

RE IMAG INING URBAN ISM

Maurizio Carta

Reimagining Urbanism

**CITTÀ CREATIVE, INTELLIGENTI ED ECOLOGICHE
PER I TEMPI CHE CAMBIANO**

di Maurizio Carta

1. Visioni **5**

Re-think, Re-load, Re-cycle 7
Progettare città nell'era della metamorfosi

Open Urbanism 47
Nuove letture per le città in mutamento

Gateway Cities 59
Verso un sistema urbano reticolare

Creative City 3.0 101
Rigenerazione urbana e politiche cultural

2. Paradigmi **129**

New paradigms 131
Sei modi di ripensare l'urbanistica del XXI secolo

Smart Planning 149
Processi strategici per un territorio propulsivo

3. Sfide **181**

Urban Challenges 183
Strumenti per progettare l'evoluzione

PPE 2.0 185
La rigenerazione del centro storico di Palermo

La sfida delle Gateway Cities 191
Il piano strategico per Palermo

Palermo Territorio Snodo 208
Strategie metropolitane e politiche urbane

4. Impegni **215**

Reimagining Urbanism 217
Impegni per un nuovo metabolismo urbano

Urban Agenda 293
Indirizzi per l'urbanistica europea

Good Practices

NANTES	22
Quartier de la Création	
<i>Maurizio Carta</i>	
AMSTERDAM	68
Schiphol, Airportcity	
<i>Annalisa Contato</i>	
MALTA	92
Cottonera Marina	
<i>Daniele Ronsivalle</i>	
MARSEILLE	114
Euroméditerranée	
<i>Maurizio Carta</i>	
DETROIT	154
Strategic Framework Plan	
<i>Maurizio Carta</i>	
PARIS	170
Clichy-Batignolles	
<i>Maurizio Carta</i>	
GRENOBLE	228
Ecoquartier de Bonne	
<i>Alessandra Badami</i>	
LONDON	257
Brick Lane	
<i>Barbara Lino</i>	
PARIS	273
Promenade Plantée	
<i>Barbara Lino</i>	
NEW YORK	278
High Line	
<i>Daniele Ronsivalle</i>	
Bibliografia	328
Riferimento Immagini	332



Malta

Cottonera Marina

1,7 M € di investimento complessivo

240 posti barca per yacht da 100 m

140 m di banchine coperte

160 m di bacini di carenaggio

5.000 m² complessivi di nuove banchine

GOOD PRACTICE

TRE CITTÀ PER UN'ISOLA LIQUIDA

Daniele Ronsivalle

Il territorio del piccolo Stato-arcipelago di Malta, negli ultimi decenni, è stato attraversato da un'intensa azione di riqualificazione fisica e di rigenerazione economica delle aree costiere urbane, che hanno delineato un cambio di rotta rispetto agli approcci del development edilizio dei decenni precedenti. L'esperienza maltese nella rigenerazione dei waterfront e la necessità di un ripensamento dei paradigmi e dei protocolli operativi verso una maggiore qualità e sostenibilità hanno generato un progetto di cooperazione internazionale tra l'Institute for Tourism, Travel and Culture della University of Malta e il Dipartimento di Architettura dell'Università di Palermo dal titolo *WATERFRONT (Water And Territorial policies for integration of multisectorial development)*, con la partecipazione della Provincia di Trapani (capofila), la Provincia di Palermo, e il Comune di Palermo (l'unità di ricerca del Dipartimento di Architettura è coordinata da Maurizio Carta, ed è composta da Daniele Ronsivalle, Alessandra Badami, Barbara Lino e Daniele Gagliano). L'analisi delle trasformazioni della conurbazione della Valletta e delle città che si affacciano sul Grand Harbour sono paradigmatiche di questo nuovo corso impresso dal rinnovato impegno da parte della Repubblica Maltese di trovare un nuovo posizionamento strategico all'interno delle politiche euro-mediterranee sponsorizzate dal venture capital degli investitori privati europei e dall'utilizzo efficace dei Fondi Strutturali dell'Unione

Europea. La Repubblica di Malta gioca nel contesto mediterraneo, infatti, il ruolo di porta offshore dell'UE da numerosi punti di vista:

- dal punto di vista economico-finanziario grazie alla bassa tassazione alle imprese e al sistema bancario dell'Isola, da sempre piccolo paradiso fiscale del Mediterraneo;
- dal punto di vista commerciale grazie al porto-franco di Marsaxlokk che ha consentito a Malta di essere individuata nel 2012 come il nuovo terminale mediterraneo dell'Eurocorridoio 1 che parte da Helsinki e passa per Hamburg;
- dal punto di vista culturale, grazie alla vasta presenza di risorse culturali, dai siti preistorici sino alle città dei Cavalieri di Malta, che rappresentano il punto di partenza per la riqualificazione di vaste parti di territorio attraverso le politiche del turismo.

