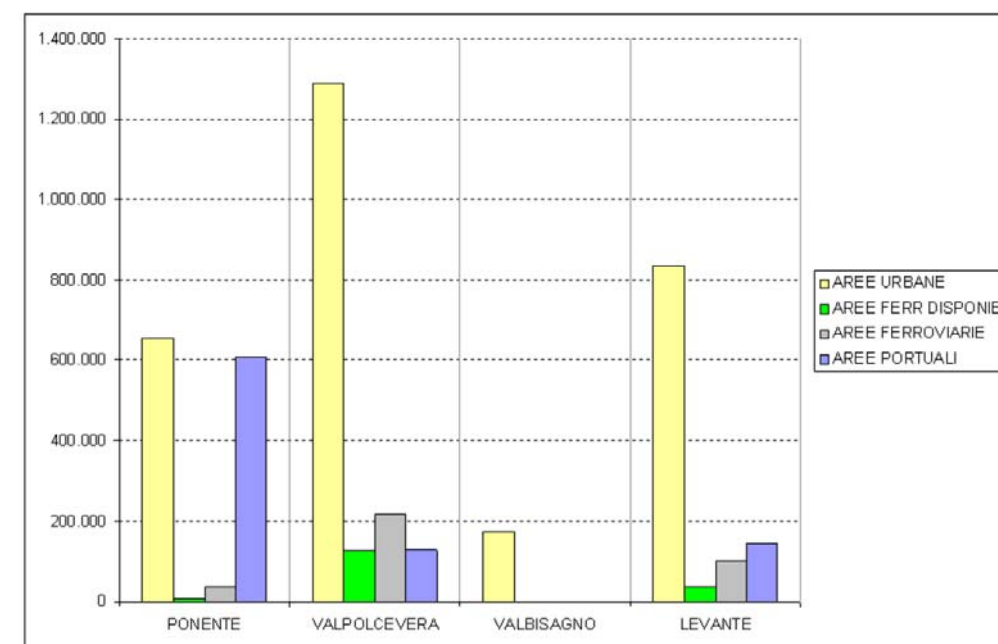
Vuoti urbani: spazi privi di significati o di destinazioni, considerati tali dalla sensibilità collettiva.

Aree dismesse: aree precedentemente occupate da funzioni produttive riconosciute dalla collettività'.  
Aree di discontinuità della struttura urbana: aree che non hanno mantenuto relazioni tipologiche e/o funzionali con la città che le ha rese estranee alla vita della collettività'.

Sono queste le aree che per prime dovranno essere oggetto di riqualificazione urbana, di riassegnazione di significato affinché possano tornare ad essere parte della vita collettiva della città.

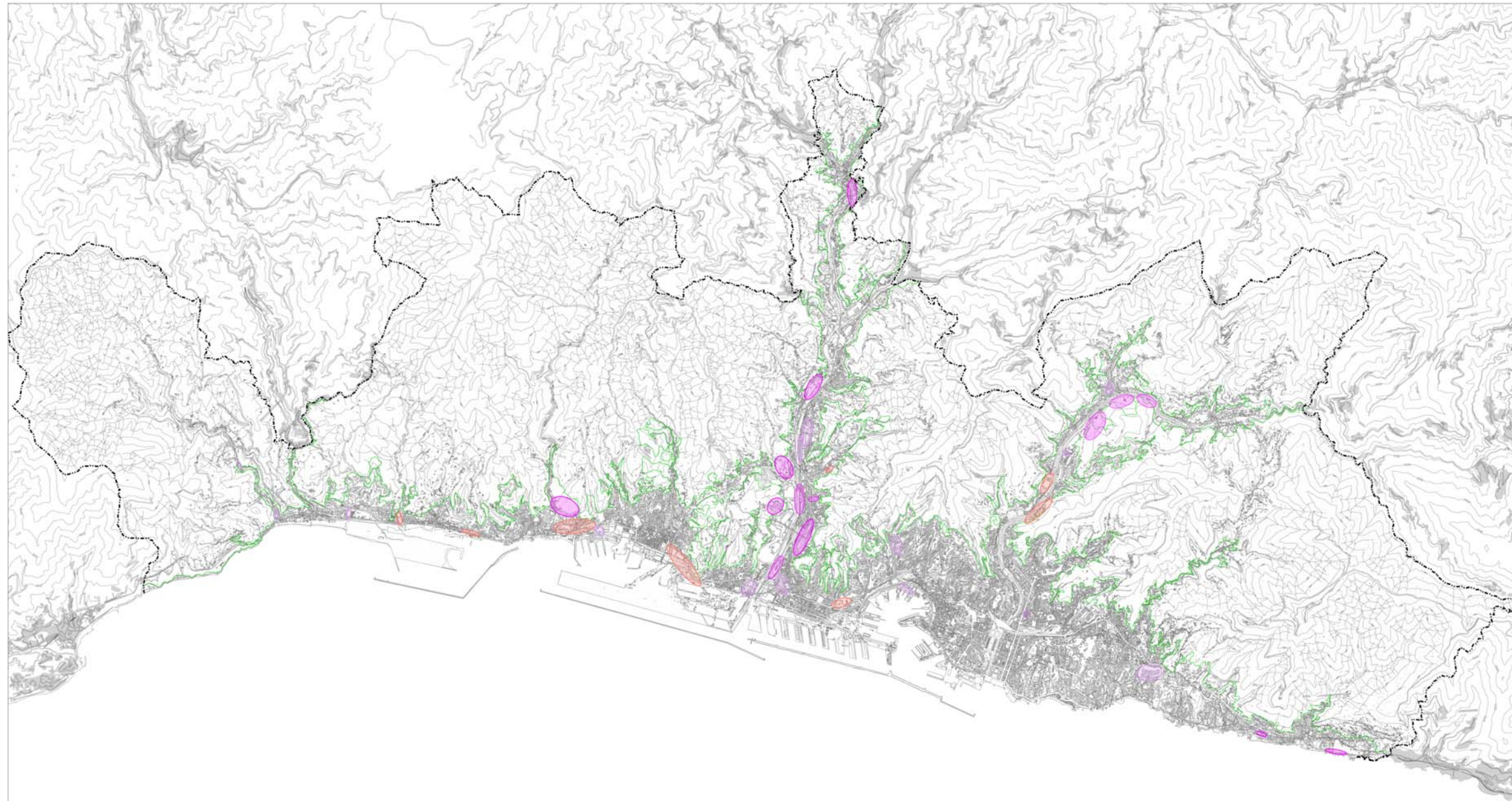
Individuate le grandi aree di trasformazione è stata indagata la loro provenienza e consistenza. La maggior parte delle aree sono di proprietà delle ferrovie e la loro possibile dismissione dipende dalla realizzazione del nodo ferroviario e del Terzo Valico. E' stato quindi necessario valutarle come un sistema e prefigurare, ad esempio per la Val Polcevera, un progetto di riqualificazione unitario e coerente anche con la trasformazione delle altre aree disponibile utilizzando come ossatura portante il progetto di metropolitizzazione della linea ferroviaria.

	PONENTE	VALPOLCEVERA	VALBISAGNO	LEVANTE	TOTALE
AREE URBANE	656.500	1.289.700	174.900	835.200	2.956.300
AREE FERR DISPONIBILI	8.900	124.795	0	37.170	170.865
AREE FERROVIARIE	36.300	219.200	0	103.000	358.500
AREE PORTUALI	608.500	130.000	0	144.000	882.500
<b>TOTALE</b>	<b>1.310.200</b>	<b>1.763.695</b>	<b>174.900</b>	<b>1.119.370</b>	<b>4.368.165</b>



Quantificazione delle possibili aree di trasformazione in base alla proprietà  
(le aree ferroviarie sono suddivise tra quelle già disponibile e quelle in corso di approfondimento)

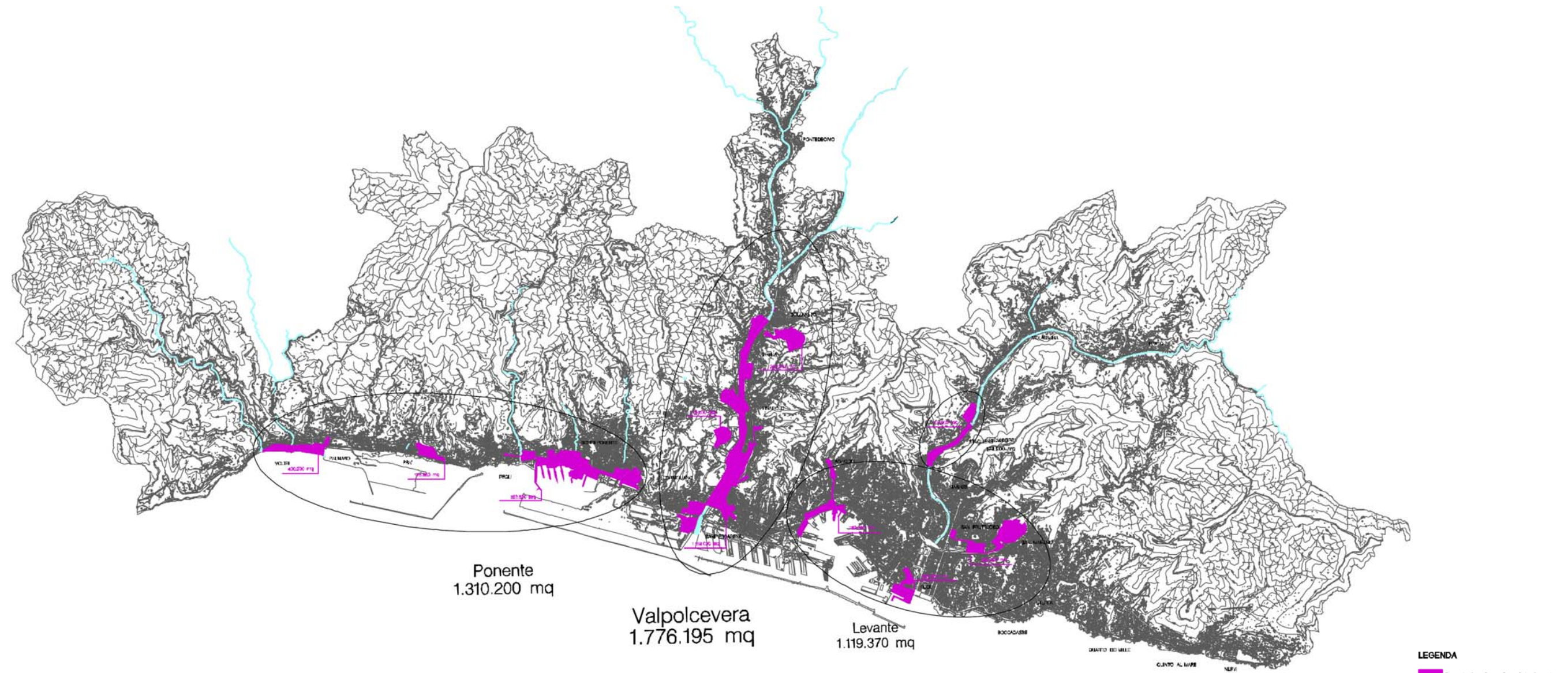




- LEGENDA**
- Confine Comunale
  - Linea Verde
  - Vuoti urbani: spazi privi di significati o di destinazioni, considerati tali dalla sensibilità collettiva.
  - Aree dismesse: aree precedentemente occupate da funzioni produttive riconosciute dalla collettività.
  - Aree di discontinuità della struttura urbana: aree che non hanno mantenuto relazioni tipologiche e/o funzionali con la città che le ha rese estranee alla vita collettiva.

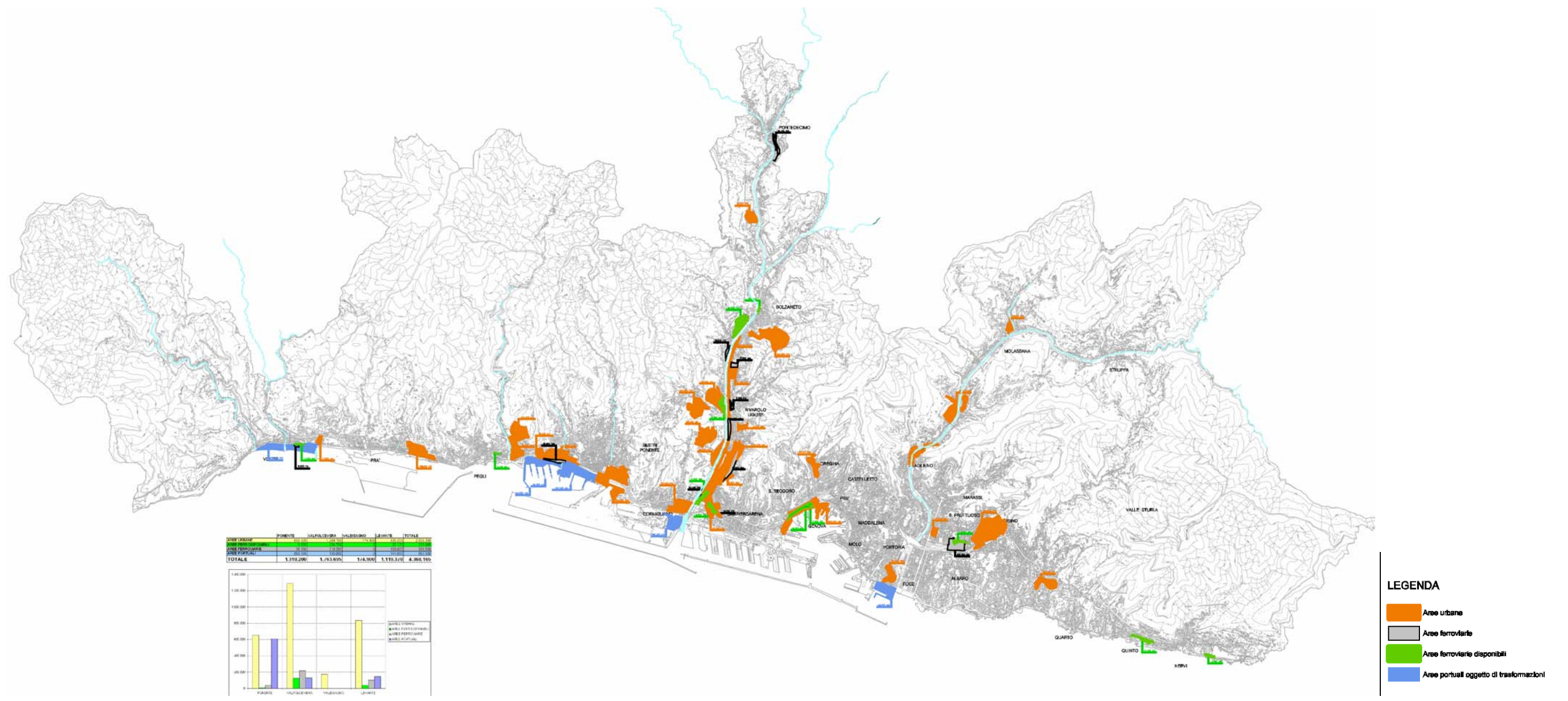
**VUOTI URBANI, AREE DISMESSE ED AREE DI DISCONTINUITA' DELLA STRUTTURA URBANA**





**AREE DI GRANDE TRASFORMAZIONE URBANISTICA**





SISTEMI DI AREE DI TRASFORMAZIONE







## Tipologie architettoniche prevalenti

Nell'analisi della tipologia edilizia, la necessità di conseguire dati omogeneamente determinati in tempi relativamente brevi ha imposto una modalità di procedimento speditiva, che ha considerato le sole caratteristiche morfologiche rilevabili —o intuibili— dagli spazi liberamente accessibili o dalla cartografia aerofotogrammetrica: un rigoroso studio tipologico avrebbe infatti comportato, quanto meno, il rilievo planimetrico dei piani terra di tutti gli edifici ad una scala utile a descrivere strutture portanti, conformazione ed aggregazione degli spazi interni, impianto distributivo dell'organismo architettonico. Per questo motivo, pur utilizzando la definizione "tipologia architettonica", si ritiene più corretta l'accezione di lettura schematica delle tipologie edilizie, sviluppata sul territorio urbano attraverso l'individuazione di sezioni significative.

### Introduzione

Il tessuto insediativo genovese è caratterizzato da una grande varietà di tipologie edilizie che a loro volta si presentano in configurazioni molto differenti all'interno delle diverse maglie urbane in cui si inseriscono. Si è reso dunque necessario affrontare lo studio delle tipologie edilizie con un metodo che consentisse di rapportarle anche al contesto orografico in cui si presentano e tenendo in considerazione il loro sviluppo all'interno dell'evoluzione urbana. Trattandosi di uno studio rappresentativo dell'intero territorio genovese si è scelto, per una più completa analisi, di svolgere lo studio su ciascun Municipio, escludendo il Municipio I-Centro Est poiché già sufficientemente studiato e catalogato nei minimi dettagli, in altre sedi (vedi banca dati e cartografie CIVIS). L'indagine ha previsto una prima fase di ricerca bibliografica sugli studi effettuati sull'argomento e sull'apporto dato da altri Piani Urbanistici. In particolare si è tratto spunto dal metodo di suddivisione in tipi edilizi utilizzato dal PUC di La Spezia a cui si fa riferimento per la stesura della legenda. Tale legenda fornisce una prima definizione generale di ogni singola tipologia. Le definizioni non prevedono distinzioni all'interno di ciascun tipo in differenti declinazioni al fine di dare una lettura chiara e immediata del territorio, non avendo come fine ultimo la distinzione di ogni singolo edificio ma la lettura del complesso dei tessuti che caratterizzano il territorio dell'intero Comune di Genova. Al fine di una lettura ancora più semplificata della tipologia in esame si sono prodotti schemi assonometrici contenenti gli aspetti fondamentali del tipo in esame quali, per esempio, le proporzioni tra lo sviluppo orizzontale e verticale o la suddivisione in cellule. La fase successiva ha prodotto delle piante e delle sezioni schematiche nelle quali è possibile vedere come la tipologia si inserisce, generalmente, all'interno del tessuto urbano. Si può dunque vedere se, solitamente, tale tipo costituisce un isolato o se si pone all'interno di una fascia verde, se possiede un cortile o se affaccia direttamente su assi viari. A completamento della legenda sono state inserite 2 immagini ritenute sufficientemente rappresentative della tipologia in esame, tratte dagli insediamenti genovesi. Ci si è avvalsi, dunque, di un'immagine da satellite (ortofoto) e di un'immagine aerea, nelle quali il medesimo soggetto viene ripreso da differenti punti di vista, consentendo una lettura completa delle sue caratteristiche macroscopiche e delle modalità con le quali si inserisce nel costruito e nella difficile morfologia di Genova.

La complessità del territorio insediato genovese non consente una schematizzazione rappresentativa dell'inserimento dei tipi edilizi nel tessuto, ma, allo stesso tempo, non è possibile effettuare un'analisi a tappeto che vada ad indagare l'appartenenza di ogni singolo edificio ad una ben definita tipologia. Si è dunque svolto uno studio "a campione" che prendesse in esame singole porzioni di territorio ritenute significative per i loro sviluppi urbanistici o per le condizioni morfologiche di inserimento.

Per scegliere queste porzioni di territorio risultano essere essenziali due mappe:

- Nella prima mappa vengono messe in rapporto la linea verde, la linea di costa e il tessuto tra esse compreso. Questo ha reso più chiaro il confine entro il quale si poteva svolgere l'attività di analisi andando ad escludere tutti quei territori che, trovandosi al di fuori della linea verde, non necessitano di essere studiati, poichè già assunti come territori scarsamente insediati.
- Nella seconda mappa (Mappa delle Epoche Storiche, Sviluppata dalla Regione Liguria) vengono messe in rapporto le epoche di costruzione degli aggregati urbani, suddividendone le espansioni in 3 fasi essenziali:
  - Edifici costruiti prima del 1853
  - Edifici la cui costruzione è avvenuta tra il 1853 e il 1936
  - Edifici la cui costruzione è avvenuta tra il 1936 e il 1974

Le tipologie risultano variare notevolmente nelle diverse epoche storiche, e si è dunque ritenuto necessario l'accostamento di questi dati a quelli già assimilati per consentire una lettura più approfondita e sensata del costruito genovese.

La comprensione e le massa in relazione dei contenuti espressi da queste due mappe, ha consentito di avere il bagaglio di informazioni necessarie alla scelta delle porzioni di territorio da analizzare perchè ritenute le più rappresentative dei tessuti e delle tipologie riscontrabili a Genova.

Per ogni Municipio si è dunque fatta una sezione territoriale di studio, in scala 1:2000. Tali sezioni seguono talvolta andamenti non lineari ma formati da diverse spezzate, questo al fine di attraversare tutte quelle parti di territorio che si sono ritenute fondamentali allo scopo di una lettura completa delle tipologie presenti nel Municipio preso in esame.

La scelta di affidarsi a sezioni di studio anzichè a piante si accosta meglio agli sviluppi urbani genovesi che vengono fortemente influenzati dalla difficile morfologia del territorio. Inoltre con le sezioni si evidenziano meglio i salti di quota e i differenti gradi di acclività che spesso possono giustificare un cambiamento netto della tipologia edilizia o dell'epoca di costruzione essendo, infatti, frequentemente, una discriminante essenziale per la costruzione di una tipologia piuttosto che un'altra.

La lettura delle tipologie è inoltre facilitata dall'accostamento della sezione a diverse immagini:

- Un'immagine da satellite in cui viene evidenziata la linea di sezione
- Alcune viste aeree dell'area in cui viene effettuata la lettura delle tipologie, all'interno delle quali viene evidenziata la linea di sezione, segnalandone il percorso sui prospetti dei palazzi che vengono poi rappresentati nelle sezioni di studio.

Segue poi per ciascun municipio la sezione di studio vera e propria in cui è possibile, a questo punto, distinguere facilmente la lettura e confrontarla con le immagini e le mappe ad essa allegate comprendendo così a pieno quale sia il tessuto in cui si inserisce e sviluppa.

Seguono, alle sezioni, alcuni commenti che possono riassumere le diverse caratteristiche riscontrate nella maglia urbana analizzata e che ne traggono e riassumono i caratteri fondamentali.





Il materiale sopra descritto è interamente inserito, suddiviso per municipi, nelle seguenti pagine. Vengono inoltre allegate alcune tavole contenenti le mappe, in scala 1:25000 e le sezioni di studio, in scala 1:2000.

Legenda di riferimento per la lettura delle tipologie

<p><b>LINEA</b></p> <p>Edifici in cui la congiunzione dei singoli elementi avviene associando due opposte fronti, facendo sì che gli appartamenti occupino, in ogni piano l'intera larghezza del corpo di fabbrica, lasciando liberi di affaccio esclusivamente due fronti. I fianchi risultano essere generalmente privi di affaccio: qualora non risultino aggregati, possono eventualmente presentare bucatore per vani di servizio. L'impianto strutturale può variare molto in dipendenza del numero di piani fuori terra, da quello dei corpi scala e dalla quantità di alloggi che si dispanniano per ciascun corpo scala. La disposizione planimetrica può variare fortemente in base alle diverse condizioni urbanistiche e morfologiche del sito. L'impianto è comunque privo di cortili interni e chiusi.</p>				
<p><b>SCHIERA</b></p> <p>Questa categoria contiene gli alloggi caratterizzati da una disposizione planimetrica in cui ciascun alloggio unifamiliare (eccezioni di due di testata) ha in comune con quelli contigui due fronti ciechi, lasciando liberi di affaccio esclusivamente le due rimanenti, che sono caratterizzate dalla presenza degli ingressi a ciascuna unità e del giardino perimetrale. L'unità abitativa è singola ed è articolata su diversi livelli collegati da una scala interna. Esistono nei casi in cui gli alloggi vengono sovrapposti, venendo meno a quella che è la caratteristica fondamentale della tipologia ma in qualunque caso viene garantito l'accesso, anche all'unità abitativa superiore, senza parti in comune, verrà dunque predisposta una scala di accesso esterna e ad uso del singolo appartamento.</p>				
<p><b>CORTE</b></p> <p>La matrice di tali edifici è da ricercare negli insediamenti rurali e negli aggregati dei centri medievali europei. Si caratterizza per l'organizzazione dell'edificio intorno ad uno spazio direttamente accessibile dall'esterno grazie ad un passo carrabile. Lo sviluppo delle cellule abitative intorno allo spazio comune, privato o semiprivato, si è più tardi codificato come sistema costruttivo, andando molto frequentemente a coincidere con l'isolato chiuso verso l'esterno e con uno spazio interno di dimensioni variabili ad uso esclusivamente privato e talvolta dotato di verde pertinenziale. La corte interna non è, dunque, luogo di scambio e mediazione con l'ambiente esterno ma diventa luogo chiuso ed ermetico ad uso esclusivamente privato.</p>				
<p><b>BLOCCO</b></p> <p>In questa categoria sono raggruppati gli edifici che si presentano come una fascia continua di fabbricato che può racchiudere all'interno uno spazio libero. Normalmente costituisce un isolato cittadino e può essere chiuso (non consentendo l'accesso diretto dalla strada), semiaperto (addove sia dotato di uno o più passaggi di dimensioni limitate) aperto o misto (con cortili in parte chiusi in parte aperti). Questa tipologia consente l'aggregazione con gli edifici adiacenti ad un lato dell'immobile, sarà dunque inserito un corpo basso di collegamento volto alla ricostituzione del fronte unico sul lato strada, al piano terreno. Si avrà perciò un elemento avente la stessa altezza del fronte ma la profondità di una sola cellula collocata sul fronte stradale.</p>				
<p><b>PALAZZO</b></p> <p>Questa categoria contiene quegli edifici che sono stati costruiti da un'unica famiglia nobile e di cui portano ancora il nome. La struttura è sviluppata secondo precise regole funzionali di rappresentanza, che danno luogo ad una precisa gerarchia nei piani: il piano terra è caratterizzato dalla presenza dell'androne di ingresso che porta direttamente alla corte interna sotterraneamente porticata o loggiata la quale porta a sua volta allo scalone di ingresso, al primo piano si incontrano gli ambienti destinati alla funzione prettamente sociale mentre ai piani superiori vengono collocati gli appartamenti privati e gli alloggi di servizio. All'interno dell'organizzazione urbanistica delle città questi edifici costituiscono i nodi del processo di sviluppo del tessuto urbano dipendendo dalla rifusione delle tipologie preesistenti e dei loro lotti.</p>				

<p><b>PALAZZINA</b></p> <p>Sono edifici plurialloggio, nati in collocazioni periferiche, laddove il tessuto urbanistico non era definito, e lasciava diversi gradi di indeterminazione. La struttura può essere associata a quella delle case in linea, in quanto si ha un corpo scala che distribuisce due o più appartamenti per ogni piano, ma cambia il rapporto con lo spazio pubblico. Essi infatti si rapportano con lo spazio esterno costruendo un piccolo spazio privato ed indipendente rispetto al contesto in cui si colloca. L'edificio è nel centro del lotto in cui viene edificato senza legami con ciò che lo circonda, vengono infatti ignorati anche gli allineamenti e gli orientamenti degli edifici più prossimi alla costruzione. L'intera area circostante è utilizzata per parcheggi riservati ai condomini e a spazi verdi comuni.</p>				
<p><b>VILLA</b></p> <p>Originariamente queste costruzioni erano caratterizzate da una tenuta agricola nella quale erano inserite delle costruzioni accessorie. Oggi si presenta come una vera e propria emergenza paesaggistica, all'interno di un sistema di poderi ad essa sottoposti. Oggi non è però riconoscibile questa gerarchia in quanto i terreni sono stati poi lottizzati a fini edificatori, lasciando l'originale impianto territoriale frammentato e disgregato. La vegetazione non è più caratterizzata da grandi poderi agroproduttivi, ma bensì da pertinenze di dimensioni meno vaste e con funzione domestico/decorativa che a sua volta si differenzia a seconda della posizione rispetto alla villa. Si avrà un giardino all'italiana con vialetto di accesso nella parte frontale e un giardino rustico o a boschetto nella parte retrostante l'edificio.</p>				
<p><b>VILLINO</b></p> <p>La presente categoria include quegli edifici che si creano sul modello delle ville signorili ma con mezzi molto più ridotti, danno scito ad edifici caratterizzati da spaziosità territoriali di dimensioni moderate in cui l'edificio si inserisce centralmente ma ad una distanza molto limitata dai confini al fine di ottenere, sulla parte frontale dell'edificio, lo spazio necessario alla realizzazione di un piccolo giardino visibile dalla strada e nella parte retrostante lo spazio necessario ad un piccolo orto. L'edificio è solitamente monofamiliare e di forma rettangolare con copertura a padiglione, e quasi sempre ad un solo piano. Questi edifici sono il risultato della prima espansione del suburbio sia nel caso di progetti di lottizzazione sia nel caso di singole lottizzazioni.</p>				
<p><b>DESTINAZIONE SPECIALE</b></p> <p>Nella presente categoria si inseriscono tutti quegli edifici la cui destinazione si può definire come speciali il cui organismo architettonico si caratterizza per l'articolazione attorno ad uno spazio centrale unitario, che prevale sugli altri vani decisamente subordinati rispetto ad esso. Ad esempio vengono inclusi in questa categoria chiese, cinema, teatri, edifici per manifestazioni sportive, ecc. Questi edifici risultano essere degli snodi essenziali all'interno del tessuto urbano. Sono solitamente ben inseriti nel tessuto circostante e ne costituiscono una porzione essenziale. Sono però includibili anche edifici quali quelli destinati ad impianti produttivi ed industriali di diverso tipo e dimensione.</p>				
<p><b>TORRE</b></p> <p>Gli edifici a torre presentano, pur nelle loro diverse forme, alcuni elementi comuni che concorrono alla definizione della tipologia:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- isolamento su tutti i fronti</li> <li>- ripartizione in unità abitative distinte per ciascun piano</li> <li>- almeno un elemento distributivo verticale contenente il corpo scale e ascensore</li> <li>- sviluppo solitamente considerevole in altezza</li> </ul> <p>La tipologia a torre si afferma dove l'elevato valore dei suoli induce al massimo sfruttamento dello spazio disponibile, assicurando però accettabili standard igienici e buone possibilità di soleggiamento e affaccio per tutti gli alloggi.</p>				







Il complesso delle analisi svolte ha consentito di dare un'interpretazione dell'intero tessuto edilizio genovese, delle sue evoluzioni e delle tipologie che lo compongono. Il carattere campionario dell'analisi genera una serie di risultati che non si possono evidentemente ritenere esaustivi per la conoscenza del territorio, danno però luogo ad una serie di riflessioni che possono condurre a sintesi interpretative degli sviluppi urbani genovesi sufficienti alla lettura dei tessuti e dei modi con i quali essi si rapportano al territorio e alle tipologie edilizie in essi presenti.

Le sezioni di analisi hanno interessato tratti la cui lunghezza è stata dettata dalla necessità di individuare porzioni di territorio interessanti al fine di ottenere la massima rappresentatività all'interno dell'intero territorio urbanizzato di ciascun Municipio. Questo ha dunque generato una scarsa omogeneità tra le sezioni, dato peraltro ovvio trattandosi di municipi dai caratteri fortemente differenti le cui espansioni si sono svolte con intenzioni molto diversificate e in modalità spesso diametralmente opposte. La morfologia nella quale sono avvenuti gli sviluppi urbani è certamente il carattere di distinzione fondamentale. Si hanno infatti tratti di territorio la cui forte acclività ha impedito lo sviluppo perpendicolare alla linea di costa diminuendo così drasticamente l'espansione di tali aggregati e riducendoli a sottili strisce di territorio urbanizzato. Si hanno invece profonde insenature di espansioni urbane laddove l'orografia del terreno presenti un avvallamento di dimensioni tali da consentire una penetrazione del territorio su entrambi i versanti. Questa disparità di sviluppi ha generato contesti profondamente differenti che si sono sondati con sezioni le cui modalità di sviluppo si sono ottimizzate per dare vita alla massima conoscenza possibile dei territori insediati ed in modo che tali campioni risultino essere i più rappresentativi possibili delle maglie urbane del contesto in cui sono stati effettuati.

