

# OBIECTIVELE ȘI PRINCIPIILE DIFERITE ALE PROCESULUI DE PLANIFICARE A REGENERĂRII URBANE. CERINȚELE CADRU PENTRU AMPLASAREA/ LOCALIZAREA PROIECTELOR DE REGENERARE URBANĂ ÎN CONTEXTUL ELABORĂRII P.U.G.: STUDII DE CAZ ALE LOCALITĂȚILOR FOCȘANI, HUNEDOARA, CARANSEBEȘ, MOLDOVA NOUĂ

**Mihai-Alexandru MOȚCANU-DUMITRESCU**

Asistent universitar, doctor, urbanist, Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu", Facultatea de Urbanism, Departamentul Planificare Urbană și Dezvoltare Teritorială, Programul Urbanism și Administrarea Teritoriului Sibiu, Doctor, urbanist, manager de proiect, S.C. Raumplan Design S.R.L., București, mishudumitrescu@yahoo.com, mihaidumitrescu@raumplandesign.ro

**Mădălina MOȚCANU-DUMITRESCU**

Asistent universitar, doctor, urbanist, Universitatea de Arhitectură și Urbanism "Ion Mincu", Facultatea de Urbanism, Departamentul Planificare Urbană și Dezvoltare Teritorială, Programul Urbanism și Administrarea Teritoriului Sibiu, Doctor, urbanist, manager de proiect, S.C. Raumplan Design S.R.L., București, maddymotcanu@yahoo.com, maddymotcanu@raumplandesign.ro

## Abstract

Today, because of the population growth, the tendency on cities and urbanization increase gradually. Depend on these tendencies, the

requirements of planning and location of the settlements and facilities areas on cities are came up with the migration from rural areas to urban areas. In this process, in addition to physical and environmental factors especially the socio-economic factors should be regarded as main component of sustainable urbanization. And also sustainable policies for urban development created by local governances have an effective role. Furthermore, determination of the urban development areas through the cities, land use and land cover structures are required as well. However, both the industrial areas, military facilities, public facilities areas are located in core of the cities even if without sub-scale urban land use planning. So these areas have to be re-allocated with urban regeneration projects to support for better urbanization. Based on the evaluations mentioned above, this paper outlines the requirements and criteria for location of urban regeneration areas. And also it is comprised to some approaches for integrated urban regeneration projects for provide the sustainability.

**Key words.** reconstruction, urban regeneration, industrial areas, criteria, transformation.

## 1. Context

În ultimele decenii, dezvoltarea (creșterea) și regenerarea urbană joacă un rol important atât pentru politicile de planificare urbană cât și pentru acțiunile de dezvoltare urbană.

Co-localizarea activităților creative dintr-o regiune, județ sau localitate au efecte majore atât asupra industriei culturale, cât și asupra dezvoltării viitoare a zonelor suburbane și a orașelor în întregul lor (Giuliani and Valli, 2012). De asemenea, în ultimii ani, nevoile de dezvoltare locală au fost bazate în principal pe cerere pentru locuințe, dezvoltarea comunității având ca efecte relocarea populației din mediul rural în mediul urban. Unul dintre efectele principale ale acesti

relocări a fost cel asupra îmbătrânirii populației și al diversificării societății urbane, astfel că evoluarea demografică reprezintă provocări cheie pentru planificarea și dezvoltarea urbană din zilele noastre (Friesecke *et al.*, 2012).

Toți acești factori ce au lucrat și lucrează în continuare la modelarea mediului urban (cu implicații evidente și la nivel teritorial, sub-urban, peri-urban, cu precădere mai ruralizat) au generat răspunsuri diferite din partea administrațiilor locale.

Într-un astfel de context, într-un mediu care include o serie de zone urbane, inevitabil problematice, administrațiile locale ale orașelor (mai mici sau mai mari) ar trebui să dezvolte strategii inovatoare pentru a oferi o mai bună înțelegere a implementării cerințelor de regenerare, în spiritul dezvoltării durabile. *"O mulțime de orașe din Europa de Vest și SUA au introdus proiecte pilot sau proiecte-eveniment ca și catalizator pentru revigorarea/refacerea țesutului urban în schimbare și a fostelor zone industriale, fronturilor la apă și a zonele centrale vechi ale orașului"* (Yalcintas, 2012).

