

Waterfront / Riverfront

Waterfront: i bordi dell'acqua

Marzia Morena

Professore Associato del Politecnico di Milano | Real Estate Center | Dip. ABC







Waterfront Culture Center, Copenhagen. Fonte: Kengo Kuma & Associati

Il termine inglese “Waterfront” può essere tradotto come “Fronti di territorio a contatto con l’acqua”.

Il tema è diventato, negli ultimi anni, di grande attualità e coinvolge ambiti sia urbani sia rurali, come città e paesi costieri e territori lungo fiumi e canali.

I waterfront sono luoghi densi e ibridi, nodi importanti all’interno della maglia dei flussi di merci e di persone, luoghi di scambio, porte delle nuove “capitali della cultura”, sempre più in competizione tra loro per attrarre persone, eventi, funzioni ed investimenti e per produrre qualità, sostenibilità ambientale e coesione sociale.

Le città-porto fungono sempre più da città-porta – gateway cities – globali in grado di insediare nuove funzioni che le riscattino dall’immaginario di aree marginali e degradate per giungere ad essere considerate come fonte di valore capitale e territoriale, oltre che enorme e prezioso moltiplicatore di qualità. È quindi necessario analizzare ed interpretare i waterfront come “geo-comunità”, cioè come luoghi di solidificazione dell’identità di una comunità sociale, culturale ed economica, come catalizzatori di esperienze culturali e come attivatore di valori urbani.

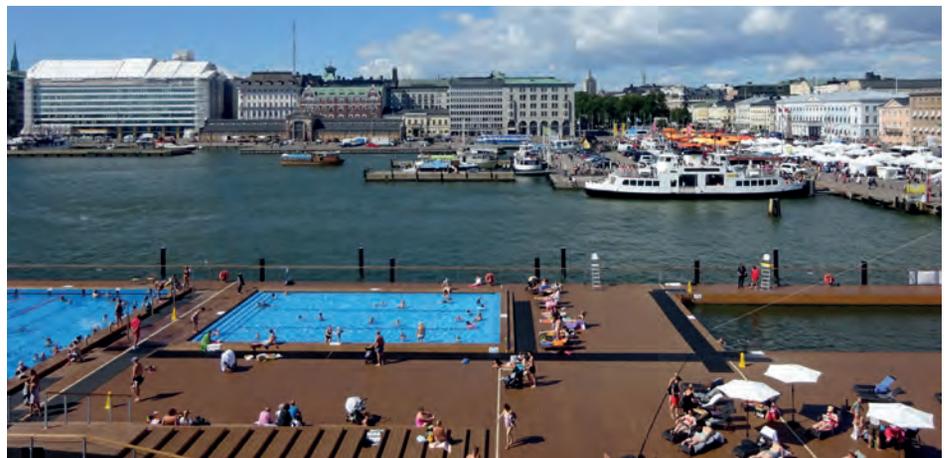
In questa visione ampia e innovativa, i waterfront assumono anche il ruolo di capisaldi dell’identità urbana in continua

trasformazione oltre che permanenze riconoscibili dell’evoluzione storica degli insediamenti pertinenti. Devono essere intesi come catalizzatori estremamente dinamici di attività, eventi ed economie, devono riuscire a fornire una nuova fisionomia alla città – città liquida – e devono essere in grado di intercettare, interpretare e trasformare l’intera città e non limitarsi al solo perimetro costiero strettamente legato ad essi.

La costa italiana ha una lunghezza di circa 8.300 km. Si tratta chiaramente di parti cospicue del nostro Paese, che è importante difendere da fenomeni di de-

grado di varia origine. Gli interventi di riqualificazione e valorizzazione promossi dalle Pubbliche Amministrazioni Locali permettono di mettere in sicurezza l’ambiente e di recuperare, agli usi collettivi e al patrimonio naturale, aree produttive dismesse e abbandonate.

Una caratteristica notevole dei waterfront è il modo in cui i loro utenti e anche le loro caratteristiche funzionali e formali rilevanti sono cambiate nel tempo. Dimensione scalare, strategie locali, strumenti di gestione dei processi, modalità di finanziamento e interazioni tra i vari attori coinvolti nella trasformazione del confine permeabile e delle città liquide: sono solo alcune questioni nel complesso rapporto tra territori e acqua, rapporto che incarna tutte le contraddizioni e le problematiche delle strategie contemporanee e delle azioni di valorizzazione dell’ambiente costruito. Il waterfront è diventato un tema di attualità internazionale che stimola interessi diversificati e coinvolge le grandi città e i piccoli e medi paesi affacciati sull’acqua in operazioni di riqualificazione e recupero funzionale mirate a cogliere le grandi opportunità offerte dalla risorsa idrica. L’analisi delle esperienze passate e presenti mostra che l’interazione tra la città e l’acqua è un processo continuo, particolarmente complesso, che richiede uno sforzo notevole e un approccio multidisciplinare. Ciò favorisce la cooperazione tra Pubbliche Amministrazioni e Governi Locali competenti e il coinvolgimento di diversi atto-



Allas Sea Pool, Helsinki. Fonte: <https://invest.invesdor.com/en/pitches/770>



Rendering Thames Baths. Fonte: <https://www.facebook.com/ThamesBaths>

ri, di diversi livelli di competenza generando un ambiente dinamicamente sinergico in cui la qualità sociale, economica, tecnologica, culturale e ambientale possono evolversi.

