

“La qualità dello spazio residenziale a Tirana”

Autore: Dr. Etl

Monografia

# LA QUALITÀ DELLO SPAZIO RESIDENZIALE A TIRANA

*Strategie per uno sviluppo sostenibile.*

Autore: Dr. Etleva Dobjani

**POLIS\_Press**  
ISBN 978-9928-347-02-2



9 789928 347022

Monografia

# LA QUALITÀ DELLO SPAZIO RESIDENZIALE A TIRANA

*Strategie per uno sviluppo sostenibile.*

Autore: Dr. Etleva Dobjani



**Titolo della monografia: La qualità dello spazio residenziale a Tirana.  
Strategie per uno sviluppo sostenibile.**

**Autore: Dr. Etleva Dobjani**

**Revisori esterni:**

Prof. Alessandra de Cesaris (Professore di Progettazione Architettonica e Urbana presso la Facoltà di Architettura, Università di Sapienza, Roma, Italia. Direttore e coordinatore scientifico del centro di ricerca HousingLab di DiAP.)

Prof. Nilda Valentin (Professore e ricercatore senior in Architettura e Progettazione Urbana presso la Facoltà di Architettura, Università di Sapienza, Roma, Italia)

**Revisori interni:**

Prof. Dr. Besnik Aliaj (Professore di Pianificazione e Progettazione urbana, Rettore dell'Università POLIS)

Dr. Doc. Vera Bushati (Professoressa di Progettazione Architettonica e Storia dell'Architettura, Ex preside della Facoltà di Architettura e Design presso Polis University, Tirana, Albania)

Dr. Doc. Arben Shtylla (Professore di Tecnologia di Architettura e Vice Preside della Facoltà di Ricerca e Sviluppo presso Polis University, Tirana, Albania)

Dr. Laura Pedata (Professoressa di Architettura Sostenibile e Coordinatore del Laboratorio Sostenibile presso Polis University, Tirana, Albania)

ISBN: 978-9928-347-02-2

Copertina: Sonia Jojic



© autore

Editori: POLIS\_Press, POLIS University, Tirana, Febbraio 2021

*“Per ARON e PERLA”*

<b>INDICE</b>	6
<b>INTRODUZIONE</b>	8
<b>CAPITOLO I/ La crescita e le modificazioni della città</b>	15
1.1 Lo sviluppo di Tirana nel contesto storico (anni 1912 - 1940)	16
1.2 La trasformazione morfologica di Tirana nel periodo dittatoriale (anni 1944 – 1990)	32
1.2.1 I quartieri residenziali all'interno del tessuto storico	44
1.2.2 I nuovi quartieri industriali. Il caso atipico di Kombinat	49
1.3 <i>La metamorfosi</i> della città post-dittatoriale (anni 1990 - 2010)	53
1.3.1 Il piano strategico per la Grande Tirana, 2002	59
1.3.2 Il piano urbano francese, 2010	60
1.3.3 Il Master Plan di Grimshaw, 2012	64
1.4 Conclusioni. La convivenza di tante identità	70
NOTE	72
<b>CAPITOLO II / Il carattere architettonico del quartiere all'interno della città compatta.</b>	
<b>Casi studio: "Blloku +" e "Kombinat 2".</b>	77
2.1 Il motivo della scelta dei due quartieri "Blloku +" e "Kombinat 2"	78
2.2 Il quartiere di "Blloku +"	81
2.2.1 Lo spazio progettato	81
2.2.2 La perdita dello spazio aperto	97
2.2.3 La tipologia dei nuovi edifici	104

2.3 Il progetto contemporaneo del quartiere di "Kombinat 2"	106
2.4 Analisi Ambientale	110
2.4.1 L'orientamento dell'edificato e il sistema di ombreggiamento	110
2.4.2 Gli spazi di percorrenza e gli ambiti comuni	118
2.4.3 La qualità degli affacci	119
2.5 Analisi funzionale	125
2.6 Qualità e criticità nel quartiere contemporaneo	130
2.7 Conclusioni . Diversificare, Connettere, Riorganizzare e Rimodellare lo spazio urbano	142
NOTE	145
<b>CAPITOLO III / Metodologie e strategie di intervento</b>	147
3.1 Strategie di riqualificazione degli spazi pubblici	148
3.2 La rigenerazione degli edifici residenziali	156
3.3 Ri-disegno dell'involucro esterno degli edifici residenziali	162
3.4 Conclusioni	176
NOTE	177
<b>CAPITOLO IV / Conclusioni</b>	
Una nuova visione per lo sviluppo sostenibile dello spazio residenziale a Tirana	181
<b>Bibliografia</b>	187

## Introduzione

Oggi la città di Tirana presenta una significativa stratificazione nella sua struttura urbana che ne condiziona fortemente l'identità. Il suo patrimonio storico è minacciato da anni dalla costruzione di edifici residenziali che rapidamente stanno impadronendosi di ogni spazio aperto e distruggendo sempre più spesso ogni traccia di edifici storici. Il paesaggio urbano sta subendo drastiche trasformazioni senza seguire delle linee guida e ciò comporta la creazione di un tessuto urbano caotico, che distrugge gli spazi collettivi e contribuisce alla costruzione di spazi residenziali di bassa qualità.

Lo sviluppo residenziale a scala urbana e architettonica è un tema molto discusso per il suo grande impatto in termini anche di cambiamenti politici. Le maggiori trasformazioni residenziali sono avvenuti negli ultimi decenni, dopo gli anni '90. La crescita demografica e la mancanza di organi di controllo amministrativi-statali in grado di assicurare la corretta applicazione degli standard edilizi ai nuovi spazi residenziali esterni e interni alla singola unità abitativa hanno portato ad una bassa qualità nei processi di sviluppo urbano, architettonico e tecnologico. L'evoluzione dell'edilizia residenziale è oggetto oggi di un dibattito sullo sviluppo sostenibile e la mancanza di attuazione degli standard minimi degli spazi residenziali in Albania.

Il processo di sviluppo urbano nel periodo post-socialista a Tirana ha invertito la logica della città tradizionale, mutandone lo spazio urbano, la tipologia edilizia e la relazione tra edificio e morfologia del quartiere.

L'espansione continua della città ha causato la coesistenza di numerose identità nel suo tessuto urbano e il suo sviluppo caotico e frammentario. Con il termine "frammentario"

si intende l'irregolare traccia urbana creata dal tessuto urbano nelle sue strutture più piccole, come quartieri e blocchi.

Nel periodo del regime il concetto di proprietà privata era completamente subordinato al concetto di pubblico, gli studi urbani erano rigidamente attuati in ogni area della città e regole ferree venivano imposte da piani regolatori standardizzati. Le caratteristiche dei nuovi edifici erano l'allineamento con le strade principali e i grandi spazi tra di loro che ne permettevano la corretta illuminazione ed areazione di tutti gli appartamenti e costituivano fondamentali spazi di socializzazione. Dopo il collasso del regime, la re-introduzione della proprietà privata ha causato la trasformazione di tutti gli spazi pubblici in privati e la crescita esponenziale di strutture "parassite" adiacenti agli edifici esistenti e di edifici costruiti in questi spazi originariamente destinati a spazio pubblico.

La città è sottoposta a costante metamorfosi fisica e spaziale. Negli ultimi anni si sta dando sempre meno valore alla relazione tra edificio e spazio urbano circostante. Il liberalismo estremo ha causato uno sviluppo incontrollato dell'informale. La qualità della vita è un elemento chiave del dibattito mondiale sulla città del ventesimo secolo, caratterizzata da una espansione residenziale quantitativa e non qualitativa. Questi sviluppi hanno portato ad un paesaggio urbano irregolare e spazi residenziali di bassa qualità. La ricerca sulla qualità degli spazi abitativi riguarda diverse scale di progetto, dall'urbana all'architettonica. A scala urbana si dà importanza alla relazione tra volumi costruiti e spazi tra loro, gli spazi aperti della collettività, la loro organizzazione e le funzioni, la vivibilità e le interazioni sociali che avvengono al loro interno. Mentre a scala architettonica si dà più importanza all'orientamento dell'edificio, alla qualità dell'involucro, al corretto uso dei materiali da costruzione e alle soluzioni tecniche adottate per creare spazi residenziali confortevoli e

minimizzare il consumo energetico.

La vasta gamma di proprietà residenziali, di cui una consistente porzione è eredità del regime ed il restante costruito durante l'avvento del capitalismo, è di bassa qualità in termini di standard architettonici, soluzioni tecnologiche adottate e consumo energetico. Per queste ragioni è necessario un processo di rinnovazione e riqualificazione per ridurre gli sprechi energetici e creare spazi aperti comuni all'interno dei singoli blocchi. È importante capire le forze, le teorie ed i processi che hanno distrutto lo spazio urbano tradizionale e trovare nuove possibili strategie di sviluppo futuro.

L'obiettivo di questa monografia è la definizione di possibili interventi a scala diversa per migliorare la qualità degli spazi residenziali a Tirana. A causa della complessità dell'ambiente urbano e le sue trasformazioni nel tempo, i processi di rigenerazione urbana devono necessariamente essere soggetti a studi "multi-scala", passando continuamente dalla scala urbana a quella architettonica. Definendo alcune strategie di riqualificazione del tessuto urbano si trovano possibili future soluzioni per lo sviluppo residenziale in termini di comfort architettonico come illuminazione, areazione, ventilazione e spazi aperti vivibili.

L'obiettivo principale è di contribuire allo sviluppo sostenibile dello spazio residenziale di Tirana, riferendosi sia alla scala architettonica che urbana. Lo sviluppo sostenibile è strettamente legato alla qualità degli spazi residenziali, che è a sua volta direttamente correlata alla qualità della vita degli abitanti di questi stessi spazi. Questo contributo mira a fornire proposte strategiche legate alla qualità architettonica degli edifici e ai dettagli costruttivi.

Non si tratta solamente di un miglioramento da un punto di vista architettonico, ma anche sociale in termini di integrazione, restituendo questi spazi aperti alla collettività e rendendoli dei punti strategici nella Tirana contemporanea per lo sviluppo di aree residenziali vivibili. Molti autori hanno affrontato questo tema nei loro studi come Jan GEHL in "Cities for People", "Life Between Buildings", "New City Life, Richard Rogers con "Cities for a Small Planet", Jane Jacobs ed il suo "The Death of Great American Cities", William Whyte in "The Social Life of Urban Spaces", ecc. In questa ricerca verranno presi in considerazione diversi casi studio di insediamenti residenziali sviluppatisi negli ultimi vent'anni con diversi caratteri spaziali, fisici e tecnologici. Lavorando su di un tessuto urbano fortemente caratterizzato, non sono possibili processi di trasformazione drastici ed è necessario individuare strategie di rigenerazione in situ. Il concetto di rigenerazione è stato largamente utilizzato negli ultimi due secoli in Europa, ma è ancora inesplorato e molto attuale in Albania e in tutti i Balcani. In Inghilterra, Germania, Olanda, Francia e altri paesi sono stati realizzati numerosi progetti in quartieri diversamente caratterizzati, anche periferici. Inoltre, molti studi accademici sono stati condotti in Italia. Importanti riferimenti bibliografici utilizzati sono "Rigenerare le aree periferiche" di A. de Cesaris e D. Mandolesi, "Linee guida per la riqualificazione dei quartieri innovative nell'Italia centromeridionale" curato da F. Dematteis e B. Todaro, ricerche su le strutture morfologiche degli isolati e gli spazi aperti all'interno degli edifici residenziali, "La città compatta. Sperimentazioni contemporanee sull'isolato urbano europeo" di L. Reale, "Lo spazio della città" di R. Krier, "L'arte di costruire la città" di C. Sitte, "La dimensione locale degli spazi urbani" di M. Aprile, ecc.

Questa monografia non si conclude con una proposta progettuale, ma vuole proporre una rosa di soluzioni strategiche in quanto ogni singolo caso necessita di uno studio ed una valutazione approfondita. Attraverso una approfondita ricerca teorica e sopralluoghi, l'obiettivo finale è quello di identificare strategie e proposte per una nuova forma di quartieri residenziali di Tirana.

La monografia è strutturata in tre parti principali.

La prima parte ripercorre la storia di Tirana e i processi chiave che ne hanno influenzato lo sviluppo urbano e le sue trasformazioni. Il capitolo si presenta come una ricerca descrittiva ed analitica della storia della città suddivisa in tre periodi principali, che presentano differenti caratteri politici, urbani e socio-economici e la loro influenza sul tessuto urbano, focalizzandosi sugli spazi residenziali.

La seconda parte è una ricerca specifica svolta in situ in alcuni quartieri residenziali ed i loro isolati interni, classificati rispetto ai diversi caratteri morfologici e spaziali. Nei due quartieri, assunti come caso studio, sono state condotte analisi di carattere morfologico, ambientale e funzionale e considerando i processi di trasformazione in seguito allo sviluppo urbano della città. Questi sopralluoghi portano a un elenco di punti critici e qualitativi che portano alla definizione di strategie di sviluppo derivanti dai casi studio.

La terza fase si concentra sulla definizione di possibili strategie di intervento a tre diverse scale: urbana, architettonica e tecnologica (l'involucro), quest'ultima in termini di efficienza energetica. La ricerca in questo capitolo tratta il processo di sviluppo della sostenibilità ambientale, efficienza energetica e miglioramento della qualità della vita. È

fondamentale l'identificazione di strategie di intervento leggero, riducendo al minimo i lavori di demolizione. Questo capitolo comprende numerosi esempi europei e una parte teorica dalla quale possono essere estrapolate proposte per il futuro sviluppo delle aree residenziali della città di Tirana.

# CAPITOLO I

## La crescita e le modificazioni della città

L'obiettivo del primo capitolo è analizzare lo sviluppo della città di Tirana e la morfologia urbana che ha caratterizzato i diversi periodi, capire la sua trasformazione nel quadro storico ed le principali soluzioni adottate nel campo della morfologia dell'insediamento residenziale nel tessuto urbano. È importante capire il pattern urbano per analizzare e criticare la qualità della vita all'interno di questi spazi aperti riservati alla collettività nell'area urbana. Si tenterà dunque di capire la formazione del nuovo sistema della città e dei quartieri che la compongono. Si analizzeranno alcuni dei più importanti piani regolatori redatti in diverse epoche storiche e il modo in cui questi piani hanno influenzato i diversi processi di urbanizzazione della città.

L'analisi condotta segue la successione dei momenti storici che hanno plasmato la città dalle origini, quindi dai primi insediamenti urbani intorno alle attività secondarie e terziarie (edifici di culto e bazar), fino alla trasformazione radicale della città e del quartiere che si verifica nel XX secolo, con il consolidamento della proprietà privata e la crescita incontrollata dell'edificato. Il percorso analitico-descrittivo aiuterà a comprendere meglio l'attuale sviluppo della città e ad individuare degli elementi utili come gli attuali caratteri d'interesse per il disegno dei nuovi insediamenti residenziali nella città contemporanea.



### 1.1 Lo sviluppo di Tirana nel contesto storico (anni 1912 - 1940)

Negli anni, generazione dopo generazione, portiamo avanti l'identità della nostra città. «L'identità di una città dipende dalla sua storia e dai suoi caratteri, anzitutto quelli morfologici riguardanti il rapporto tra le strutture antropiche e quelle naturali... il rapporto tra il tutto e le parti, sia che si tratti di pieni, quartieri, parti di città, sia di vuoti, giardini, parchi privati ovvero gli spazi della vita di relazione. Questi spazi riflettono l'evoluzione delle relazioni sociali di un determinato paese o città e quindi sono il ponte più importante di collegamento fra tutto ciò che è fisico (urbs) e la società che lo vive (civitas).»<sup>1</sup>

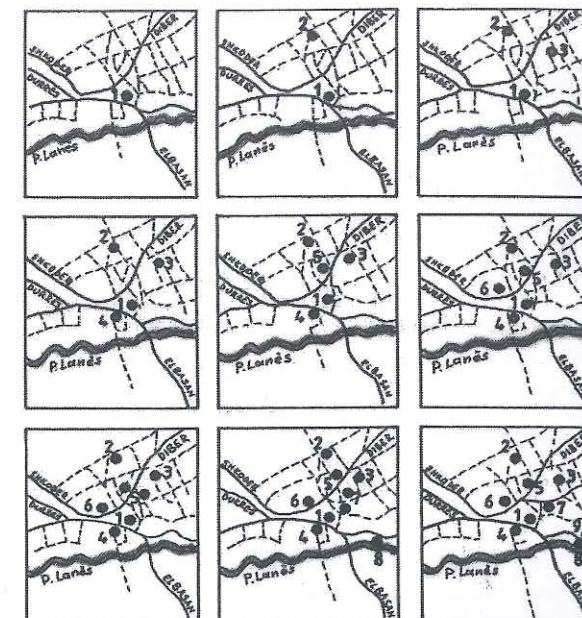
La città è un piccolo mondo che raccoglie le identità e le attività di tutti quelli che la abitano. «Appropriarsi di un mondo vuol dire abitare nel senso di conseguire un'identità individuale entro una comunità complessa e spesso contraddittoria. Comunità indica condivisione malgrado le diversità, e identità significa non soccombere all'uniformità. Pur rispettando la scelta individuale, la città dovrebbe trasmettere un senso comunitario di appartenenza.»<sup>2</sup>

«Il senso comunitario» di un luogo è quello che lo differenzia da un altro, è quella caratteristica che lo segue negli anni e che con il tempo, si evolve e si trasforma, creando quello che si chiama memoria, tradizione. Questo fa la differenza tra un paese e l'altro, tra una città e l'altra, questo fa Tirana diversa da Roma, Parigi, Londra e da tutte le città del mondo.

Lo sviluppo urbanistico di Tirana è un tipico esempio della convivenza di elementi architettonici dei Balcani con quegli specificatamente europei. Sviluppatisi con un carattere molto dinamico negli anni, rappresenta una città in una transizione prolungata nel tempo fino ai giorni nostri. La transizione è un fenomeno presente in ogni centro residenziale come un processo storico continuo ed ininterrotto della trasformazione urbana nel tempo. Come una città in transizione il suo sviluppo urbano passa in varie fasi storiche. «Il primo nucleo urbano nella storia della città è stato intorno alla moschea di Sulejman Pasha (1614), attorno alla quale sono stati focalizzati edifici abitativi, negozi, piazze e il cimitero, creando così un insediamento urbano.»<sup>3</sup> Nel tempo sono stati creati altri centri urbani intorno ad altre moschee: quella di Fires (sec.

XVIII), all'incrocio delle vie Barrikada-Fortuzi; quella di Zajmi (1775) tra le vie di Dibra-Thanas Ziko; il nucleo intorno alle moschee di Haxhi Hetemi; Stermasit (1840); Kokonozit e Bexollit (sec. XIX), etc. I primi nuclei di concentrazione urbana sono i luoghi in cui si svolgono attività commerciali e artigianali e di culto. Il nucleo più importante di Tirana per molto tempo, fino ai primi anni del XX secolo, era quello che sorgeva intorno alla moschea di Sulejman Pasha e del bazar. Le arterie principali si dirigevano verso il centro in forma radiale. Le strade e i vicoli, con un sistema curvo e irregolare, servivano da distributori e non da generatori della forma urbis. Le case di 2-3 piani con cortili pieni di verde e bassi muretti di confine, creavano un sistema organico in relazione con il tracciato viario. Le case costruite con materiali come pietra, mattone o terra cruda, si organizzavano insieme creando dal punto di vista urbanistico un conglomerato di case recintate, con uno spazio interno privato pieno di verde, separato dalla strada.

Anche se nel periodo tra il 1912 e 1944, dalla caduta dell'Impero Ottomano all'inizio del regime, vi sono tre decenni di sviluppo per la città di Tirana, gli anni di effettivo sviluppo sono solo gli anni tra le due guerre mondiali, esattamente nel

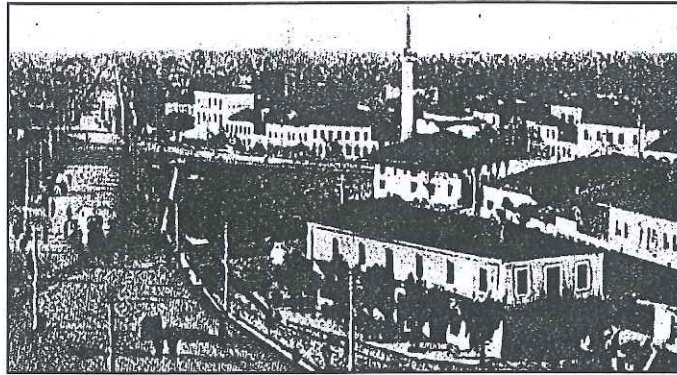


The native names of the old mosques that served as nuclei

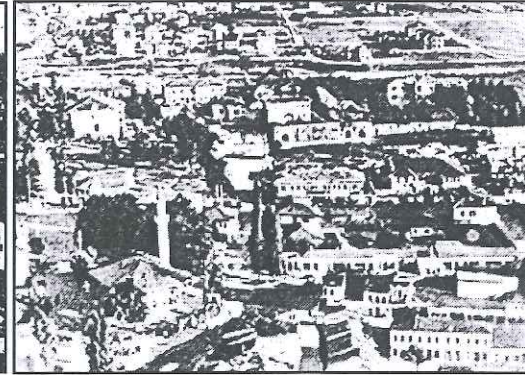
1. E VJETER
2. FIRES
3. ZAJMIT
4. HETEMIT
5. STERMASIT
6. KARAPICIT, KOKON
7. BEXOLLIT
8. MUJOS
9. RECIT

Lo sviluppo urbano storico di Tirana intorno alle moschee (fonte: Aliaj, B., Lulo, K., Myftiu, G., TIRANA. The Challenge of Urban Development, Seda & Co-Plan, TIRANE 2003)





Vista della via di Durazzo a Tirana e la tipologia edilizia lungo di essa nel 1920 (fonte: Bushati, V., Sukaj, I., Thomo, P., Miho, K., *Historia e arkitektures ne Shqiperi (1912-1944)*, Tirane 1988)



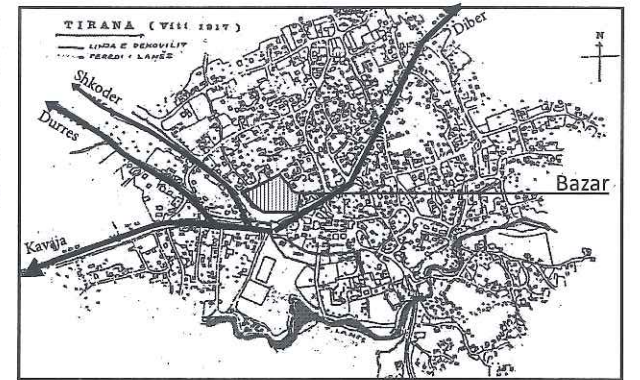
Tirana nel 1926 (Vecchia cartolina di Tirana)



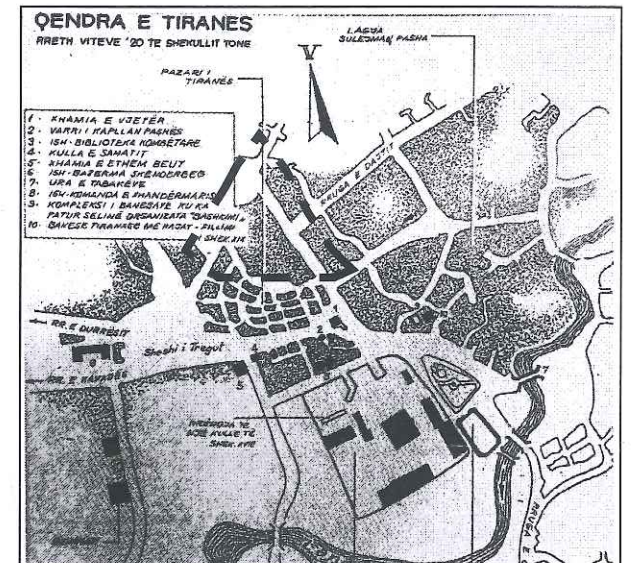
Vista panoramica del Bazar (Vecchia cartolina a colori di Tirana)

periodo 1920-1939. Nel 1920, otto anni dopo l'indipendenza politica dell'Albania, Tirana fu proclamata capitale. La pianta della struttura della città era irregolare e frammentata. La morfologia dell'insediamento urbano era caotica e frammentaria. Le strade strette, non asfaltate e spesso cieche presentavano un carattere irregolare. L'architettura della città, non degna di rappresentare la capitale di un paese, inizia a trasformarsi e studi urbanistici «tentano di riprodurre lo spazio della città ideale rispetto allo spazio spontaneo»<sup>4</sup>. Nel 1923<sup>5</sup> fu realizzato il primo piano urbanistico della città di Tirana da architetti e ingegneri austriaci in collaborazione con specialisti locali. Il piano prevede la sistemazione della rete viaria esistente e un nuovo sistema più rettangolare nella parte sud-ovest della città.

In questi anni abbiamo la prima cartografia della situazione urbana esistente della città, disegnata dagli austriaci negli anni 1917, in scala 1:5000. In questa pianta la superficie della città è equivalente a 305 ha e l'area abitativa equivale a circa 98% della superficie totale della città. L'area abitativa residenziale si estendeva principalmente a nord - est. Un anno dopo, nel 1918, si ha la



La situazione urbanistica di Tirana progettata in scala 1: 5000, 1916 -1917, disegnato da architetti austriaci. (fonte: Bushati, V., Sukaj, I., Thomo, P., Miho, K., *Historia e arkitektures ne Shqiperi 1912-1944*, Tirane 1988)



Il centro di Tirana con il vecchio Bazar tratteggiato, anni '20, realizzato da architetti austriaci. (fonte: l'autore)

prima planimetria stradale della situazione esistente, sempre in scala 1:5000. In questa pianta prevalgono le strade interregionali che in modo radiale connettono la città con altre città di: Kavaja, Durazzo, Scutari, Dibra, Elbasan, ecc., intersecandosi tutte nell'area del Bazar.

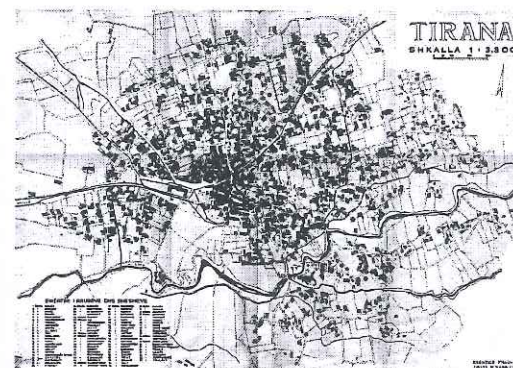
Nel gennaio 1925, Ahmet Zog, diventa il capo del governo Albanese e nel 1928, divenne il Re Zogu Primo. In questi anni molto importanti per lo sviluppo architettonico e urbanistico della città, non solo di Tirana ma anche delle altre città d'Albania, un ruolo significativo e fondamentale hanno svolto gli architetti Italiani Armando Brasini, Florestano di Fausto, Gherardo Bosio, Vittorio Ballio Morpurgo, Ferdinando Poggi, Ivo Lambertini, Giulio Bertè, ecc. Il 15 marzo 1925 si formalizza l'influenza italiana con la firma della Convenzione per la costituzione della Banca Nazionale d'Albania, da parte del Ministro degli Esteri Mufid Bey Libohova e di Mario Alberti, rappresentante del Gruppo finanziario Italiano (tra le principali banche del paese) il quale aveva organizzato l'operazione, su invito della Società delle Nazioni.

Il 23 aprile del 1925 c'è la costituzione della Società per lo Sviluppo dell'Albania SVEA<sup>6</sup>, istituzione complementare alla Banca col compito di erogare prestiti a lungo termine da destinare essenzialmente ad opere pubbliche, strade, ponti, porto di Durazzo, bonifiche. Il rimborso capitale era garantito dai proventi delle dogane albanesi. La SVEA fungeva da canale per le risorse finanziarie da investire in Albania. Il peso del finanziamento non fu supportato da privati, tramite l'acquisto di obbligazioni su mercati finanziari ma da mano pubblica italiana. Il prestito, nelle intenzioni originarie degli organizzatori italiani, avrebbe dovuto essere emesso in obbligazioni intestate alla SVEA fruttanti l'interesse del 7.5 %, da collocarsi sul mercato italiano e sui principali mercati esteri. L'operazione avrebbe così rivestito una connotazione internazionale e, nel contempo, avrebbe alleviato l'onere a carico del Tesoro ripartendo i titoli tra i risparmiatori italiani e stranieri. Con il regio decreto legge 1699 del 19/9/1935 la SVEA mutò in Società Finanziamenti Esteri (SOFINES), in linea con i nuovi compiti assegnati dal Ministero delle Finanze alla società, riguardanti più specificamente il sostegno finanziario alle iniziative di politica estera dell'Italia nel bacino danubiano balcanico.

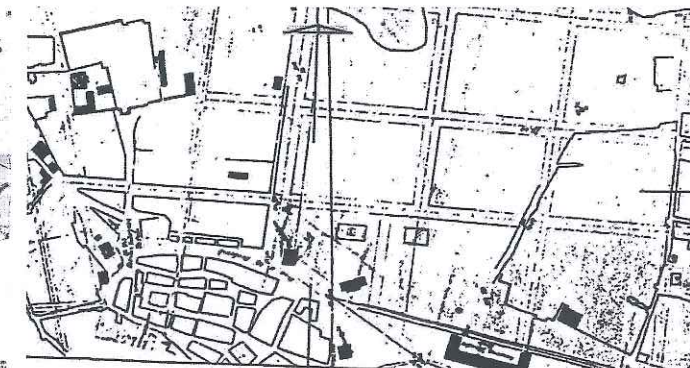
Nel 1925, l'architetto romano Armando Brasini elabora il primo piano regolatore di Tirana,

fatto dagli Italiani. Lui propone il grande asse nord-sud della città che divide la città tradizionale in due parti e nello stesso tempo unisce la città tradizionale con la città nuova. Nel suo piano, l'architetto prevede il posizionamento degli edifici ministeriali lungo questo asse, enfatizzandone la loro grande importanza simbolica. Il progetto di una grande piazza con un viale immerso nel verde, percorre l'asse principale nord-sud, attraversando il centro della città e incrociandosi con il lago artificiale di Lana, con l'obiettivo di collegare la città nuova con quella vecchia usando il viale stesso come cerniera. L'asse di Brasini, imposto come "*cardo maximus*" per la nuova capitale, cerca di imporre un ordine, che dovrebbe orientare lo sviluppo del *pattern* urbano della futura città regolare verso quella esistente e caotica, creando così un vettore che rimanda a una serie di sequenze prospettiche tridimensionali.

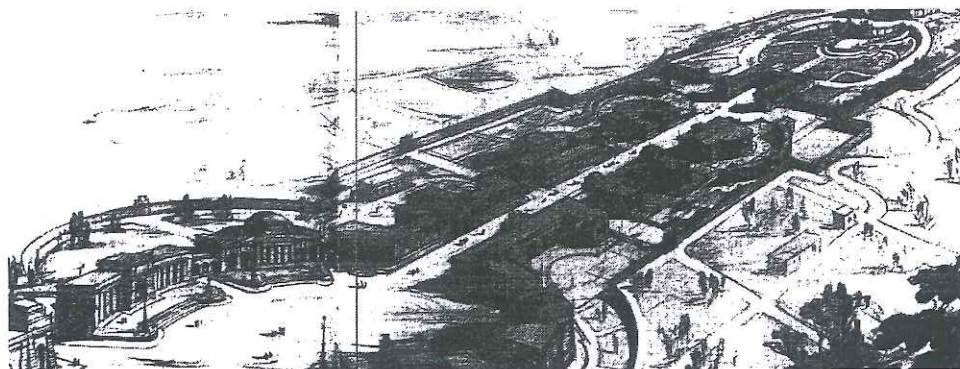
Nel 1929-1931, lavorano per il piano regolatore di Tirana, l'austriaco Kohler, Eshref Frasheri (ingegnere albanese) e Florestano Di Fausto. Essi ripropongono l'asse di Brasini, ribadendo anche il disegno degli edifici pubblici. Eshref Frasheri lavora di più nel assetto urbano esistente (via di Dibra e la città storica), riproponendo il raddrizzamento delle vie esistenti ed il loro ampliamento; Kohler propone l'asse imperiale nella nuova parte sud della Città, mentre Di Fausto si focalizza di più sul progetto della piazza principale e nel progetto degli edifici



Skender Frasheri, Pianta della città di Tirana nel 1921 (fonte: AQTN, Central Technical Archive of Construction, Tirana)



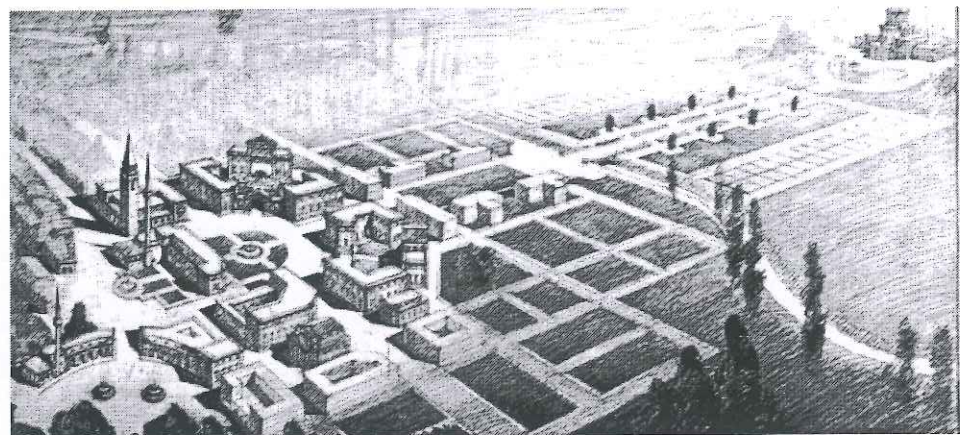
La situazione esistente del centro di Tirana nel 1926. (fonte: Bushati, V., Sukaj, I., Thomo, P., Miho, K., *Historia e arkitektures ne Shqiperi 1912-1944*, Tirane 1988)



Il progetto di Brasini per il nuovo asse nord - sud per Tirana e la vista di "Piazza Skanderbeg" con gli edifici Ministeriali che affacciano su di essa, 1925. (fonte: Dobjani, E., *Città e Abitazione. Tirana 1920-2006*, A+P 5, Tirane 2010, p134-149)



La sezione della piazza centrale Skanderbeg e le facciate degli edifici Ministeriali progettati da Florestano di Fausto, 1927. Sistemazione del giardino di fronte agli edifici Ministeriali, G. Bertè, 1936. (fonte: AQTN, Central Technical Archive of Construction, Tirana)

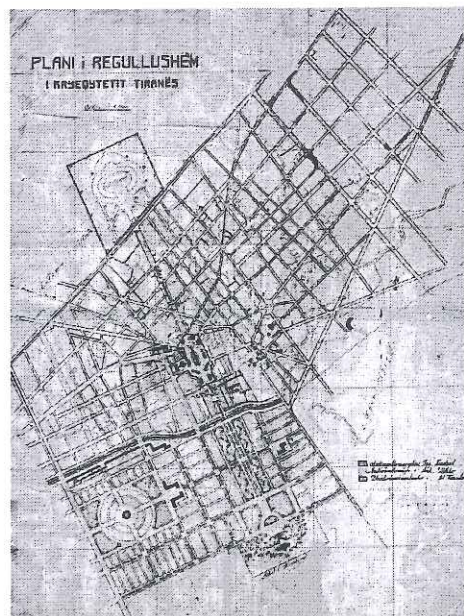


Sistemazione del centro con i nuovi edifici pubblici, 1928, F. Di Fausto. (fonte: AQTN)

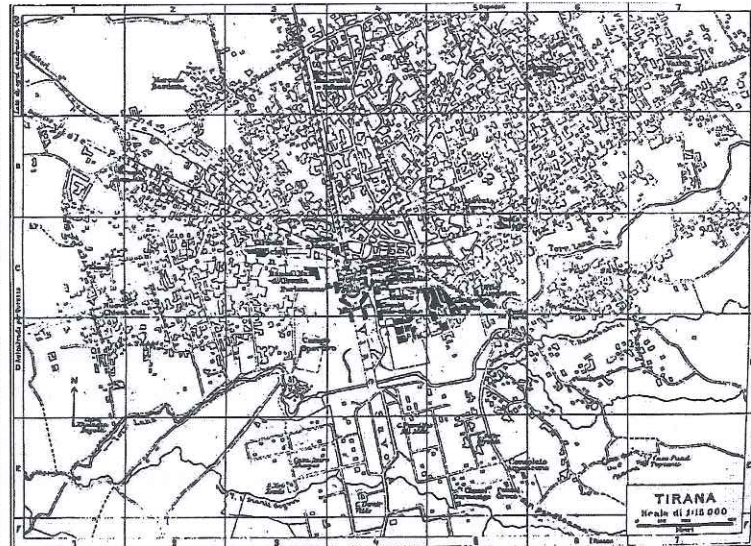
ministeriali. Durante il regno di Ahmet Zog, vengono elaborati due piani urbanistici: quello del 1929-31 di Kohler, Frasheri e Di Fausto e quello del 1939-41 elaborato da Gherardo Bosio. L'idea dell'asse proposto da Brasini si è mantenuta in entrambi i piani, sia nel piano di Kohler, Frasheri e Di Fausto, sia nel piano regolatore di Bosio.