Dispariția unei părți a zonelor industriale din cadrul orașelor europene a permis în ultimii ani extinderea și amenajarea unor noi spații de utilitate publică și/sau semi publică, mai mult au deschis noi perspective dezvoltării orașelor. Reabilitarea vechilor zone industriale în spiritul unei concepții ecologiste este preocuparea principală în numeroase orașe europene. Datorită schimbărilor de tehnologie și a răspândirii tehnicilor high-tech cât și transferul de la producție la servicii, profilul economic al țărilor europene apare radical modificat. Conservarea și reconversia particularităților istorice ale orașului (inclusiv a patrimoniului industriale) sub formă de bunuri culturale și artistice face parte din noua tendință de regenerare urbană cât și ca strategie de atragere de capital. Potențialul reprezentat de aceste platforme industriale nu poate fi trecut cu vederea. De asemenea, o

platformă industrială neexploată, izolată, dar cu posibilități și oportunități nelimitate își pierde din potențial dacă nu este integrată într-un context mai larg, amplificat, prin intervenții de regenerare urbană (Allen, 2001).

Regenerarea urbană este un proces care focalizează pe zonele urbane care se confruntă cu perioade de declin din cauza intersectării presiunilor de dezvoltare cu țesutul urban tradițional. Se mai poate discuta și despre aplicarea principiilor de conservare urbană și de valorificare a fondului construit existent, procese care au ca rezultat recuperarea clădirilor și spațiilor urbane reziduale (rămase în urma revoluției industriale, provenite din demolarea construcțiilor din epoci anterioare, din lipsa de viziune a dezvoltării la nivelul orașului) prin conversia funcțională și prin reabilitare structurală, estetică și socială (Charles Landry, 2008).

Având în vedere presiunea creată de transformările conceptuale, dar și fizice ale mediului urban din țările care s-au confruntat cu trecerea la industriile creative și informaționale și țara noastră a încercat o abordare mai timidă a implementării planificării și proiectării regenerării urbane.

Regenerarea urbană este, de câțiva ani, un concept care a căpătat atenție în țara noastră. O atenție sporită așa spune, deoarece a fost introdusă ca "obligativitate" în cadrul legal din domeniul urbanismului și amenajării teritoriului prin Legea 350 din 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

Această obligativitatea stabilită de legiuitor se plasează în contextul în care o localitate urbană, respectiv un municipiu sau oraș, are intenția de a elabora Planul Urbanistic General. Astfel că pe parcursul elaborării documentației de urbanism P.U.G., proiectantul împreună cu beneficiarul (administrația publică locală) trebuie să *"delimiteze zonele în care se preconizează*

*operațiuni urbanistice de regenerare urbană*" (Legea 350/2001, art. 46, alin. 3, lit. g).

Din păcate, din 2008 și până în prezent (n.a. 2020), Legea 350 din 2001, nu a prezentat în cadrul textului de lege sau în normele de aplicare ale legii (apărute în 2016) o definiție clară a regenerării urbane și nici metodele sau măcar setul de instrumente (acel "toolbox,, necesar) pentru abordarea proiectelor de acest tip.

S-au menționat în cadrul normelor de aplicare ale Legii 350/2001, respectiv Ordinul 233/2016 cazurile și tipologiile de zone funcționale din cadrul urban constituit în care se impune măsura implementării "*operațiunilor de regenerare urbană*".

## **2. Cerințele cadru pentru amplasarea/localizarea proiectelor de regenerare urbană**

Regenerarea urbană reprezintă conversia unei proprietăți. Cu alte cuvinte, este transferul valorii proprietarului imobiliar la o altă valoare. Atât proprietatea, cât și amplasarea în cadrul urban constituit sunt cu siguranță esențiale pentru fiecare proprietar în parte.

Atingerea tuturor obiectivelor unei operațiuni de regenerare urbană are la bază următoarele criterii:

- identificarea corespunzătoare a obiectivului ce va suferi transformarea;
- transformarea obiectivului (amplasamentul, inclusiv construcțiile și instalațiile existente pe amplasament) trebuie susținută de comunitate;
- acțiunile de transformare care au fost planificate, trebuie gândite în asociere cu alte politici sectoriale și planuri la nivel regional sau județean (de nivel superior);
- includerea proprietarilor de drept a terenurilor și clădirilor/instalațiilor și a altor participanți/actori, cum ar fi chiriașii și comercianții care trăiesc în zona adiacentă proiectului de transformare, în procesul de renovarea fizică;

- analiza corectă și completă a factorilor socio-economic și culturali ai zonei (sau orașului ca întreg) și corectarea rezultatelor pentru atingerea obiectivelor dezvoltării durabile.

În orașele industriale, deoarece s-au desfășurat activități legate de industrie, aceste orașe au devenit locuri lipsite de activități sociale și culturale în timp. Angajații marilor unități industriale din aceste orașe au trăit și trăiesc (în anumite cazuri) adesea în condiții precare în jurul centrelor industriale sau locuiesc în zone suburbane, în funcție de condițiile din acel moment (a se vedea cazul Municipiului Hunedoara sau a Orașului Moldova Nouă, prezentate în capitolul 3).