Oggi più che mai le questioni finanziarie coinvolte nelle città stanno incontrando difficoltà; ci sono fondi limitati per i lavori pubblici e molte limitazioni burocratiche nell'assegnazione dei fondi stessi.

Devono essere individuate quindi modalità alternative attraverso le quali le Pubbliche Amministrazioni (PA) potrebbero raccogliere ulteriori risorse per finanziare uno sviluppo sostenibile delle città e la valorizzazione dell'ambiente costruito.

Una di queste è il Partenariato Pubblico-Privato (PPP), oggi sempre più 4P (Public-Private-People Partnerships) al quale ricorrono le PA per superare le difficoltà finanziarie per la realizzazione di grandi opere pubbliche. Questo metodo si sta rivelando utile anche per potenziare la capacità degli operatori privati di investire in sviluppi futuri necessari per la valorizzazione dei bordi dell'acqua.

Le difficoltà relative al finanziamento delle opere pubbliche non è una novità, ma la rivoluzione oggi sta nella combinazione delle nuove tecnologie, della rete globale, dell'interconnessione.

Strumenti innovativi come il Civic Crow-

dfunding e il Green Bond potrebbero essere usati come mezzi per risolvere questa situazione critica e supportare le PA nel finanziamento e nell'attuazione di progetti pubblici.

Civic Crowdfunding e Green Bond sono ancora nella loro fase di sviluppo, ma il

loro utilizzo si sta diffondendo rapidamente e vengono adottati sempre più spesso dalle Amministrazioni locali, visti i tanti benefici sociali ed economici che può offrire.

Questi strumenti finanziari innovativi sono ancora poco adottati nello sviluppo e nella valorizzazione delle città. Questo è un campo che potrebbe essere molto promettente in quanto aumenterebbe la trasparenza del processo decisionale e genererebbe una campagna di raccolta fondi per realizzare progetti di interesse pubblico, dando ai cittadini la opportunità di collaborare allo sviluppo e alla valorizzazione dei territori in cui vivono.

CASI STUDIO

Nell'ambito europeo possiamo citare Port Vell di Barcellona trasformato in un nuovo immenso spazio pubblico in cui pedonalità, benessere e stravaganti forme architettoniche, dimostrano il marchio dell'azione urbanistica rinnovatrice. Gli interventi di Amburgo, Amsterdam, Copenhagen, Helsinki, Rotterdam, ed i loro waterfront, singolarmente riconquistati, non rappresentano unicamente l'immagine di una riorganizzazione portuale che permette il potenziamento e la riorganizzazione degli spazi collettivi o la costruzione di grandi attrezzature pub-



Pista ciclabile sospesa Limone sul Garda.

Fonte: <https://www.montagnadiviaggi.it/2019/05/pista-ciclabile-limone-sul-garda.html>



Bilbao waterfront. Fonte: <https://architizer.com/>

bliche, ma piuttosto la capacità di mettere in discussione un sistema. Allo stesso modo nei Docklands di Londra le nuove economie urbane terziarie e quaternarie si abbinano all'immagine della città sull'acqua, attribuendone una visione globalizzata con cui si sposano a meraviglia i nuovi stili di vita metropolitani che sovvertono gli usi tradizionali dello spazio urbano e spingono verso una sua riformulazione morfologica.

Il territorio italiano ricco d'acqua, grazie alla grande presenza di laghi, fiumi e mare, enorme potenziale, non è sfruttato perché molti problemi di natura politica e legislativa e, in particolare la mancanza

di finanziamenti, ne bloccano la realizzazione.

Waterfront Culture Center, Copenhagen

La Pubblica Amministrazione di Copenhagen per finanziare la riqualificazione del suo waterfront, nella maggioranza dei casi, ha utilizzato il PPP (Partenariato Pubblico-Privato). Il vantaggio di questo sistema è stato quello di finanziare la crescita economica promuovendo diversi progetti che hanno attirato gli investitori e aumentato il benessere sociale. La crescita economica è diventata l'obiettivo primario della politica urbana e gli interessi del settore privato stanno assu-

mendo un ruolo importante nella formazione del nuovo waterfront.

