

Urban Regeneration and private public partnership

Prof. Carmelina Bevilacqua

introduzione – la costruzione portante della trasformazione urbana

Corso di Laurea in Scienze dell'Architettura

# La costruzione tecnica della decisione

- L'attività di pianificazione si formalizza attraverso
  - Individuazione delle linee sviluppo di un particolare contesto in base:

- Analisi della domanda sociale di trasformazione e l'offerta attuale per l'individuazione di un assetto complesso delle risorse nella sua configurazione attuale.
- Analisi delle possibili linee di sviluppo che l'assetto configurato può sostenere.

- Individuazione formale dell'assetto di progetto che risponde ai criteri di efficienza e di equità distributiva.

**Quadro conoscitivo (analisi per sistemi)  
Quadro interpretativo di sintesi dell'assetto in termini di baseline.**

**Documenti preparatori. Il Piano come strumento di definizione del nuovo assetto. Le norme Tecniche per la sua attuazione.**

**La conformità urbanistica che definisce l'ultima fase di attuazione del piano, ovvero la realizzazione delle opere pubbliche è verificata attraverso atti amministrativi**

# La costruzione portante delle trasformazioni urbane

Il passaggio dall'uso funzionale all'uso strategico delle risorse

la caratterizzazione proattiva dell'approccio strategico e la sua trasposizione spaziale

- Regime dei suoli, real estate : piano urbanistico conformativo della proprietà vs. la costruzione di visioni condivise, di processi partenariali;

La trasformazione urbana

L'approccio strategico

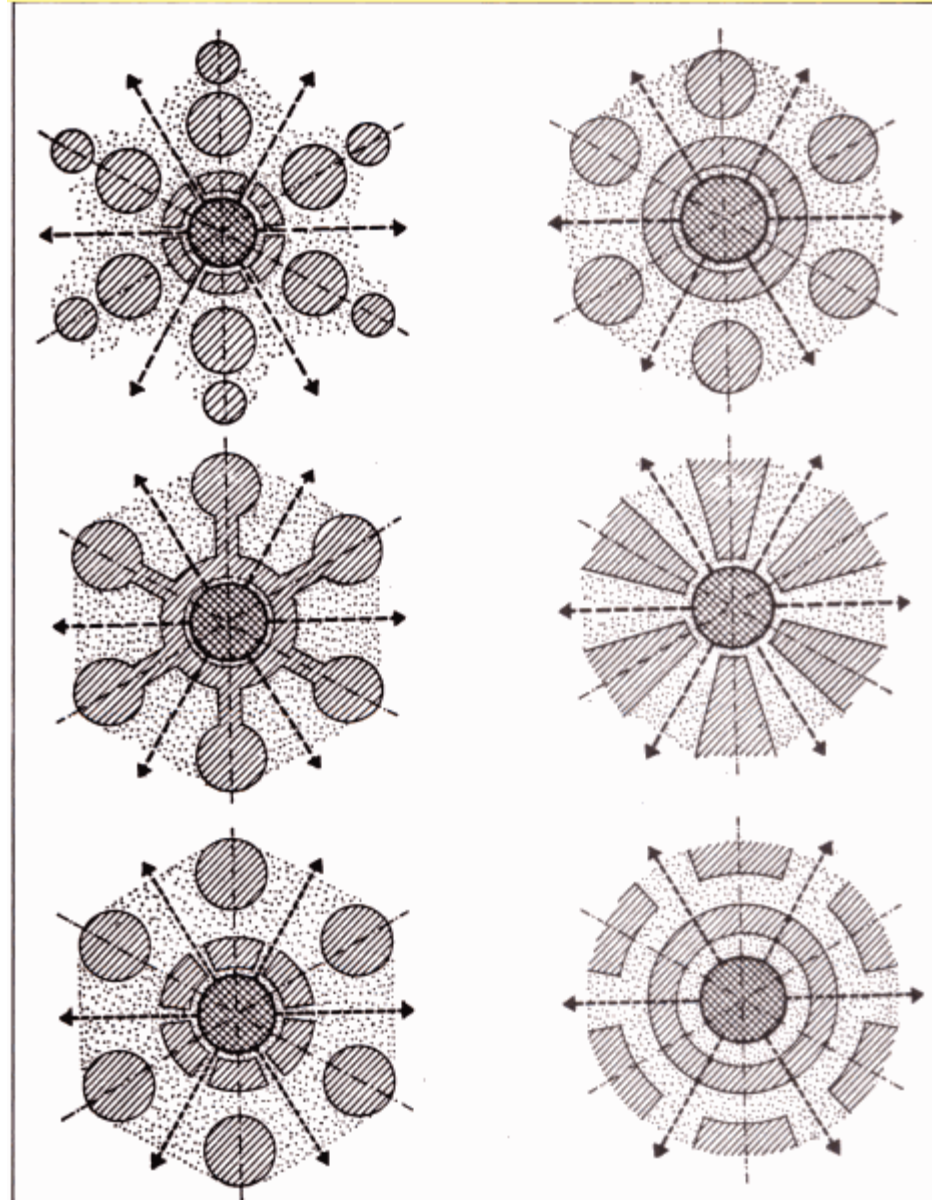
La progettazione, attuazione e gestione

La trasformazione urbana

# Espansione vs. trasformazione

## • ESPANSIONE

- Il piano urbanistico negli anni '60 e '70 ha l'obiettivo di governare l'espansione attraverso modelli di sviluppo urbano finalizzati alla creazione di nuove centralità rispetto all'impianto urbanistico originario.
- La domanda di espansione si traduce in un aumento del fabbisogno abitativo.
- Il parametro principale è l'organizzazione della città attraverso la previsione di un'espansione demografica.
- La caratterizzazione funzionale della pratica del piano è rappresentata dalla suddivisione del territorio per Z.t.o. organizzate secondo schemi di decentramento funzionale rispetto al centro storico.

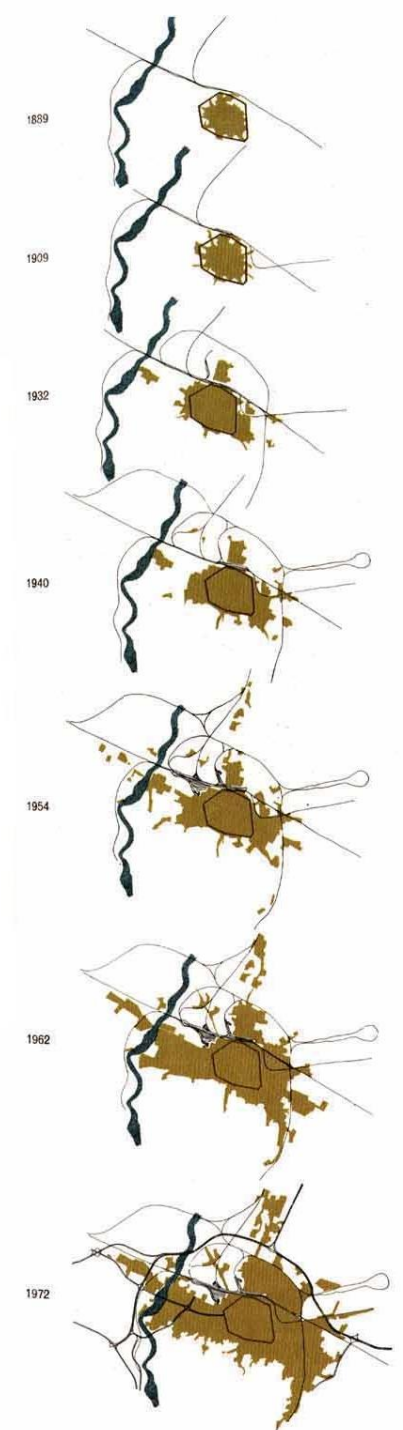


# Espansione vs. trasformazione

- **ESPANSIONE**

- I fattori di controllo dell'espansione sono:
- **Il carico insediativo:** Misura della popolazione insediata da insediare o comunque prevedibile relativamente ad un territorio di qualsivoglia ampiezza, in rapporto alla quale devono proporzionarsi la grandezza e le attrezzature nonché la funzionalità dell'insediamento medesimo nell'ambito di procedure di gestione ordinaria o di pianificazione dello sviluppo urbano.
- **Carico urbanistico:** insieme dei processi di carattere demografico economico di mobilità relativi ad un centro urbano nel suo complesso o ad una sua parte funzionale.