«Di Fausto si impegna nel progetto degli edifici pubblici. Degli undici da lui progettati ne sono realizzati solo sette, mentre si trovano i vari progetti esecutivi per i progetti non realizzati. Essendo il complesso ministeriale perfettamente simmetrico, in realtà ci sono cinque tipi di edifici riflessi parallelamente, organizzati in tal modo da considerare la moschea di Et'hem Bej il punto focale governativo dell'intero sistema». <sup>7</sup> Il piano di Kohler si estende con la sua visione, sull'intera città, proponendo una rete infrastrutturale rettangolare e l'espansione della città nella parte sud-ovest. Egli prevede l'allargamento delle strade principali, la conservazione del vecchio nucleo cittadino che mantiene le tracce della città organizzata attorno ai nuclei con carattere religioso islamico, la parcellizzazione dei lotti in modo uguale tra tutti i proprietari prevedendo grandi spazi verdi. «Questo piano verrà chiamato più tardi dagli architetti italiani, 'Città Giardino'». <sup>8</sup> In questo periodo tanti edifici vengono costruiti anche grazie agli investimenti di SVEA, dal contratto di amicizia tra Italia e l'Albania. Morpurgo realizza tra gli anni '30-'38, il progetto della Banca Nazionale dell'Albania, parte del progetto. L'asse nord-sud, lungo 2 km e largo 35 m, è il grande asse di collegamento tra la piazza "Skanderbeg" e "Zogu i Pare", che diventano le grandi arterie della città sulle quali affacciano edifici eclettici. Con questo piano regolatore si costruiscono i confini della città con una superficie di 4,5 km<sup>2</sup>. La planimetria del centro di Tirana indica la transizione dai primi disegni di Brasini alla definizione esecutiva di Florestano Di Fausto (1929) e di Giulio Bertè, al quale si deve l'assetto definitivo della piazza (1935). L'uso dell'eclettismo, caratterizzato dalle sue grandi dimensioni, la creazione del monumentale, le forme o i piccoli dettagli, è stato scelto come lo stile più adatto al regno, per soddisfare le richieste e le esigenze del potere governativo.

«Dal 1923 in poi, si creano gradualmente uffici di esecuzione e di controllo del quadro legislativo urbanistico all'interno delle più grande municipalità.» <sup>9</sup> I nuovi piani regolatori introducono



S. Frasheri, H. Kohler, F. Di Fausto, Schema ortogonale urbano proposto nel Piano Regolatore di Tirana, 1929-31 con il concetto di "città giardino" nella parte sud-ovest dell'asse. (fonte: AQTN)



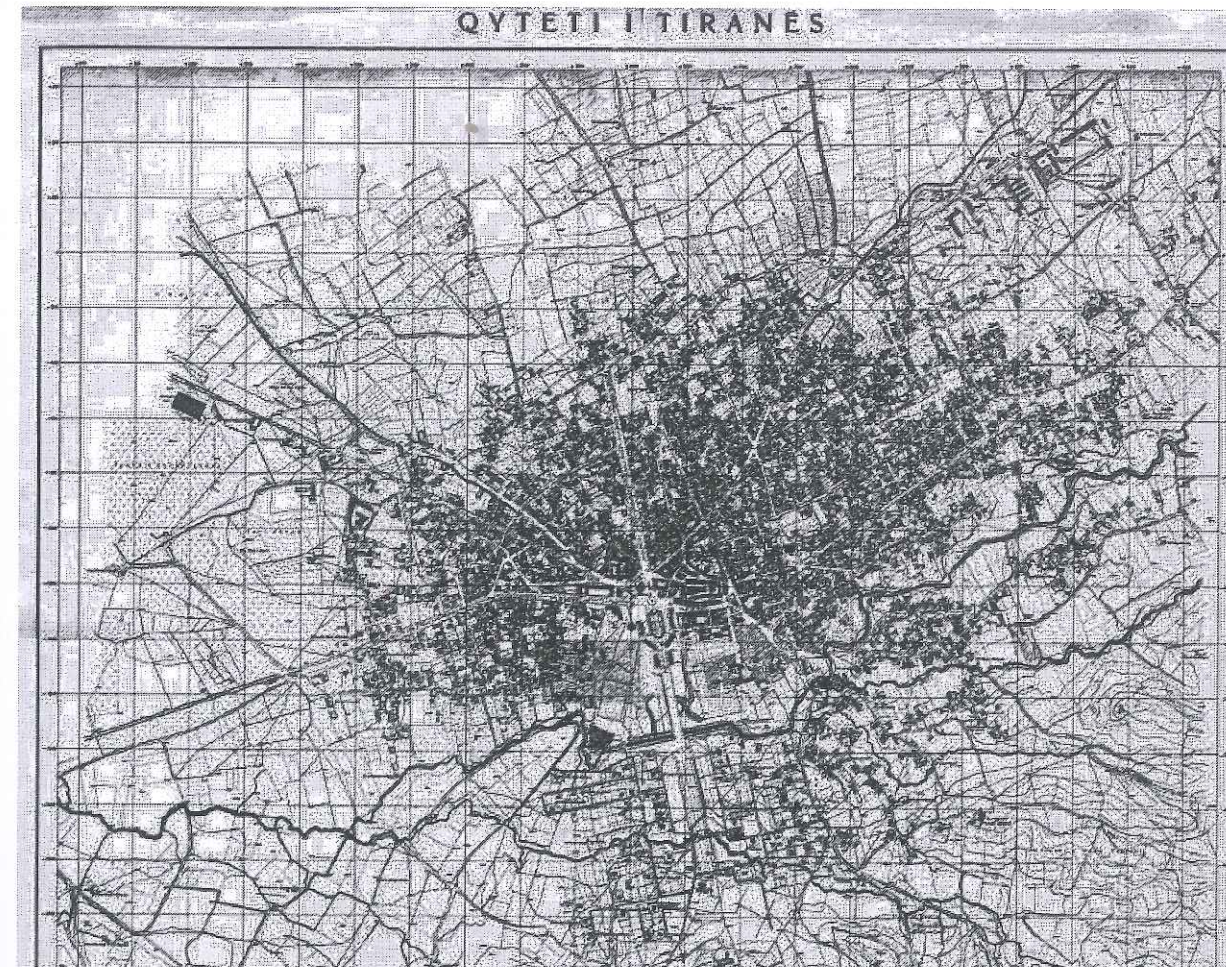
F. Di Fausto, Pianta della città di Tirana, 1935. (fonte: Bushati, V., Sukaj, I., Thomo, P., Miho, K., Historia e arkitektures ne Shqiperi (1912-1944), Tirane 1988)



Il municipio di Tirana e piazza Skanderbeg, 1936. (fonte: collezione privata)



Foto aerea di Piazza Skanderbeg e la parte nord - est di Tirana, 1936. (fonte: collezione privata)



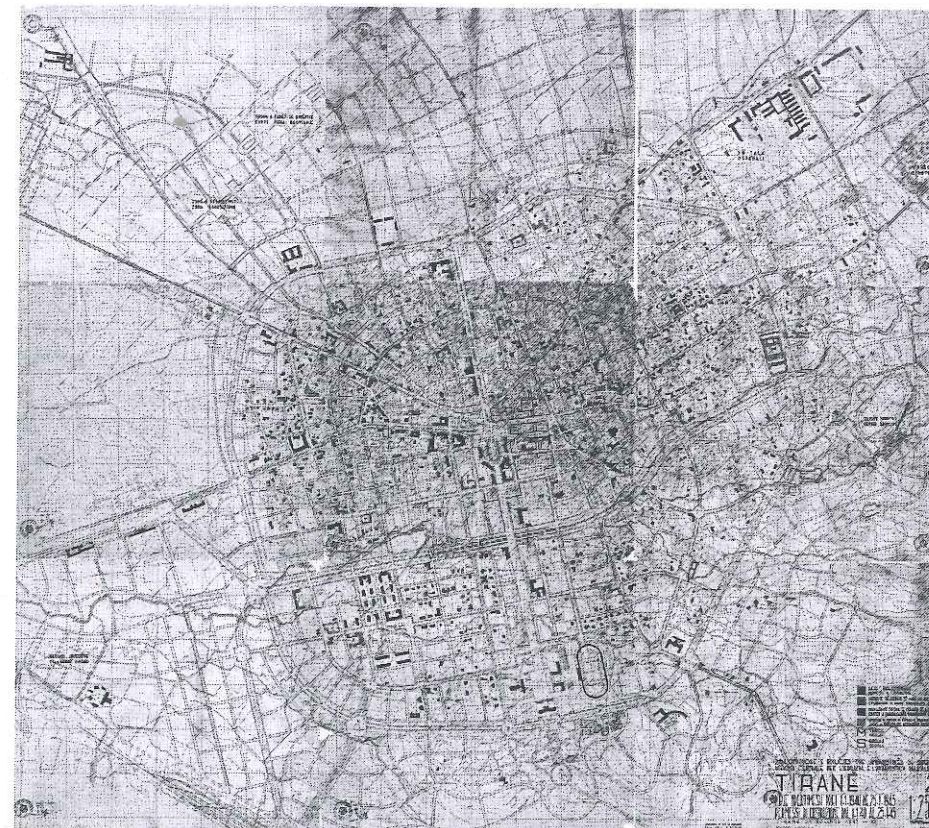
F. Di Fausto, Pianta della città di Tirana, 1937 (fonte: AQTN, Tirana)

novità che si riferiscono alla composizione architettonica sia degli edifici istituzionali che all'edilizia abitativa e allo spazio circostante ad essi connesso. Nella parte sud-est, nascono i primi *pattern* urbani costruiti sulla base dello schema urbano ortogonale, in un rapporto contraddittorio con lo spazio irregolare e caotico della città tradizionale. Essendo questi spazi il risultato di un progetto architettonico, abbiamo anche una maggiore attenzione verso gli spazi pubblici rispetto alla situazione precedente.

Il *mosaico urbano* risulta una espressione inevitabile del processo complessivo di trasformazione strutturale che avviene nella società. La città radiale/puntuale/caotica, lascia il posto alla città con una maglia geometrica, che comunque preserva alcuni elementi importanti come il sistema viario radiale di Durazzo, Kavaja, di Dibra ed Elbasan, che confluiscono nel centro.

«Il quarto periodo, tra 1939-43, è contraddistinto dai progetti di Bosio e dei suoi collaboratori, in buona parte eseguiti. Diversi progetti di Bosio, inoltre, sono predisposti per altre città albanesi.»<sup>10</sup> Gherardo Bosio era il responsabile dell'Ufficio dell'Edilizia e Urbanistica dal 1939 in poi, perciò ha realizzato tanti edifici sia a Tirana che in altre città.

Dopo l'*occupazione Italiana*<sup>11</sup>, nel 1942, si lavora su un nuovo piano regolatore che propone la creazione di alcuni anelli stradali su cui si poteva sviluppare la futura città. L'architettura diventa rappresentazione simbolica del potere del nuovo governo. Molti edifici realizzati durante questo periodo esistono ancora oggi. Una prima stesura del piano si deve a Gherardo Bosio, in collaborazione con ingegnere Ferdinando Poggi e arch. Ivo Lambertini. Mantenendo il carattere monocentrico ereditato dalla città storica, il sistema stradale proposto è una composizione della rete viaria sia radiale e circolare nella parte nord (sopra il centro), sia rettangolare e perpendicolare all'asse "imperiale" nella parte sud del centro. Nuovi edifici con funzioni amministrative, sociali e culturali iniziano a costruirsi lungo l'asse nord-sud. Gli edifici progettati nel centro e allineati alle vie principali, vengono progettati a bassa altezza e con minor intervento nel tessuto urbano per non distruggere il patrimonio storico ereditato dal periodo precedente. Si utilizzano nuovi materiali come il cemento armato ed emergono elementi architettonici in facciata come lesene, cornici, fasce marcapiano, timpani isolati o in sequenza,



G. Bosio, Piano regolatore di Tirana, in rosso i nuovi permessi di costruzione, 1939-'41. (fonte: AQTN, Tirana)

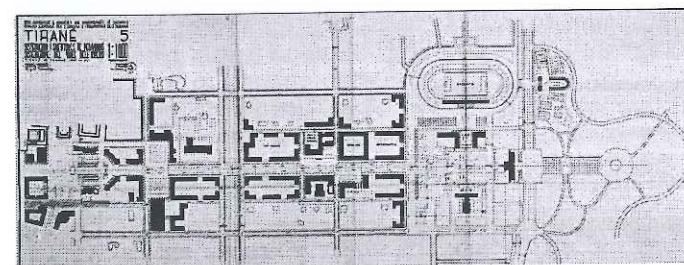
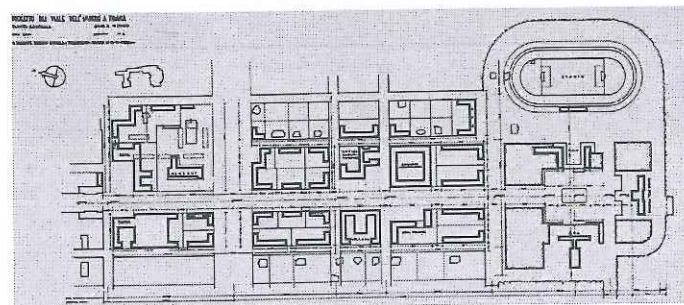


Gherardo Bosio, Piano Regolatore di Tirana, Pianta Generale, 1939-'41. (fonte: AQTN)

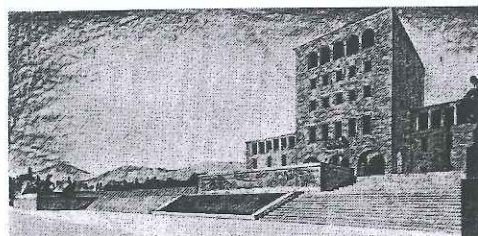
G. Bosio, Piano Regolatore di Tirana, sistema viario ortogonale e radiale, 1939-'41. (fonte: AQTN)



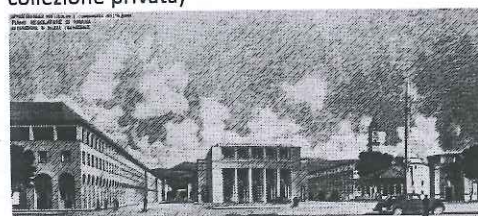
ecc. Il piano regolatore del '42 proietta Tirana verso dimensioni ancora più grandi. Lo sviluppo della città si concentra alle pendici della collina di Dajti. La sua espansione non viene fermata dalle barriere naturali come il fiume Lana ma si estende verso le arterie principali esistenti (via Durazzo, Kavaja, Dibra) e sposta l'asse principale dalla via delle Barrikade nella via parallela dove si trova oggi. Il piano regolatore del 1942, oltre alle mappe grafiche e gli studi urbanistici parziali, per la prima volta è stato accompagnato anche da una relazione tecnica composta da dodici capitoli. In questa relazione veniva definita l'altezza degli edifici, le distanze tra gli edifici, le diverse funzioni ospitate nel piano terra, ecc. Studi specifici sono stati sviluppati per



G. Bosio, Il progetto del viale dell'Impero a Tirana con piazza Skanderbeg e piazza del Littorio, 1939 - 41 (fonte: AQTN)



G. Bosio, Piazza del Littorio con la Casa del Fascio, oggi il Politecnico di Tirana., 1939 - 41. (fonte: collezione privata)



G. Bosio, Il progetto della piazza Skanderbeg, 1939-41. (fonte: collezione privata)



G. Bosio, Vista della piazza del Littorio, oggi piazza Nene Teresa. (fonte: collezione privata)

Foto di Tirana, 1935 - '41 (fonte: collezione privata)

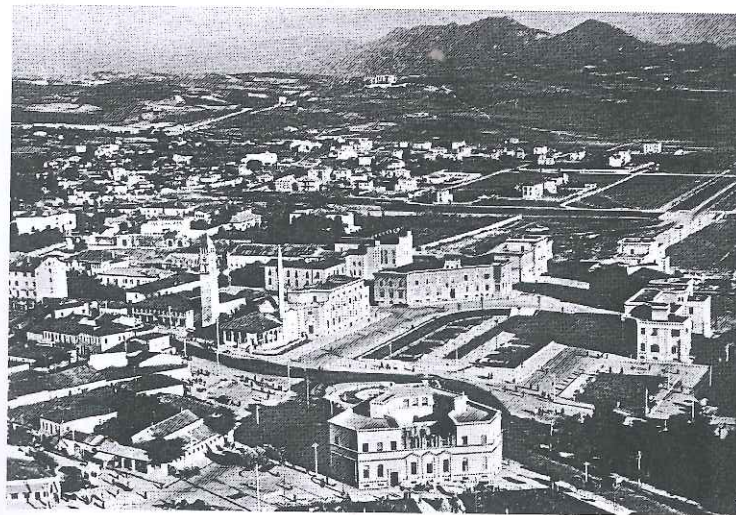


Foto aerea della piazza Skanderbeg con i nuovi edifici amministrativi e il viale.



La via della Posta Centrale. Nello sfondo la Banca Nazionale dell'Albania.



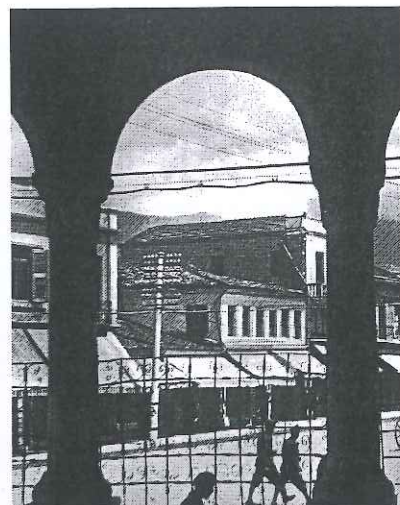
Piazza Skanderbeg. A destra, la moschea di Et'hem Bej, a sinistra, la parte storica della città che si estende fino alla montagna di Dajti.



Vista panoramica della città. L'asse nord - sud e la città storica che si estende sopra l'asse fino alla montagna di Dajti.



Vista degli edifici ministeriali nel centro.



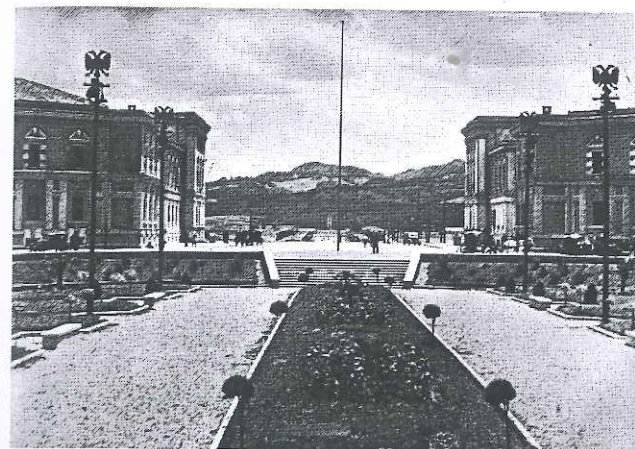
Vista verso Bazar.



Vista panoramica di Tirana. Si possono distinguere nel tessuto urbano dei blocchi residenziali chiusi con il cortile interno.



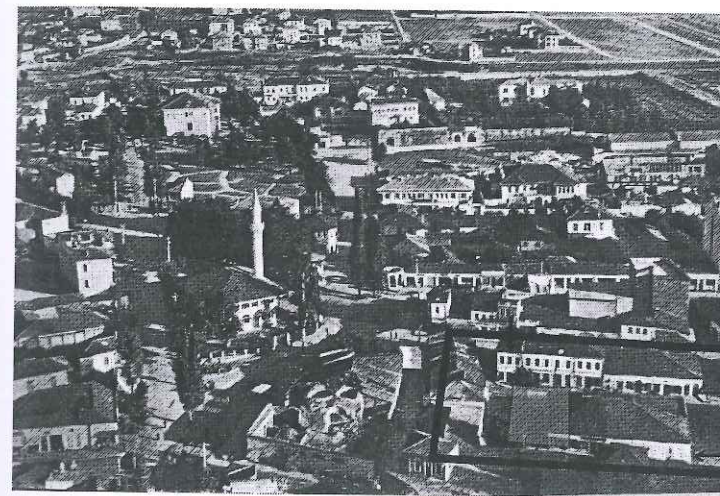
Vista di un giorno normale di attività nell'area di Bazar.



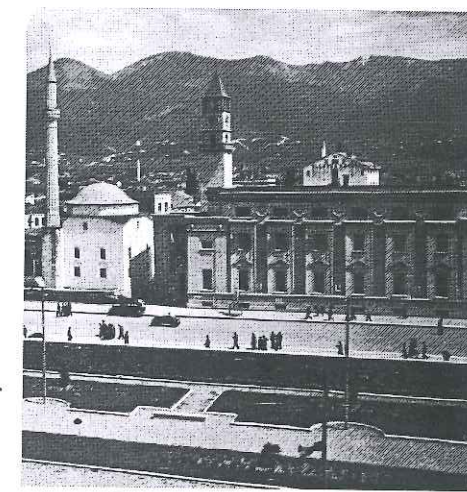
Vista dal centro verso l'asse Imperiale e la Piazza del Littorio.



La Banca Nazionale dell'Albania e il quartiere residenziale di fronte ad essa.



Vista panoramica di Tirana. La configurazione tradizionale degli isolati chiusi con il cortile interno



A destra, l'edificio del ministero; a sinistra la moschea di Et'hem Bej.



diversi settori, come la zona del boulevard e le sue vicinanze, aree per gli operai con abitazioni multi-familiari come ad esempio la zona di " Tirana Re ", ecc. Nel Piano di *Bosio*<sup>12</sup> convivono in simbiosi il cuore urbano ben strutturato e ordinato con il tessuto urbano esistente. Il piano prevede il miglioramento dell'infrastruttura esistente e la costruzione delle case in linea con le vie principali creando così un sistema urbano con maglia ortogonale, a differenza di quanto avveniva prima quando le case erano lontane dalle vie principali e sviluppate intorno ad uno spazio collettivo all'interno del quartiere, creando delle piccole isole urbane. Una nuova identità per le abitazioni locali nel contesto albanese è anche la decorazione delle facciate delle case che affacciano sulle vie principali. Lo stile floreale usato tende ad essere in linea con le tendenze architettoniche occidentali. Gli edifici pubblici, non più in terra cruda a vista ma intonacati e decorati in stile floreale del "Novecento" hanno dato all'asse principale e ad altre strade primarie una nuova identità.

### 1.2 La trasformazione morfologica di Tirana nel periodo dittatoriale (anni '44 - '90)

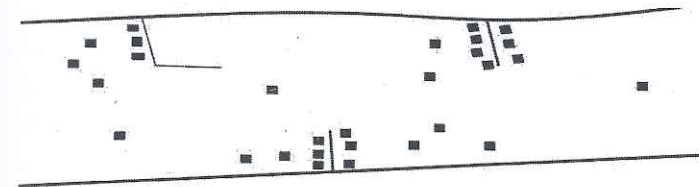
La fine della seconda Guerra Mondiale comporta dei cambiamenti radicali nella struttura politica, nella cultura e di conseguenza nella società albanese. Nel 1944, in condizioni estremamente difficili causate dalla guerra e con un patrimonio architettonico per la maggior parte distrutto o non finito come nel caso del Parlamento o della sede attuale dell'Università di Tirana, il nuovo sistema governativo di Enver Hoxha proclamò la Repubblica Popolare d'Albania. Secondo il modello sovietico stalinista, la proprietà privata di tutti si trasforma in proprietà dello stato socialista. Questi cambiamenti influenzano moltissimo lo sviluppo architettonico ed urbanistico del paese.

All'inizio del comunismo in Albania l'architettura, ispirata e basata sul realismo socialista dell'Unione Sovietica, fu scelta come rappresentante dell'architettura del regime comunista, senza essere influenzata dall'architettura occidentale.

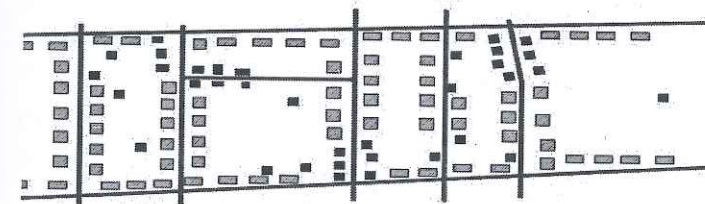
Tanti architetti che studiavano nella ex Jugoslavia negli ultimi anni '40, furono trasferiti



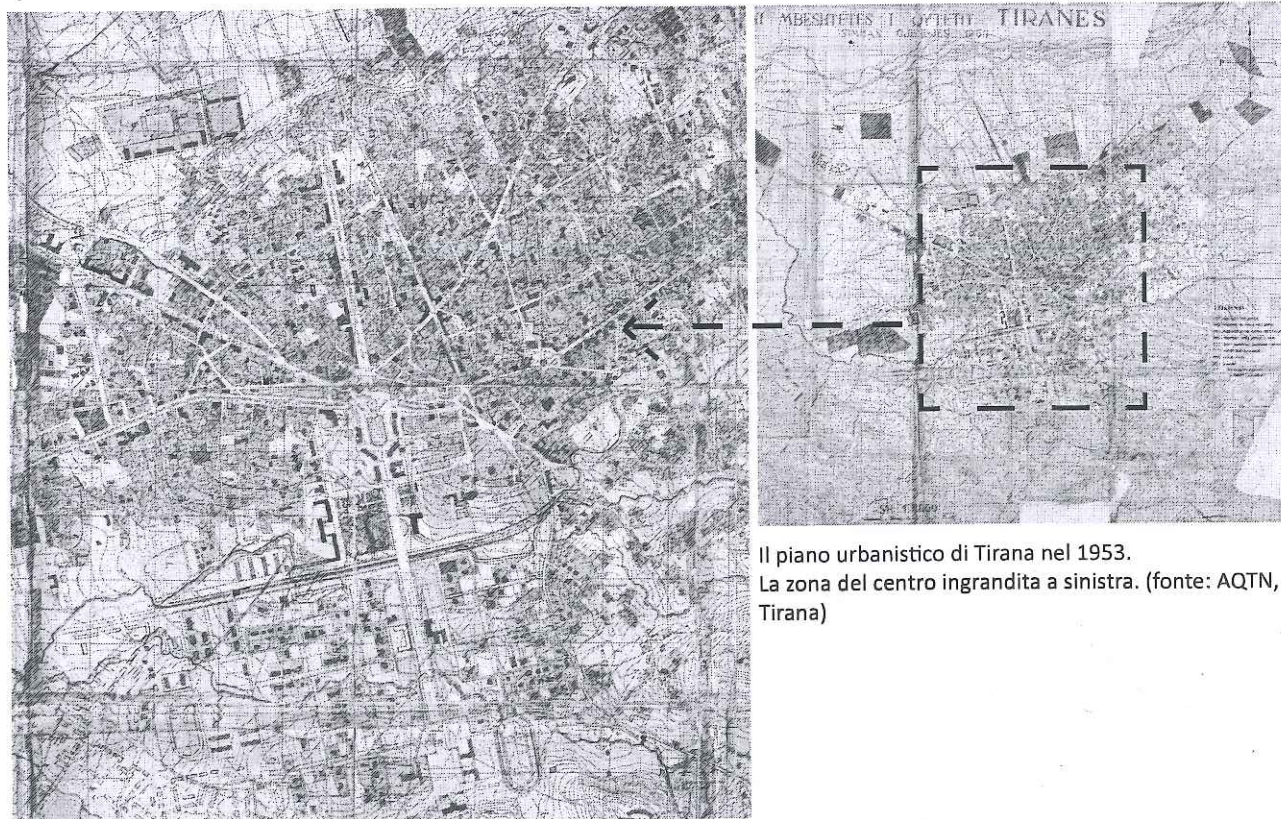
Il quartiere residenziale storico evidenziato all'interno della città storica. (fonte: l'autore)



La situazione urbana prima del piano regolatore del '42. (disegno concettuale). (fonte: l'autore)











Il cambiamento della situazione urbana dopo gli anni quaranta. (disegno concettuale). (fonte: l'autore)



Il piano urbanistico di Tirana nel 1953.  
La zona del centro ingrandita a sinistra. (fonte: AQTN, Tirana)

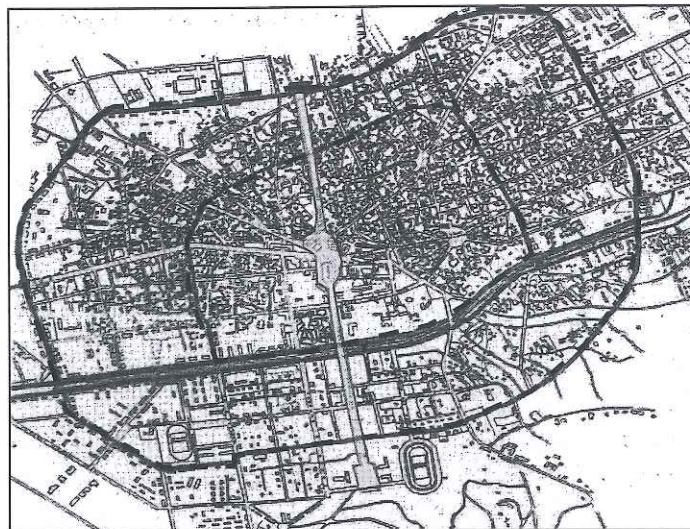
#### Legenda

-  Edifici di un piano
-  Edifici di due piani di terra - cruda
-  Edifici di due- tre piani di mattoni
-  Edifici di quattro piani o piu' alti
-  Area industriale
-  Parchi e boulevardi
-  Ferrovia
-  Cimitero

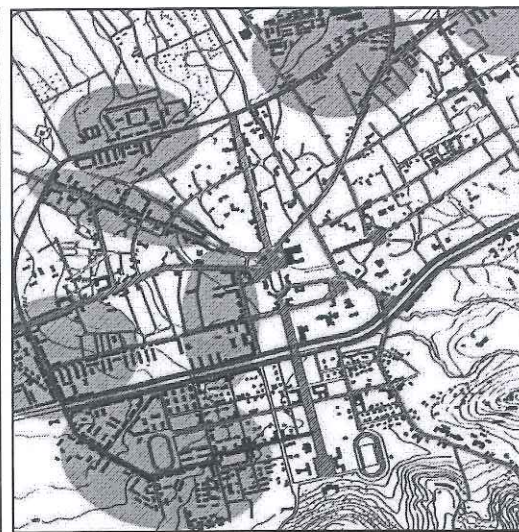
negli altri paesi per finire l'università, come arch. Prof, Besim Daja (trasferito da Lubiana a San Pietroburgo, Russia), Kristaq Sahatçiu (da Zagreb a Bukarest, Romania), ecc. Lo stile architettonico, basato sulle influenze dell'architettura dell'Unione Sovietica, fu la nuova soluzione contro lo stile moderno, il quale fu condannato dal regime. Di questo parere è anche E. Faja quando asserisce che: «*Lo stile social-realista rappresentativo dello stato dittatoriale, creò un sentimento di paura e di restrizione delle singole iniziative.*»<sup>13</sup>

Il nuovo governo dittatoriale, produce nuovi piani regolatori e costruisce altri edifici con funzioni, culturali, educative, sportive, creando un suo linguaggio e lasciando una sua traccia, a volte anche distruttiva, verso un modo tradizionale del costruire consolidato nel tempo, per imporre anche in questo ambito il suo potere assoluto. Anche se in apparenza il regime sosteneva la protezione del valore storico di ogni città tanti edifici, religiosi e non, furono distrutti in tutto il paese. Una nuova era doveva iniziare, perciò vennero realizzati tanti studi e piani urbanistici per molte città. Questo atteggiamento del regime era dovuto non solo al fatto che la distribuzione della ricchezza basata sulla proprietà privata era stata cancellata e la richiesta di nuovi spazi abitativi cresceva, ma anche perché lo stato doveva rappresentarsi in modo diverso da quello che era tradizionale e occidentale, con un proprio linguaggio architettonico e urbanistico. In tutte le città furono costruiti edifici amministrativi e alberghi, spesso collocati nei centri storici delle città. In Albania come in tante altri paesi socialisti, l'architettura moderna distrugge parte dei centri storici, avendo come obiettivo la "fusione della città", come antitesi della città storica. Si creano all'interno della città spazi vuoti privi di identità.

