

LIDO DI ALBARO

Il caso preso in esame riguarda la Variante urbanistica relativa alla ristrutturazione del Lido di Albaro. Le condizioni per l'avvio della Variante nascono da una iniziativa di un imprenditore privato (Corica) che presenta alla Sindaco di Genova una proposta di ristrutturazione del Lido, ossia dell'area costiera che si estende dal promontorio di San Giuliano fino a Boccadasse. È un tratto lineare di circa 400 metri fortemente edificati.

Nella Relazione Urbanistica illustrativa della Variante si rileva che “la struttura del Lido si presenta come un agglomerato edilizio di rilevanti proporzioni, frutto di plurimi interventi di accrescimento, la cui immagine appare oggi artificiosa, congestionata e decisamente cementificata, e necessita di importanti opere di ristrutturazione¹”.

La Variante si iscrive nel Piano Urbanistico Comunale, del tutto analogo nella sua struttura al tradizionale modo di procedere nella pianificazione in Italia: zonizzazione a maglie larghe con una indicazione generica per quanto riguarda la disciplina dell'area costiera, rilevata come zona FB, coste e attrezzature balneari.

È il privato che, fatte le proprie considerazioni economiche, propone il tipo di intervento: l'accordo pubblico-privato che ne consegue si connota, genericamente, col termine di ‘concertazione’. Per lo più le amministrazioni accolgono a braccia aperte queste proposte, convinte che si tratti di occasioni di tipo economico e sociale da non lasciar perdere.

Il caso di Genova appare singolare, perché il Comune di Genova si è dotato, a differenza di quanto accade normalmente, di un Ufficio del piano – *Urban Lab* – laboratorio urbano deciso dalla Sindaco Marta Vincenzi e dall'architetto Renzo Piano, che lo definisce: «un luogo dove si interpretano le mutazioni della città» e si studiano i nuovi Strumenti Urbanistici”. Nel laboratorio i temi vengono discussi e sviluppati nel corso di incontri denominati “Il tavolo delle idee”.

Non a caso lo spazio di lavoro e discussione voluto da Renzo Piano è una imbarcazione, ormeggiata in darsena, lontana dagli uffici e dai condizionamenti, anche spaziali, della burocrazia comunale. Pensare con uno spirito nuovo: questo sembra il messaggio. È in tale laboratorio galleggiante che avviene il confronto pubblico-privato per quanto concerne la Variante al Lido di Albaro,

Da un punto di vista metodologico il progetto resta di iniziativa privata, ma si deve confrontare costantemente al ‘tavolo delle idee’: con i criteri che *Urban Lab* introduce per la elaborazione della Variante.

La relazione pubblico-privato stimola la messa a punto dei criteri di pianificazione del Lido di Genova: il progetto dovrà tendere a “riqualificare il *waterfront* ricreando un corretto rapporto di interazione naturale tra città e mare”². Il *restyling* di questo tratto di costa dovrà essere orientato a “ri-naturalizzare il complesso edilizio esistente, creando le condizioni per una nuova apertura della città verso il mare”³.

In prospettiva, il progetto dovrebbe porsi come occasione per orientare la città verso “un nuovo modello di sviluppo urbano”⁴. È la ricerca di una nuova relazione tra spazi pubblici e spazi privati.

Parrebbe un procedimento di pianificazione ideale per dare risposte metodologiche innovative. Infatti la proposta intende aprire la città al mare “attraverso la demolizione della barriera

¹Variante urbanistica “finalizzata alla riqualificazione dello stabilimento Balneare del Lido, della passeggiata pubblica lungo Corso Italia e alla creazione di una base nautica specializzata come Centro Velico, nel Municipio Genova Medio Levante”, p.2. Oggi l'insieme comprende: 3 piscine scoperte, di cui una olimpionica, una piscina coperta e riscaldata d'inverno, una sauna, un bagno turco, attrezzature per fitness, un campo da minitennis, un piccolo campo da pallone. Inoltre offre bar, ristoranti, negozi, sale di riunione. La spiaggia può accogliere circa 10000 persone con 100 cabine di varie tipologie con terrazzini privati e docce all'interno. Il Lido rimane aperto anche nel periodo invernale.

² Ivi.

³ *Variante urbanistica...*, cit., *Relazione Urbanistica Generale*, p.3.

⁴ Ivi.

visiva costituita dagli esistenti volumi in Corso Italia, la creazione di nuovi spazi a fruizione pubblica, la realizzazione di due nuovi accessi alla battigia e del collegamento alla contigua spiaggia comunale di San Giuliano”⁵.