În contextul dimensiunii sociale, unul dintre aspectele importante ale procesului de regenerare urbană, de transformare fizică, care este stabilit numai de dinamica internă proprie a zonei, presupune re-abordarea tuturor problemelor din și în afara amplasamentului, zonele industriale și de locuințe colective fiind re-evaluate la scara întregului oraș.

De asemenea, o identificare a caracterizării structurale a fiecărei zone funcționale (a vocației) este de o importanță vitală pentru o mai bună înțelegere a noilor structuri care vor apărea ca urmare a transformărilor din oraș. Nu trebuie uitat nici faptul că producția industrială se mută în afara orașului. Localizarea producției în afara orașului ar trebui să fie un proces ghidat, autoritățile publice trebuind să-și exercite funcția de reglementator, print-o coordonare mai mare între autoritățile locale, orientată în funcție de interesul public, cu o viziune strategică care să nu urmărească numai profitul pe termen scurt.

Deși nu există un "modelul" unic pentru implementarea cu succes a procesului regenerare urbană, există o abordare coerentă care reiese din toate proiectele de regenerare urbană implementate.

Intervențiile ce vor fi prevăzute, monitorizate și implementate prin P.U.G. și ce vizează operațiuni de regenerare urbană, trebuie să:

- își propună reabilitarea fondului construit și a spațiilor publice în raport cu caracterul și identitatea fiecărui cartier din care face parte arealul de intervenție;
- își propună măsuri concrete de conservare și punerea în valoare a patrimoniului construit, industrial și tehnic.

Transformarea semnificației regenerării urbane, din activitate care se ocupă cu simpla renovare și reabilitare a echipamentelor și zonelor urbane degradate, în proces de restructurare a formei urbane, cu o puternică valență strategică, atrage după sine nu numai revitalizarea bazei economice a orașului și refacerea imaginii urbane afectate, dar și implicarea și participarea locuitorilor, toate acestea într-un context de amplificare a mixității funcționale a orașului și a utilizării de noi modalități și instrumente de dezvoltare a orașului.

### **3. Aspecte relevante ale studiilor de caz, raportate la procesul de regenerare urbană**

În acest capitol sunt prezentate pe scurt cele mai importante aspecte legate de zonele din cadrul localităților urbane cu un puternic proces de transformare a zonelor degradate sau abandonate din țesutul urban constituit: localizare, vecinătăți, evoluție, operaționalizare prin P.U.G.

De asemenea este importantă acceptarea faptului că localitatea este în fața unei provocări importante, determinate de un număr mare de spații destructurate și bariere/fracturi urbane: crearea unor programe de reintegrare a acestor zone în țesutul orașului prin regenerare urbană.

Așa după cum am arătat mai sus, la partea introductivă, legislația în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului, a menționat ca obligatorie delimitarea (dar nu și definirea) zonelor din cadrul intravilanului localității pentru implementarea proiectelor de regenerare urbană.

Aceste zone vor fi delimitate pe limite cadastrale și vor cuprinde zone omogene din punct de vedere funcțional, ce necesită implementarea unor operațiuni integrate, caracterizate de una sau mai multe dintre următoarele situații:

- a) zone centrale;
- b) zone istorice;
- c) zone construite protejate;
- d) zone din mari ansambluri de locuit;
- e) zone locuite de comunități defavorizate, inclusiv așezări informale;
- f) zone de reconversie funcțională: (situri industriale dezafectate; situri militare dezafectate; situri cu infrastructuri majore dezafectate).

Ținând cont de cele menționate mai sus și în legislație, la elaborarea Planului Urbanistic General, la partea de propuneri, zonificare funcțională, s-au delimita zonele de regenerare urbană, în continuare fiind prezentate 4 (patru) studii de caz (exemple), pentru localitățile Focșani, Hunedoara, Caransebeș și Moldova Nouă.

Primul studiu de caz (exemplu) se referă la Municipiul Focșani, un municipiu cu o populație de cca. 93000 de locuitori, cu o suprafață a teritoriului administrativ de 4729,81Ha. și cu o suprafață a intravilanului propus prin P.U.G. de 3126,70Ha.

În cadrul propunerilor de zonificare funcțională ale noului P.U.G., s-au identificat câteva din zonele industriale afectate de procesul de restructurare, viabile pentru implementarea regenerării urbane (Fig. 1).

Zonele de regenerare urbană identificate și delimitate nu sunt numai foste zone industriale, procesul complex de regenerare fiind necesar și în zona gării (și în special dealungul căii ferate, utilizată ca principal mijloc de deservire a platformelor industriale, momentan devenită barieră între mai multe zone funcționale din intravilan).