Il piano regolatore del 1957 si basa sulla zonizzazione della città, «*dividendo la zona di Tirana in tre aree principali: la zona del centro, la zona residenziale e la zona industriale*»<sup>14</sup>, creando delle zone periferiche in forma di quartieri satellite o come li chiama anche Aliaj nel libro su Tirana: "Satellite town". Il piano propone uno schema radiale. Le principali rimangono le vie storiche di *Kavaja, Durazzo, Dibra, Elbasani*, che prendono il nome dalle altre città albanesi a cui la collegano, sia del nord che del sud. In questi anni, si lavora sul piano regolatore basandosi sullo



Il piano regolatore di Tirana nel 1957. (fonte: AQTN, Tirana)



La situazione urbana della città di Tirana nel 1965. Sono evidenziate i nuovi quartieri creati durante il periodo del regime lungo le vie principali. (fonte: l'autore)

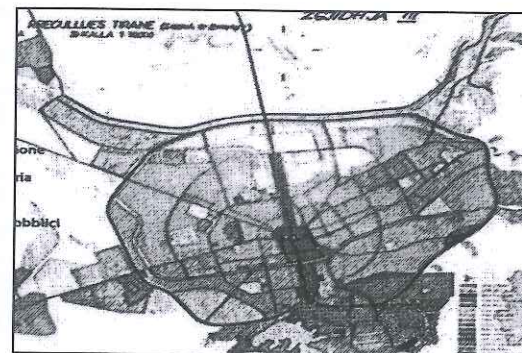
sviluppo della rete viaria esistente. La situazione presente registrava 14,1 km di rete viaria e questo piano prevedeva la realizzazione di 73,5 km di strada con 2 rotonde: una interna e una esterna. L'espansione della città, un fatto inevitabile, portava il piano a prevedere e organizzare tale sviluppo. Si prevedeva l'espansione urbana verso Est (montagna di Dajti); l'aumento della densità dell'abitazione nella parte urbana esistente (inizia il processo dell'espropriazione della proprietà privata); l'estensione dell'industria e dell'abitazione; la conservazione di alcune zone come monumenti culturali. Nuove aree residenziali furono create non solo in prossimità delle aree industriali, ma anche all'interno della città esistente. Basandosi anche sui piani precedenti, il piano regolatore del 1957 prevedeva la costruzione dei nuovi edifici residenziali di 4-5 piani, allineati alle vie principali.

Basato nel piano precedente del 1942, il piano del 1957 prevede la costruzione di edifici

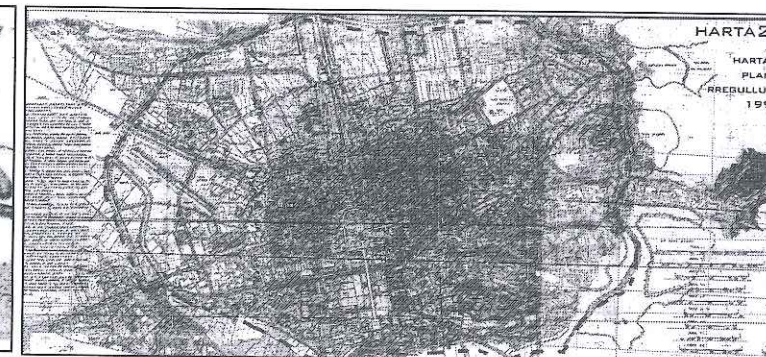
residenziali di quattro o cinque piani lungo le vie principali, la costruzione di nuovi edifici amministrativi e sociali nel centro, l'ampliamento della piazza principale verso il Vecchio Bazar.

Il nuovo governo voleva imporre il suo potere attraverso la costruzione di nuovi edifici importanti in luoghi strategici nel tessuto urbano e facendo sorgere nuovi quartieri dopo un processo invasivo di *Tabula Rasa*. Le altezze degli edifici sono state impostate da uno fino a tre piani ed in alcuni casi anche di cinque. In questo piano sono stati studiati, con piani urbanistici più dettagliati, tanti nuovi quartieri residenziali, causando a volte la demolizione di alcuni edifici con importanti valori storici. Il piano prevedeva l'allineamento degli edifici con le vie principali o col perimetro delle piazze. I nuovi edifici si concentravano specialmente lungo gli anelli stradali e le vie radiali, causando spesso anche la demolizione delle vecchie villette. Secondo le normative il rapporto tra gli edifici demoliti e quelli nuovi doveva essere 1:4, cioè per un edificio demolito dovevano essere costruiti quattro edifici nuovi.

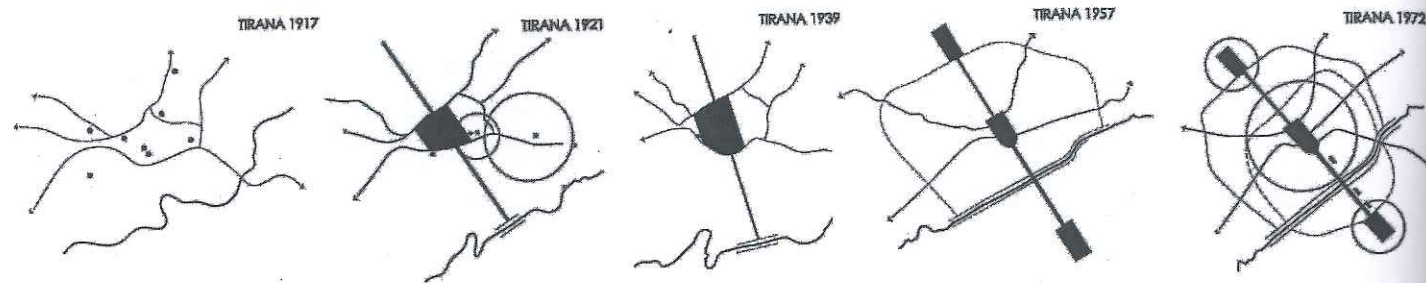
Alcuni nuovi quartieri studiati con piani particolareggiati sono stati l'area di Kongresi i Përmetit, Konferenca e Pezës, Bajram Curri, ecc. L'altezza degli edifici residenziali lungo le vie principali è stata prevista fino a quattro e cinque piani, con varie tipologie di appartamenti che si ripetevano sempre, creando comunque minime variazioni in facciata spesso in modo falso. I negozi sono stati previsti nei piani terra lungo le vie principali, ma non in tutti i nuovi edifici e non in tutta la superficie del piano terra, ma solo in parte.



Piano Regolatore di Tirana, 1989-1990, Pianta della zonizzazione. (fonte: Municipio di Tirana)



Piano Regolatore di Tirana, 1989-1990, Pianta Generale. In rosso il grande anello che divide la zona urbana con la zona verde. (fonte: Municipio di Tirana)



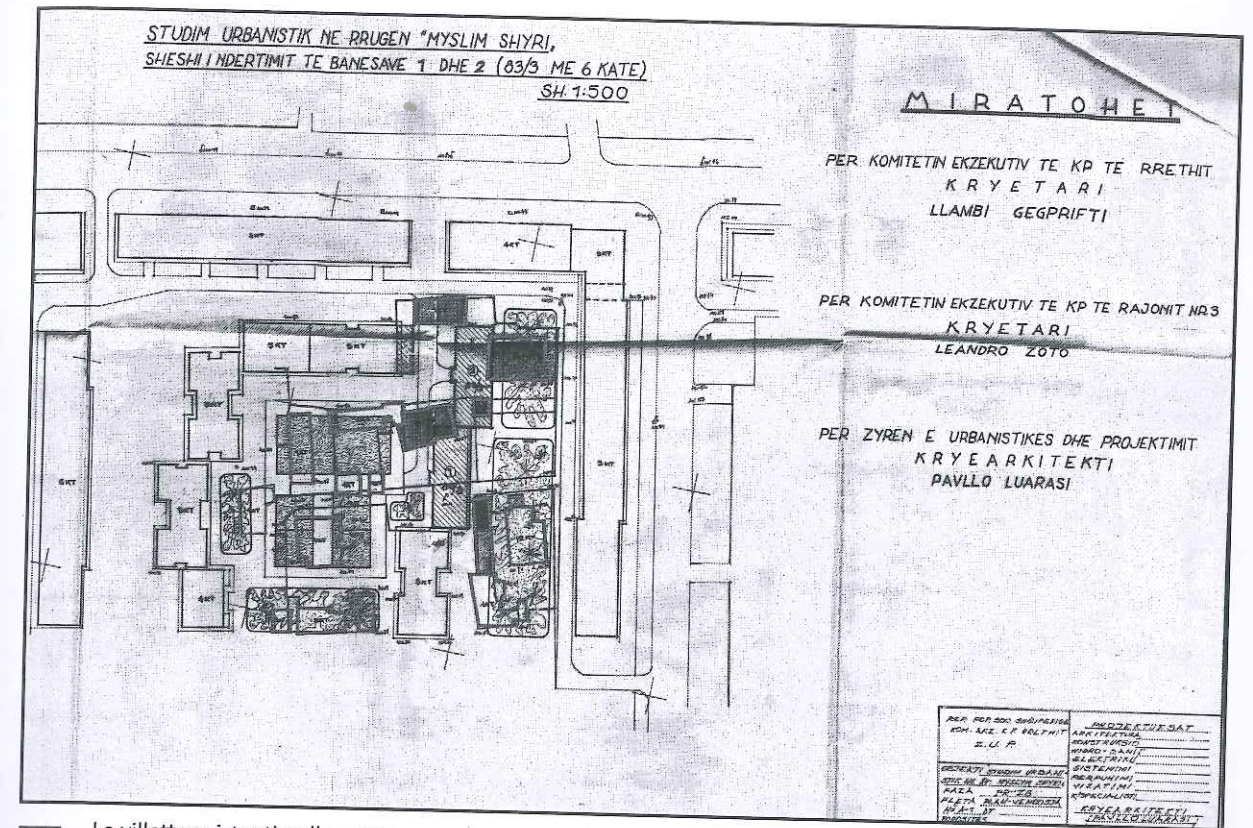
TIRANA 1917  
MAIN CULTURAL BUILDING  
RELIGION

TIRANA 1921  
IMPLEMENTATION OF NEW STRUCTURE  
IN THE CITY & THE DENSIFICATION OF  
BAZAAR

TIRANA 1939-43  
MAIN CULTURAL BUILDING  
ADMINISTRATION  
IMPLEMENTATION OF THE  
MAIN BOULEVARD

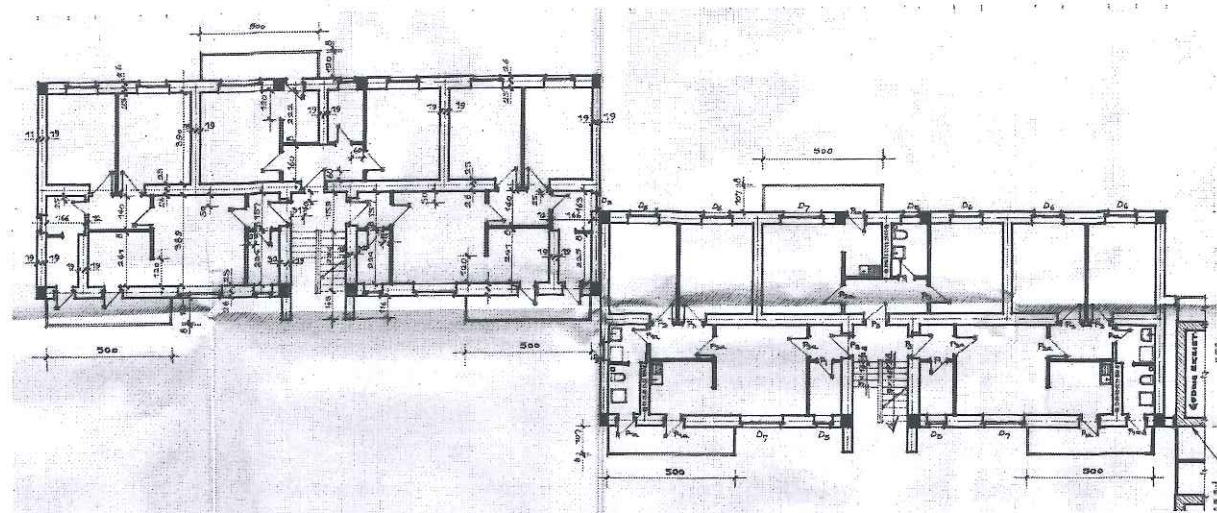
TIRANA AFTER 1957  
MAIN CULTURAL BUILDING  
MUSEUM/GALLERY  
CREATION OF THE SECOND  
RING

Schemi dell'evoluzione urbana di Tirana dal 1917 - 1972. (fonte: l'autore)

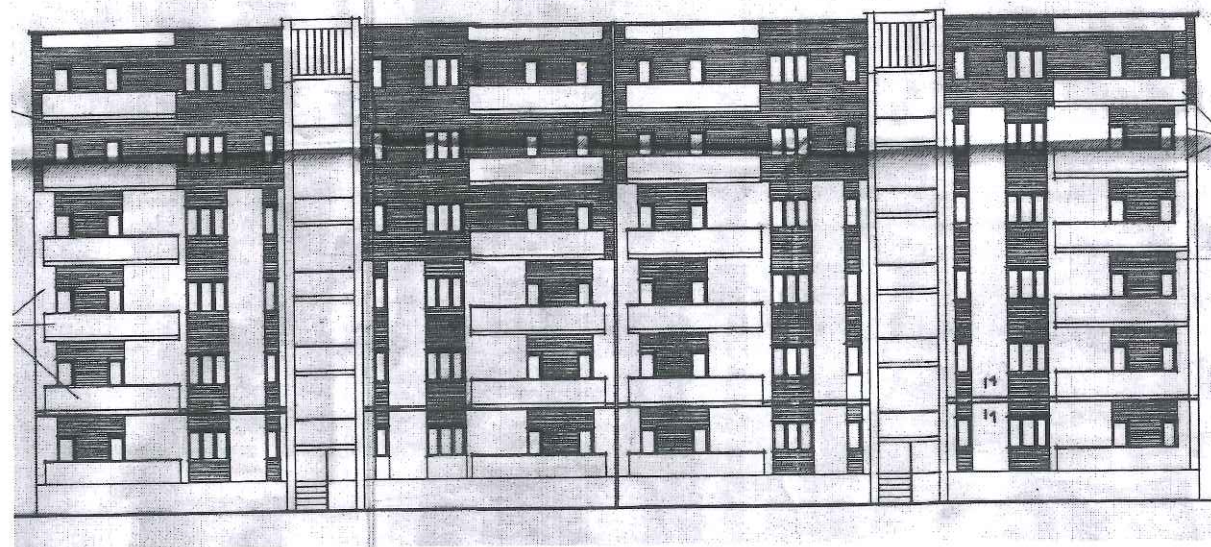


- Le villette esistenti nella zona
- ▭ Gli edifici residenziali multifamiliari proposte
- ▭ Gli edifici residenziali multifamiliari proposte

La trasformazione del blocco residenziale in Via Myslym Shyri, vicino al quartiere 50 Vjetori, seguendo il piano urbanistico del '57. In rosso le costruzioni esistenti previsti ad essere demoliti e i nuovi edifici multifamiliari proposti in nero. (fonte: AQTN)



Pianta del nuovo fabbricato multifamiliare proposto dal nuovo piano urbanistico del '57.

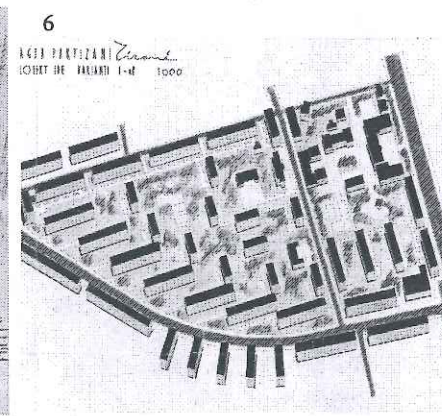
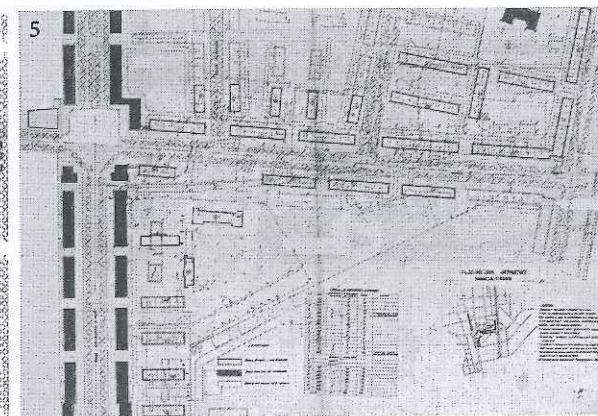
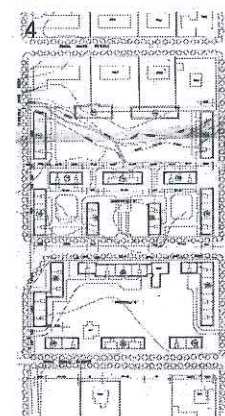
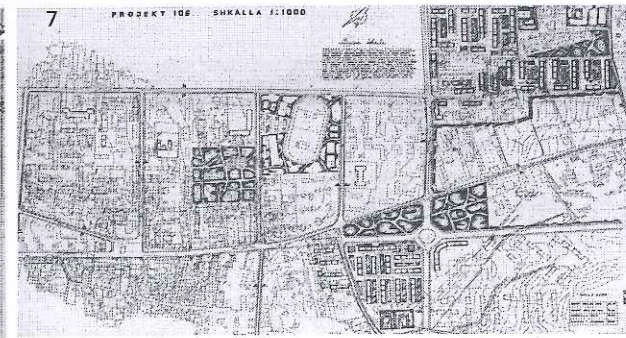
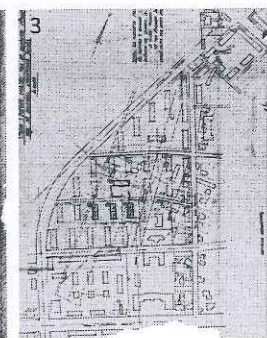
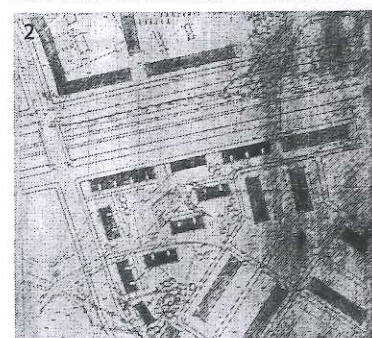
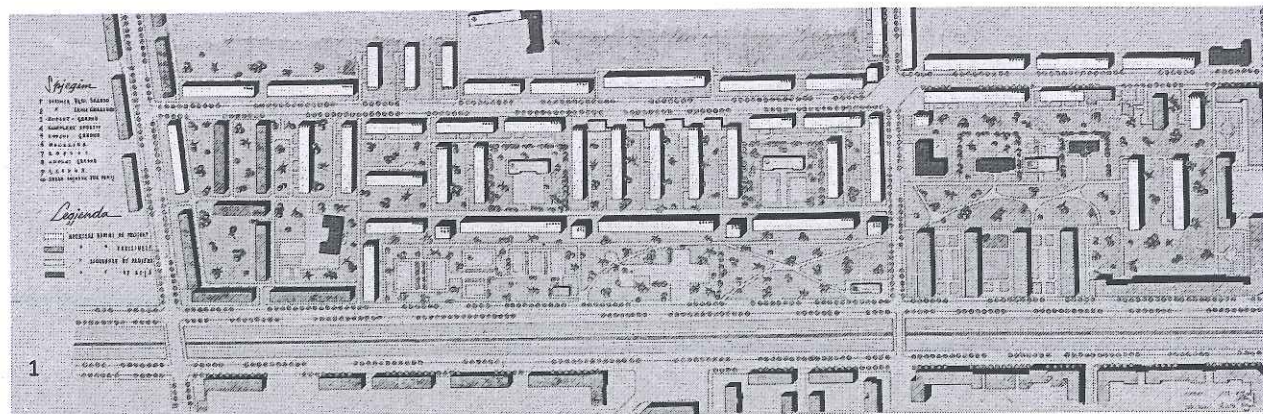


Facciata del nuovo fabbricato multifamiliare proposto dal nuovo piano urbanistico del '57.



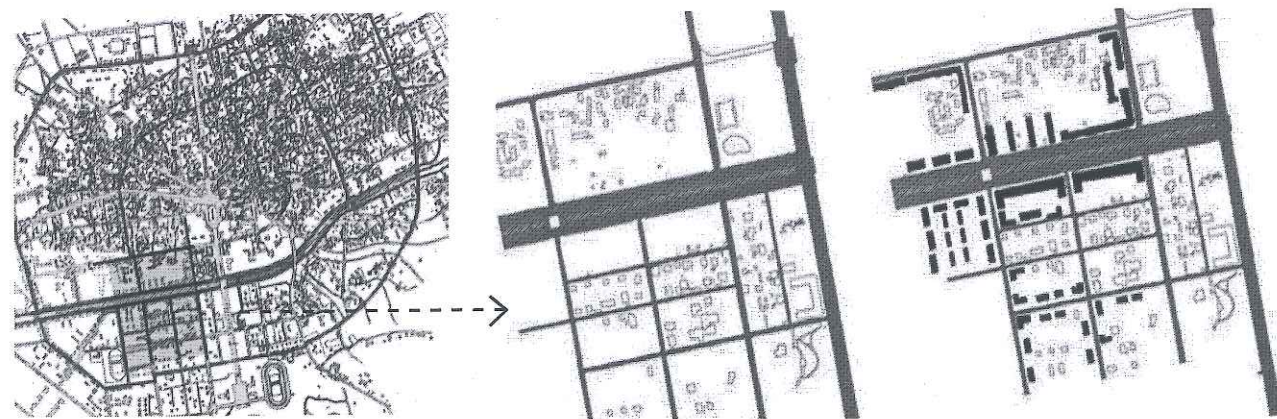
Alcuni nuovi quartieri sviluppati all'interno del grande anello. (fonte: AQTN)

1. Il quartiere 'Puna' (o conosciuto anche con il nome 50 vjetori)
2. Il quartiere '1 Maji'
3. Il quartiere tra la via Naim Frasheri e Muhamed Gjollësha
4. Il quartiere MIQESIA
5. Il quartiere '21 Dhjetori'
6. Il quartiere Partizani (Prima versione del progetto preliminare).
7. Il quartiere di Qemal Stafa con edifici prefabbricati.



Il movimento della popolazione e la crescita urbana furono in questo periodo, controllate dallo Stato come tutto il resto, perciò fu prevista a livello urbanistico la “linea gialla” con il tentativo di creare il *confine* dello sviluppo urbano. Nonostante tutto, la crescita della popolazione e la grande richiesta di nuovi spazi edilizi, l’estensione dell’area abitativa nella città, tale da mischiarsi con l’area industriale, riporta alla necessità di creare «un nuovo piano regolatore per la capitale di Tirana, che viene approvato nel 1989. Questo piano prevedeva nuove aree abitative che secondo le previsioni avrebbero soddisfatto le richieste di edilizia abitativa fino agli anni 2005 definendo nuove aree industriali.»<sup>15</sup>

Il piano regolatore del 1989 di Tirana è stato progettato in scala 1: 10.000 e 1:25.000, imponendo la struttura urbana della città compatta, e ha avviato un processo di centralizzazione attorno alla piazza principale, con due o tre piccole isole create da quartiere industriali (la zona di Kombinat, Lapraka, ecc.). Secondo il materiale pubblicato dal comune di Tirana, «nel 1985, Tirana occupava una superficie pari a 1.540 ettari. Il nuovo piano regolatore prevedeva l’espansione della città in una area pari a 3238 ha e il suo sviluppo secondo una struttura polifunzionale e policentrica. Il piano frammentava la città in tante aree funzionali, come le seguenti: zone residenziali (1.902 ettari), la zona industriale (524 ettari), l’area delle ambasciate (20 ettari), le aree delle strutture sociali, le scuole e l’Università (116 ettari), l’area ospedaliera (56 ettari), l’area del cimitero dei martiri (5 ettari), area cimiteriale pubblica (45 ettari), il Palazzo di Brigate (35 ettari), aree di riposo e aree verdi (439 ettari), zone di servizio (293 ettari), zone di separazione (18 ettari), zone agricole, comprese le serre (80 ettari). Tra le aree residenziali in espansione il piano prevedeva spazi verdi e punti di centralità, con l’intenzione di creare una struttura urbana policentrica. Gli elementi costitutivi della zona residenziale nell’ambito del piano sono: i terreni residenziali, 919 ettari; i terreni sociali, 304 ettari; i terreni verdi, 254 ettari; i parchi giochi, 76 ettari; le strade, le piazze e i parcheggi, 349 ettari. La densità lorda previsto dal piano sarebbe di 170 abitanti / ha, mentre la densità netta 354 abitanti / ha.»<sup>16</sup> La dimensione fisica della città era comunque controllata dallo Stato e sviluppata dentro il confine del grande anello. C’era dunque un dentro e un fuori. L’aspetto tipico delle città



La trasformazione del tessuto urbano nel quartiere Blloku durante il periodo del regime. I nuovi edifici residenziali plurifamiliari si estendono lungo le vie principali. (Il Quartiere tra Bajram Curri Boulevard e Vasil Shanto) (fonte: l'autore)

era facilmente distinguibile da quello del villaggio. La città socialista, come la città antica, cresceva dentro un confine ben definito, escludendo i nuovi quartieri industriali misti che venivano costruiti fuori dal confine.

### 1.2.1 I quartieri residenziali all'interno del tessuto storico

Il nuovo regime è proiettato a cancellare ogni legame col passato distruggendo così una parte del valore storico. A Tirana furono distrutti: il vecchio Bazar nel centro della città, la chiesa ortodossa e un gruppo di villette tradizionali, bar, alberghi e negozi per costruire nuovi edifici pubblici, come: il Palazzo della Cultura, Tirana Hotel, il Museo Storico Nazionale nel centro e lungo l'asse principale e nuovi isolati di edilizia residenziale all'interno della maglia urbana. Furono sperimentate nuove tipologie edilizie pluripiano a differenza delle villette monofamiliari o plurifamiliari presenti nel tessuto insediativo di Tirana. La costruzione edilizia in tutta l'Albania abbandonò la villetta

tradizionale di uno o due piani, spesso con giardini o cortili recintati ereditata dal periodo precedente, per adattarsi ai nuovi blocchi di edilizia pubblica multi familiare di tre, quattro o cinque piani. I nuovi quartieri creati in quest'epoca, sono i quartieri di: 50 Vjetori, 1 Maji, quartiere 21 Dhjetori, quartiere Miqesia, ecc.

Si nota un'influenza<sup>17</sup> nella progettazione dei primi quartieri costruiti sugli standard abitativi e sulle regole stabilite nella carta di Atene presentate da Gropius, nella IV conferenza di Ciam. «Nella sua presentazione, Gropius codifica delle regole per la definizione delle distanze ottimali nel caso preferibile di un orientamento Nord-Sud - una volta e mezzo l'altezza degli edifici, e la distanza due volte e mezzo l'altezza degli edifici se l'orientamento era est-ovest»<sup>18</sup>. Lo standard minimo dell'alloggio era 40-42 mq di superficie per un alloggio di 4/5 posti letto, confermando la necessità di un aumento dell'illuminazione, della ventilazione e del soleggiamento dei singoli edifici. Il documento più rappresentativo del CIAM, la carta d'Atene, codifica i bisogni umani universali in quattro funzioni: abitare, lavorare, traffico e tempo libero. Oltre i temi centrali di standardizzazione e razionalizzazione dell'attività edilizia, il concetto di edilizia minima fu, nel Congresso di Francoforte del 1929, un punto di partenza per lo sviluppo dell'edilizia sovvenzionata.

In Albania come nell'Est Europa, dopo il 1945, con una economia centralizzata e con una urbanistica regolamentata dove non pesavano né la domanda degli utilizzatori né la legge del mercato, si assistette a un processo di ricostruzione nel dopoguerra e di una evoluzione urbanistica dettata parzialmente dai principi dell'architettura moderna<sup>19</sup>. «L'architettura moderna non fu mai accettata ufficialmente dal regime totalitario dello stato albanese, ma fu inserita comunque in modo nascosto dagli architetti. Edifici esemplari moderni furono costruiti non solo a Tirana, come l'albergo di Tirana, (V. Pistoli), il complesso abitativo Flora a Tirana (arch. M. Pepa e arch. I. Prushi), e quelle in via Dibra (arch. M. Velo); ma anche all'entrata della città di Korça, (arch. P. Kolevica), o nel complesso abitativo degli edifici costruiti a Shkodra (Scutari), etc.»<sup>20</sup> Elementi dell'architettura tradizionale popolare o dell'architettura classica

vennero sostituiti da forme e volumi puri e questo si può notare non solo nei complessi residenziali, ma anche negli edifici pubblici.

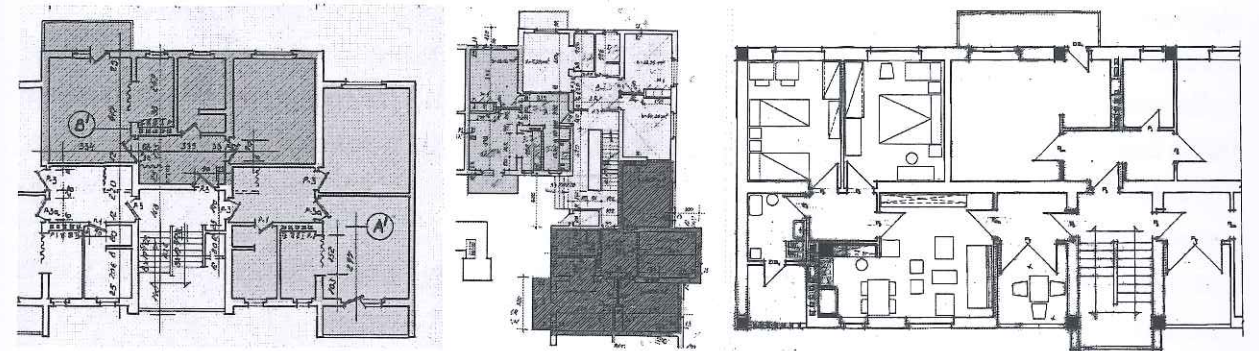
I primi edifici del realismo socialista in Albania, di stile classico, ispirati all'accademismo russo secondo il quale l'architettura riprende elementi dello stile greco antico, dell'architettura romana del Rinascimento e del neoclassicismo europeo, sono sia edifici di carattere culturale ed amministrativo, (come Kinostudio, l'edificio del Ministero degli Interni, le abitazioni residenziali di "Kombinati Tekstileve 'Lenin'", il museo Lenin-Stalin oggi sede dell'Ambasciata italiana, l'edificio del Comitato Centrale del Partito Comunista d'Albania a Tirana, Il teatro di Scutari, il *Parlamento*<sup>21</sup>), sia di carattere residenziale (come i palazzi di Shallvare, i palazzi Agimi (architetto A. Strazimiri). Questi spazi abitativi presentano elementi di bassa qualità costruttiva, funzionali, estetiche ed economiche. L'architettura delle facciate era un misto degli elementi classici europei e degli elementi dell'architettura locale.

Dopo queste prime costruzioni, negli ultimi anni '50, inizio anni '60, con l'indebolimento delle relazioni tra l'Albania e l'Unione Sovietica e con un livello economico basso del paese, l'architettura fu orientata verso una standardizzazione che garantiva un costo minore per la loro costruzione. Un fattore chiave di questa nuova tendenza era anche l'influenza di tanti architetti che avevano studiato all'estero: in Polonia (Enver Faja, Vasilika Silco), in Bulgaria (Valentina Pistoli), in Ungheria (Mergim Çano), in Romania (Kristaq Saatçiu), ecc., che portarono tanti elementi del moderno e influenzarono nel cambiamento del modo di progettare. Si abbandonò la tendenza classica dell'accademismo russo e ci si orientò di più verso il *l'Existence Minimum* del moderno. Un esempio di questo nuovo modo di progettare furono le abitazioni del blocco residenziale "MIQESIA".

L'arte e l'architettura locale dovevano essere ripulite da ogni influenza orientale (del blocco Sovietico), senza l'uso di elementi decorativi. L'architettura doveva essere funzionale e minimale e costruita per la massa, spesso usando il lavoro volontario. I *Palazzi Agimi*, nella

fine degli anni '50, vengono realizzati con il lavoro volontario dei detenuti.

L'architettura, come ogni altra forma dell'arte, si sviluppava attraverso un forte controllo dello stato. I progetti venivano standardizzati secondo delle regole rigorose che dovevano essere approvate da una commissione molto rigida. I progetti con colori forti, con aperture grandi, con soluzioni abitative diverse da quelle standard e altri elementi "occidentali", venivano modificati o cambiati radicalmente. Questo controllo dello stato sullo sviluppo architettonico, l'azione contro le influenze occidentali, la diminuzione drastica degli investimenti statali, portò a scelte di soluzioni architettoniche povere sia in termini estetici sia in termini di qualità. Nella ricerca per ENHR nel 2003 sul residenziale in Albania, Aliaj specifica che «nel 1947, è stato fondato a Tirana l'Istituto dello Studio Nazionale del Design e dell'Urbanistica, più tardi conosciuto come l'Istituto di Architettura e Urbanistica o ZUP (Zyra e Urbanistikës dhe e Planifikimit-Ufficio Pianificazione Urbana). Negli anni '80 il nome dell'istituzione è stato cambiato in "Istituto Nazionale di Pianificazione Urbana" ed è stato suddiviso in due unità: l'unità di Progettazione Architettonica e Urbana e il Dipartimento dell'Urbanistica, mentre alcune altre istituzioni furono create per l'esecuzione di vari progetti in diversi settori di costruzione. I progetti di edilizia furono attuati dal NSHN - Amministrazione delle abitazioni e Aziende per i Servizi delle Costruzioni Statali, usando un gran numero di volontari, come i residenti, gli studenti, i soldati,



La pianta standardizzata 72.1

La pianta standardizzata 72.3

La pianta standardizzata 83.3 (fonte: AQTN)



operai, ecc.»<sup>22</sup>

Le abitazioni residenziali multi-familiari di tre, quattro o cinque piani, diventarono in questo periodo l'unico possibile sviluppo abitativo. Lo sviluppo del settore dei materiali di costruzione permise la standardizzazione degli edifici e la loro costante ripetizione in tutta la città, prima in mattone e dopo il 1965 anche in pannelli prefabbricati. Schemi analoghi sono stati ripetuti in tutto il Paese. «Il fenomeno della standardizzazione sia per il design dello spazio interno dell'appartamento sia per il design dell'edificio, fu conosciuto come fenomeno di "tipizzazione".»<sup>23</sup>

Nacquero così i progetti standard codificati (60.1; 60.2; 60.3, ecc., per gli anni '60 e poi 70.1; 70.2 ... per gli anni '70 e 80.1, 80.2, ecc., per gli anni '80) in relazione con gli anni e le varianti. Questi progetti standardizzati furono usati in tutti i nuovi blocchi collettivi di edilizia. Raramente si potevano fare delle modifiche e queste dovevano essere accettate dal "Comitato Centrale"<sup>24</sup>.