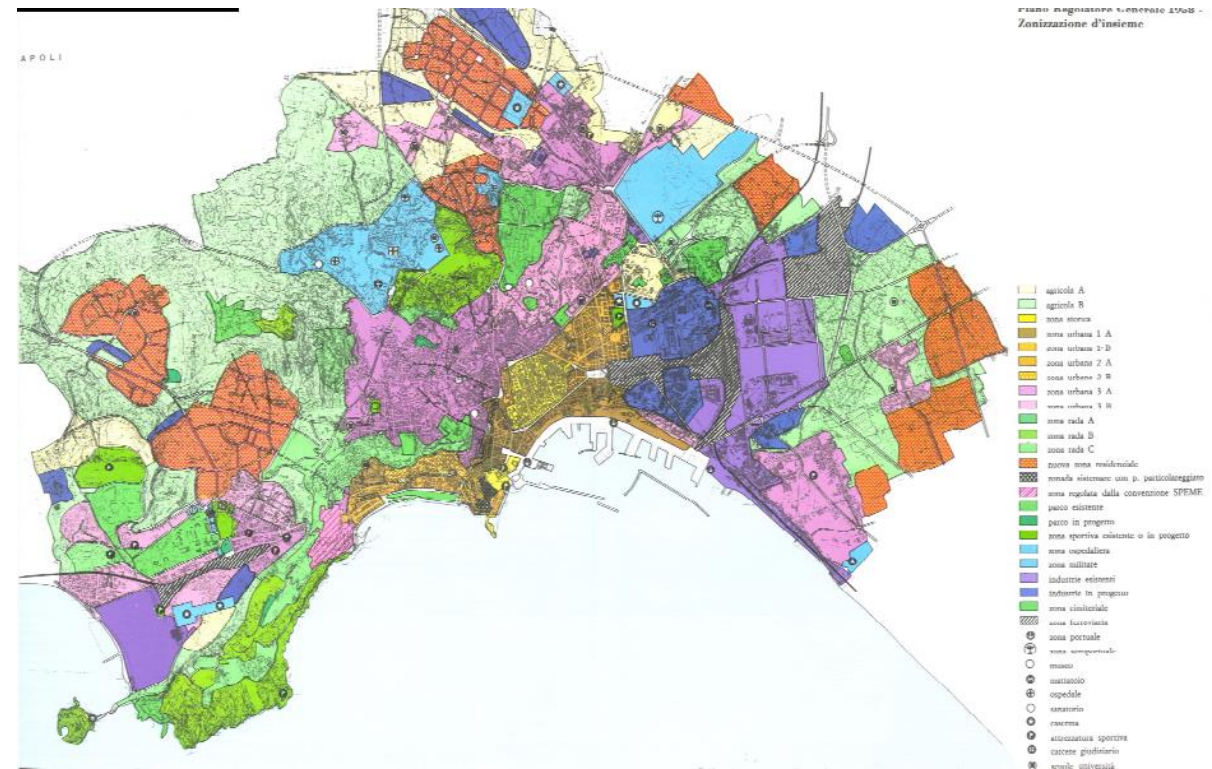
Sviluppo urbano della Città di Bologna



# Espansione vs. trasformazione

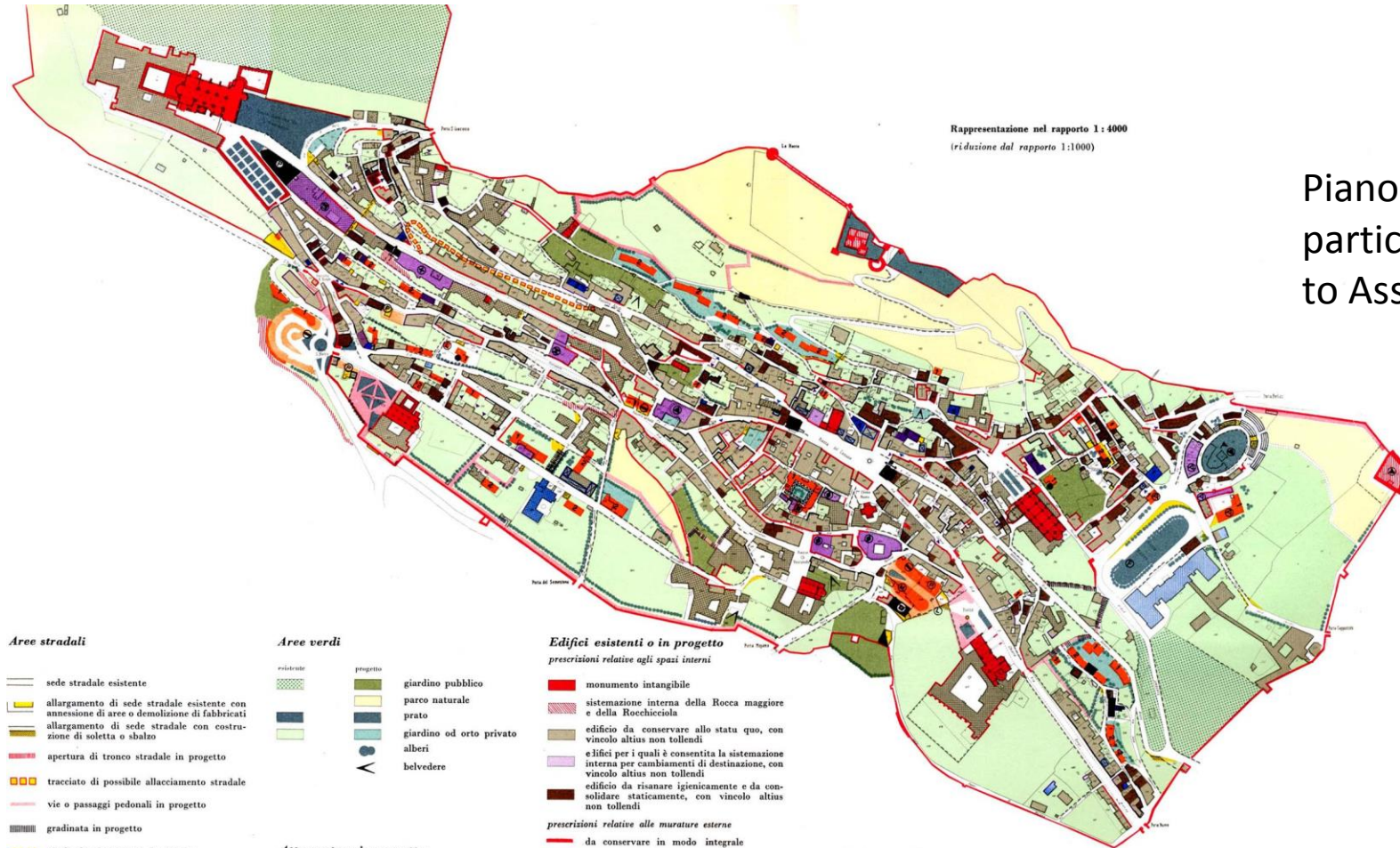
- **ESPANSIONE**

- I piani urbanistici delle città negli anni '60 e '70 sono caratterizzati dalla individuazione e dal dimensionamento parametrizzato in funzione degli abitanti delle funzioni/zone:
- Industria  
Residenza  
Attrezzature collettive  
Verde  
Commercio Terziario  
Direzionale  
Agricolo.





# Espansione vs. trasformazione



Rappresentazione nel rapporto 1:4000  
(riduzione dal rapporto 1:1000)

Piano  
particolareggia  
to Assisi

## Aree stradali

- sede stradale esistente
- allargamento di sede stradale esistente con annessione di aree o demolizione di fabbricati
- allargamento di sede stradale con costruzione di soletta o sbalzo
- apertura di tronco stradale in progetto
- tracciato di possibile allacciamento stradale
- vie o passaggi pedonali in progetto
- gradinata in progetto
- vicoli chiusi esistenti da riaprire
- piazzale di sosta automezzi
- autorimessa sotterranea
- posteggio
- portico
- sottoportico

## Aree verdi

- |                     |                            |
|---------------------|----------------------------|
| esistente           | progetto                   |
| — giardino pubblico | — parco naturale           |
| — prato             | — giardino od orto privato |
| — alberi            | — belvedere                |

## Attrezzature in progetto

- |                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| ● asilo nido        | ▶ attrezzature sportive |
| ● scuola elementare | ● fiere e mercati       |
| ● scuola media      | ● macello               |
| ● scuola d'arte     | ● asilo per vecchi      |
| ● teatro            | ● lavatoio pubblico     |
| ● uffici pubblici   | ● edifici artigianali   |

## Edifici esistenti o in progetto

prescrizioni relative agli spazi interni

- monumento intangibile
- sistemazione interna della Rocca maggiore e della Rocchicciola
- edificio da conservare allo statu quo, con vincolo altius non tollendi
- edifici per i quali è consentita la sistemazione interna per cambiamenti di destinazione, con vincolo altius non tollendi
- edificio da risanare igienicamente e da consolidare staticamente, con vincolo altius non tollendi

prescrizioni relative alle murature esterne

- da conservare in modo integrale
- da restaurare, con l'obbligo di assoluto rispetto degli elementi autentici
- da conservare allo statu quo, con possibilità di modeste modifiche
- da modificare in modo da eliminare elementi contrastanti con l'ambiente
- da modificare con eliminazione degli elementi stilistici falsi
- eliminazione di bratture
- eliminazione di elemento stilistico falso

prescrizioni relative alle coperture ed alle demolizioni

- sovrastrutture (verande, terrazze, torrette, pergole, etc.) da eliminare
- porzione di fabbricato per il quale è prescritta la soppressione degli ultimi «n» piani indicati
- tetti per cui è prescritta la sostituzione dell'attuale materiale di copertura con tegole di laterizio chiaro.

prescrizioni relative agli edifici in progetto

- edificio in progetto da costruirsi secondo il numero dei piani fuori terra prescritto con assoluta interdizione all'impiego di elementi stilistici
- edificio per il quale è prescritto il rifacimento secondo le indicazioni del piano di edificazione o delle norme di attuazione
- edificio per il quale è consentito il rifacimento completo secondo la superficie ed il numero di piani indicato



# Espansione vs. trasformazione

- **TRASFORMAZIONE**

- Esaurita la fase di espansione della città degli anni '60 - '70 si evidenzia la problematica della sua trasformazione per rispondere ad una diversa domanda della società, più complessa e non racchiudibile solo nell'espressione del fabbisogno abitativo.
- Al concetto redistributivo dei benefici dell'azione pubblica concentrata nell'offerta generalizzata di abitazioni, si sostituisce il concetto di sviluppo economico della città per fronteggiare il mutato scenario politico-amministrativo che le città si trovano a fronteggiare.
- L'impianto disciplinare e tecnico del tradizionale PRG non risponde alle mutate esigenze della città contemporanea

## I limiti del piano tradizionale

- Staticità del piano
- Razionalismo spinto delle funzioni urbane – sistema città chiuso e inclusivo
- Il modello espropriativo non rispecchia le esigenze di una città consolidata da trasformare ma quelle tradizionali di città da espandere
- La crisi economica iniziata negli anni '70 rende l'amministrazione pubblica sempre più povera
- Il monofunzionalismo dello zoning si scontra con una diversificazione della domanda sociale che si caratterizza diversamente per city users : non solo gli abitanti ma anche investitori, turisti, knowledge worker.