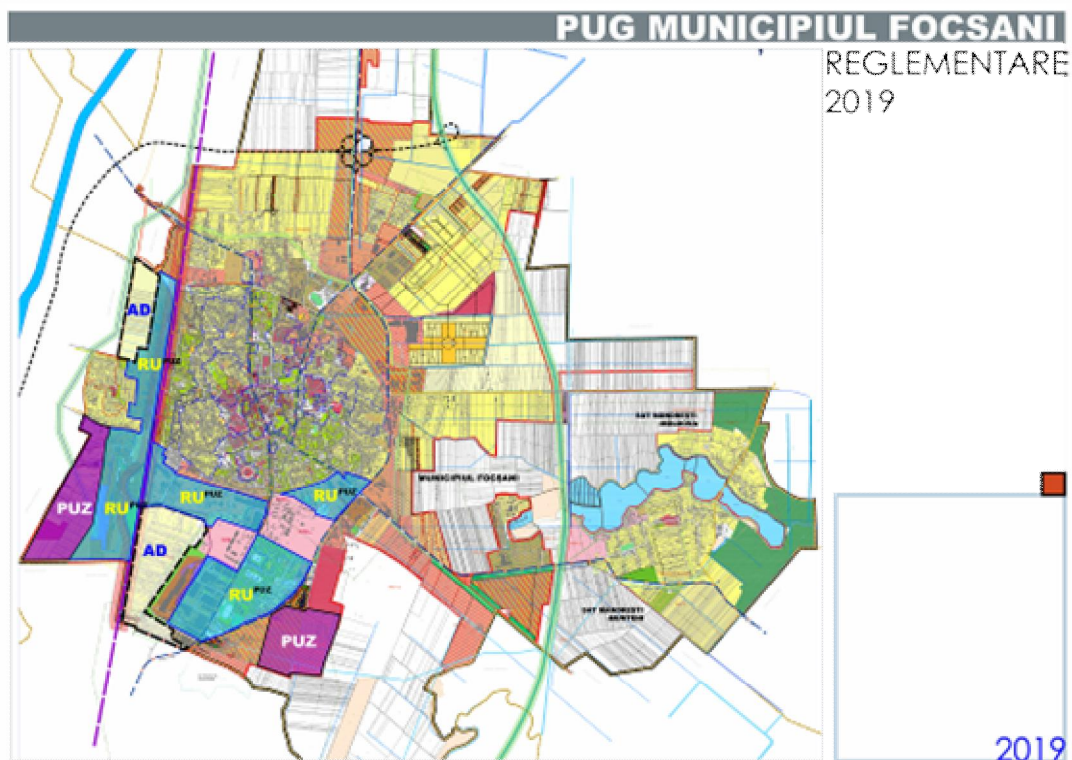


Fig. 1. Planșa de reglementări zonificarea funcțională propusă a P.U.G., cu delimitarea zonelor de regenerare urbană (zonele albastre).

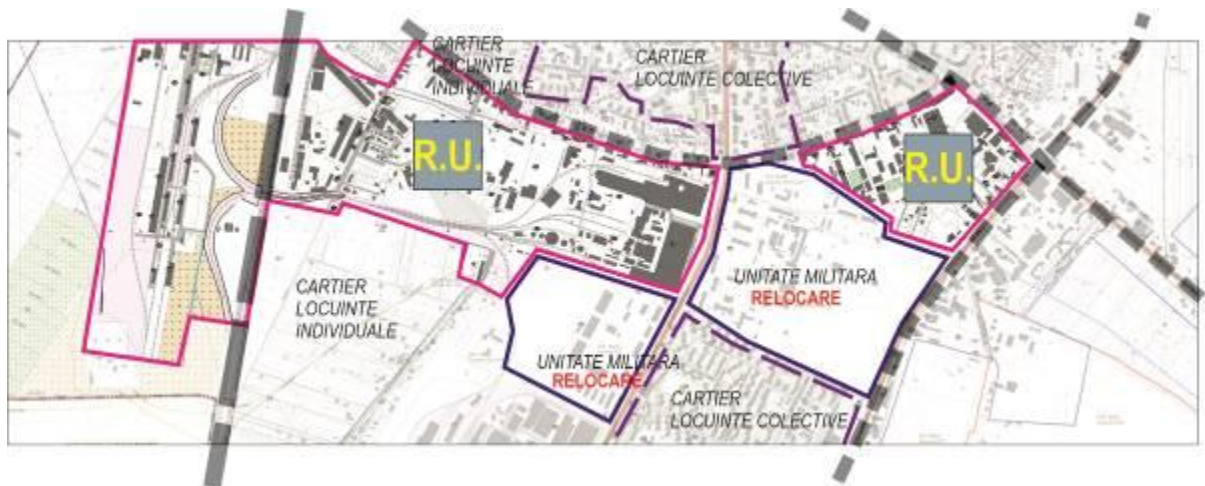


Fig. 2. Zone de regenerare urbană din vecinătatea amplasamentului unor unități militare ce necesită relocare.