Dopo gli anni '70 iniziò una guerra aperta contro ogni influenza dell'Occidente perciò anche tanti edifici furono distrutti e talvolta gli architetti furono anche imprigionati. A causa della scarsità delle risorse economiche dello Stato e come risultato del rigido controllo del regime si crearono nuovi quartieri abitativi di bassa qualità edilizia, che a volte conferivano al tessuto urbano un carattere monotono, specialmente i quartieri prefabbricati. L'unica cosa positiva della standardizzazione fu il fatto che si poteva costruire con una maggiore semplicità e in fretta per riuscire a soddisfare la grande richiesta di abitazioni della popolazione come risultato delle difficili condizioni del dopoguerra.

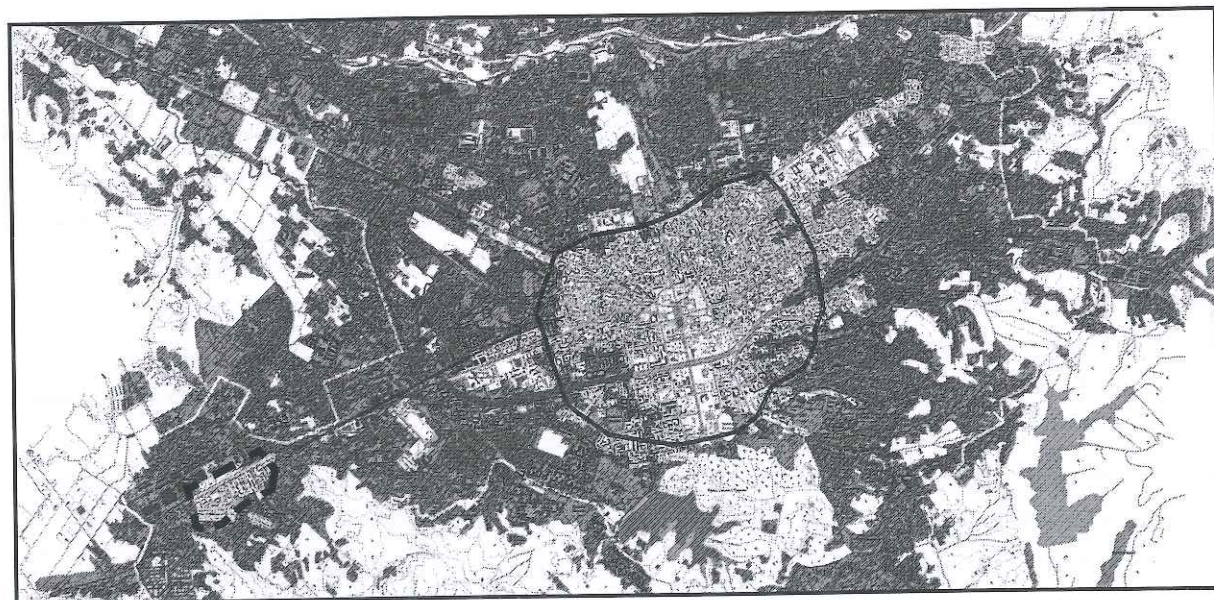
### 1.2.2 I nuovi quartieri industriali. Il caso atipico di Kombinat

In questo periodo, furono creati nuovi quartieri industriali, principalmente fuori dall'anello esistente della città e lungo gli assi di accesso. L'aumento dei posti di lavoro nell'industria accrebbe anche la popolazione della città di Tirana, aumentando così le richieste per delle nuove abitazioni. Lo sviluppo futuro del paese era focalizzato verso l'industrializzazione della campagna e la creazione di piccole e medie città industriali per minimizzare i costi urbani, perciò furono fatti in questo periodo studi urbanistici per diverse città seguendo la nuova ideologia del regime proiettata all'eliminazione della proprietà privata. Le esigenze abitative a Tirana furono elevate nella prima fase del periodo comunista come conseguenza delle devastazioni della Seconda Guerra Mondiale ed anche a causa della delocalizzazione della classe operaia che aumentò la popolazione urbana. Questo processo proseguì fino agli anni 1960, mentre nei successivi 30 anni la crescita della popolazione diminuì.

L'origine della città socialista trovò la sua base ideologica nelle ricerche dell'utopia scientifica socialista di Marx e Engels che differiva da quella di Fourier, Godin e Owen. Nei paesi socialisti, un fenomeno molto noto nello sviluppo del tessuto urbano e nelle forme insediative, fu la divisione del lavoro, tra la città e la campagna. «Marx ed Engels, hanno mostrato come la divisione tra la città e la campagna sia stata realizzata quando il lavoro artigianale è stato separato dal lavoro agricolo. Essi proponevano l'unione del lavoro agricolo con il lavoro in fabbrica ed eliminare gradualmente le differenze tra città e campagna, prevedendo l'industrializzazione come la chiave per l'emancipazione della società rurale.»<sup>25</sup> Di conseguenza, in tante città socialiste, furono costruiti dei centri d'industrializzazione e d'urbanizzazione fuori dal centro storico delle città. Esempio di questo sono i vari *kombinat*<sup>26</sup> creati in: Germania est - il *kombinat Schwarze Pumpe sul Lausitz*; a Tirana - il *Kombinat Tekstile 'Stalin'*, o le "città" satellite come *Zielenograd (ex Kriukovo)* di Mosca, *Marzenhof* e tante altre in Berlino est, *Novi Belgrado* a Belgrado, ecc.

«Per Fourier, l'idea sociale fondamentale è costruita dal lavoro, che è felicità e non maledizione. Marx e Engels, riconoscendo il pensiero utopistico di Fourier, Saint-Simon e di Owen, trattano il lavoro come fondamentale mezzo di emancipazione, ma «criticando la teoria di Fourier, dicendo che il lavoro non può diventare gioco, al quale rimane il grande merito di aver indicato come obiettivo ultimo la soppressione non della distribuzione ma del modo di produzione stesso nella sua forma superiore.»<sup>27</sup>

William Morris, introdusse la filosofia del lavoro e del tempo libero nella formazione di una nuova urbanistica legata alla prospettiva socialista, trasformando il contenuto dell'ambiente di lavoro e facendo sparire il confine tra lavoro e tempo libero. Comunque la creazione di una parte di città indipendente, non appartenente a nessun luogo, era un oggetto riproducibile, concepita come un fenomeno utopistico. «La teoria Tayloriana, basata sull'organizzazione scientifica della produzione fu criticata da Lenin, perché la produzione dipende sia dall'organizzazione



Il quartiere di Kombinat costruito fuori della città compatta . (fonte: l'autore)

tecnica ma anche dal grado di soddisfazione dell'operaio nell'azienda»<sup>28</sup> Nikolay Miljutin, che ha condotto nel 1929 la Commissione governativa per la costruzione delle città socialiste, ha pubblicato nel 1930 il libro sull'architettura socialista, *Sotsgorod* ('Città Socialista'), in cui ha definito le linee di base per un design moderno e rivoluzionario. Egli prevedeva tra la fascia industriale e la fascia residenziale, una fascia verde larga almeno 500 metri e la fascia dei servizi. La zona residenziale, collegata in questo modo alla zona del lavoro, si sarebbe trovata pertanto tra la cintura verde protettiva e le zone agricole. Verso gli anni '50, furono realizzati in condizioni più favorevoli i Kombinat. A differenza dalla Carta di Atene, il libro di Miljutin parlò del legame dei quartieri residenziali con quelli industriali. Miljutin, basandosi anche sull'idea di Morris, collegò il lavoro con il riposo, l'educazione con la vita sociale, mentre la carta di Atene localizzava i centri collettivi della città nelle zone residenziali, sottraendoli alle zone del lavoro.

La zona di "Kombinati Tekstileve", il quartiere industriale creato ai margini sud-ovest di Tirana con l'assistenza economica della Unione Repubblica Socialista Sovietica Russa negli anni 1949 – 1950, fu costruito in base alle regole compositive proposte nel libro di Miljutin. La sua collocazione fu posizionata nella parte sud-ovest a circa 6 chilometri dal centro, manifestando una certa autonomia e una propria identità.

La pianificazione urbana del quartiere prevedeva al suo interno la fabbrica del complesso industriale e la zona residenziale. Basandosi alla teoria socialista dei nuovi quartieri industriali, anche per il quartiere di Kombinat erano stati previsti altri servizi aggregati allo spazio abitabile, come il teatro, il cinema, la biblioteca e gli impianti sportivi, ecc. e si collegava con la città di Tirana tramite la via di Kavaja, lungo il quale si estendeva l'area agricola di Yzberisht. L'area in totale prevedeva le fabbriche della zona industriale e la zona residenziale per gli operai e aveva una distanza di cinque - sei chilometri dal centro della città e una superficie di venticinque ettari, godendo una sorta di autonomia e una sua propria identità. La produzione è iniziata nel 1951 e da quel momento è stata la più grande impresa industriale in tutto il

paese. Il quartiere di Kombinat era indipendente dal nucleo urbano principale della città di Tirana, collegandosi con le linee ferroviarie della zona industriale di Kashar. Sulla base della teoria socialista dei nuovi quartieri industriali, in Kombinat dovevano essere costruiti anche altri servizi di socializzazione e di svago come, il teatro, il cinema, la biblioteca, centri sportivi, ecc.

Due situazioni diverse caratterizzarono il tessuto urbano creato dai nuovi *edifici residenziali*:<sup>29</sup>

- La prima fu lo sviluppo dei nuovi quartieri in contesti urbani già abitati e densificati, all'interno dei quali i nuovi edifici lungo le vie principali, disegnavano nel territorio una trama urbana ordinata e rettangolare, con la presenza nello spazio interno più arretrato della strada, la presenza delle villette;

- La seconda fu quella dei nuovi quartieri creati nel vuoto.



Il quartiere di Kombinat e il suo pattern urbano con gli edifici industriali e gli edifici residenziali multi-familiari. (fonte: l'autore)

### 1.3 La *metamorfosi* della città post-dittatoriale (anni 1990 - 2010)

Lo sviluppo della città è un processo complesso che non dipende solo da un unico fattore, ma da un insieme di fattori. Nello sviluppo delle città albanesi un ruolo importante ha avuto il periodo di transizione da un regime totalitario in un altro regime di *libero* mercato. I primi anni '90, sono per l'Albania un periodo di crisi, di transizione da un periodo di totale chiusura politica, culturale, sociale creato dal regime comunista, verso un periodo di apertura del paese e di totale libertà nel settore edile.

Il termine "crisi", deriva dal verbo greco *krino*, che significa «separare una serie di fenomeni da altri»,<sup>30</sup> "scegliere". Crisi vuol dire anche «riflessione, scelta, discernimento, interpretazione,



La situazione urbana a Tirana nel 2005 (fonte: sito ufficiale del Municipio di Tirana).

*soluzione*».<sup>31</sup> La Crisi può essere un momento di riflessione, di transizione tra due periodi diversi, che può aiutare a ragionare e a trovare una scelta migliore, una rinascita, per far rifiorire futuro.

Il cambiamento del sistema politico, agli inizi degli anni '90, ha portato profondi cambiamenti non solo politici ma anche economici, sociali e culturali. In un periodo di transizione da una economia centralizzata ad una economia di mercato, il processo di privatizzazione e la libera circolazione della popolazione dai loro luoghi di origine, la libertà di vivere in città o in campagna, hanno fatto sì che il numero degli abitanti nelle città crescesse molto rapidamente e come risultato crebbe anche la superficie residenziale urbana. La città contemporanea è il risultato dell'esplosione sul territorio della città tradizionale. I territori estesi della città, generatrici di grande distanze che influenzano verso una continua mobilità, sia per motivi di lavoro e studio, anche per il tempo libero, lo svago e lo shopping. «Come un'architettura, una città è una costruzione nello spazio, ma di scala enorme, un artefatto che è possibile percepire soltanto nel corso di lunghi periodi di tempo. Il disegno urbano è quindi una arte temporale, ma raramente essa può servirsi delle limitate e controllate sequenze che sono proprie di altre arti temporali, come la musica. In occasioni diverse e per diverse persone, le sue sequenze vengono invertite, interrotte, abbandonate o intersecate. Esso, viene visto sotto luci e condizioni atmosferiche di ogni tipo.»<sup>32</sup>

Se la logica della città tradizionale era la sua compattezza, quindi «un nucleo di edifici attorno a strade, slarghi e piazze che costituivano il cuore della città in cui si svolgeva il city drama.»<sup>33</sup>, la città odierna è caratterizzata da una frammentazione della sua superficie, con tanti nuclei o quartieri creati dopo un processo di *Tabula Rasa*, dove lo spazio pubblico non fa da fondatore al nuovo pattern urbano, ma viene quasi considerato come *spazio residuale*. Nel suo libro *"La fine della città"*, Benevolo afferma che «la condizione dell'abitare uno spazio limitato non basta più».<sup>34</sup> L'idea di città sviluppata nel corso del *Moderno*, seconda metà del XX secolo, non esiste più. La città contemporanea diventa un sistema aperto, come si afferma anche in tante letture, come *Indovina (città diffusa)*, Benevolo (*La fine della città*), ecc.

Nel 1992, con la legge n.7652, in Albania iniziarono le privatizzazioni degli alloggi. I costi degli appartamenti variarono dal periodo della costruzione dell'appartamento, dalle sue dimensioni, la collocazione dell'edificio e il nucleo familiare. *Basandosi su questa legge, «le abitazioni composte da due camere + soggiorno, costruite fino il 31 Dicembre 1965 e le abitazioni di una camera + soggiorno costruite fino il 31 Dicembre 1970 passavano gratis nella proprietà degli utenti. Gli appartamenti, con superficie più ampia di due camere + cucina, avevano un costo di 2000-4000<sup>35</sup> Leke (moneta Albanese) per ogni m<sup>2</sup> in più nell'appartamento.»<sup>36</sup>*

In Albania, la privatizzazione degli appartamenti era quasi gratuita e questo fatto aiutò il processo molto rapido di passaggio di proprietà. Sasha Tsenkova dalla sua ricerca sulla riforma dell'abitazione nell'Europa Est, sostiene che «il processo di privatizzazione ha proceduto molto rapidamente in Albania, Bulgaria, Moldavia, e Romania. Nonostante il suo avvio tardivo in Bosnia-Erzegovina più della metà delle abitazioni di proprietà sociale sono state privatizzate. Per quanto riguarda alle dimensioni della proprietà di trasformazione a partire dal 1990, i "precursori" sono Albania, Croazia e Romania; partendo da un basso livello di proprietà pubblica, l'ex Repubblica Jugoslava di Macedonia" ha venduto il 90% della sua edilizia residenziale pubblica, mentre la Bulgaria ha venduto la metà».<sup>37</sup>

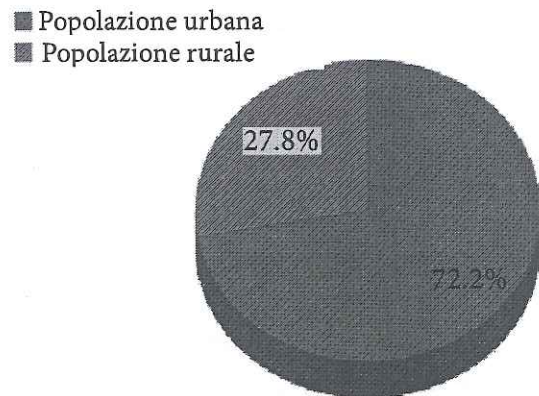
Tutti gli abitanti delle case che prima erano in affitto, sono diventati dopo gli anni '90, proprietari delle case dello Stato. Secondo alcune ricerche fatte negli primi anni novanta in Albania, «prima degli anni novanta due terzi della popolazione in un totale 3,2 milioni, vivevano in aree rurali. Con il crollo del comunismo e con il processo di privatizzazione le persone cominciano immediatamente a migrare verso le città. Le leggi sulla proprietà privata approvati nel 1991 e nel 1992 hanno stanziato circa 1,5 milioni di terreno agricolo dato di proprietà a 365.000 famiglie che lavoravano nelle ex-cooperative con il diritto d'uso di circa 400.000 parcelle delle ex fattorie dello stato.»<sup>38</sup>

Dopo il regime comunista, sia Tirana che altre grandi città come Scutari, Valona, Durazzo, Elbasan, ecc., ebbero grandi flussi migratori da altre città più piccole o dalle campagne. Le

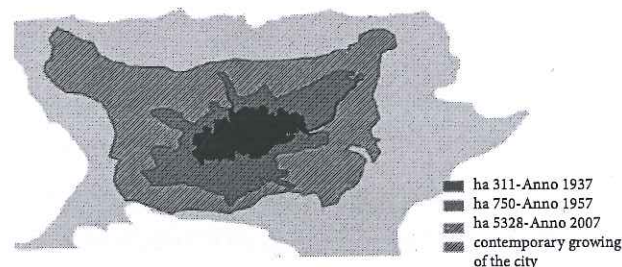
Qarku i Tiranës 2001



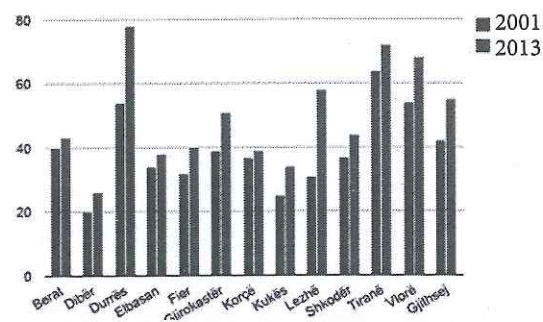
Qarku i Tiranës 2013



La percentuale della crescita della popolazione urbana e rurale avvenuta a Tirana negli anni 2001 e 2013. (fonte: ISTAT, in <http://open.data.al/sq/lajme/lajm/lang/sq/id/716/Popullsia-sipas-qarqeve--densiteti-dhe-urbanizimi-2001-2013>)



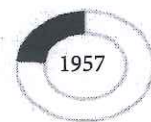
La crescita territoriale di Tirana. (fonte: l'autore)



La percentuale della crescita della popolazione urbana e rurale avvenuta negli anni 2001 e 2013 nelle città albanesi. (fonte: sito del municipio di Tirana)



35. 000 abitanti



119. 000 abitanti



601. 000 abitanti



1.000. 000 ab.

La crescita demografica negli anni e la popolazione prevista per gli anni 2030.

persone erano in continua ricerca di una vita migliore, di nuove offerte di lavoro, pronte a investire in nuove possibilità. La migrazione, prima vietata dallo stato, fu considerata progresso per tante famiglie e persone. Tirana subì una rapida crescita della popolazione e il numero degli abitanti venne quasi triplicato. Riferendosi alle statistiche, «c'è una rapida e caotica crescita urbana. I dati di CENSUS mostrano che la percentuale di popolazione urbana è aumentata dal 35,8% nel 1989 al 42,1% nel 2001. Nel 2011, per la prima volta in assoluto, la percentuale della popolazione urbana in Albania ha avuto le più alte cifre (53,7%) rispetto alla popolazione rurale (INSTAT, 2011a). Tirana è la città che ha visto la crescita più grande della popolazione ciò che spiega anche il boom edilizio negli ultimi due decenni. Nel 2011 la sua popolazione è stata 421,286 persone, rispetto al 1989 con 238.057 persone (INSTAT, 2011a).»<sup>39</sup> Spostamenti della forza lavoro dall'agricoltura all'industria, dalla campagna alla città, dal piccolo al grande centro, dalla piccola impresa alla grande, dettero luogo ad una drastica modifica della struttura demografica delle città albanesi, creando dei nuovi *pattern urbani*.

Nel commentare il fenomeno dell'aumento della popolazione urbana, Rogers scrive che "oggi, metà della popolazione mondiale vive nelle città e in trent'anni la popolazione urbana può aumentare di tre quarti."<sup>40</sup> A Tirana il fenomeno della migrazione delle persone e delle attività dai centri urbani al 'mondo' della periferia, ha portato allo sviluppo suburbano di massa. L'intenso popolamento ha aumentato la continua richiesta di nuove abitazioni che ha colmato gli spazi vuoti del territorio trasformando la città a livello urbanistico. La città è destinata ad ospitare sempre di più una massa enorme di persone, creando un grande impianto urbano che si espande sempre di più verso il verde agricolo della periferia. La popolazione che affluisce dalle campagne viene alloggiata riempiendo gli spazi vuoti dei vecchi quartieri o in nuove costruzioni periferiche. La città "storica radiale-concentrica" che prevedeva uno sviluppo di città concentrico intorno ad un nucleo, si trasforma nella città ideata da Le Corbusier "lineare-industriale"<sup>41</sup> con il piano regolatore del '57, dentro un limite chiuso creando nuovi quartieri con un processo di *Tabula Rasa*, per poi trasformarsi nella città aperta e caotica dei nostri

giorni. L'urbanizzazione procede nelle aree urbane periferiche e nelle zone agricole rurali.

La forma, la cultura e l'immagine della città odierna di Tirana è radicalmente cambiata. I confini urbani si sono espansi rapidamente in modo indefinito, inglobando territori verdi e di bassa densità. La città mono centrale e mono culturale creata prima degli anni '90, ha lasciato il posto ad un policentrismo diffuso. Parla di questo fenomeno nella sua ricerca anche Felstehausen, quando scrive che «in condizioni di movimento libero e in assenza del controllo pubblico, gli spazi verdi e gli spazi paesaggistici sono scomparsi, molti hanno sostenuto il loro profitto individuale. Poche zone agricole sono sopravvissute perché sono state custodite e controllate dai coltivatori.»<sup>42</sup> La città che prima si distingueva benissimo dal territorio circostante oramai inizia a dissolversi in essa. Questo fenomeno, simile anche allo sviluppo di tante altre città europee, segna la fine della città storica e la nascita di un'altra città globale. Aumentano le distanze casa-lavoro, le distanze per andare e trovare un amico, per andare al cinema. Per Benevolo «oggi, la città non è più strutturata su distanze percorribili a piedi, ma solo in auto. Questa espansione che riduce l'importanza del centro antico, non è controbilanciata dalla creazione di altri centri che quando si formano sono un prodotto occasionale e non rispondono a un disegno preordinato... La città unifica. La crisi della città prende l'aspetto di una fuga da essa.»<sup>43</sup> Lo sviluppo di Tirana limitata dentro la cinta urbana prima degli anni '90, sta oggi oltrepassando questo limite creando dei nuovi luoghi indefiniti.

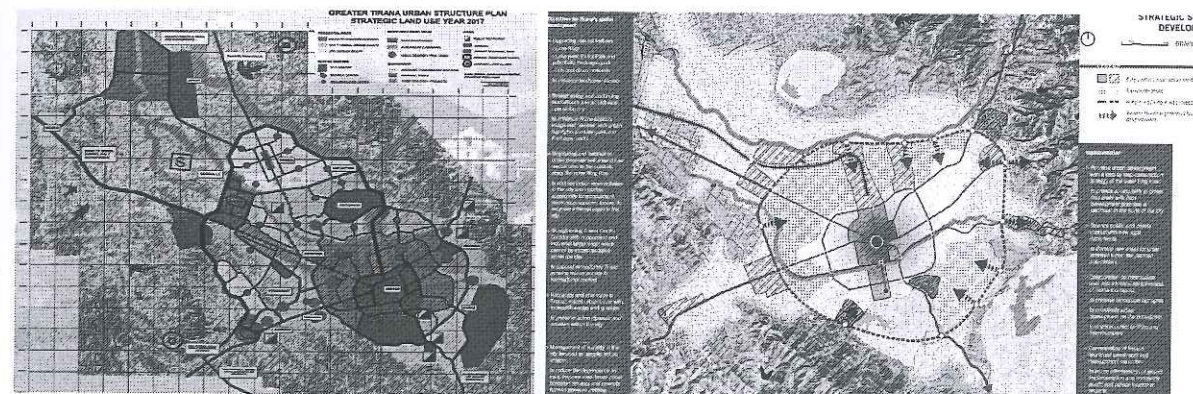
Riferendosi alle tendenze attuali, lo sviluppo di Tirana si è orientato verso 2 direzioni:

1. la densificazione del centro della città,
2. l'estensione della periferia con la creazione delle nuove zone suburbane.

### 1.3.1 Il piano strategico per la Grande Tirana, 2002

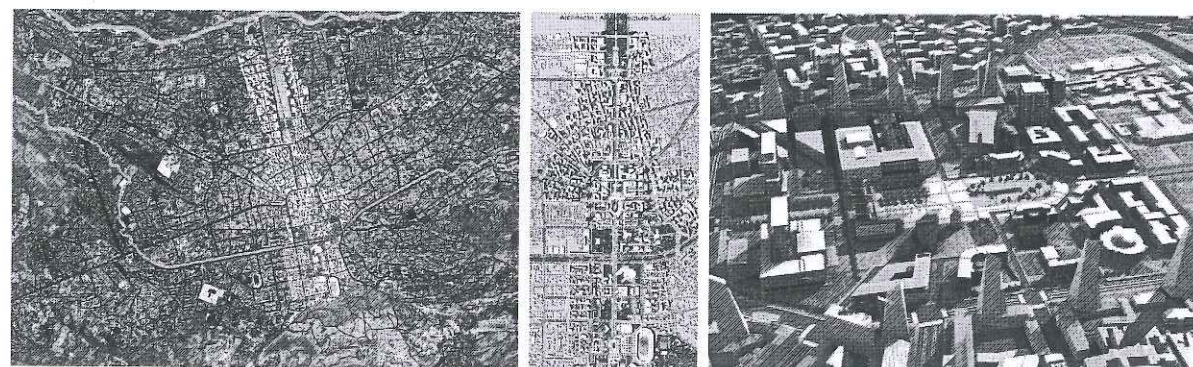
Un punto debole per molti anni in Albania è stato la mancanza di un piano regolatore per lo sviluppo di tante città. Alcune città ancora oggi soffrono di tale mancanza. *Tirana ebbe alcuni studi: lo studio del trasporto nel 1993, lo studio del comune di Kamza, lo studio della città di Tirana nel 1995, lo studio del 2002 per la GRANDE TIRANA, il piano francese nel 2010.*

Nel 2002 è stato implementato il piano strategico per la Grande Tirana, uno studio urbano,



La visione per la Grande Tirana. La mappa dell'uso del suolo prevista fino al 2017.

Piano strategico dello sviluppo territoriale di Tirana, 2002.



Il piano urbano Francese di Tirana, 2010. (fonte: Forum A+P 14, Tirana 2014)

che ha riformulato l'area metropolitana per la regione di Tirana-Durazzo per i prossimi quindici anni, fino al 2017. Questo piano, che aveva due consulenti tedeschi - la cooperazione tedesca tecnica (GTZ) e l'Istituto di sviluppo ecologico e regionale (IOER) - e altri studi specializzati in grandi infrastrutture per risolvere il problema del traffico e sciogliere il movimento del trasporto, propone l'estensione del centro della città e l'introduzione di un terzo e quarto anello di traffico, fuori dai quali si è ritenuto zona verde. Nel 2007, un altro studio approfondisce questa strategia per un piano strategico regionale, preparata da due società con sede nel Regno Unito, Landell Mills e Buro Happold. Sono state preparate due relazioni intermedie del piano regolatore di Tirana nel 2007 e 2008, da Urbaplan, un consulente svizzero e l'NGO, Co-Plan a Tirana.

### 1.3.2 Il piano urbano francese, 2010

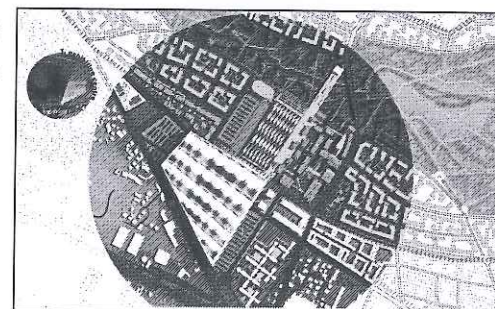
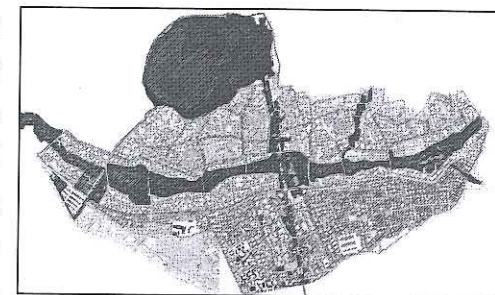
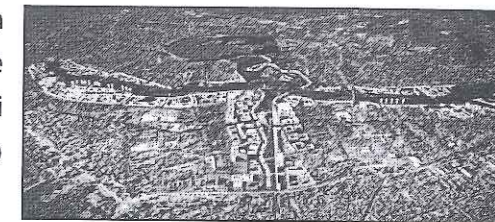
Il piano francese del 2010, sviluppato dallo studio francese 'Architecture Studio', fondato a Parigi nel 1973, prevedeva la costruzione di tanti centri commerciali, la costruzione di 10 edifici alti più di 20 piani nelle due parti laterali del centro parallelamente ad essa, la creazione degli specchi d'acqua all'interno della piazza centrale e in altre aree adiacenti il grande *boulevard*, la trasformazione della stazione ferroviaria in un grande centro commerciale, la riqualificazione della piazza Madre Teresa, ecc.

Basandosi sul fatto dell'aumento veloce della popolazione nella regione, il piano proponeva l'aumento della densità nelle zone residenziali esistenti, contro l'espansione della città dentro il terzo e il quarto anello. Nel centro della città si prevedevano nuove costruzioni residenziali alti non superiori a nove piani, grattacieli paralleli tra loro in entrambi i lati dell'asse destinati alle attività commerciali, amministrative e culturali. L'area di "Blloku" sarebbe stata conservata con piccoli interventi e sarebbe stata accessibile solo ai pedoni, così come la zona delle villette nella via Elbasan; lo sviluppo della zona Nord della città aveva destinazione residenziale e la zona sud destinata al verde, erano previste la creazione di alcune aree verdi nel centro e

dopo la stazione ferroviaria; la zona del centro, piazza "Skanderbeg" e "Madre Teresa" erano previste come aree pedonali, la costruzione dei grandi parcheggi sotterranei, lo sviluppo del trasporto urbano pubblico e la creazione di una linea di tram, ecc.

Al di là di questi studi, non c'è stato in questi anni un piano regolatore di Tirana se non con piani urbanistici parziali. Nel 1998 è stata emanata la prima normativa urbanistica che regolava le distanze tra gli edifici ed altre norme tecniche, che spesso non sono state rispettate da chi costruiva, fenomeno questo che ha contribuito fortemente allo sviluppo caotico della città ed alla bassa qualità dello spazio pubblico e privato all'interno degli abitazioni. Nel 2013 viene approvato il primo e vero piano regolatore di Tirana capitale, che prevede il prolungamento dell'asse principale, il collegamento del lago di Paskuqan con il lago artificiale di Tirana tramite un asse verde e la creazione su questo asse di edifici alti multifunzionali segnando così l'aumento della densità di popolazione. Il piano regolatore dopo due anni dalla sua approvazione viene comunque bloccato come risultato della riforma territoriale del paese che cambia i confini amministrativi del territorio, creando il bisogno di nuovi piani regolatori per tutti i municipi.

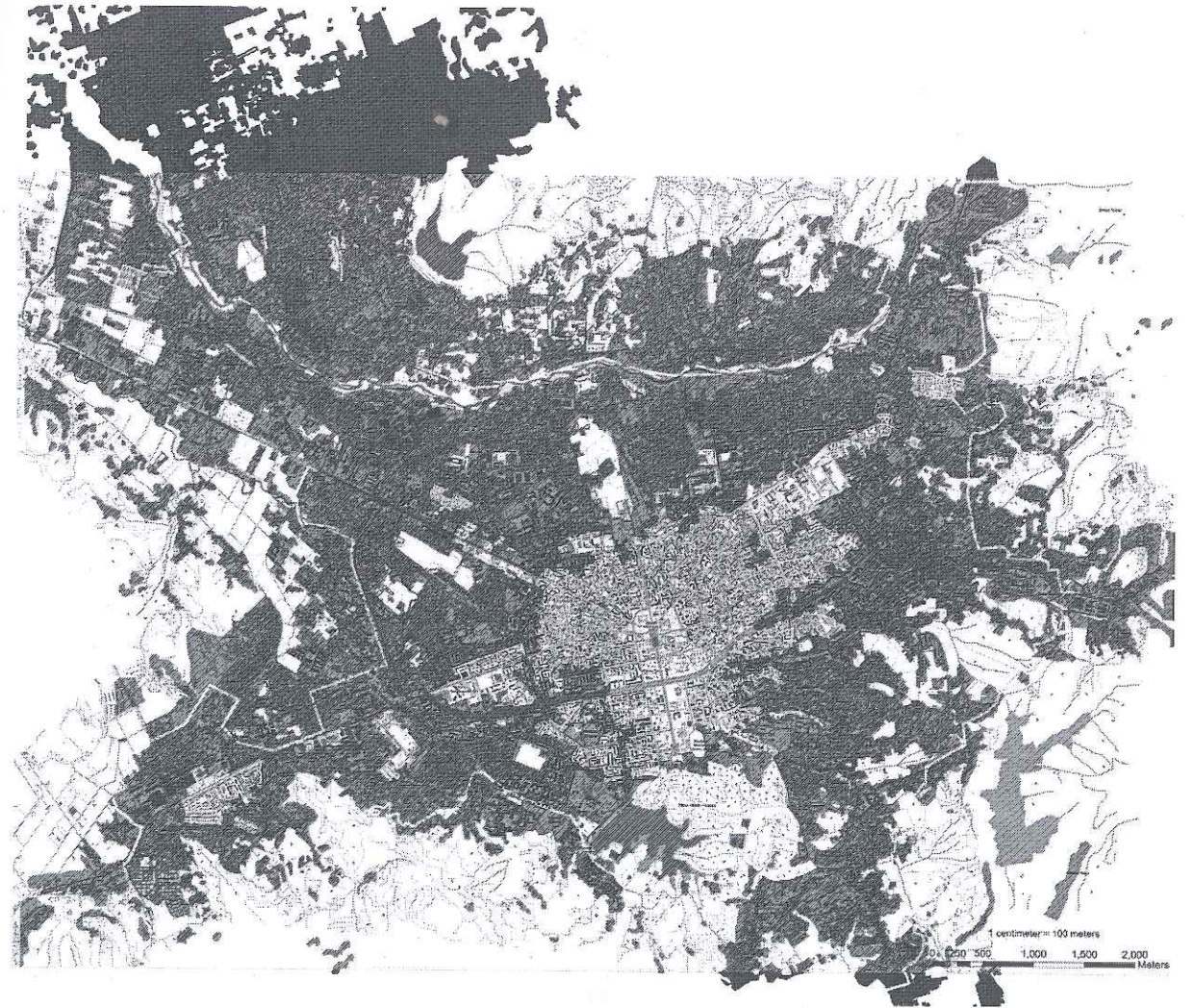
In questi ultimi 20 anni l'Albania ha subito un processo di urbanizzazione suddivisibile in tre fasi importanti.



