

Urban Regeneration and private public partnership

Prof. Carmelina Bevilacqua

Strategic approach – Urban design and Regeneration process

Corso di Laurea in Scienze dell'Architettura

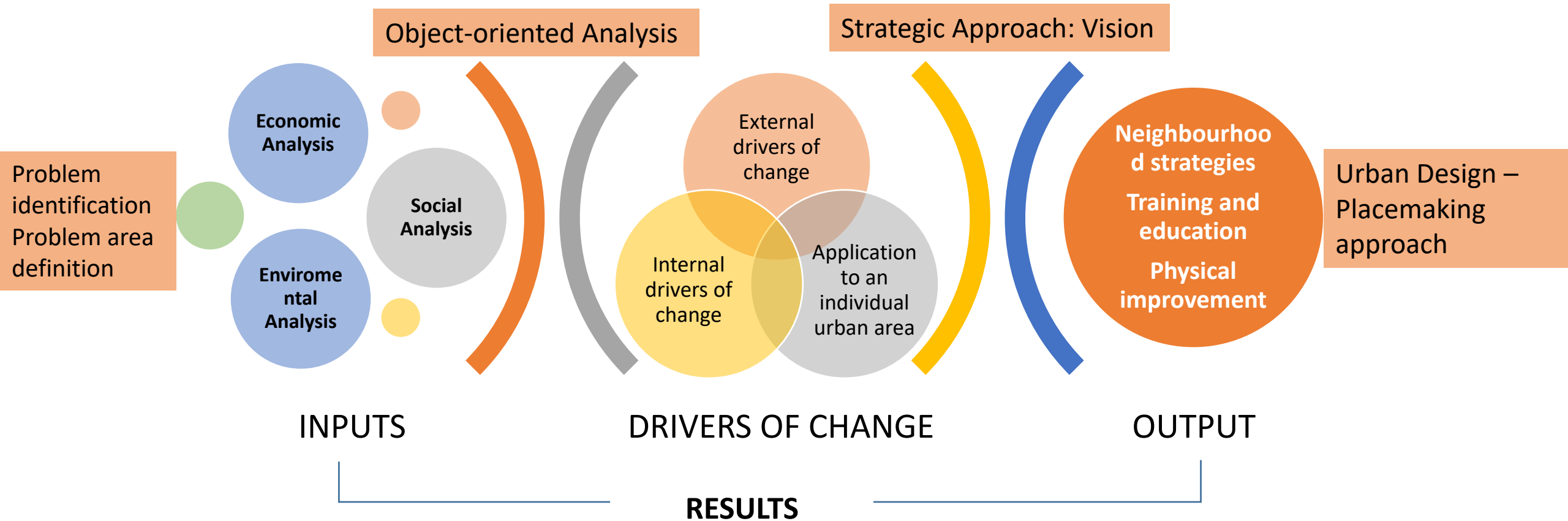
# *Frame* concettuale: iniziativa di rigenerazione urbana

1. Spazi pubblici
2. Recupero dell'esistente
3. Relazioni/connessioni
4. Paesaggio
5. Mixitè
6. Gestione degli investimenti
7. Gestire il cambiamento della domanda di trasformazione

# Argomento

- La costruzione di progetti urbani e programmi integrati ha da tempo sollecitato la nascita di nuove figure tecniche e professionali in grado di misurarsi con la complessità e il tempo dei processi di trasformazione in contesti determinati.
- In questo senso, da alcuni anni ci si misura con l'esigenza di un aggiornamento delle figure professionali finalizzate alla ideazione e gestione di questi processi, qualificando lo statuto disciplinare dell'urbanista attraverso nuove sensibilità e competenze.

# Come si realizza un'iniziativa di rigenerazione urbana: il processo



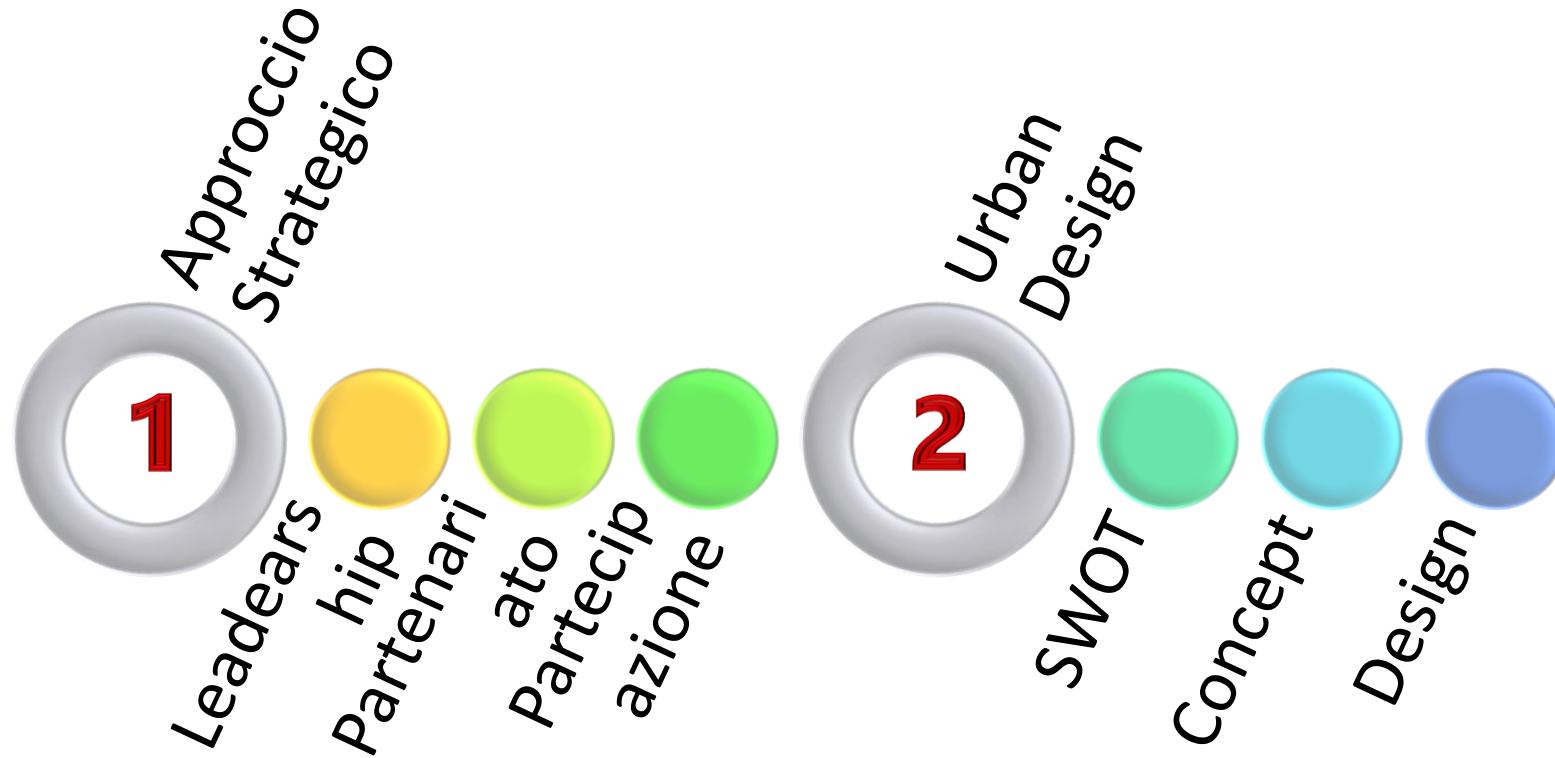
## **Economic Development:**

e.g. Support for new and existing firm, improved infrastructure, innovation, economic diversification

# Come si realizza un'iniziativa di rigenerazione urbana: il processo

Due pilastri

Two pillars



Reggio Calabria La  
costruzione del  
quadro portante  
delle trasformazioni  
territoriali

Piano strategico

Tema

Aree di  
trasformazione

Progetto  
urbano  
contemporaneo

Programmi  
integrati

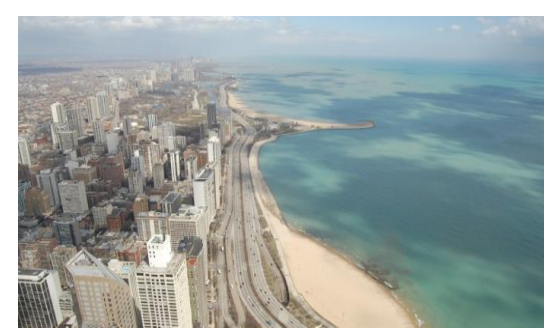
Analisi di contesto

Driver progettuali

Scelta dello strumento di attuazione

Benchmark con i casi studio internazionali

La costruzione del progetto urbano contemporaneo



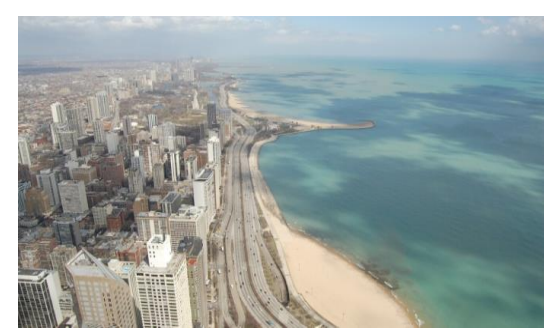
---

## Il progetto urbano contemporaneo: Le questioni che hanno indotto

---

l'uso della metodica del progetto urbano

- 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.