Cele două zone de regenerare urbană din figura de mai sus (Fig. 2) sunt amplasate în zona de sud a municipiului, fiind amplasate în vecinătatea unor unități militare din cadrul Garnizoanei Focșani. Amplasamentele sunt situate pe principala arteră de penetrație din oraș, B-dul București și în cadrul lor se află localizată și principala centrală de alimentare

cu energie termică a municipiului, ENET. Datorită faptului că cele 2 (două) amplasamente ale unităților militare din vecinătatea zonelor de regenerare urbană, sunt funcționale (fac parte din cea mai mare garnizoană din România, din mediul urban), administrația locală trebuie să găsească resurse (financiare, umane, de gestiune)

pentru a deschide aceste amplasamente sau de relocare a acestora pentru ca proiectele de regenerare urbană să fie proiecte emblematic de succes pentru municipalitate.

Zona gării din Municipiul Focșani este o zonă emblematică pentru municipiu, atât din punct de vedere funcțional, cât și din punct de vedere al memoriei locului (transportul feroviar este unul important pentru municipiu, gara fiind inaugurată de regele Carol I în 1891). Deschis cu Eurogara Focșani, clădire reprezentativă pentru arhitectura de început de secol XXI, căreia scurgerea timpului îi va conferi, cu siguranță, statutul de construcție reprezentativă pentru epoca ridicării acesteia, cu o piațetă ale cărei deschidere și aranjament subliniază monumentalitatea Gării, traseul se continuă cu un fragment de bulevard străjuit, de o parte și alta, cu blocuri de locuit și clădiri de interes public, specifice anilor 1965 – 1990.

De asemenea gara se află în vecinătatea celei mai importante zone industriale din municipiu, VINEXPORT, un important procesator și distribuitor de vin din județul Vrancea.

Cel de-al doilea studiu de caz (exemplu) se referă la Municipiul Hunedoara, un municipiu cu o populație de cca. 70000 de locuitori, cu o suprafață a teritoriului administrativ de 9783,84Ha. și cu o suprafață a intravilanului propus prin P.U.G. de 2194,23Ha.

Cea mai importantă zonă de regenerare urbană propusă prin P.U.G. este cea situată pe amplasamentul fostului Combinat Siderurgic Hunedoara (Fig. 3).

Principalul proiect de regenerare urbană propus prin P.U.G. Municipiul Hunedoara va ocupa o suprafață de 135ha., cca. 6% din totalul intravilanului.