Il masterplan di Grimshaw, 2012. (fonte: Forum A+P 14, Tirana 2014)

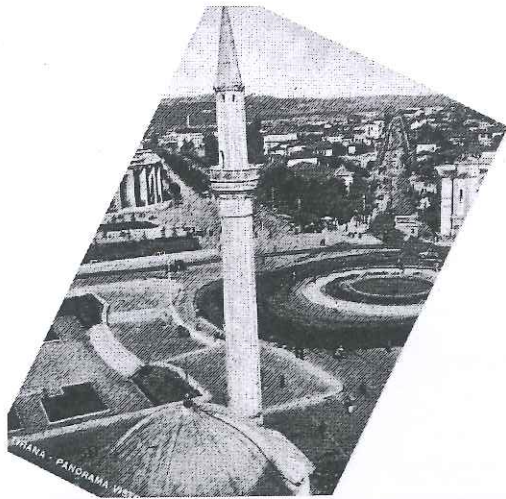


Lo sviluppo territoriale di Tirana, prima degli anni novanta limitato all'interno del grande anello con alcune isole industriali o culturali intorno ad esso come Kombinat e Kinostudio programmati durante il periodo del regime. (fonte: Dobjani, E., Barandovski, I., Nelkovska, O., *Quality of life changes the quality of space*, Habitat 3, Afrojdit, Tirana 2015)



Lo sviluppo territoriale di Tirana dopo gli anni novanta incorporando all'interno dell'area urbana grandi aree agricole. (fonte: Dobjani, E., Barandovski, I., Nelkovska, O., *Quality of life changes the quality of space*, Habitat 3, Afrojdit, Tirana 2015)





Vista verso la via di Durazzo e via di Kavaja nel 1940 (sopra) e 2016 (sotto). (fonte: l'autore)

Inizialmente caratterizzata dal settore informale, poi da un consolidamento del settore informale e infine dall'apparizione del settore formale, rafforzato dall'introduzione di leggi urbanistiche approvate in alcune città. La presenza debole del controllo da parte delle istituzioni pubbliche o la mancanza alcune volte di alcune norme legislative ha portato ad una situazione grave sia per l'urbanistica della città che per la qualità misera degli edifici residenziali.

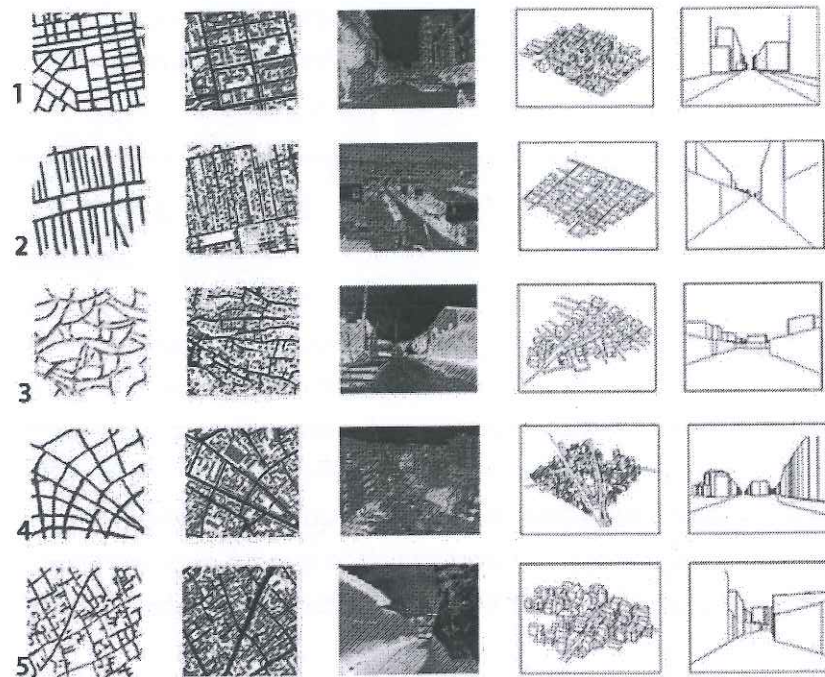
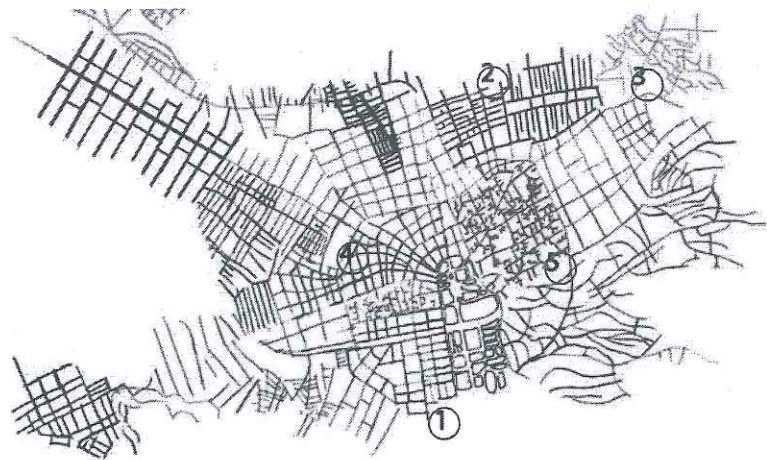
### 1.3.3 Il Master Plan di Grimshaw, 2012

Nel 2012, è stato annunciato un concorso dal comune di Tirana per il progetto del prolungamento del viale centrale della città, in zona nord e la riabilitazione del fiume di Tirana, una superficie totale di circa 1400 ettari. Lo studio di architettura di Grimshaw, è stato lo studio vincitore che tentava con il suo progetto di risolvere il trasporto nella città. Il piano prevede la riqualificazione e la creazione delle gerarchie nel sistema dei trasporti, la creazione di un tram e un terminal multimodale. Il viale principale, che contiene in sé le diverse tracce storiche nel tempo, rappresenterà il collegamento della città storica con quello nuovo nel Nord e il fiume di Tirana ricollegare il resto dello sviluppo urbano della città.

Per migliorare le condizioni di vita, l'investimento principale della famiglia albanese diventò l'abitazione. «Fino agli anni 2000, In Albania, metà dello stock delle abitazioni è stato costruito durante il periodo del regime comunista, e l'altra metà è stato costruito dagli investitori privati (soprattutto nelle zone rurali) dopo gli anni '90. Trenta per cento delle abitazioni, e il cinquanta per cento dello stock urbano è in blocchi residenziali (edifici residenziali alti). Nel 1990, nelle aree urbane la superficie media per ogni appartamento era 30 metro quadrato, che ha portato a gravi sovraffollamenti per le richieste delle nuove abitazioni dopo gli anni '90 fino ad ora. Molte unità erano ancora nel processo di costruzione, mentre 75.000 unità sono state completate attraverso il lavoro volontariato. Riferendosi ai dati di Census, 1/5 dello stock è permeabile all'acqua piovana nei tetti o pareti.»<sup>44</sup>

Due erano i metodi dell'investimento, l'estensione dello spazio abitativo interno dell'alloggio ereditato dal periodo comunista tramite corpi estesi nelle facciate degli edifici o nei tetti dei palazzi, e l'acquisto dei nuovi alloggi che aumentava moltissimo la richiesta sul mercato di nuovi condomini.

La costruzione diventò uno dei *business* più redditizi in Albania in questo periodo. Nella prima fase del mercato libero la costruzione dei nuovi edifici avveniva nell'interno dei lotti già esistenti, ma dopo, con la crescita della città, sorsero i nuovi condomini edilizi, furono creati nuovi quartieri. I primi anni della transizione trovarono le istituzioni pubbliche impreparate ad un flusso così alto di richieste di nuove registrazioni della proprietà privata o di realizzazione di nuove abitazioni. Questo fenomeno influò notevolmente il crescere degli insediamenti illegali. Riferendosi al libro di Aliaj nel libro di Tirana, «la libertà raggiunta è stata utilizzata male a tal punto che si è quasi ignorato e violato l'interesse pubblico. Almeno il settanta per cento delle costruzioni fatte a Tirana dopo 1990 nel primo decennio sono state senza autorizzazione. Cosa ha caratterizzato Tirana in questo periodo è un estremo degrado della qualità degli ambienti urbani e l'occupazione dei terreni pubblici dagli sviluppi illegali, un processo che ha causato gravi danni per l'ambiente.»<sup>45</sup>



Diversi pattern che caratterizzano lo sviluppo caotico di Tirana (Il Piano Regolatore)

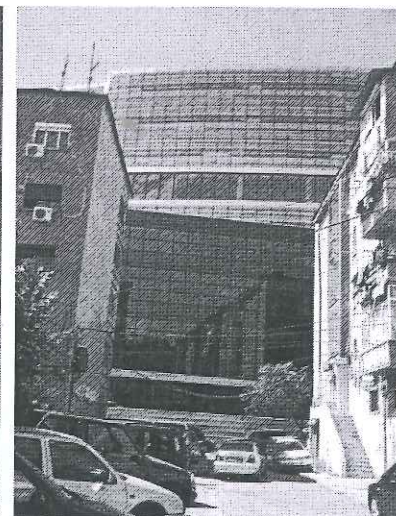
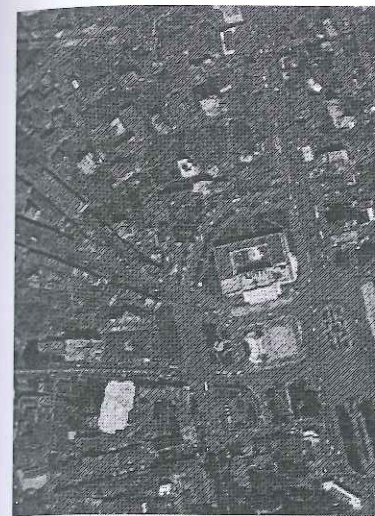
1. Il quartiere di "Blloku" (chiamato durante il comunismo) o la zona di "Città Giardino" come si prevede nei piani di Bosio. La rete infrastrutturale si nota per la sua forma *cardo decumano*.

2. Ex Impianto industriale Dinamo all'intorno del quale si sviluppa la zona informale con delle villette in modo informale.

3. Quartiere dopo la zona di Kinostudio. Creato durante il comunismo

4. Quartiere con villette tradizionali ma con grandi interventi dei condomini residenziali nel periodo del regime e dopo. La rete viaria è composta dalle parallele degli anelli stradali e i raggi che influiscono nel centro della città.

5. Quartiere tradizionale di Tirana. Si nota il sistema viario organico e le villette con muri perimetrali che fanno da confine.



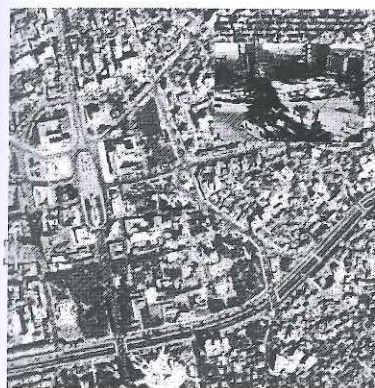
Nuovo edificio alto costruito nel pattern urbano esistente vicino al centro storico, l'inizio della via di Kavaja (fonte: l'autore)



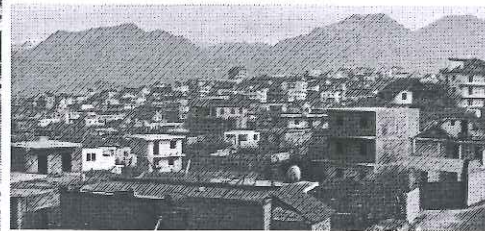
Foto lungo il fiume Lana e l'affaccio dell'edificio di Shallvare lungo la via principale. All'interno del lotto esistente, prima usato come spazio aperto, si costruiscono edifici alti. (foto: Dan Bachman)



Foto dell'asse storico principale. Nei due lati dell'asse si costruiscono edifici alti più di dieci piani, prevalendo in altezza rispetto gli edifici esistenti bassi all'interno della struttura urbana. (foto Arton Krasniqi)



Nuovo edificio alto costruito nel pattern urbano esistente, Tid Center in centro (fonte: online)



La zona periferica di Bathore dove prevalgono le villette costruite in modo illegale, subito dopo gli anni '90 (fonte: l'autore)

Tra queste costruzioni illegali rientrano anche quelle che, pur avendo un permesso di costruzione, non erano in regola con le norme urbanistiche, perché invadevano le aree del verde pubblico, dando priorità solo alla superficie interna abitabile. Il boom delle costruzioni aumenta la densità edilizia sia all'interno della zona centrale già costruita, che nei suoi dintorni. I nuovi blocchi residenziali cambiano il tessuto della città modificando la superficie e la forma del paesaggio urbano. La zona del centro si presenta con il carattere misto che mostrano le costruzioni e la loro appartenenza a diversi periodi. «Quasi il 7% degli edifici esistenti a Tirana sono stati costruiti prima del 1960 e quelli costruiti dal 1961-1980, costituiscono il 14,7% di tutte le abitazioni esistenti oggi. Nei primi 10 anni della transizione (1991-2000), sono stati costruiti il 26% degli edifici attuali oggi a Tirana. L'urbanizzazione si associa alla suburbanizzazione, influenzando le unità adiacenti che hanno subito una serie di cambiamenti nel modello costruttivo, nello sviluppo della popolazione e la composizione sociale.»<sup>46</sup>

«L'abitazione negli ultimi decenni si sviluppa secondo tre diverse modalità diverse:

1. *Abitazioni multi familiari nella zona del centro della città, o in grandi quartieri nella periferia;*
2. *Ricostruzioni o interventi sulle facciate dei palazzi costruiti nel periodo comunista (degli appartamenti esistenti), interferendo sulla loro struttura, cambiando l'immagine e la qualità della facciata e la qualità dello spazio tra gli edifici.*
3. *Case unifamiliari, (villette, specialmente in periferia).»<sup>47</sup>*

Le abitazioni multi familiari nel centro della città sono edifici alti da 9 a 20 piani. Essendo piccolo lo spazio a disposizione vicino al centro, gli architetti costruiscono palazzi alti e sottili come torri, «l'intrusione dei quali non soddisfa "l'articolazione spaziale" originale di questi quartieri, ma al contrario, ha aggravato il rapporto tra l'uomo e gli oggetti che definiscono lo spazio, riducendo gli standard abitativi in esso.»<sup>48</sup> Riferendosi alla ricerca di Dobjani, Barandovski

e Nelkovska sullo sviluppo residenziale a Tirana e in altre città post-comuniste nei Balcani, «gli appartamenti costruiti prima degli anni '90 a Tirana, nella maggior parte dei casi, non soddisfano le necessità per lo spazio minimo rispetto al numero dei residenti che vivono in essi. Proprio per questo motivo, alcuni di essi hanno prolungato lo spazio interno verso l'esterno (occupando i spazi comuni all'interno della struttura, o gli spazi tra gli edifici) per soddisfare le esigenze attuali dei residenti sullo spazio interno. A causa della mancanza di spazio e il gran numero di residenti che condividono una unità abitativa a Tirana durante il periodo comunista, dopo gli anni '90, le dimensioni degli appartamenti sono aumentate drasticamente, a causa di una maggiore domanda per più spazio vivibile. Queste tendenze hanno fatto sì che le dimensioni dei nuovi appartamenti aumentassero all'incirca, 65-70 m<sup>2</sup> per un appartamento 1 + 1, 80 m<sup>2</sup> e 110 m<sup>2</sup> per gli appartamenti 2 + 1 e più di 120 m<sup>2</sup> per gli appartamenti 3 + 1.»<sup>49</sup> A causa della mancanza dello spazio abitativo nei primi anni novanta e il gran numero dei residenti che condividevano una unità abitativa, le dimensioni degli appartamenti aumentano drasticamente. Il concetto della residenza collettiva di 3-4-piani del periodo socialista si sostituisce con i nuovi condomini di 8-9 piani non solo in centro ma anche nelle periferie e gli appartamenti che prima erano di 45 mq o 70 mq si sono duplicati in grandezza.

## 1.4 Conclusioni

### La convivenza di tante identità

I piani regolatori di Tirana, sia quelli precedenti, sia quelli tra 1939-1943 e 1985-1989, sono stati sviluppati nei periodi di importanti cambiamenti socio-economici e politici. Questo fatto ha influenzato nella mancata realizzazione delle previsioni di questi piani e in parte anche nello sviluppo informale della città. Tramite un'analisi storico critica nel primo capitolo si tenta di spiegare l'espansione continua della città e la sovrapposizione di tante identità all'interno del pattern urbano che hanno influenzato nello sviluppo frammentario e caotico. La morfologia della città di Tirana passa da un sistema policentrico, basato sui nuclei religiosi, ad una città monocentrica, per poi tornare ad una configurazione policentrica negli ultimi due decenni. L'organizzazione della forma urbana è basata sull'intreccio di due maglie diverse che sono quella *ortogonale* (sistema ipodamico) e quella *radiale*.

La morfologia del pattern urbano del quartiere si è trasformata da un conglomerato di abitazioni all'interno degli isolati che con i giardini interni affiancati creavano spazi più privati, in abitazioni che si allineano con le vie principali creando spazi enormi durante il regime, finché dopo gli anni novanta la trasformazione urbana avviene in modo caotico per la mancanza di regole, controlli.

Durante il periodo del regime, siccome ogni proprietà era considerata pubblica, l'istituto di progettazione che era pubblico, faceva dei piani urbanistici per ogni quartiere della città. Questi piani avevano come obiettivo principale la forma dell'edificio e prendevano in considerazione elementi importanti come l'esposizione del sole, la ventilazione, etc., creando così quartieri con grandi spazi aperti tra gli edifici.

Caratteristiche dei nuovi quartieri creati erano l'affaccio dei nuovi edifici multifamiliari allineati alle vie principali e una larga distanza tra gli edifici creando così edifici quartieri illuminati e ben ventilati. Con il crollo del regime, la proprietà pubblica viene parcellizzata in proprietà private e questo fenomeno fu primario nello sviluppo urbano della città. Spazi prima considerati pubblici diventano proprietà privata causando la nascita di strutture parassite negli edifici esistenti e edifici nuovi in mezzo a spazi collettivi. La città si sottopone a una metamorfosi

fisica e spaziale. In questo periodo perde importanza il rapporto edificio-spazio circostante. I diversi periodi storici hanno influenzato fortemente lo sviluppo dell'assetto urbanistico della città e la qualità abitativa. Il controllo totale del regime consentiva l'applicazione rigida dei piani regolatori redatti e delle architetture standardizzate, mentre negli ultimi vent'anni il modello di liberalismo totale influisce nello sviluppo informale e incontrollato.

La città è stata sviluppata sia in orizzontale che in verticale. Il grande sviluppo verticale e la grande espansione orizzontale in periferia, ha generato nuove funzioni come business privati, commercio, amministrazione e servizi.

Dopo gli anni '90 gli elementi che hanno influenzato di più lo sviluppo urbano sono tre: il primo, la mancanza dei piani regolatori per lo sviluppo della città; il secondo, la mancanza del controllo da parte delle istituzioni pubbliche nell'esecuzione delle normative previste e il terzo, la parcellizzazione della proprietà privata.

Questo vuol dire che lo sviluppo urbano fu influenzato dal mercato e dalla forma dei lotti privati. I privati non erano indirizzati verso la qualità dello spazio collettivo, ma venivano orientati da interessi economici. A questo proposito il loro interesse riguardava solamente l'organizzazione dello spazio interno delle residenze trascurando quello esterno. Inoltre, lo spazio pubblico si percepiva come 'terra di nessuno', che si manifestava nel prevalere all'interno di questo spazio aperto collettivo di edifici alti multifamiliari. Questo sviluppo ha influenzato la bassa qualità abitativa dello spazio tra le residenze. Si deve quindi riflettere sull'importanza che ha la qualità dello spazio residenziale nel miglioramento della vita degli abitanti.

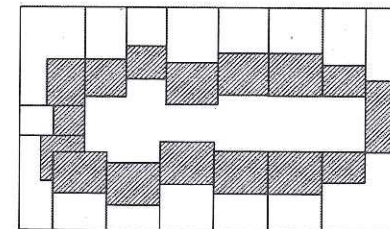


Fig. 1

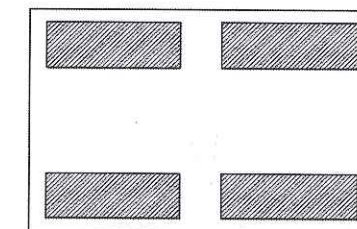


Fig. 2

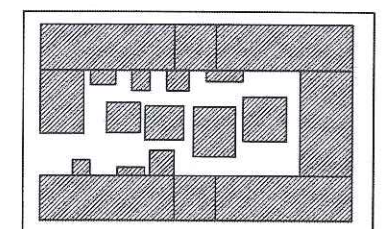


Fig. 3

La trasformazione del pattern urbano del quartiere tradizionale sorto da un conglomerato di villette (fig. 1) che creavano giardini interni con spazi più privati di socializzazione, nel quartiere con spazi intermedi enormi (fig. 2) fino alla trasformazione del quartiere di oggi, creato dopo gli anni '90, dove lo spazio pubblico fu distrutto (fig. 3). (fonte: l'autore)

## NOTE

- 1 Capolino, P., *Tirana 1923-1943. Architetture del Moderno*, Prospettive edizioni, Roma 2012
- 2 Norberg-Schulz, Ch., *L'abitare. L'insediamento, lo spazio urbano, la casa*, Electa, Milano 1984, p. 51
- 3 Aliaj, B., Lulo, K., Myftiu, G., *Tirana. The challenge of Urban Development*, Tirana 2003, p.14
- 4 Dhamo, S., *Lo spazio, tra la sopravvivenza e il tentativo verso l'impossibile*, in Forum A+P 1, Afrodit, Tirane 2009, p.22
- 5 *Lo sviluppo della città Albanese tra gli anni '20 e '40, ebbe una stretta connessione con le truppe straniere che hanno occupato il paese in questi anni: l'occupazione austro-ungherese negli anni 1914-1925; Il regno di Ahmet Zog, 1925-1939; Occupazione italiana - 1939-1944.*
- 6 "Società per lo Sviluppo Economico dell'Albania" che prevedeva a procurare in prestito allo Stato albanese, un finanziamento di cinquanta milioni di franchi oro per le costruzioni di opere pubbliche. L'Albania aveva, un valore strategico per l'equilibrio adriatico e costituiva la porta principale per un'espansione economica verso il Vicino Oriente, perciò, nel 1925, l'Italia (la quale conveniva ad avere uno stato albanese indipendente) entra in relazioni economiche con l'Albania. Tuttavia le relazioni economiche tra Italia e Albania assunsero un decisivo rilievo soltanto a partire dal marzo del 1925, allorché furono concluse le convenzioni che accordavano all'Italia concessioni petrolifere e l'incarico di creare una banca di emissione. L'articolo 18 della convenzione, inoltre, prevedeva che la nuova banca di emissione avrebbe dovuto procurare, tramite una società appositamente creata (la SVEA), un finanziamento di cinquanta milioni di franchi oro allo Stato albanese. Il prestito, destinato alla costruzione di opere pubbliche. (Laselli, L., *L'espansione finanziaria dell'Italia in Albania (1925-1943). La Banca Nazionale d'Albania e la SVEA*, in [http://www.delpt.unina.it/stof/12\\_pdf/1.2.pdf](http://www.delpt.unina.it/stof/12_pdf/1.2.pdf)), For SVEA activity, cfr. F. TAJANI, *L'avvenire dell'Albania*, Milano, Ulrico Hoepli, 1932, pp. 123-144; SVEA, *Un decennio di vita della SVEA. Relazione presentata all'Assemblea generale degli azionisti*, 15 maggio 1936-XIV, Roma, Libreria di Stato, 1936; e *Archivio Centrale dello Stato, Archivi di Enti pubblici e società*, SVEA
- 7 Vokshi, A., *Tracce dell'architettura Italiana in Albania, 1925 - 1945*, Dottorato di ricerca in Progettazione Architettonica e Urbana, DNA Editrice, Firenze 2012
- 8 Bushati, V., Sukaj, I., Thomo, P., Miho, K., *Historia e arkitektures ne Shqiperi (1912-1944)*, Tirane 1988 e Aliaj, B., Lulo, K., Myftiu, G., *Tirana. The challenge of Urban Development*, Tirana 2003, p.29
- 9 *idem*, p. 21
- 10 Qyaja, H., Tirana, *La Nuova Capitale da Brasini a Morpurgo*, in Forum A+P 1, Afrodit, Tirane 2009, p.92-97
- 11 *7 aprile 1939 - Autunno 1943*
- 12 Gherardo Bosio venne chiamato nel 1939 a dirigere l'Ufficio Centrale dell'Edilizia e l'Urbanistica dell'Albania. Dopo due anni di attività, a causa della sua precoce scomparsa, venne sostituito dall'ingegnere Giuseppe Paladini fino al 1941 e, successivamente, dall'architetto Leone Carmignani e l'ingegnere Ferdinando Poggi. In questi anni si sviluppano insieme ai piani regolatori anche studi urbanistici particolareggiati accompagnati da una relazione che delinea l'inquadramento legislativo e l'organizzazione dello sviluppo urbanistico di questi nuovi quartieri. Il Regolamento allegato al progetto di piano particolareggiato, è suddiviso in 12 articoli e si applica agli interi isolati

fiancheggianti con il Viale dell'Impero, e cioè a tutti i lotti di terreno compresi tra il Viale e le due strade parallele ad esso immediatamente adiacenti.

- “... Le costruzioni saranno allineate sui filo stradale; per ogni fabbricato le fronti sulle vie pubbliche saranno continue senza rientranze in tutta la loro lunghezza. La profondità dei singoli corpi di fabbrica potrà invece variare a giudizio del progettista ed in relazione alla destinazione dei medesimi, in modo però che l'area coperta non abbia mai superato i 3/5 della superficie totale di ogni singolo lotto. Gli edifici saranno a costruzione marginale: sono vietati i cortili chiusi; Il terreno tra fabbricato e fabbricato dovrà essere recintato a filo strada da un muro della altezza uniforme di metri 1.60 con sovrastante cancellata alta metri 1 .50. Presso il muro dovranno essere messi a dimora alberi di alto fusto a foglia perenne. Un muro di uguale altezza dividerà internamente i diversi lotti che saranno sistemati a giardino, possibilmente con alberi di alto fusto; Nell' interno dei lotti e vietato qualunque costruzione, compresa quella di ripostigli, di ricoveri di qualsiasi genere e di autorimesse, potranno essere utilizzati a tale scopo i locali dei piani seminterrati, provvedendo ad un adeguato parziale abbassamento del livello dei giardini. Saranno tollerate le autorimesse nei cortili, quando questi siano in isolati appartenenti ad un unico proprietario; Gli edifici avranno tutti tre piani fuori terra oltre al piano terreno. Il pavimento del piano terreno, ove non vengano costruiti negozi, dovrà essere sopraelevato di metri 1.20 sul retro marciapiede. Le cornici di gronda, dovranno avere l'altezza uniforme di m. 17.00 dal retro marciapiede. L'altezza del pavimento del primo piano dovrà avere l'altezza uniforme di m. 6.00 dal retro marciapiede, qualunque sia la destinazione del piano terreno; Potrà essere costruito un quarto piano in sopraelevazione, purchè esso venga mantenuto in arretrato di m. 4.00 rispetto alle facciate principali e laterali dell'edificio. La cornice di gronda di tale piano sopraelevato dovrà raggiungere l'altezza uniforme di m. 21.00 dal retro marciapiede; 8. Tutti i locali al di sotto del pavimento del piano terreno non potranno essere adibiti che a cantina. E' vietata in tali locali qualsiasi forma di abitazione, anche temporanea; In considerazione del carattere monumentale che dovrà assumere il Viale dell'Impero, tutti gli edifici dovranno essere costruiti con la necessaria dignità architettonica e con caratteristiche uniformi di stile. Tutte le fasce, cornici e decorazioni architettoniche saranno in pietra o in marmo, mentre potranno essere eseguite in intonaco semplice o colorito in pasta, le superfici piane dei fondi. La zoccolatura degli edifici, per un'altezza non minore di m.1.80, ed i muri di recinzione dovranno essere pure rivestiti in pietra o in marmo. L'uso della pietra artificiale è consentito solo per particolari ragioni statiche, nelle cornici di coronamento dei fabbricati. I lati dei fabbricati prospettanti sugli spazi di interruzione, e qualunque altro prospetto laterale o tergale degli edifici che sia visibile dalla strada, dovrà essere finestrato o decorato architettonicamente in armonia alla facciata principale dell'edificio; ecc” (Giusti, M. A., *ALBANIA. Architettura e città 1925 - 1943*, artout - Maschietto Editore, Firenze, 2006, p.65, e AQTN, *Archivio Centrale Tecnico dell'Edilizia di Tirana*)
- 13 Faja, E., *Gjeneza e Arkitekturës moderne dhe e realizmit socialist në Shqipëri, në vitet 1945-1980*, the newspaper 55 Online, 2010 in <http://gazeta55.al/gjeneza-e-arkitekturës-moderne-dhe-e-realizmit-socialist-ne-shqipëri-ne-vitet-1945-1980/>
  - 14 Kusiak, J., *Tyranny in Tirana*, ed Jorgo L. Pollock, Martin Schwegmann, Espacios Ambivalentes, San Juan 2011, p.79
  - 15 Dobjani, E., *Città e Abitazione. Tirana 1920-2006*, A+P 5, Tirane 2010, pg.135

- 16 Bashkia Tirane, Plani i Përgjithshëm Vendor, Politika e zhvillimit te territorit te Bashkise Tirane, 2012, pg 23.
- 17 Il riferimento all'Unione Sovietica, fu un riferimento teorico costituito su una base ideologica, mentre per quanto riguarda ai riferimenti pratici della composizione architettonica e urbana, specialmente nella seconda fase del regime, rimasero gli insegnamenti del movimento moderno.
- 18 Gardini, A., *Abitare ai margini della città. Trasformazione dei modelli insediativi*, Tangram. Edizioni scientifiche, Trento 2012, p.100
- 19 In Albania, l'influenza del moderno viene vista nelle architetture degli architetti albanesi Q.Butka, S.Luarasi, e A.Lufi. E. Faja, etc. Alcuni edifici amministrativi a Tirana che possono avere elementi di architettura moderna sono la Galleria Nazionale delle Arti, il Museo Storico Nazionale, ecc
- 20 Faja, E., *Gjeneza e Arkitekturës moderne dhe e realizmit socialist në Shqipëri, në vitet 1945-1980*, 16/12/2010 (in 55 Magazine Online, <http://gazeta55.al/gjeneza-e-arkitektures-moderne-dhe-e-realizmit-socialist-ne-shqiperi-ne-vitet-1945-1980/>)
- 21 *Le fondazioni del Parlamento albanese furono costituite secondo il progetto di Bosio e poi il progetto fu adattato secondo la tendenza del tempo dall'arch. Anton Lufi*
- 22 Aliaj, B., "Albania: A short History of Housing and Urban Development Models during 1945-1990" in MAKING CITIES WORK. Tirane: ENHR 2003, p. 24-45.
- 23 Dobjani, E., Barandovski, I., Nelkovska, O., *Quality of life changes the quality of space*, Habitat 3, Tirana 2015, p.23
- 24 Il Comitato Centrale nello stato comunista, è il termine usato per designare l'organo politico più importanti dello stato che dirige l'organizzazione tra una sessione congressuale e l'altra, svolgendo funzioni deliberative ed eleggendo gli organi esecutivi. Esso assume un rilievo superiore del parlamento che si trova a ratificare le decisioni assunte nel comitato centrale.
- 25 Goldzamt, E., *L'urbanistica dei paesi socialisti. Città, territorio e struttura sociale*, a cura di P. Santacroce, Mazzotta 1977, p. 51
- 26 Organizzazioni industriali, costruite specialmente nelle aree socialiste, distaccate dalla città, all'interno dei quali si costruivano anche complessi residenziali per i lavoratori.
- 27 Goldzamt, E., *L'urbanistica dei paesi socialisti. Città, territorio e struttura sociale*, a cura di P. Santacroce, Mazzotta 1977, p. 177
- 28 *idem*, p. 182- 186
- 29 La differenza tra i due casi si trova nella situazione creata all'interno del lotto, i limiti dei quali sono i nuovi edifici abitativi costruiti. Nel primo caso il vuoto non è vuoto ma ha nel suo interno agglomerati di edifici monofamiliari senza un accesso ben definito. Nel secondo caso il vuoto è un vuoto non progettato.
- 30 [www.etimo.it](http://www.etimo.it)
- 31 [www.etimoitaliano.blogspot.com](http://www.etimoitaliano.blogspot.com)
- 32 Lynch, K., *L'immagine della città*, Marsilio, Padova 1964, p.1
- 33 Mumford, L., *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*, Mariner, New York 1961
- 34 Benevolo, L., *La fine della città. Intervista a cura di Francesco Ermani*, Laterza, Bari 2011, p.11

- 35 Questo valore a quel tempo era equivalente all'incirca un quarto dello stipendio mensile di un operaio in Albania. L'importo totale dello stipendio di una casa potrebbe essere variabile di circa 140,000-280,000 Leke, equivalente a 100 - 200 euro.
- 36 Disertazione KOPRENCKA, L., rel. Sherif Bundo, *Zhvillimi dhe Problematikat e Tregut të Pasurive të Paluajtshme në Shqipëri*, Tirane 2011, p. 81
- 37 Tsenkova, S., *Trends and Progress in Housing Reforms In South Eastern Europe*, Paris, 2005, p. 25-26
- 38 Jazoj e Stanfield, in Felstehausen, H., *Urban Growth and Land Use Changes in Tirana, Albania: With Cases Describing Urban Land Claims*, Working Paper, No. 31 Albania Series, Land Tenure Center University of Wisconsin-Madison August 1999, p.4
- 39 Gedeshi, I., Jorgoni, E., *Social Impact of Emigration and Rural-Urban Migration in Central and Eastern Europe VT/2010/001*, on behalf of: European Commission DG Employment, Social Affairs and Inclusion, [Final Country Report], Albania, April 2012, p. 11
- 40 Rogers, R., *Cities for a small planet*, ed. by Philip Gumuchdjian Faber & Faber, 1997, p.4
- 41 cfr., Le Corbusier, *Maniera di Pensare l'urbanistica*, ed. tradotta di Giuseppe Scattone, Laterza, Bari 1997, p. 106-107 e Saragosa, C., *Città tra passato e futuro: un percorso critico sulla via di biopoli*, Donzelli Firenze, 2011
- 42 Felstehausen, H., *Urban Growth and Land Use Changes In Tirana, Albania: With Cases Describing Urban Land Claims*, Working Paper, No. 31 Albania Series, Land Tenure Center University of Wisconsin-Madison August 1999, p.14
- 43 Benevolo, L., *La fine della città. Intervista a cura di Francesco Ermani*, Laterza, Bari, 2011, p.10-12
- 44 Council of Europe development Bank, World Bank, *Housing in South Eastern Europe. Solving a puzzle of challenges*, in Ministerial Housing Conference for South Eastern Europe, Paris, 23-24 April 2003, printed in march 2004, p.21
- 45 Aliaj, B., Lulo, K., Myftiu, G., *Tirana. The challenge of Urban Development*, Tirana 2003, p.67
- 46 Bashkia Tirane, *Politikat e Zhvillimit te Territorit te Bashkise Tirane 2012*, Pg. 143-144
- 47 Dobjani, E., *Città e Abitazione. Tirana 1920-2006*, A+P 5, Tirane 2010, p.137-138
- 48 Dhamo, S., *Hapesira. Midis Mbijeteses dhe tentative drejt se pamundures*, in Forum A+P 1, Tirane 2009, p. 24
- 49 Dobjani, E., Barandovski, I., Nelkovska, O., *Quality of Life Changes the Quality of Space*, Habitat 3, Afrojdit: Tirana 2015, p.104-109

## CAPITOLO II

### Il carattere architettonico del quartiere all'interno della città compatta. Casi studio: "Blloku +" e "Kombinat 2"

Il secondo capitolo ha come obiettivo quello di esaminare due quartieri, uno residenziale e l'altro misto, in modo da analizzare i principi architettonici e insediativi dell'edilizia, la morfologia, le forme compositive, il rapporto tra l'edilizia, la qualità dello spazio aperto collettivo e la relazione con i servizi pubblici. La scelta dei quartieri "Kombinat 2" e "Blloku +" è dovuta alla loro differente ubicazione nel contesto di riferimento e alla costruzione diacronica.