# Espansione vs. trasformazione

- **TRASFORMAZIONE**

- La nuova domanda di trasformazione urbana nelle pratiche di governo del territorio trova una sua “operatività” nell’ **approccio strategico** costruito su interazioni di attività e azioni concertative che mirano a produrre scenari di trasformazione del contesto urbano verso un riposizionamento della community in una rete di scambi economici, produttivi e sociali, dinamica e competitiva.
- Tali scambi avvengono in uno spazio sempre più dinamico dettato dalla logica reticolare (relazioni, flussi) contrapposta a quella areale (uso del suolo, regime dei suoli, ecc..) al fine di governare le complesse relazioni locale-globale



L'approccio strategico

# Caratterizzazione dell'approccio strategico

- Costruzione collettiva di una visione condivisa del futuro di un dato territorio, attraverso processi di partecipazione, discussione, ascolto;
- Patto fra amministratori, attori, cittadini e partner diversi per realizzare tale visione attraverso una strategia e una serie conseguente di progetti, variamente interconnessi, giustificati, valutati e condivisi;
- Coordinamento delle assunzioni di responsabilità dei differenti attori nella realizzazione di tali progetti.
- Il contesto territoriale è una dimensione, sia spaziale-fisica che socio-economica, da costruire.







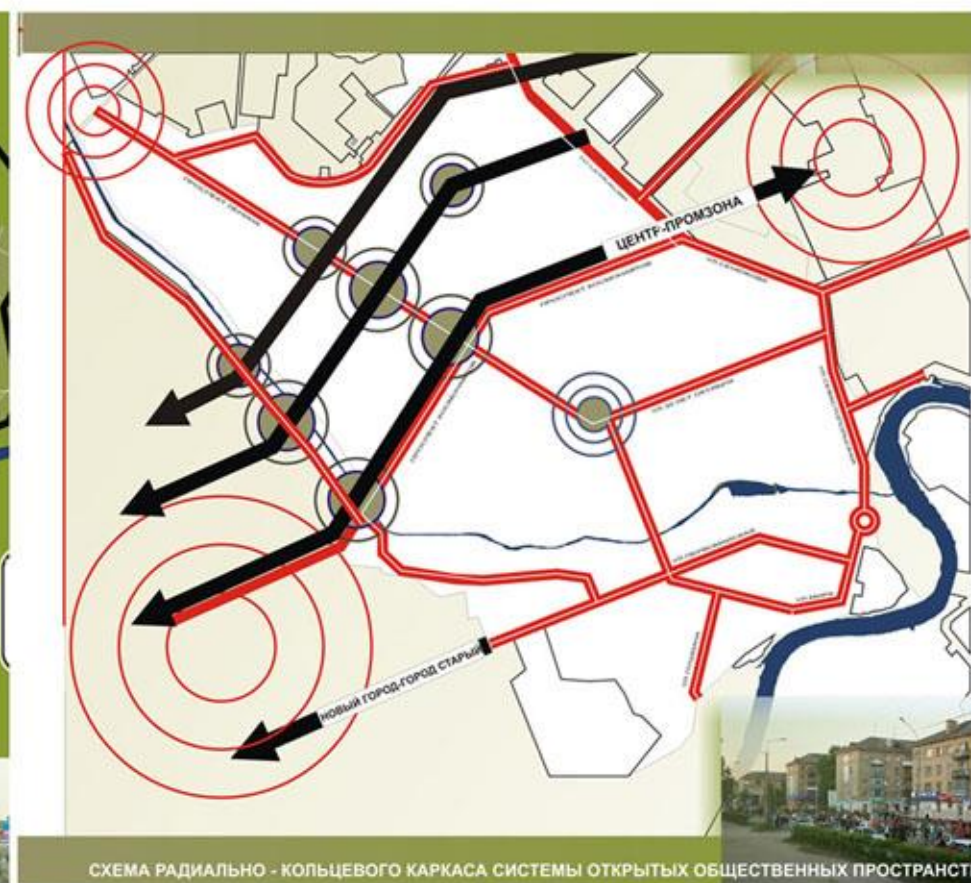
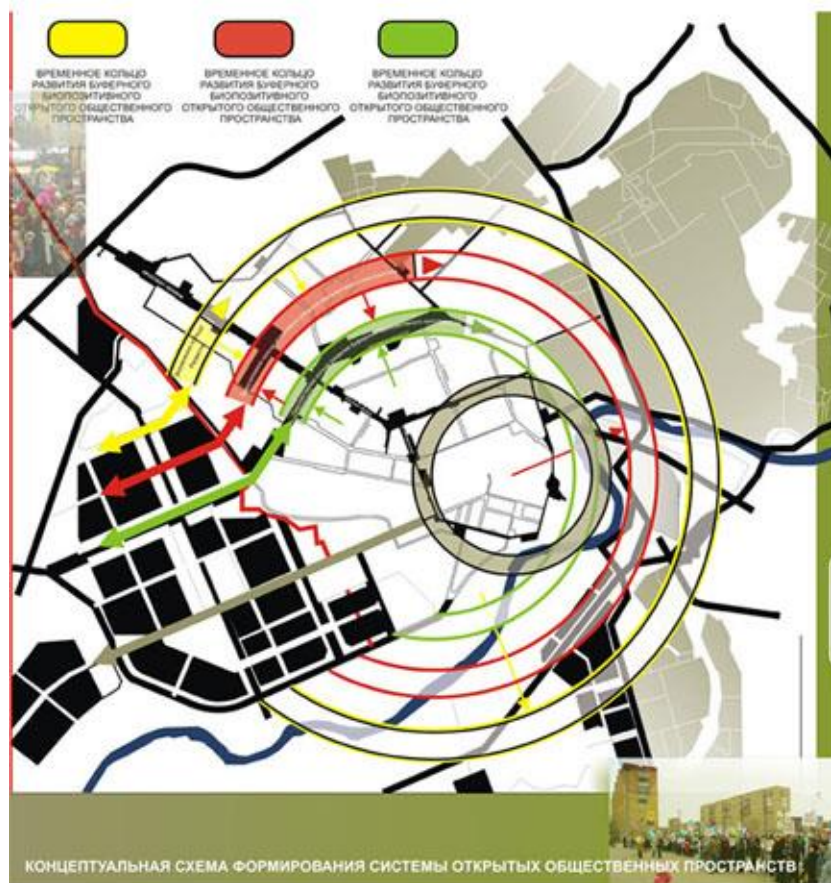
# Le risorse della città

- Le chiavi di lettura riguardano:
- la **tipicità** della risorsa: intesa come intrinseca capacità di attrarre una domanda locale o una domanda specifica (turistica, produttiva, relazionale, ecc.)
- la **fruibilità** della risorsa: intesa come individuazione di quanto e con quali servizi la risorsa è accessibile;
- l'**innovatività** della risorsa: intesa come individuazione del grado di sviluppo di nuove prassi e dell'uso di nuove tecnologie che contraddistinguono l'accrescimento del valore della risorsa e della sua utilizzazione;
- l'**integrazione** della risorsa: intesa come *misurazione* del grado di interconnessione al sistema delle risorse locali.
- la “**notorietà**” della risorsa: capacità di contribuire allo sviluppo locale del territorio attraverso una partecipazione attiva della community.