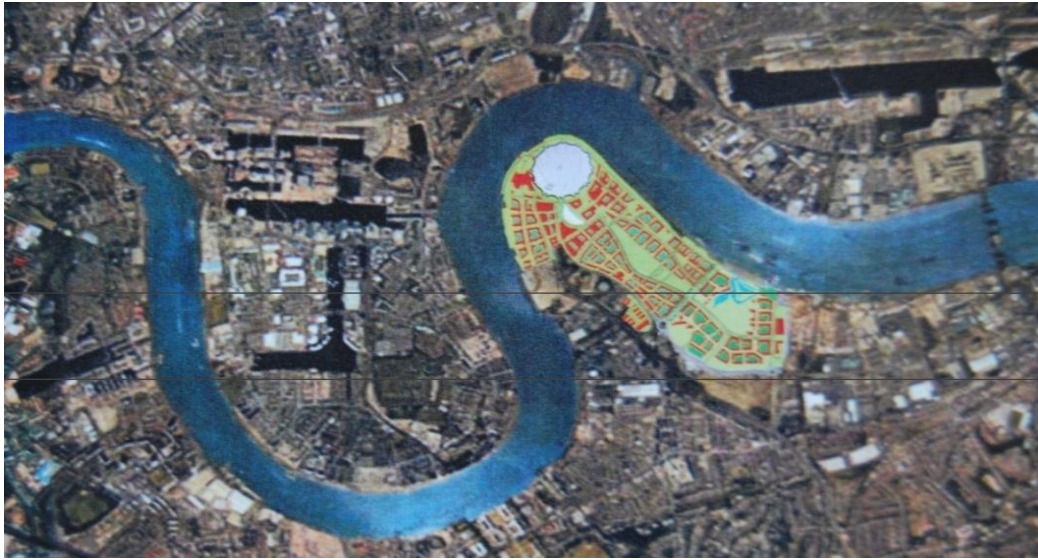


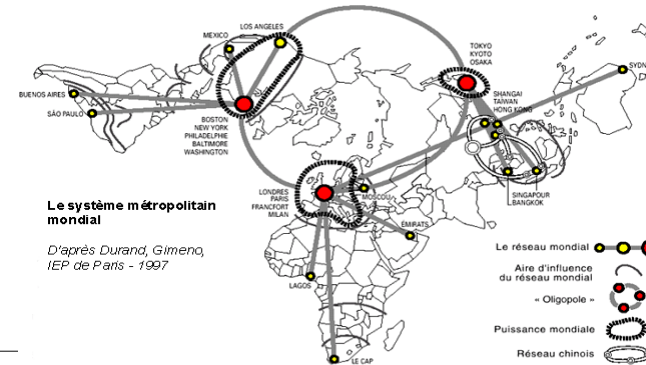
~~Il progetto urbano contemporaneo: Le questioni che hanno indotto l'uso della metodica del progetto urbano~~

---

- 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.







## Definizione di pianificazione strategica

- La nascita di un piano strategico è quindi l'esito di un percorso
- Tale percorso non nasce dal nulla ma deve avere dei presupposti solidi di consapevolezza e riflessione diffusa sui destini e gli scenari futuri di un sistema locale maturati nei diversi soggetti della community.

Le famiglie di piani strategici (Curti, Gibelli 1999):

Piani  
"struttura"



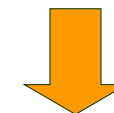
Inghilterra/Francia  
Anni '60 -'70

Piani strategici  
"a carattere aziendale"

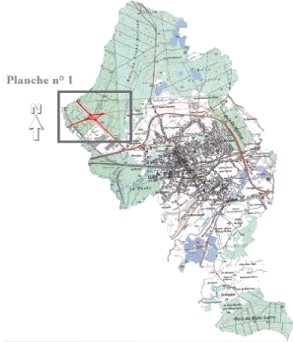


Nord America/Europa  
Anni '80

Piani strategici  
"di terza generazione"



Sostenibilità  
Anni '90

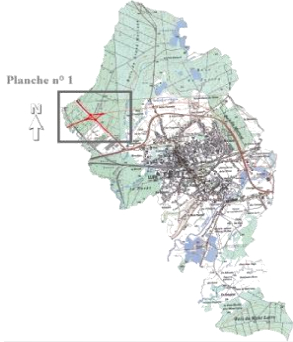


---

## Piani “Struttura”

---

- La prima generazione di piani strategici viene introdotta in Francia nel 1967 attraverso due documenti di pianificazione, lo Sdau (Schéma Directeur d’Aménagement et d’Urbanisme), di cui è resa obbligatoria l’elaborazione per i comuni superiori a diecimila abitanti, e il Pos (Plan d’Occupation des Sols), che articolano la pianificazione urbanistica e territoriale su due livelli: quello strategico e quello vincolistico normativo.
- In Inghilterra nel 1968 sono istituiti i cosiddetti structure plan
- Il termine “strategico”, prescelto per qualificare questa famiglia di piani, vuole segnalare l’attenzione prioritaria dedicata a problemi e ambiti di rilevanza cruciale per lo sviluppo dell’area vasta per la quale il piano viene predisposto e l’importanza di una precisa definizione dell’orizzonte temporale entro cui si attendono gli effetti desiderati attraverso l’implementazione dei piani stessi.



---

## Piani “Struttura”

---

- Volti a individuare, a cura di una tecnostruttura lungimirante e attenta all’efficienza e alla qualità territoriale, le grandi infrastrutture strategiche e le rilevanti macro-decisioni sugli usi del suolo.
- Gli ambiti fondamentali dei piani così concepiti sono l’individuazione dei territori urbanizzabili e delle aree di salvaguardia agricola/paesistica, la definizione della rete delle grandi infrastrutture di trasporti e la localizzazione delle funzioni di rilevanza metropolitana;



Piani struttura –  
gerarchico  
prescrittivo

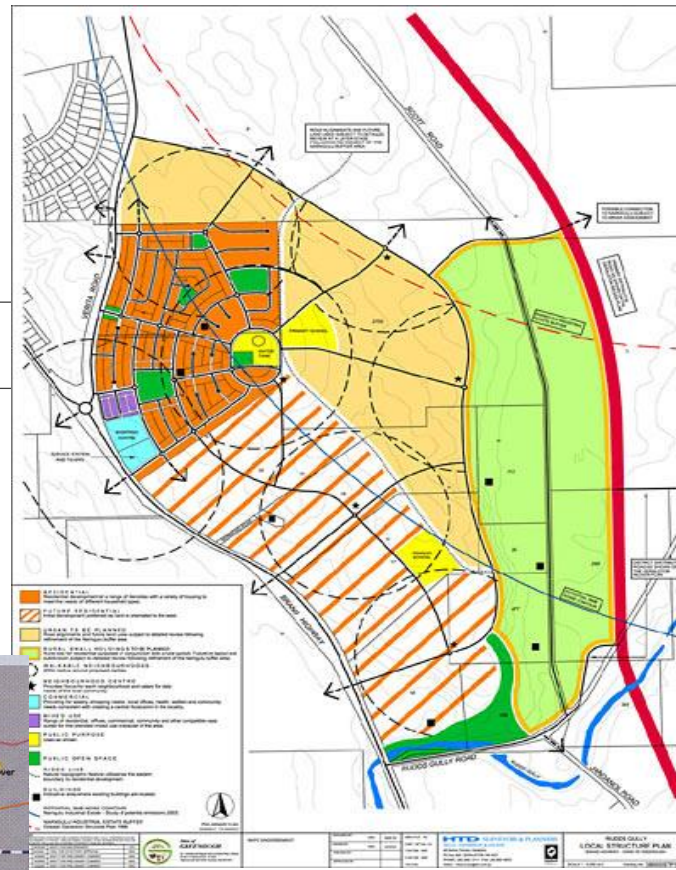
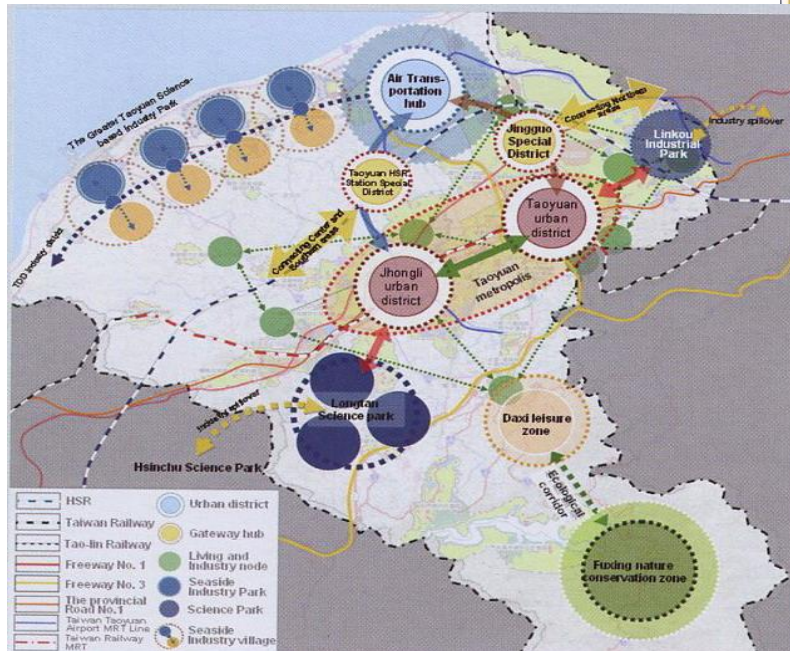
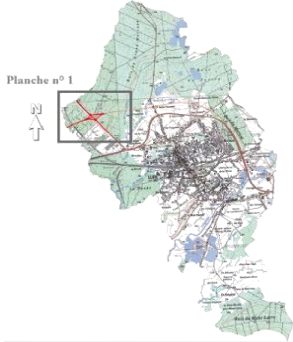


Planche n° 1



Piani strategici  
“a carattere aziendale”



---

## Piani strategici di “terza generazione”:

---

- Orientati alla costruzione di una visione condivisa del futuro e al suo perseguimento attraverso reti di cooperazione: fra attori pubblici, fra attori privati, fra pubblico e privato, ma anche fra città diverse, unite dal perseguimento di possibili sinergie e complementarità.
- Una pianificazione che non vede più solo il partenariato pubblico-privato come fondamentale, ma anche un’ampia partecipazione dei cittadini, realizzata con mezzi diversi.

