



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA

Definizione di un format strategico per gli
interventi di riqualificazione urbana all'interno
dei centri storici.

Il caso del centro storico della città di Valencia

Tesi di dottorato

Autor:
Gianluca Emmi

Directors:
Vicente Mas Llorens
Alvarez Isidro, Eva María
Gómez Alfonso, Carlos José
Maretto Marco

January 2023

INDICE

| | |
|---|------------|
| Introduzione..... | 5 |
| Obbiettivi..... | 10 |
| PARTE I URBAN REGENERATION..... | 13 |
| INTERVENTIONS AND TRANSFORATIONS IN EUROPEAN HISTORICAL CENTERS IN THE 21st CENTURY..... | |
| From the historic center to the existing city..... | 24 |
| The socio-economic crisis as an opportunity for growth..... | 25 |
| Turnaround, from sprawl to recovery..... | 29 |
| New methodological - design approaches..... | 32 |
| Urban regeneration: experiences in European cities..... | 34 |
| Hamburg..... | 36 |
| Helsinki..... | 53 |
| Oslo..... | 68 |
| Rotterdam..... | 80 |
| The evolution of urban policies, the role of the European Union..... | 88 |
| PARTE II MORFOLOGIA URBANA: STRUMENTI E METODOLOGIA..... | 101 |
| Tre differenti “scuole” di morfologia urbana..... | 103 |
| Morfologia urbana..... | 108 |
| Morfologia e sostenibilità..... | 109 |
| Concetti chiave..... | 111 |
| Polarità..... | 114 |
| Strade e percorsi..... | 117 |
| Tessuti..... | 121 |
| L’unità immobiliare di quartiere..... | 123 |
| Gerarchie..... | 125 |
| Problemi e potenzialità..... | 128 |
| La mappa morfologica..... | 132 |
| Analisi delle nodalità..... | 134 |
| PARTE III CENTRO STORICO DI VALENCIA, DALLA FONDAZIONE AL XXI SEC..... | 139 |
| Fondazione della città..... | 140 |
| Periodo imperiale Romano..... | 142 |
| I goti in Spagna..... | 144 |
| Periodo musulmano..... | 145 |
| Epoca cristiana..... | 140 |
| Analisi Cartografie storiche Valencia, 1563 - 1944..... | 148 |

| | |
|--|-----|
| Cronologia degli interventi..... | 159 |
| Il barrio del Carmen..... | 162 |
| Descrizione del quartiere, storia e urbanismo..... | 164 |
| Analisi delle funzioni del tessuto edilizio nel barrio del Carmen..... | 168 |
| Condizioni ambientali..... | 179 |
| Studi economici del mercato immobiliare..... | 176 |
| Normativa vigente per gli interventi nella città storica in Spagna..... | 178 |
| PAI, Programma Attuazione Isolata..... | 178 |
| Obiettivi del programma..... | 178 |
| Legittimazione della formulazione del programma..... | 180 |
| Campo di applicazione del programma..... | 180 |
| Zone Territoriali omogenee..... | 183 |
| Regole di formulazione, processo e omologazione..... | 183 |
| Proposizione Giuridica - Economica..... | 185 |
| RMSER, Regolamentazione, organizzazione e gestione del registro comunale dei fabbricati e degli edifici da riabilitare..... | 186 |

**PARTE IV IL PROGETTO DI IN-FILL COME STRUMENTO METODOLOGICO DI RIGENERAZIONE DEI
TESSUTI STORICI URBANI NEL BARRIO DEL CARMEN, VALENCIA..... 191**

| | |
|---|-----|
| Mappa Morfologica: il sistema dei percorsi..... | 193 |
| I cinque sub-ambiti..... | 194 |
| Analisi Sub-Ambito 5..... | 205 |
| Due Diligence Solares..... | 208 |
| Un caso di applicazione progettuale..... | 232 |

| | |
|-------------------|-----|
| Conclusioni..... | 237 |
| Bibliografia..... | 245 |

| | |
|------------|-----|
| Annex..... | 258 |
|------------|-----|