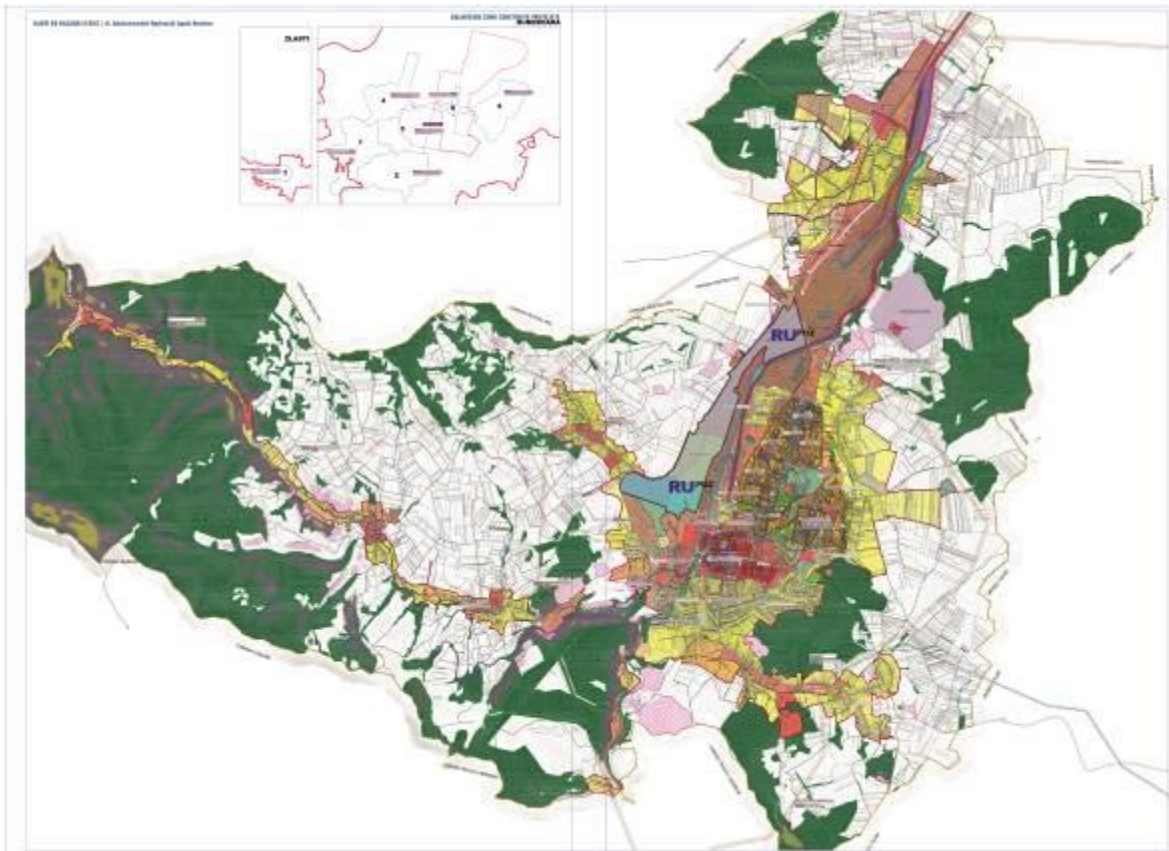


Fig. 3. Amplasarea zonei de regenerare urbană din intravilanul Municipiului Hunedoara, de pe amplasamentul fostului Combinat Siderurgic Hunedoara.

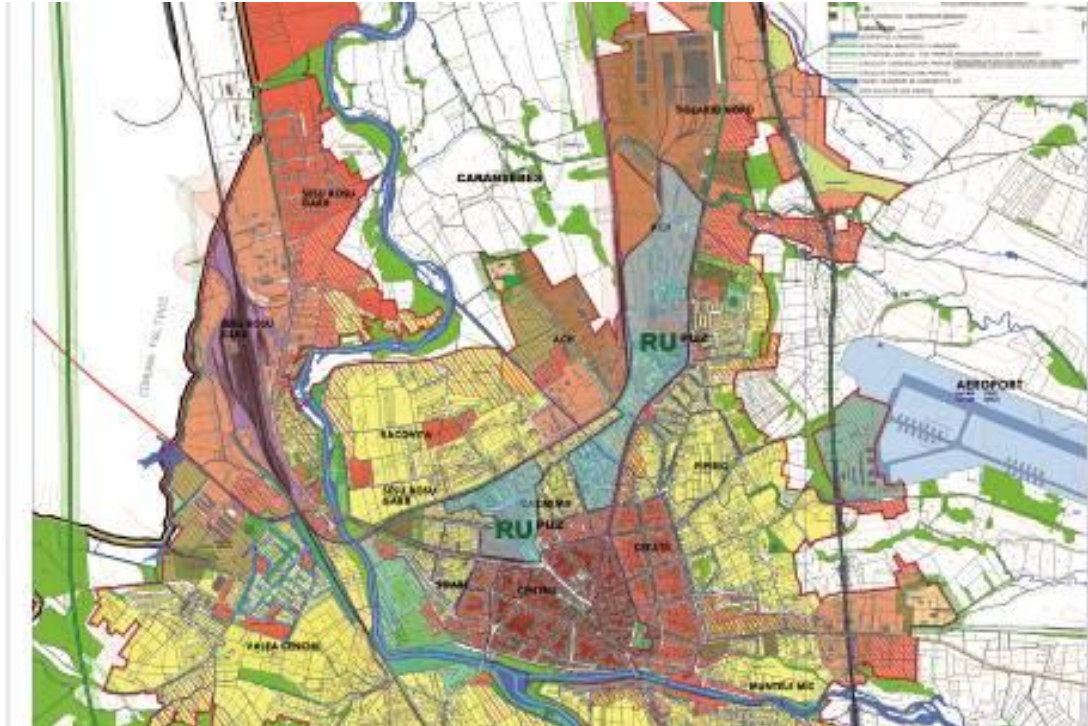


Fig. 4. Amplasarea zonei de regenerare urbană din intravilanul Municipiului Caransebeș.