## ■ La pianificazione strategica può essere definita come:

---

- 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.
- Strumento volontario

- La Pianificazione strategica è quindi un metodo, un processo di pianificazione che:

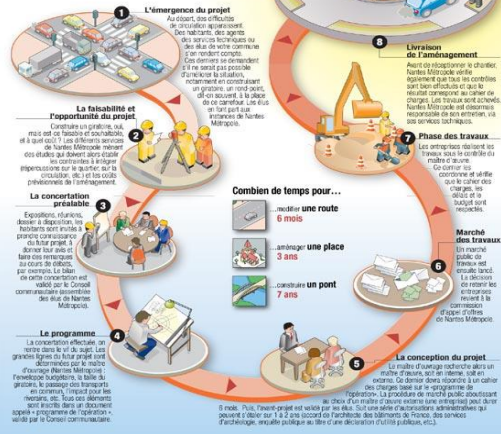
---

- **Privilegia le analisi prospettiche e di scenario;**
- **Opera in una dimensione pragmatica, consapevole di agire in un contesto di razionalità limitata (comportamento dinamico e flessibile nei confronti della definizione degli obiettivi e delle azioni);**
- **Si affida a processi di apprendimento e di revisione iterativi;**
- **Promuove consultazione e partecipazione allargata degli interessi e della società civile;**
- **Promuove azioni e interventi che sono:**
  - **Rilevanti perchè rispondono ad un fabbisogno identificato**
  - **Consistenti perchè sono costruiti secondo un quadro logico obiettivi, azioni, linee di intervento, intervento**
  - **Sostenibili sia dal punto di vista ambientale, economico-finanziario che gestionale.**



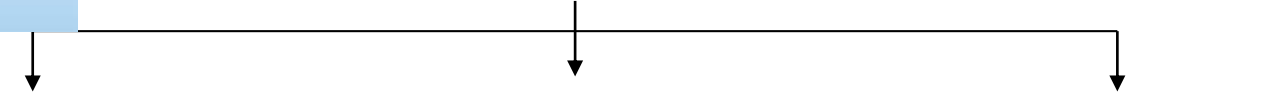
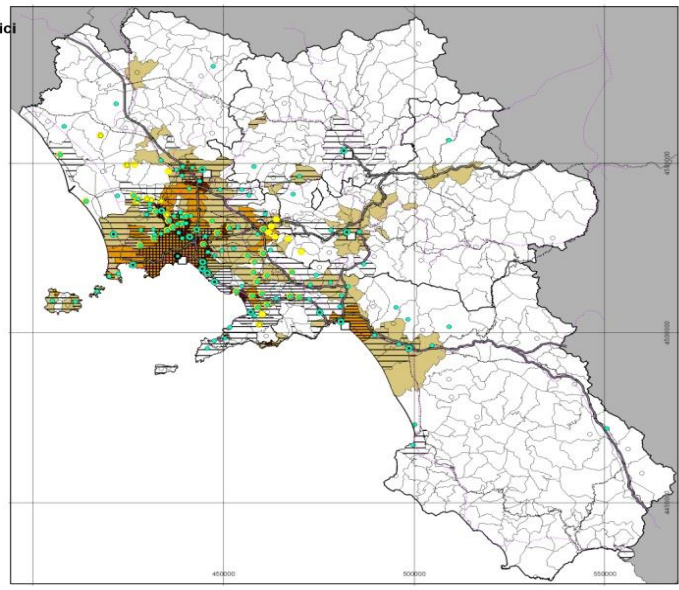
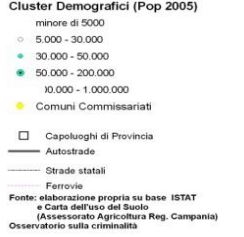
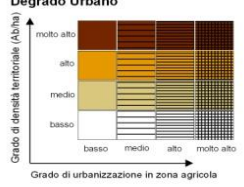
# L'aménagement urbain, comment ça marche ?

De temps en temps, de nouvelles routes, de nouveaux ponts voient le jour. Tous ces projets ne sont au départ que des idées qu'il faut transformer en aménagements urbains bien réels. Mais de l'idée à la réalisation, tout ne se fait pas en un clin d'œil. En général, neuf étapes sont indispensables. Prenons l'exemple d'un grand giratoire !



## Nucleo di Valutazione e Verifica degli Investimenti Pubblici Regione Campania

Valutazione Ex Ante  
PO FESR 2007 - 2013  
Obiettivo specifico  
3.b Benessere, sicurezza e qualità della vita



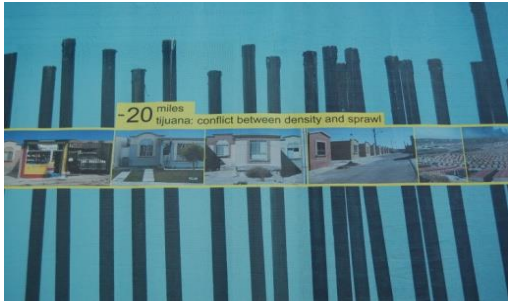
Elementi caratterizzanti  
il processo di pianificazione strategica:



Leadership

Partenariato

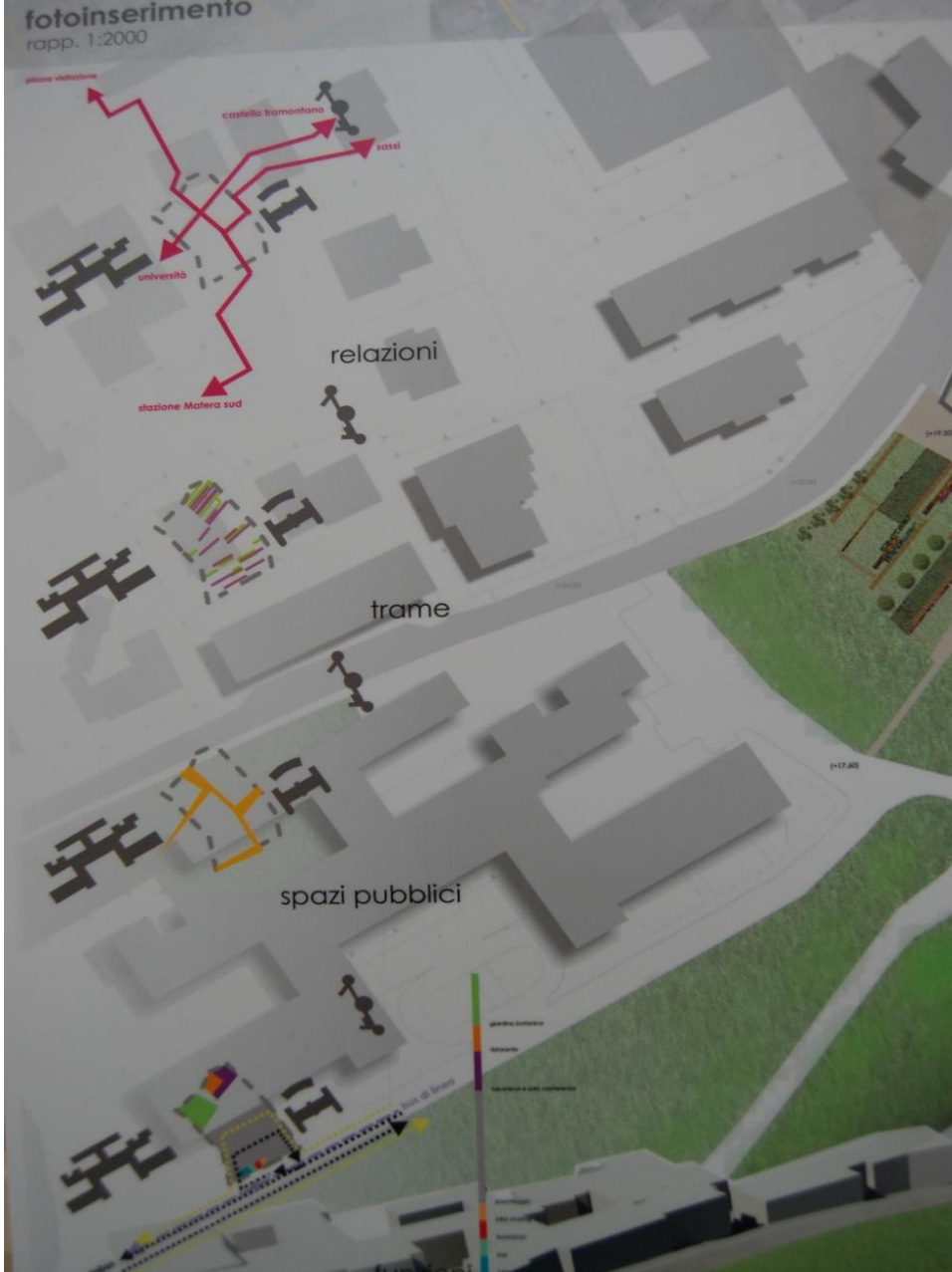
Partecipazione



## ■ Tipologie e contesti territoriali dei piani strategici

---

- Il contesto territoriale è una dimensione, sia spaziale-fisica che socio-economica, da costruire.
- Uno degli aspetti caratterizzanti della pianificazione strategica, rispetto ad altre forme tradizionali di pianificazione, sta nell'intendere il territorio come un costruito dell'azione collettiva e una matrice di progetti, anziché come una dotazione statica di risorse (abitanti, territorio, infrastrutture).
- Meglio pensare al contesto come a una rete di relazioni socio-territoriali che fanno di quel luogo una società locale identificabile.



## ■ Tipologie e contesti territoriali dei piani strategici

- Metropoli o città-regione;
- Agglomerazione o distretto;
- Rete di città;
- Parti di città e ambiti sub-provinciali.