La Variante intende “ricucire” il verde esistente da San Giuliano a Boccadasse, attraverso un nuovo *giardino lineare*, lungo la attuale passeggiata di Corso Italia. Il giardino lineare “deve conferire unità al sistema urbano, ricollegando il lido di Albaro al paesaggio circostante , “con la messa a dimora e diffusione delle specie autoctone e acclimatate (palma, leccio, pitosforo, oleandro, corbezzolo) favorendo l’evoluzione spontanea del sistema...lasciando preferibilmente alle essenze vegetali, e non a barriere fisiche, il compito di gestire la transizione tra spazi pubblici, di uso pubblico e privati”⁶..

Il rapporto tra spazi pubblici e spazi privati è risolto con un compromesso progettuale interessante, perché è proprio la progettazione lo strumento che risolve la coesistenza tra *spazi privati* e *spazi di uso pubblico*. Il processo di trasformazione del Lido dovrà “portare tutte le attività e funzioni al di sotto della passeggiata di Corso Italia”⁷, di modo che la visione sia aperta verso il mare. La destinazione degli spazi dovrà essere solo “a servizi privati di pubblica fruizione e servizi pubblici” per tutti i settori in cui viene divisa, dal punto di vista operativo, la fascia a mare.

Il progetto dovrà “realizzare un nuovo modello urbano di sviluppo sostenibile, valorizzando un luogo che rappresenta un valore storico e di identità nella città”⁸.

La copertura del Circolo velico viene definita “piazza sul mare” con funzioni pubbliche; discese-corridoio sulla spiaggia verranno realizzate per collegare la nuova *promenade* alla battigia.

La ricerca di spazi ad uso pubblico è un obiettivo fondamentale. I *rendering* del progetto presentano ampi e atmosferici ‘piani’ di percorso e passeggio pubblico: la vista del mare caratterizza il nuovo paesaggio del Lido. Creare “una coincidenza tra le aspettative dei cittadini e degli operatori”: questa è la prospettiva socio-politica della Variante. Una sorta di virtuosa quadratura del cerchio.



Fig. 1. *Rendering* del progetto della nuova passeggiata del Lido di Albaro
fonte: Urban Lab



Fig.2. Sezione trasversale sulla costa.
fonte: Urban Lab

Il rapporto prefigurato tra spazi di uso pubblico e spazi privati è studiato nel chiuso di un laboratorio. Il confronto col pubblico è da venire. Fin qui, si può dire che si tratta di un progetto redatto da tecnici capaci e lungimiranti. I tecnici appartenenti all’Urban Lab intendono esprimere

⁵ Ivi.

⁶ Ivi.

⁷ Ivi.

⁸ Ivi.

valori – paesaggio urbano, spazi pubblici e di uso pubblico – di *public interest*, cioè riferiti alla costruzione del ‘bene comune’.

Nelle pieghe di una problematica ampia e protesa a valorizzare un nuovo senso del paesaggio urbano sul mare, quasi in sordina, si introduce un progetto di residenze sul mare. Si tratta di circa 2800 mq di Superficie Abitabile (S.A) (1600 mq. da recupero di “contestuali o anticipati interventi di demolizione; 1200 mq. di altre superfici accessorie sia coperte sia interrata) da destinare a residenze con appartamenti di superficie non superiore a 75 mq.⁹

La proposta si presenta nel suo insieme originale e di indubbio interesse. Malgrado ciò, vista nella prospettiva partecipativa, resta su un piano di natura tecnico-amministrativa, di illuminate scelte tecnocratiche: perché manca il ‘pubblico’ che riscatti l’ideologia e le scelte progettuali calandole nel ‘quotidiano’ percepito e vissuto dagli abitanti. Il procedimento, in questo caso, sarebbe stato assai più lungo, complesso, problematico¹⁰. Metodologia per lo più inusitata nella pianificazione, che preferisce far procedere le scelte dall’alto verso il basso.

La Variante incontra l’‘esterno’ nelle Commissioni Consiliari, in Consiglio comunale, negli interventi delle varie Associazioni, nella stampa che partecipa, a Variante redatta, al gioco della critica.

Le critiche si concentrano prevalentemente sulla introduzione delle residenze privilegiate in faccia al mare. Si tratta di appartamenti esclusivi, – a cui si è fatto cenno in precedenza – di notevole valore commerciale (in numero tra 23 e 35, a seconda della metratura degli alloggi).