No

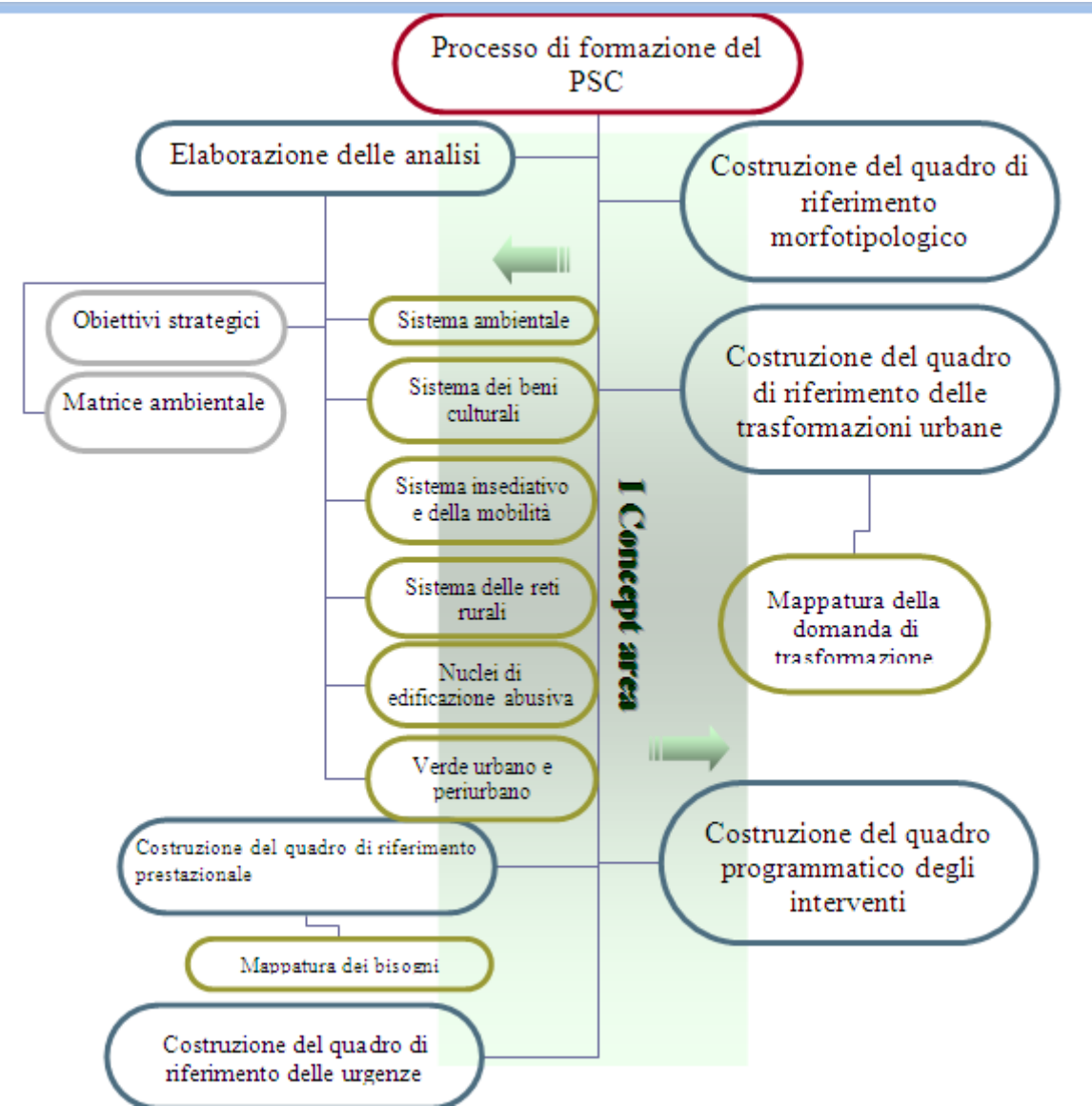
## CONCEPTION OF THE FORMING OF CITY OPEN PUBLIC SPACES SYSTEM





# Piano e progetto urbano

- Il progetto urbano contemporaneo diventa sintesi interpretativa della domanda di trasformazione urbana declinata in luoghi di progetto della città all'interno di un quadro generale di coerenza strategica e strutturale.



# Il contesto della città e delle aree metropolitane

- Nell'era della globalizzazione i significati e i luoghi della governance, dell'economia e della politica sono profondamente cambiati.
- Lo spazio economico che si delinea è uno spazio che travalica i confini amministrativi seguendo le interconnessioni dell'*information Technologies*.
- La globalizzazione rappresenta la nuova sfida per lo sviluppo urbano dei territori. Difatti, è ormai noto che le città stanno giocando un ruolo sempre più predominante nella costruzione della economia globale.
- Le città si stanno trasformando nella direzione dell'economia della conoscenza.



# Il contesto della città e delle aree metropolitane

- La città si trasforma: i limiti urbani sempre meno definiti creano un nuovo mercato, quello della conoscenza dove i knowledge worker operano attraverso negoziazioni e accordi per un'immagine di città sempre più attraente nel suo complesso, sempre più frammentata al suo interno.
- Ciò che si registra a livello di distribuzione spaziale delle attività – residenziali e produttive – riguarda la nascita di nuove centralità locali, e quindi di nuove gerarchie urbane.

# Il contesto della città e delle aree metropolitane

- Si assiste ad una dispersione sul territorio della produzione con un aumento esponenziale dei nodi-polarità urbana che offrono servizi avanzati.
- Il peso delle attività economiche si è spostato dai luoghi di produzione come Detroit e Manchester ai centri di distribuzione dei servizi e di alta finanza [Sassen].
- In termini spaziali i trend di crescita della concentrazione delle attività produttive di tradizionale impianto (con riferimento alle economie di agglomerazione) sono inversamente proporzionali a quelli della concentrazione dei servizi avanzati: la produzione si disperde, i servizi si concentrano [Hall].

La competitività è un concetto che nell'ambito delle attività della pianificazione territoriale ed urbanistica ha acquisito diverse connotazioni, tutte riconducibili alla necessità di attivare, attraverso il progetto di piano, "contesti" di sviluppo legati alle specificità dei luoghi.

Il luogo che si candida ad essere competitivo deve porsi un riferimento "spaziale" in un'era, quella della globalizzazione, sempre più tesa ad esaltare la de-materializzazione dei confini nazionali e la produzione dinamica di reti di città globali, di città regioni, di gateway city.



Il riferimento spaziale diventa il *progetto multi scalare* che interpreta secondo una accezione più dinamica la visione del "superluogo".

Il criterio dell'innovazione Flussi/ centralità; reti / nodi

L'immaginario della poetica decostruttivista

# Competitività e riequilibrio territoriale

- l'obiettivo principale nei processi di trasformazione urbana si sposta verso l'opportunità di utilizzare strumenti di gestione integrata urbana capaci di produrre vantaggi competitivi in un contesto di sostenibilità ambientale economica e sociale.
- Il perseguimento di questo obiettivo pone come fondamentale il coinvolgimento della community che, attraverso forme istituzionalizzate di partecipazione attiva alla costruzione del progetto di città, consente di passare da una applicazione meramente concertativa e negoziale tra pubblico e privato a una costruzione della decisione partecipata su principi della sostenibilità economica e sociale ed ambientale.

**Rigenerazione urbana**

**Spazi pubblici**

**Recupero dell'esistente**

**Relazioni/conessioni**

**Paesaggio**

**Mixitè**

**Gestione degli investimenti**

**Gestire il cambiamento della domanda di trasformazione**





# Competitività e riequilibrio territoriale

In definitiva i processi rigenerativi della città contemporanea sono possibile quando si è consapevoli che l'azione di trasformazione agisce

NON su  
punti  
assi  
frammenti

MA su  
Nodi di una rete  
Connettori tra i nodi di una rete  
Tessuti  
di raccordo tra nodi e connettori



Progettazione  
Urbanistica

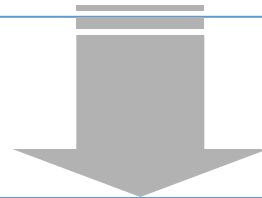
Progetto  
Urbano

# La città: lo spazio

- **Integrazione** (*funzionale, gestionale, sociale*)
- **Metrica** (*metrica assoluta e relazionale*)
- **Percezione** (*modalità di fruizione, traguardi ottici*)
- **Concentrazione** (*funzionale, sociale*)
- **Identità** (*proprietà, carattere, linguaggi*)