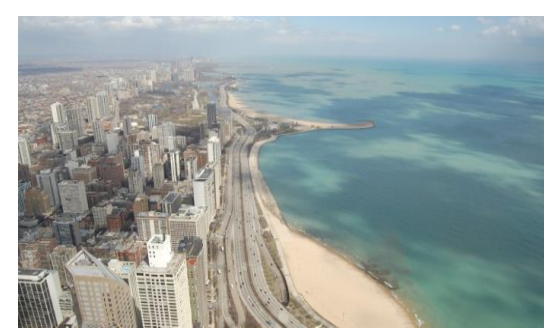


## ■ Rapporto tra pianificazione strategica e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica

---

- Il piano strategico non è un piano urbanistico (se per è piano urbanistico si intende lo strumento di organizzazione e regolazione del regime dei suoli) e non può sostituirlo.
- Il piano strategico può migliorare l'efficacia e la performance del piano urbanistico;
- Può intercettare opportunità ed occasioni che permettano alle previsioni urbanistiche di attuarsi in forme concrete,
- Il piano urbanistico, di contro, può costituire un quadro di sfondo e di certezze che permetta la realizzazione degli scenari di progettualità individuati nel piano strategico.





~~Il progetto urbano contemporaneo: Le questioni che hanno indotto l'uso della metodica del progetto urbano~~

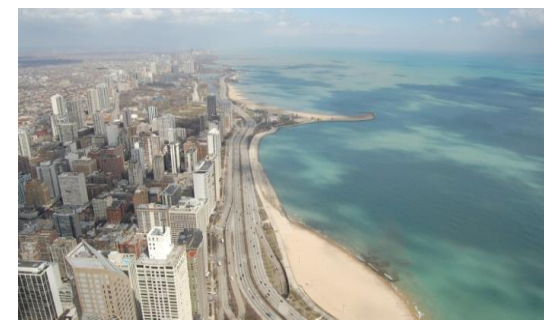
---

- 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.



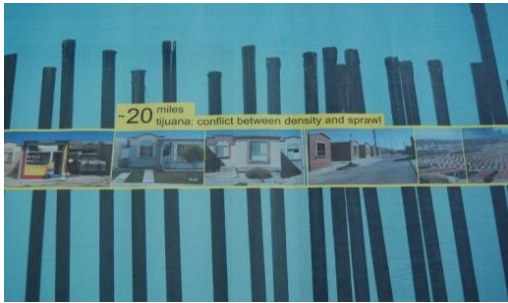
- Anche se il concetto di progetto urbano come momento di integrazione della razionalità urbanistica con la qualità della forma urbana prende spunto da un testo di Giuseppe Samonà pubblicato alla fine degli anni '50 “L’urbanistica e l’avvenire della città”, il progetto urbano acquisisce nel prosieguo un carattere dicotomico rispetto al Piano, soprattutto in Italia.
- Piano o progetto diventano alternative “operative” : disegno complessivo della città vs. interventi puntuali senza una loro sistematicità.

- Manuel de Solà Morales nel 1989 definisce il progetto urbano: *“Progetto urbano significa prendere come punto di partenza la geografia di una città data, le sue esigenze e i suoi suggerimenti e introdurre con l’architettura elementi del linguaggio per dar forma al sito. Progetto urbano significa tener presente la complessità del lavoro da compiere più che la semplificazione razionale della struttura urbana. Significa lavorare in modo induttivo, generalizzando ciò che è particolare”*
- Cesare Macchi Cassia *Il grande progetto urbano. La forma della città e i desideri dei cittadini* nel 1991

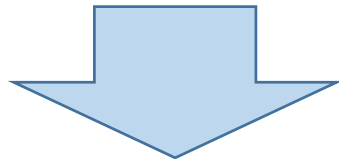


L’esperienza francese è sicuramente quella più completa nel comprensione del progetto urbano come sintesi interpretativa culturale politica e sociale, oltre che formale (la mixtè . Non si tratta di applicare un disegno urbano preconstituito alla scala del progetto architettonico, che è di per sé concluso e statico e non consente una flessibilità attuativa; ma piuttosto di ricostruire una armatura urbana che possa accogliere architetture e spazi aperti, con una corretta mix di funzioni, di popolazioni e di infrastrutture urbane

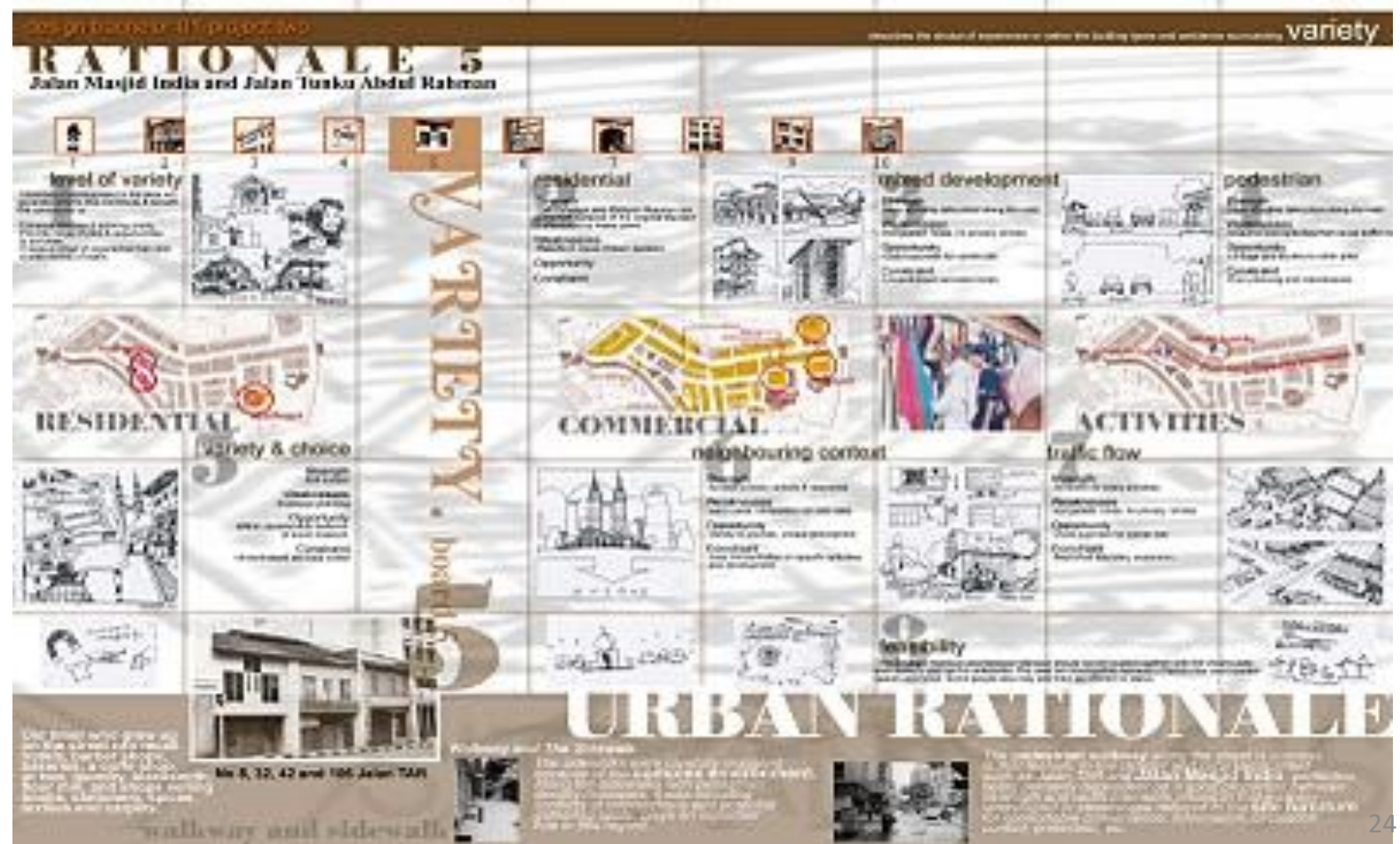




## Il frame concettuale del progetto urbano contemporaneo



1. Spazi pubblici
2. Recupero dell'esistente
3. Relazioni/conessioni
4. Paesaggio
5. Mixitè
6. Gestione degli investimenti
7. Gestire il cambiamento della domanda di trasformazione