Traducendo i dati raccolti sezionando il territorio in dati percentuali si ha una lettura campionaria affidabile del tessuto edilizio municipio per municipio.

La tipologia "edifici a blocco" risulta essere quella prevalente costituendo il 45% dell'edilizia campionata; buona parte del tessuto analizzato è composto da edifici a destinazione speciale quali capannoni industriali, chiese, teatri, scuole, biblioteche, oratori e simili che raggiungono la percentuale del 17,8%.

Vista la morfologia del territorio, una tipologia inevitabilmente frequente è quella degli "edifici in linea" che compongono il 12,2% del tessuto studiato. Si può osservare che il 10,5% degli edifici appartiene alla categoria "palazzine" e l'8,2% alla categoria "villino". Le restanti categorie occupano porzioni ridotte e marginali del tessuto urbano pertanto le percentuali risultano essere molto basse benché non si possa dire che siano propriamente tipologie poco diffuse nel panorama genovese nonché ligure. Per dovere di informazione riportiamo anche le percentuali relative a queste tipologie che sono: 4% di "ville", 1,3% di "palazzi" e 1% di "case a schiera".

La tipologia della "casa a schiera" risulta essere presente soprattutto nel Municipio IX – Levante, mentre il tipo "edifici in linea" risulta essere diffuso soprattutto all'interno del Municipio V – Val Polcevera. Gli edifici a "blocco" sono presenti soprattutto nei seguenti municipi: Municipio III – Bassa Val Bisagno, Municipio VI - Medio Ponente, Municipio VIII - Medio Levante. Due tipologie, "palazzina" e "villa", sono entrambe prevalenti nel Municipio VIII – Medio Levante. La categoria "villino" risulta essere maggiormente presente nella sezione riguardante il Municipio VII – Ponente.

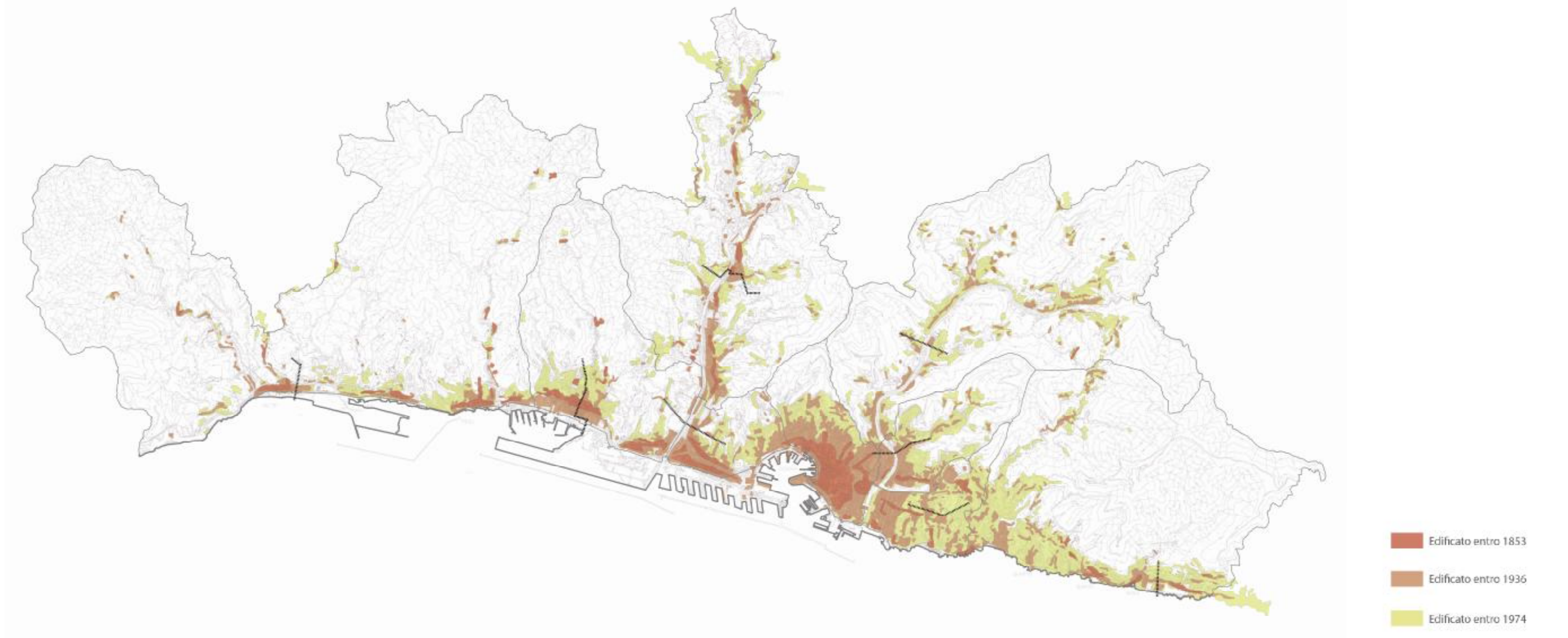
	Municipio II	Municipio III	Municipio IV	Municipio V	Municipio VI	Municipio VII	Municipio VIII	Municipio IX	%tot
Schiera	-	-	-	-	-	-	-	1%	1%
Linea	2%	-	-	5.5%	0.2%	4.5%	-	-	12.2%
Blocco	1.7%	13%	4.3%	2.8%	11.9%	0.3%	10%	1%	45%
Palazzo	-	-	-	-	0.3%	1%	-	-	1.3%
Palazzina	-	2%	3.5%	-	0.5%	-	3%	1.5%	10.5%
Villa	-	-	-	-	0.5%	-	2.5%	1%	4%
Villino	-	-	1.6%	0.2%	1.8%	2.8%	-	1.8%	8.2%
Destinazione speciale	5.4%	-	1.8%	2.7%	5.1%	1.4%	0.6%	0.8%	17.8%

Questo metodo di analisi delle tipologie edilizie risulta essere molto all'avanguardia, è stato infatti utilizzato recentemente per la stesura di altri Piani Urbanistici anche in città estere.

Nello specifico, per il caso genovese, risulta essere particolarmente indicata per effettuare uno studio rapido ed efficace delle tipologie edilizie di una città stretta tra la costa e le alture, che va quindi letta soprattutto in sezione.

#### Età degli edifici





ETA' DEGLI EDIFICI

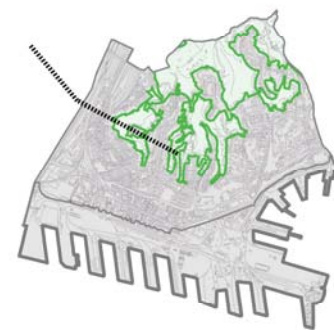




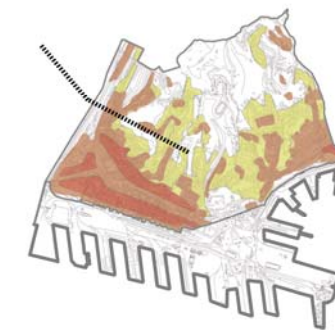


Municipio II-Centro Ovest: mappa di inquadramento

Municipio II-Centro Ovest: studio dell'evoluzione storica del costruito



1000m



Edificato entro 1853  
Edificato entro 1936  
Edificato entro 1974

1000m

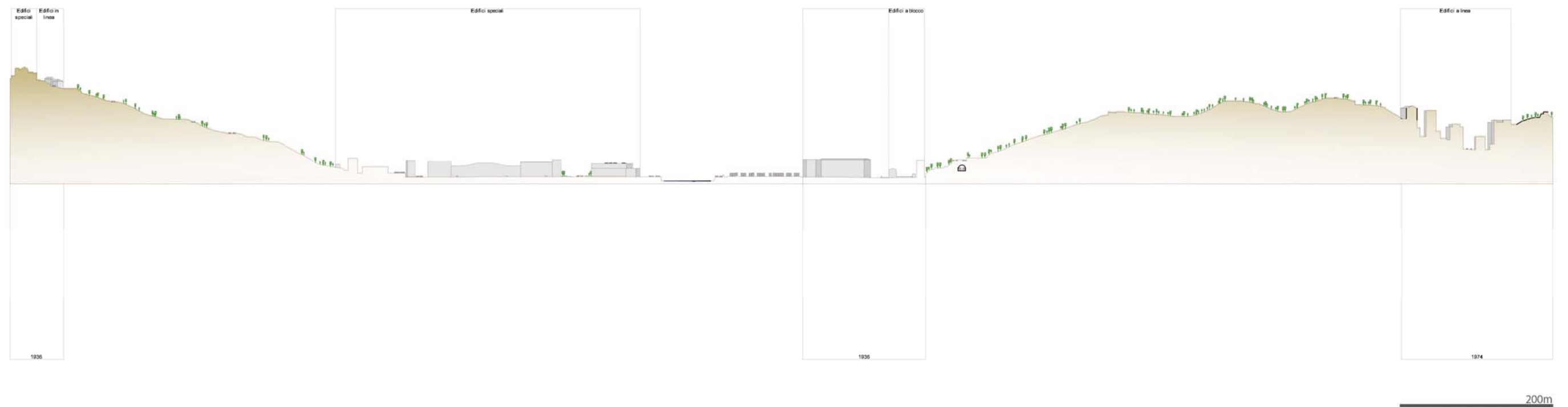
La sezione di studio è stata disposta in modo da attraversare ortogonalmente il fiume Polcevera e il tessuto insediativo dell'area di Sampierdarena, che è caratterizzato da linee di sviluppo insediativo ortogonali alla costa che noi abbiamo sezionato trasversalmente.

Attraversando il tessuto insediato è stato possibile incontrare aree edificate risalenti a epoche storiche differenti, soprattutto quelle comprese tra la fine dell'ottocento e la prima metà del novecento.





Municipio II-Centro Ovest: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti



La sezione evidenzia la difficile morfologia del territorio, in cui i cambi di quota continui determinano i mutamenti delle tipologie edilizie e ne ostacolano l'espansione lungo linee definite. Gli sbancamenti effettuati lungo gli argini del fiume hanno consentito un maggiore insediamento in queste zone rese quasi pianeggianti. È dunque possibile incontrare, in questi ambiti, edifici a blocco e a destinazione speciale che per dimensioni ed esigenze infrastrutturali prediligono gli ampi spazi piani. Le zone di maggiore acclività vengono invece frequentemente insediate con edifici in linea che seguono la morfologia del terreno, collocandosi idealmente a ridosso di una isoipsa.





Municipio II-Centro Ovest: Pianta di riferimento e viste dell'area







Municipio III-Bassa Val bisagno mappa di inquadramento

Municipio III-Bassa Val bisagno: studio dell'evoluzione storica del costruito



- Edificato entro 1853
- Edificato entro 1936
- Edificato entro 1974

1000m

1000m

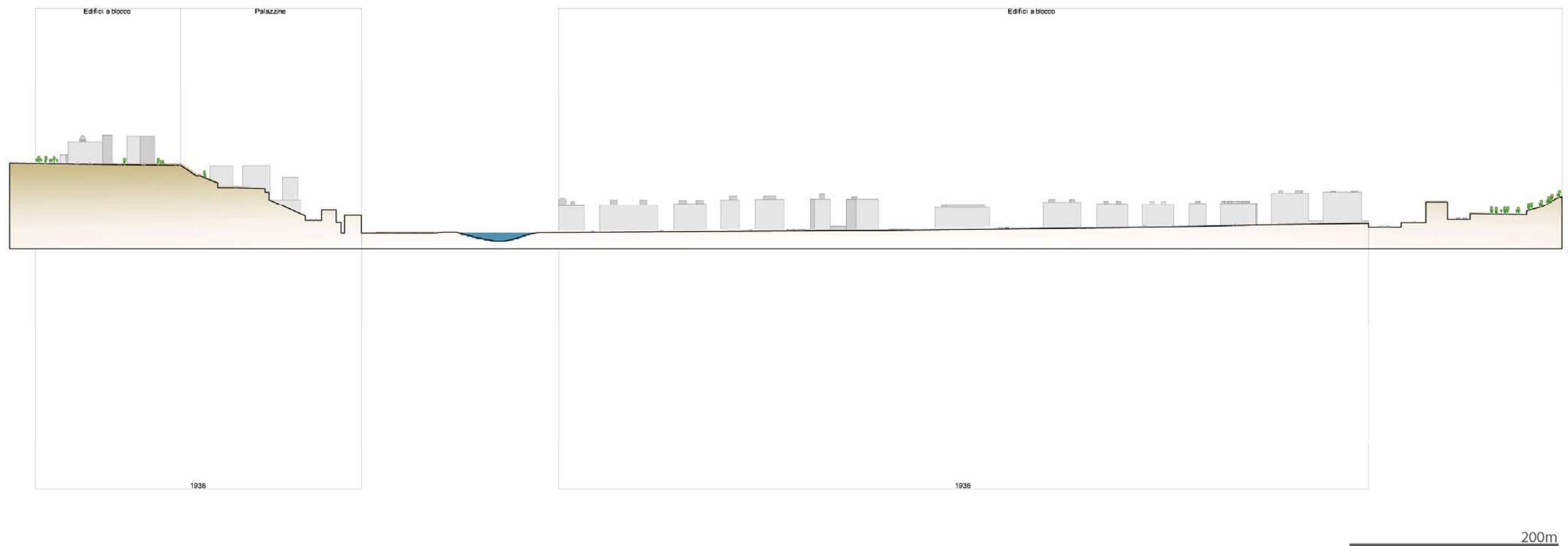
La sezione si colloca in una parte interamente costruita, dove il rapporto con la vegetazione è piuttosto scarso pur trovandosi in una posizione centrale rispetto a due zone in cui la linea verde disegna anse profonde che vanno a infiltrarsi nel tessuto insediato.

Le espansioni avvenute tra la fine dell'ottocento e la prima metà del novecento vengono qui sezionate in parte trasversalmente, laddove lo sviluppo è avvenuto lungo gli argini del fiume, e in parte seguendo una seconda linea di sviluppo che segue la morfologia della zona di studio.





Municipio III-Bassa Val bisagno: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti



La sezione attraversa la zona pianeggiante all'altezza di Piazza Manin e discende sino alle sponde del Bisagno. In questo caso la morfologia ha consentito agli insediamenti di svilupparsi maggiormente sulla sponda sinistra dove il territorio pianeggiante ha dato la possibilità di costruire molti edifici a blocco. La sponda destra è invece interessata da costruzioni a blocco nella zona pianeggiante e da palazzine nella zona acclive dove non viene seguita una linea unica di affaccio ma le palazzine vengono orientate ognuna secondo gli assi del proprio lotto.





Municipio III-Bassa Val bisagno: Pianta di riferimento e viste dell'area

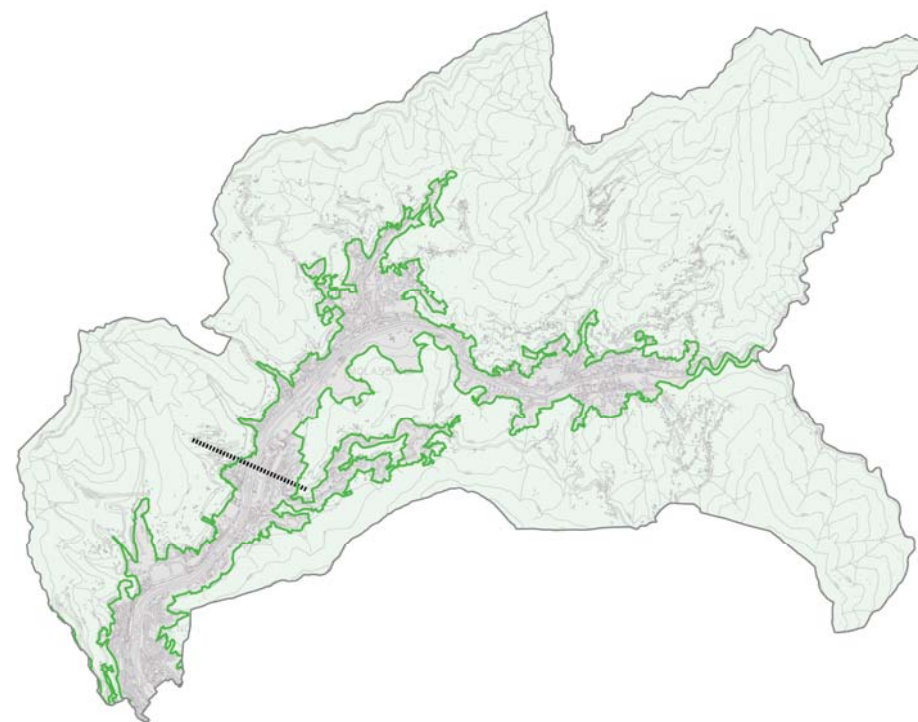




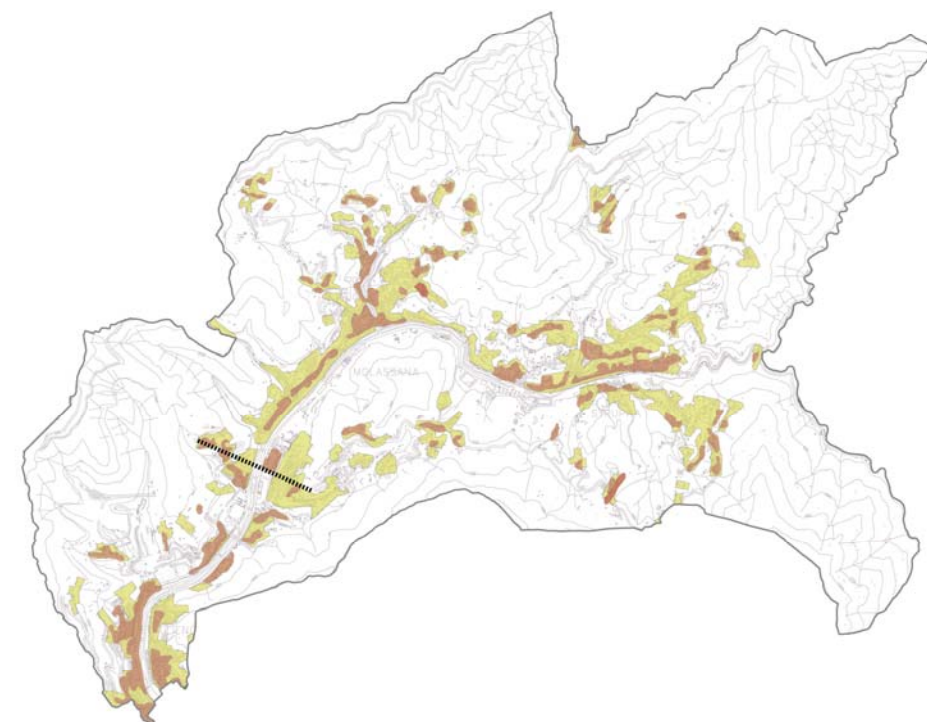


Municipio IV-Media Val Bisagno: mappa di inquadramento

Municipio IV-Media Val Bisagno: studio dell'evoluzione storica del costruito



1000m



Edificato entro 1853  
Edificato entro 1936  
Edificato entro 1974

1000m

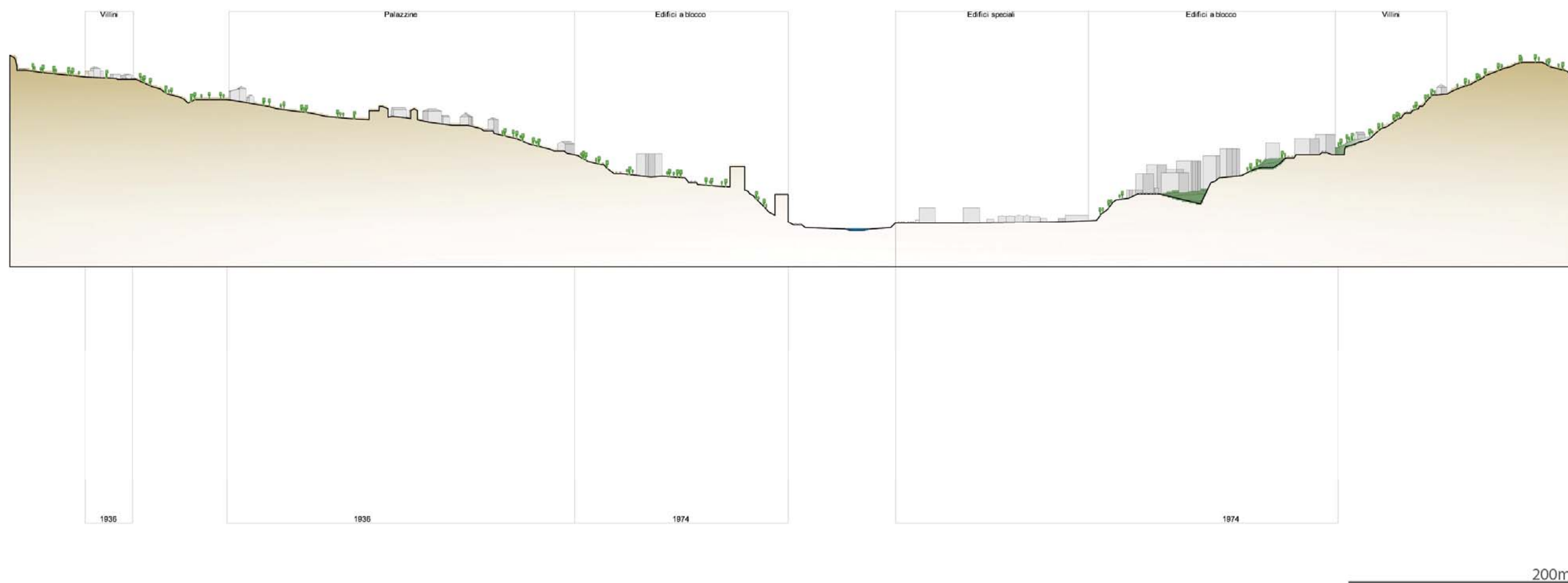
La sezione attraverso trasversalmente le sponde del Bisagno, questo consente di passare in tutto il centro insediato sino ad arrivare, su entrambe le sponde, alla zona rurale e scarsamente insediata. La linea verde viene dunque oltrepassata su ambo i lati.

Attraversando ortogonalmente le sponde del fiume è possibile incontrare diversi periodi di sviluppo storico oltre che diverse tipologie. I periodi di costruzione prevalenti risultano essere quelli entro il 1974 o successivi a tale data. Sono inoltre presenti piccoli agglomerati risalenti ad epoche precedenti quali quelli entro il 1936





Municipio IV-Media Val Bisagno: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti

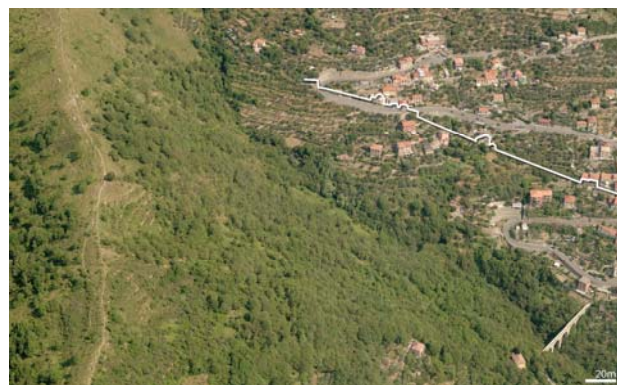


La sezione evidenzia una morfologia del terreno caratterizzata da zone in cui si ha una forte acclività. Queste zone, nonostante le difficoltà per costruire sono fortemente insediate. Le parti sommitali di tali rilievi sono caratterizzate dalla presenza di diversi villini fortemente legati al tessuto rurale che li circonda. Scendendo lungo i pendii si incontrano successivamente palazzine, sparse in modo più o meno irregolare sul territorio ed edifici a blocco. Nella parte pianeggiante della sponda sinistra si riscontra inoltre una forte presenza di edifici a destinazione speciale.





Municipio IV-Media Val Bisagno: Pianta di riferimento e viste dell'area

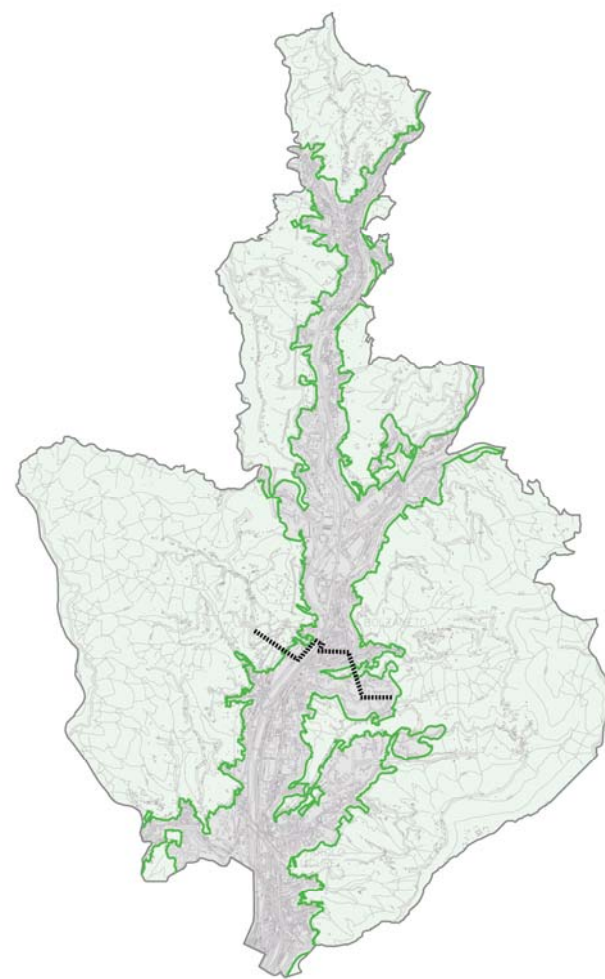




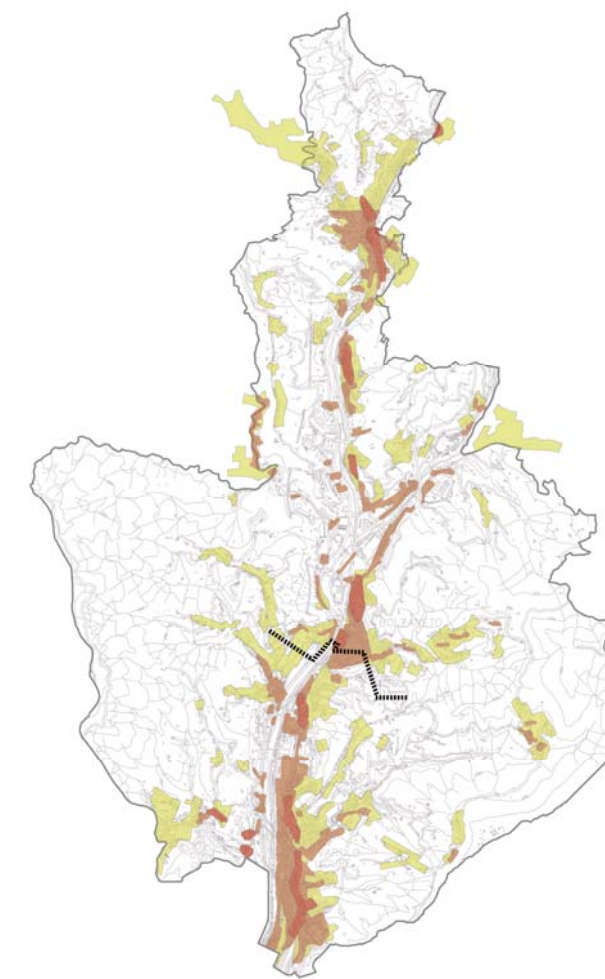


Municipio V-Valpolcevera: mappa di inquadramento

Municipio V-Valpolcevera: studio dell'evoluzione storica del costruito



1000m



1000m

- Edificato entro 1853
- Edificato entro 1936
- Edificato entro 1974

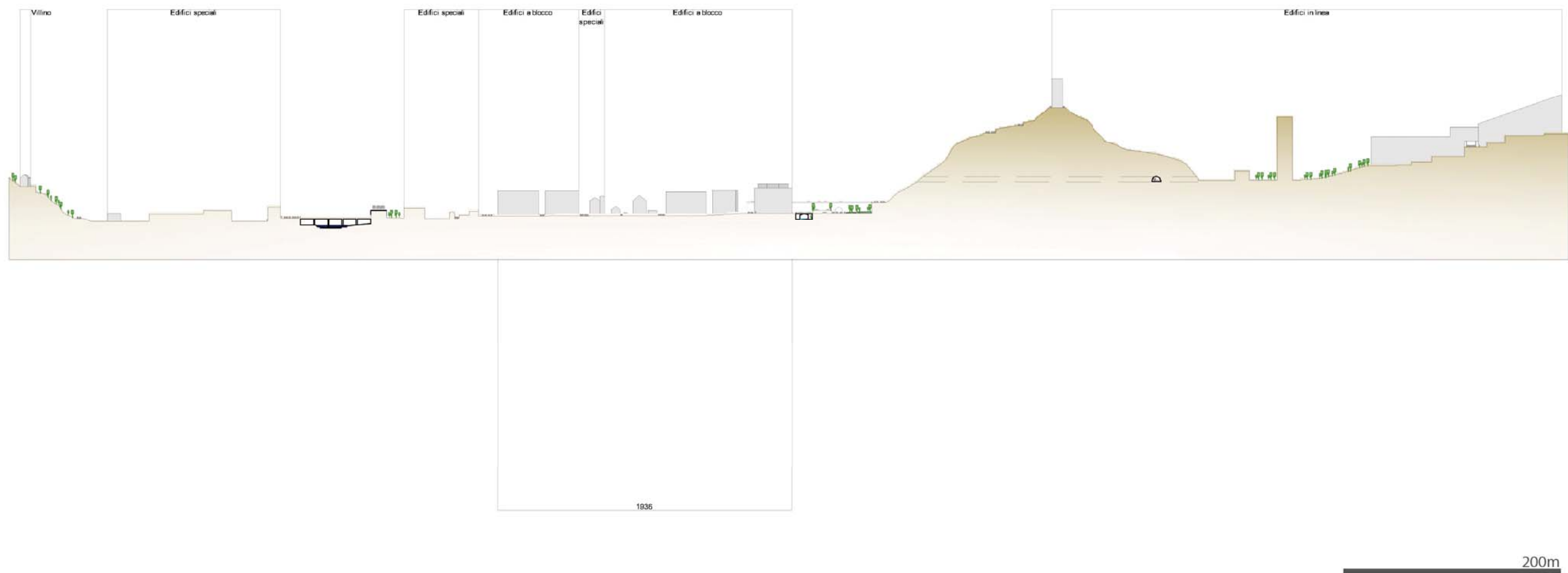
La sezione risulta avere uno sviluppo particolarmente articolato, poichè si è cercato di mettere in evidenza la quantità maggiore possibile di tipologie edilizie, da quelle industriali a quelle rurali al di là della linea verde e delle zone insediate.

All'interno della sezione è possibile trovare tutte le epoche di sviluppo storico, passando da sviluppi assai recenti della sponda destra del polcevera, a quelli molto più antichi di Bolzaneto che risultano risalire in parte alla prima metà dell'ottocento.





Municipio V-Valpolcevera: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti



La sezione si articola in modo molto complesso, questo genera una ricchezza di contenuti dal punto di vista delle tipologie insediative che vengono messe in evidenza dalla sezione. La principale emergenza di questa sezione è costituita dalla forte presenza di case in linea presenti nella zona di Begato. Nella parte più vicina al fiume si riscontra invece la presenza di edifici a destinazione speciale su ambo i lati, seguiti sulla sponda destra da insediamenti rurali a villino, e sulla sponda sinistra da una lunga serie di edifici a blocco.