"Blloku +" è un quartiere storico, che contiene diversi *layer* che hanno contribuito alla sua conformazione nel tempo, mentre "Kombinat 2" è un nuovo quartiere sviluppato negli ultimi dieci anni nell'ex area agricola vicino a Kombinat. Verranno eseguite all'interno dei quartieri le analisi morfologica, ambientale e funzionale. L'analisi delle trasformazioni avvenute all'interno degli spazi residenziali, con lo svilupparsi della città, costituiranno un insieme di spunti critici e di riflessione relativi ai processi di trasformazione della città contemporanea. Questo processo ci porterà ad avere alla fine delle analisi delle raccomandazioni per lo sviluppo dei nuovi quartieri e la riqualificazione dei quartieri esistenti nel pattern urbano.

## 2.1 Il motivo della scelta dei due quartieri 'Blloku +' e "Kombinat 2"

L'interesse per la qualità abitativa a Tirana negli ultimi vent'anni circa nasce come risultato del cambiamento radicale del pattern urbano dovuto alla grande crescita della città, che di conseguenza cambiò anche il modo di vivere lo spazio pubblico collettivo. Lo studio della qualità del quartiere si rivela importante in questa ricerca, per la stretta connessione che si riscontra tra la qualità abitativa dello spazio interno degli alloggi e la qualità degli spazi comuni collettivi. La qualità della vita nei complessi urbani viene definita dal volume puntuale degli edifici, dallo spazio aperto (la piazza, la strada, gli spazi verdi, i parcheggi), dai servizi e le attività presenti in entrambi gli ambienti. La qualità abitativa analizzata a livello di quartiere in questo capitolo, si riferisce a tre elementi importanti, la configurazione dello spazio esterno collettivo e il rapporto con le attività sociali presenti nel suo interno; la qualità dei materiali di costruzione e le condizioni ambientali. Dal punto di vista architettonico, il linguaggio dello spazio urbano ha una stretta connessione con le strutture insediative e il rapporto che si crea tra queste strutture. I processi insediativi nel tempo, l'impianto spaziale e le strutture formali, le funzioni aggregate e la scelta dei materiali, sono tutti elementi che influiscono sulla qualità del reticolo urbano.

Nel XXI secolo, il grande movimento di popolazione ha portato ad una maggiore intensità di costruzione all'interno dei quartieri esistenti e l'estensione di nuove costruzioni verso le zone industriali, verso terreni agricoli e spazi liberi periferici. La grande espansione della città e la grande densità all'interno di essa, hanno dato un'altra immagine dello spazio tra gli edifici. L'aumento della densità ha cambiato la morfologia e la tipologia edilizia che ha avuto

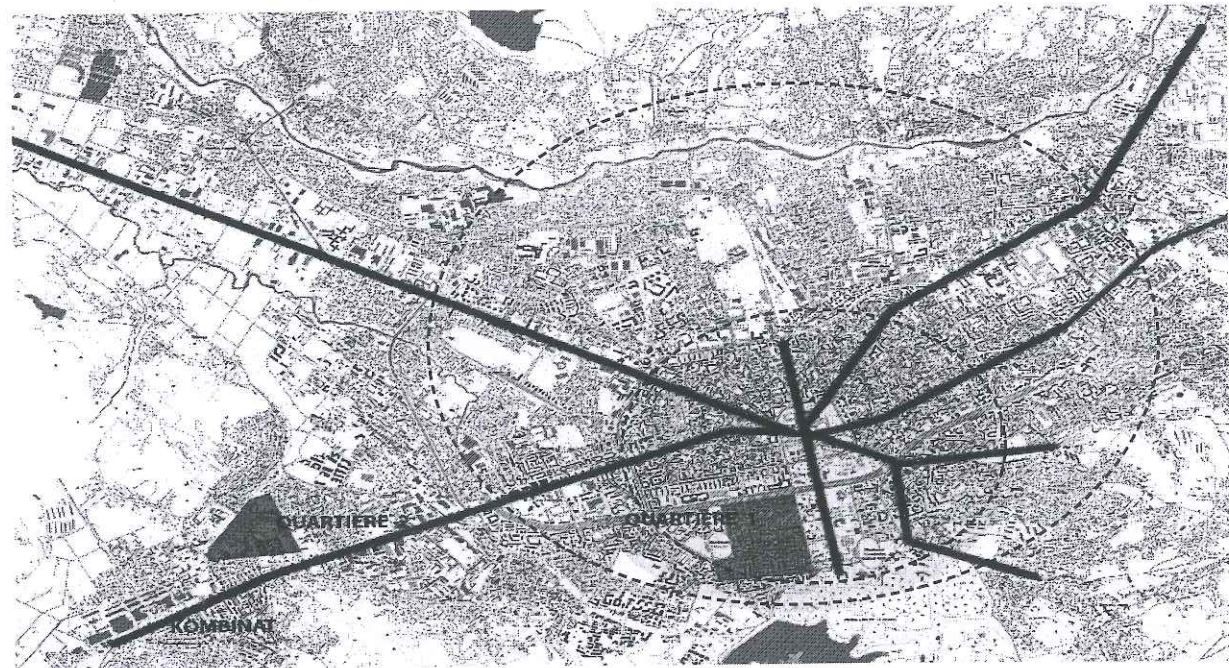
in questo periodo diverse configurazioni volumetriche e diversi affacci sulla strada.

Lo sviluppo del quartiere nel contesto della città di Tirana *post comunista* si può far rientrare in due categorie: i quartieri sviluppati sotto un esistente layer 'storico' o 'pattern urbano' compatto e i nuovi quartieri periferici costruiti dopo gli anni '90. I quartieri presi in analisi, il quartiere di "Blloku +" e Kombinat, appartengono a queste due categorie.

**Il quartiere "Blloku +"** è un quartiere collocato vicino al centro. Prende il nome di Blloku +, perché comprende l'ex area del *Blloku*<sup>1</sup> e le immediate vicinanze. Con un'area di circa 37 ettari, questo quartiere si posiziona a sinistra dell'asse centrale, limitata in alto dal fiume Lana. Identificato in parte con il concetto di "città giardino", proposto dal piano regolatore degli architetti italiani prima degli anni '40, venne densificato poi più tardi nel periodo del regime, con una maglia regolare di edifici residenziali sociali, con altezza di tre, quattro e cinque piani, tutti omogenei e allineati alle vie principali. Il quartiere era riconoscibile da un tessuto regolare di strade e spazi.

**Il quartiere "Kombinat"** è un quartiere periferico della città, costruito dopo gli anni novanta. Prende il nome Kombinat perché si colloca vicino all'area ex-industriale di Kombinat costruita durante il regime. Nella fase di massima espansione urbana, a Tirana tante aree periferiche anche se agricole vennero densificate in maniera veloce. Il nuovo impianto urbano, collocato su una superficie di 18 ettari, si localizza in un'area che fino ai primi anni 2000 era terreno agricolo che separava il quartiere industriale di Kombinat dalla città di Tirana. Dopo il 2000 inizia un processo di densificazione, prima di villette e poi con grandi edifici residenziali di otto, nove e dieci piani.





La locazione dei due quartieri: Quartiere 1, "Blloku +" (quartiere costruito su un layer storico esistente) e Quartiere 2, "Kombinat2" (quartiere nuovo costruito dopo gli anni 2000). (fonte: l'autore)

## 2.2 Il quartiere di "Blloku +"

### 2.2.1 Lo spazio progettato

La città assomiglia ad un organismo vivente e come tale si evolve e trasforma nel tempo. Questa trasformazione si riflette nei diversi pattern del tessuto urbano. Nei suoi scritti, Antonio Cappuccitti, scrive «*i tessuti possono essere classificati in base a due caratteri morfologici fondamentali: la conformazione dell'impianto e la grana. L'impianto è determinato dalla forma d'insieme della rete stradale, mentre la grana, invece, indica il grado di frammentazione/unitarietà della trama edificata che compone il tessuto, e viene definita sulla base della dimensione media dei corpi edilizi in pianta, o dei lotti.*»<sup>2</sup> Basate su questi due caratteri morfologici si svolgeranno anche le analisi morfologiche dei due quartieri urbani di: 'Blloku +' e 'Kombinat2'.

I nuovi quartieri costruiti durante il periodo del regime sono state costruiti seguendo dei progetti architettonici e urbanistici, che come è stato accennato anche nel primo capitolo, hanno creato la distruzione di tante case e edifici esistenti nel territorio distruggendo talvolta anche il tessuto storico di grande valore per la città. Il processo di *Tabula Rasa* dell'urbanizzazione retroattiva ha portato alla creazione di grandi blocchi di edilizia multi-familiare che si replicavano di continuo. Di solito i blocchi erano lineari e disposti lungo le vie principali creando degli spazi aperti collettivi tra di loro.

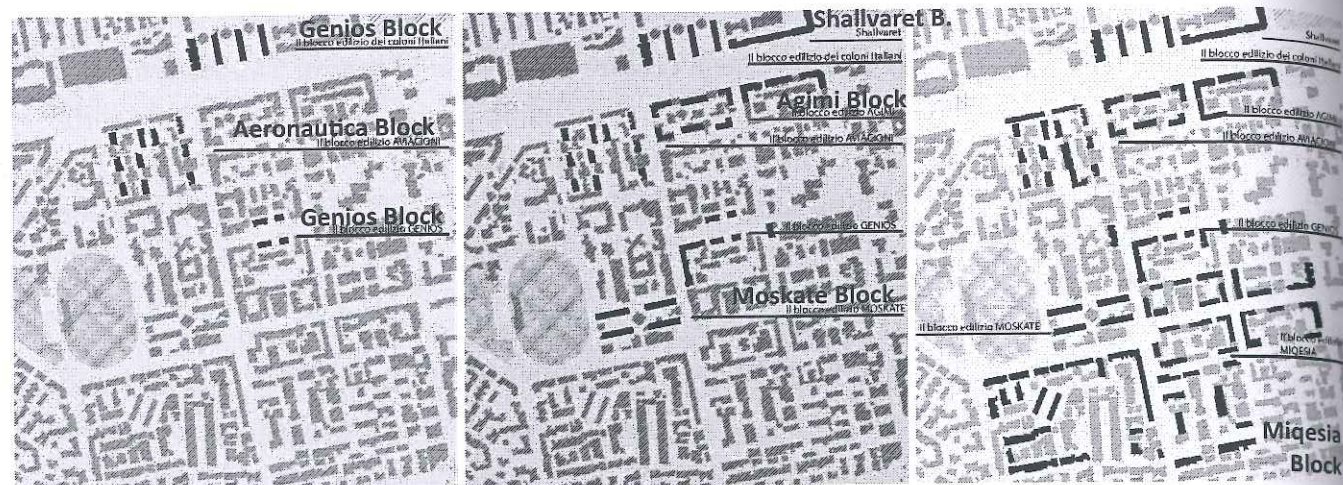
**Il quartiere di Blloku+**, essendo un quartiere del centro, è caratterizzato da un impianto infrastrutturale reticolare con una regolarità geometrica. La forma d'insieme delle strade si sviluppa lungo i due assi principali nord-sud ed est-ovest. Gli isolati, creati nello spazio

di questa rete stradale, sono ben determinati e quasi uniformi (170 metri per 70 metri) con un primo layer di edifici di 4-5 piani che affacciano sulle vie principali, costruiti tra gli anni quaranta e novanta. I corpi edilizi che compongono il tessuto sono edifici in linea con fronti lunghi che variano tra trenta e sessanta metri e fronti trasversali di dieci-tredici metri che permettevano la composizione degli appartamenti in pianta con affacciamenti su due lati contrapposti. Questi blocchi di edifici sono insediamenti residenziali con fronti prospettanti direttamente su strada. Lo spazio creato tra loro è uno spazio vuoto con una dimensione lineare continua che varia tra i settanta e i centosettanta metri o più. All'interno dell'impianto reticolare, esistono anche numerosi insediamenti residenziali classificabili, sempre basandosi nello scritto di Capucciti come "grana fine", costituiti in gran parte da edifici unifamiliari, che si integrano in modo armonico e organico con tutto il tessuto. Dopo gli anni novanta si preserva l'impianto infrastrutturale principale con la sua regolarità geometrica ma cambia il disegno all'interno degli isolati.

Nel quartiere si trovavano solamente due tipologie residenziali: le villette di due piani costruite prima degli anni '40 e le case in linea di tre, quattro o cinque piani costruite durante il regime. Le villette, con giardino e spazio ampio che le separava dalle altre abitazioni, costituivano uno spazio abitativo con carattere individuale e riservato. La tipologia della villetta e la grandezza del giardino creava una gerarchia di spazi e di fabbricati edilizi. Mentre gli edifici moderni, tutti della stessa altezza, in linea lungo le vie principali, sono caratterizzati da un semplice vuoto continuo. La maglia regolare creata dai fabbricati edilizi tutti simili e lo spazio tra di loro creava quartieri senza gerarchia dei fabbricati e degli spazi aperti. I blocchi in linea venivano disposti in rigide configurazioni parallele, piegandosi a volte verso

un nucleo centrale, per creare uno spazio collettivo racchiuso in centro. Il vuoto urbano si presenta infinito e continuo. La caratteristica degli edifici disposti all'intorno di una corte centrale, si vede in alcuni casi come negli edifici residenziali "Shallvare", nei blocchi abitativi "Agimi", "Miqesia", ecc., costruiti tra gli anni '50 - '60.

Gli edifici venivano sviluppati in altezza a tre fino a cinque piani, con una forma in pianta rettangolare con gli affacci sulla strada e fronte cieco sul confine. Il fronte era semplice e continuo senza la divisione tra basamento, sviluppo e coronamento. Tutti i piani erano usati per abitare esclusi alcuni edifici lungo il fiume Lana o altre vie importanti dove il piano terra era progettato per negozi. I fronti esposti lungo la via principale verso il Lana, erano concepiti con decori più ricchi, con elementi e forme architettoniche più espressive, mentre i fronti interni più privati erano più semplici, privi di decorazione. Tale decorazione si può notare solamente nei palazzi Shallvare, fenomeno che si lega con il linguaggio architettonico usato e la situazione economica del tempo. Gli edifici costruiti nei periodi successivi sono molto più semplici sia architettonicamente che nei dettagli tecnologici e nei materiali usati. La tecnica costruttiva era semplice, senza decorazioni. I fronti dei condomini vennero fatti con mattoni a vista e balconi semplici. Le facciate che costituivano anche la muratura portante, erano costruite col mattone pieno tradizionale di 25 cm, spesso non venivano intonacate per mancanza di fondi. In quanto edifici multi piani in linea avevano due o tre corpi scala che distribuivano due o tre appartamenti per piano ciascuna. Questi corpi scala avevano l'accesso dall'interno dell'isolato ed erano aperti usufruendo il soleggiamento della luce solare e la ventilazione naturale. Il tipo di rapporto con lo spazio pubblico era legato e stretto.



Il pattern urbano nel quartiere di 'Biloku +' negli anni '40. Evidenziato col nero i nuovi edifici residenziali multifamiliari.  
(fonte: l'autore)

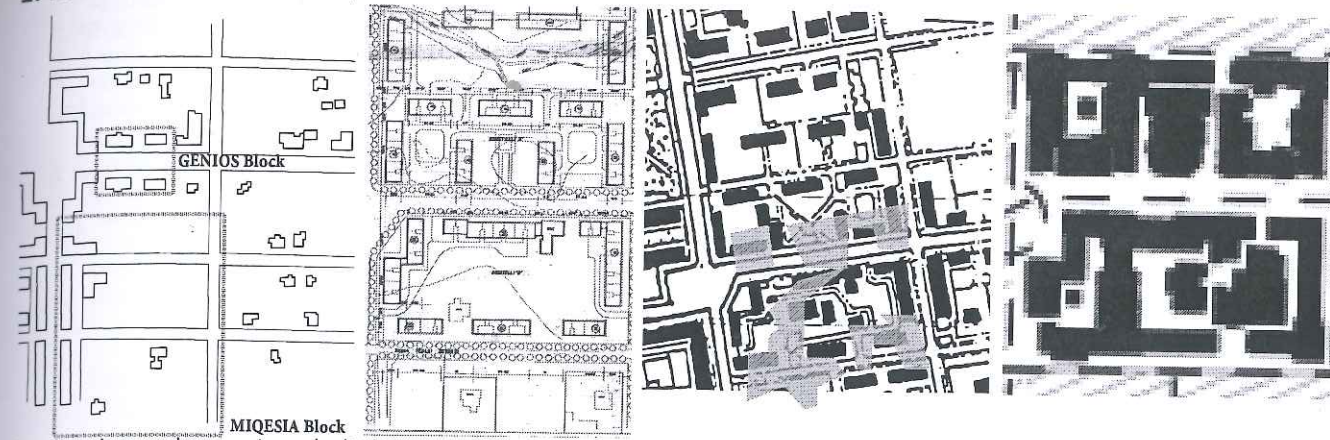
Il pattern urbano nel quartiere di 'Biloku +' negli anni '50-'58. Evidenziato col nero i nuovi edifici residenziali multifamiliari.

Il pattern urbano nel quartiere di 'Biloku +' negli anni '80. Evidenziato col nero i nuovi edifici residenziali multifamiliari.

Analisi dettagliata dello sviluppo del *pattern urbano* di alcuni Blocchi residenziali esistenti

1. Il blocco residenziale Miqesia,
2. Il blocco residenziale Aeronautica,
3. Il blocco residenziale Moskatet,
4. Il blocco residenziale Agimi,
5. Il blocco residenziale Sulejman Delvina - Sami Frasheri.

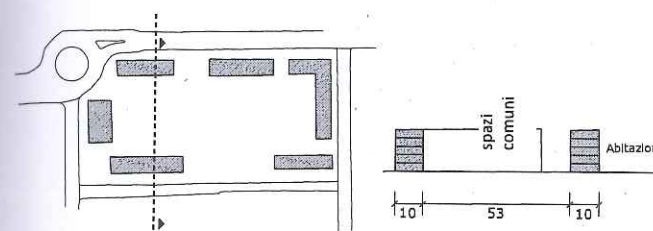
## 1. Blocco residenziale Miqesia



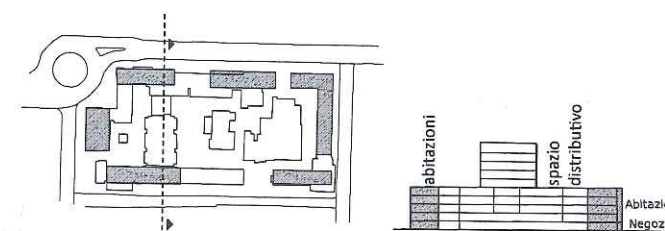
La situazione urbana prima degli anni '40.  
(fonte: AQTN)

Il progetto per il blocco La situazione urbana nel 1990. In grigio il parco giochi e le aree di socializzazione. La tipologia residenziale standard nell'area è il tipo 59.1 (59 coincide con l'anno 1959, quindi tutti i tipi disegnati quest'anno iniziano con il numero 59, come si spiega anche nel testo.)

La situazione urbana oggi  
(fonte: l'autore)

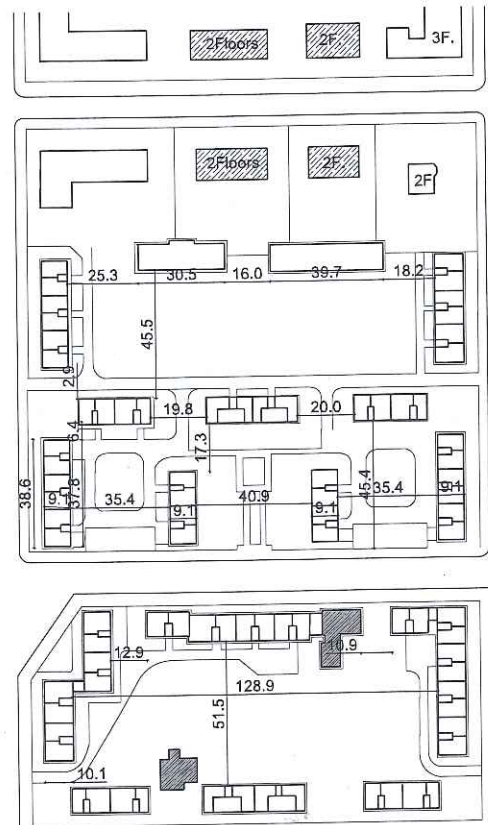


La situazione urbana del blocco Sezione lotto prima degli anni '90. (fonte: l'autore)



La situazione urbana del blocco Sezione lotto dopo gli anni '90. (fonte: l'autore)

Le dimensioni degli edifici e i spazi in between (fonte: AQTN, disegnato dall'autore)



INQUADRO BARRINI TIP. 59/1

**PASQUA & FLETÉVE**

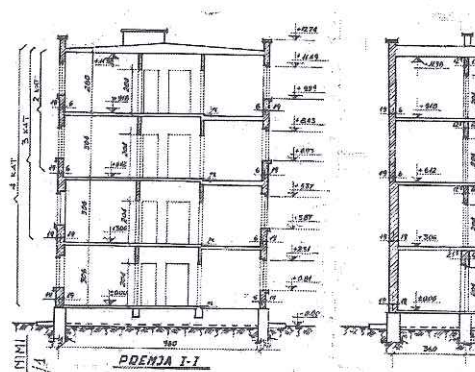
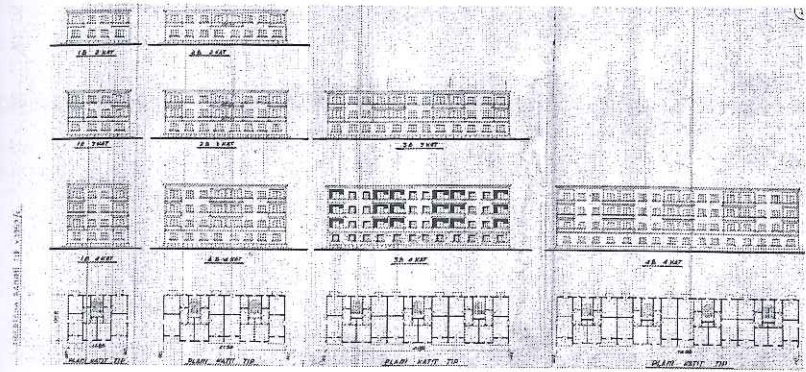
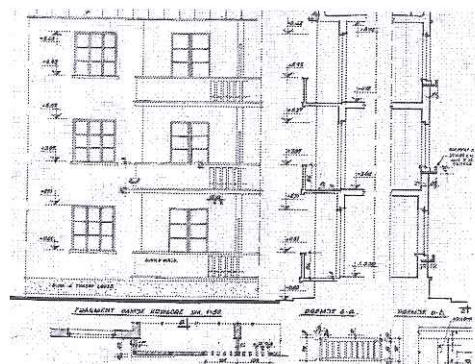
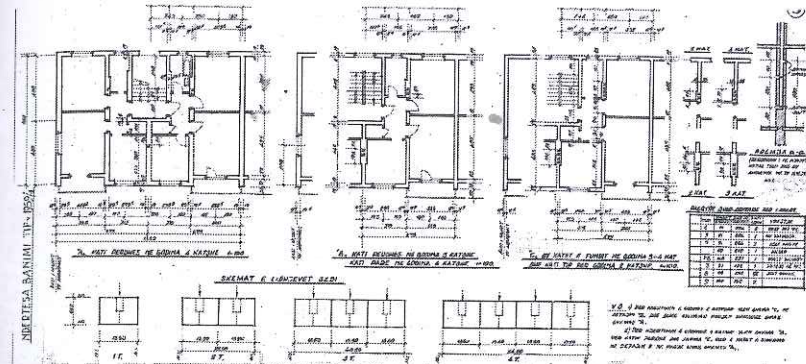
NUM.	DESCRIZIONE / FLETTIVI
1	Distribuzione
2	Settimane tipo
3	Alimentazione
4	Pranzi
5	Plintus
6	Facciate
7	Finestre
8	Alcove e balconi
9	Sviluppo e avvolgimento
10	Scale e spogliatoio
11	Altri sp.
12	Barra
13	Barra con balconi in ferro (in ferro massiccio)
14	Barra in ferro
15	Barra in ferro (in ferro massiccio)
16	Barra in ferro (in ferro massiccio)
17	Barra in ferro (in ferro massiccio)
18	Barra in ferro (in ferro massiccio)
19	Barra in ferro (in ferro massiccio)
20	Barra in ferro (in ferro massiccio)
21	Barra in ferro (in ferro massiccio)
22	Barra in ferro (in ferro massiccio)
23	Barra in ferro (in ferro massiccio)
24	Barra in ferro (in ferro massiccio)
25	Barra in ferro (in ferro massiccio)
26	Barra in ferro (in ferro massiccio)
27	Barra in ferro (in ferro massiccio)
28	Barra in ferro (in ferro massiccio)
29	Barra in ferro (in ferro massiccio)
30	Barra in ferro (in ferro massiccio)
31	Barra in ferro (in ferro massiccio)
32	Barra in ferro (in ferro massiccio)
33	Barra in ferro (in ferro massiccio)
34	Barra in ferro (in ferro massiccio)
35	Barra in ferro (in ferro massiccio)
36	Barra in ferro (in ferro massiccio)
37	Barra in ferro (in ferro massiccio)
38	Barra in ferro (in ferro massiccio)
39	Barra in ferro (in ferro massiccio)
40	Barra in ferro (in ferro massiccio)
41	Barra in ferro (in ferro massiccio)
42	Barra in ferro (in ferro massiccio)
43	Barra in ferro (in ferro massiccio)
44	Barra in ferro (in ferro massiccio)
45	Barra in ferro (in ferro massiccio)
46	Barra in ferro (in ferro massiccio)
47	Barra in ferro (in ferro massiccio)
48	Barra in ferro (in ferro massiccio)
49	Barra in ferro (in ferro massiccio)
50	Barra in ferro (in ferro massiccio)
51	Barra in ferro (in ferro massiccio)
52	Barra in ferro (in ferro massiccio)
53	Barra in ferro (in ferro massiccio)
54	Barra in ferro (in ferro massiccio)
55	Barra in ferro (in ferro massiccio)
56	Barra in ferro (in ferro massiccio)
57	Barra in ferro (in ferro massiccio)
58	Barra in ferro (in ferro massiccio)
59	Barra in ferro (in ferro massiccio)
60	Barra in ferro (in ferro massiccio)
61	Barra in ferro (in ferro massiccio)
62	Barra in ferro (in ferro massiccio)
63	Barra in ferro (in ferro massiccio)
64	Barra in ferro (in ferro massiccio)
65	Barra in ferro (in ferro massiccio)
66	Barra in ferro (in ferro massiccio)
67	Barra in ferro (in ferro massiccio)
68	Barra in ferro (in ferro massiccio)
69	Barra in ferro (in ferro massiccio)
70	Barra in ferro (in ferro massiccio)
71	Barra in ferro (in ferro massiccio)
72	Barra in ferro (in ferro massiccio)
73	Barra in ferro (in ferro massiccio)
74	Barra in ferro (in ferro massiccio)
75	Barra in ferro (in ferro massiccio)
76	Barra in ferro (in ferro massiccio)
77	Barra in ferro (in ferro massiccio)
78	Barra in ferro (in ferro massiccio)
79	Barra in ferro (in ferro massiccio)
80	Barra in ferro (in ferro massiccio)
81	Barra in ferro (in ferro massiccio)
82	Barra in ferro (in ferro massiccio)
83	Barra in ferro (in ferro massiccio)
84	Barra in ferro (in ferro massiccio)
85	Barra in ferro (in ferro massiccio)
86	Barra in ferro (in ferro massiccio)
87	Barra in ferro (in ferro massiccio)
88	Barra in ferro (in ferro massiccio)
89	Barra in ferro (in ferro massiccio)
90	Barra in ferro (in ferro massiccio)
91	Barra in ferro (in ferro massiccio)
92	Barra in ferro (in ferro massiccio)
93	Barra in ferro (in ferro massiccio)
94	Barra in ferro (in ferro massiccio)
95	Barra in ferro (in ferro massiccio)
96	Barra in ferro (in ferro massiccio)
97	Barra in ferro (in ferro massiccio)
98	Barra in ferro (in ferro massiccio)
99	Barra in ferro (in ferro massiccio)
100	Barra in ferro (in ferro massiccio)

Nel periodo del regime le istruzioni tecniche si allegavano in ogni progetto, cosa che oggi non avviene più. Le istruzioni erano dettagliate e concentrate sull'edificio, senza dare nessuna istruzione sullo sviluppo dello spazio esterno. Comunque lo spazio esterno si organizzava sempre o come spazio di socializzazione in presenza del verde o come parco giochi (questo si può vedere anche nella situazione urbana del 1990).

I fogli che si allegano al progetto con istruzioni tecniche. (fonte: AQTN)

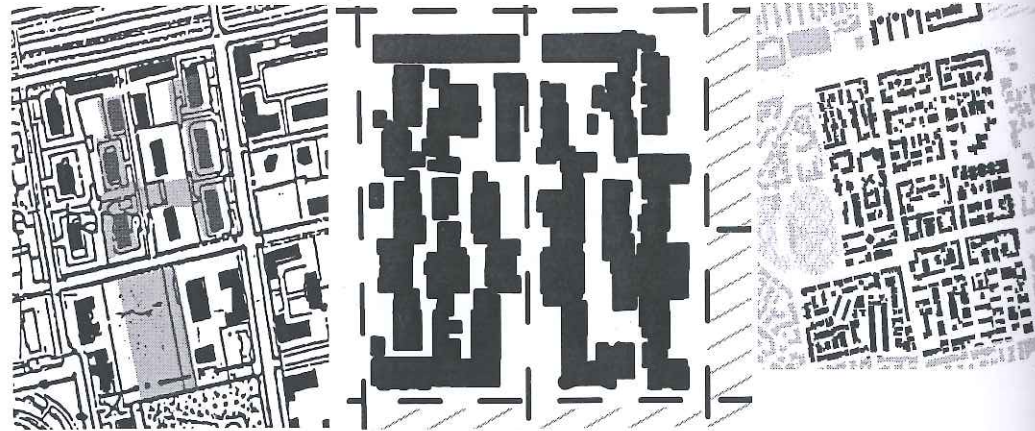
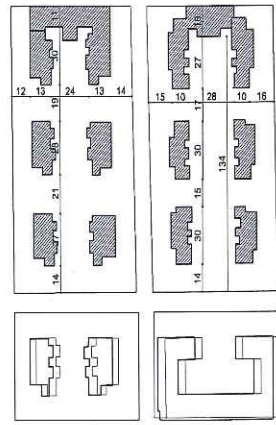
Un riassunto della relazione tecnica sopra allegato:

L'edificio è progettato per essere collocato in terreni piani. Se il terreno è molto ripido, il progetto adattato dovrebbe essere approvato dal Ministero della Costruzione (Dipartimento di Architettura). I plintus nei muri perimetrali si devono realizzare con piastrelle di 10 centimetri o con il cemento. L'intonaco colorato all'interno dell'appartamento dovrebbe arrivare fino a 20 cm sotto il soffitto. Il soffitto insieme al nastro orizzontale di 20 cm era di colore bianco. Questo nastro bianco era concepita come una cornice per il muro verticale. Nel bagno doveva essere applicato uno strato di cemento alto 150 cm e su di essa si doveva applicare una superficie di colore a olio crema o beige (per proteggere il muro dall'acqua). Le porte e le finestre devono essere realizzate con il materiale di legno stagionato, secondo gli standard della legge, no. 739-56 e colorato con uno strato protettivo di colore a olio beige o verde pastello chiaro. Le facciate verranno dipinte con calce invece la zoccolatura dell'edificio si realizzerà con colore scuro. L'architetto comunque può adattare il colore della facciata in relazione con il contesto dove si colloca l'edificio. Le pareti verticali di muratura portante si realizzeranno con mattoni marca 75. La struttura delle solette di interpiano deve essere monolitica, mentre cambia la struttura delle terrazze o il tetto. Se si usa il tetto deve essere coperto con tegole tradizionali locali o tegole Marsigliesi, usando anche una trave antisismica.