La sfida che la Repubblica di Malta si pone è, quindi, la revisione dei modi in cui l'occupazione del suolo si è prodotta nei sistemi urbani dell'Isola, soprattutto nell'area che da La Valletta – a nord del Grand Harbour – a Vittoriosa – a sud-est del Grand Harbour – forma un'unica vasta conurbazione con forti valenze storiche e un'elevata densità insediativa. L'area a est denominata "Marina di Cottonera" è solo una parte di un vasto mosaico di progetti di riqualificazione che comprende, lungo tutto l'arco portuale del Grand Harbour:

- la demilitarizzazione e la riqualificazione di Forte Sant'Elmo da convertire in

grande museo della cultura mediterranea (in corso di realizzazione);

- la riqualificazione dei mercati di Pinto con l'inserimento della nuova stazione crociere, già operativa come efficace hub crocieristico nel Mediterraneo;
- l'inserimento di nuovi edifici direzionali per la Maritime Malta Authority;
- la riqualificazione del Dock One di Cospicua, in corso di realizzazione, come sistema multifunzionale;
- la riqualificazione del waterfront di Vittoriosa con la realizzazione della Marina di Cottonera, dei servizi e del complesso residenziale ai piedi di Fort Sant'Angelo, già operativa;
- infine, la riqualificazione di Forte Sant'Angelo, in corso di realizzazione.

Il progetto Marina di Cottonera: un tassello per la creazione del waterfront delle Tre Città

I progetti di recupero delle Tre Città – Invicta (Senglea), Cospicua (Bormla), Vittoriosa (Birgu) – cominciarono a metà degli anni Novanta. Al di là della massiccia opera di restauro degli edifici storici e delle fortificazioni, il progetto principale riguarda la creazione di un unico lungomare che possa collegare le Tre Città, la costruzione di una marina per yacht a Birgu, il recupero residenziale dell'area Dock One per creare un insieme di centri commerciali, uffici e social housing. L'obiettivo è di recuperare più di 5.000 m² di terraferma, sottrarla al mare ed espandere le banchine.

Entro il più vasto progetto di riqualificazione, la Marina di Cottonera presenta caratteristiche di completezza e articolazione sia della parte realizzativa, sia

della fase gestionale. Essa è, infatti, un progetto di interesse nazionale, composta da diverse aree destinate alla trasformazione e alla riqualificazione delle strutture presenti. A partire dal 1998 il governo maltese rilascia una licenza per la trasformazione dell'area alla società Real Co. per la riqualificazione del Waterfront di Cottonera: insieme a diverse altre entità commerciali e imprenditoriali viene costituito un consorzio denominato Port Cottonera Ltd. che fungerà da general contractor dell'intero progetto di sviluppo.

La società Real Co. è diventata il responsabile del progetto di consulenza e si è anche occupata della stipula del contratto con il Casino Municipale di Venezia che nel 2001 ha localizzato una nuova sede sull'Isola, in posizione centrale lungo la passeggiata sul waterfront di Cottonera. Real Co. si è occupata, secondo procedure negoziali pubblico-privato, di verificare le compatibilità delle trasformazioni da produrre sull'area, data la forte presenza di patrimonio culturale storico: elemento di particolare rilievo nella procedura negoziale è che il risultato del negoziato tra le parti non avrebbe dovuto discostarsi dalla valorizzazione dell'interesse degli stockholders e degli stakeholders, ma anche della comunità insediata.

Il processo di sviluppo immobiliare, quindi, si attiva attraverso la definizione di una composizione degli interessi delle parti, sottolineando la forza del pubblico interesse inteso non come somma dei singoli interessi – soprattutto economici – ma come individuazione di un progetto che possa rispondere alle necessità di un complesso sistema di users composto









da turisti e residenti, da uomini d'affari e lavoratori, alla luce di un programma imprenditoriale di grande chiarezza e di vaste proporzioni fisiche.

La prima fase dei lavori è stata centrata sulla realizzazione del Casino capace di restituire subito utili da riutilizzare nel progetto; nel 2003 il consorzio Port Cottonera Ltd. ha continuato a lavorare con i restauri al Palazzo del Tesoro, che è stato trasformato in un centro per il tempo libero e per il leisure, all'interno del quale ci sono anche alloggi, ristoranti e uffici. A questa stessa fase di lavori appartengono anche: l'edificio della Porta della Cottonera e i mercati di Caraffa (3.000 metri quadrati di antichi depositi trasformato in un grande mercato per il porto con tutti i servizi relativi) e la passeggiata a mare, su cui si affaccia anche il pre-esistente Museo Marittimo di Malta. La seconda fase è caratterizzata dal passaggio dal developing immobiliare residenziale alla nuova dotazione di servizi. Negli stessi anni ai piedi del bastione di terra del Forte Sant'Angelo è stato realizzato un complesso residenziale di lusso che prova a integrarsi con il contesto locale con alcuni interessanti risultati e spazi di vita di particolare pregio che aumentano di valore essendo legati al grande sistema di servizi posti lungo la passeggiata della Marina di Cottonera. Nel 2006 il gruppo espande gli investimenti e realizza un blocco per uffici da 3.000 metri quadri per una software house svedese partner di Microsoft.