Municipio V-Valpolcevera: Pianta di riferimento e viste dell'area

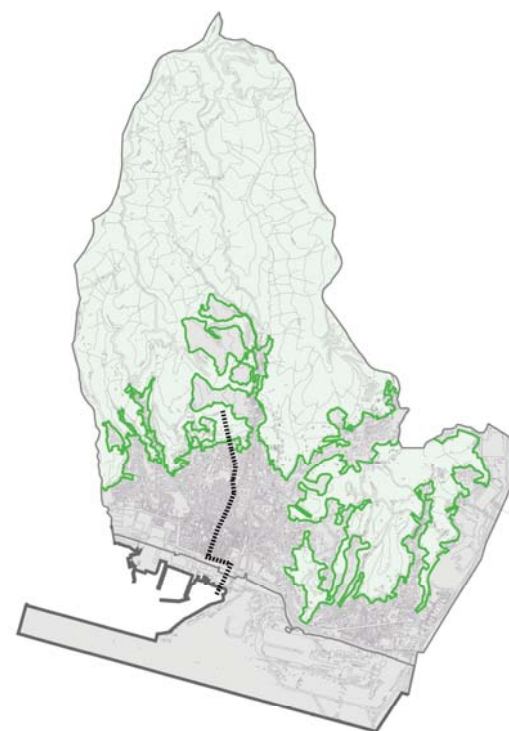




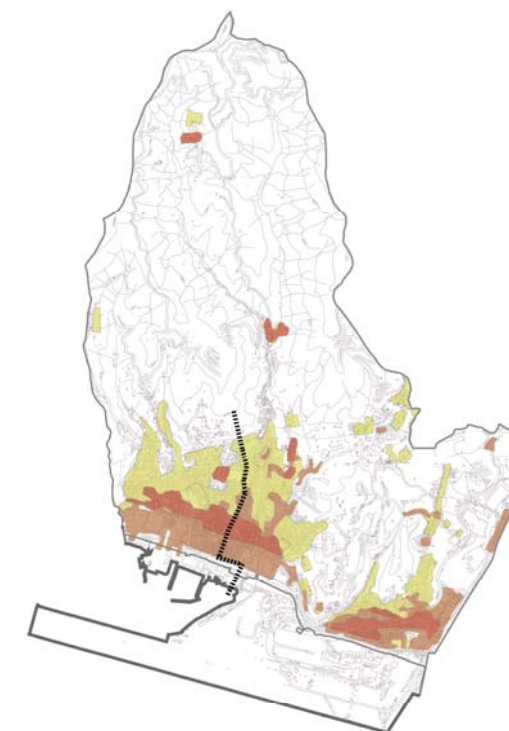


Municipio VI-Medio Ponente: mappa di inquadramento

Municipio VI-Medio Ponente: studio dell'evoluzione storica del costruito



1000m



1000m

- Edificato entro 1853
- Edificato entro 1936
- Edificato entro 1974

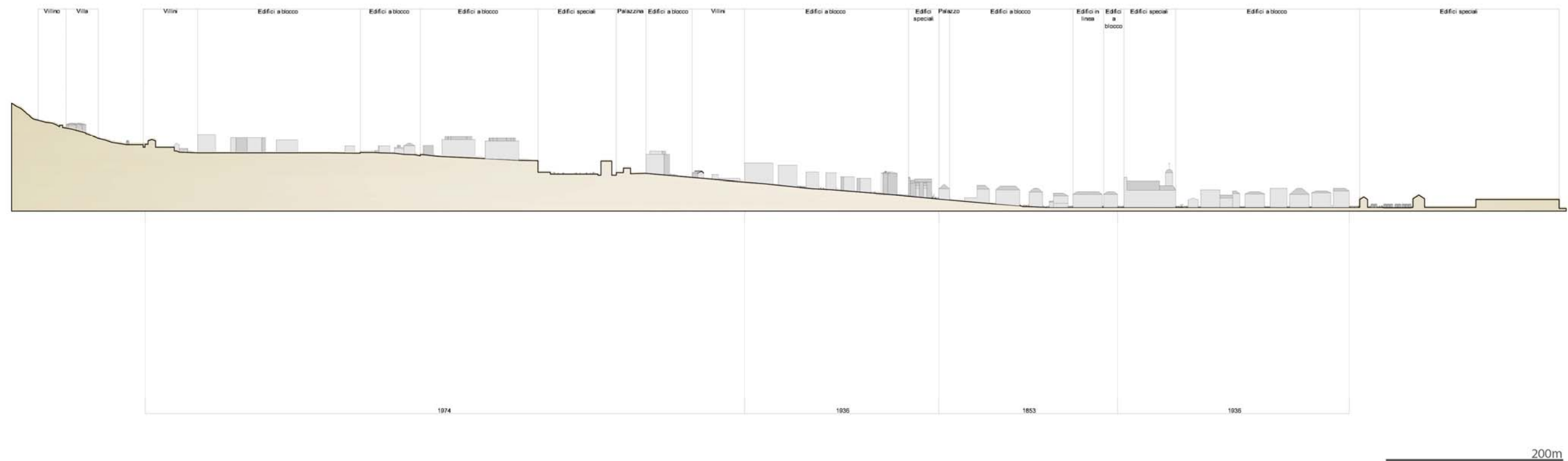
Si attraversa con questa sezione l'intero centro di Sestri, partendo dalla linea di costa sino a giungere alla zona rurale del monte Gazzo. Si attraversano così zone insediate in periodi differenti e tipologie disparate consentendo una lettura completa del tessuto.

Il centro di Sestri Ponente si è sviluppato seguendo la linea di costa e con il susseguirsi delle epoche storiche è andato ad espandersi, in una prima fase, soprattutto verso il mare e in una seconda risalendo il pendio. Con la sezione è stato possibile incontrare tutte queste fasi storiche rendendo la lettura delle tipologie particolarmente interessante.





Municipio VI-Medio Ponente: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti

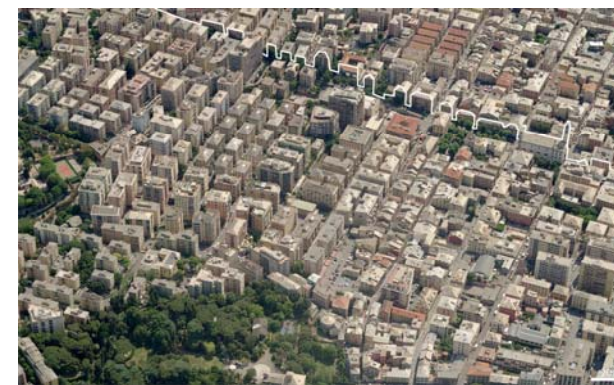
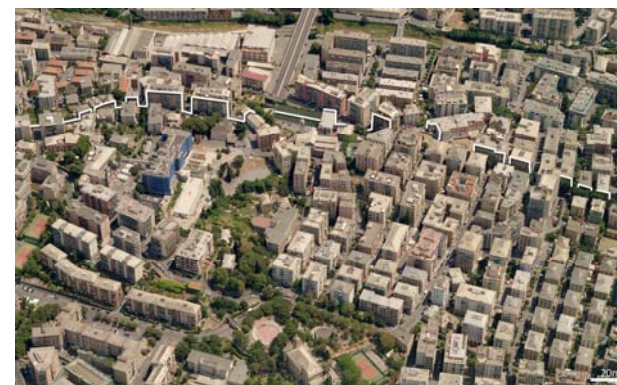
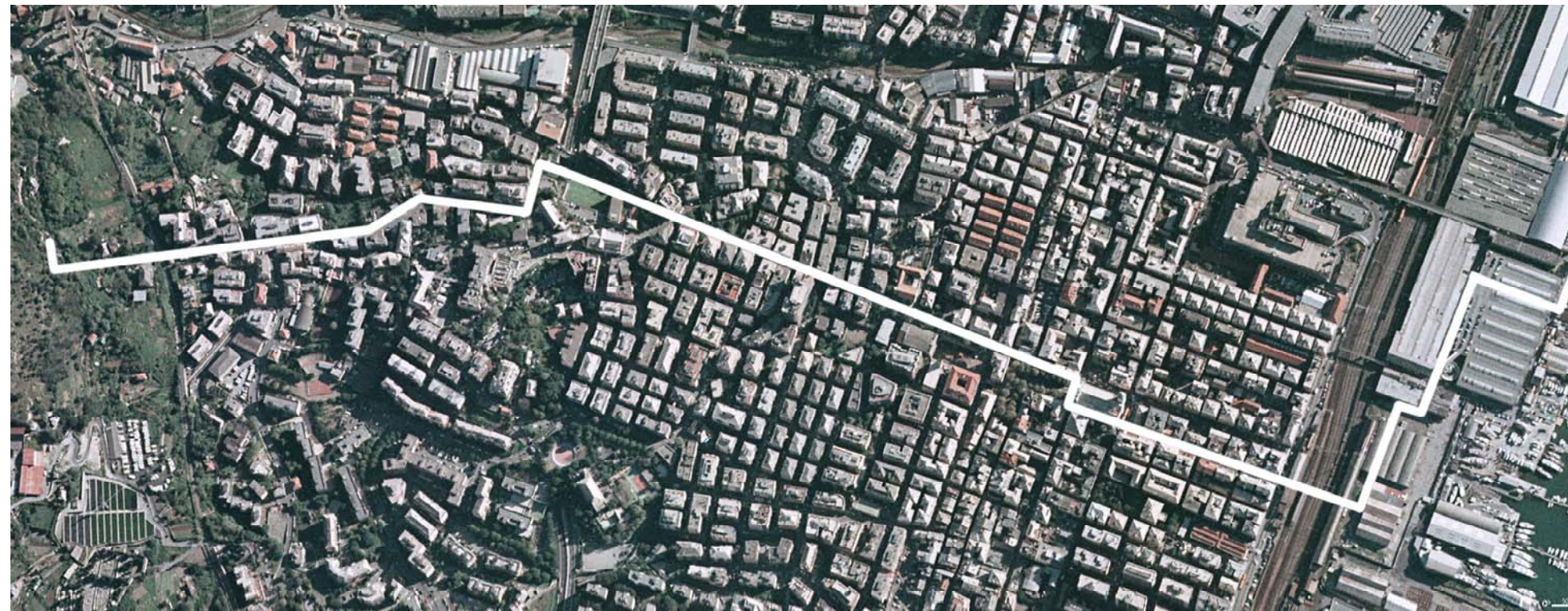


La sezione riesce a dare un'idea molto chiara di come il territorio di Sestri si sviluppi dal mare sino alle zone più a clive. Sulla linea di costa si trovano insediamenti di tipo speciale, a seguire si trovano una serie di edifici a blocco intervallati da alcune palazzine ed edifici in linea. In un caso si ha ancora una rimanenza di villini in un tessuto composto da edifici di dimensioni molto maggiori che risultano essere inglobate da uno sviluppo urbano successivo. Salendo verso il Monte Gazzo si trovano, come nelle altre sezioni, zone rurali insediate prevalentemente da villini di piccole dimensioni.





Municipio VI-Medio Ponente: Pianta di riferimento e viste dell'area

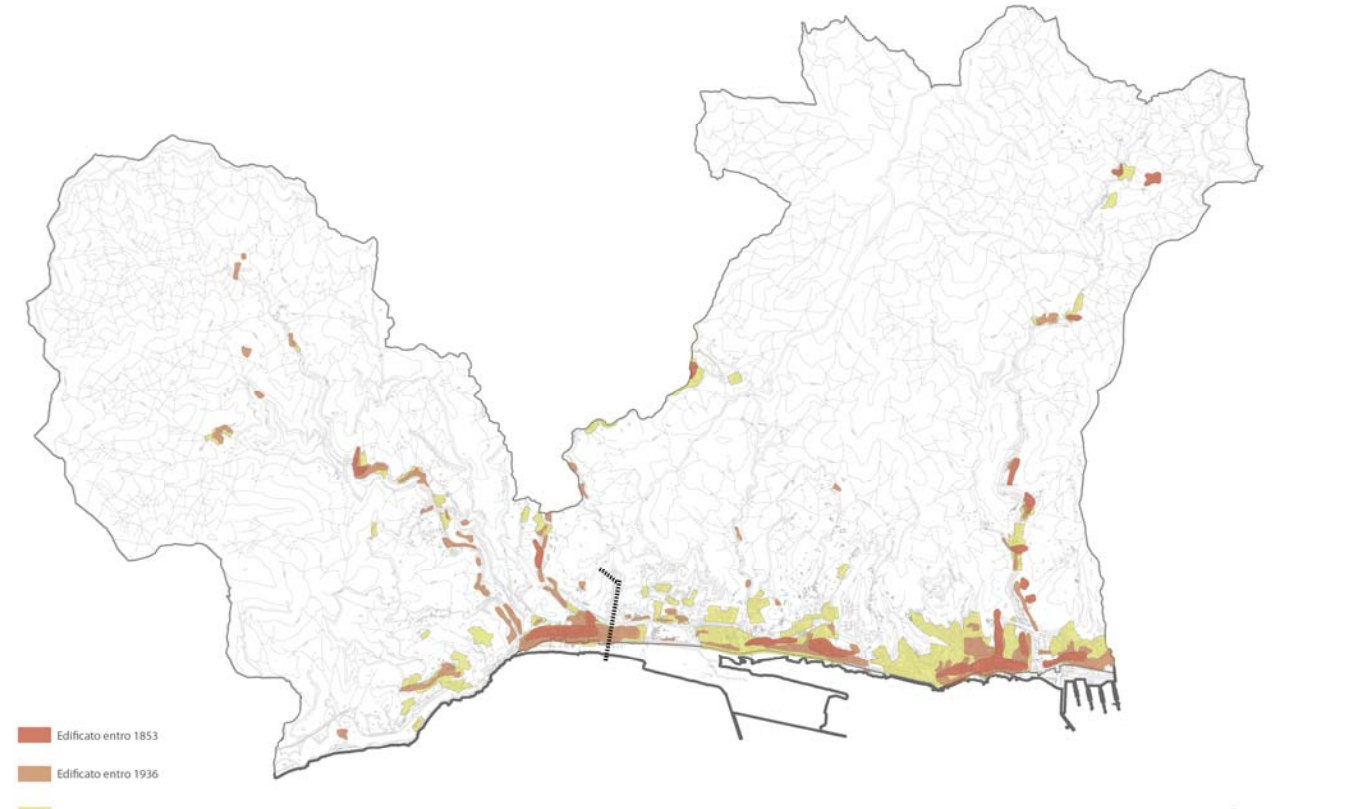
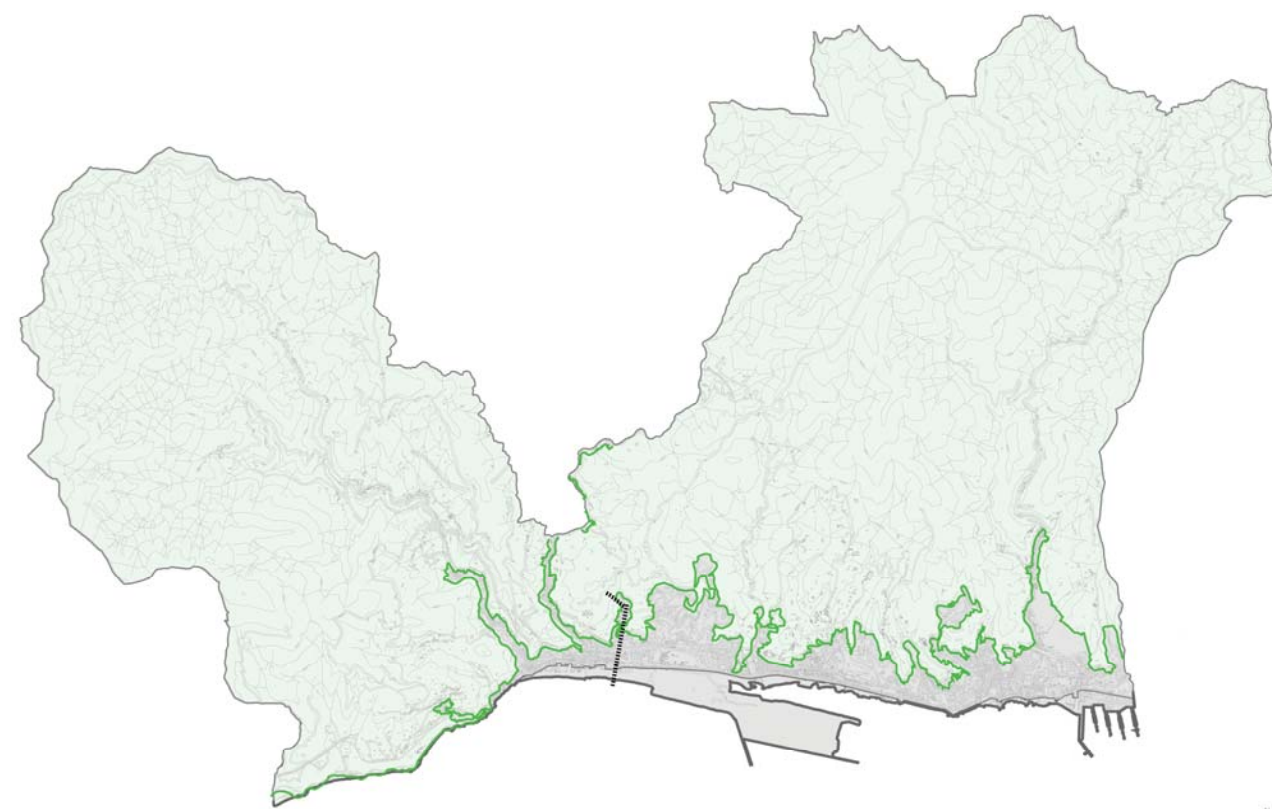






Municipio VII-Ponente: mappa di inquadramento

Municipio VII-Ponente: studio dell'evoluzione storica del costruito



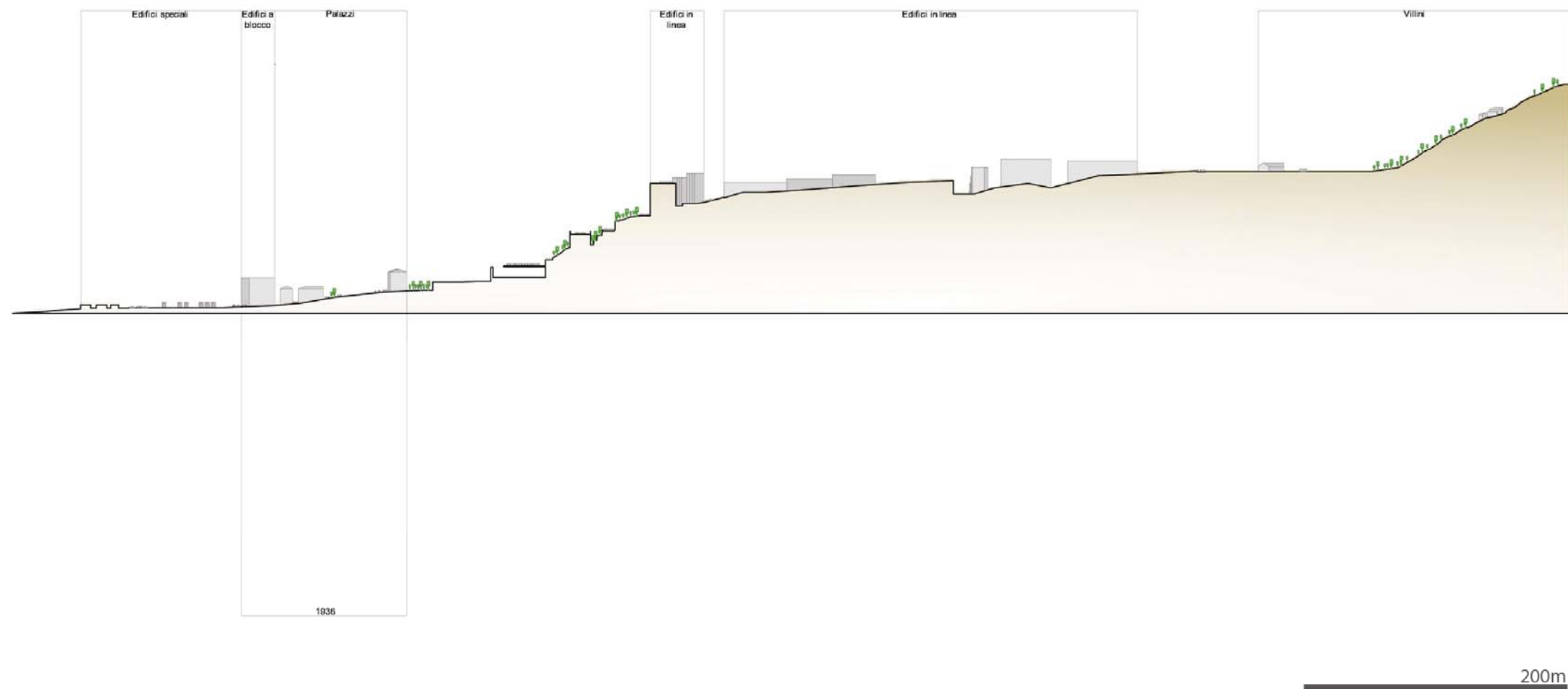
La sezione attraverso Voltri partendo dalla costa, attraversando le zone balneari, il centro, sino ad arrivare ai grandi insediamenti in linea e alle zone rurali. Si riesce dunque ad avere una ottima panoramica sulle tipologie e sui modi di svilupparsi di tale territorio

Lo sviluppo storico di Voltri risulta essere parallelo alla linea di costa, sezionando trasversalmente tale sviluppo si sono incontrati gli insediamenti edificati prima del 1936 o in epoche molto più recenti.





Municipio VII-Ponente: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti

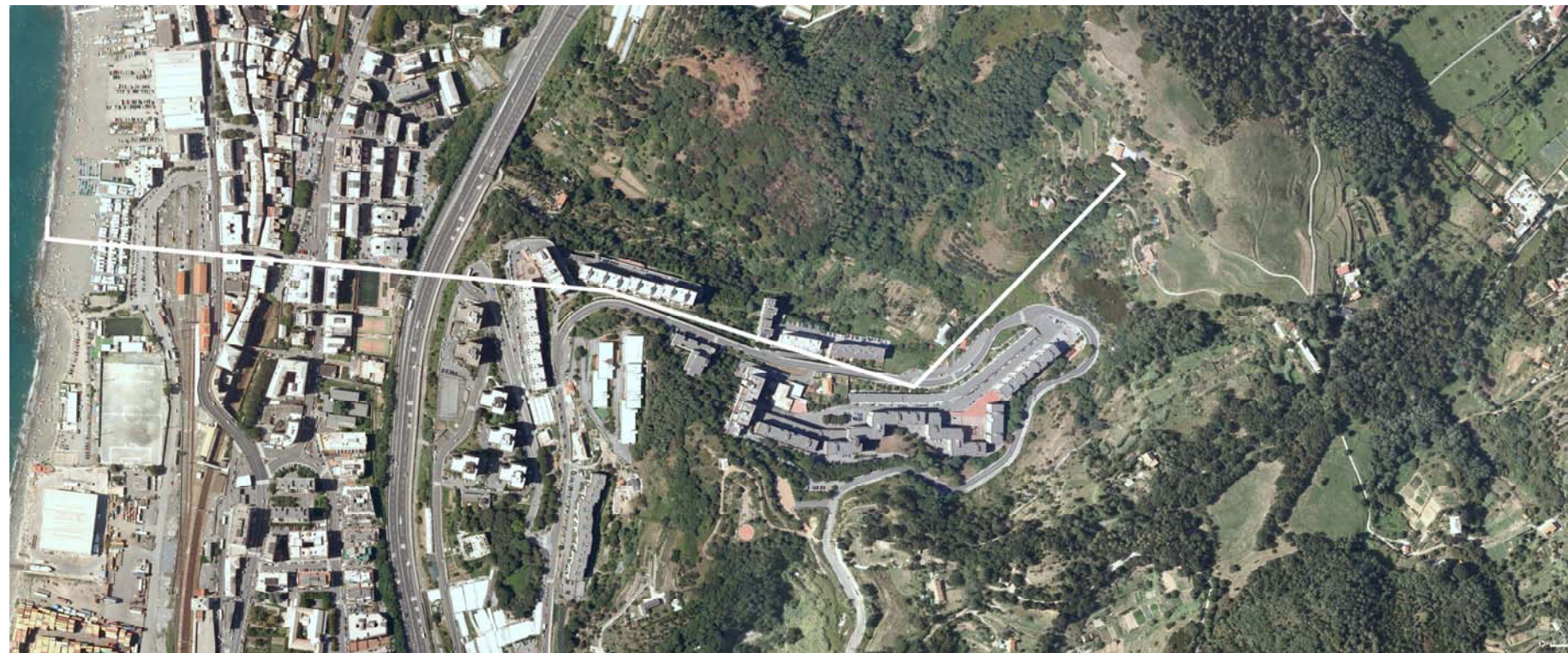


Voltri risulta essere compresa in una strettissima fascia pianeggiante sulla linea di costa, seguita da una zona fortemente acclive. Gli insediamenti si sono dunque sviluppati lungo l'asse della costa escludendo il promontorio dallo sviluppo sino a tempi molto recenti in cui si sono andate ad inserire in tali zone grandi costruzioni residenziali in linea. Nella parte più pianeggiante la tipologia prevalente è quella a palazzine affiancate da blocchi. Nella parte più acclive si riscontrano insediamenti rurali a villino.





Municipio VII-Ponente: Pianta di riferimento e viste dell'area







Municipio VIII-Medio Levante: mappa di inquadramento

Municipio VIII-Medio Levante: studio dell'evoluzione storica del costruito



1000m



1000m

- Edificato entro 1853
- Edificato entro 1936
- Edificato entro 1974

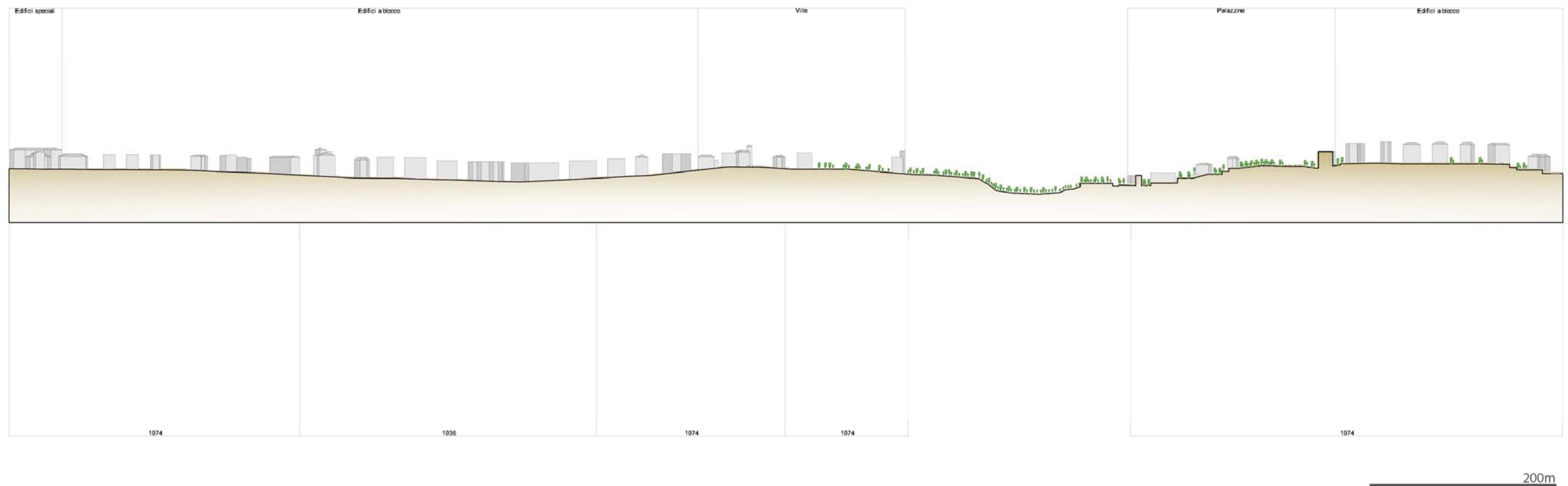
Il tessuto qui sezionato risulta essere interamente compreso all'interno della linea verde, non si hanno dunque zone prettamente verdi o rurali, si ha però una conformazione in cui l'edificato è frequentemente inserito in zone verdi di piccole dimensioni o circondato da piccoli giardini.

La sezione attraversa un tessuto in cui le linee di espansione storica non risultano essere chiare e definite e si alternano dunque le diverse fasi in modo complesso e molto articolato. L'intera zona sezionata, comunque, risulta essere stata edificata tra la seconda metà dell'ottocento e il 1974.





Municipio VIII-Medio Levante: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti



La zona in cui si è effettuata tale sezione è caratterizzata da una presenza fortissima di edifici a blocco allineati lungo un asse viario, seguita da una serie di ville costruite durante l'ottocento, caratterizzate da una forte presenza di verde. Questa ricchezza di blocchi e palazzine è di certo da attribuire ad una morfologia quasi piana che ne ha consentito uno sviluppo più facile rispetto a quello riscontrabile in altre zone di Genova. Inoltre lo sviluppo di quest'area è avvenuto quasi tutto durante un'unica fase di espansione avvenuta tra il 1936 e il 1974 dando luogo ad un'omogeneità altrimenti difficile da ottenere.