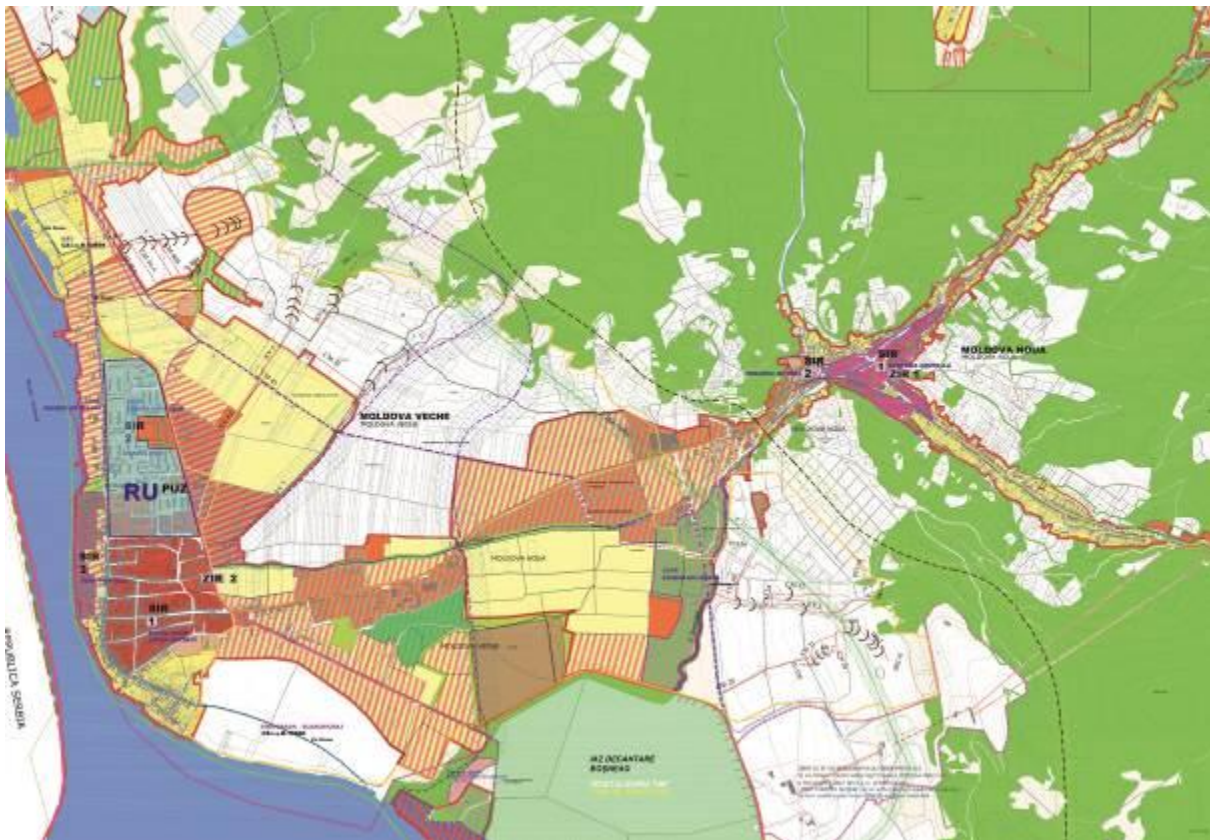


Fig. 5. Amplasarea zonei de regenerare urbană din intravilanul Orașului Moldova Nouă.

Acest brownfield, important ca suprafață de teren, din Municipiul Hunedoara va fi transformat în 3 subzone ce vor avea destinația de activități productive nepoluante (depozitare, distribuție), servicii și zone de agrement.

Datorită faptului că zona este amplasată la o anumită distanță de nucleu central al municipiului și față de ansamblurile de locuințe colective existente, sunt necesare restabilirea unor legături funcționale directe.

Cel de-al treilea studiu de caz (exemplu) se referă la Municipiul Caransebeș, un municipiu cu o populație de cca. 25000 de locuitori, cu o suprafață a teritoriului administrativ de 6840,55Ha. și cu o suprafață a intravilanului propus prin P.U.G. de 1696,65Ha.

Zonele de regenerare urbană la nivelul Municipiului Caransebeș sunt localizate în 2 subzone importante la nivelul țesutului urban actual (Fig. 4). Prima zonă este localizată în cartierul Cazărmii și este pe o zonă de locuințe colective. Cea de-a doua zonă este localizată de-alungul străzii Ardealului, principala arteră de penetrație în municipiu, care face legătura dintre zona de nord și zona vestică, pe relația cu Municipiul Reșița. Această a doua zonă este formată din mai multe subzone și anume: o zonă industrială, o zonă de servicii, o zonă de locuințe colective și o zonă de locuințe individuale, toate acestea amplasate adiacent căii ferate funcționale.