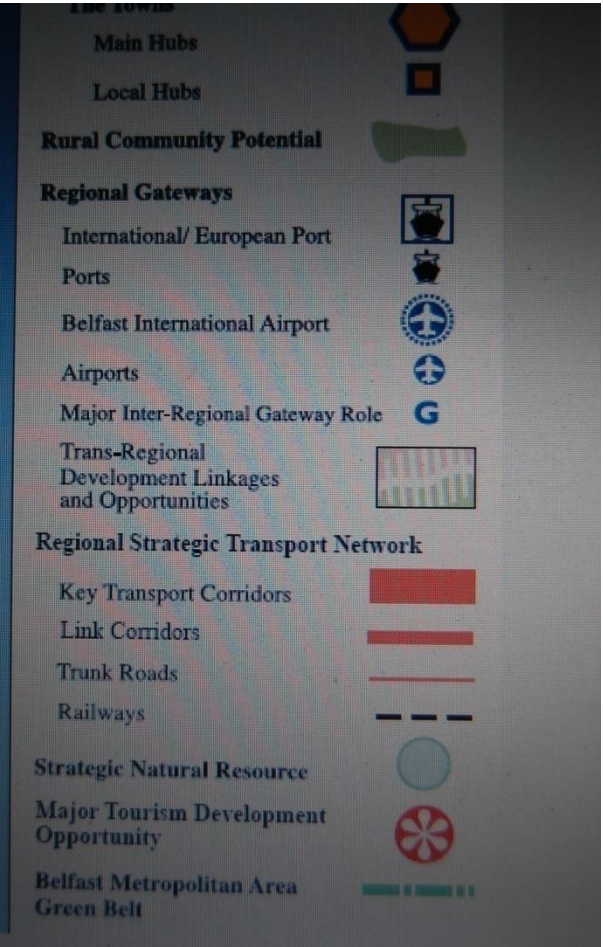
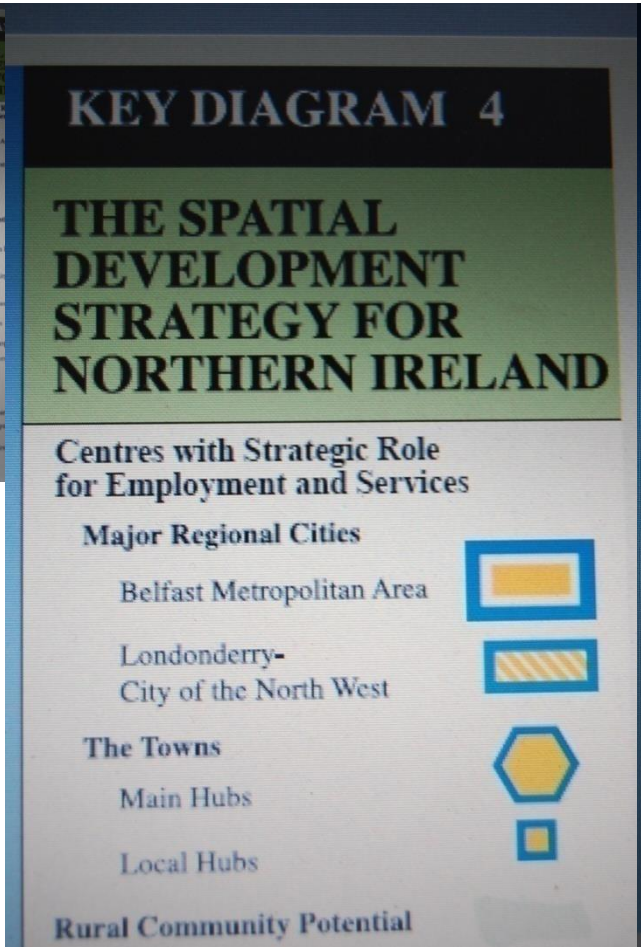
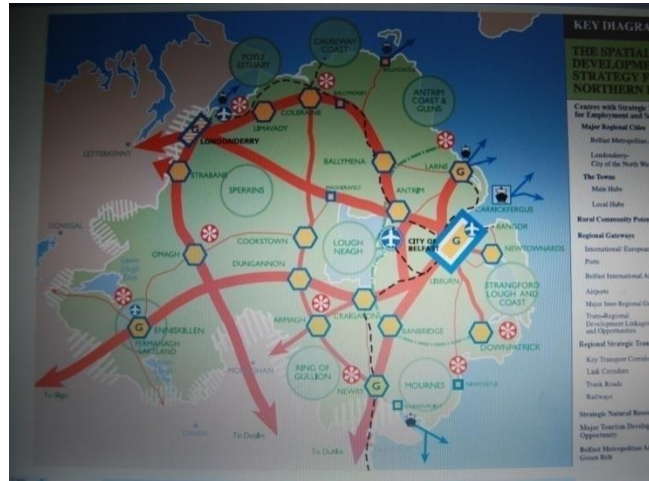






- La rigenerazione urbana come fattore coniugante i diversi approcci nei vari contesti nazionali ed internazionali

- In Gran Bretagna e negli Stati Uniti il Progetto urbano ha una sua connotazione disciplinare nell'*Urban Design*.
- In Francia con l'adozione della nuova legge urbanistica, SRU (solidarietà e rinnovo urbano) nel dicembre del 2000 il concetto di progetto urbano è entrato a far parte dell'articolato normativo del governo del territorio.



source: [www.drdni.gov.uk](http://www.drdni.gov.uk)



# 1

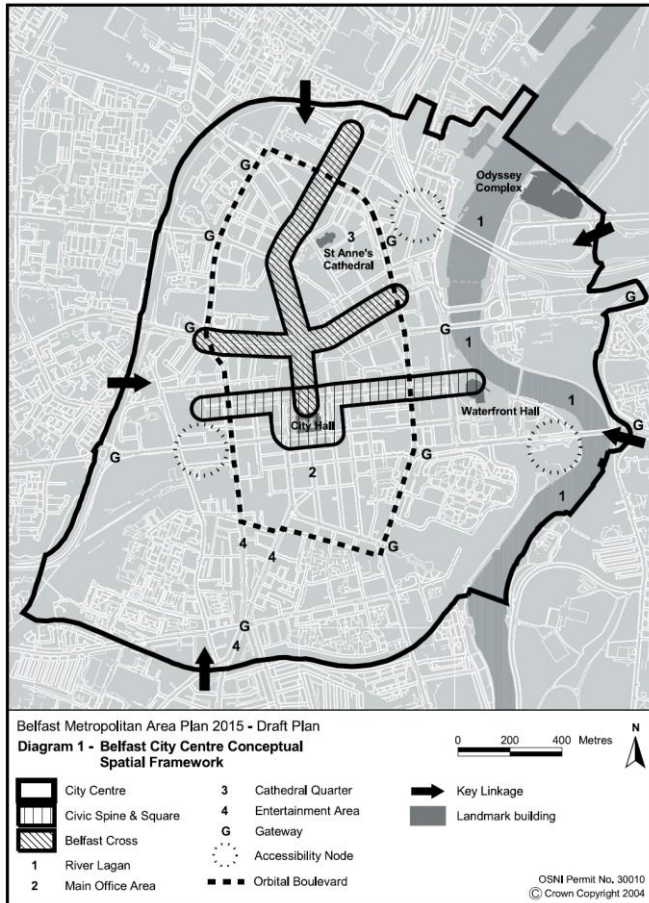
## PROMOTING URBAN RENEWAL IN THE CITY THROUGH:-

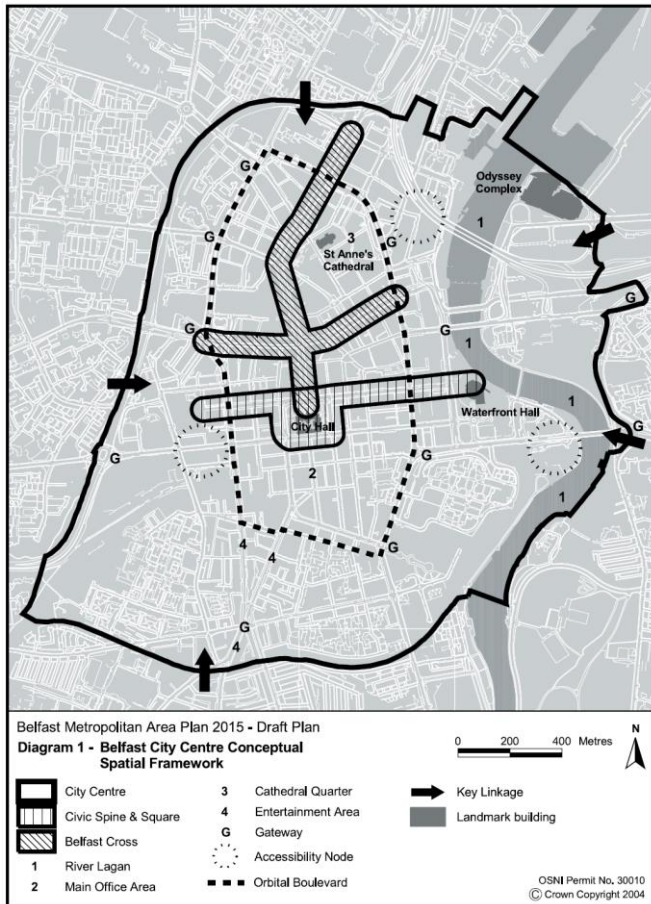
- Accommodating the majority of housing growth within the urban footprint;
- Designating the majority of employment/industry opportunities in locations which will help secure regeneration and revitalisation;
- A wide range of designations, policies and zonings which will help revitalise the City Centre;
- Designations and policies which will promote revitalisation of Arterial Routes in the City.

# 2

## ENHANCING THE QUALITY OF LIFE IN THE CITY THROUGH:-

- Providing urban design frameworks for the City Centre, Arterial Routes and Conservation Areas;
- Protecting the built heritage through the designation of 52 Areas of Townscape Character;
- Metropolitan Development Limit designation which prevents suburban sprawl and protects the unique and striking setting of the City;
- Protecting existing parks, green areas, the coastline and designating 65 Local Landscape Policy Areas, 34 Sites of Local Nature Conservation Importance, 8 Community Greenways and 4 Urban Landscape Wedges;
- Protecting 6 sites for proposed health facilities and 3 sites for proposed education facilities;





### 3

#### A FOCUS FOR ECONOMIC DEVELOPMENT IN THE CITY THROUGH:-

- City Centre designations, policies and zonings including 78 Development Opportunity Sites;
- Close linkage between employment opportunities and regeneration needs;
- The designation/zoning of 4 key employment/industry sites and 1 mixed use employment site in the City along with a substantial employment/industrial potential identified at Titanic Quarter;
- Confirming existing employment/industrial lands in 44 locations.

### 4

#### PROMOTING EQUALITY OF OPPORTUNITY FOR ALL SECTIONS OF THE CITY POPULATION THROUGH:-

- Providing a wide range of opportunities for house building and job creation throughout the City;
- Designating/zoning employment sites in New TSN areas in North, West and East Belfast along with providing substantial development opportunities in central locations accessible to all sections of the community;
- Promoting public transport and equitable access to services, facilities and employment opportunities for all the community;
- Specific zonings both for social housing and accommodation for the Travelling Community.