Municipio VIII-Medio Levante: Pianta di riferimento e viste dell'area

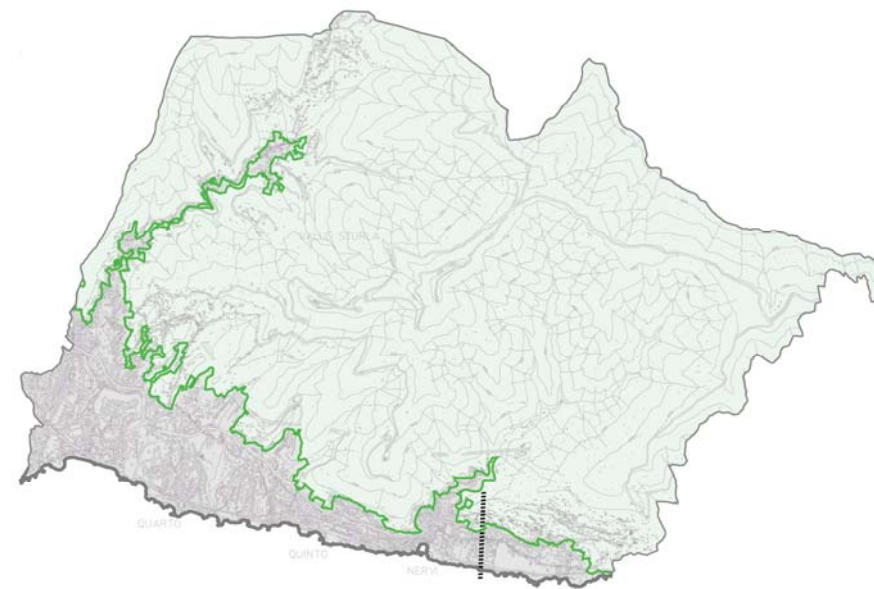




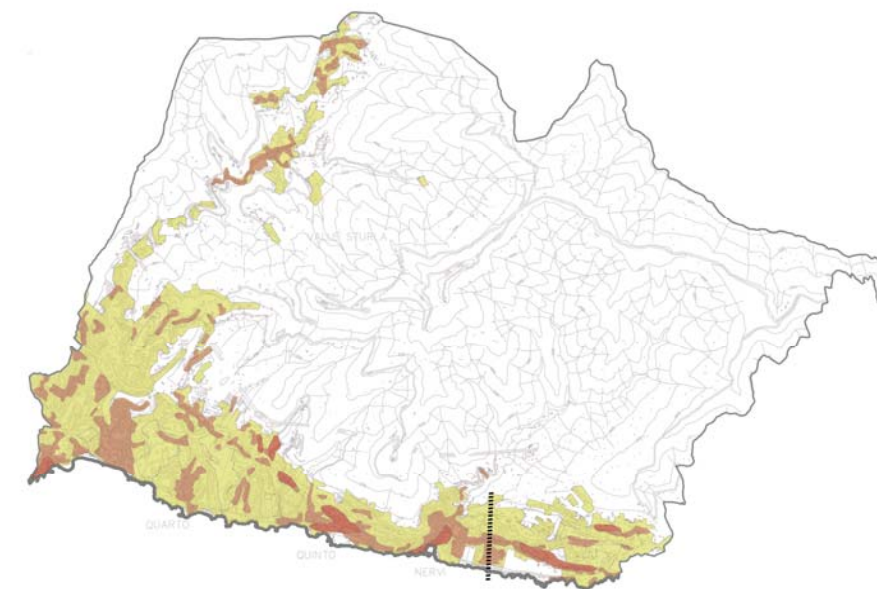


Municipio IX-Levante: mappa di inquadramento

Municipio II-Centro Ovest: studio dell'evoluzione storica del costruito



1000m



Edificato entro 1853  
Edificato entro 1936  
Edificato entro 1974

1000m

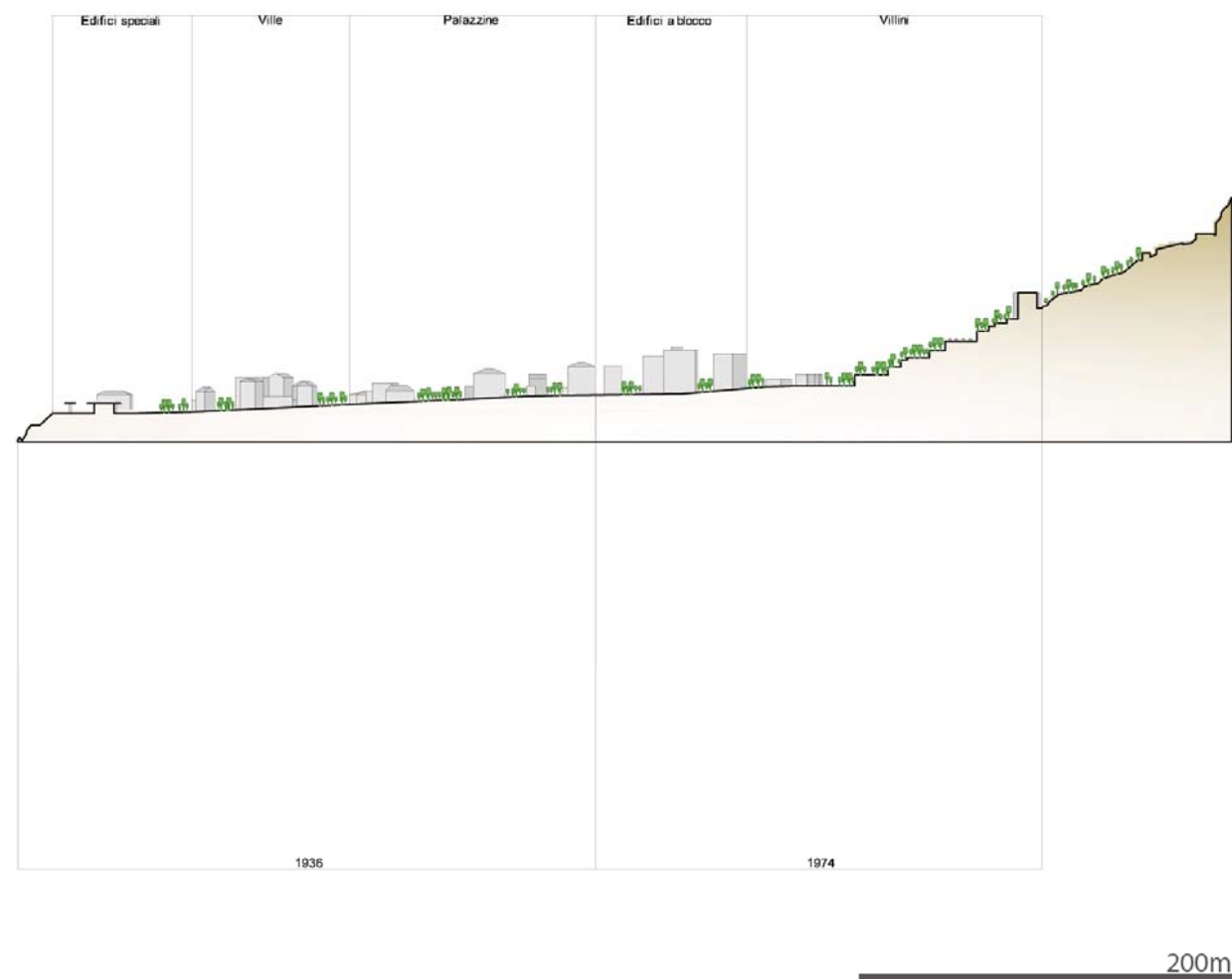
La sezione attraversa la zona di Nervi partendo dalla linea di costa sino a raggiungere gli insediamenti rurali collocati al di fuori della linea verde. La zona è caratterizzata da una forte presenza di verde pertinenziale delle abitazioni, rendendo la zona interessante e differente dagli altri tessuti studiati.

Il tessuto qui sezionato risulta essere, nella parte costituita prevalentemente da ville dotate di folti giardini al contorno, il risultato di un espansione residenziale che ha avuto luogo tra la fine ottocento e i primi del novecento. La seconda parte della sezione incontra, invece, zone in cui l'espansione è avvenuta prima del 1974.





Municipio IX-Levante: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti



La sezione attraversando in linea retta tutto il territorio dal mare al colle consente di avere un'idea chiara dello sviluppo del territorio insediato. Si può riscontrare infatti uno sviluppo che va dal mare verso i rilievi che è iniziato con l'insediamento nel territorio di ville, seguite da una zona di palazzine costruite successivamente su lotti sempre irregolari ma affacciati su un unico asse. Lo sviluppo più recente risulta essere quello dei blocchi seguito dagli insediamenti rurali a villino.





Municipio IX-Levante: Pianta di riferimento e viste dell'area







## Obsolescenza tecnico-funzionale

Si può definire "innovativa" la concezione che prevede la demolizione dell'edificio e il riciclaggio dei prodotti residui una volta che esso non si dimostri più idoneo all'uso sia sotto il profilo funzionale che tecnologico. Ai nostri giorni questo avviene entro periodi temporali molto brevi poiché i processi di obsolescenza fisica, funzionale e tecnologica sono molto più rapidi rispetto al passato specialmente per quanto concerne l'edificato realizzato principalmente in cemento armato o comunque dagli anni '50/'60 in poi, tanto più che in questi casi raramente ci si trova di fronte ad architetture di pregio.

Secondo le stime dell'Unione Europea, il 42% dei consumi energetici del continente è rappresentato dalla gestione termica degli edifici residenziali e del terziario, cioè di gran lunga la voce di consumo più significativa.

I dati del ministero dello Sviluppo Economico indicano che quasi il 90% del patrimonio edilizio italiano ha un fabbisogno energetico di circa 220 kWh/m<sup>2</sup>a, ovvero consuma ogni anno circa 22 litri di gasolio per metro quadro abitato. Si tratta di una quantità pazzesca di energia dissipata, il vero "buco nero" del sistema energetico nazionale. La direttiva europea 91/2002 punta a ridurre proprio questo consumo, con risparmi stimati nell'ordine di 60 miliardi di euro e di 70 Mtep (tonnellate di petrolio equivalente), oltre alla creazione di quasi 300.000 nuovi posti lavoro.

Una possibilità di incentivazione a livello locale sta iniziando ad affermarsi soprattutto nei paesi scandinavi, interpreta in maniera originale e mirata al risparmio energetico il concetto di perequazione urbanistica. L'obiettivo è uno: finanziare a costo zero i risanamenti energetici. L'approccio è quello di consentire l'innalzamento di un piano (o la costruzione di una quota determinata di cubatura) da mettere sul mercato a fronte del totale reinvestimento di quanto introitato a favore della parte preesistente e all'interno di elenchi definiti di interventi ammessi e di interventi obbligatori (cappotto termico, sostituzione finestre ecc.) volti a risanare energeticamente l'edificio interessato. In questo senso si è vista l'attivazione non tanto direttamente dei privati, bensì di imprese edili, cooperative di artigiani, società con nuove specializzazioni, che hanno sviluppato le formule più convenienti di contracting da proporre ai singoli condomini.

Con tali accorgimenti si può pensare di migliorare la classe energetica degli edifici esistenti, mentre la nuova edificazione deve puntare alla classe A o A+ se si tratta di un intervento isolato. Nel caso di ampie riqualificazioni urbane il nuovo insediamento dovrà oltre ad essere autosufficiente dal punto di vista energetico provvedere a produrre una quota di energia per l'intorno.

## Centro storico

Il carattere più significativo del centro storico genovese è la permanenza dell'assetto insediativo medioevale, ancora riconoscibile nel passo delle particelle edilizie e nei caratteri architettonici degli edifici.

Il processo di trasformazione che ha dovuto affrontare Genova a seguito della crisi del suo apparato industriale, delineato dal P.U.C. attraverso un intervento diffuso di restauro e riassetto della città, ha puntato su un modello di sviluppo incentrato sia sulla valorizzazione delle risorse culturali e ambientali, sia sul sostegno e la ripresa delle grandi potenzialità intrinseche nella città stessa: il porto, le aree per la riconversione industriale, il porto antico e il Centro Storico Urbano.

Il Centro Storico di Genova, che si estende per 198 ha, è costituito dai quartieri storici Prè-Molo-Maddalena (113 ha) e dall'area portuale storica (85 ha), per un totale di ca 23.000 abitanti. E' caratterizzato da una forte densità edilizia e dal permanere dell'assetto insediativo medioevale, riconoscibile nel tramato viario e nei caratteri architettonici degli edifici che configurano ancora una volumetria complessiva di ca 10.000.000 m<sup>3</sup>.

L'azione di recupero e rilancio del centro storico si è basata su alcuni obiettivi strategici prioritari:

- il rafforzamento della centralità del Centro Storico consolidandone l'affaccio al mare;
- l'insediamento di servizi qualificati;
- il sostegno al recupero diffuso e le opere di manutenzione degli spazi pubblici;
- la promozione di azioni integrate di sostegno socio-economico ed ambientale;
- la realizzazione di un adeguato sistema di accessibilità.

Di notevole importanza è stato il completamento degli interventi nell'area del porto antico che ha consentito la sua trasformazione in parte vitale della città, aperta alla piena fruizione pubblica e connessa fisicamente e funzionalmente al centro storico.

Il processo di riconquista del porto antico alla città, avviato nel 1992 in occasione delle celebrazioni colombiane con la realizzazione della zona espositiva, la trasformazione dell'area Morosini e l'insediamento della Facoltà di Economia e Commercio in Darsena, è proseguito con gli interventi di recupero edilizio ed ambientale attuati nell'ambito della Darsena Comunale che hanno consentito la riqualificazione degli antichi edifici, originariamente destinati a depositi portuali, con l'insediamento di nuove funzioni urbane e di spazi specializzati di servizio pubblico ed espositivo e la sistemazione e valorizzazione degli spazi esterni che hanno interessato sia i moli (calata Vignoso, calata De Mari, calata Dinegro), che le aree all'intorno degli edifici.

In questi anni, occasioni straordinarie quali il vertice G8 del 2001 e l'evento "Genova 2004 - Capitale Europea della Cultura", sono risultate determinanti per la riqualificazione generale che è stata attuata, grazie anche alle relative disponibilità finanziarie, investendo in opere strutturali permanenti e nell'attuazione di una importante manutenzione urbana.

Da citare la valorizzazione dei percorsi monumentali, resi pedonali, la realizzazione di poli museali, il restauro delle facciate dei cosiddetti "Palazzi dei Rolli" (sistema di Palazzi che, nel Cinquecento e nel Seicento, la Repubblica genovese aveva destinato all'accoglienza di re, governatori, ambasciatori) e, ultima grande





operazione che la città ha intrapreso sul piano del riconoscimento delle sue peculiarità monumentali, l'iscrizione dal luglio 2006 al patrimonio mondiale dell'UNESCO del sito "Genova: le Strade Nuove e il sistema dei Palazzi dei Rolli".

Altrettanto importante, sia dal punto di vista ambientale, che quale premessa per il futuro intervento di riconversione già pianificato con la stipula di un Accordo di Programma finalizzato alla costruzione del Centro Polifunzionale di Ponte Parodi, è la demolizione attuata nell'area dei silos granario ormai dismesso in seguito al trasferimento a ponente delle funzioni commerciali del porto.

La molteplicità degli interventi menzionati, unitamente a finanziamenti resi possibili sia a livello regionale che ministeriale ed europeo, hanno costituito un volano per il recupero edilizio diffuso, attuato dai singoli proprietari che hanno progressivamente investito nel recupero e nella manutenzione dei propri immobili, sia in modo autonomo, sia utilizzando contributi pubblici messi a disposizione nell'ambito di specifici programmi integrati di riqualificazione.

Di grande incisività i programmi europei già adottati dalla Commissione Europea nell'ottobre 1998 che, nell'ambito di un quadro d'azione per uno sviluppo urbano sostenibile, riconosceva l'importanza della dimensione urbana nelle politiche comunitarie, consentendo l'attuazione dei programmi URBAN a favore dello sviluppo sostenibile di città e quartieri in crisi. I due Programmi d'Iniziativa Comunitaria finanziati, Urban I (1994-1999) e Urban II (2000-2006), hanno reso possibili una serie di interventi programmati e progettati nel centro storico.

In particolare il programma Urban I, pur essendo improntato al recupero del ponente cittadino, ha consentito per il centro storico la costituzione di un Osservatorio Urbano "Civis", che ha svolto una serie di azioni informative, di ricerca e di consulenza, rivolte ad una molteplicità di soggetti pubblici e privati, promuovendo e assicurando la sostenibilità ambientale, economica e sociale di progetti sul territorio. Ha attuato altresì servizi di supporto alla pianificazione urbana e alla programmazione urbanistica attuativa del Comune, mediante la redazione di un Piano Operativo del centro storico e la costituzione di una banca dati per costituire l'osservatorio permanente sull'ambiente urbano.

Il programma più recente (Urban II) ha invece individuato il centro storico come "area bersaglio" e nello stesso ha concluso importanti interventi, quali il Museo del Mare e della Navigazione, l'intervento di riqualificazione di Piazzetta Ragazzi con gestione dello spazio pubblico risanato da parte di un'associazione di cittadini, l'installazione di telecamere a favore della sicurezza, alloggi temporanei per fasce deboli, l'adeguamento funzionale di locali per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Inoltre, le opere di manutenzione realizzate, quali l'ammodernamento dei sottoservizi, la sistemazione delle pavimentazioni stradali, il miglioramento dell'illuminazione pubblica e scenografica, la maggiore pulizia delle strade, il potenziamento del sistema di raccolta dei rifiuti urbani, nonché il rinnovo dell'arredo urbano, migliorando le condizioni di vivibilità attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici, hanno consentito di incentivare l'investimento nel recupero abitativo da parte dei privati.

In tal senso, notevole importanza hanno avuto gli interventi attuati nell'ambito di diversi programmi integrati quali i Programmi di Riqualificazione Urbana (Darsena, Carmine, Porta Soprana), i Programmi Organici di Intervento (Giustiniani, Vigne, Porta Soprana, Pozzo-Monachette), i Contratti di Quartiere, il Programma sperimentale di Pré, il PRUSST, il Programma Innovativo in ambito urbano, nonché l'ultimo importante progetto integrato, recentemente ammesso a finanziamento regionale nell'ambito del Programma Operativo Regionale (P.O.R.) Liguria, relativo all'ambito della Maddalena (approvazione del marzo 2009).

La nuova dimensione assunta dal centro storico, che si è dilatato acquisendo l'affaccio diretto sul mare, è stata coadiuvata dall'adeguamento del sistema di accessibilità puntando principalmente al rafforzamento del trasporto pubblico mediante:

- la prosecuzione della linea della Metropolitana urbana, che interessa il Centro Storico per la quasi totalità del suo percorso con le stazioni di Principe, Darsena, San Giorgio, Sarzano e De Ferrari;
- gli interventi di pedonalizzazione e riqualificazione degli assi monumentali di attraversamento della città (Via San Lorenzo, Via Garibaldi, Via Cairoli, Via Lomellini);
- la predisposizione di un sistema di parcheggi, pubblici e privati, a corona del Centro Storico (Stazione Principe, Salita Provvidenza, C.so Dogali, Carmine, Darsena, Ponte Parodi, Expò, Mura della Marina, Piazza Sarzano, P.zza Erbe- Sal. Prione, P.le Mazzini);
- l'ammodernamento del sistema degli ascensori, che in pochi secondi trasportano a quote elevate consentendo il collegamento nel centro storico e tra lo stesso e le zone collinari circostanti (importanti il collegamento tra il parcheggio di Mura della Marina e la stazione Metropolitana con uscita in piazza Sarzano ed il ripristino dell'Ascensore di Montegalletto con l'inserimento di un traslatore orizzontale che consente il collegamento diretto tra via Balbi e corso Dogali).

Questi interventi hanno favorito il progressivo spostamento sulla dorsale a mare del traffico automobilistico che attraversava il centro, alleggerendo di conseguenza la viabilità interna caratterizzata da vie e spazi monumentali. Fondamentali per attuare questa opportunità sono stati gli interventi strutturali già promossi nell'ambito delle manifestazioni colombiane citate quali il sottopasso di Caricamento, il raccordo tra la via D'Annunzio e la sopraelevata nella zona della Marina, gli allargamenti di via delle Fontane e di via Gramsci, recentemente completati con nuovi interventi anche estesi agli spazi pedonali adiacenti (piazza dello Statuto, piazzetta dello Scalo, Via Fanti d'Italia).

Il tema attuale e di maggior rilievo è quello che riguarda l'accessibilità all'ambito di Ponte Parodi, argomento particolarmente delicato trattandosi di un progetto di riconversione che, proponendosi come notevole attrattore di utenza, interna ed esterna alla città, dovrà prevedere anche una dotazione di parcheggi.

Se infatti l'ottima accessibilità pedonale è un dato accertato, risultando l'ambito già servito da un trasporto pubblico connotato da alta intensità di servizio, destinato a ulteriore miglioramento con la prevista realizzazione di piste ciclabili e di nuovi collegamenti con le aree portuali, dal punto di vista veicolare manifesta una potenziale carenza. A tal fine l'area del fronte mare compresa tra via Buoizzi e via Gramsci, sarà oggetto nell'ambito del Programma Innovativo in Ambito Urbano, di una riqualificazione che prevederà il Nodo di interscambio di Principe e il riassetto dell'area limitrofa Principe- Pré, il collegamento pedonale tra la stazione Principe sotterranea e le aree portuali, la realizzazione del sottopasso pedonale tra la stazione Principe e la fermata della metropolitana, il rifacimento del Viadotto Cesare Imperiale, la rotonda di via Buoizzi e il percorso Principe - Darsena.

La schedatura degli edifici e suo aggiornamento

La minuziosa indagine estesa a tutti gli edifici del Centro Storico attuata in occasione della revisione del P.R.G. '80, mediante la ricognizione puntuale di tutte le unità esistenti, ha portato alla redazione di schede architettoniche descrittive e di una mappatura sulla base delle quali sono state individuate le categorie di intervento (planimetria del P.U.C. denominata "CATEGORIA DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBITI"). Le schede sono state utilizzate per elaborare le specifiche prescrizioni normative, consentendo una regolamentazione degli interventi edilizi calibrata sui valori, sulle esigenze e sui margini di fattibilità reali, orientando e sostenendo le





scelte progettuali degli operatori stimolando, attraverso una più approfondita conoscenza di dettaglio, una progettazione di qualità improntata oltre che alla valorizzazione del bene anche alla conservazione e salvaguardia degli elementi di pregio.

La richiesta di compilazione delle schede tecnico descrittive e di diagnosi e progetto, introdotta dal P.U.C. per alcune categorie di edifici e per specifiche tipologie di intervento, ha consentito di integrare gli elementi già acquisiti con la rilevazione, con quelli non visibili o emergenti durante le analisi propedeutiche agli interventi edilizi o emergenti in corso d'opera, attribuendo un ruolo fondamentale al progettista.

Questo strumento, in continuo aggiornamento, consente di individuare quegli interventi che potevano rivelarsi utili ad avviare o completare il processo di riqualificazione, di sviluppo e di valorizzazione di quelle risorse intrinseche in una città il cui patrimonio paesaggistico, ambientale e monumentale costituisce l'elemento trainante per potenziare l'offerta turistica e culturale della città.

Dall'anno 2000, di approvazione del P.U.C., sono state presentate nelle unità urbanistiche Prè, Molo e Maddalena circa 5900 istanze edilizie. Il dato numerico generale non riguarda ovviamente una totalità di interventi significativi, ma può testimoniare una ripresa dell'attività edilizia e, accompagnato dal numero di schede o attestazioni analoghe rilasciate dall'Ufficio nello stesso periodo, circa 2600, del tipo di approccio ad una progettazione di maggior dettaglio e qualità.

Quanto sopra, oltre a consentire il reperimento di informazioni e documentazioni utili per l'aggiornamento della banca dati, conferma la metodologia e le modalità di intervento sul costruito, orientate alla massima attenzione per la conservazione e per la riqualificazione edilizia ed ambientale.

In tal senso si intende operare una nuova ricognizione su quelle categorie di edifici che si sono rilevate maggiormente problematiche finalizzando l'indagine alla conferma o alla modifica delle classificazioni o delle specifiche prescrizioni normative dell'ambito del Centro Storico Urbano.

Si è provveduto pertanto ad effettuare un'analisi puntuale sui corpi edilizi incongrui, verificando altresì lo stato di attuazione degli interventi finalizzati alla ricomposizione del tessuto urbano manomesso, con riferimento alle seguenti categorie:

“e” - edifici o parti di edificio che determinano intasamento interno agli isolati o in contrasto con l'ambiente circostante;

“f” - ambiti di modificabilità: aree compromesse da demolizioni belliche, ricostruzioni incongrue rispetto al tessuto storico o problematiche sul piano igienico ambientale;

“g” - spazi già edificati e ora in gran parte demoliti, da ricostruire parzialmente a ricomposizione del tessuto urbano tradizionale.

Sono stati altresì analizzati gli interventi eseguiti negli Ambiti e nei Distretti, n.44a-Settore 3 (Sal. Provvidenza), n. 46 (Prè), n. 47(Carmine), n. 49 (Porta Soprana-San Donato-Sarzano), n. 50 (Mura della Marina), attribuendo ai corpi edilizi la classificazione in categorie.

Inoltre, al fine di diversificare la classificazione degli edifici realizzati in vigenza del P.U.C., rispetto a quelli costruiti successivamente all'epoca di consolidamento del tessuto storico, è stata introdotta la nuova categoria “d1”.

Sono state redatte 68 schede di analisi, comprendenti oltre 150 corpi edilizi, individuate su apposita cartografia in scala 1:2000 e articolate come riportato nella tabella seguente.

ELENCO SCHEDE ANALISI CATEGORIE "e", "f", "g"					
	N.	DENOMINAZIONE	ATTUAZIONE INTERVENTI	MODIFICA CATEGORIE	MODIFICA RILIEVO
CATEGORIA "e"	1	salita San Giovanni di Prè	PARZIALMENTE ATTUATO mediante la demolizione del corpo *1	corpo *1: "e" → "a" corpo *2: "e" → "c"	X
	2	p.zza Ferreira	non attuato		
	3	p.zza di S.Brigida - salita di Famagosta	PARZIALMENTE ATTUATO mediante un intervento di demolizione e ricostruzione del corpo *1 corpi *2, *3, *4: non attuati	corpo *1: "e" → "d1"	
	4	via Bellucci - Istituto Colombo	non attuato		
	5	via Brignole De Ferrari	non attuato		X
	6	vico Superiore del Roso	attuato un intervento che non ha comportato l'auspicata riqualificazione		
	7	p.ta Andorlini	ATTUATO mediante la totale demolizione del corpo	eliminazione sedime corpo "e"	X
	8	via di Sant'Agnese	non attuato		
	9	vico Morchi	non attuato, ma inadeguata l'attuale classificazione	corpo *2 e *3: "e" → "f"	
	10	p.zza Caricamento	attuato un intervento che non ha comportato l'auspicata riqualificazione		
	11	vico del Pomino	non attuato		
	12	p.zza della Lepre	non attuato		
	13	vico Falamonica	PARZIALMENTE ATTUATO mediante la demolizione del corpo *1	eliminazione sedime e categoria "e" del corpo *1	X
	14	vico dei Luxoro	non attuato		
	15	vico delle Carabaghe	non attuato		
	16	via del Colle	ATTUATO mediante la totale demolizione del corpo	eliminazione sedime corpo "e"	X
	17	via di Mascherona - salita di Mascherona	non attuato		
	18	via dei Giustiniani - vico Semino	non attuato		
	19	p.zza Cavour	non attuato		
	20	p.zza Cavour - Guardia di Finanza	non attuato		





CATEGORIE "e - f"	21	vico delle Vele - vico chiuso Gelsa	non attuato, ma inadeguata l'attuale classificazione del corpo *3	corpo *3: "e" → "c"	
	22	vico Malatti - vico Damiana	non attuato		
	23	complesso Chiesa di San Siro	non attuato		
	24	via di Sottoripa - p.zza del Seriglio	non attuato		
	25	vico della Casana - via Luccoli	non attuato		
	26	via di Scurreria la Vecchia	PARZIALMENTE ATTUATO mediante interventi di risanamento dei corpi *1 *2 *3 corpo *4: presentato progetto edilizio	corpi *1 - *3: "f" → "c" corpo *2: "f" → "c(P)" corpo *4: modifica a fine intervento	
	27	p.zza Stella - vico Sauli	non attuato		
	28	p.zza Veneroso	non attuato		
	29	via dei Giustiniani - via di S.Bernardo	non attuato		
CATEGORIA "f"	30	vico della Pace	IN ATTUAZIONE in fase conclusiva	"f" → "c"	
	31	via Carlo Targa	non attuato		
	32	via Prè - vico Largo	non attuato		
	33	Ghetto - Casa della Giovane	PARZIALMENTE ATTUATO e in parte IN AVANZATO STATO DI ATTUAZIONE	corpo *1: "f" → "d1" corpi *2/*8: "f" → "c" + nuovo corpo "g"	X
	34	Ghetto - via Bensa/vico di S.Filippo	IN ATTUAZIONE corpo*3	corpo *3: "f" → "c"	X
	35	Ghetto - vico Untoria/vico Fregoso	non attuato		
	36	salita San Siro - via Lomellini	PARZIALMENTE ATTUATO mediante interventi di risanamento del corpo*1 e porzioni del corpo*2	corpo *1 : "f" → "c"	
	37	via Cairoli - salita dei Molini	non attuato	nuovo corpo "e"	
	38	via Gramsci - via Sottoripa	non attuato		
	39	p.zza S.Pancrazio	non attuato		
	40	vico Denegri - via San Luca	non attuato		
	41	p.tta degli Orti di Banchi	non attuato		
	42	vico del Pepe	non attuato		
	43	vico Usodimare	non attuato		
	44	via Cassa di Risparmio	non attuato		
	45	vico dell'Umiltà- piazza Campetto	non attuato		
	46	vico Carlone	non attuato		
	47	via dei Conservatori del Mare	P.U. in fase istruttoria	modifica a fine intervento	

CATEGORIA "g"	48	vico della Stampa	non attuato		
	49	vico Chiuso delle Formiche	PARZIALMENTE ATTUATO mediante interventi di risanamento dei corpi *5 e *6	corpo *5: "f" → "c" corpo*6: "f" → "b"	X
	50	vico Inf.Valoria - vico Chiuso Casoni	non attuato		
	51	vico Lavezzi	non attuato		
	52	via di S.Donato	non attuato		X
	53	vico dei Casareggio	ATTUATO mediante la demolizione dei corpi superferetivi	eliminazione sedimi corpi "f"	X
	54	stradone di S.Agostino - vico Vegetti	non attuato		
	55	vico di San Bernardo - vico Guarchi	non attuato		
	56	p.zza Cavour - Vico delle Camelie - via delle Grazie	non attuato		
	57	vico S.Biagio	non attuato		
	58	vico della Pece	non attuato		
	59	p.zza Embriaci - via di Mascherona	non attuato	nuovo corpo "e"	X
	60	p.zza Cavour - Mercato del pesce	non attuato		
	61	via Balbi - vico Nuovo	ATTUATO mediante un intervento di ricostruzione del corpo diruto	"g" → "d1" eliminazione porzione corpo "b" demolito	X
	62	via Lomellini - vico Ombroso	IN AVANZATO STATO DI ATTUAZIONE	"g" → "d1"	
	63	via della Maddalena - vico della Rosa	IN ATTUAZIONE CORPO *1 interessato dal POR Maddalena	corpo *2: "g" → "c(V)"	
	64	vico del Fico - vico delle Fate	ATTUATO mediante la ricostruzione dell'edificio oggetto di crollo accidentale	"g" → "d1"	
	65	mura delle Grazie	ATTUATO mediante la ricostruzione porzione edificio oggetto dei bombardamenti	"g" → "d1"	
66	stradone di S.Agostino - via di S.Donato	non attuato			
67	via di Mascherona	non attuato			
68	via delle Grazie	non attuato			





## Carta dei Palazzi dei Rolli

La carta mostra gli oltre 150 palazzi inventariati nei cinque elenchi – i “Rolli degli alloggiamenti pubblici” - a noi noti (1576, 1588, 1599, 1614, 1664), divisi in “bussoli” per categorie di qualità, con cui la Repubblica rifondata da Andrea Doria precettava dimore adeguate alle “visite di Stato”



Il Comune di Genova dispone di un Sistema Informativo Geografico con dati strutturati relativa a tutto il territorio comunale e con conoscenze di estremo dettaglio relative al Centro Storico. In particolare il Sistema GIS nato con l'Osservatorio Civis è suddiviso in 5 sottosistemi:

1. Territoriale
2. Censimento
3. Sociale
4. Economico
5. Architettura

Il Comune di Genova attraverso l'Osservatorio Civis aveva promosso numerose iniziative finalizzate a creare una rete fra gli operatori dell'area genovese impegnati nel trattamento dell'informazione geografica ed ha promosso accordi di condivisione delle informazioni geografiche con vari soggetti per esempio ENEL, TELECOM, IRIDE, AMT. Igiene Urbana e Autorità Portuale.

Tenuto inoltre conto che il D. Lgs. 163/96 prevede che tutti i progetti dovrebbero essere corredati (Art. 95. Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare e Art. 96. Procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico) della valutazione di interesse archeologico (relazione con allegati grafici) necessaria per predire cosa è presumibile incontrare durante gli scavi, la predisposizione della Carta del Rischio Archeologico rappresenterebbe un contributo notevole al lavoro sia degli uffici che si occupano di lavori pubblici, per coloro che operano sulle reti tecnologiche e per i professionisti.