Cel de-al patrulea studiu de caz (exemplu) se referă la Orașul Moldova Nouă, un oraș cu o populație de cca. 10000 de locuitori, cu o suprafață a teritoriului administrativ de 11852,19Ha. și cu o suprafață a intravilanului propus prin P.U.G. de 923Ha.

Principala zonă de regenerare urbană (Fig. 5) este localizată în Moldova Veche, în apropierea Dunării și este alcătuită din zonă de instituții și servicii, o unitate militară și blocuri de locuințe colective, aflate într-o stare avansată de degradare, fără spații publice de calitate, fără locuri de parcare amenajate, fără rețele de

încălzire centrală și care contribuie la o imagine urbană defectuoasă.

#### 4. Concluzii

Toate zonele de regenerare urbană descrise la capitolul 3 sunt operaționalizate în cadrul P.U.G. prin zone funcționale omogene sau mixte, cărora li se atribuie un U.T.R.

Scara și modalitatea de definire a U.T.R.-urilor utilizate în prezent ca modul operațional al P.U.G., nu permit realizarea unei coerențe de caracter urban la nivelul operațiunilor de regenerare urbană. Definit strict pe criterii morfologice și monofuncționale, U.T.R.-ul promovează o segregare a funcțiilor și a tipologiilor morfologice împiedicând realizarea unor dezvoltări cu caracter mixt, generatoare de vitalitate, diversitate și flexibilitate.

Din cauza disfuncționalităților survenite din împărțirea și gestiunea administrativă și din definiția U.T.R.-ului, este foarte dificilă asigurarea coerenței proiectelor de regenerare urbană, atât la scara largă a municipiului/orașului cât și la scara medie a cartierului/zonăi.

Reflectând provocările generate de schimbările din mediul urban și al rezultatelor acestora, regenerarea urbană trebuie să:

1. se bazeze pe o analiză detaliată a situației existente din cadrul zonei urbane în care se intervine (amplasamentul direct vizat și vecinătățile imediate);
2. fie orientată simultan către adaptarea țesutului urban, a mediului social, a bazei economice locale și a condițiilor de mediu din cadrul unui areal mai larg care să cuprindă și zona de intervenție;
3. realizeze această adaptare prin generarea și implementare unor strategii care vizează rezolvarea echilibrată și integrată a problemelor urbane, într-un mod etapizat și ierarhizat;
4. se asigure că obiectivele strategiilor ce urmează a fi implementate sunt în



- concordanță cu obiectivele dezvoltării durabile;
5. formuleze obiective operaționale care pot fi, acolo unde este cazul, cuantificabile;
  6. utilizeze la maxim resursele locale, atât cele economice, cât și cele umane;
  7. asigure consensul total în ceea ce privește intervenția în cadrul unei zone, prin participare și parteneriat și prin cooperarea diferiților actori implicați care manifestă un interes legitim pentru rezultatele operațiunii de regenerare urbană;
  8. recunoască importanța măsurării și controlării atingerii obiectivelor strategice formulate și asumate, cât și să asigure monitorizarea factorilor interni și externi care contribuie la dinamica schimbărilor dintr-o zonă urbană;
  9. accepte impactul pozitiv al implementării programelor inițiale, chiar dacă dinamica schimbărilor din cadrul zonei de intervenție reclamă o revizuire a acestora (care nu este întotdeauna privită într-un mod pozitiv);
  10. recunoască faptul că, în realitate, etapizarea diferitelor obiective duce, inevitabil, la decalaje în modul în care aceste obiective se dezvoltă și sunt realizate.

## BIBLIOGRAFIE

- 
- Allen T. (2001), *The Politics of Regeneration, Housing, Theory and Society* **18(3-4)**: 136-147
- Friesecke F., Schetke S., Kötter T. (2012), *Urban Planning for Climate Change. Position Paper of FIG Working Group 8.1*, FIG Working Week 2012, Knowing to manage the territory, protect the environment, evaluate the cultural heritage, 6-10 mai 2012, Roma, Italia.
- Giuliani I., Valli C. (2012), *Cultural industries and urban regeneration. Physical renovation and territorial identity creation in Zona Tortona*, The Association of European Schools of Planning (AESOP) 2012, 26th Annual Congress, Abstract ID: 569, Housing, Regeneration and Community Development, 11-15 iulie 2012, Ankara, Turcia.
- Landry C. (2008), *The Creative City. A toolkit for urban innovators*, Comedia/Earthscan, Londra, Marea Britanie.
- Yalcintas H. A. (2012), *Evaluating the Impact of Culture-Driven Strategies On Recent Urban Regeneration Activities In Istanbul*, The Association of European Schools of Planning (AESOP) 26th Annual Congress, 11-15 iulie 2012, Ankara, Turcia.