**PROTECTING THE CITY'S NATURAL ENVIRONMENT THROUGH:-**

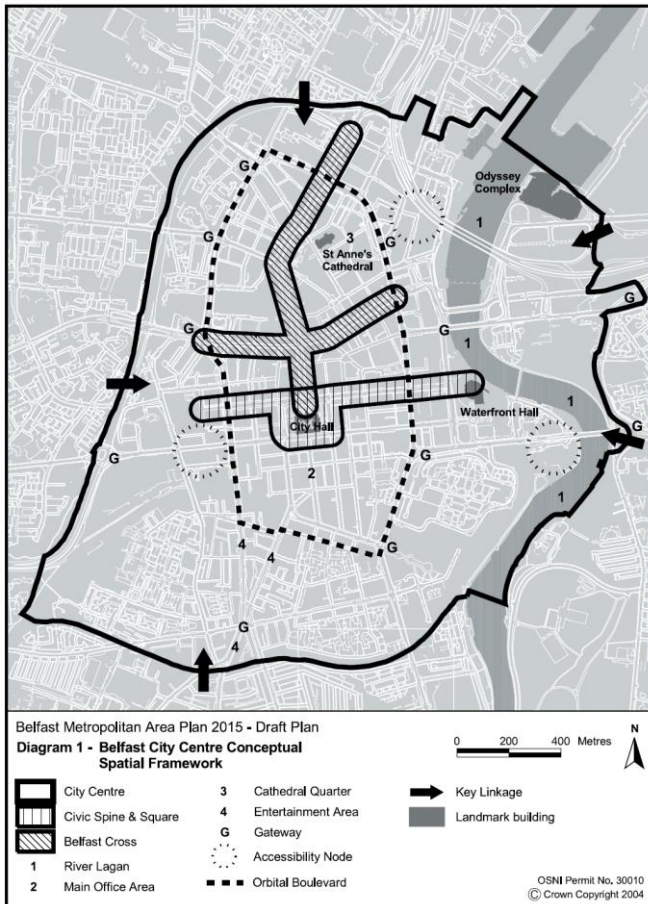
**5**

- The focus of development opportunities within the urban footprint reduce the need for greenfield expansion and accordingly to protect the quality landscapes that provide the unique city setting;
- Positive protection of the Lagan Valley Regional Park;
- Protecting existing parks, green areas and the shores of Belfast Lough;
- Designating 18 Historic Parks, Gardens and Demesnes;
- Designating 65 Local Landscape Policy Areas to distinctive landscape and amenity;

**6**

**Promoting an integrated and inclusive Transport System consistent with the City's role as a major gateway to Northern Ireland and as the heart of the Regional Strategic Transport Network through:-**

- Effective integration of land use and transportation;
- The protection of 4 proposed Rapid Transit Routes;
- Promoting the use of public transport with 3 proposed Park and Ride sites, 3 new rail halt/stations and requirements for provision of facilities in conjunction with development in certain land use zonings;
- Seeking to reduce the number of car journeys made during peak periods by controlling non-operational car parking within designated Areas of Parking Restraint in Belfast City Core, City Fringe and in Commercial Nodes on Arterial Routes;
- Promoting walking and cycling in certain land use zonings through Key Site Requirements and 2 proposed additional bridge crossings over River Lagan;
- Protection for strategic and non-strategic road schemes in the City.



## Regional Development Strategy – North Ireland

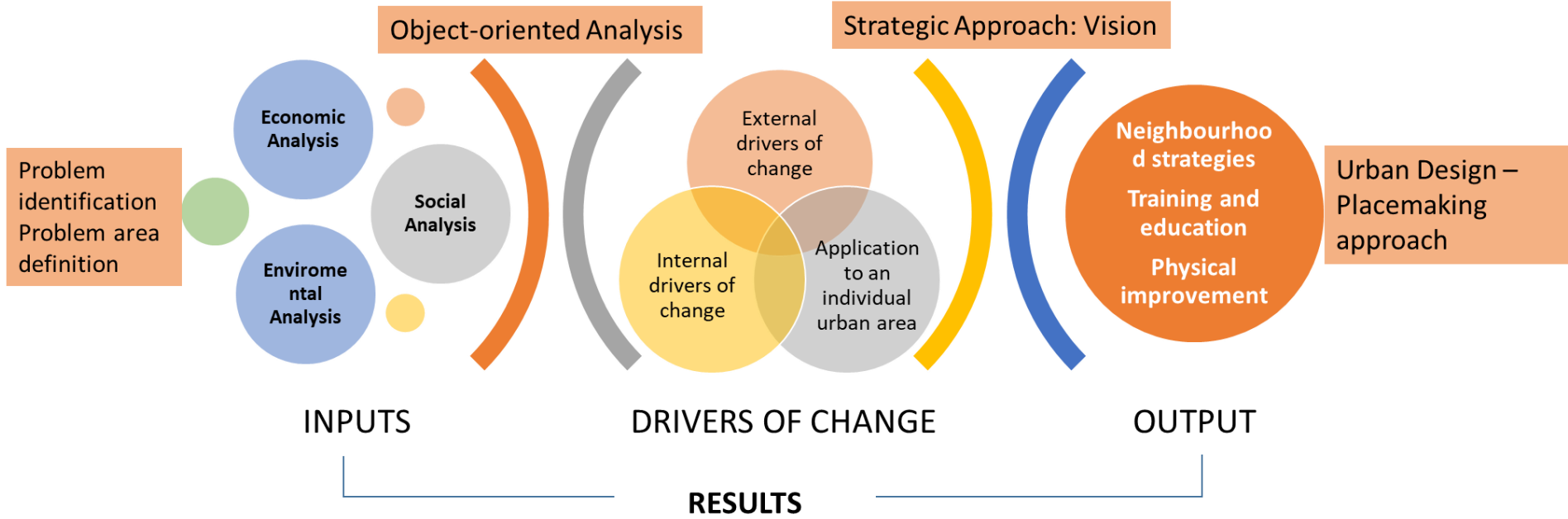
### **For BMA 1.1: Enhance the role of the City of Belfast**

- support and strengthen the distinctive role of Belfast City Centre as the leading regional shopping centre, in the context of a growing population and an expanding economy in the Region;
- maintain the role of Belfast City Centre as the primary retail and office location in the Region.....;
- reinforce the city of Belfast as the culture and arts capital of Northern Ireland focused around a strong University / City Centre / Cathedral Quarter / Laganside axis.....;
- develop the Cathedral Quarter as a dynamic and distinctive mixed use, historical and cultural quarter within the centre of Belfast.....;
- continue riverside renewal.....;
- progressively enlarge and enhance the pedestrian priority zone within Belfast City Centre..... to allow the creation of a more people friendly environment with quality urban spaces and to help promote city centre residential development; and
- step up the improvement of the physical appearance of the city ....., with particular emphasis on the city centre and arterial routes, by promoting the planning and design of a high quality cityscape.....

### **For BMA 2.1: Promote urban economic development at key locations, and on suitable sites, throughout the Metropolitan Area:-**

- strengthen the role of the BMA, as the regional economic driver, by enhancing the employment potential of the City Centre.....;
- promote a renewed focus on regeneration for the City Centre.....; and
- develop tourism potential by enhancing the role of the BMA as the major gateway to Northern Ireland, developing a thriving Cathedral Quarter.....;

In recognition of the context accordingly set by this role and the corresponding context set by the RDS, this strategy has been formulated to meet desired 'outcomes' and set **within a conceptual 'Spatial Framework' for the City Centre**. These desired outcomes represent the aspiration for the City Centre that 'Planning' can influence and to which the Plan provides a vital input.



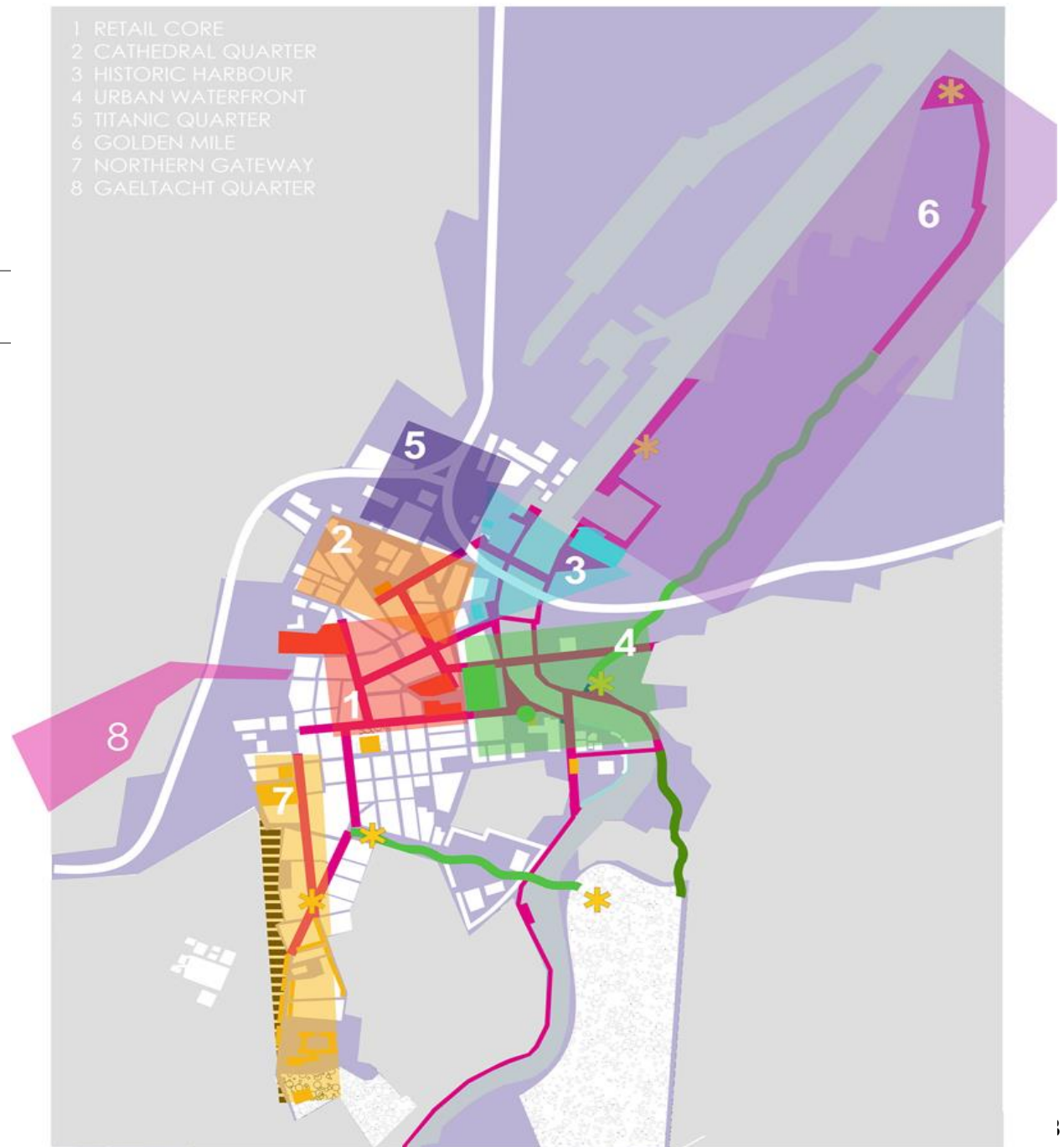
**Economic Development:**  
 e.g. Support for new and existing firm, improved infrastructure, innovation, economic diversification