### Sistemi e manufatti storici (forti, ville, percorsi, etc.)

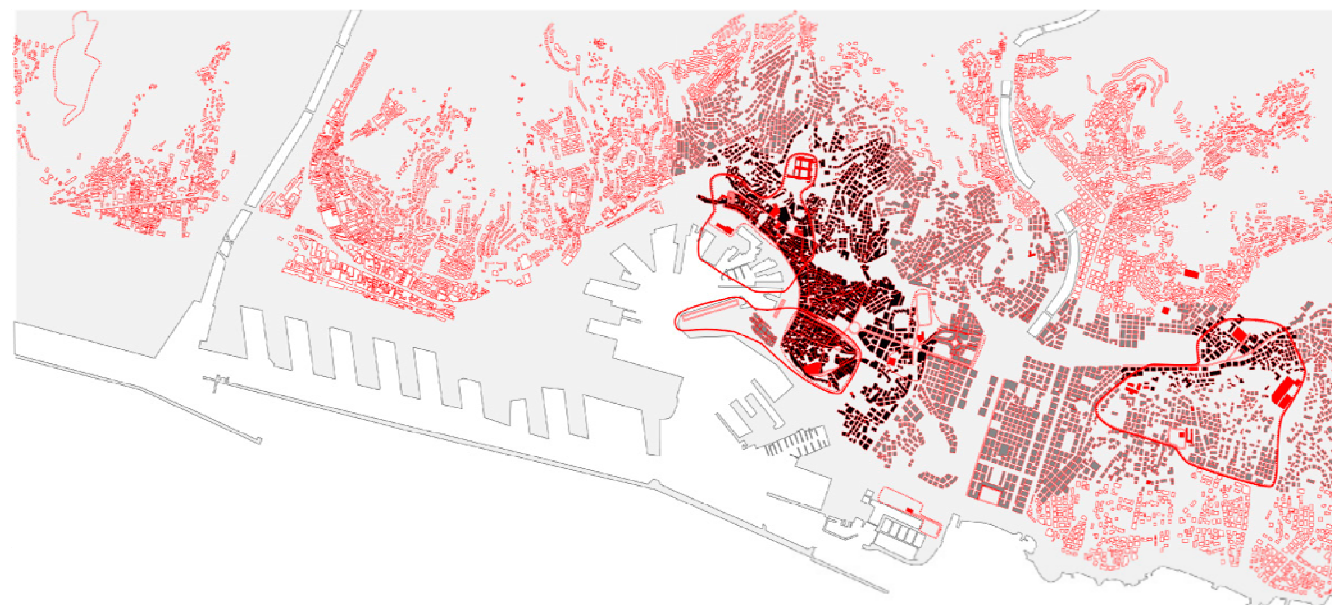
Naturalmente in particolare il Centro Storico di Genova così come altre considerevoli parti della città conservano nel sottosuolo un patrimonio archeologico rilevante che può essere compromesso dai lavori sulle reti in sottosuolo o dagli scavi per nuove edificazioni. E' interesse del Comune di Genova d'accordo con la Soprintendenza Archeologica della Liguria realizzare una Carta Archeologica e una Carta del rischio Archeologico georeferenziata e strutturata.

La Soprintendenza ha già realizzato parte della Carta Archeologica, unitamente ad un database comprendente l'Archivio Topografico ed ha avviato la realizzazione di Archivi Materiali dove confluiscono gli elenchi di reperti provenienti da ogni singolo scavo o recupero urbano.





## L'edilizia universitaria



il costruito e i cluster universitari

L'Ateneo genovese accoglie ogni anno un numero di studenti di poco inferiore ai 40000 (nell'anno accademico 2008/2009 gli iscritti erano 36.728), le Facoltà, dislocate diffusamente all'interno del tessuto cittadino, occupano diversi edifici e vari locali situati nelle vicinanze.

Da un'analisi del patrimonio edilizio, in proprietà o in uso all'Università di Genova si ricava un'immagine particolarmente variegata per tipologia costruttiva e per epoche di realizzazione, pertanto occorrono alcune considerazioni di ordine generale. La gran parte degli edifici sono di datazione assai remota ed hanno subito nel tempo manomissioni non sempre felici, alla ricerca di un loro adattamento alle esigenze di funzionalità; la loro vetustà e la non sempre tempestiva manutenzione hanno reso, così, critiche alcune situazioni con non irrilevante pregiudizio delle attività istituzionali. Inoltre, per alcuni di essi, dato il vincolo di tutela monumentale, si rende pure di difficile attuazione la "messa a norma" per quanto attiene alla sicurezza dei frequentatori. Alcuni, per difetti sia progettuali che di realizzazione, richiederebbero una manutenzione continua con notevole dispendio di risorse economiche, infine, poi,

una voce di peso finanziaria assai consistente è quella relativa agli adempimenti della normativa antincendio per ottenere il certificato di prevenzione da parte dei Vigili del Fuoco.

La situazione e gestione attuale delle strutture dell'Ateneo è comprensibile dopo un'attenta considerazione degli elementi ritenuti rilevanti a proposito dell'edilizia, intesa come patrimonio strumentale per l'esercizio dell'attività istituzionale. Approfondendo l'impianto dei tre *cluster* universitari esistenti (**via Balbi e Darsena, Sarzano e San Martino e Foce**), è possibile appurare la situazione attuale del patrimonio edilizio di ogni facoltà e quali siano le previsioni di sviluppo e gli interventi da realizzare a breve.

### Via Balbi e Darsena

Facoltà di Economia

*Sedi utilizzate:* via Vivaldi (Darsena)

*Necessità logistiche funzionali:* nessuna significativa necessità attuale, ad eccezione dell'individuazione di una diversa collocazione del materiale librario depositato, provvisoriamente, presso l'Albergo dei Poveri.

Ottenimento certificato prevenzione incendi per lo svolgimento delle attività didattiche.

*Previsioni di sviluppo:* nessuna

*Interventi da realizzare:* manutenzione ordinaria e straordinaria delle coperture.

Facoltà di Lingue e Letterature Straniere

*Sedi utilizzate:* palazzo Serra, piazza S. Sabina 2, Polo didattico in via delle Fontane, Convitto Colombo.

*Localizzazioni passive:* Convitto Colombo (scadenza luglio 2009).

*Necessità logistiche funzionali:* 8 aule di piccole dimensioni, una da 150 posti e un laboratorio linguistico.

In generale si sente la necessità di una sede più decorosa e di un Centro Linguistico di Ateneo. Ottenimento del certificato di prevenzione incendi per Palazzo Serra e manutenzione straordinaria ai prospetti.

*Previsioni di sviluppo:* reperimento di nuovi spazi per aule e biblioteca, possibile localizzazione al Convitto Nazionale Colombo (2010) o, alternativamente, nei locali dei Magazzini dell'Abbondanza; successivamente si prevede il trasloco di facoltà e biblioteca presso l'Albergo dei Poveri, ma non prima del 2015.

*Interventi da realizzare:* adeguamento a norme e manutenzione ordinaria e straordinaria di varia natura ed entità economica, in particolare impianti di diffusione sonora e rifacimento dei prospetti.

Facoltà di Giurisprudenza

*Sedi utilizzate:* via Balbi n° 5, 22, 30, Albergo dei Poveri.

*Localizzazioni passive:* via Balbi n°30 (utilizzo sale cinematografiche)

*Necessità logistiche funzionali:* aule più grandi (80-200 posti), eliminazione della frammentazione logistica-territoriale delle strutture della Facoltà. Ottenimento del Certificato di prevenzione incendi, manutenzione straordinaria delle sedi utilizzate

*Previsioni di sviluppo:* ripristino dei posti studenti presso l'Albergo dei Poveri e dell'aula magna, trasferimento negli spazi di via Balbi 5, resi disponibili dalla Facoltà di Scienze Politiche (2012); definitivo spostamento della Facoltà presso l'Albergo dei Poveri (2015) con dismissione dei locali, attualmente occupati, in via Balbi 22 e 30.

*Interventi da realizzare:* adeguamento a norme e manutenzione ordinaria e straordinaria di varia natura ed entità economica, in particolare impianti di diffusione sonora, compartimentazione scale e rifacimento di tratti di coperture.

Facoltà di Lettere e Filosofia





*Sedi utilizzate:* via Balbi n° 2, 4, 6, Piazza della Nunziata n°6, via Bensa n°1, Polo didattico via delle Fontane.

*Locazioni passive:* via Balbi n°6 (rinnovo dicembre 2009), via Bensa n°1 e Piazza della Nunziata n°6 (scadenza aprile 2010)

*Necessità logistiche funzionali:* maggiore disponibilità di aule medio grandi, accorpamento del materiale librario, abbandono degli spazi in affitto. Ottenimento del certificato di prevenzione incendi.

*Previsioni di sviluppo:* trasferimento di tutto il materiale librario nell'immobile al civico 3 di via Balbi, in previsione del successivo trasferimento, nel 2011, della Biblioteca Universitaria Genovese, presso la nuova sede dell'ex Hotel Columbia. In seguito agli spostamenti della Facoltà di Lingue all'Albergo dei Poveri (2015), sarà possibile occupare i locali di Palazzo Serra in Piazza Santa Sabina. Nel frattempo sarebbe necessario individuare situazioni temporanee in cui concentrare le attività didattiche.

*Interventi da realizzare:* adeguamento a norme e manutenzione ordinaria e straordinaria di varia natura ed entità economica, in particolare impianti di diffusione sonora e rifacimento dell'apparato di porte tagliafuoco.

Facoltà di Scienze Politiche

*Sedi utilizzate:* via Balbi n° 5, Albergo dei Poveri, Largo Zecca e Salita San Nicolosio.

*Locazioni passive:* Largo Zecca e Salita San Nicolosio (sale cinematografiche).

*Necessità logistiche funzionali:* ripresa razionale delle attività del CSB (Centro Servizi Bibliotecario) oggi ubicato in appartamenti in affitto, non più idonei e con significative criticità legate al rispetto delle normative in materia di sicurezza.

*Previsioni di sviluppo:* In considerazione della messa a norma del Polo Didattico dell'Albergo dei Poveri, è stato necessario ridurre la capienza massima delle aule e, conseguentemente, per poter offrire lo stesso numero di posti aula, si dovrà ricorrere a locali esterni, come le sale cinematografiche.

Il trasferimento dell'intera facoltà all'Albergo dei Poveri dovrebbe avvenire entro il 2012, con la creazione delle seguenti aule: 3 aule da 80 posti, 3 da 50 posti, 2 da 120-180 posti. Il progetto approvato per tale sede, però, non prevede la realizzazione di ulteriori aule rispetto a quelle già in uso attualmente. Pertanto, per far fronte a tale esigenze, sarà necessario sviluppare la creazione di altre aule, atte ad accogliere gli studenti di quelle facoltà, oltre a Scienze Politiche, per le quali è stato previsto il trasferimento all'Albergo dei Poveri.

*Interventi da realizzare:* adeguamento delle aule di via Balbi n°5 e miglioramento delle condizioni del CSB, in attesa del trasferimento.

### Sarzano

Facoltà di Architettura

*Sedi utilizzate:* Stradone S. Agostino n°37, Piazza Sarzano (ex chiesa di San Salvatore)

*Necessità logistiche funzionali:* ottenimento del Certificato di Prevenzioni Incendi e interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria.

*Previsioni di sviluppo:* attualmente si riscontrano gravi carenze di spazi destinati alla didattica e, in particolare, alla conservazione e alla consultazione dei libri. Necessità di significativi interventi manutentivi ordinari e straordinari, ma soprattutto di opere di intervento necessarie all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi.

*Interventi da realizzare:* rinforzo del muro del giardino, detto "del Vescovo", di notevoli dimensioni, interventi di coperture pensili ed a falde, sostituzione dell'apparato di porte tagliafuoco, molteplici e significativi opere di manutenzione ordinaria.

### San Martino e Foce

Facoltà di Medicina e Chirurgia

*Sedi utilizzate:* edifici di San Martino e spazi presso l'Istituto Gaslini.

*Locazioni passive:* nessuno; la maggior parte degli edifici è di proprietà demaniale, alcuni di essi sono in comproprietà comunali. La clinica Neurologica è della Provincia.

*Necessità logistiche funzionali:* adeguamento a norma dei laboratori, nuove aule per la didattica, creazione di uno stabulario di Ateneo, in uso a più strutture.

*Previsioni di sviluppo:* completamento e trasferimento di tutte le attività assistenziali all'interno della cinta ospedaliera, comprese le strutture universitarie ad esse strettamente connesse. Realizzazione di un Polo Didattico presso l'edificio dell'ex Saiwa (Corso Gastaldi), in questo modo, il trasferimento di attività dal polo di San Martino permetterebbe a tali locali di migliorare la propria situazione logistica e funzionale.

Accorpamento, non prima del 2012, nell'edificio attuale sede del Polo Alberti, del CSB di Farmacia e di quello di Scienze, insieme a quello di Medicina, già presente.

Realizzazione di spazi per la collettività e socializzazione in uso alle facoltà di Medicina, Farmacia e Scienze M.F.N., da attivare in adiacenza all'edificio nuova sede della clinica Oculistica.

Acquisto, nel 2010, dell'edificio di via De Toni n°4, attuale sede della Clinica Neurologica e proprietà della Provincia.

*Interventi da realizzare:* adeguamento a norme e manutenzione ordinaria e straordinaria di varia natura ed entità economica di tutti gli edifici, bonifica di alcuni siti quali l'ex deposito gasolio interrato presso la Clinica Neurologica, l'edificio dell'ex Saiwa, smaltimento di sorgenti radioattive non più utilizzate, in particolare quelle del DISSAL, presso l'edificio sito in via Pastore n°1.

Facoltà di Scienze M.F.N.

*Sedi utilizzate:* via Passaggi, viale Benedetto XV n°3 e 5, Valletta Puggia, Corso Europa n°26 e 30, Museo dell'Antartide, via Mura del Molo, Villa Costa Carmagnola (a Santa Margherita Ligure), Giardini Botanici Hambury, Orto Botanico di Corso Dogali.

*Locazioni passive:* via Passaggi e Museo dell'Antartide.

*Necessità logistiche funzionali:* adeguamento a norma dei locali del CSB BTM, ora non utilizzabili per motivi di sicurezza, nuove aule per la didattica.

Ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi per tutti gli edifici in uso, interventi di manutenzione straordinaria ai prospetti (soprattutto per il Palazzo delle Scienze).

*Previsioni di sviluppo:* Razionalizzazione dell'uso delle aule presso Valletta Puggia, realizzazione di un nuovo polo didattico presso l'edificio dell'ex Saiwa, insieme a Medicina e Farmacia (entro 2012).

Alienazione del complesso della Villa Costa Carmagnola, a Santa Margherita Ligure, conseguentemente al trasferimento delle attività del dipartimento DIPTERIS, attualmente lì ubicato.

Trasferimento temporaneo (entro 2010) di alcune attività funzionali del CSB BTM, attualmente non operative per motivi di sicurezza, nell'edificio ex sede della Clinica Dermatologica, in attesa del trasferimento definitivo dell'intero CSB BTM presso il polo vi via Alberti n°4, successivamente al trasferimento delle aule del nuovo Polo Didattico della ex Saiwa.

*Interventi da realizzare:* manutenzione imprescindibile dei prospetti, adeguamento a norme e manutenzione ordinaria e straordinaria di varia natura ed entità economica: impianti di diffusione sonora, adeguamento dello stabulario.

Facoltà di Farmacia

*Sedi utilizzate:* viale Brigata Saleremo (ex Setter), Viale Benedetto XV n°3.

*Locazioni passive:* nessuna.





**Necessità logistiche funzionali:** miglioramento degli spazi per la didattica, accorpamento in un'unica sede delle attività che attualmente sono distanti, reperimento di nuovi spazi, per sostituire i locali che verranno demoliti all'interno dell'edificio che insiste sul greto del Torrente Sturla, creazione di spazi per la collettività, comuni con la facoltà di Medicina.

**Previsioni di sviluppo:** Utilizzo del Polo Didattico dell'edificio ex Saiwa per la localizzazione della maggior parte delle aule (entro 2012), il CSB della Facoltà potrebbe trovare sede in via Alberti n°4, accorpando in un solo edificio, le strutture bibliotecarie di tre facoltà, con indubbi vantaggi gestionali e costruttivi. In seguito al trasferimento di tutta la Facoltà di Medicina all'interno della cinta ospedaliera, la facoltà di Farmacia potrebbe entrare in possesso degli edifici delle ex Cliniche Chirurgica e Dermatologica.

**Interventi da realizzare:** adeguamento a norme e manutenzione ordinaria e straordinaria di varia natura ed entità economica, in particolare impianti di diffusione sonora e rifacimento dell'apparato di porte tagliafuoco.

Facoltà di Ingegneria

**Sedi utilizzate:** Fiera del Mare, edifici di via all'Opera Pia e di Villa Cambiaso.

**Locazioni passive:** Fiera del Mare, via Rodi, via all'Opera Pia n°11 (ex CNR)..

**Necessità logistiche funzionali:** incremento degli spazi per i laboratori dal punto di vista qualitativo e quantitativo, ubicazione delle sedi e degli spazi a disposizione degli studenti e delle loro Associazioni.

Ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi per tutti gli edifici in uso, interventi di manutenzione straordinaria alle coperture e soprattutto ai prospetti degli edifici di via dell'Opera Pia che presentano significative situazioni di degrado.

**Previsioni di sviluppo:** Trasferimento dell'attività didattica che si svolge attualmente presso i locali della Fiera del Mare presso il Polo di Valletta Puggia, razionalizzando l'uso delle aule e modificando alcune aule di grandi dimensioni oggi sottoutilizzate; potendo trasferire anche le altre attività presenti alla Fiera del Mare, potrebbe essere dimesso l'uso dell'intero edificio, che rappresenta un costo per l'Università e una criticità dal punto di vista dell'adeguamento a norma. Nell'ottica del futuro trasferimento dell'intero complesso della Facoltà presso il nuovo sito di Erzelli (2014), sono da considerare, in rapporto ad un'analisi costo-benefici, sistemazioni temporanee delle strutture didattiche.

L'edificio della Fiera si trova in un non perfetto stato di conservazione e vi sono, inoltre, non pochi problemi che riguardano la sicurezza.

In ogni caso è già possibile il trasferimento degli oltre 500 mq di laboratori del DICAT presso nuovi locali, ristrutturati presso Villa Cambiaso.

**Interventi da realizzare:** Numerosi interventi di manutenzione straordinaria ai prospetti e coperture, ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi per tutti gli edifici in uso.

Oltre al patrimonio edilizio di proprietà dell'Ateneo, risulta interessante per avere un quadro completo della struttura del costruito universitario, soffermarsi sul sistema delle Case dello Studente, sulle residenze collettive per studenti e, in generale, sulla condizione abitativa, della popolazione degli studenti fuori sede.

Le strutture abitative, situate nei pressi delle Facoltà universitarie, sono assegnate mediante pubblico concorso agli studenti in possesso dei requisiti previsti annualmente dal Bando di concorso per la concessione di posti alloggio.

Per l'anno accademico 2006/2007 sono stati attribuiti, a seguito di concorso, n. 693 posti presso le seguenti residenze (i restanti alloggi sono stati assegnati a studenti presenti a Genova o Savona nell'ambito della mobilità internazionale o di scambi culturali):

**Casa dello Studente:** via Asiago – posti 112 ;

**Residence Montagnola:** s.ta Montagnola della Marina – posti 41;

**Residence Acquaverde:** p.zza Acquaverde – posti 20;

**Residence Balbi:** via Balbi – posti 19;

**Residence Stella:** via A. Doria – posti 47;





### Sistema periferico policentrico

La particolare morfologia del territorio genovese, stretto tra i monti e il mare, non ha consentito uno sviluppo monocentrico della città attorno al suo nucleo principale.

Il costruito genovese si sviluppa per circa 30 km lungo la linea di costa e prosegue verso l'interno con le appendici delle valli del Polcevera e del Bisagno creando una figura a pi greco rovesciato.

Questo sviluppo lineare ha favorito la formazione di tanti centri con una propria storia e una forte identità ognuno dei quali governava un sistema caratterizzato dalla componente più tipicamente urbana ma la cui dimensione economica e territoriale comprendeva anche il sistema rurale e naturale verso monte. Fino alla creazione della Grande Genova questi sistemi mare-monte erano fortemente connessi e garantivano un equilibrio proficuo tra elementi naturali ed antropici

Nel corso del tempo questi centri sono diventati 19 comuni, autonomi anche sotto il profilo amministrativo; solo con il regio decreto del 1926 sono stati inglobati nella municipalità genovese, diventandone delegazioni. Questo mutamento di governo ha portato ad una perdita delle connessioni tra urbanizzato e campagna retrostante e, specialmente negli anni '50 e '60, si è iniziato a guardare alle aree verdi periurbane non più come parte di un sistema ma come aree di espansione.

Il significato letterale del termine periferia è: "parte più esterna rispetto ad un centro". Se riferito alle città, il significato assume un carattere più ampio in quanto per aree periferiche si intendono generalmente aree svantaggiate rispetto al centro storico o di primo impianto, sia dal punto di vista urbanistico e funzionale, che dal punto di vista socio economico.

La periferia può quindi essere misurata in termini di distanza, oppure come luogo avulso dagli scambi che generano ricchezza o ancora come luogo privo di servizi che genera squilibri sociali.

Il concetto espresso poco fa di città policentrica, ha evidenziato come nella nostra città anche le zone più lontane dal centro cittadino abbiano in realtà un proprio centro, anche se minore, rendendo quindi meno significativa la percezione della distanza dal centro.

Nel caso genovese quindi possiamo intendere nell'accezione di periferia come area svantaggiata la realizzazione di edilizia residenziale pubblica partita negli anni '50 e '60 che ha favorito la nascita di quartieri fortemente disagiati dal punto di vista sociale.

Negli anni tra 1950 e il 1970, la grande crescita della popolazione e il progressivo frazionamento dei nuclei familiari, ha portato a Genova, come nelle grandi città del nord una crescente domanda di abitazioni.

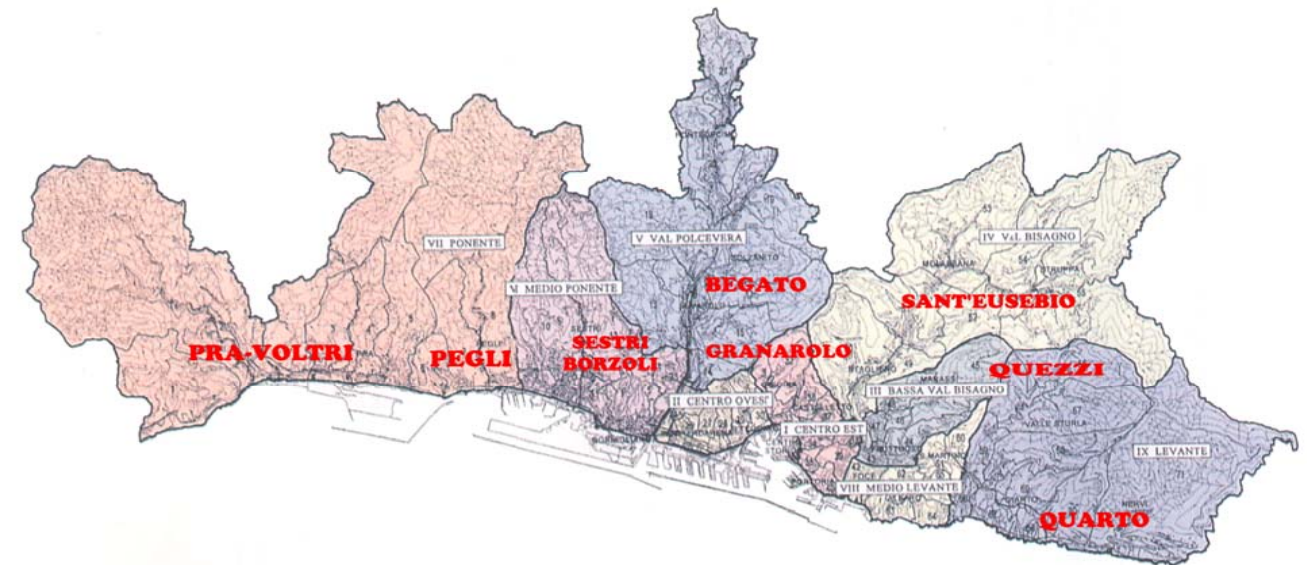
Per soddisfare tali esigenze sono nati i quartieri del piano di zona per l'edilizia residenziale pubblica, che rappresentano l'espansione più significativa che la nostra città ha avuto negli ultimi 50 anni.

Il comune di Genova in applicazione alla legge 167/1962 ha predisposto un piano di grande portata che ha portato nel suo compimento complessivo alla realizzazione di:

- un' edificazione che interessa una superficie territoriale di oltre 576 ha

- una volumetria di oltre 6,6 milioni di metri cubi
- una potenzialità insediativa per oltre 70 mila abitanti

Il filo conduttore che unisce questi interventi è rappresentato dall' ubicazione nelle zone collinari di espansione, caratterizzata da problemi derivanti dalla scarsità infrastrutturale, tempi di realizzazione piuttosto stretti e costi di costruzione contenuti.



#### Localizzazione degli interventi

Nell'arco di tempo che va dal 1963 fino alla fine degli anni 80 sono stati realizzati gli interventi evidenziati, che vengono di seguito brevemente descritti, dividendoli in tre gruppi:

- A) Borzoli, Granarolo, Sant'Eusebio, sono gli interventi di minor portata e quelli più integrati con l'intorno anche dal punto di vista dei collegamenti e dei servizi
- B) Quezzi, Quarto, Pegli pur essendo interventi importanti dal punto di vista dimensionale il fatto di essere localizzati o a ridosso del centro o in zone "appetibili" della città ha di fatto ridotto il degrado sociale
- C) Prà Voltri, Begato sono i quartieri più problematici dove le iniziali disfunzioni edilizie ed urbanistiche si sono sommate al degrado sociale..





### Granarolo, Sant'Eusebio, Borzoli

Questi interventi si sviluppano in un tessuto di frangia, hanno un'estensione minore e i singoli edifici non sovrastano il tessuto che li circonda, ma cercano una relazione con l'intorno. La maggior parte delle unità immobiliari sono da sempre proprietà privata essendo la quota prevalente edilizia agevolata, costruita su base cooperativa. I numeri di questi tre insediamenti sono:

1. Granarolo ha una volumetria residenziale di 391.500 mc. per 3.950 abitanti insediabili



2. Eusebio ha una volumetria residenziale di 356.000 mc. per 3.600 abitanti insediabili



3. Borzoli è dimensionato su una volumetria residenziale di 148.000 mc. per 1.488 abitanti insediabili



Sono quartieri popolari ma assolutamente integrati sia dal punto di vista urbanistico che sociale con il contesto urbano circostante.





### Forte Quezzi

Il piano d'insediamento di Forte Quezzi è stato realizzato tra il 1956-1968 nell'ambito della legge 43/1949 nota come legge Fanfani, avente lo scopo di incrementare l'occupazione operaia agevolando la costruzione di case per i lavoratori. Il piano comprendeva 5 edifici, tutti realizzati, per un totale di 865 alloggi in grado di ospitare circa 4500 abitanti. Il completamento del progetto prevedeva l'inserimento di ampi spazi di verde e di servizi che non vennero mai realizzati. Questo "vuoto" fu sfruttato dalla speculazione edilizia che, sfruttando le opere di urbanizzazione del quartiere realizzò innumerevoli costruzioni private e snaturalizzò l'impianto originale.



Le trasformazioni più significative che il quartiere ha subito nel corso degli anni sono state:

1. l'inserimento di una scuola materna e un locale adibito a centro sociale al posto degli appartamenti crollati a seguito dell'alluvione del 1970.
2. la realizzazione negli anni '90 della chiesa parrocchiale.

Oggi, oltre 50 anni dopo la sua realizzazione, il così detto Biscione si presenta come un quartiere diverso: buona parte delle unità immobiliari sono divenute di proprietà e la seconda generazione di residenti, più integrati nel tessuto sociale, hanno permesso che non sia più considerato un quartiere ghetto.



### Quarto Alta

Anche a levante il Piano di Edilizia Economica Popolare ha previsto aree di espansione residenziale in collina e Quarto Alto ne è l'esempio più consistente con una volumetria residenziale di 765.000 mc, per 9.562 abitanti insediabili. I lavori sono iniziati nel 1968 e sono stati ultimati negli anni 90.

Il quartiere è ricavato tra l'autostrada Genova-Livorno e la collina con risultati tipologici profondamente disomogenei tra loro.

Nonostante questo Quarto Alta non solo resta un quartiere vivibile, ma la sua collocazione in una zona che da sempre è appannaggio delle classi più abbienti, ne ha quasi snaturato il carattere di edilizia popolare.







### Pegli 3

Un altro esempio di gestione del territorio discutibile è Pegli 3. In un luogo incantevole per clima e paesaggio si inseriscono le "lavatrici" oggetti estranei al contesto che spiccano per la loro visibilità dall'autostrada Genova-Ventimiglia.

Gli stabili sono stati edificati su piani sbalzanti esposti verso l'esterno seguendo l'andamento collinare nella discesa verso valle; il soprannome lavatrici è dovuto alle grosse lastre di cemento con grandi fori a forma di cerchio che sono poste sulle facciate rendendole simili a oblò.

Dalla letteratura di settore sono state a lungo considerate simbolo negativo di espansione residenziale, causato dall'edificazione massiccia di una zona lontana da centri abitati. Uno dei problemi maggiori di questo quartiere dipende dalle particolari scelte edilizie adottate per la costruzione degli edifici, costruiti con il sistema "tunnel" che, in un fabbricato così articolato, ingenera notevoli difficoltà di coibentazione e rende difficoltosa una manutenzione ordinaria corretta. Anche per il piano di zona di Pegli è stato attuato un Programma di Recupero Urbano, con l'obiettivo prioritario di riqualificare nel loro complesso le cosiddette "lavatrici". Inoltre è stata completata l'attuazione del PEEP nella parte a "quota mare" con la realizzazione di un intervento edilizio cooperativo di 30 alloggi e la creazione di un parco pubblico a servizio anche delle preesistenze edilizie nella zona. Infine è stata anche attuata la riqualificazione di un complesso residenziale ARTE di circa 330 alloggi. L'intervento sulle "lavatrici" ha prodotto il risanamento dei due blocchi lato mare, di proprietà comunale, per 344 alloggi, in parte con intervento diretto dell'ARTE ed in parte tramite convenzione con soggetto cooperativo, che ha assunto i lavori di recupero a fronte della concessione dell'uso temporaneo dell'immobile a favore dei soci. Nel complesso, anche se ancora oggi si presentano problemi di manutenzione, il programma di recupero è risultato efficace, anche sotto il profilo dell'immagine sociale del quartiere, che, a prescindere dall'aspetto estetico, non viene più percepito, soprattutto dagli stessi abitanti, come quartiere ghetto



### Voltri – Prà Ca' Nuova

Il quartiere di Cà Nova a Prà ( piano di zona di Prà-Voltri ), è stato realizzato in più fasi: un primo nucleo nella parte più bassa tra Via Cravasco e la parte inferiore di Via Martiri del Turchino, una seconda parte in Via Martiri del Turchino alta realizzata tra il '70 e il '74 e una terza costituita dal vero e proprio piano di zona "167" realizzata soprattutto con interventi di edilizia sovvenzionata, fino alla fine degli anni '90.

Il quartiere, costruito per fasi, è risultato carente di strutture sociali, costituito soprattutto da grandi edifici residenziali di diversa tipologia collegati da viabilità articolate, con lunghe percorrenze, con carenza di collegamenti non veicolari.

Cà Nuova è stato anche definito "il CEP" (acronimo di Centro Edilizia Popolare) che nel passato individuava i quartieri periferici di edilizia popolare delle grandi città nei quali erano spesso presenti fenomeni di degrado sociale.



Finalmente anche per la pressione degli abitanti, che lamentavano l'assenza di luoghi di aggregazione è iniziato un processo di recupero con la bonifica dell'area di "cantiere" (che ospitava le baracche degli operai che hanno costruito le case), con la conseguente realizzazione di un impianto sportivo attrezzato e di un Circolo ricreativo, inaugurato nel 1997 (la cosiddetta "Area Pianacci", dove ora è attivo il "Palacep")

Attualmente al Cep vivono oltre 7000 abitanti, ovvero circa 3000 famiglie.