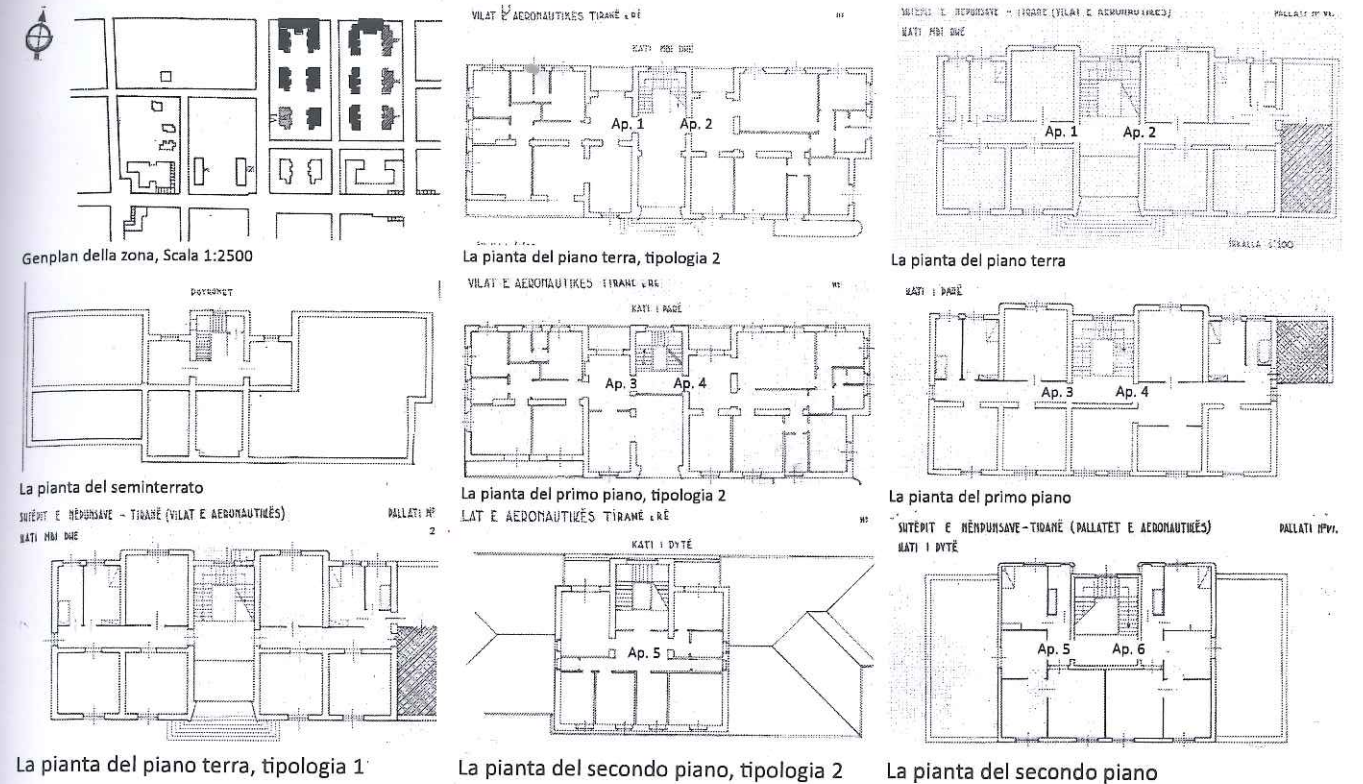
Il progetto dettagliato dell'edificio tipo 59.1 e le sue possibili varianti. La stessa pianta può essere utilizzata per edifici di due, tre e quattro piani. Tuttavia, nello stesso tempo, si propongono delle varianti possibili non solo in altezza ma anche come la pianta si può adattare quando si ha bisogno di avere un lunghezza maggiore, quindi si possono avere un corpo scala o più di uno. (fonte: AQTN)

## 2. Blocco residenziale Aeronautica



Il progetto del 1940 realizzato da architetti Italiani. (fonte: AQTN, disegnato dall'autore )  
 La realizzazione del progetto. La situazione urbana prima quartiere di 'Bloku +' dopo gli anni '90 e (fonte: l'autore )  
 degli anni '90. Evidenziato col grigio il parco giochi e l'area di edilizi. socializzazione in between degli edifici. (fonte: AQTN)

Ci sono due diverse tipologie di edifici residenziali multifamiliari all'interno di questo blocco che non differiscono molto fra di loro. Per ogni edifici, c'è un corpo scala che distribuisce due appartamenti per piano e poi un altro terzo piano simile con la tipologia dell'attico. Col colore rosso, c'è la prima tipologia dell'edificio, che ha una facciata più lunga, e in totale, ci sono sei appartamenti, due per ogni piano, simmetriche tra loro. Anche nel terzo piano, ci sono due appartamenti. Nell'edificio evidenziato in blu, c'è una facciata più corta rispetto all'edificio in rosso e siccome nel terzo piano ci può stare solo un appartamento, ci sono in totale cinque appartamenti. A causa del lotto più corto, anche le dimensioni degli appartamenti sono minori rispetto al primo edificio. In tutte e due le tipologie edilizie c'è un piano interrato adibito a cantina. Lo spazio tra gli edifici non è stato progettato nel progetto presentato nel comune. È stato progettato il genplan schematico in scala 1: 2500 che contiene solo la collocazione degli edifici nel sito e il loro rapporto con il contesto.



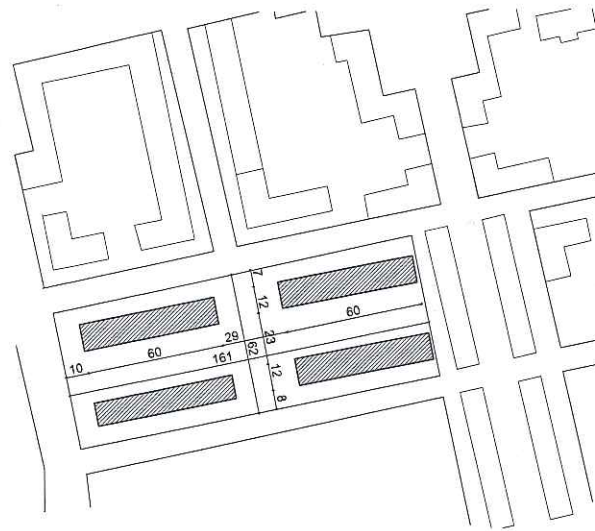
La pianta del piano terra, tipologia 1

La pianta del secondo piano, tipologia 2

La pianta del secondo piano

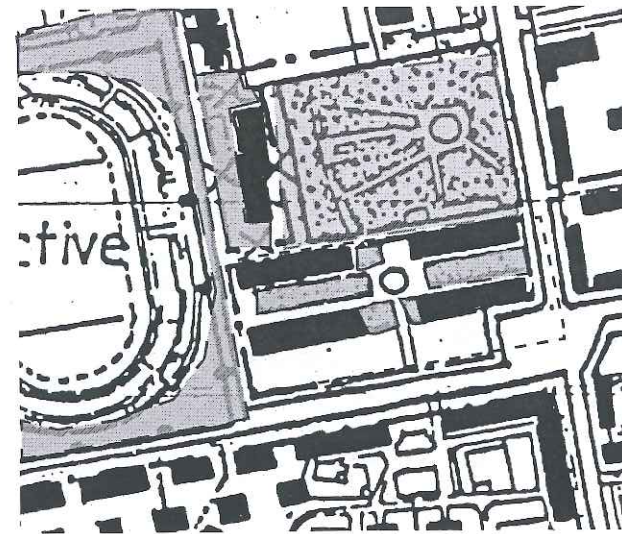
Il progetto di due edifici tipi all'interno del blocco di Aeronautica. (fonte: AQTN)

### 3. Blocco residenziale MOSKATE

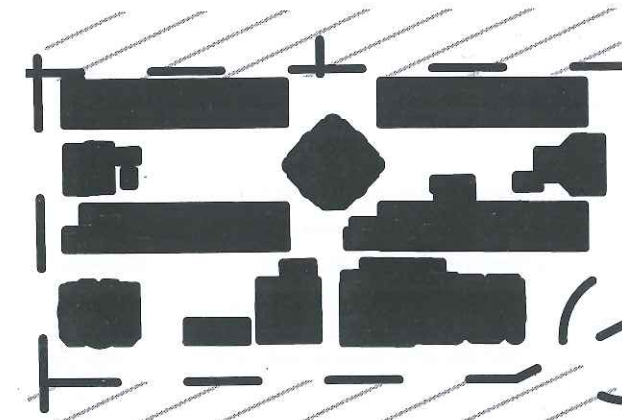


Il progetto del 1940 realizzato da architetti italiani. (fonte: AQTN, disegnato dall'autore)

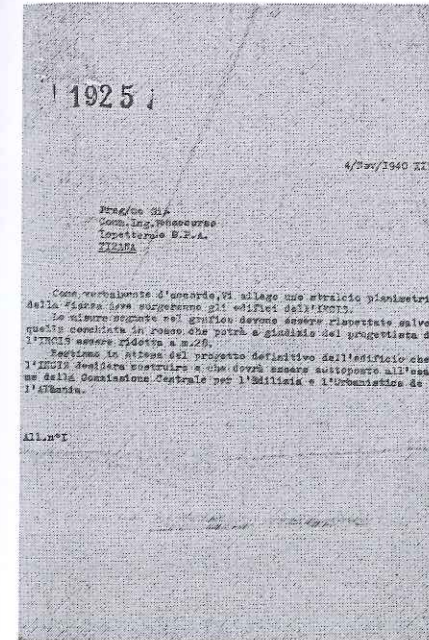
Il blocco residenziale Moskate è stato progettato da architetti italiani negli anni '40, costruito poi durante il periodo del regime comunista negli anni '50 - '60. Nei fogli del progetto si trova solo la situazione urbana del blocco, il genplan con gli edifici e le strade in scala 1:2500 e il progetto dettagliato degli edifici in scala 1:100, ma non si trova il progetto dello spazio aperto collettivo tra gli edifici. Nella fase di implementazione del progetto, lo spazio tra gli edifici è stato organizzato come spazio verde e spazio distributivo. Accanto al blocco c'è un grande spazio verde concepito come parco, parco giochi e spazio di socializzazione.



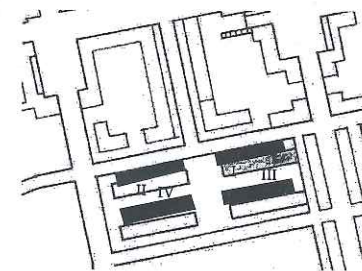
La situazione urbana nel 1990. (fonte: AQTN)



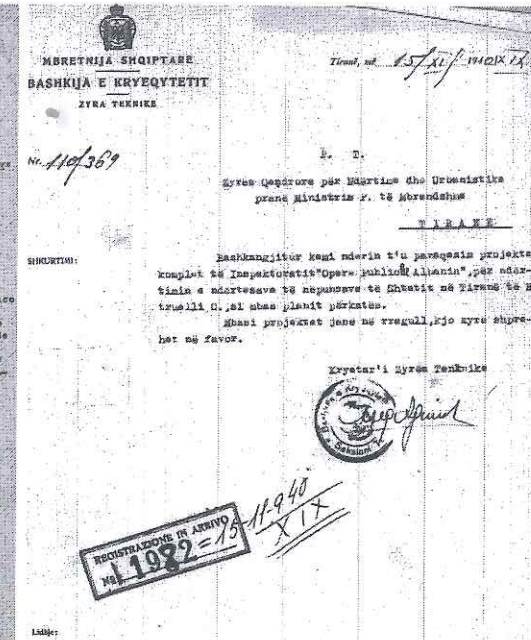
La situazione urbana oggi. (fonte: l'autore)



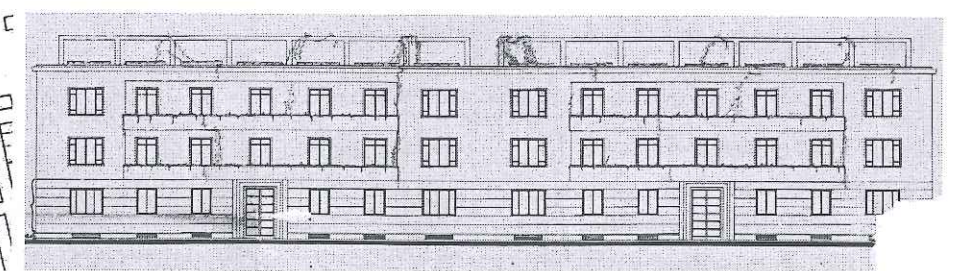
Il progetto preliminare degli edifici dell'INCIS consegnato nel 1925 nel Ispettorato delle "Opere Pubbliche Albania". (palazzi conosciuti oggi come Moskate) (fonte: AQTN)



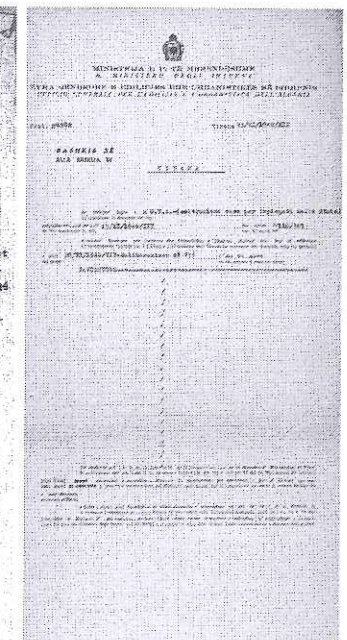
Genplan, scala 1:2500



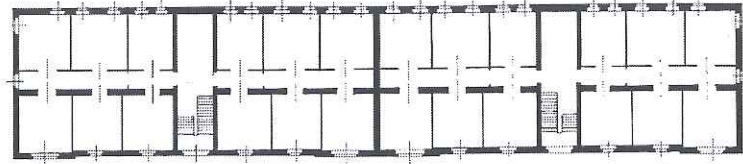
Il progetto parte delle "Opere Pubbliche Albania" consegnato nel 15.11.1940 nel Municipio di Tirana



Prospetto Principale. Arch: Piero Bartollini (fonte: AQTN)

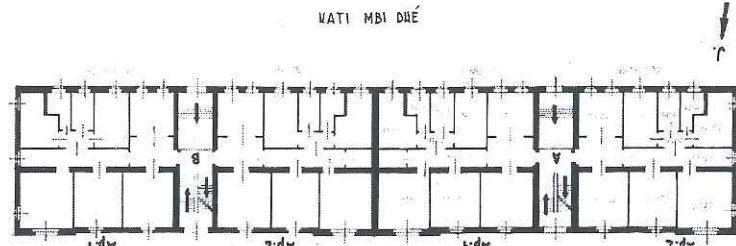


La commissione centrale per l'Edilizia e l'Urbanistica dell'Albania dà la concessione per la realizzazione del progetto.

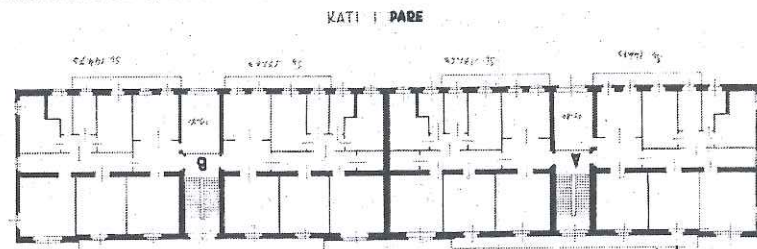


PODRUMI  
Pianta Piano interrato, scala 1:200

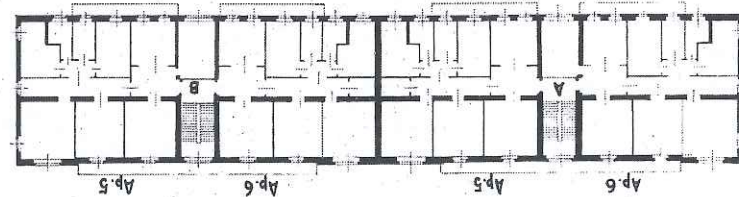
SCALA 1:200



KATI MBI DHE  
Pianta Piano terra, scala 1:200

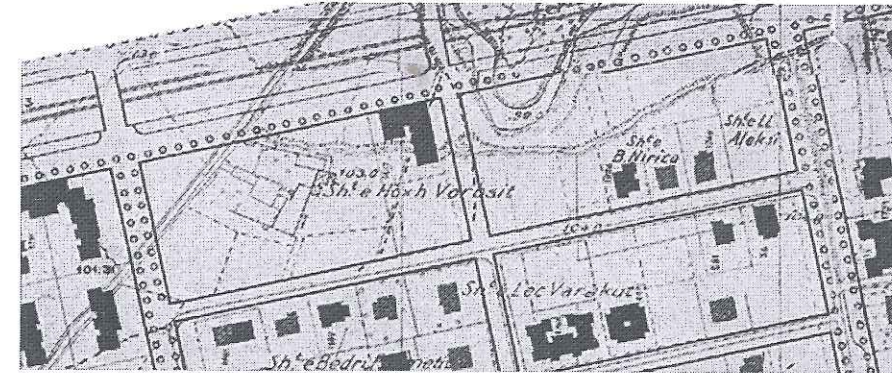


KATI I DETE  
Pianta Primo Piano, scala 1:200

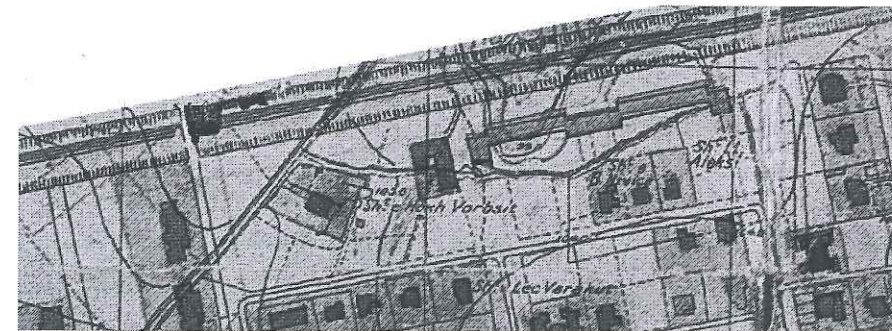


Pianta Secondo Piano, scala 1:200

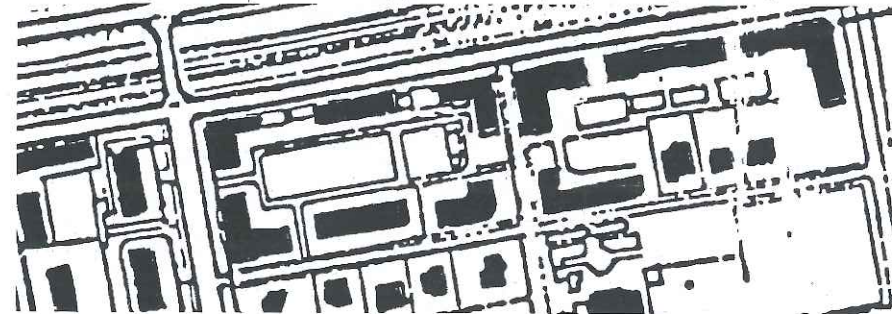
#### 4. Blocco residenziale Agimi



La situazione urbana nel 1940

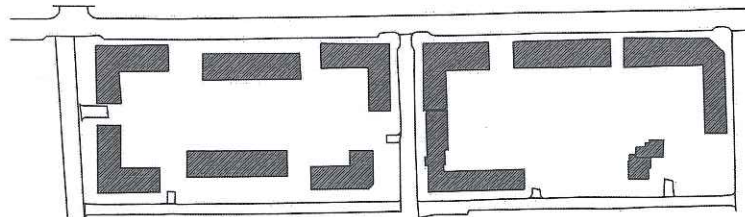


La situazione urbana dei lotti nella mappa del 1953. Il progetto del pazzo di Agimi.

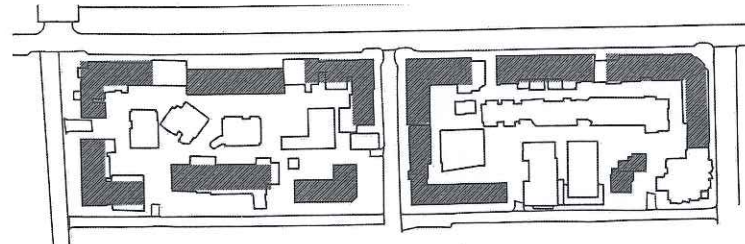


La situazione urbana nel 1990  
(fonte: AQTN)

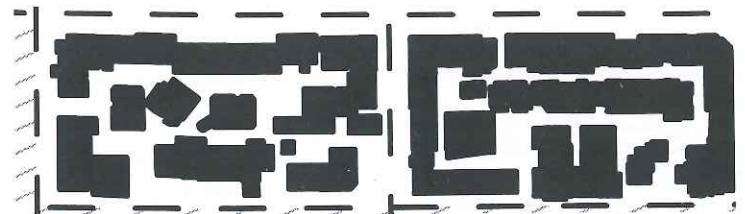
Il blocco residenziale Agimi è stato progettato tra gli anni '50 - '60. Nella documentazione completa del progetto manca il progetto dello spazio tra gli edifici. È stato consegnato solo il genplan del blocco in scala 1: 2500. Tuttavia, lo spazio tra gli edifici si organizza come spazio di socializzazione con la presenza del verde. Il disegno della facciata è simile con Shallvaret ma non uguale.



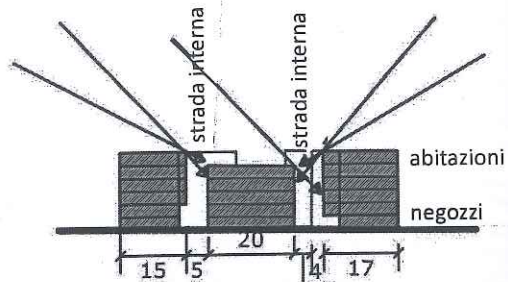
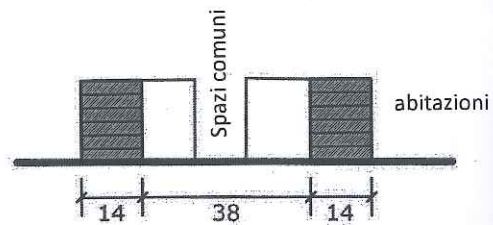
Prima degli anni '90



Dopo gli anni '90

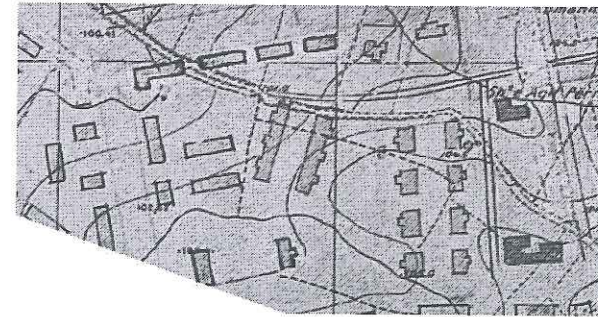


URBAN PATTERN oggi  
(fonte: l'autore)

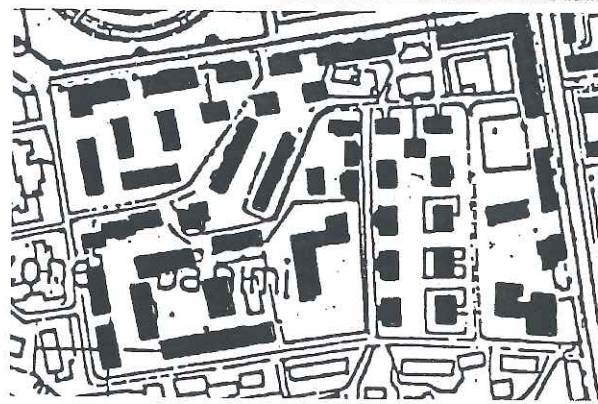


Dopo gli anni '90

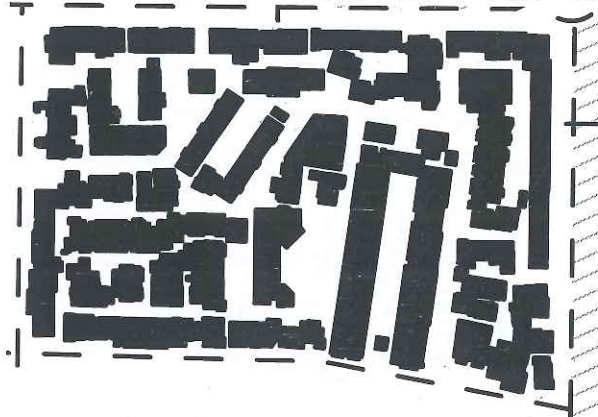
## 5. Blocco residenziale tra la via Sulejman Delvina e Sami Frasheri



La situazione urbana nel 1953



La situazione urbana nel 1990

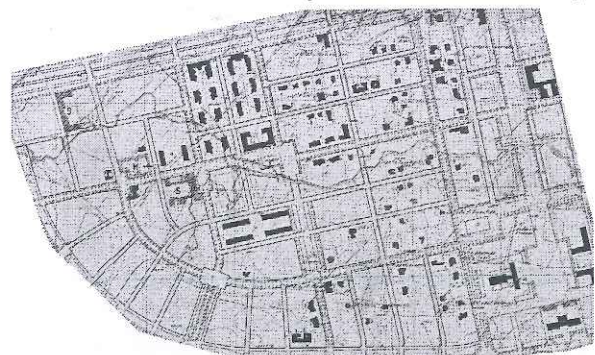


Il blocco residenziale nell'incrocio di Sheshi Wilson, delimitata dalle vie: Sulejman Delvina, Sami Frasheri, Margarita Tutulani e Gjik Kuqali è costruito dopo gli anni sessanta con edifici residenziali multifamiliari. Il tessuto urbano segue le vie principali e le strade interne creando così una maglia regolare con degli spazi interni ben definiti. Dopo gli anni novanta il pattern urbano del blocco si trasforma a causa delle tante costruzioni avvenute all'interno degli spazi 'vuoti'.

La situazione urbana oggi. (fonte: AQTN)

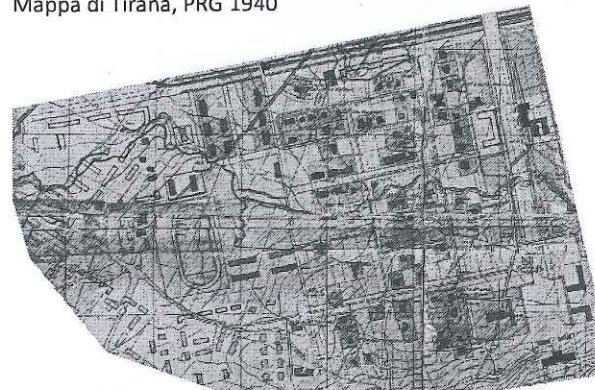


## La trasformazione del pattern urbano del quartiere di Blloku +



Mapa di Tirana, PRG 1940

- Un modello urbano regolare e grandi spazi aperti
- I primi edifici realizzati come edifici residenziali multifamiliari con la tipologia in linea o organizzati intorno a uno spazio aperto collettivo.



Mapa di Tirana, 1953

- I primi progetti standard
- Una chiara e regolare rete infrastrutturale
- Quartiere progettato a misura d'uomo (scala umana)
- Presenza di spazi verdi



Mapa di Tirana, PRG 1990. (fonte: AQTN)



- Presenza di piazze concepite come spazi di socializzazione e spazi di gioco
- Grande distanze tra gli edifici (più di 1.5 mezzo l'altezza degli edifici)
- Presenza di luce solare all'interno degli spazi aperti



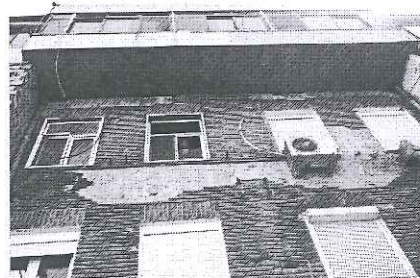
Tirana 2013 (fonte: l'autore)

- La grande densità degli edifici nel quartiere
- Il cambiamento del pattern urbano
- La perdita dello spazio aperto collettivo all'interno del blocco.
- Mancanza di spazi di socializzazione e di gioco
- Situazione urbana del quartiere \_fuori scala
- La presenza delle costruzioni informali costruite senza un piano regolatore.

### 2.2.2 La perdita dello spazio aperto

La città post socialista, a causa di una mancanza di controllo sul rispetto dei vincoli urbanistici sia di profondità che altezza degli edifici, ha portato ad uno sfruttamento intensivo del terreno e ad un completo riempimento dei cortili interni agli isolati. Il processo di rapida urbanizzazione ha causato spesso la demolizione di edifici esistenti in favore di nuovi più alti. Gli interventi negli edifici esistenti sono stati sempre più estesi, portando a volte alla completa trasformazione della struttura dei fabbricati. I processi più noti nei blocchi esistenti sia in scala urbana che in quella degli edifici, sono *additions*, *overlapping*, *infilling*. Quello che era un ampio spazio tra gli edifici, in questa fase diminuisce drasticamente a causa di nuovi edifici alti che lo frammentano, influenzando così la composizione planimetrica dei lotti all'interno del quar-

tiere e nella perdita dello spazio aperto. La nuova conformazione dei lotti non segue alcuna regola, ma è casuale e segue solo la forma dei piccoli lotti privati. Gli insediamenti residenziali nuovi e esistenti creano spazi di passaggio, non vivibili, intricati, bui e non accoglienti. Questi edifici spesso non seguono la direzione dei due assi principali, ma si posizionano in modo improprio, frammentando così la linearità degli spazi aperti. Il nuovo layer irregolare creato in questi anni è costituito da grandi edifici alti più di dieci piani che risultano diversi per altezza, per caratteri architettonici, per dimensione delle finestre, per presenza o meno di balconi, di loggiati o di accessi di corpi scala. Iniziano ad comparire le costruzioni "parassite" nelle facciate degli edifici esistenti, con qualità architettonica pessima e con materiali scarsi. Prima degli anni '90 le piazze tra i blocchi erano grandi ed erano pensate come spazio di gioco e di socializzazione, con aree verdi e arredi urbani destinate al benessere degli abitanti. Dopo gli anni '90, la distanza tra gli edifici viene alterata e con lei anche la tipologia dello spazio aperto collettivo. Facendo riferimento ai casi studio dei blocchi residenziali presi in analisi nel paragrafo precedente (pag. 79-81), la distanza tra gli edifici nel blocco residenziale di Agimi cambia da trentotto metri, prima degli anni '90, a cinque/sette metri dopo gli anni '90 (schemi pag. 89). Nel blocco residenziale di Moskate (schemi pag. 85), la distan-



La trasformazione di uno degli edifici Moskate dopo gli anni '90. (fonte: l'autore)



La perdita dello spazio aperto all'interno del blocco Agimi. Presenza di macchine parcheggiate e di costruzioni informali. (fonte: l'autore)

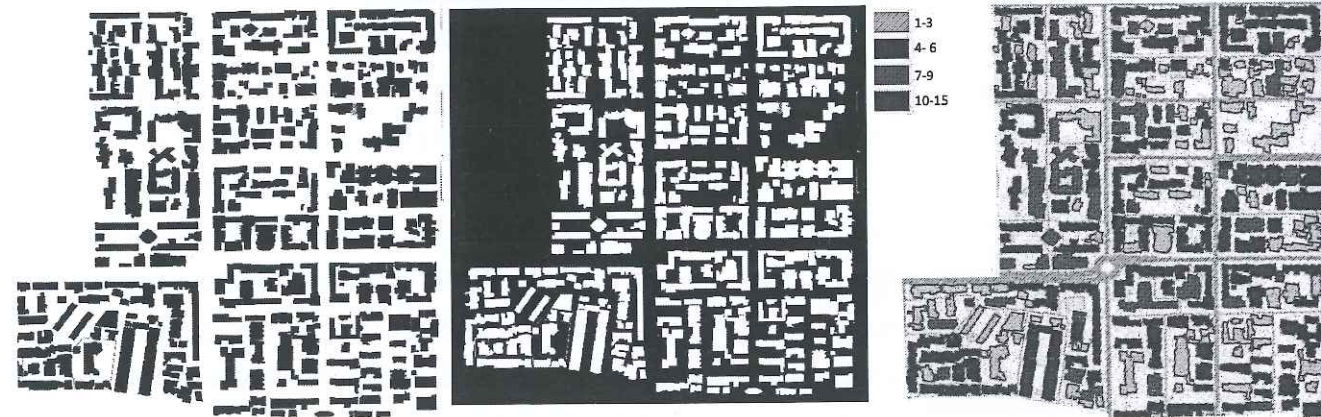
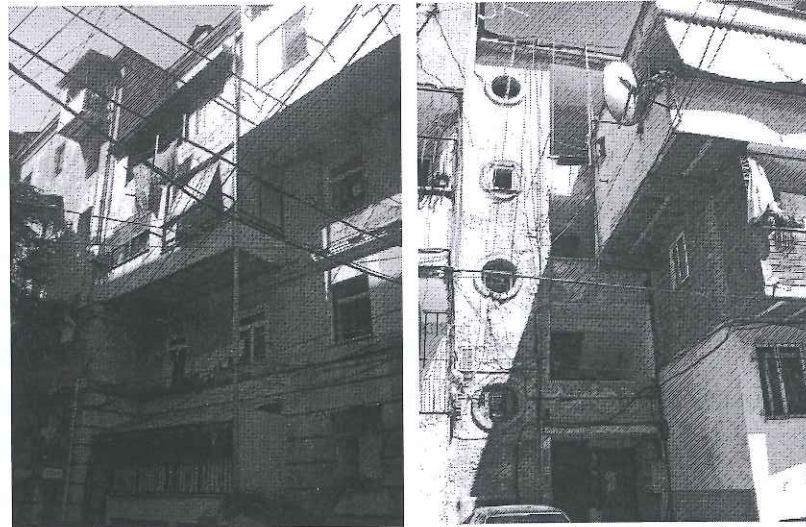
za di ventotto metri rimane la stessa, ma si frammenta al centro con la costruzione di una torre residenziale alta più del doppio dell'altezza degli edifici esistenti, trasformando così le facciate degli edifici con nuovi volumi parassiti che sono semplici estensioni dello spazio interno, riducendo sia la qualità degli edifici che dello spazio aperto tra di loro. In blocco residenziale Miqesia (schemi pag. 80-81), la distanza di cinquantatré metri tra gli edifici, progettata come uno spazio interno collettivo per gli abitanti, si riduce in spazio distributivo di pochi metri di larghezza.

Prevale così il fenomeno di degrado degli ambienti aperti collettivi, causato da un uso improprio degli spazi pubblici da parte di alcuni privati. Si creano spazi scarsamente illuminati, con una pessima qualità visiva e con tanti problemi tecnologici, compromettendo di conseguenza la qualità di vita degli abitanti che vivono questi spazi aperti. Mancano le aree pubbliche collettive. Gli spazi esterni sono ridotti a semplici aree di passaggio. Mancano le attività di socializzazione. L'unico spazio di incontro sono gli spazi privati come i bar.

Tra il 1989 e 1990, Norman K. Booth, professore emerito presso la Ohio State University, nel suo libro "Basic Elements of Landscape Architectural Design" categorizza l'edificio come il terzo elemento importante fisico di design dell'ambiente esterno, dopo il landform ed il verde. Inoltre definisce alcune linee guida per l'organizzazione degli edifici in una composizione tale da integrare gli edifici e il paesaggio in un unico ambiente ben coordinato. Gli edifici definiscono lo spazio aperto, influenzando la vista delle persone all'interno di questo spazio, modificandone il microclima, influenzandone l'organizzazione funzionale del paesaggio adiacente. La relazione che si crea tra gli edifici definisce vari tipi di spazi esterni. Il modo in cui gli edifici si relazionano in pianta, in altimetria e la tipologia delle facciate che si affacciano sullo spazio aperto, sono elementi importanti per progettare spazi aperti per la gente.