Il progetto, come già detto, è in progress per le parti più interne della baia: in

direzione della città di Cospicua, si trova l'area del Dock One che diventerà una passeggiata a mare con servizi e attività commerciali e turistiche. Il bacino e gli edifici circostanti formeranno un porto turistico e le relative strutture per attrarre i visitatori nel cuore delle "Tre città". Dal 2008 la multinazionale Camper e Nicholson gestisce i servizi del porto. Molte delle attività commerciali che sono state localizzate e che verranno localizzate in futuro saranno legate all'industria nautica in modo da invogliare gli yacht a rimanere in porto anche per lunghi periodi. Le aree che si affacciano sul bacino saranno riprogettate per fornire comfort e servizi di vendita al dettaglio per tutte le categorie di users. L'idea progettuale comprenderà anche spazi per attività culturali e punta a essere occasione di rigenerazione fisica e socio-economica per il centro di Cospicua. Infine, la terza fase riguarda il Forte della Macina come grande ufficio water-edge in cui verranno localizzati servizi culturali e attività direzionali legate alla possibile presenza di maxiyacht: nell'ipotesi di trattenere quanto più possibile in porto anche le imbarcazioni di grandi dimensioni, il Forte della Macina si propone come un grande ufficio land-edge in cui le attività lavorative di grandi imprenditori o uomini dell'alta finanza possano essere svolte a distanza, con il piacere di rimanere "in vacanza" water-edge. Il progetto Dock One e Forte della Macina quindi, prevede un parcheggio da centoventi posti auto per accogliere i visitatori in arrivo, un supermercato, una zona di attrazione turistica e un museo.

Publiccato da
LISt Lab Laboratorio
Internazionale Editoriale
Italy - Via Esterle, 26
38100, Trento
Spain - Netherlands
info@listlab.eu
www.listlab.eu

Produzione GreenTrenDesign Factory
Piazza Manifattura, 1
38068 Rovereto (TN) - ITALY
T: +39 0464 443427
info@greentrendesign.it

Autore
Maurizio Carta
Traduzioni
Arianna Zandonati

Direttore editoriale
Pino Scaglione
Assistente Editoriale
Gioia Marana
Disegno Grafico
Massimiliano Scaglione

Stampa
Printertrento

ISBN 9788895623757

Stampato e rilegato in Unione Europea,
Dicembre 2013

Tutti i diritti riservati
© dell'edizione LISt
© dei testi gli autori
© delle immagini gli autori

Promozione in Italia e Distribuzione
Italia Internazionale
Messaggerie, Milano;
Actar D, New York.

LISt Lab è un Laboratorio editoriale,
con sedi in Europa, che lavora intorno ai
temi della contemporaneità. LISt Lab ricerca,
propone, elabora, promuove, produce,
LISt Lab mette in rete e non solo pubblica.

GreenTrenDesign Factory, member of Progetto
Manifattura, struttura multiplatforma,
offre servizi avanzati di design. In equilibrio
tra sostenibilità e qualità, manualità e
sperimentazione digitale, la società opera in
partnership con LISt Lab.

Comitato Scientifico delle edizioni List
Eve Blau (Harvard GSD), Pepe Barbieri
(Università di Chieti), Eva Castro
(Architectural Association, London),
Maurizio Carta (Università di Palermo),
Alberto Clementi (Università di Chieti),
Alberto Cecchetto (Università di Venezia),
Stefano De Martino (Università di Innsbruck),
Corrado Diamantini (Università di Trento),
Antonio De Rossi (Università di Torino),
Franco Farinelli (Università di Bologna),
Carlo Gasparrini (Università di Napoli),
Manuel Gausa (Università di Genova),
Giovanni Maciocco (Università di Sassari/
Alghero), Antonio Paris (Unroma, Roma
La Sapienza), Vanni Pasca (Emeritus), José
Luis Esteban Penelas (Università di Madrid),
Mosè Ricci (Università di Genova), Roger
Riewe (Università di Graz), Pino Scaglione
(Università di Trento);



LISt Lab editoriale è una società sensibile ai
temi del rispetto ambientale-ecologico. Le
carte, gli inchiostri, le colle, le lavorazioni
in genere, sono il più possibile derivanti
da filiere corte e attente al contenimento
dell'inquinamento. Le tirature dei libri e
riviste sono costruite sul giusto consumo
di mercato, senza sprechi ed esuberi da
macero. LISt Lab tende in tal senso alla
responsabilizzazione di autori e mercato e ad
una nuova cultura editoriale costruita sulla
gestione intelligente delle risorse.

CITTÀ CREATIVE,
INTELLIGENTI
ED ECOLOGICHE
PER I TEMPI CHE CAMBIANO

RE-THINK, RE-LOAD,
RE-CYCLE
OPEN URBANISM
GATEWAY CITIES
CREATIVE CITY 3.0
NEW PARADIGMS
SMART PLANNING
URBAN CHALLENGES
REIMAGINING URBANISM
URBAN AGENDA

BABEL