Allas Sea Pool, Helsinki

Allas Sea Pool è un progetto di sviluppo immobiliare commerciale, che mira a creare una struttura ricreativa unica, situata vicino alla piazza del mercato nel centro di Helsinki. La sua destinazione d'uso riprende la storica cultura delle terme marine della città: un centro termale che comprende tre grandi piscine galleggianti con acqua calda, saune, un ristorante, un bar, strutture per festival ed eventi culturali e aree commerciali.

L'azienda che ha gestito il progetto, Korjiamo Group, ha deciso di avviare due round di crowdfunding, il primo round si è svolto a settembre-ottobre 2015 e il secondo a novembre-dicembre 2016.

Per il primo round, l'azienda mirava alla raccolta di capitale proprio per finanziare la costruzione degli edifici, delle piscine galleggianti e delle fondamenta mentre per il secondo round l'obiettivo è stato quello di sostituire i prestiti a breve termine già concessi e finalizzare la fase di investimento del progetto. La compagnia ha raccolto grazie ai due round di crowdfunding circa due milioni di euro.

Thames bath, Londra

Thames bath project si pone come obiettivo la reintroduzione della balneazione nel Tamigi. La proposta mira a ristabilire un legame intimo e giocoso tra i londinesi e questa linfa vitale e storica della città e di influenzare le persone, nelle città di tutto il mondo, a recuperare i loro fiumi al fine di poterli rendere di nuovo fruibili alla balneazione e al relax. Nel 2015 è stata lanciata sulla piattaforma di crowdfunding Kickstarter una raccolta fondi per poter effettuare una pre-pianificazione e per valutare i vari siti lungo il Tamigi. I progetti proposti, con 1.200 sostenitori e 142.000 dollari raccolti in 30 giorni, hanno ottenuto una pubblica accettazione.

Pista ciclabile sospesa, Limone sul Garda

La pista ciclabile sospesa a Limone sul Garda è probabilmente una delle ciclovie più scenografiche di tutta Europa. Anche se attualmente il tratto percorribile è solo una piccola parte di quello che sarà in

futuro, rimane senza dubbio una bella uscita da fare in bici o a piedi.

Dalla sua apertura nel 2018, è diventata un'attrazione turistica che ha contribuito all'incremento dei visitatori, già numerosi, a questo splendido luogo che è Limone sul Garda e di conseguenza ha contribuito all'incremento delle attività commerciali con notevoli benefici economici per la comunità locale.

Bilbao waterfront

La riqualificazione del waterfront ha generato un nuovo luogo e nuovi spazi dove vivere e investire in attività commerciali e determinando un cambiamento globale della città. Ora Bilbao è un'attrazione turistica che offre molti servizi necessari per soddisfare le necessità dei suoi cittadini e dei suoi visitatori.

Bilbao può essere preso come esempio da altre città con problemi relativi al recupero del waterfront. Infatti, un buon masterplan, una buona collaborazione tra pubblico e privato e una serie razionale di interventi urbani, possono far rinascere una città da zero. Non è necessario spendere molti soldi pubblici per riqualificare il waterfront, ma è importante gestirlo in modo appropriato e con consapevolezza, evitando perdite di tempo e di denaro. Bilbao ha dimostrato come in un tempo molto breve (circa 20 anni), la città è rinata ed è uscita dal declino.



Il Bigo, Porto antico di Genova. Fonte: <https://www.niiprogetti.it/il-porto-antico-di-genova/>

Porto antico, Genova

Il comune di Genova per la riqualificazione del suo waterfront si è avvalsa di finanziamenti di tipo PPP tramite la società Porto Antico di Genova S.p.A., in cui ha una partecipazione, dopo l'avvenuta integrazione societaria con Fiera di Genova S.p.A. (30 maggio 2019), del 51,95%.

Questa Società, in cui partecipano la Camera di Commercio di Genova con il 37,20%, l'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale con il 4,84% e Fi.L.S.E. S.p.A. Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico con il 6,01%, svolge in favore dell'Amministrazione attività relative alla valorizzazione delle aree, degli edifici e delle strutture poste nel perimetro dell'Expo di Genova.

Stazione marittima di Salerno

La stazione marittima di Salerno ha generato benefici economici alla comunità locale. Sono aumentati sia i croceristi sia i turisti che utilizzano i traghetti per recarsi nelle isole del golfo e nuove attività commerciali sono state aperte per soddisfare le loro esigenze. La stazione marittima è una delle ultime opere firmate da Zaha Hadid e molte persone si recano a Sorrento anche solo per ammirare la realizzazione della famosa archistar.

Per questo articolo l'autrice si è avvalsa del suo libro WATERFRONT Innovative strategies and tools for the enhancement of cities and territories, pubblicato nel mese di giugno 2020 da Maggioli Editori.



Stazione -marittima, Salerno. Fonte: <http://salernoconventionbureau.it/la-stazione-marittima-di-zaha-hadid/>