L'Amministrazione Civica è proprietaria di circa 1000 alloggi, circa 1200 sono di proprietà di ARTE, mentre circa 800 sono stati realizzati da operatori privati convenzionati. Una cinquantina di unità immobiliari pubbliche sono state messe in vendita ed acquistate dai locatari.

Nel Piano di zona di Prà Voltri è stato realizzato, nei primi anni 2000 uno dei più vasti ed importanti Programmi di Recupero Urbano, finalizzato al recupero degli edifici residenziali pubblici, all'inserimento di strutture sociali e commerciali, di percorsi pedonali e meccanizzati, di spazi a verde pubblico, ed alla realizzazione della sistemazione idrogeologica complessiva del comprensorio.





### Begato

Il particolare sono state realizzate le seguenti opere:

- manutenzione straordinaria edifici via della Benedicta, via Martiri del Turchino, via 2 Dicembre 1944
- recupero edificio via della Benedicta 63/69
- riqualificazione edifici via della Benedicta, , via Martiri del Turchino, via 2 Dicembre 1944
- riqualificazione edifici via Novella
- manutenzione edifici via Pastore e via Calamandrei
- centro civico in via Calamandrei
- parco pubblico "Bric Belvedere"
- supermercato, piazza pubblica e centro sociale in via Montanella
- asse meccanizzato di collegamento fra via Novella (700 alloggi) ed il supermercato
- edificio per il culto e verde pubblico
- sistemazione idrogeologica in via Calamandrei
- sistemazione idrogeologica in via della Benedicta
- sistemazione idrogeologica in via 2 Dicembre
- sistemazione idrogeologica in via Cravasco
- sistemazione idrogeologica diffusa nel quartiere
- recupero edificio via Martiri del Turchino civv. 81/87 da parte di cooperativa

Il programma di recupero urbano ha inciso significativamente sulla qualità del quartiere in generale, anche se sono rimaste alcune problematiche nel settore di ponente (Voltri 2) legate soprattutto alle scelte costruttive ("tunnel") del complesso residenziale comunale di 344 alloggi di via Pastore e in via Calamandrei, scelte che hanno determinato la presenza ai piani terreni di spazi irrisolti esposti ad usi impropri con conseguente degrado.

In questo settore del Piano di zona è in corso avanzato di attuazione il "Contratto di Quartiere 2" (termine luglio 2011) che ha appunto lo scopo di ovviare agli inconvenienti indicati e che prevede un sistema complessivo di interventi in grado di migliorare sia la vivibilità effettiva, sia l'immagine anche visiva del complesso residenziale.

Il "contratto" ha consentito:

- la manutenzione straordinaria degli edifici comunali, che comprende un "piano del colore" in grado di determinare una rinnovata e positiva percezione dei fabbricati.
- la razionalizzazione degli spazi comuni con la chiusura e la ridestituzione (box, spazi sociali, nuovi alloggi protetti) dei porticati liberi e delle zone irrisolte.
- il recupero di un preesistente insediamento rurale per l'insediamento di una "casa famiglia", di un centro sociale e di orti urbani.
- la realizzazione di un'autorimessa pertinenziale di preesistenti edifici di edilizia convenzionata.

Queste opere completano gli interventi e si integrano nel programma di recupero urbano producendo un significativo miglioramento della situazione generale dell'intero piano.

Comprende tre settori distinti: settore 1-2, settore 3, settore 9. )

Il settore 1-2 (la cosiddetta zona CIGE) è stato realizzato negli anni '80, sostanzialmente da privati in regime di edilizia agevolata convenzionata, con l'inserimento di un intervento ARTE e non ha presentato nel tempo particolari problemi.

Nel settore 3 è stato avviato all'inizio degli anni '80 un intervento cooperativo di edilizia convenzionata, che si è tuttavia interrotto per il fallimento della cooperativa realizzatrice quando risultavano già realizzati 3 edifici per circa 300 alloggi, ma solo una piccola parte delle strade primarie e secondarie.

In questo settore è stato attuato un Programma di Recupero Urbano che ha consentito il completamento di tutte le viabilità, dei parcheggi e del verde pubblico, consentendo così la sostanziale realizzazione della previsione urbanistica.

Nel settore sono stati poi inseriti tra interventi di edilizia sociale con la realizzazione, anche usufruendo di strutture rimaste incomplete, di 94 alloggi a canone concordato o moderato e di 3 alloggi destinati a categorie protette.

Il settore 9, detto anche "Quartiere Diamante" è uno dei più problematici di Genova, realizzato sulla base della grande carenza abitativa che la città ha dovuto affrontare.

Il quartiere si divide sostanzialmente in due parti: ovvero l'area più a monte, prossima alla Costa di Begato di edilizia prevalentemente privata dove risiedono persone di ceto popolare ma comunque con reddito, e la parte più a valle, pubblica, in cui si raggiungono elevati livelli di povertà e di problematicità sociale.

La storia di Begato 9 inizia nel 1980 con la costruzione della Diga Rossa (276 appartamenti di edilizia popolare) e come la maggior parte degli interventi di questo tipo il progetto iniziale prevedeva un grande parco e una dotazione di negozi e servizi lungo i corridoi che si sviluppano al piano terra.

Pochi anni dopo è stata realizzata la Diga Bianca (altri 245 alloggi) più una serie di altri edifici per un totale di circa 1600 alloggi.



La diga rossa



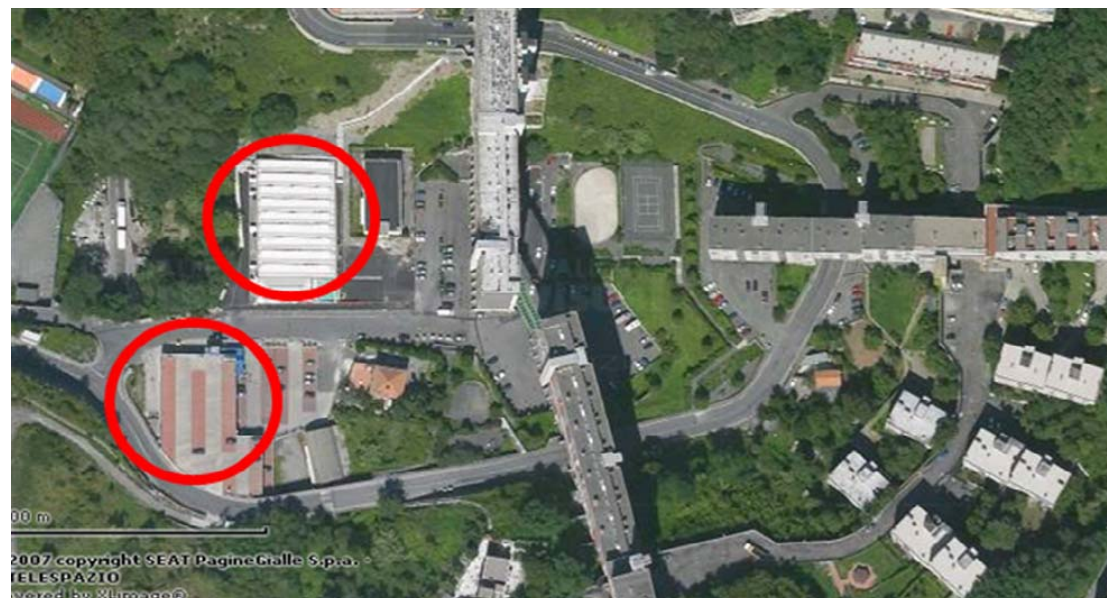


All'inizio dell'intervento è stata privilegiata la realizzazione di abitazioni e pertanto il quartiere non è stato tempestivamente dotato di sufficienti infrastrutturazioni e servizi: mancavano percorsi pedonali e spazi comuni che potessero favorire l'aggregazione, negozi o altri spazi commerciali.

Anche nel Quartiere Diamante è stato attuato un Programma di Recupero Urbano al centro del quale è stato posto un primo intervento urgente di riqualificazione di 276 alloggi di proprietà comunale nella "Diga Rossa" che è stato denominato la "verticalizzazione", ovvero l'eliminazione dei percorsi comuni orizzontali, dividendo il complesso in sei blocchi non comunicanti tra loro. Il programma di recupero ha comportato anche la realizzazione di un complesso sportivo e sociale, di un supermercato, di sistemazioni a verde pubblico attrezzato e una serie di percorsi pedonali.

Più precisamente le opere realizzate sono le seguenti:

- centro commerciale con relativa viabilità e par parcheggio
- complesso sportivo costituito da palestra e spazi sociali annessi
- sistemazione a verde pubblico attrezzato in via Cechov
- percorsi pedonali tra via Maritano e via Cechov, Pedrini e Sbarbaro
- razionalizzazione della confluenza tra via Brocchi e via Pedrini
- riqualificazione edificio Diga Rossa comprendente 276 alloggi di proprietà comunale
- interventi di manutenzione sparsi sui complessi edilizi comunali



Centro commerciale e complesso sportivo

Essendo tuttavia ancora necessarie opere in grado di incidere significativamente sulla vivibilità complessiva del quartiere, nel 2004 è stata predisposta la proposta di Contratto di Quartiere II (ritenuta ammissibile ma non finanziata), che prevedeva una pluralità di interventi e costituiva la naturale prosecuzione del Programma di Recupero Urbano, volto alla riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia del quartiere.

In assenza dello specifico finanziamento previsto dal Contratto di Quartiere, Comune e Regione hanno ritenuto di perseguire comunque il completamento degli obiettivi proposti ed è stato messo a punto un intervento finanziato attraverso diversi canali di finanziamento.

Sono stati realizzati numerosi interventi sia per l'inserimento di strutture sociali, sia per la riqualificazione delle infrastrutture:

- alloggi sociali in via Pedrini ed in via Brocchi
- chiusura di porticati per la realizzazione di box e cantine in via Brocchi
- centro donne e minori al primo piano della Diga Rossa (progetto sicurezza)
- chiusura dei porticati in via Cechov 2 per la realizzazione di area giochi (asilo nido gestito da cooperativa sociale)
- centro didattico ambientale tra via Brocchi e via Maritano
- intervento per la realizzazione di orti urbani
- riqualificazione autosilos in via Maritano
- realizzazione di box nei volumi attualmente inutilizzati al piano terra degli edifici denominati Diga Rossa e Diga Bianca
- riqualificazione complessiva della viabilità secondaria del quartiere
- riqualificazione della viabilità di accesso e dei piazzali circostanti gli edifici denominati Diga Rossa e Diga Bianca
- nel contempo è stato attuato un intervento per il recupero di 155 alloggi sfitti in stato di degrado, nell'ambito dell'Accordo di Programma Stato-Regione -Comune in data 17.12.2007, finalizzato ad aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale ed è stato dato altresì avvio al programma straordinario di ERP di cui all'originario D.L. n. 159 del 01.10.2007, che prevede il recupero nel quartiere di 113 alloggi

Oggi buona parte degli abitanti di Begato appartengono alle fasce più deboli: pertanto l'inserimento (realizzato) di spazi destinati alle funzioni sociali in grado di coinvolgere gli abitanti in un vero processo di riqualificazione risulta importante quanto il recupero edilizio e la manutenzione degli edifici residenziali.





## La campagna abitata

Per lunghi anni le norme delle "aree agricole" nelle redazioni dei piani urbanistici sono state caratterizzate da una certa marginalizzazione, sintomo del lungo disinteresse in cui sono stati relegati i territori della campagna. L'urbanistica ha tradizionalmente pensato al territorio rurale alternativamente o come riserva da urbanizzare o come territorio da destinare ad un particolare tipo di attività produttiva.

Si stanno invertendo i processi di abbandono, perdurati per tutti gli anni dello sviluppo della città industriale, ed i territori un tempo agricoli sono oggi oggetto di flussi di ritorno dalla città non prevedibili e non codificabili.

Le aree circostanti la città compatta sono caratterizzate da un'urbanizzazione a bassa densità che presentano un mix funzionale, principalmente usi residenziali ed agricoli, che possiamo identificare come "campagna abitata"

Valori immobiliari più contenuti rispetto a quelli del centro città unitamente alla possibilità di vivere in una casa indipendente, attirano i cittadini vanno verso la campagna dove però tendono a mantenere comportamenti di tipo urbano. Nel caso genovese questo comportamento non afferisce al modello di città diffusa proprio di città pianeggianti ma rivela un nuovo modo di abitare, in cui si intrecciano modelli rurali e urbani.

Le trasformazioni in atto possono determinare problemi:

- ambientali e paesaggistici, se le nuove forme di insediamento non siano coerenti con le relazioni che in passato connettevano le abitazioni al governo dei suoli e delle acque;
- economici e sociali, se i valori del patrimonio rurale cedono ai valori della rendita immobiliare;
- disciplinari, se gli strumenti urbanistici non colgono pienamente le problematiche di questi territori.

In questi anni in Liguria si è verificato un ritorno dalle fasce costiere e di fondovalle alla collina: nuovi edifici residenziali si sono mescolati all'edilizia rurale. L'agricoltura in queste situazioni appare residuale, anche se dati recenti ne rivelano la vitalità.

Il territorio del Comune di Genova è per la maggior parte occupato da spazi verdi per i quali il venir meno della manutenzione dei terrazzamenti e il diffondersi di interventi che non tengono conto della stabilità dei suoli innescano rischi idrogeologici e producono dissesti.

Riduzione del rischio, protezione dei valori paesaggistici e architettonici, determinazione di regole che rendano sostenibile il processo di nuovo insediamento sono questioni primarie per il governo di questi territori.

Gli obiettivi strategici del nuovo piano devono quindi essere modulati in funzione dei problemi della collina terrazzata ligure: presidio nei confronti del rischio idrogeologico, sostegno all'agricoltura di nicchia, individuazione di forme di residenzialità a bassa occupazione di suolo, dotazione di attrezzature e rimodellazione del verde.

Gli obiettivi operativi devono riguardare la messa a punto di metodi, strumenti e tecniche per ridisegnare in forme compatibili con l'ambiente le aree edificabili e gli spazi aperti e la formulazione di protocolli di progettazione e strumenti di gestione degli interventi.

Il tentativo dovrebbe essere quello di equilibrare le richieste di godere continuamente dell'"effetto città" da parte dei nuovi abitanti (in termini di qualità dei servizi di base, accessibilità, possibilità di scelte individuali e di interazione sociale, ecc.) con la diffusione generalizzata del modello suburbano a bassa densità con la finalità di avere un migliore e più efficace controllo del territorio come presidio ambientale o utilizzo agricolo.

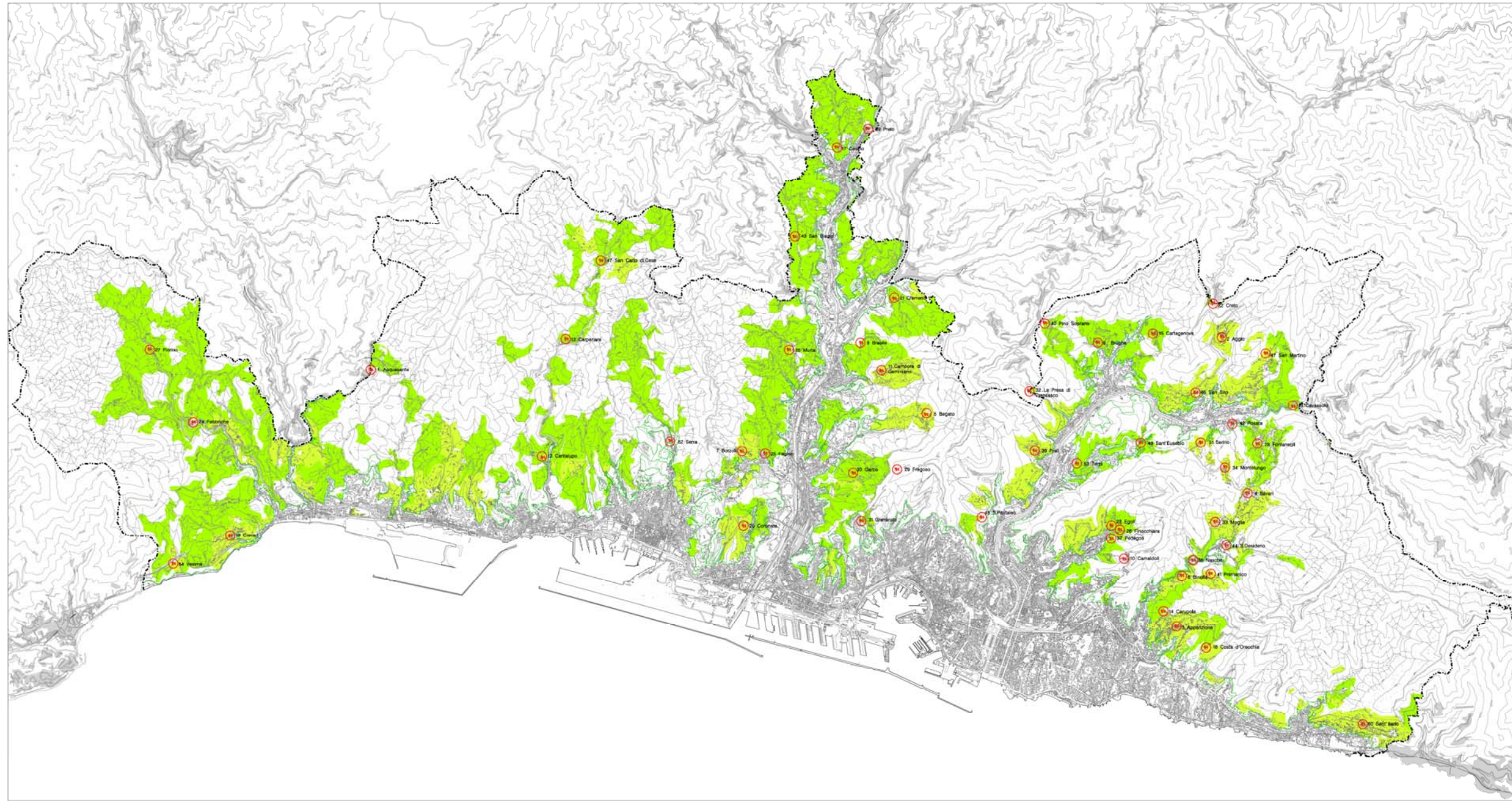


Cesino



Coronata





**LEGENDA**

- Confine Comunale
- Linea Verde
- ⊕ Nuclei isolati
- Insedimenti rurali
- Insedimenti rurali sparsi

**Nuclei Isolati**

1	Acquasanta
2	Aggio
3	Apparizione
4	Bavari
5	Begato
6	Binella
7	Borzoli
8	Brasile
9	Brughe
10	Carnadolli
11	Campora di Geminiano
12	Cantalupo
13	Carpenara
14	Carupola
15	Cartagenova
16	Cavassolo
17	Cesino
18	Costa d'Oreochia
19	Crevari
20	Coronata
21	Cremeno
22	Creto
23	Egoli
24	Fabbriche
25	Fegino
26	Finocchiaro
27	Fiorino
28	Fontanegli
29	Fregoso
30	Garbo
31	Granarolo
32	La Presa
33	Moglie
34	Montalungo
35	Murta
36	Nasche
37	Pedegoli
38	Prell
39	Prelo
40	Pino Soprano
41	Premanico
42	Rosata
43	San Biagio
44	San Desiderio
45	San Carlo
46	San Siro
47	San Martino
48	San Pantaleo
49	San'Eusebio
50	San'Illario
51	Serino
52	Serra
53	Terpi
54	Vesima

LA CAMPAGNA ABITATA







## Qualità urbana

La qualità urbana è rappresentata dalla compresenza di infrastrutture, servizi pubblici e privati, attività produttive dei vari settori, elementi urbanistico-architettonici, elementi socio-culturali e ambiente salubre.

I vari fattori che contribuiscono alla qualità urbana sono stati finora tendenzialmente studiati separatamente; anche la valutazione della qualità ambientale in ambito urbano è solitamente condotta analizzando singolarmente i vari fattori in grado di influire negativamente su di essa e conseguentemente sulla salute dei cittadini, mentre sono scarsamente indagati gli effetti complessivi che l'insieme degli aspetti ambientali può esercitare in ambito sanitario.

Tra queste ultime l'inquinamento acustico ed atmosferico concorrono più di altre ad influenzare la qualità urbana e sono stati da tempo studiati, anche se per lo più separatamente per le particolari ricadute sanitarie esercitate sulla popolazione.

Per quanto riguarda la qualità urbana sono pochi gli studi relativi all'influenza che le caratteristiche urbanistiche e le condizioni di vita in città hanno sulla salute. Recentemente alcuni studi hanno focalizzato l'attenzione sul ruolo che l'ambiente costruito e la progettazione dello spazio pubblico possono avere sulla salute fisica e mentale. Per tale motivo negli ultimi anni ha assunto sempre più evidenza l'opportunità di un approccio multidimensionale della valutazione soggettiva dello stato di salute.

Al fine di perseguire tale obiettivo sarebbe opportuno prendere in considerazione i più significativi parametri del paesaggio urbano, i parametri di tipo ambientale, i dati termoisometrici, acustici, di inquinamento atmosferico e di traffico al fine di realizzare indici complessivi di qualità sia urbanistica che ambientale.

## Il Programma Operativo Regionale (P.O.R.)

Il Programma Operativo Regionale (P.O.R.) Liguria – F.E.S.R. 2007-2013 – prevede l'attivazione di finanziamenti pubblici a valere sull'Asse 3 "Sviluppo Urbano" e sull'Asse 4 "Valorizzazione delle risorse culturali e naturali", da utilizzare in base a specifici Progetti Integrati Territoriali con l'obiettivo di concorrere al miglioramento della competitività regionale, agendo sullo sviluppo urbano sostenibile, sull'accessibilità del territorio intesa come miglioramento dell'integrazione e della sostenibilità dei sistemi di trasporto, sulla prevenzione dei rischi naturali a carico di contesti fortemente urbanizzati, nonché per migliorare l'attrattività del territorio, valorizzandone le risorse culturali e naturali, migliorando la fruizione delle sue risorse per scopi culturali e ricreativi, anche attraverso interventi di miglioramento dell'accesso a tali risorse al fine di conservare nel tempo il patrimonio storico, culturale e paesistico. La scelta delle aree all'interno delle quali perimetrale i Progetti Integrati Territoriali nasce dall'individuazione di ambiti che nel territorio genovese presentano caratteristiche di degrado ambientale, con carenza di servizi o con disagio sociale,

problemi di accessibilità, presenza di aree dismesse o in via di dismissione e forte concentrazione insediativa, in accordo con quanto suggerito dalla Linee guida della Regione Liguria. L'inquadramento degli ambiti complessi in connessione con il sistema delle infrastrutture, ha consentito di individuare le aree che più necessitano di una profonda riqualificazione, sia perché ai margini degli ambiti stessi o perché inseriti all'interno di quartieri che hanno in atto potenziali azioni di riscatto urbanistico. I perimetri dei Progetti Integrati nascono, quindi, dall'osservazione del quadro così costituito, sia ad integrazione degli "spazi bianchi" tra ambiti complessi, ove insistono grandi interventi di riqualificazione, per restituire continuità al territorio, sia come estensione degli ambiti stessi per risolvere o prevenire le possibili criticità legate alle aree ai margini di grandi nodi di sviluppo. I Progetti Integrati Territoriali sono costituiti da una serie di interventi, progettati in una logica di sistema al fine di conseguire, in termini di benefici e risultati, un valore aggiunto rispetto alla somma dei benefici prodotti se i singoli interventi venissero realizzati autonomamente, disgiuntamente e in tempi differenti. Sono concentrati all'interno di specifici ambiti urbani, particolarmente critici sotto il profilo della vivibilità e della qualità del contesto, chiaramente individuati e di estensione contenuta, realizzabili anche con il ricorso ad altre fonti di finanziamento. Il contributo a carico del P.O.R. viene concesso nella misura massima dell'80% del totale della spesa ammessa. Per la partecipazione al P.O.R. – Asse 3 "Sviluppo Urbano", il Comune di Genova ha presentato 6 Programmi Integrati per la partecipazione al bando regionale (Maddalena, Molassana, San Teodoro, Sampierdarena, Sestri-Chiaravagna, Prà).

La Giunta Regionale, con deliberazione n. 302 del 20/03/2009, ha ammesso a contributo i Progetti Integrati di Prà (Euro 11.500.000) – Maddalena (Euro 9.905.277) – Sampierdarena (Euro 9.000.000) e Molassana (Euro 9.000.000), per un contributo complessivo di Euro 39.405.277, mentre è stato recentemente finanziato anche il Progetto Integrato relativo a Sestri-Chiaravagna, ancorché in misura parziale (Euro 5.399.384).

Nel dettaglio gli interventi previsti compresi nei Progetti Integrati Territoriali sono i seguenti:

### Progetto Integrato Prà:

1. Parco Lungo
2. Piazza del mercato prodotti a km. 0
3. Approdo nave bus e parcheggio di interscambio
4. Nuovo accesso al Parco di Ponente
5. Risanamento idrogeologico tratto terminale rio San Pietro

### Progetto Integrato Maddalena:

1. Centro culturale "arti e mestieri"
2. Spazio gioco e piazza verde attrezzata
3. Laboratorio sociale Maddalena
4. Riqualificazione dei percorsi
5. Sistema di gestione dei parcheggi per la logistica
6. Ammodernamento impianto ascensori pubblici da piazza Portello-Spianata Castelletto

### Progetto Integrato Molassana:

1. Riassetto della mobilità locale
2. Pedonalizzazione di via Molassana





### Genova Prà Marina

3. Riqualficazione della piazza antistante il nuovo edificio per servizi civici
4. Realizzazione nuovo centro civico
5. Recupero acquedotto storico
6. Realizzazione parcheggio in struttura a monte del ponte Fleming
7. Risanamento idrogeologico torrente Geirato (2° lotto).

#### Progetto Integrato Sampierdarena:

1. Riqualficazione via Buranello
2. Riqualficazione via D'Aste
3. Riqualficazione piazza Vittorio veneto
4. Riqualficazione via Cantore
5. Incremento servizi del palazzo del Municipio
6. Realizzazione centro anziani ex biblioteca Gallino
7. Realizzazione asilo nido ex scuola Pellegrini
8. Realizzazione nuovo ascensore tra via Cantore e villa Scassi

#### Progetto Integrato Sestri – Chiaravagna:

1. Realizzazione polo mercatale in via Ferro
2. Riqualficazione via Paglia e piazza Tazzoli
3. Realizzazione centro anziani nell'ex biblioteca Bruschi
4. Realizzazione centro malati di Alzheimer in villa Viganigo
5. Riqualficazione di piazza dei Micone
6. Risanamento idrogeologico del torrente Chiaravagna 8!à lotto)
7. Adeguamento delle sezioni d'alveo in corrispondenza dell'edificio Elsag e del ponte di via Manara sui torrenti Chiaravagna e Ruscarolo

Per la partecipazione all'Asse 4 del P.O.R. "Valorizzazione delle risorse culturali e naturali", il Comune di Genova, di concerto con la Provincia di Genova, ha partecipato ai Progetti Integrati Tematici "Terre di Castelli e Dimore Difensive in Provincia di Genova", "Musei in rete – il lavoro dell'uomo e la trasformazione del territorio", "Ville e Giardini storici nella Provincia di Genova", presentando i progetti dei seguenti interventi: Valorizzazione e promozione dell'acquedotto storico di Genova; Valorizzazione dell'area protetta "Parco delle Mura"; I Musei della Cultura Materiale: il Museo di Archeologia Ligure nell'ambito del distretto culturale del Ponente; Restauro del laghetto del parco di Villa Doria; Giardini e Musei di Strada Nuova; Parco Villetta Di Negro; Percorso pedonale in Villa Serra per il collegamento diretto tra la Galleria d'Arte Moderna e la Wolfsoniana.

Il contributo complessivo ammesso dalla Regione risulta di Euro 3.519.488,80. Tutti i Progetti Integrati relativi agli Assi 3 e 4 sono conformi agli obiettivi strategici della Civica Amministrazione, in quanto tesi a risanare zone particolarmente critiche sul piano ambientale e carenti nel campo dei servizi locali, coerenti con le finalità del P.O.R. che mirano allo sviluppo sostenibile attraverso azioni per il miglioramento della vivibilità, sicurezza, attrattività, accessibilità e coesione sociale, accompagnate da interventi ascrivibili alle azioni di potenziamento dei servizi di trasporto pubblico, nonché volti a qualificare il territorio nelle sue peculiarità naturali e culturali.

#### Introduzione

Prà Marina si sviluppa su un antico insediamento di pescatori, che negli anni si è sviluppato perdendo progressivamente il legame originario con il mare, a seguito della realizzazione della linea ferroviaria parallela alla costa e man mano che le attività portuali prendevano il sopravvento.

Il quartiere è collegato al centro della città attraverso la via Aurelia, arteria principale di comunicazione ma anche forte elemento di condizionamento nell'aspetto e nella vivibilità del quartiere stesso. L'arteria di grande comunicazione stradale ha di fatto tagliato a metà Prà Marina, separando il centro abitato, cuore della vita sociale ed economica della zona, dalla Fascia, area destinata a parcheggi e servizi sportivi.

L'asse stradale dell'Aurelia rappresenta, quindi, un ostacolo allo sviluppo organico del quartiere, ma anche una fonte di inquinamento, disagi e spesso anche rischi, per via della commistione tra pedoni e veicoli dovuta ai pochi attraversamenti pedonali tutti a livello strada.

#### Contestualizzazione

Il Progetto Integrato Prà Marina si propone di modificare questo assetto e di creare un nuovo paesaggio urbano capace di integrare l'abitato con la fascia di rispetto e con le attività costiere e portuali.

L'obiettivo primario è di restituire agli abitanti di Prà l'accesso al mare. A questo si legano le esigenze di alleviare il peso di un traffico eccessivo attraverso una migliore viabilità, la pedonalizzazione e la promozione di vie ciclabili. Rivitalizzare il quartiere, stimolandone la riqualficazione economica e sociale è il risultato atteso a seguito degli interventi del Progetto Integrato Prà Marina.

#### Gli interventi

Il Progetto Integrato concentra i suoi interventi sulla vasta area del **Parco Lungo**: una fascia di 1,5 chilometri in cui troveranno posto nuovi spazi verdi, servizi, aree sportive, percorsi ciclabili e pedonali, spazi di aggregazione. L'intervento prevede il restyling dell'Aurelia intesa come dotazione urbana integrata e integrante per la vivibilità e il decoro: la viabilità è divisa in due distinti settori, due corsie centrali di scorrimento, due corsie di scorrimento locale a bassa velocità poste sui lati esterni, separate da lunghe e ampie aiuole. Le cortine di verde contribuiscono a ridurre l'inquinamento acustico, mentre il regime circolatorio consentirà il notevole alleggerimento della pressione viabilistica sulle strade interne e l'incremento della pedonalità e della ciclabilità dell'area.

Alcuni degli interventi sono già stati eseguiti, come il **nuovo accesso al parco di Ponente**: una nuova passeggiata è stata realizzata per completare quella già presente all'interno del parco, è stato creato un varco pedonale in corrispondenza di Piazza Bignami, per migliorare l'accessibilità alla Fascia e favorire la fruizione da parte di chi si muove a piedi.

Sempre nell'area del Parco Lungo, sta per cominciare la **riqualificazione di Piazza Sciesa**, con l'obiettivo di migliorare la fruibilità da parte dei pedoni. La mobilità verrà modificata con l'introduzione di un regime a transito limitato, garantendo comunque le accessibilità veicolari alle zone limitrofe e il permanere delle attività commerciali e produttive esistenti e la pavimentazione verrà completamente modificata, inserendo lastre di pietra lavica e cubetti di porfido per rendere l'aspetto della piazza più coerente in senso estetico e architettonico con l'adiacente via Fusinato. L'intervento





apporta anche il miglioramento dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche e il rifacimento dell'impianto di illuminazione pubblica con tecnologia a led.