# Cosa possiamo concorrere a controllare attraverso gli strumenti disciplinari della progettazione urbanistica?

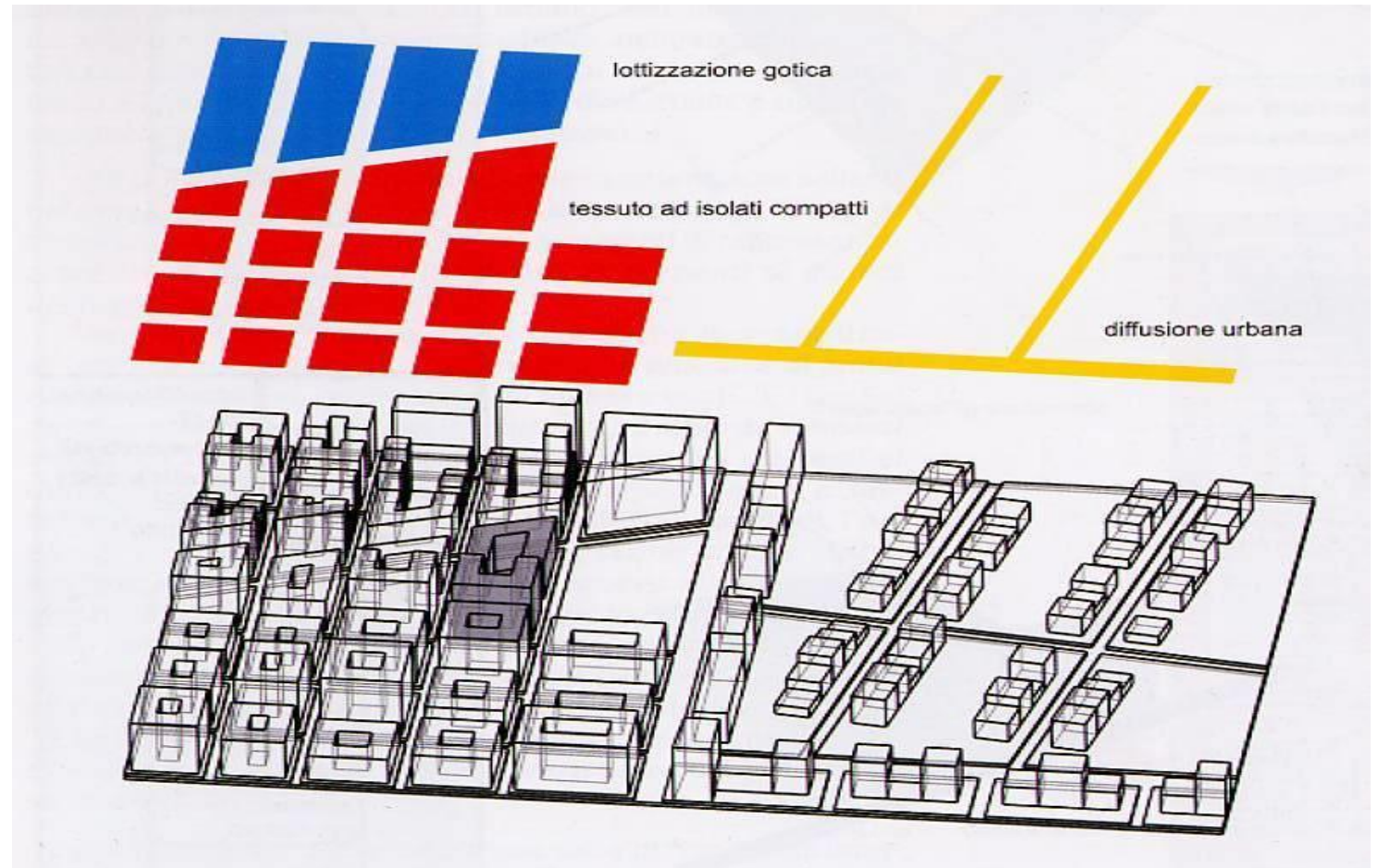
- Razionalità insediativa
  - Accessibilità : rapporto città/ infrastrutture
  - Concentrazione: densità, integrazione, sicurezza
- Sostenibilità
  - Sistemi del verde
  - Ecologia urbana
- Ricchezza semantica
  - Landmarks
  - Linguaggio
  - Permanenza



**Trasformazione urbana**

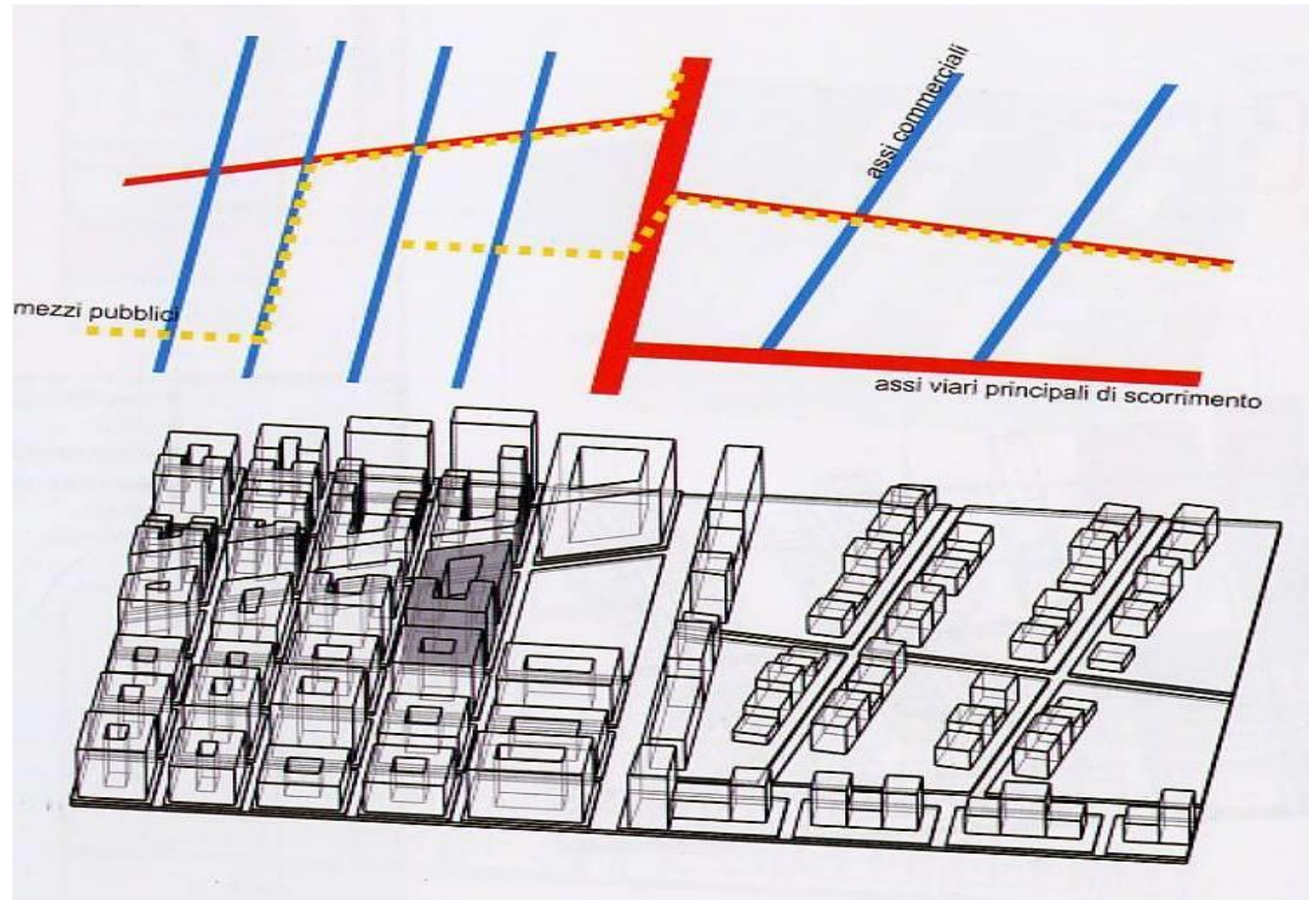
# Strumenti di controllo della forma urbana