La Sindaco Marta Vincenzi, difende la Variante perché la ricerca di confronto e di incontro tra pubblico e privato è stata un percorso impegnativo (“è costata un anno di lavoro dell’ Urban Lab). Di fronte a chi si oppone sbotta, in Commissione consiliare urbanistica: “Non posso rimanere prigioniera dei dubbi di tutti, di quelli che da un lato non vogliono dire che un progetto va bene per non dar ragione alla mia giunta e di quelli che hanno paura di essere un po’ meno puri...È duro essere riformisti seri, ed è anche rivoluzionario... Questa città non vuole trasformarsi, vuole morire”.

Nel dibattito che precede la votazione in Consiglio Comunale annunciano la loro contrarietà: Italia dei Valori, (“IDV voterà contro qualsiasi Variante che preveda residenze e alberghi”), Verdi , Legambiente, Italia Nostra, Associazione di cittadini per il Lido. Concordemente si chiede un disegno complessivo di Corso Italia, non interventi a ‘spot’. Per Italia Nostra il precedente del Lido potrebbe aprire la strada a successivi adeguamenti degli altri stabilimenti balneari¹¹. Per Legambiente il limite consiste nel fatto che “una strada così unica come corso Italia diventi solo il contenitore di una serie di silos per l’auto (Giovanni Spalla). Contraria anche Rifondazione e Sinistra Europea. Contrari Lega e La Destra.

Anche l’opposizione di centro-destra è critica: perché corre voce che l’imprenditore Corica abbia un capitale sociale di 10.000 euro, a fronte di un progetto di circa 90 milioni. Ma preannuncia probabile voto favorevole. Favorevole Pd, con l’eccezione di un consigliere (Emanuele Guastavino).

⁹ Ambito speciale di riqualificazione urbana Nuovo Lido Di Genova, Municipio VIII: Medio Levante (Albaro), Disciplina degli interventi, p. 318.

¹⁰ Si potrebbe ricordare l’esperienza delle ‘strategie alternative’ nella forma di pianificazione partecipata dal ‘pubblico’ in Inghilterra negli anni’70 (governo laburista) dove, per ciascun piano (*structure plan*), venivano prospettate strategie alternative (tre, minimo) sulle quali si esprimevano i pareri del ‘pubblico’. I piani erano diffusi tramite fascicoli illustrati e acquistabili in libreria, negozi, edicole, ecc.. A conclusione del rapporto col ‘pubblico’, l’Amministrazione comunale poteva scegliere una delle strategie presentate oppure optare per una nuova strategia sulla base delle discussioni emerse.

¹¹ Donatella Alfonso, *Lido, il contropiede della Vincenzi*, “La Repubblica” 13-6-2009.

Dalla votazione in Consiglio comunale la maggioranza esce sconfitta: 22 consiglieri a favore, 25 contro. L'opposizione, che aveva annunciato voto a favore, vota contro, vista la possibilità di far cadere la giunta. Si dichiara che il preannunciato voto a favore fu mossa tattica per mantenere le divisione nella maggioranza.

Abitazioni con vista a mare, maxiparcheggi, eccesso di negozi: sono i temi dibattuti che hanno portato alla sconfitta della maggioranza.

La contrarietà del Consiglio comunale era riferita soprattutto alle abitazioni in riva al mare e, più ampiamente, alla assenza di un "piano unitario per la costa".

In occasione dell'apertura del 49° Salone Nautico (3 ottobre 2010) la Sindaco presenta all'arch. Jean Nouvel la nuova bozza di Variante che tiene conto della sconfitta in Consiglio e, ora, riguarda tutta la costa da Foce a Nervi. Con la deliberazione della Giunta Comunale n.480/2009 la Civica Amministrazione approva i criteri per la riqualificazione del Levante, direttiva valevole per tutti i Municipi della costa.



Fig. 3. Il Piano è esteso a tutta la costa, da Foce a Nervi (circa 15 Km).
Fonte: Urban Lab

Il 12 febbraio 2010 la Giunta ripropone il nuovo piano del Lido, eliminando la residenza, sostituendola con un albergo e adibendo a servizi comuni la parte inferiore dell'area, a livello della spiaggia. Ma anche questa soluzione suscita forti polemiche¹² e viene sostituita con una nuova proposta dove non sono previste né residenze né alberghi. Tutto il progetto del Lido si sviluppa sulla base di un sistema di servizi, di vario genere e grado, con l'esclusione della funzione residenziale. La soluzione elimina qualunque area esclusiva residenziale – di nuda rendita urbana – e sperimenta con coerenza una modalità innovativa del rapporto pubblico-privato in un progetto di nuova organizzazione del *waterfront*.