Tra i progetti che verranno avviati nell'immediato futuro, c'è la realizzazione di uno spazio urbano pubblico per la vendita di prodotti agricoli locali. Il **nuovo mercato a km 0** sorgerà al centro del Parco Lungo, in corrispondenza della vecchia stazione ferroviaria, che verrà recuperata in parte come nuova sede della polizia municipale, in parte per fungere da supporto alle attività del mercato. Uno spazio polifunzionale, circondato dal verde e corredato da parcheggi e servizi.

Un nuovo accesso via mare, per migliorare il trasporto pubblico locale diminuendo il congestionamento automobilistico, fa parte dei progetti in corso sul Parco Lungo. Un approdo per l'**attracco della nave bus** permetterà un più facile collegamento con la città, mentre sempre in corrispondenza della stazione nascerà un nuovo **parcheggio di interscambio** a ridotto impatto ambientale. La soluzione progettata di "parcheggio verde" riduce drasticamente gli impatti poiché rende disponibile una superficie pedonabile di qualità, le zone di sosta sono delimitate da una serie di aiuole modellate a "duna", su cui sono previste alberature di seconda e terza grandezza.

Infine, il progetto integrato darà un **nuovo assetto al rio San Pietro**, in particolare quella di fondovalle, che necessita di interventi per limitare i rischi idrogeologici. Il ponte stradale e quello ferroviario, attualmente dismesso, verranno totalmente ricostruiti.

Con la premialità assegnata al programma verranno realizzati tre interventi.

Il primo è la sistemazione del **Parco di Ponente**, che valorizza le risorse esistenti per il ripristino dell'attuale polmone verde, con un nuovo orientamento dei percorsi pedonali, la predisposizione di diverse aree di sosta attrezzate per il riposo e lo svago, nuovi spazi per i bambini, uno specchio d'acqua artificiale, una pista ciclabile.

Il secondo (**spazi di mare tra sport e natura**) prevede la rinaturalizzazione della foce del rio San Pietro e l'inserimento di percorsi naturalistici con diversi sistemi di camminamento per favorire diverse attività all'aria aperta, conferendo alle sponde un assetto meno ripido e più naturale.

Il terzo (**Pra'-to-sport**) prevede lo spostamento dei flussi veicolari verso mare e consente di organizzare la distribuzione veicolare sulla rotonda terminale verso Pegli. Oltre alla viabilità sono compresi nell'intervento la prosecuzione lato mare di piazza Sciesa e la sistemazione di una piccola piazza alberata nell'ambito della quale sarà ricollocata una statua di S. Pietro.

## Genova Maddalena

### Introduzione

Il centro storico di una città è il suo cuore pulsante, il luogo della storia, delle tradizioni e delle trasformazioni nel tempo. Il centro di Genova è il più esteso d'Europa, con i suoi 113 ettari di estensione, ed è composto da un'intricata rete di vie, palazzi e piazze, di origine medievale. La densità abitativa è altissima, così come quella degli edifici, alti e vicini tra loro, quasi addossati uno all'altro nei vicoli stretti e suggestivi.

Vivere nel centro storico di una città comporta privilegi e vantaggi: poter godere della bellezza artistica dei luoghi e degli edifici, trovarsi nel cuore della vita sociale e commerciale, avere accesso a luoghi di aggregazione e servizi. Naturalmente esistono anche i disagi, legati soprattutto alla difficile accessibilità e, in alcune aree, al degrado degli edifici.

### Contestualizzazione

Il centro storico di Genova soffre di alcuni disagi, in questo senso. A partire dal XIX secolo, lo sviluppo della città e della sua vita si è spostato sempre più verso la costa, provocando una marginalizzazione progressiva del centro. Nel corso degli ultimi decenni, in particolare, il centro della città ha dovuto confrontarsi con un indebolimento progressivo del

tessuto sociale, con alcuni casi di criminalità e di decadimento ambientale, anche se negli ultimi anni sono state realizzate significative politiche di riqualificazione con importanti risultati sul piano della riqualificazione.

Rilanciare il centro storico, valorizzandone le bellezze e riattivando la vita economica e sociale cittadina è l'obiettivo degli interventi del Progetto Integrato Genova Maddalena. L'area di intervento copre una vasta parte del centro, a cavallo dell'asse di via della Maddalena: una porzione di città che si trova tra il complesso urbanistico di Via Garibaldi e l'area fronte mare del Porto Antico, oggi riqualificata.

Le parole chiave dell'intervento sono: pedonalizzazione, accessibilità, recupero e riconversione degli edifici, sviluppo delle attrattive turistiche e commerciali.

### Gli interventi

I progetti principali inseriti nel piano di interventi del POR FESR riguardano la creazione di un **Centro Culturale Arti e Mestieri**, uno **Spazio gioco per bambini** e un **Laboratorio sociale**: tutti rispondono all'esigenza di offrire ai cittadini spazi di aggregazione e di attività sociali caratterizzati da accessibilità, attenzione all'ambiente e qualità delle strutture e dei servizi.

Il **Centro Culturale Arti e Mestieri**, situato probabilmente nel palazzo Senarega nella piazzetta omonima, sul quale sono in corso trattative di acquisizione e che verrà completamente restaurato, offrirà servizi di orientamento e informazione per la formazione professionale e sarà sede di un Centro degli antichi mestieri, finalizzato a tramandare un cultura materiale sempre più rara anche mediante l'utilizzo delle nuove tecnologie. Il centro avrà le caratteristiche di uno spazio polifunzionale, con open space e uffici di supporto.

L'edificio che sorge all'angolo tra via Maddalena e via della Rosa verrà demolito per la costruzione di uno **spazio gioco** di alta qualità per 25 bambini tra i 16 e i 36 mesi, dotato una terrazza verde e costruito secondo i principi della bioedilizia. La creazione di questo nuovo spazio avrà una ricaduta positiva sullo spazio circostante, contribuendo a risanare un luogo nevralgico del centro storico.

Un progetto attualmente in corso di realizzazione, infine, riguarda la creazione del **Laboratorio sociale** in vico del Papa: un luogo di elaborazione, discussione e progettazione per dare vita a iniziative che contribuiscano alla rivitalizzazione e al recupero socio-economico della zona.

A questi progetti si affiancano gli interventi dedicati a migliorare il decoro urbano e la fruibilità pedonale delle principali vie del centro storico, con interventi di **ripavimentazione e riqualificazione delle utenze** e di **gestione razionalizzata dei parcheggi merci** ma anche con l'introduzione di aree access point per il WiFi e nuove illuminazioni. Le vie della Maddalena torneranno a essere un luogo piacevole da vivere e da frequentare.

I progetti per il centro storico si completano con la **riqualificazione dell'ascensore di Castelletto**, a cura dell'AMI (Azienda Mobilità e Infrastrutture), che sarà adeguato agli standard di sicurezza e manutenzione più aggiornati, e la **riqualificazione dei locali AMIU**, a cura dell'azienda stessa, che ha già insediato locali in via della Maddalena per la gestione della raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, con evidente miglioramento dello stato di igiene e decoro della zona.





## Genova Molassana

### Introduzione

Il quartiere di Molassana, accorpato al comune di Genova nel 1926, è una zona abitata e altamente industrializzata che si sviluppa sulla sponda destra del torrente Bisagno. La zona centrale del quartiere coincide con la confluenza del Rio

Geirato nel Bisagno: Molassana si sviluppa in modo prettamente lineare lungo la via costiera omonima, ma durante il XX secolo, soprattutto nel secondo dopoguerra, ha vissuto una forte urbanizzazione anche nelle zone collinari. Lo sviluppo del quartiere, dal punto di vista degli insediamenti e delle attività produttive, si è caratterizzato per commistione tra nuclei abitativi e aree industriali, uno sviluppo viario disordinato e un assetto idrogeologico che ha presentato qualche criticità.

### Contestualizzazione

Gli interventi del Programma Integrato sono finalizzati alla riqualificazione del centro abitato di Molassana, che verrà sollevato dalla pressione del traffico attraverso un riassetto della mobilità locale e la creazione di nuovi parcheggi e aree di sosta, per non svantaggiare il tessuto commerciale della zona. La pedonalizzazione e la riqualificazione di piazze, marciapiedi e aree comuni completano il quadro di intervento, che restituirà agli abitanti un quartiere più vivibile e sicuro. Dal punto di vista ambientale il Programma Integrato si rivolge al riassetto idrogeologico del torrente Geirato e alla valorizzazione dell'acquedotto storico, importante emergenza architettonica del XVIII secolo.

Gli interventi contribuiranno a valorizzare l'intera zona che, per la sua posizione, assume importanza strategica come nodo di interscambio tra l'alta valle, a mobilità prevalentemente privata, e il centro cittadino, servito dai mezzi pubblici.

### Gli interventi

Per realizzare la **pedonalizzazione di via Molassana**, si rende necessario deviare la circolazione dei mezzi privati, impedendo l'attraversamento del centro cittadino: **l'asse stradale** che attualmente corre all'interno dell'abitato sarà quindi spostato all'esterno, **lungo la sponda del torrente Bisagno**, con una via della lunghezza di circa 430 metri, a due corsie e con marciapiedi da entrambi i lati. Il progetto si completa con la realizzazione di un ponte, direttamente connesso con l'impalcato attuale del Ponte Fleming e in connessione con il resto del sistema viabilistico.

Risolto il problema della viabilità, **via Molassana** verrà completamente ripavimentata: verrà usato il calcestruzzo architettonico, che permetterà di eliminare la separazione strada/marciapiede lasciando comunque percepire gli spazi esistenti. Verranno inoltre eliminati gli attuali dissuasori e le ringhiere e si provvederà alla piantumazione di alberi e arbusti e all'inserimento di panchine e altri elementi di arredo urbano. La rete di illuminazione pubblica verrà rinnovata, in coerenza con il resto degli interventi. Il risultato finale sarà un'area di aggregazione e di vita sociale che contribuirà alla rivitalizzazione delle attività commerciali della zona e a restituire dignità e vivibilità a Molassana.

Per contribuire a risolvere i problemi di traffico e mobilità, il Progetto Integrato prevede inoltre la realizzazione di un **parcheggio pubblico di interscambio a monte del ponte Fleming**, per un totale di 250 posti. L'area soprastante verrà valorizzata con la realizzazione di una piazza urbana, con aree gioco attrezzate per bambini e con un sistema speciale di copertura e illuminazione per il lato che corre lungo il Bisagno, realizzazione per poter sostenere una possibile futura prosecuzione della strada in sponda.

Uno degli interventi già in corso riguarda la **realizzazione del nuovo Centro Civico**, in prossimità dell'ex cinema Nazionale. Il complesso, composto da un edificio a quattro piani e un corpo allungato di due piani, ospiterà gli uffici della Circoscrizione, della Divisione Territoriale, della Pubblica Assistenza, oltre a alcuni esercizi pubblici, collocati al piano

terra. Il corpo basso, a due piani, verrà coperto da un giardino pensile attrezzato per la sosta e per il gioco. L'intero edificio è costruito secondo i principi dell'efficienza energetica e del basso impatto ambientale. Anche **la piazza antistante** il nuovo complesso subirà una radicale trasformazione. Da parcheggio, diventerà uno spazio di aggregazione pubblica per il quartiere di Molassana, con spazi verdi e arredo urbano nonché con l'attivazione di uno hot-spot per la connessione wi-fi.

**L'acquedotto storico** genovese, che necessita di interventi di recupero e riqualificazione, attraversa Molassana per un lungo tratto: sarà restaurato e ripristinato, migliorando i percorsi pedonali e ciclabili che permettono di percorrerlo. Un sistema di illuminazione scenografica a led ne valorizzerà l'immagine e, nell'area circostante, la vegetazione verrà curata e adattata per completare la riqualificazione dell'intero complesso.

Gli interventi del Progetto Integrato si completano con le opere di consolidamento e **risanamento dell'area del torrente Geirato**, che prevedono la sistemazione dei muri d'argine e dell'area stradale limitrofa, con arredo urbano, spazi verdi e abbattimento delle barriere architettoniche, con inserimento di scivoli per le persone disabili e rifacimento dei parapetti e dell'impianto di illuminazione pubblica. Oltre alla sicurezza delle strutture, quindi, la zona del torrente Geirato avrà un nuovo aspetto, più accessibile e fruibile da tutti i cittadini.

## Genova Sampierdarena

### Introduzione

Il quartiere di Sampierdarena si trova immediatamente a ponente del centro storico di Genova ed è uno dei più popolosi della città. Di antichissime origini, il centro abitato prende il suo nome dalla chiesa di San Pietro dell'Arena. La sua posizione lo rende un naturale crocevia tra la valle del Polcevera e la direttrice costiera: per questo, durante il corso dei secoli è stato segnato dalle principali vie di comunicazione stradali e ferroviarie e dalla nascita di nuovi insediamenti, di natura eterogenea: dalle sontuose ville per i soggiorni marittimi della nobiltà alle industrie pesanti come le fonderie.

Nel periodo tra le due guerre, l'aspetto del quartiere è stato modificato con la realizzazione di nuovi assi viari e nuove espansioni edilizie collinari, ma soprattutto con la realizzazione del bacino portuale, che ha richiesto un'enorme escavazione del promontorio di San Benigno. La fascia tra il mare e l'insediamento urbano ha subito quindi una situazione di degrado e dequalificazione che però da tempo è oggetto di attenzione: diversi interventi pubblici e privati, infatti, hanno dato inizio a un processo di ricucitura progressiva del centro cittadino con la fascia costiera.

Il Progetto Integrato si inserisce in questo processo, con una serie di interventi che si propongono di riqualificare il quartiere dal punto di vista della vivibilità e della qualità ambientale, favorendo la pedonalizzazione, razionalizzando la viabilità e sviluppando migliori collegamenti tra le diverse zone, ma anche valorizzando il patrimonio storico e artistico del quartiere e favorendo un miglior accesso ai servizi da parte della popolazione, soprattutto quella più anziana.

### Contestualizzazione

L'ambito geografico di intervento del Programma Integrato è delimitato a mare dal lungomare Canepa, la grande arteria di scorrimento urbano in via di realizzazione. A levante l'area comprende l'abitato storico adiacente al promontorio di San Benigno, mentre il limite a monte per l'area di intervento è la strada a quota 40", che percorre l'intero quartiere. A ovest, infine, la zona comprende tutta l'area del Campasso che, sebbene isolata dai tracciati della ferrovia e dell'autostrada, storicamente appartiene al quartiere.





Gli interventi del Programma si basano sulla riqualificazione generale dell'abitato di Sampierdarena secondo due principali direttrici: la prima è quella di un nuovo sistema di accessibilità che prevede l'attribuzione di precise gerarchie d'uso ai principali assi stradali, distinguendo così tra le strade di attraversamento urbano, quelle di penetrazione interna del quartiere e quelle prevalentemente destinate al trasporto pubblico. La seconda direttrice, coerente con la prima, riguarda il potenziamento dei servizi pubblici attualmente presenti nel quartiere, dal Municipio stesso fino a centri di aggregazione e servizi per anziani e bambini.

### Gli interventi

Tra i progetti rivolti a intervenire sia sui problemi di viabilità che su quelli di recupero ambientale spicca la **riqualificazione di via Buranello**, fiancheggiata da un lato da numerosi palazzi ottocenteschi di pregio e, dall'altro lato, dalla linea ferroviaria sopraelevata, la cui facciata in corso di recupero, mentre gli spazi a volta sottostanti la ferrovia sono destinati ad attività prevalentemente commerciali. Per la valorizzazione della strada e una sua migliore fruibilità i marciapiedi verranno ampliati e sistemati, mentre la viabilità si svolgerà entro un'unica grande corsia da 4 metri, dedicata al trasporto pubblico e a quello locale privato.

Un intervento già completato è **piazza Vittorio Veneto**. L'obiettivo dei lavori era quello di rendere la piazza maggiormente fruibile a livello pedonale, razionalizzando le aree di sosta e privilegiando le aree destinate ai pedoni. L'inserimento di una rotonda ha agevolato la fluidificazione del traffico, con un minore inquinamento ambientale ed acustico e valorizzando al contempo l'aspetto estetico della zona.

In **via Daste**, cuore del centro storico di Sampierdarena, sono partiti di recente i lavori di riqualificazione. La strada verrà pedonalizzata e completamente ripavimentata, con un riordino dei marciapiedi e delle aree di sosta. Fa parte del progetto anche la riqualificazione dello spazio antistante il palazzo di villa detto la "Bellezza", ove sono previste una nuova pavimentazione, l'inserimento di elementi di arredo urbano e alberature, il ripristino della scalinata d'ingresso e del muretto di delimitazione.

L'ultimo intervento in materia di rinnovamento e miglioramento della viabilità riguarda **via Cantore**, uno dei principali assi di scorrimento urbano, che riveste grande importanza anche come via commerciale. Gli obiettivi dell'intervento, attualmente in corso, riguardano il miglioramento del porticato - nella pavimentazione e nelle parti a mosaico - e la riqualificazione dei marciapiedi. Inoltre sono previsti interventi di sistemazione della via in corrispondenza della Villa Scassi, il cui giardino era stato in precedenza tagliato per la realizzazione della strada. Tra le migliorie che l'intervento apporterà alla zona ci inoltre sono nuove alberature e un'area per il wi-fi.

Il **palazzo del Municipio** di via Sampierdarena è attualmente oggetto di interventi di restauro e risanamento, per restituire all'edificio la coerenza architettonica con il periodo neoclassico, di cui è espressione. Dal punto di vista strutturale, è stato realizzato un ascensore esterno che garantisce accessibilità totale all'edificio, mentre per quanto concerne i servizi verranno potenziate le infrastrutture telematiche a beneficio della cittadinanza e realizzata una migliore sede della Polizia Municipale.

Il potenziamento dei servizi alla popolazione si rivolge con particolare attenzione agli anziani che rappresentano una buona parte della cittadinanza locale. A loro è dedicato l'intervento di trasformazione **dell'ex biblioteca Gallino**, in via Cantore, che avrà lo scopo di facilitare l'inclusione sociale e di offrire alle persone anziane un centro diurno, luogo di aggregazione e di incontro. Il centro sarà dotato di uno spazio didattico per l'avvicinamento agli strumenti informatici.

Un altro importante intervento in chiave sociale riguarda la realizzazione di un **asilo nido nell'edificio un tempo destinato alla scuola di via Pellegrini**. La struttura attuale, fatiscente e abbandonata, verrà demolita e l'intera zona sarà bonificata. Il nuovo asilo sarà dedicato alla prima infanzia, rispondendo a un forte fabbisogno che si registra in un'area, quella del Campasso, caratterizzata da forti criticità ambientali e sociali. Il nuovo edificio sarà costituito da corpi

indipendenti tra loro ma raccordati insieme da un unico "fulcro", il corpo centrale con funzioni di accoglienza e di spazio comune. L'asilo verrà collegato con le aree verdi restrostanti, oggi sottoutilizzate, attraverso percorsi pedonali.

L'ultimo intervento del Progetto Integrato Sampierdarena riguarda la realizzazione di **un ascensore di collegamento tra via Cantore e Villa Scassi**, mediante la realizzazione di un impianto che prevede che la cabina sia prima traslata nella galleria attuale e poi sollevata su un piano inclinato, per poi uscire nella zona alta della Villa, in prossimità dell'Ospedale di Villa Scassi. Si tratta di una struttura innovativa che favorirà l'accessibilità al parco, al quartiere e alla struttura ospedaliera.

## Genova Sestri Chiaravagna

### Introduzione

Il quartiere di Sestri è stato uno dei comuni storici del ponente genovese, aggregato alla città di Genova negli anni '20. Nato come piccolo centro prevalentemente agricolo, con una naturale vocazione marina e turistica, Sestri Ponente si è trasformato in cittadina industriale con lo sviluppo della siderurgia navale e dell'industria pesante, soprattutto a cavallo tra le due guerre: il tracciato della ferrovia segna una netta separazione tra le aree residenziali e quelle di tipo produttivo. Il centro del quartiere ha mantenuto la sua destinazione residenziale, anche se in maniera a volte disordinata e poco organica. La zona che si colloca a cavallo del torrente Chiaravagna risulta particolarmente critica per l'alta densità abitativa, per l'insufficienza dei servizi e delle infrastrutture e, soprattutto, per il rischio idrogeologico costituito dal torrente stesso.

### Contestualizzazione

L'ambito di sviluppo del progetto Integrato comprende una vasta area delimitata a levante dall'asse del torrente Chiaravagna, compreso tra la vasca di monte al di sotto del viadotto autostradale fino alla foce, mentre a ponente si estende fino al Parco di Villa Rossi e all'area della Manifattura Tabacchi, recentemente riqualificata. A monte, l'area coincide con l'abitato storico di Sestri e, a mare, comprende la fascia occupata dai binari, in corrispondenza di via Puccini, e le aree circostanti.

Gli interventi del Progetto Integrato si concentrano sulla riqualificazione del centro abitato di Sestri, rispondendo a precise esigenze di miglioramento della viabilità, dei servizi pubblici e del patrimonio storico-artistico. Un'attenzione particolare viene dedicata al riassetto ambientale dell'area, soprattutto per quanto concerne il bacino del torrente Chiaravagna. Scopriamo nel dettaglio i singoli interventi.

### Gli interventi

La difesa del suolo e la prevenzione dei rischi naturali sono gli obiettivi del primo e più importante intervento del Progetto Integrato, dedicato al **torrente Chiaravagna**. Le opere già portate a termine, finalizzate alla riduzione del forte rischio di esondazione, hanno comportato la ricostruzione di tre ponti ferroviari sul torrente e la regolarizzazione delle sezioni d'alveo, sia a monte che a valle. Sono stati realizzati nuovi fornici sotto gli attraversamenti ferroviari. I progetti in fase di approvazione, invece, riguardano l'adeguamento delle sezioni d'alveo del torrente **in corrispondenza dell'edificio Elsag e del ponte di via Manara**: si tratta di un'area in cui risultano particolarmente critici lo smaltimento e il deflusso della portata di massima piena, con rischio di esondazione lungo entrambe le sponde.





Il mercato storico di Sestri, che da anni versava in stato di forte degrado, è stato smontato per permettere la realizzazione di un parcheggio interrato. Il Progetto Integrato intende realizzare un nuovo **polo mercatale in via Ferro**, ripristinando e valorizzando al tempo stesso il patrimonio di archeologia industriale rappresentato dal vecchio mercato, la cui struttura esterna è stata recuperata e rimontata. L'intervento prevede di riaprire il mercato con un allestimento interno nuovo e più funzionale. I banchi saranno collocati secondo un percorso ad anello, che permetterà una completa visuale dell'intero padiglione. La riapertura del polo mercatale in via Ferro renderà possibile intervenire sulla **piazza dei Micone**, attualmente sede di un mercato provvisorio, che verrà riqualificata. Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio a raso e l'inserimento di alberature: la piazza offrirà un'utile area di sosta a beneficio dei servizi commerciali e delle abitazioni circostanti.

Gli interventi dedicati al miglioramento della viabilità e all'aumento delle aree pedonali coinvolgono **via Paglia**, asse storico parallelo a via Sestri, e l'attigua **piazza Tazzoli**. Il progetto prevede la ripavimentazione di via Paglia nel tratto compreso vico del Gazzo e via D'Andrade, a completamento di quanto già realizzato nel tratto di Via Paglia che confluisce su Piazza Tazzoli: lastre di arenaria pietra forte, posate trasversalmente alla strada con una schiena d'asino centrale.

Per la piazza Tazzoli sono stati predisposti interventi di riordino dello spazio pubblico, per fare in modo di restituire ai pedoni una piazza troppo spesso invasa da sosta non autorizzata. A seguito dei lavori piazza Tazzoli sarà del tutto complanare, le aree di sosta moto saranno spostate tutte sul lato sud, in corrispondenza dell'accesso ai veicoli su via D'Andrade, in modo che tutto il resto della piazza resti pedonale. Una rete wi-fi verrà inserita in tutta la zona.

Per quanto riguarda la riqualificazione dei servizi pubblici è prevista la realizzazione di un **centro per anziani nell'ex biblioteca Bruschi**, rimasta vuota dopo il trasferimento nell'edificio della Manifattura Tabacchi, con la realizzazione dell'ascensore per il superamento delle barriere architettoniche: l'inserimento di un centro per anziani è un servizio essenziale ai fini di rispondere alla forte domanda di socializzazione.

E' stato invece già realizzato un **centro per malati di Alzheimer in Villa Viganigo**, che ha comportato la riqualificazione degli ambienti al piano terra e primo della villa, per destinarli alla nuova attività. Anche il giardino è stato interessato da interventi volti a trasformarlo in uno spazio "terapeutico".

## Il mercato immobiliare e le problematiche abitative (fonte CENSIS)

### L'alta diversificazione dei valori

Anche a Genova il mercato immobiliare ha avuto, nell'arco degli anni Duemila, un andamento alterno. Nella prima metà del decennio si è registrato il protrarsi del ciclo positivo iniziato nella seconda metà degli anni Novanta, con scambi e prezzi elevati; ciclo che si è interrotto nel 2005 con un calo generalizzato degli scambi ed una riduzione dei prezzi. Infine, nel 2010, una nuova positiva inversione di tendenza registrata nella prima metà dell'anno, con un nuovo rialzo degli scambi e dei prezzi.

Pertanto nel capoluogo ligure, diversamente dalla maggior parte delle altre città italiane, la contrazione delle vendite si è manifestata in anticipo, ben prima della crisi economica, già nel 2005 anno in cui gli scambi sono calati del 16,5% rispetto al 2004 (fig. 19). Peraltro il trend negativo è proseguito negli anni successivi: nel 2009, l'anno peggiore in termini di volumi scambiati, le compravendite sono state circa 6.400 contro le 10.200 circa del 2004 (-37%).

Nel resto della provincia di Genova l'andamento degli scambi nel decennio è stato più stabile: il calo del mercato immobiliare è iniziato solo nel 2007, come a livello nazionale, ed è stato più contenuta la contrazione delle compravendite (-28% tra 2006 e 2009).

Complessivamente, sempre secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, a Genova nel 2009 è stato compravenduto l'1,98% dello stock residenziale, contro il 2,25% di Torino e Milano.

Certamente tra i fattori alla base di tale andamento negativo vi è stato in un primo tempo l'eccessivo rialzo dei prezzi, che ha depresso la domanda; poi, con la crisi, l'atteggiamento più restrittivo delle banche nel regolare l'accesso al credito, che ha penalizzato gli acquirenti di fascia medio-bassa (tra cui gli immigrati).

Non va dimenticato che per alcuni aspetti il mercato immobiliare genovese differisce da quello della maggior parte delle grandi città. Gli elementi peculiari che caratterizzano il comparto a Genova sono fondamentalmente:

1. la presenza di una quota importante di stock inutilizzato;
2. la scarsità di nuova offerta;
3. la maggiore vetustà del patrimonio rispetto ad altre città;

l'ampia forbice di valori tra aree di pregio e zone popolari, in relazione a tipologie, posizione (ponente-levante, collina-pianura, affaccio sul mare), origine storica del quartiere, accessibilità.

Vediamo in dettaglio tali fattori:

- Lo stock inutilizzato: recenti stime dell'Amministrazione comunale parlano di circa 15mila abitazioni unità immobiliari libere o non costantemente utilizzate per scopi abitativi o, comunque, sotto utilizzate, un segmento pari al 4,7% dell'intero patrimonio abitativo genovese;

- La scarsità di nuova offerta: nel decennio 1999-2008 la media annua di nuove abitazioni ultimate è stata pari a 49 unità. Prendendo in considerazione il periodo 2005-2010 (primi 6 mesi) tale media sale leggermente attestandosi a 72 unità/anno (tab.12).

- La vetustà del patrimonio: i dati del Censimento 2001 indicano che, tra le grandi città, Genova è quella con la più bassa quota di abitazioni realizzate in epoca recente (1972-2001). Si tratta di appena l'8,7% delle abitazioni (tab.13).

Nel caso di Milano, Torino, e Firenze tale percentuale si attesta intorno al 12%, nei casi di Venezia, Bologna e Napoli è attorno al 15-17%, a Roma è quasi il 28%, a Bari, Palermo e Cagliari supera il 30%. Di contro la quota del patrimonio più vecchio, antecedente alla data del 1919, è quasi un quarto dello stock totale (24,4%), un dato molto elevato in linea solo con Venezia e Firenze (rispettivamente 25,6% e 24,9%).

- *L'eterogeneità dei valori*: l'ampia forbice di prezzo che si registra a Genova (con un rapporto di oltre 1/9, tra valore massimo e minimo), è certamente legata a fattori morfologici e di posizione (vicinanza al mare, grado di panoramicità), che hanno un forte peso in una città che si sviluppa su quasi 30 km di costa e per 5 km di profondità in corrispondenza delle principali valli (Polcevera e Bisagno). In linea di massima ciò determina prezzi più accessibili nelle zone che hanno

avuto uno sviluppo industriale, cioè la parte occidentale e bassa della città dove ci sono soprattutto tipologie di tipo popolare, rispetto alle zone alte, più panoramiche.

Ma la variabilità di prezzo rimanda anche a fattori più complessi che riguardano la storia urbanistica della città, esito di un processo di aggregazione di centri precedentemente autonomi (progetto per la grande Genova del 1926). Tale processo fa sì che non si possa ragionare, come in altri contesti urbani di grandi dimensioni, meccanicamente in termini di centro-periferia.

Il policentrismo genovese determina infatti una geografia più complessa. Ad un centro storico a forte identità, esteso e con un'elevata variabilità interna di valori, si affiancano aree molto diverse: aree industriali, a volte dismesse, e contesti residenziali ad elevata identità con edilizia di pregio e di grande valore.





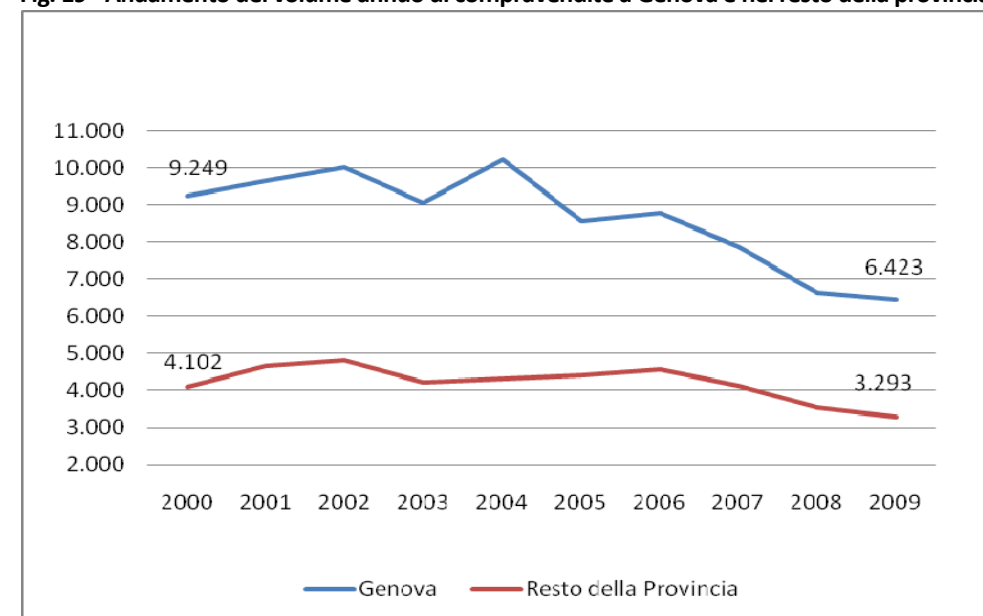
La costa di Levante rappresenta, insieme ad alcune aree pregiate del centro (Portoria, Castelletto), la zona più esclusiva e ricercata della città di Genova con la zona di Nervi e la fascia collinare di Sant'Ilario (tab.14, fig. 20). Si tratta di un'area con forti differenziazioni dove ancora si ritrovano i tratti tipici dei borghi rivieraschi, e dove si possono quindi rilevare i prezzi massimi con una media di circa 4.350 €/mq, Di contro i valori più bassi si registrano nella estrema periferia industriale e portuale della città, soprattutto nel Ponente (Sampierdarena, Pontedecimo e Bolzaneto in Val Polcevera, Voltri); ma anche all'interno del centro storico, non ancora del tutto recuperato, vi sono aree (come Pre) con valori ancora bassi. Tendenzialmente il centro e le zone di pregio viaggiano oggi verso valori pari a 4.000 euro/mq, le zone semicentrali si attestano sui 3.000 euro/mq, e le zone periferiche sui 2.000 euro/mq.