- Matrici insediative



# Strumenti di controllo della forma urbana

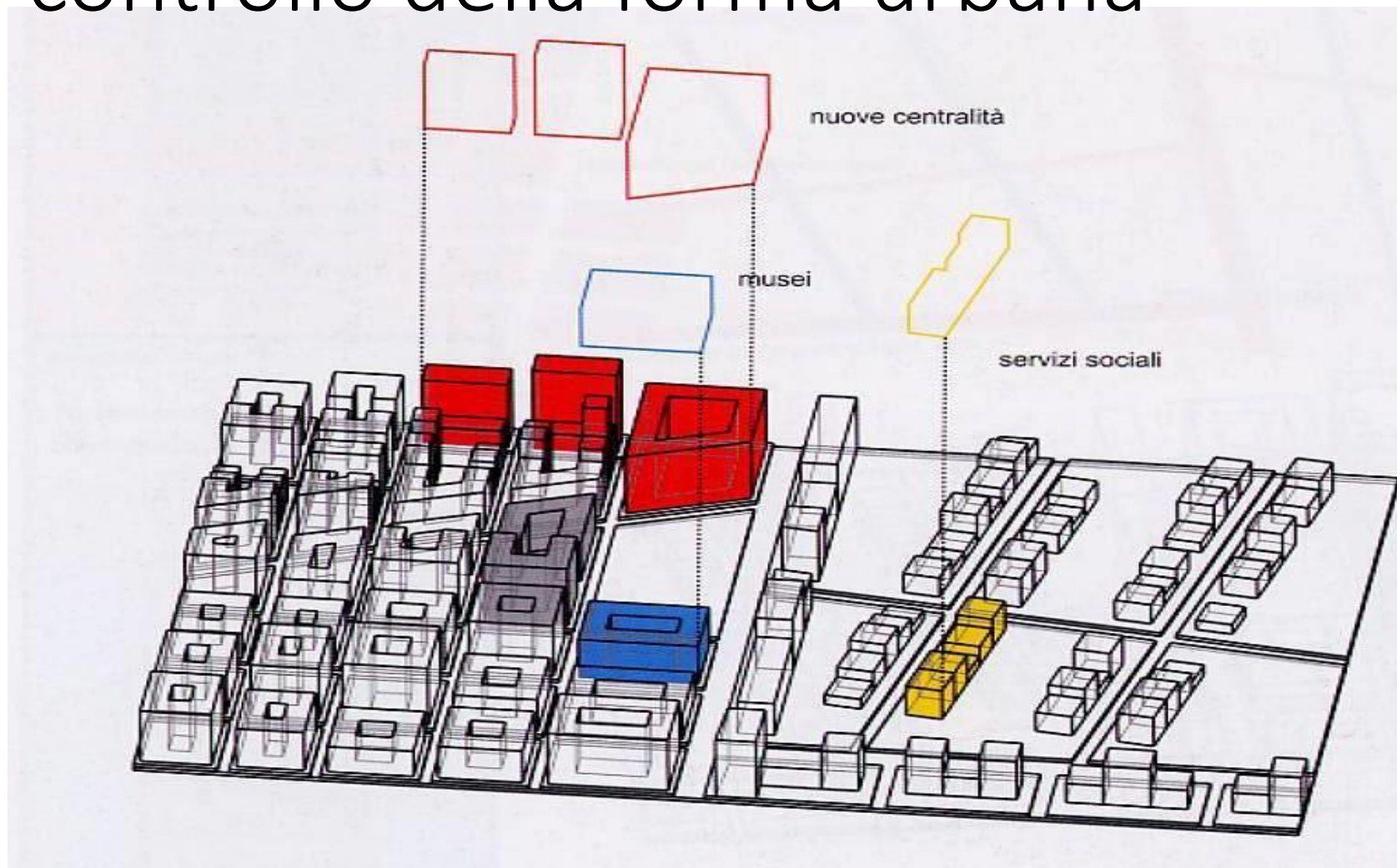
- Tracciati





# Strumenti di controllo della forma urbana

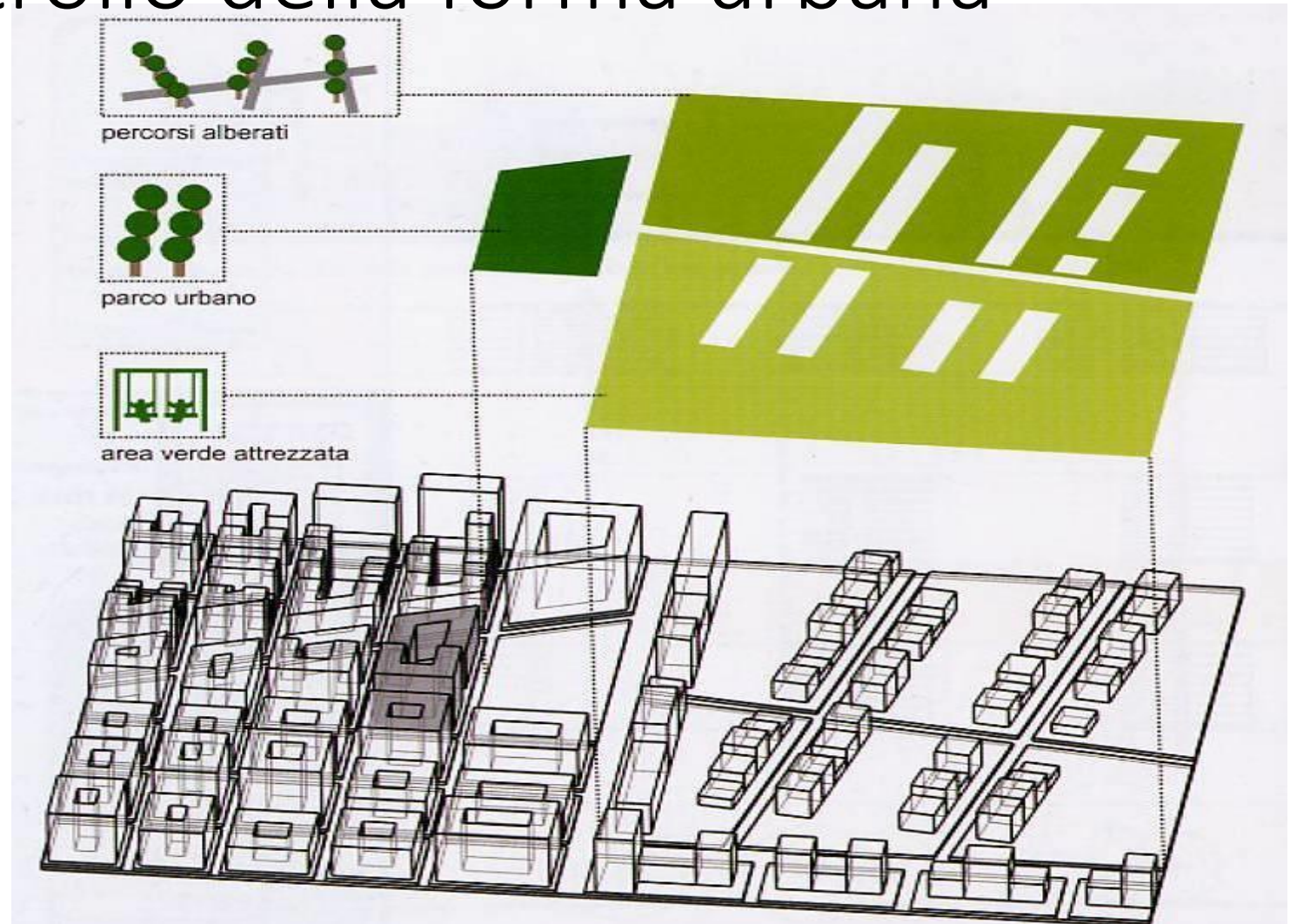
- Emergenze





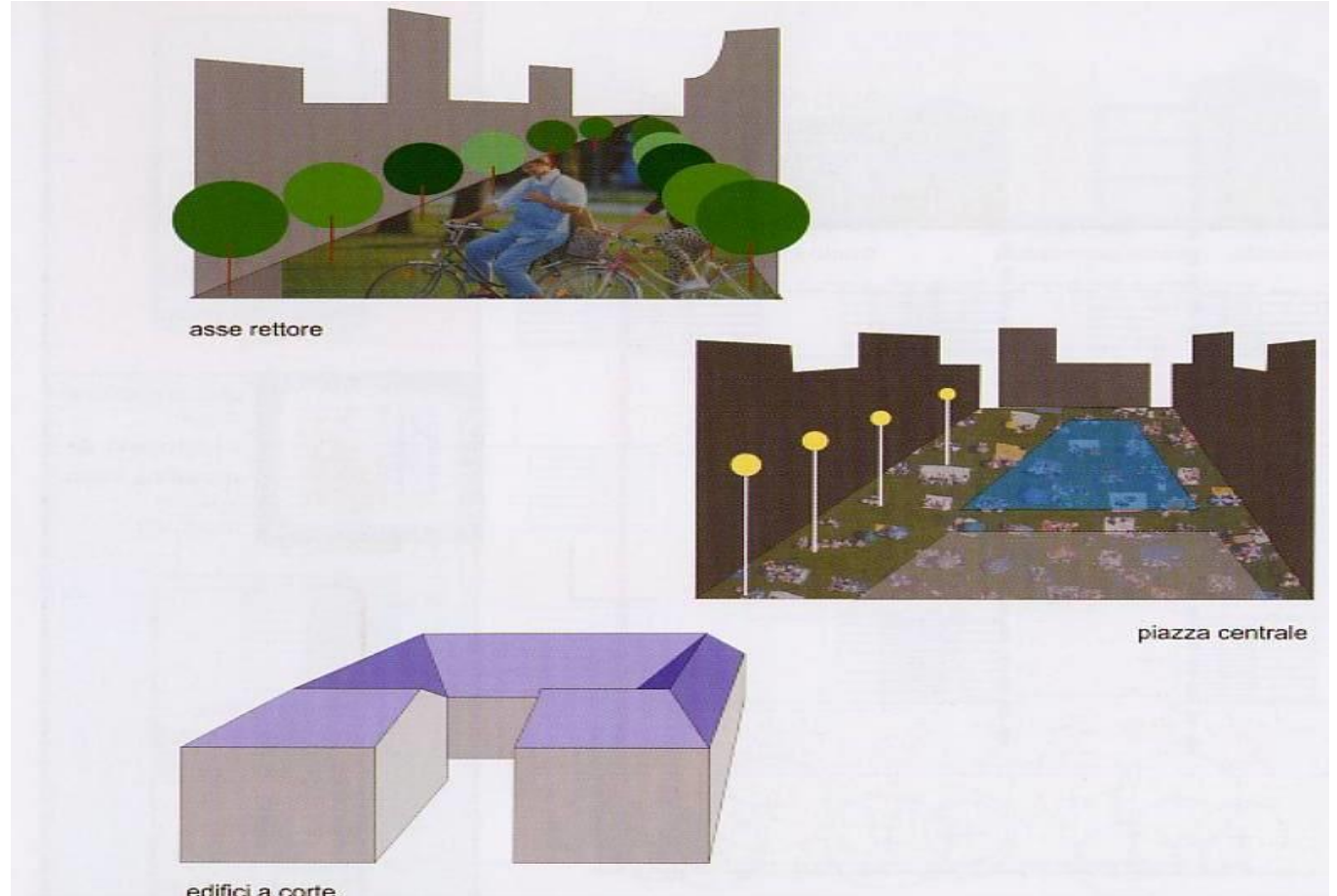
# Strumenti di controllo della forma urbana