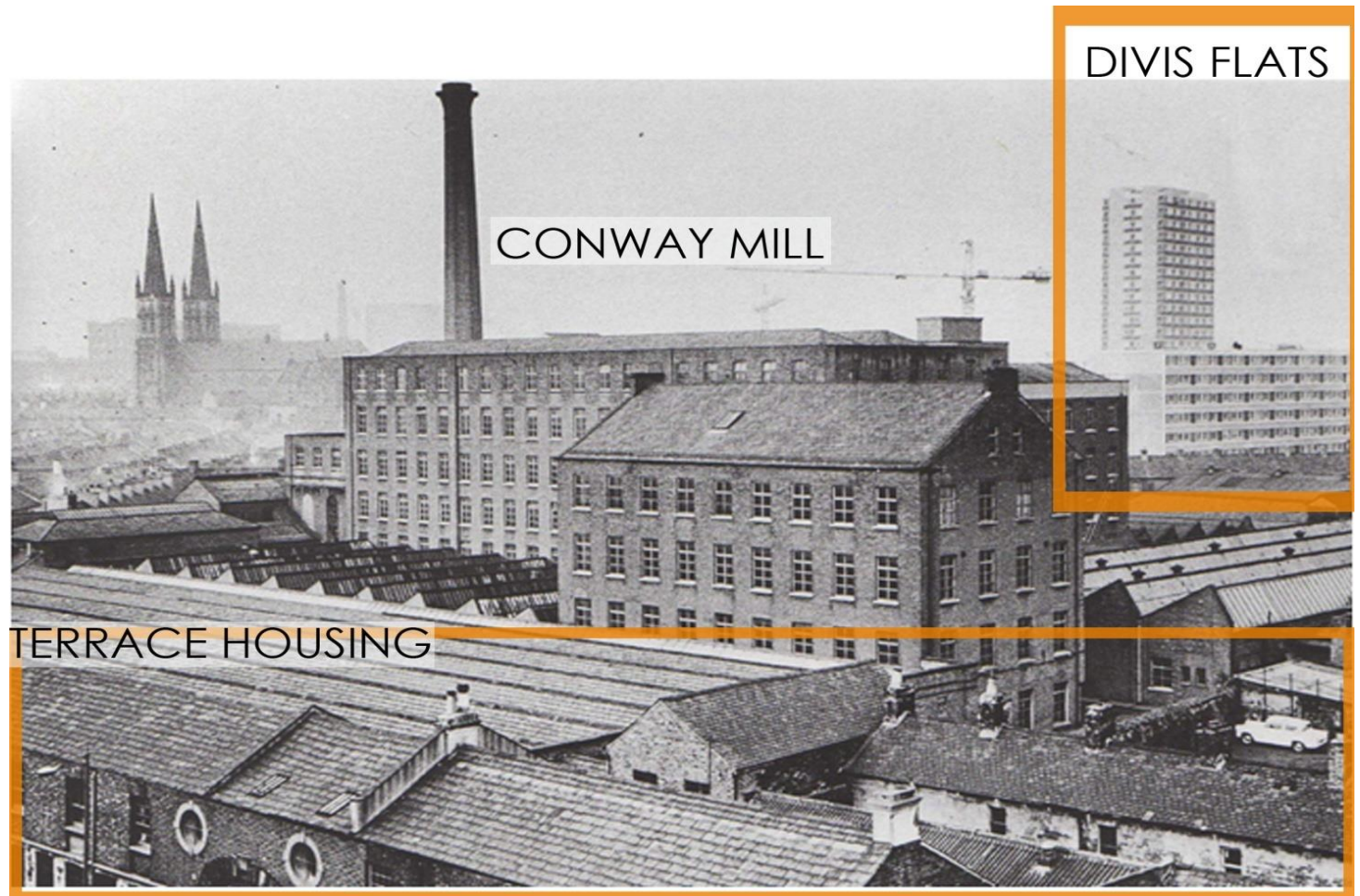




La rigenerazione urbana  
a Belfast: il progetto  
urbano come  
espressione formale  
dell'abbattimento del  
conflitto sociale



# URBAN FABRIC



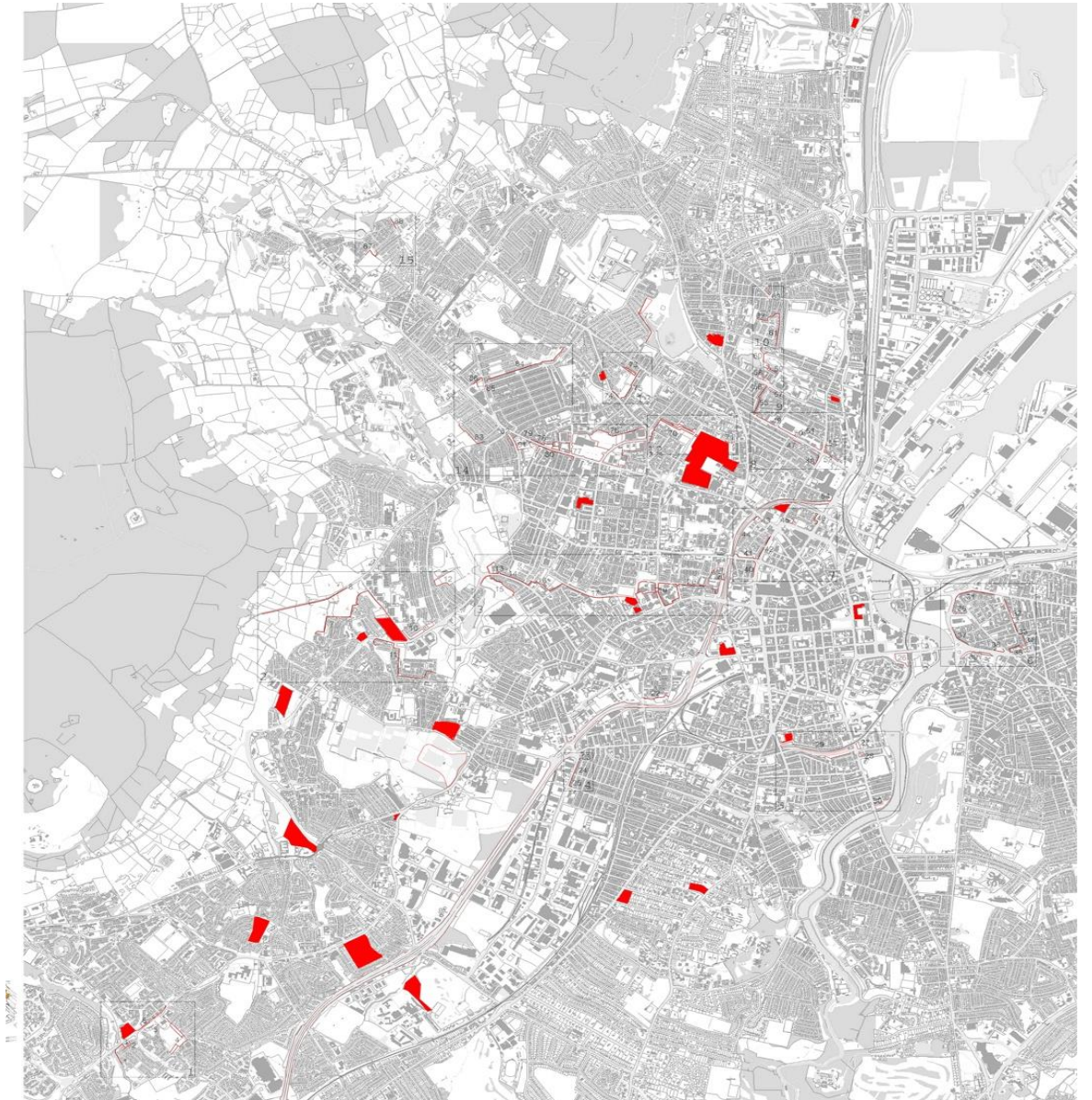
Urban fabric of the terrace housing, the large mills and new insertions of contemporary Divis flats .



# CIVIL UNREST



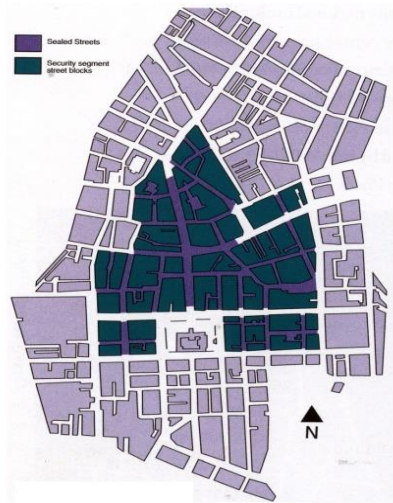
# INTERFACE AREAS



MAPED WHITE SITES AND INTERFACE AREAS



# RING OF STEEL



SECURITY MEASURES WITHIN CITY CENTRE DURING THE 'TROUBLES'



# Titanic Quarter



ES'

# Titanic Quarter



SECURITY MEASURES WITHIN CITY CENTRE DURING THE 'TROUBLES'

# How do these changes impact on ..... ?

- Epistemology: what “shall” I know to undertake a planning process?
- The planning process is a *learning process* in itself.