Nella Variante scompare l'organizzazione spaziale col criterio dello *zoning* che giustappone separandole le funzioni, ma gli spazi privati e pubblici si sovrappongono l'uno all'altro con un processo integrativo originale, che è proprio – in varia misura – della nostra storia urbana, come nel caso di porticati pubblici con spazi privati sovrastanti. Ogni pratica di lottizzazione è eliminata. Così la dominante spaziale non è la sequenza degli spazi privati, ma la grande passeggiata pubblica superiore – variata di forme e di quote, a costruire una *promenade* pubblica, con 'corridoi' di discesa al mare senza passare attraverso uno stabilimento balneare – che definisce la nuova qualità della vita urbana del fronte al mare. Il 'pubblico', finalmente, detta la qualità degli spazi e della cultura urbana.

Un punto non secondario di qualificazione della Variante è il divieto di cambiare la destinazione d'uso delle cabine in piccoli appartamenti o loft. Su questa richiesta è stata particolarmente energica la posizione di Legambiente.

Un momento fortemente innovativo della nuova *promenade* sarà la piazza-spiaggia che trasformerà l'attuale parcheggio di piazza Kennedy – a dividere i giardini di Piazza Rossetti dal mare – in un grande parco urbano.

¹² In particolare ripetutamente ricusata dalla Idv, nell'ambito della maggioranza.



Fig. 4. Pianta del nuovo Parco urbano di Piazza Kennedy
Fonte: Urban Lab

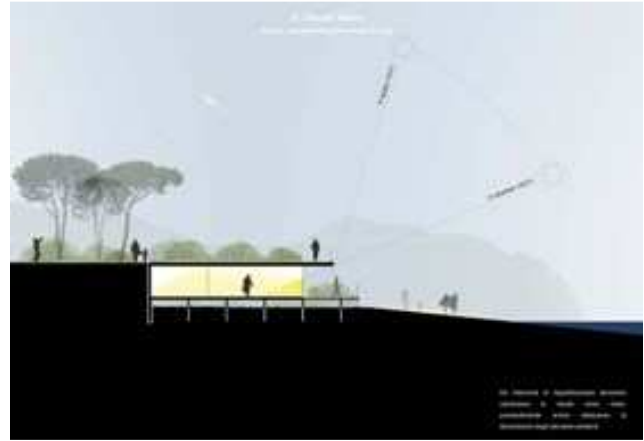


Fig.5. Visuali libere verso il mare
Fonte: Urban Lab

Nella presentazione al pubblico del progetto, l'arch. Maurizio Sinigaglia di Urban Lab traccia così la riqualificazione dello spazio tra piazza Rossetti e piazza Kennedy: "Di fronte al giardino di piazza Kennedy è previsto un ampliamento della passeggiata verso mare per farne una spiaggia urbana come quelle che esistono in altre città europee". La 'spiaggia' dovrà essere realizzata con una pavimentazione ad hoc: probabilmente con parti in legno e arredo di panchine, giardini, giochi d'acqua.

La nuova Variante, dapprima approvata dal Consiglio del Municipio VIII Medio Levante (7 aprile 2010), riceve definitiva approvazione nel Consiglio Comunale di Genova (14 aprile 2010) con 29 voti favorevoli (PD, Idv, Sinistra e Libertà, Rifondazione comunista, Lega), 14 astenuti (Pdl), 4 contrari (UDC). È certamente un successo: un buon percorso della *polis*, volto a costruire il senso della città sul mare.



Fig. 6. Il prolungamento di Piazza Rossetti sul mare forma un parco-promenade
Fonte: Urban Lab



Fig. 7. Le discese al mare
Fonte: Urban Lab

Riprendiamo la riflessione iniziale: quale 'senso urbano' si voleva comunicare con la Variante-progetto della ristrutturazione del Lido e quale *identità urbana* si intendeva costruire?

L'incontro pubblico-privato avviene sulla base di un comune riconoscimento – dalle due parti – che la città doveva essere riportata a contatto del mare: quindi un grande valore ambientale doveva essere perseguito. Le linee guida sono state sviluppate dal pubblico (Urban Lab, ossia Amministrazione comunale). Ma il privato, tramite il gruppo di progettazione, si inserisce con una forte compartecipazione dei valori posti in essere e in divenire dal 'pubblico'.