- Sistema del verde



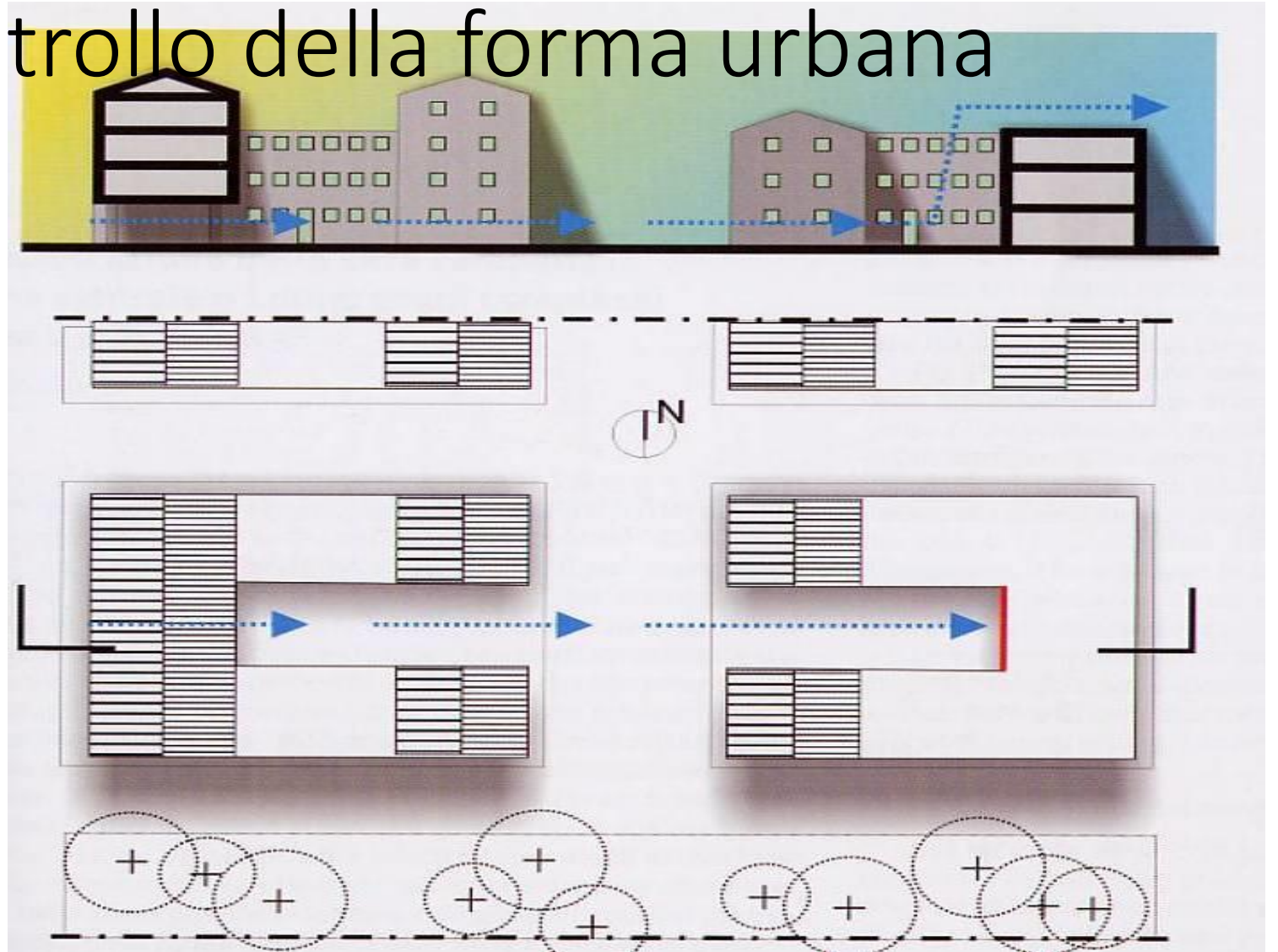
# Strumenti di controllo della forma urbana

- Elementi morfologici



# Strumenti di controllo della forma urbana

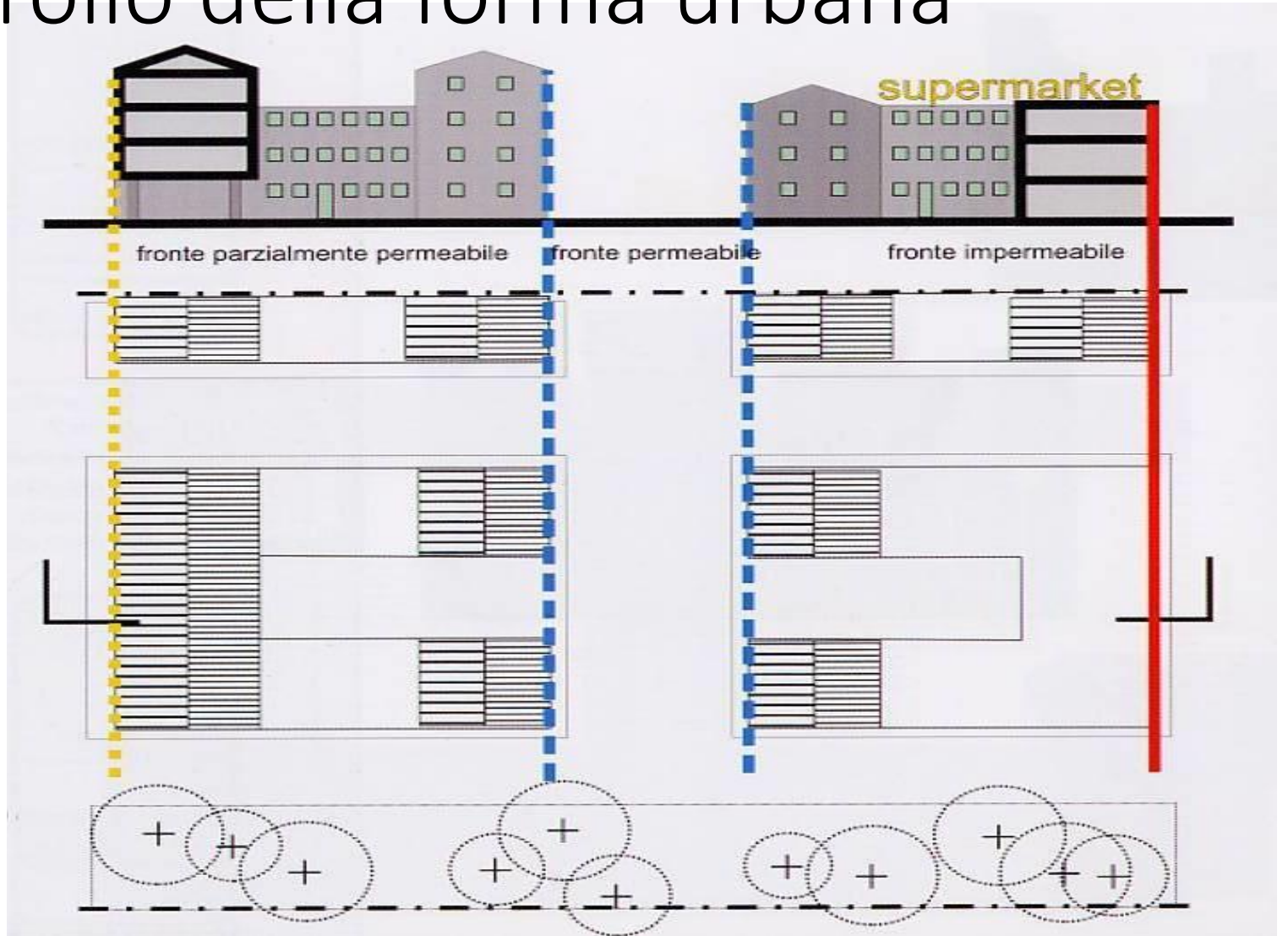
- Ecologia urbana





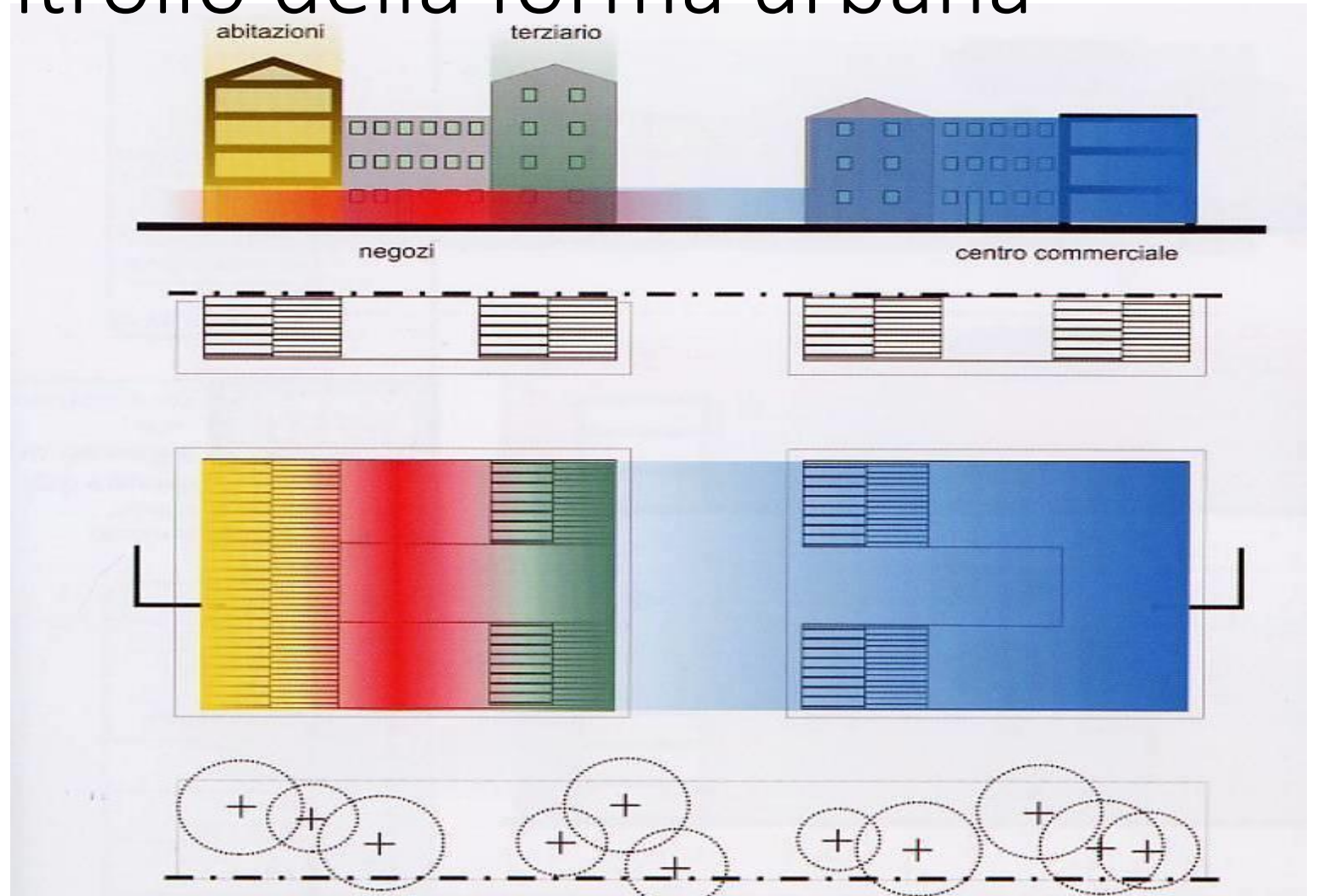
# Strumenti di controllo della forma urbana