**L'affitto, un settore in sofferenza**

Anche a Genova, come in molte altre grandi città del paese, il problema abitativo è tornato ad essere una della questioni sociali più rilevanti. Pur in assenza di una crescita di popolazione, è da ricordare, sul fronte della domanda, che l'andamento del numero delle famiglie a Genova è in costante crescita dal 1991 ad oggi (fig. 21). Particolarmente in sofferenza, analogamente ad altre realtà urbane importanti, è il settore dell'affitto. La crescita dei valori (fatta eccezione per il biennio 2008-2009) delle locazioni ha messo in crisi molte famiglie (fig. 22). In sostanza le aree di maggiore qualità abitativa hanno registrato un innalzamento dei valori tale da rendere difficilmente sostenibile sopportare i costi abitativi per le fasce di reddito anche medie.

A testimonianza della problematicità della questione abitativa vi sono i dati sugli sfratti: il numero dei provvedimenti di sfratto emessi sono cresciuti soprattutto negli ultimi anni, attestandosi su una media di 1.500 l'anno. In circa l'80% dei casi ormai la motivazione è la morosità dell'inquilino (fig. 23). Peraltro da questo punto di vista Genova si colloca tra le città in cui il rapporto tra sfratti e numero di famiglie è più elevato. Come mostra la figura 24, a Genova nel 2009 si è avuto uno sfratto ogni 276 famiglie. Un dato decisamente superiore non solo alla media nazionale, che è di 401 famiglie ogni sfratto, ma anche a quello di città come Milano (691), Torino (451) e Napoli (392). Peraltro anche a Genova il mercato degli affitti risente della richiesta di posti letto da parte degli iscritti all'Università da altri comuni, da altre Regioni e dall'estero, una componente in aumento negli ultimi anni. Gli ultimi dati disponibili dicono che su circa 31mila studenti iscritti all'Università di Genova, ben 11.300 vengono da fuori provincia. In particolare il 20,5% dal resto della Liguria mentre il restante 15,1% da altre aree del paese e dall'estero.

**Fig. 19 - Andamento del volume annuo di compravendite a Genova e nel resto della provincia, 2000-2009 (NTN)**



Fonte: elaborazione Censis su dati Agenzia del Territorio

**Tab. 12 - Nuove costruzioni residenziali a Genova: 2005-2009**

	Abitazioni	Stanze (mc)	Volumetria (mc)
2005	79	282	34.882
2006	155	461	59.199
2007	24	90	10.117
2008	50	187	24.084
2009	30	118	11.556
2010 (primo semestre)	56	176	23.428
<b>Media 2005-2010</b>	72	239	29.685

Fonte: elaborazione Censis su dati Comune di Genova

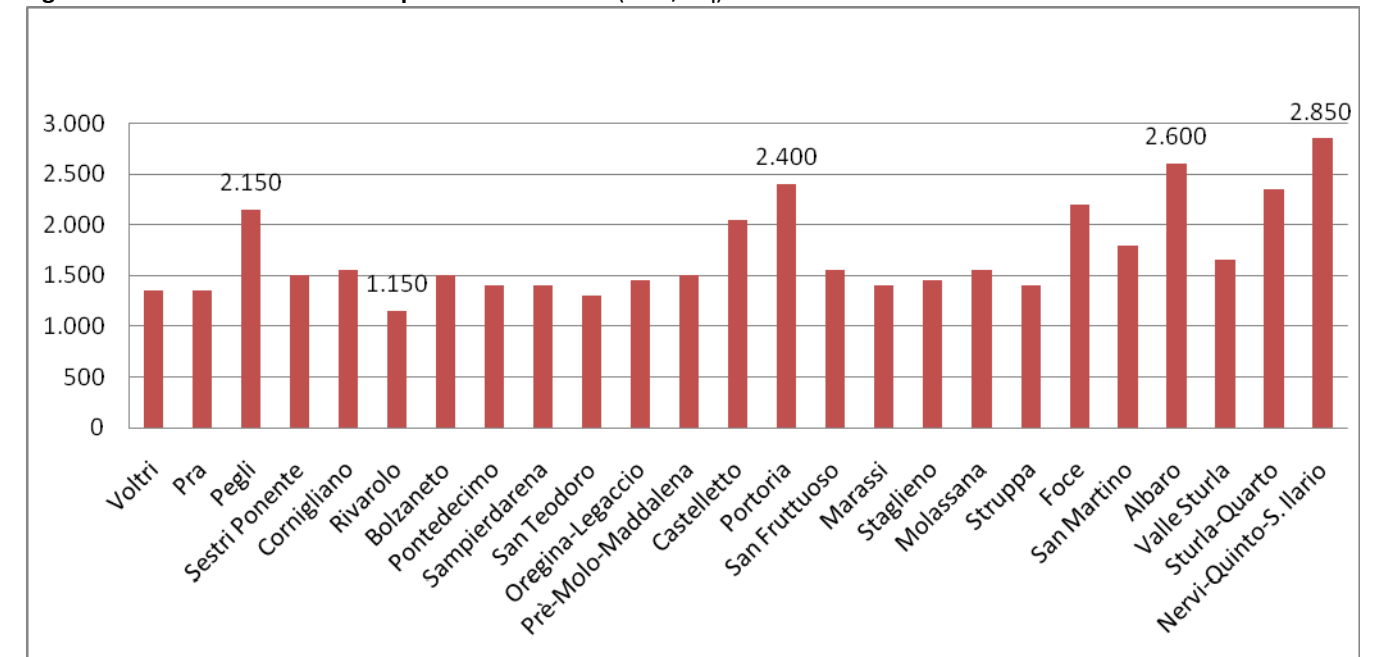




Tab. 13 - Abitazioni per epoca di costruzione nelle grandi città (val. %)

Città	Epoca di costruzione				Totale
	Ante 1919	1919-1945	1946-1971	1972-2001	
Genova	24,4	18,6	48,3	8,7	100,0
Torino	12,1	17,1	58,6	12,2	100,0
Milano	10,7	20,8	56,1	12,4	100,0
Venezia	25,6	9,4	47,1	17,9	100,0
Bologna	14,2	14,8	55,2	15,8	100,0
Firenze	24,9	19,1	44,0	12,0	100,0
Roma	5,7	11,6	55,0	27,7	100,0
Napoli	23,3	12,9	46,9	16,9	100,0
Bari	6,1	11,4	49,3	33,2	100,0
Palermo	7,4	11,9	44,6	36,1	100,0
Cagliari	6,7	7,6	52,9	32,8	100,0

Fig. 20 - Prezzi medi di vendita 2009 per ex circoscrizione (euro/mq)



Fonte: elaborazione Censis su dati Assimil



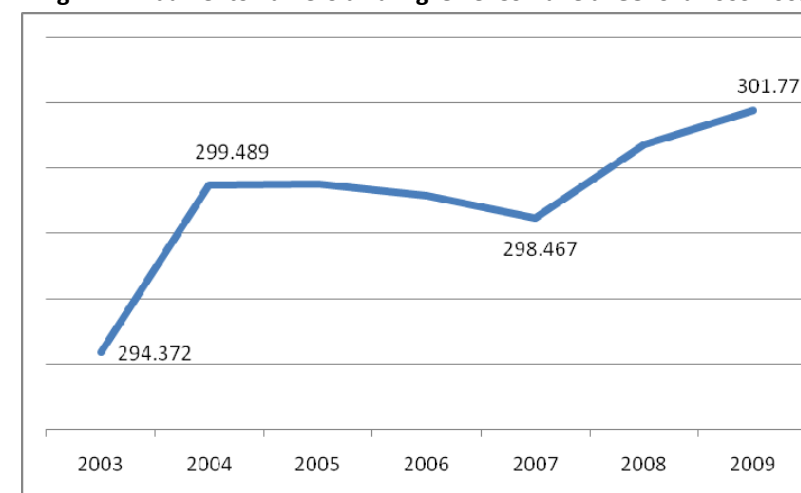


Tab. 14 - Da Ponente a Levante variazione dei valori immobiliari e dinamiche demografiche

Mun.	Zona	Variazione pop. 2001-2009 (val.%)	Prezzi medi di vendita (2009)	Prezzi massimi di vendita (2009)
7	Voltri	-3,3	1.350	2.300
	Pra	-2,8	1.350	2.100
	Pegli	-2,7	2.150	3.300
6	Sestri Ponente	-2,3	1.500	2.300
	Cornigliano	4,6	1.550	2.300
5	Rivarolo	2,1	1.150	2.300
	Bolzaneto	4,3	1.500	2.700
	Pontedecimo	6,0	1.400	2.000
2	Sampierdarena	3,8	1.400	2.500
	San Teodoro	4,9	1.300	2.100
1	Oregina-Legaccio	-0,8	1.450	2.200
	Prè-Molo-Maddalena	17,1	1.500	4.200
	Castelletto	-2,1	2.050	4.100
3	Portoria	-4,3	2.400	4.300
	San Fruttuoso	-2,3	1.550	2.500
	Marassi	-2,5	1400	2.700
4	Staglieno	1,4	1.450	2.200
	Molassana	-3,81	1.550	2.600
	Struppa	-2,5	1.400	2.200
8	Foce	-1,57	2.200	4.500
	San Martino	-2,89	1.800	2.900
	Albaro	-1,37	2.600	6.900
9	Valle Sturla	-3,33	1.650	2.500
	Sturla-Quarto	-2,02	2.350	3.800
	Nervi-Quinto-S. Ilario	1,2	2.850	6.500

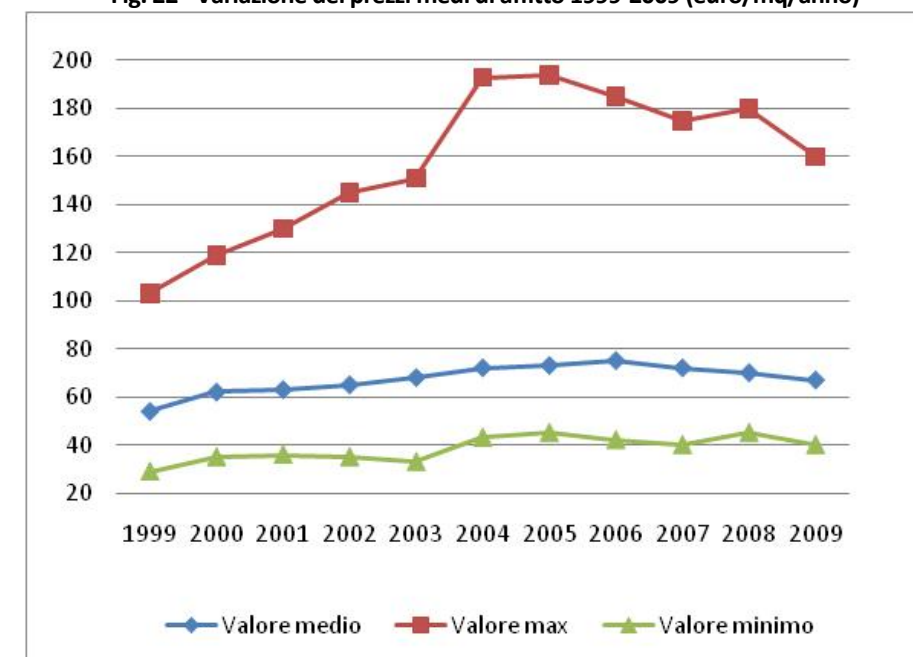
Fonte: elaborazione Censis su dati Comune di Genova e Assimil, 2010

Fig. 21 - Andamento numero di famiglie nel Comune di Genova 2003-2009



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Fig. 22 - Variazione dei prezzi medi di affitto 1999-2009 (euro/mq/anno)

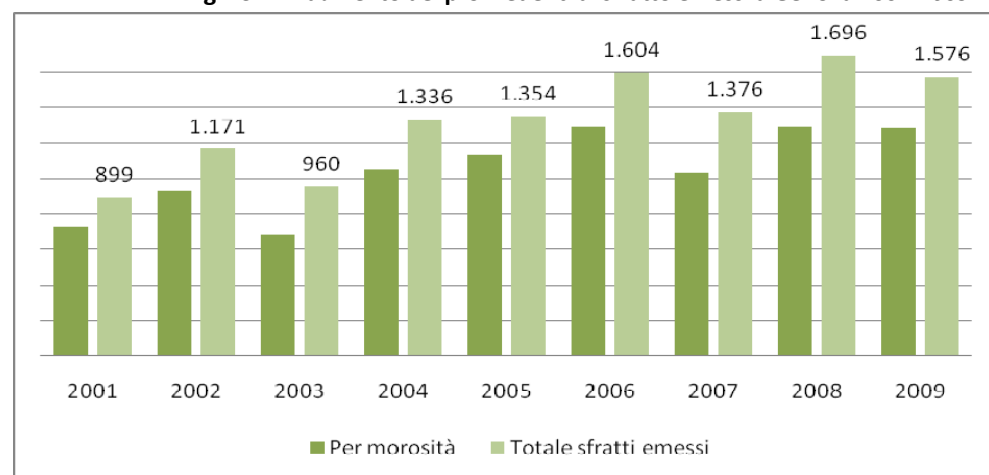


Fonte: elaborazione Censis su dati Assimil



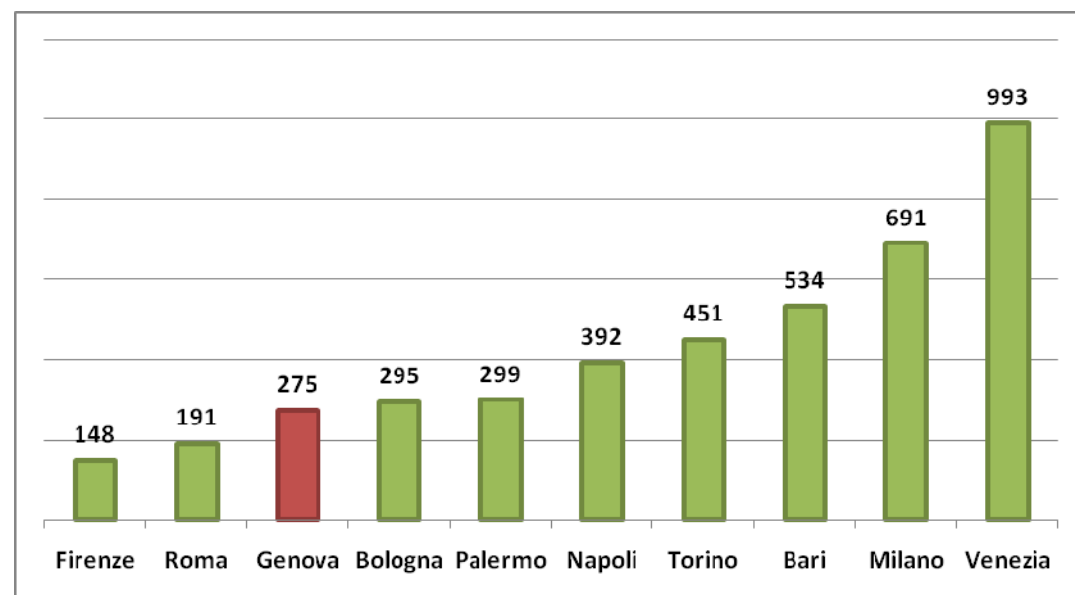


Fig. 23 – Andamento dei provvedimenti di sfratto emessi a Genova 2001-2009



Fonte: elaborazione Censis su dati Ministero dell'Interno

Fig. 24 - Densità dei provvedimenti di sfratto (famiglie ogni sfratto emesso) nella grandi città italiane



Fonte: elaborazione Censis su dati Ministero dell'Interno

**Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 26 della L. R. 3 dicembre 2007 n. 38**

Nelle aree metropolitane, tra cui quella genovese, si verificano sempre più frequentemente situazioni di grave disagio che riguardano categorie di cittadini a basso reddito o svantaggiate (anziani, immigrati, disabili, donne che vivono da sole o con figli, giovani ecc.) e l'emergenza abitativa è espressa sia da categorie sociali che hanno difficoltà economiche a reperire sul mercato gli alloggi sia da coloro che, per motivi di lavoro o di studio, sono indotti alla mobilità interna ed internazionale. Esiste inoltre un rilevante problema di qualità dell'abitare, prevalentemente determinato dall'inadeguatezza funzionale degli edifici, anche in relazione al taglio degli alloggi disponibili: Genova, ad esempio, dispone di pochissimi alloggi di piccolo taglio, a fronte di un numero sempre più crescente di famiglie composte da una sola persona (anziani, "singles"). In sintesi, vi è scarsa disponibilità di alloggi corrispondenti per prezzo, caratteristiche qualitative, tipologia e dimensione alle attuali e/o nuove esigenze abitative.

Uno degli elementi che maggiormente emergono dall'analisi del fabbisogno abitativo è l'esigenza di estendere l'offerta dell'alloggio in locazione. Infatti la Liguria è la regione del nord con la percentuale più bassa di alloggi in locazione e la difficoltà di trovare sul mercato immobiliare un alloggio in affitto spinge verso l'alto i costi della locazione.

A Genova gli alloggi sociali (ERP e patrimonio storico comunale) sono circa il 16% del totale degli immobili locati; questo dato non indica tanto una buona presenza pubblica sul mercato della locazione genovese ma soprattutto una scarsa presenza di un'offerta privata. Si sta rendendo evidente che chi è rimasto fuori dalla possibilità dell'acquisto della prima casa non riesce più accedervi e non è un caso che l'indice in aumento della fascia sociale di povertà è sempre più sovrapponibile al 20% di famiglie in locazione. Attualmente l'accesso agli alloggi di ERP attraverso bando pubblico è ormai riservato a famiglie a basso reddito (il 67 delle domande hanno ISEE da 0 a 5.000 €) e la gran parte degli assegnatari risultano anche seguiti dai servizi sociali.

Per tale motivo l'alloggio di ERP deve essere considerato ormai come un alloggio che svolge una funzione "sociale" che risponde al disagio grave della popolazione e soddisfa interamente un servizio pubblico vero e proprio e nel contempo è necessario attuare una politica che porti ad aumentare la locazione a canoni calmierati.

Con riferimento alle Politiche della casa attivate dalla Regione Liguria, il Comune di Genova ha avviato diverse iniziative per fronteggiare l'emergenza abitativa orientando l'azione verso due principali filoni:

- Sostenere l'offerta di alloggi di ERP attraverso progetti di recupero e di manutenzione del proprio patrimonio di edilizia residenziale degradato, ma nonostante l'impegno di risorse finanziarie messo a disposizione dalla Pubblica Amministrazioni negli ultimi anni, non si riesce a colmare il divario esistente tra domanda e offerta.
- Aumentare l'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato, attraverso l'attivazione di iniziative convenzionate tra soggetti pubblici e privati per la progettazione e realizzazione di alloggi in locazione privilegiando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ma non escludendo la possibilità di interventi di nuova costruzione in aree già totalmente urbanizzate.





Parallelamente, il Comune di Genova ha inteso farsi promotore per l'ambito territoriale di competenza di un servizio pubblico di intermediazione immobiliare per il mercato della locazione a canone concordato e/o moderato, presentando un progetto sperimentale di Agenzia per la Casa, della durata di anni tre e a mezzo di struttura organizzativa interna al comune stesso.

L'agenzia dovrà quindi avere come scopo quello di gestire il rapporto tra la domanda e l'offerta, stipulare i contratti di affitto e gestire i successivi rapporti tra proprietario ed inquilino.

I programmi sopra delineati sono stati avviati da un gruppo di lavoro interdirezionale appositamente costituito, che ha portato a termine anche l'elaborazione della "Variante generale del vigente PUC per il settore abitativo", ai sensi degli artt. 26 e 27 della legge regionale 38/2007.

Tale variante, ad oggi in fase di adozione, verrà interamente recepita nel nuovo PUC, e la relativa "Relazione Tecnica" in allegato è parte integrante della descrizione fondativa.





### Sintesi degli elementi fondativi

Dall'esito dell'operazione descrittiva effettuata, sia mediante il supporto cartografico che quello informativo, si ricavano gli elementi per poter delineare l'insieme dei valori territoriali presenti, relativi quindi a risorse che concorrono e determinare i caratteri identitari dei luoghi.

Costruire sul costruito come riqualificazione e completamento piuttosto che come espansione deve quindi essere un obiettivo primario. Il nuovo Piano Urbanistico Comunale non dovrà prevedere nuove periferie che comportino costi sociali, ambientali ed economici non sostenibili, ma prevedere la crescita della città attraverso il recupero del tessuto urbano, la riconversione di aree o edifici dismessi a partire dalle aree maggiormente accessibili e dotate di servizi.

Le finalità principali delle scelte di realizzazione di nuove unità abitative dovranno mirare a:

- non compromettere ulteriormente i delicati equilibri territoriali;
- valorizzare le potenzialità del centro storico e dei nuclei antichi;
- riequilibrare le zone residenziali esistenti con dotazioni effettive e qualificate di servizi e infrastrutture;
- rendere praticabile l'ipotesi del riadattamento di appartamenti di dimensioni superiori ai 200 mq., laddove i proprietari considerino l'appartamento di proprietà ormai al di sopra del fabbisogno familiare.

Senza un mercato della casa dinamico e accessibile, soprattutto negli affitti, è impossibile perseguire l'obiettivo della competitività del sistema urbano. Dunque, modificare il mercato della casa nella città risulta una componente decisiva di una politica di sviluppo.

Tutto questo può essere promosso nei luoghi della città dove sono in atto trasformazioni o dove si ipotizza di realizzarne, promuovendo nuovi insediamenti abitativi e nuovi servizi, nella convinzione che oggi, con "l'implosione" della città (passata da circa un milione di abitanti agli attuali 600.000), non sembra più necessario incrementare l'edificazione, bensì ottimizzare l'uso del territorio. E nei quartieri "saturi" bisogna ricercare soluzioni che permettano l'innalzamento qualitativo del livello di vita.

Nella città sostenibile la strategia di intervento dovrà prevedere anche pesanti riqualificazioni sul patrimonio esistente la riqualificazione dovrà prevedere l'utilizzo di materiali e tecnologie biocompatibili, la ricerca di autonomia energetica, l'abbattimento delle emissioni inquinanti, oltre all'utilizzo del ciclo delle acque piovane.

L'esame del patrimonio edificato in città rivela una forte presenza di edifici caratterizzati da obsolescenza tecnico-funzionale e dispersione energetica che, se in alcuni casi (es. edilizia ottocentesca) presentano un pregio storico architettonico da preservare, nella maggior parte delle espansioni anni '50 e '60 è sostenibile ipotizzare di procedere a demolizioni-ricostruzioni che riqualifichino l'ambiente circostante e rendano efficienti i nuovi edifici (classe A o A+).

Gli elementi di interesse ambientale, paesaggistico, storico e culturale devono essere considerati non tanto come vincoli, ma come occasione di valorizzazione, crescita e sviluppo della città, costituendo una base per successive azioni di promozione e gestione degli interventi di riqualificazione.

Un caso particolare che merita riflessione e approfondimenti specifici è costituito dall'eterogeneo patrimonio di edilizia universitaria.

Dall'attento studio dello stato qualitativo e quantitativo del patrimonio edilizio universitario e dalle riflessioni riguardanti i modi di vivere della popolazione studentesca, è possibile ricavare alcuni obiettivi strategici ai quali rivolgere gli interventi di attuazione del piano urbanistico comunale.

Tra i prioritari si distinguono per urgenza:

- l'ottimizzazione e la razionalizzazione dell'uso degli spazi in dotazione delle Facoltà con particolare riguardo alle aule didattiche, anche alla luce della riorganizzazione dell'Ateneo;
- la ristrutturazione funzionale dei complessi utilizzati dall'Ateneo, allo scopo di ritrovare nuove disponibilità per il trasferimento di attività istituzionali oggi localizzate in strutture, non di proprietà, condotte in locazione;
- l'eliminazione di oneri derivanti da affitti passivi;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria di molti dei fabbricati utilizzati in ottemperanza anche alle norme antinfortunistiche vigenti;
- la dismissione e l'alienazione degli immobili che non rientrano più in una politica edilizia di Ateneo efficace e ispirata all'efficienza;
- la valorizzazione delle possibili fonti di reddito;
- agevolazione alla realizzazione di residenze speciali per studenti, caratterizzate da alti standard qualitativi e prezzi competitivi.

Altro sistema patrimoniale su cui riflettere in modo unitario è costituito dalla rete delle aree ex-ferroviarie.

Per la progettazione urbanistica di tali aree devono essere definite apposite linee guida, i dimensionamenti in termini di edificato, gli standard di servizio, di aree a verde e di interesse generale, i criteri e le regole per le trasformazioni urbanistiche, il loro percorso attuativo.

In particolare devono essere individuati gli obiettivi e le scelte principali in merito all'impianto morfologico urbano, alla riorganizzazione della viabilità, delle connessioni pedonali e delle reti di trasporto pubblico, alla riqualificazione ambientale del contesto.

Ai fini della riqualificazione del costruito è significativo che la progettazione degli interventi di trasformazione suddetti contribuisca alla creazione di una rete di spazi urbani, piazze e percorsi, articolati in sistemi funzionali al miglioramento della qualità della vita in città.





## Bibliografia e fonti

Antida Gazzola, *La città policentrica: il caso di Genova*

Balletti F., Giontoni B., (1984), *Genova 1850-1920. Cultura urbanistica e formazione della città contemporanea*, Fabbiani, Genova

Buffoni G. P., Gazzola A., Carrer F., (1981), «La città di Genova: sviluppo storico urbanistico e riscontri criminologici», *Rassegna di Criminologia*, XII, 1, 45-53

Magnaghi A. (a cura di), *Il territorio dell'abitare*, FrancoAngeli, Milano, 395-415

Poleggi E. e Cevini P., (1981), *Le città nella storia d'Italia. Genova*, Laterza, Roma-Bari

Carmela Gargiulo E Antonella Davino, *Processi Di Rivitalizzazione E Riqualificazione Urbana: Dalla Pianificazione Del Recupero All'attuazione Degli Interventi. XXI CONFERENZA ITALIANA DI SCIENZE REGIONALI*

Bobbio R. (1999), *Riconversione delle aree dismesse: aggiornamento e spunti di riflessione*, Urbanistica Informazione, n.164, 5.

Bisio L., Lombardini G., Segalerba P., (2007), “*Lo scenario dell'ecoregione urbana nel ponente genovese*”, in Magnaghi A., (a cura di), *Gli scenari strategici nella pianificazione identitaria del territorio*, Firenze, Alinea

Esposito F., (c.d.s.), “*La campagna abitata. Territori periferici della contemporaneità tra l'urbano e gli spazi aperti*”, in *Archivio di Studi Urbani e Regionali*

Besio Mariolina (2009). “*Nuove regioni urbane tra città e campagna*”. *URBANISTICA DOSSIER*, vol. 109; p. 1-21

CENSIS “*Genova Analisi dei processi di trasformazione socio-economica e individuazione di scenari a supporto della redazione del progetto preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)*” bozza di lavoro 15/12/2010

Barbara Bianco e Katia Carli “*Studio delle tipologie edilizie*” documento di fine tirocinio presso Comune di Genova – Settore Urbanlab novembre 2009/febbraio 2010”

Avanzini Iria e Canepa Sara “*Ecounicity (Cluster di Terralba: la nuova centralità, connessioni e spazi aperti)*” tesi di laurea specialistica in Architettura 2009





## Sommario

Recepimento, aggiornamento e integrazione della descrizione fondativa del PTC provinciale .....	435
COMPATTEZZA E DENSITÀ URBANA.....	438
Il costruito.....	440
Vuoti urbani, aree dismesse ed aree di discontinuità della struttura urbana .....	442
Tipologie architettoniche prevalenti .....	446
Età degli edifici.....	448
Municipio II-Centro Ovest: mappa di inquadramento	
Municipio II-Centro Ovest: studio dell'evoluzione storica del costruito.....	450
Municipio II-Centro Ovest: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti .....	451
Municipio II-Centro Ovest: Pianta di riferimento e viste dell'area .....	452
Municipio III-Bassa Val bisagno mappa di inquadramento	
Municipio III-Bassa Val bisagno: studio dell'evoluzione storica del costruito.....	453
Municipio III-Bassa Val bisagno: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti .....	454
Municipio III-Bassa Val bisagno: Pianta di riferimento e viste dell'area .....	455
Municipio IV-Media Val Bisagno: mappa di inquadramento	
Municipio IV-Media Val Bisagno: studio dell'evoluzione storica del costruito.....	456
Municipio IV-Media Val Bisagno: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti.....	457
Municipio IV-Media Val Bisagno: Pianta di riferimento e viste dell'area .....	458
Municipio V-Valpolcevera: mappa di inquadramento	
Municipio V-Valpolcevera: studio dell'evoluzione storica del costruito .....	459

Municipio V-Valpolcevera: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti.....	460
Municipio V-Valpolcevera: Pianta di riferimento e viste dell'area .....	461
Municipio VI-Medio Ponente: mappa di inquadramento	
Municipio VI-Medio Ponente: studio dell'evoluzione storica del costruito .....	462
Municipio VI-Medio Ponente: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti .....	463
Municipio VI-Medio Ponente: Pianta di riferimento e viste dell'area .....	464
Municipio VII-Ponente: mappa di inquadramento	
Municipio VII-Ponente: studio dell'evoluzione storica del costruito.....	465
Municipio VII-Ponente: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti .....	466
Municipio VII-Ponente: Pianta di riferimento e viste dell'area .....	467
Municipio VIII-Medio Levante: mappa di inquadramento	
Municipio VIII-Medio Levante: studio dell'evoluzione storica del costruito .....	468
Municipio VIII-Medio Levante: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti.....	469
Municipio VIII-Medio Levante: Pianta di riferimento e viste dell'area.....	470
Municipio IX-Levante: mappa di inquadramento	
Municipio IX-Levante: studio dell'evoluzione storica del costruito .....	471
Municipio IX-Levante: sezione con indicazione delle tipologie edilizie presenti.....	472
Municipio IX-Levante: Pianta di riferimento e viste dell'area.....	473
Obsolescenza tecnico-funzionale .....	474
Centro storico.....	474
Sistemi i manufatti storici (forti, ville, percorsi, etc.) .....	478
L'edilizia universitaria.....	479
Sistema periferico policentrico .....	482





Granarolo, Sant'Eusebio, Borzoli .....	483
Forte Quezzi .....	484
Quarto Alta .....	484
Pegli 3 .....	485
Voltri – Prà Ca' Nuova .....	485
Begato .....	486
La campagna abitata.....	488
Qualità urbana .....	490
Il Programma Operativo Regionale (P.O.R.).....	490
Genova Prà Marina.....	491
Genova Maddalena .....	492
Genova Molassana .....	493
Genova Sampierdarena .....	493
Genova Sestri Chiaravagna .....	494
Il mercato immobiliare e le problematiche abitative (fonte CENSIS) .....	495
L'alta diversificazione dei valori .....	495
L'affitto, un settore in sofferenza .....	496
Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 26 della L. R. 3 dicembre 2007 n. 38 .....	499
Sintesi degli elementi fondativi.....	501
Bibliografia e fonti .....	502
Sommario .....	503

**Allegati:**  
**Schede di analisi del centro storico: categorie edifici e, f, g.**