Questo 'illuminato' incontro pubblico-privato, si mostra capace di produrre, fino dagli inizi, un efficace 'senso urbano' del *waterfront*. Proprio tale positiva condizione, o pre-condizione, apre le

porte ad una feconda forma di partecipazione e di ‘correzione’ del progetto, che si esprime nelle Associazioni, nelle Commissioni, in Giunta,, nei dibattiti in Consiglio comunale, dove si chiede con determinazione di abolire le residenze, ossia la previsione di un’area di esclusiva rendita urbana.

Il paesaggio della *promenade* Corso Italia muta rispetto al passato, liberando la visione del mare da ogni ostacolo edilizio. Ma il paesaggio non è solo visione. L’immagine paesaggistica è anche senso di identificazione e di appartenenza ad un luogo: è il sentirsi partecipi di un sistema di valori, di opportunità, di rappresentazioni simboliche che sviluppino il senso della comunità, e di una nuova vita urbana. Questa è proiezione nel futuro: novità di senso urbano da trasmettere alle generazioni future,

Tra spazio e società la convergenza è necessaria per produrre un futuro ‘sostenibile’. Ma la ‘sostenibilità’ è anche il progetto che si trasmette alle generazioni future: in una dimensione culturale e sociale che è ‘rivelazione’ del proprio tempo. Così sono nate le cattedrali, i palazzi pubblici, le piazze delle città della nostra storia urbana.

Con una breve digressione, si può dire che, nella avventura di storia della città dell’Occidente, pubblico e privato hanno convissuto in un mix virtuoso dove il privato si riconosceva nel pubblico (la ‘comunità’) e il pubblico si riconosceva nel privato (componente della ‘comunità’). Pubblico e privato hanno dovuto convergere per costruire la città. In effetti la Variante ripercorre, in qualche misura, questa storica dimensione dell’incrocio pubblico- privato.

Il ‘senso urbano’ (l’incontro, la simultaneità, la eterogeneità) è riconoscibile nella Variante, così come il percepirsi nel luogo vissuto come ‘proprio: corso Italia, con la sua storia. L’identità trasmessa è positivo senso della storia, della relazione faccia a faccia.

La Variante finale, abolendo appartamenti e albergo introduce valori di uguaglianza proprio nella ricerca dello spazio pubblico, per definizione egualitario: dove il ‘cittadino’ si sente soggetto di comuni, analoghi diritti e doveri nel contesto della comunità. Il senso dell’uguaglianza urbana non è nel denaro posseduto, ma nei comuni diritti politici e nel senso dello spazio, che deve essere percepito come ‘condiviso’, ossia soggetto a regole condivise¹³.

È interessante osservare che, ripercorrendo la storia urbana europea, il compromesso pubblico-privato è un dato ricorrente. In Inghilterra la produzione di parchi pubblici è avvenuta fino dagli inizi – prima metà dell’Ottocento – sulla base di questo compromesso. Il proprietario aristocratico cedeva l’area per la costruzione del parco. Il Comune consentiva di costruire, al margine del parco, in area privilegiata, una ampia lottizzazione. Fu compromesso fertile. I parchi inglesi sono una dimensione importante del senso della città inglese. Oggi quasi non ci accorgiamo del privilegio originario della lottizzazione accordato al privato; riconosciamo invece l’importanza e la bellezza del parco inglese¹⁴. Quando sorse mitigò in qualche misura aspetti profondamente negativi della nascente città industriale (inquinamento, povertà, diseguaglianze). Fu spazio di tutti, veicolo di identità nel rapporto storico tra città e campagna (portò in città il *landscape garden* della campagna aristocratica)¹⁵. La bilancia pende nettamente a favore dello spazio pubblico, che fu un momento strategico per la costruzione della democrazia e del *public interest*.

¹³ La Variante conteneva una forte incoerenza, anche se la quantità di residenze era modesta. La difesa con cui la Sindaco Vincenzi si era rivolta ai cittadini era che la previsione di 2400 mq. di superficie residenziale dovesse servire per ‘far quadrare i conti’. Ovviamente questo era il punto di vista dell’imprenditore, la condizione che lui imponeva per partecipare all’impresa: era il compromesso raggiunto per costruire spazi pubblici.

¹⁴ S. D’Alto, *Paesaggio e società, in Inghilterra fra città e campagna*, SEU, Pisa, 2005.

¹⁵ Ivi, p.185.