- Orli



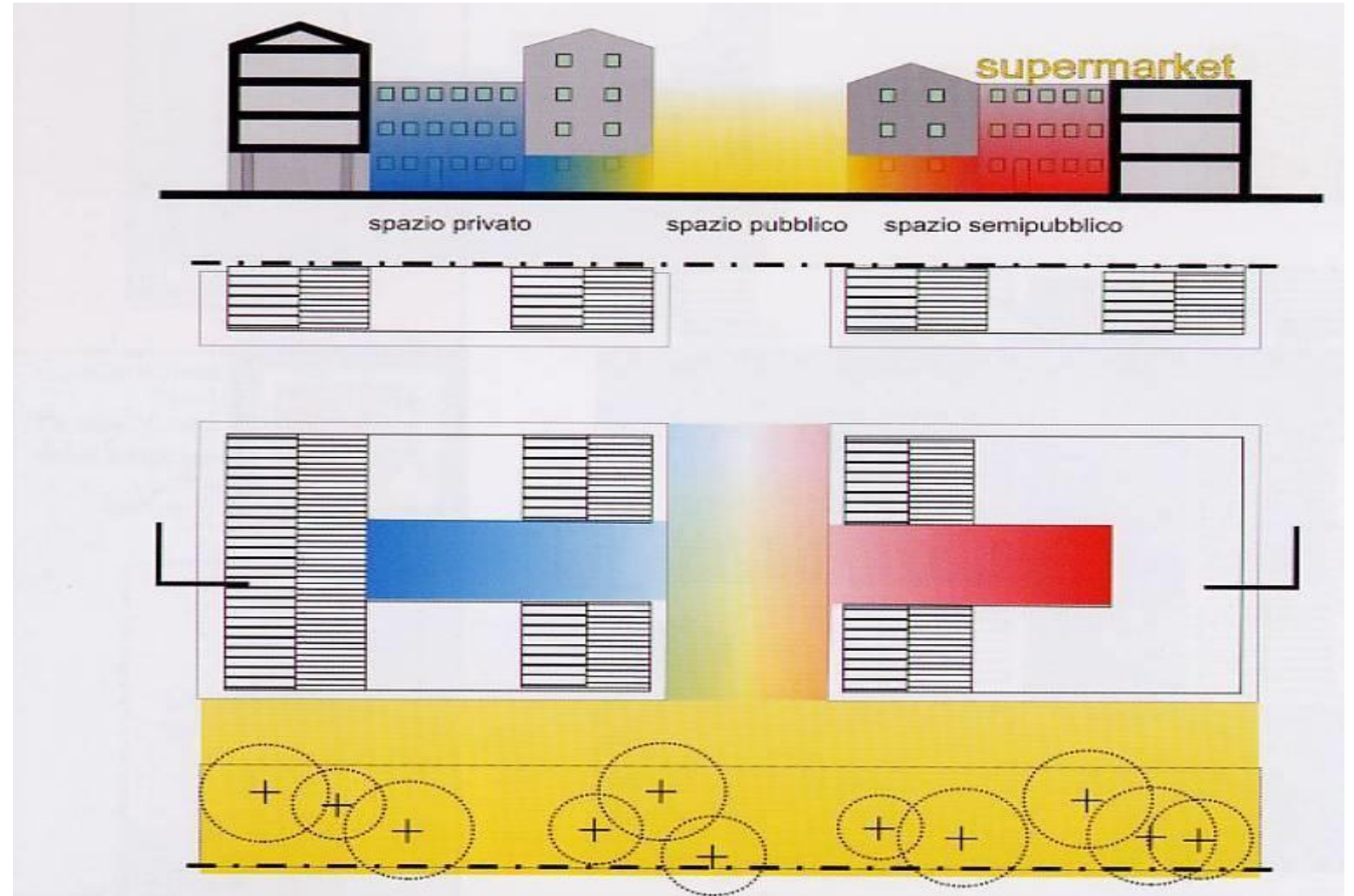
# Strumenti di controllo della forma urbana

- Mixitè funzionale



# Strumenti di controllo della forma urbana

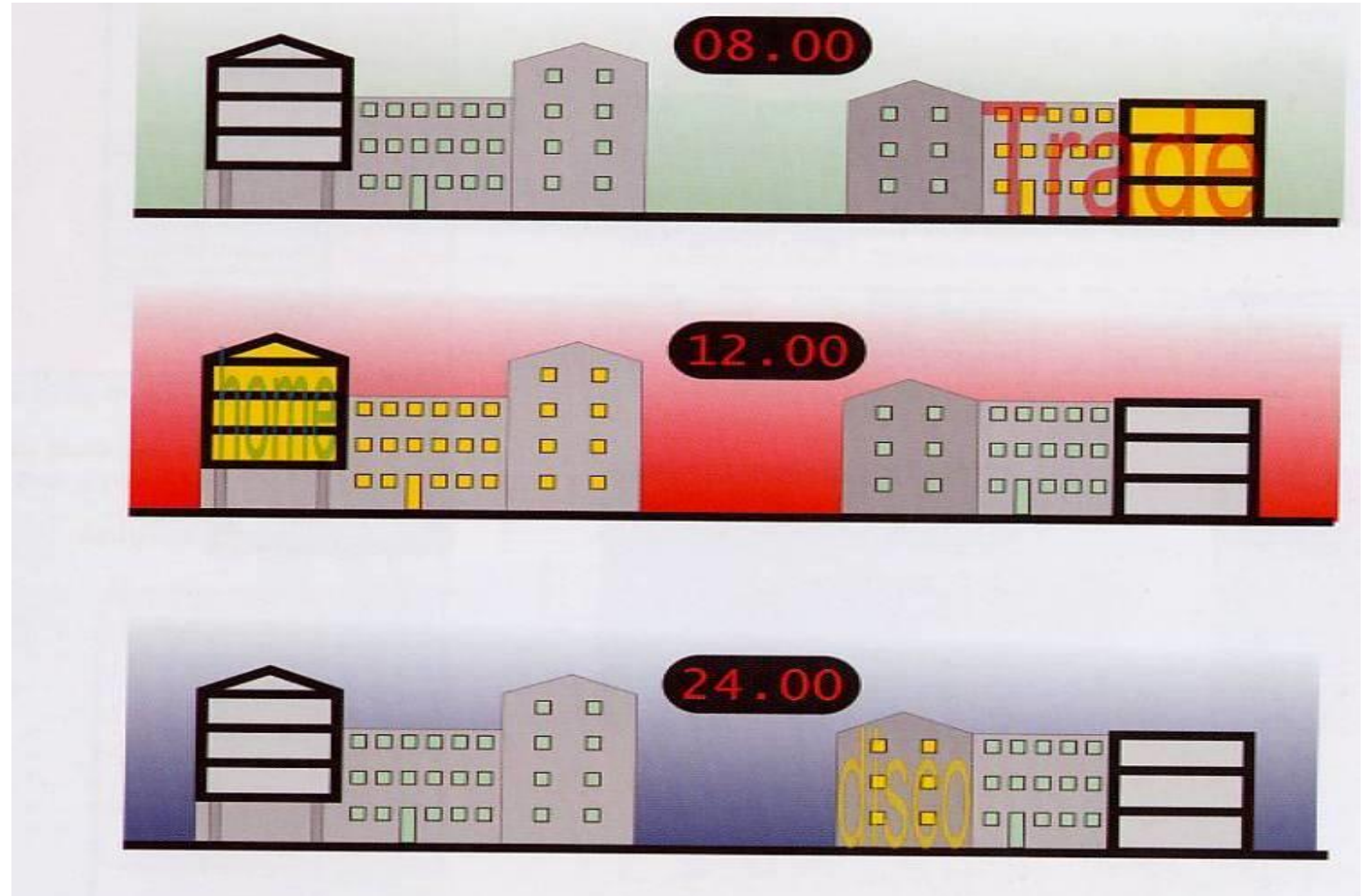
- Mixitè pubblico-privata





# Strumenti di controllo della forma urbana

- Usi dello spazio nel tempo



Casi studio