Top Strategy

Far Left Aerial view of Carrickfergus

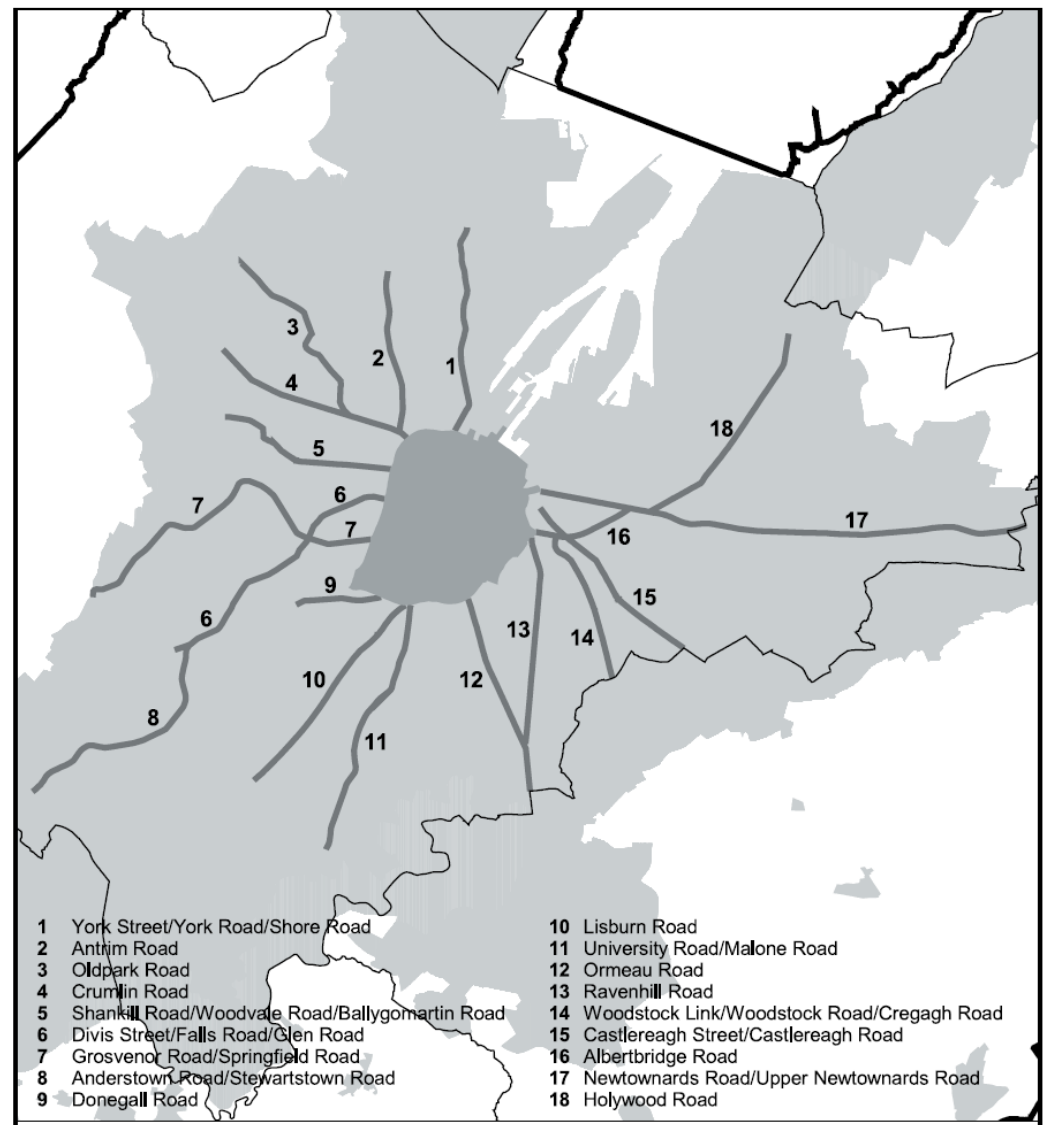
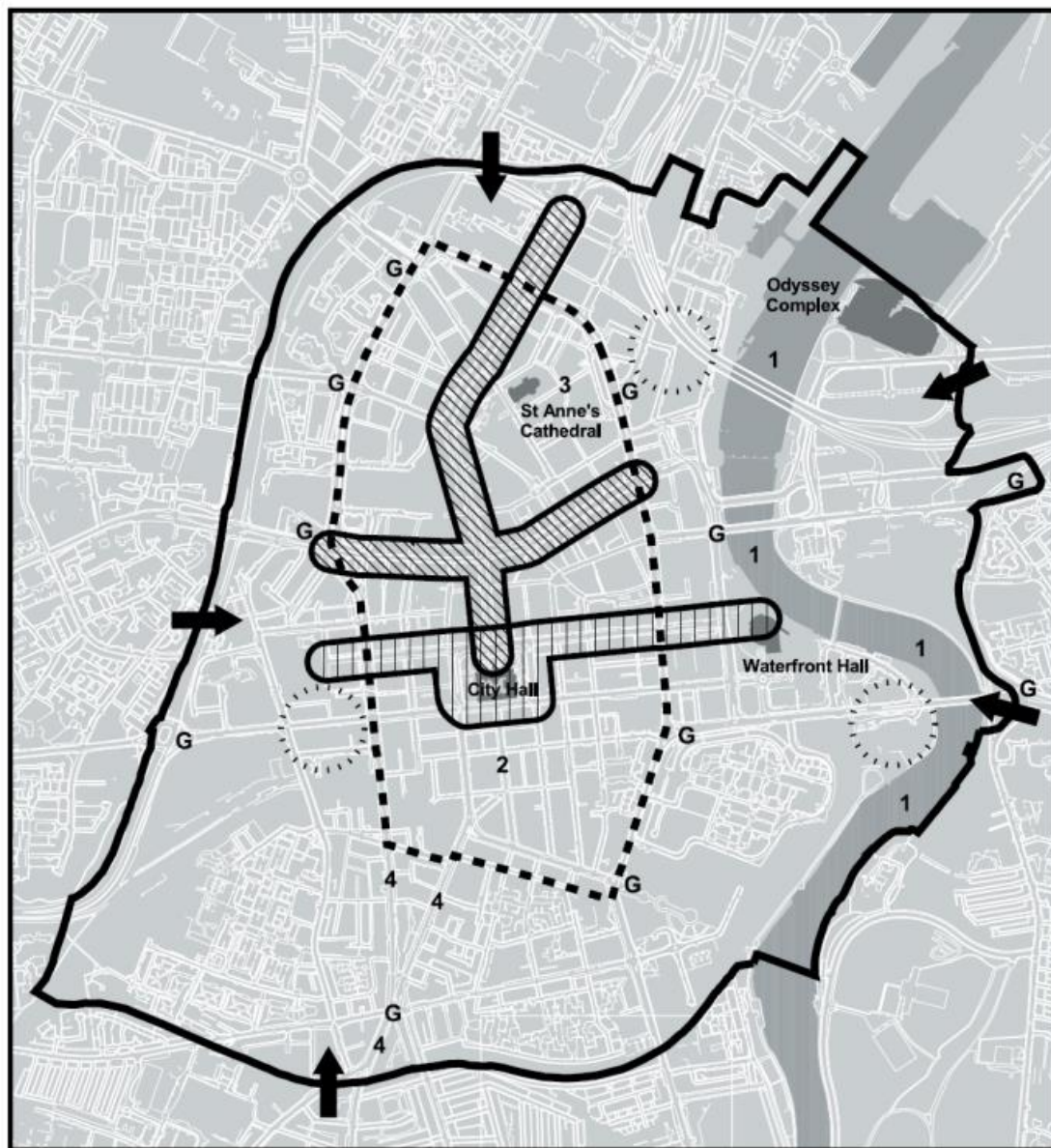
Left There are opportunities to develop the waterside amenity



- Town Boundary
- Existing Key Frontage
- Existing Open Space
- Existing Water Body
- Key Buildings
- Mark Key Gateway
- Strengthen Public Realm along key streets
- Redevelopment opportunity site identified by BMAP
- Key Gap Site
- Infill Opportunity
- Opportunity site for development of large floorplate shopping/retail
- Develop new frontage
- Proposed street tree planting along key streets/approach roads
- Pedestrian Linkages
- Develop amenity of waterfront area. Retain views to castle
- Potential linkages into development sites
- Develop waterfront boulevard

1 Urban design

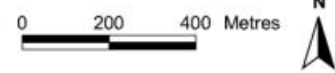
1 Urban design



Belfast Metropolitan Area Plan 2015 - Draft Plan

**Diagram 1 - Belfast City Centre Conceptual Spatial Framework**

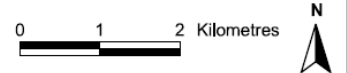
- |  |                      |  |                      |  |                   |
|--|----------------------|--|----------------------|--|-------------------|
|  | City Centre          |  | 3 Cathedral Quarter  |  | Key Linkage       |
|  | Civic Spine & Square |  | 4 Entertainment Area |  | Landmark building |
|  | Belfast Cross        |  | G Gateway            |  |                   |
|  |                      |  | Accessibility Node   |  |                   |



Belfast Metropolitan Area Plan 2015 - Draft Plan

**Diagram 2 - Arterial Routes**

- |  |                      |
|--|----------------------|
|  | Plan Area boundary   |
|  | Council boundary     |
|  | Plan Area Settlement |
|  | Belfast City Centre  |



- |  |   |
|--|---|
| 1 York Street/York Road/Shore Road               | 10 Lisburn Road                               |
| 2 Antrim Road                                    | 11 University Road/Malone Road                |
| 3 Oldpark Road                                   | 12 Ormeau Road                                |
| 4 Crumlin Road                                   | 13 Ravenhill Road                             |
| 5 Shankill Road/Woodvale Road/Ballygomartin Road | 14 Woodstock Link/Woodstock Road/Cregagh Road |
| 6 Divis Street/Falls Road/Glen Road              | 15 Castlereagh Street/Castlereagh Road        |
| 7 Grosvenor Road/Springfield Road                | 16 Albertbridge Road                          |
| 8 Anderstown Road/Stewartstown Road              | 17 Newtownards Road/Upper Newtownards Road    |
| 9 Donegall Road                                  | 18 Holywell Road                              |