Lo spazio esterno tra gli edifici prende valore solo se limitato dagli edifici. «Il senso di chiusura è fortemente implicato da pareti di edifici situati su due o tre lati di una zona completamente

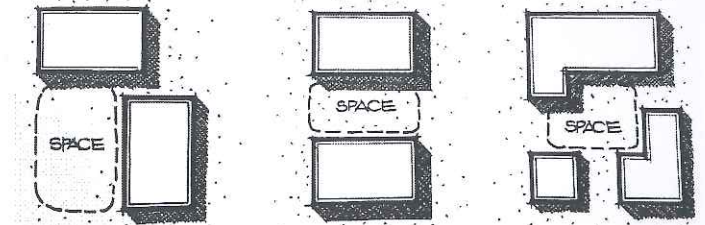
Interventi nel quartiere di "Blloku +". Le nuove costruzioni informali costruite negli spazi in between e le costruzioni "parassite" che crescono nelle facciate degli edifici, influenzano negativamente sulla qualità dello spazio pubblico e la qualità della vita nello spazio aperto. (fonte: l'autore)



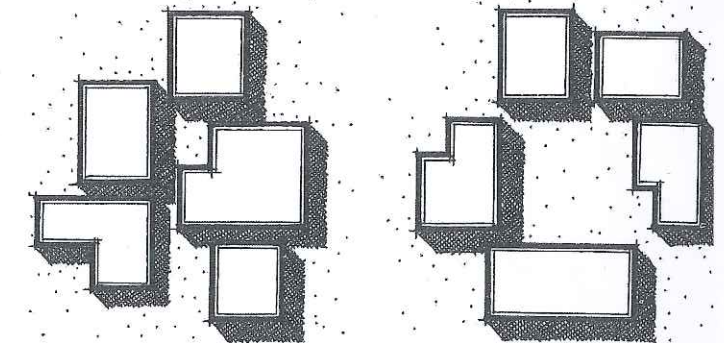
Analisi Morfologica. Studio dei pieni e dei vuoti. (fonte: l'autore)

Analisi Altimetrica degli edifici all'interno del quartiere. (fonte: Piano regolatore 2013 di Tirana)

*delineata dalle facciate degli edifici situate su tutti i lati. Gli spazi esterni circondati da edifici tendono ad essere ben articolati con spigoli precisi che rimangono fissati in posizione. I bordi e gli spazi risultanti sono duri e non flessibili.»<sup>3</sup> Se estesi su una vasta area, gli spazi possono risultare poco invitanti e, se posizionati troppo vicini tra di loro, possono diventare dei 'buchi' senza luce e non ventilati. All'interno del libro basati anche negli standard di Gary Robinette in "Plants, People and environmental Quality" analizza e affronta il tema della migioria degli standard urbani per avere spazi di qualità tra gli edifici. Si enuncia dalle analisi, che «per avere spazi che siano vivibili dalle persone e di buona qualità ambientale, il rapporto creato dalla distanza tra gli edifici e l'altezza dell'edificio deve essere 1:1 e deve*

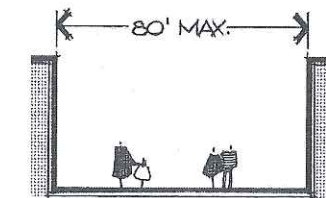


Lo spazio esterno si crea quando due o più edifici sono raggruppati insieme (fonte: Booth, N. K., Basic Elements of Landscape Architectural Design, Waveland press, USA 1989, pg. 129)

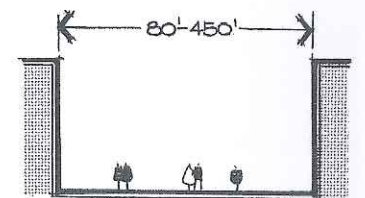


Debole composizione in planimetria. Nessuno spazio dominante.

Lo spazio dominante unifica la composizione e fornisce un focus.

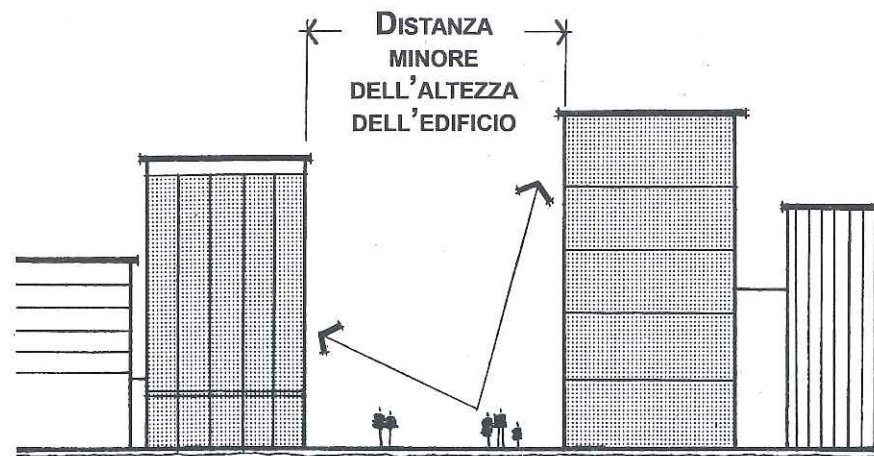


Spazio esterno considerato intimo.



Spazio esterno considerato grande.

(fonte: Booth, N. K., Basic Elements of Landscape Architectural Design, Waveland press, USA 1989, pg. 138)



Tale spazio può essere considerato come molto stretto e non confortevole.



Tale spazio può essere considerato come "Intimo".



Tale spazio può essere considerato come "Pubblico".

(fonte: Booth, N. K., Basic Elements of Landscape Architectural Design, Waveland press, USA 1989, pg. 129)

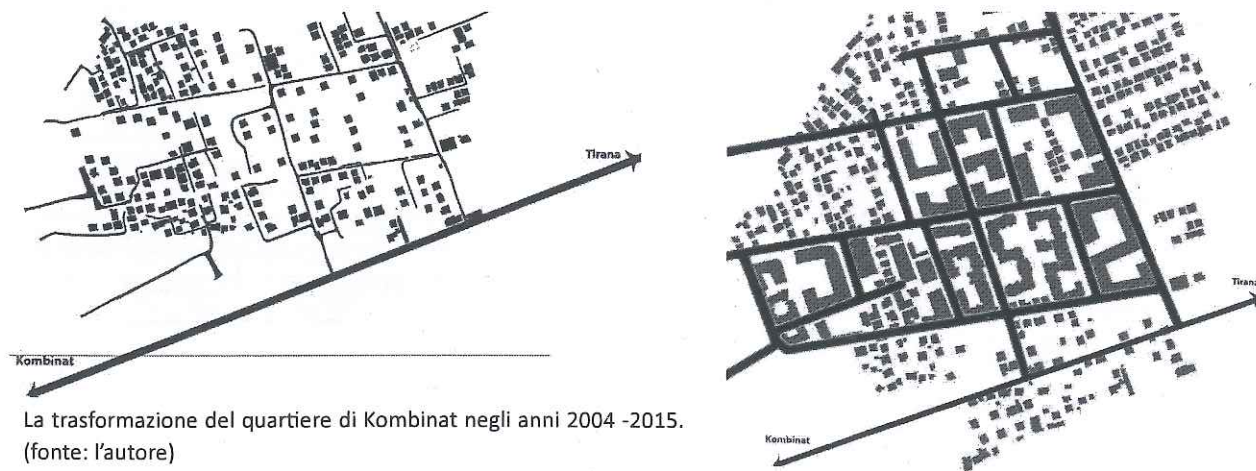
creare un angolo di 45 gradi. Il rapporto può variare anche a 2:1 distanza/altezza fino ad un minimo di 3:1. Se il rapporto diventa maggiore, si perde la relazione tra gli edifici e lo spazio aperto perde il senso di confine che si ottiene dalle facciate dei volumi residenziali degli edifici.»<sup>4</sup> Basandosi anche sullo studio di Yoshinobu Ashihara sugli spazi esterni, lo spazio tra gli edifici che varia di dimensione tra uno a tre volte l'altezza degli edifici, si caratterizza come spazio intimo. Le persone si sentono all'interno di uno spazio familiare. Se la dimensione di tale spazio diventa maggiore del rapporto 3:1 l'altezza dell'edificio, lo spazio si percepisce come spazio pubblico e si perde la relazione tra i volumi. Per questo motivo, una accurata attenzione si dà all'organizzazione degli edifici per creare spazi esterni pieni di vita. Quindi dalle analisi svolte il senso di chiusura è la soluzione migliore per creare spazi intimi all'interno dei lotti e pieno di persone che le vivono. Nella progettazione e nell'organizzazione dei lotti, l'altezza dei volumi fabbricati non deve prevalere sulla dimensione dello spazio tra di loro. «Questo significa che una distanza tra gli edifici minore della loro altezza crea degli spazi che assomigliano a dei pozzi profondi per le persone che lo vivono. La distanza ideale tra un edificio e l'altro sarebbe il rapporto spazio – altezza, 2:1.»<sup>5</sup>



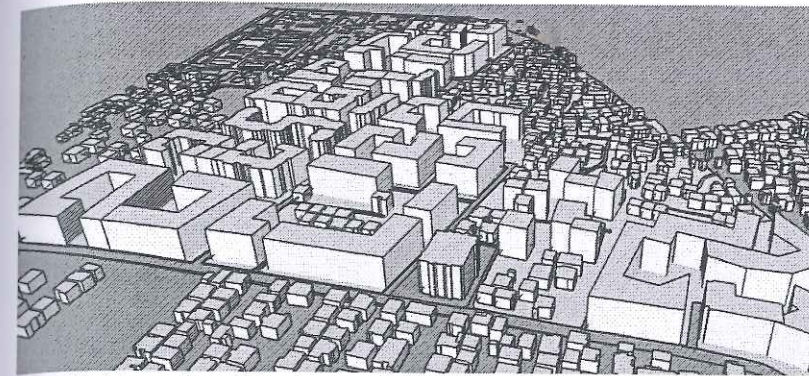
Nuove costruzioni: topologia in linea e tipologia a torre. (fonte: l'autore)

### 2.2.3 La tipologia dei nuovi edifici

I nuovi edifici hanno diverse tipologie: a torre ed in linea. I volumi si sviluppano in verticale e in orizzontale creando corpi massicci. Gli appartamenti hanno affacci su un solo lato e perdono il contatto stretto con lo spazio pubblico a causa della loro grande altezza dallo spazio esterno. Il corpo scala si posiziona nella parte interna del fabbricato, circondandosi dagli appartamenti in tutti i suoi lati, vincolando gli spazi comuni dal libero affaccio. Lo sviluppo delle facciate segue una più chiara divisione tra il basamento, il corpo e il coronamento. Il piano terra è destinato alle funzioni mercantili. I piani superiori replicano un "piano tipo" abitativo, che si ripete su più livelli. L'ultimo piano ospita uno spazio abitativo più piccolo. La realtà odierna del quartiere presenta edifici misti di tante tipologie: case a schiera, case in linea dai tre agli otto piani e edifici a torre di otto-quindici piani. Questi edifici spesso indifferenti ad allineamenti ed orientamenti degli edifici circostanti, variano dal punto di vista morfologico, distributivo,



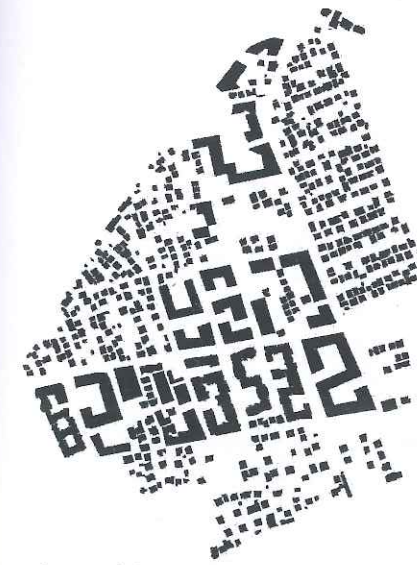
La trasformazione del quartiere di Kombinat negli anni 2004 -2015.  
(fonte: l'autore)



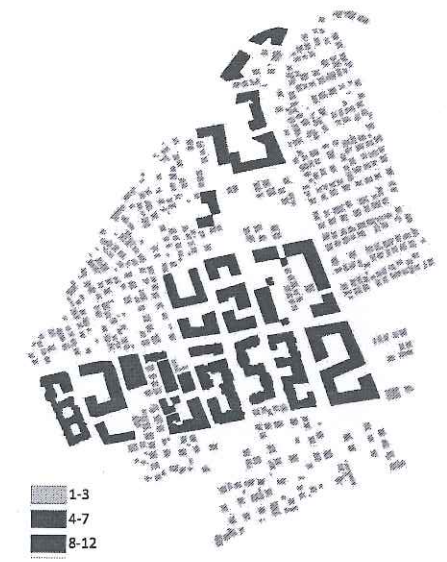
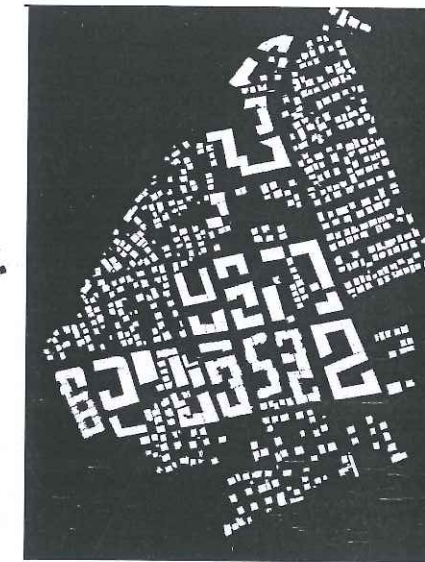
Vista 3D del quartiere di Kombinat 2. (fonte: l'autore)



Vista della piazza all'interno degli edifici. (fonte: l'autore)



Analisi Morfologica. Studio dei pieni e dei vuoti nel quartiere di Kombinat 2.  
(fonte: l'autore)

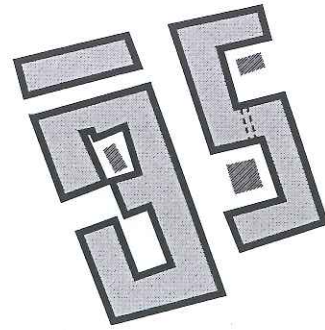


Analisi Altimetrica degli edifici all'interno del quartiere. (fonte: l'autore)

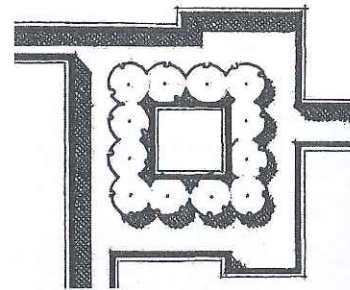
volumetrico e architettonico. Gli spazi intermedi, come balconi o logge, sono spesso chiusi dagli abitanti, non interessati a guardare verso il caos dell'esterno o per aumentare la superficie chiusa dell'appartamento.

### 2.3 Il progetto contemporaneo del quartiere di "Kombinat 2"

Nella periferia di Tirana sono presenti diverse realtà urbane e il quartiere di Kombinat è una delle più interessanti. Questo quartiere, creato negli ultimi dieci anni, è caratterizzato da un impianto regolare composto da una rete viaria rettangolare circondata da una vasta area agricola o di edificazione bassa, in via di sviluppo con edifici alti. Quest'area, diversa dalle altre aree di Tirana, fu oggetto di un piano urbanistico da parte del comune prima di essere costruita. Lo stato attuale è il risultato di piani urbanistici che hanno spinto costruttori ad unire parcelle di più proprietari per costruire superfici abitative più grandi, con conseguente profitto economico più alto, ma che sono stati obbligati a progettare spazi verdi o piazze interne tra gli edifici. Gli insediamenti residenziali presenti nella zona sono blocchi residenziali di tipologia in linea ad L o blocchi uniti chiusi che creano una corte aperta o semiaperta, con altezza variabile da nove a undici piani. I volumi si sviluppano in verticale e in orizzontale con tre o più corpi scala con l'accesso sul



Gli spazi della corte interna nel complesso residenziale del quartiere di Kombinat. Carenza di progettazione o progettazione con il verde centrale. (fonte: l'autore)

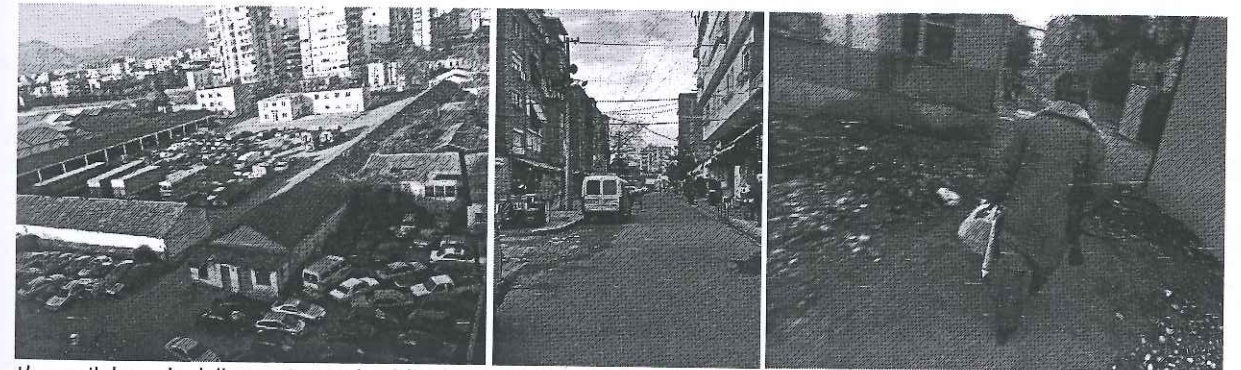


Soluzione meno corretta, progettazione centrale della corte interna:

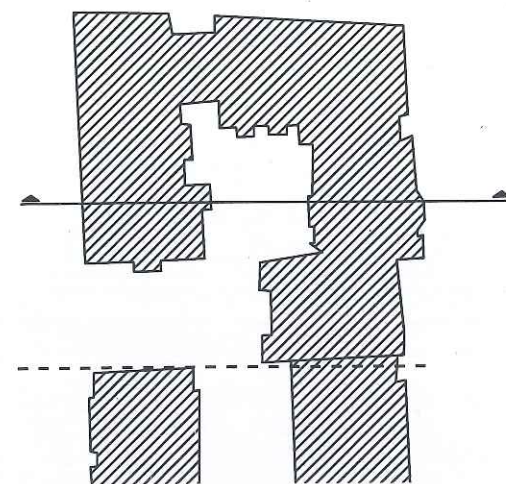
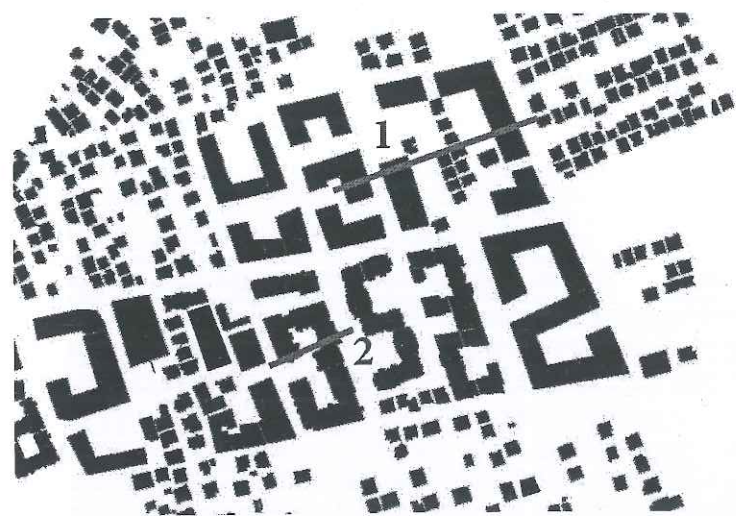
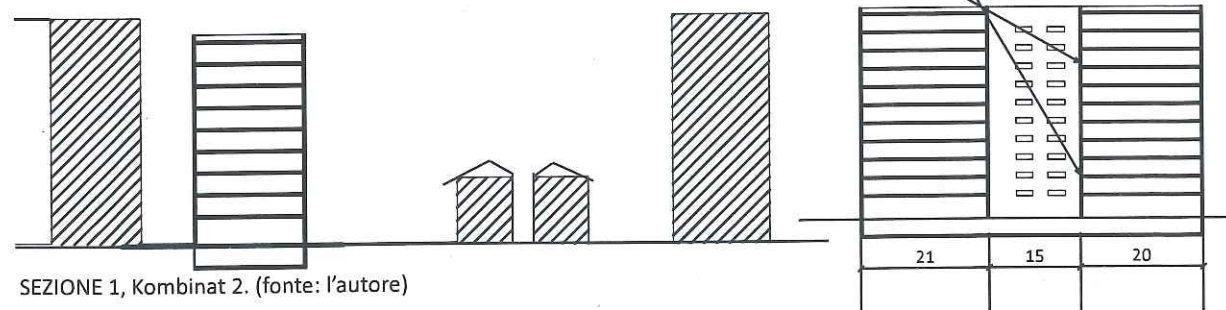
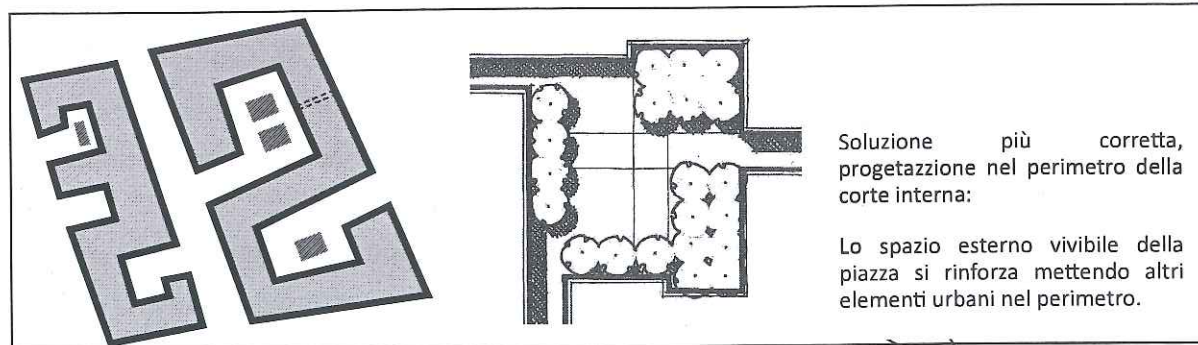
Molto spazio si è perso mettendo delle masse solide nel centro della piazza.

lato interno. Questi insediamenti, considerati a "grana grossa", sono macro-edifici con prospetti lunghi più di cento metri e di larghezza che varia tra quindici e ventidue metri. Questa larghezza, considerata grande, non permette la distribuzione trasversale degli appartamenti, perciò gli appartamenti usufruiscono solo di una direzione est o ovest.

L'idea della progettazione residenziale con disposizione a corte, basata sul concetto della città compatta, non è un tema nuovo nello sviluppo urbano delle città, ma comunque è ancora presente in tanti grandi nuovi progetti in diverse grandi città europee, come ad esempio: Milano (il quartiere *Quarto Oggiaro*, 1997); Amsterdam (*Isola di Java*, arch. Sjoerd Soeters, Eastern Harbour District, 1995-2000; IJburg, 2001); Danimarca (West 8); Berlino, Barcellona, ecc. Secondo Robert Krier, la qualità urbana risiede nello spazio urbano della strada, della piazza e nell'isolato a corte caratteristici della città storica, e critica tutte le tipologie edilizie, lineari o a torre prodotte dal modernismo, con spazi senza qualità. Nel suo libro "Lo spazio della città" 1975, egli condanna la distruzione dello spazio urbano avvenuta nel corso del XX secolo e la frammentazione ottenuta con l'ampio utilizzo del blocco edilizio isolato su lotto affermando che «non sarà mai possibile costruire una città accontentandosi di sommare questo tipo di case»<sup>6</sup> Secondo lui, lo spazio aperto acquista valore solo in quanto chiuso e delimitato. La



L'uso e il degrado dello spazio tra gli edifici dopo gli anni 90. (fonte: Tirana dje dhe sot, facebook)



configurazione dell'edificio in pianta e gli spazi che si creano tra di loro sono determinanti anche dalla tipologia di come si usa questo spazio. Nel suo libro "Cities for People", Jan Gehl sottolinea che «di solito i pedoni camminano più velocemente su una strada che invita a fare un movimento lineare, mentre il loro ritmo diminuisce mentre stanno traversando una piazza. È come l'acqua che scorre molto più rapidamente lungo gli alvei fluviali e si muove più lentamente nei laghi.»<sup>7</sup>

Nel caso del quartiere periferico di Kombinat, la tipologia edilizia a corte non risulta sempre ben riuscita. La soluzione adottata nelle piazze interne è il verde centrale. Un corpo solido di cemento armato si rialza dal livello del terreno per tenere la terra e il verde. Questo tipo di composizione urbana toglie la possibilità alla corte interna di essere vissuta dagli abitanti. La sua composizione deve assumere una maggiore importanza nella progettazione urbana. Il vuoto centrale permette lo svolgimento di tante attività al di fuori dallo spazio privato della casa, motivo per cui il progetto degli arredi urbani dovrebbe posizionarsi nel perimetro di questo vuoto per rinforzare la sua immagine e per lasciare agli abitanti più spazio a disposizione per le loro attività.

Le altezze degli edifici che compongono gli isolati variano molto a causa della presenza delle piccole case esistenti di tre, quattro o cinque piani, che nella maggior parte dei casi si posizionano nella parte interna dei lotti. I corpi fabbrica massicci residenziali più alti di otto, nove, dieci e undici piani, si posizionano nel perimetro delle vie principali e secondarie, assumendo un ruolo di frontiera tra la corte interna e le vie perimetrali che protegge lo spazio interno più privato dal rumore e il caos delle strade esterne. La distanza tra gli edifici è variabile, ma in media si riduce limitandone la penetrazione della luce solare negli appartamenti ai piani bassi.

## 2.4 Analisi Ambientale

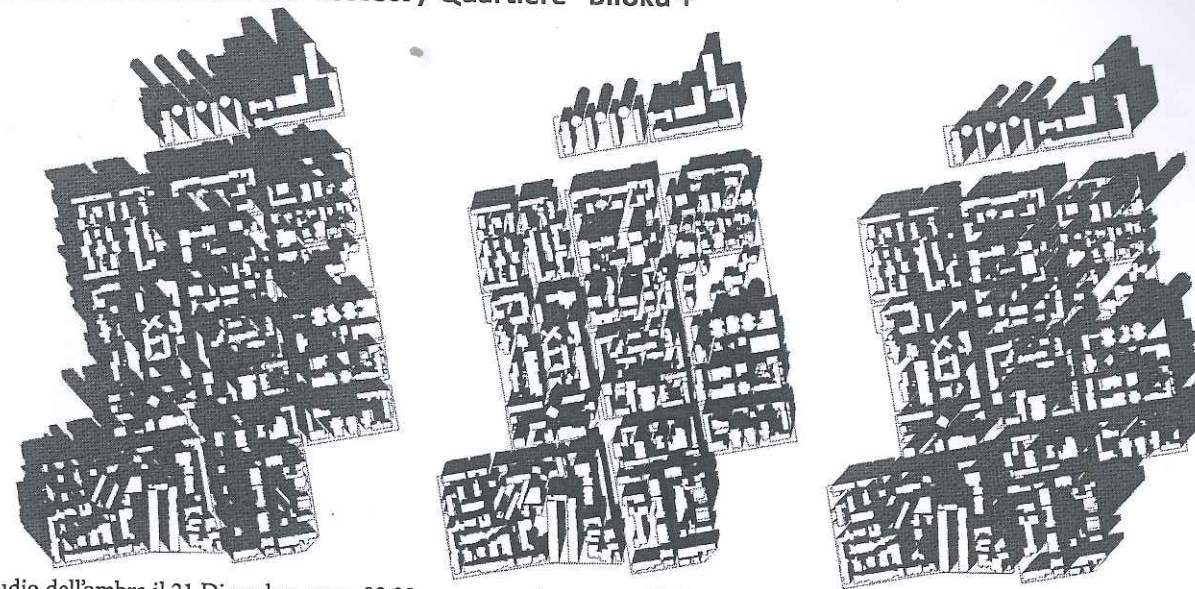
Ai fini della valutazione delle prestazioni ambientali delle due aree residenziali e miste a Tirana è stata focalizzata l'analisi in alcuni elementi, come il sistema insediativo e il loro orientamento; il soleggiamento in diverse ore e in diversi giorni dell'anno tramite il calcolo delle ombre con il programma Ecotect; il sistema dei trasporti e la loro qualità dei materiali; il sistema dei spazi aperti e la loro qualità dei materiali; la qualità degli affacci.

La qualità dello spazio aperto pubblico, la qualità dei materiali o degli affacci su di essa, sono elementi strettamente collegati con l'uso di questi spazi. La presenza delle persone è direttamente collegata alle condizioni di vivibilità, alla sicurezza dei luoghi, alla presenza dei servizi e la presenza delle persone influenza lo sviluppo economico dei negozi nei dintorni e automaticamente anche l'aumento del valore immobiliare. Le pavimentazioni costituiscono parte integrante ed essenziale del paesaggio urbano perché influenzano la salute pubblica e sono strettamente legate alla vivibilità dello spazio aperto e l'interazione di diverse modalità d'uso.

### 2.4.1 L'orientamento dell'edificato e il sistema di ombreggiamento

Nel quartiere di "Blloku +", gli edifici esistenti sono orientati sull'asse est-ovest ovvero con le facciate a sviluppo prevalente a nord/sud. Tutti gli alloggi godono di un doppio affaccio e questo garantisce la ventilazione incrociata e il soleggiamento in ogni alloggio in tutte le ore della giornata. La posizione degli corpi di fabbrica in parallelo tra loro e la grande distanza tra un edificio e l'altro, garantisce il soleggiamento tutto il giorno. I nuovi edifici residenziali costruiti dopo il regime, non sempre seguono la maglia esistente, ma spesso tendono a ruotare diversamente rispetto l'asse nord/sud. Lo sviluppo prevalente a est e ovest avviene come risultato del singolo affaccio degli alloggi (solo est e solo ovest). Que-

### Calcolo delle ombre con Ecotect / Quartiere "Blloku +"

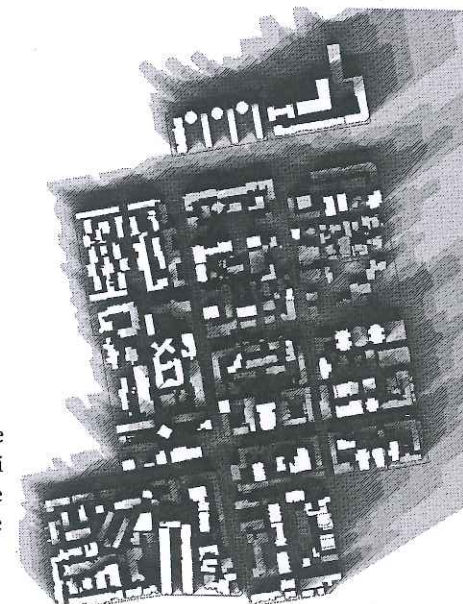


Studio dell'ombra il 21 Dicembre, ore: 09:00  
Quartiere "Blloku +"

/ ore 13:00

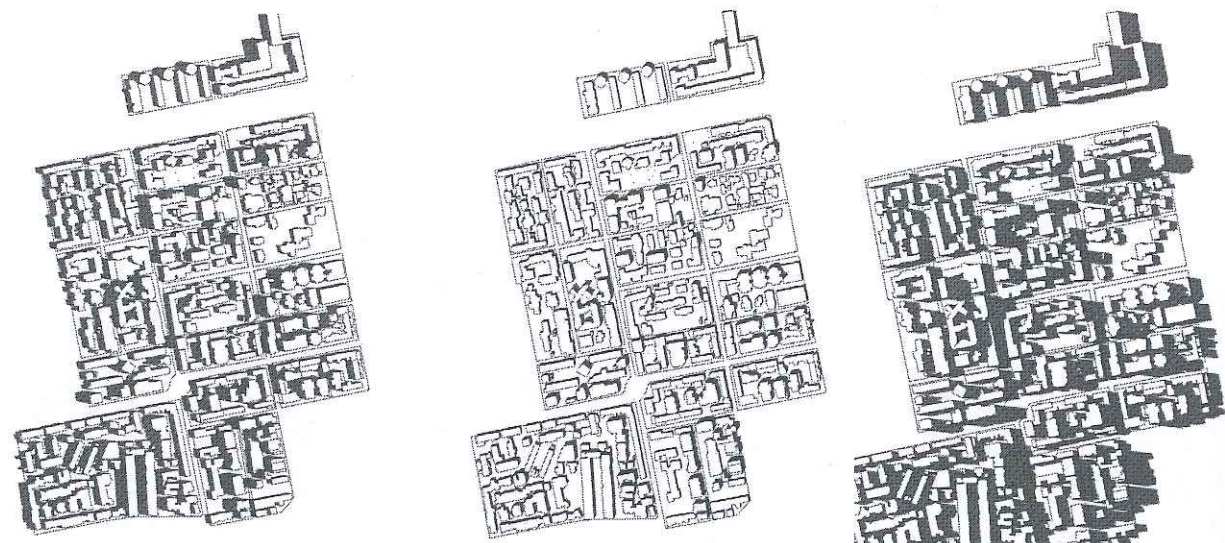
/ ore 15:00

Studio giornaliero dell'ombra il 21 Dicembre  
che mette in mostra quali sono gli spazi aperti  
o gli edifici che soffrono per la mancanza di luce  
solare per tutta la stagione invernale





Calcolo delle ombre con Ecotect / Quartiere "Blloku +"

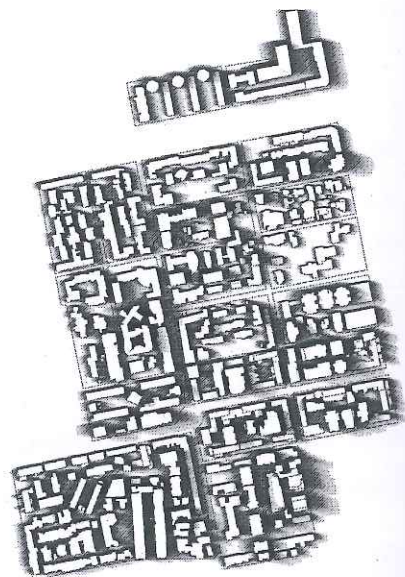


Studio dell'ombra il 21 Giugno, ore: 09:00  
Quartiere "Blloku +"

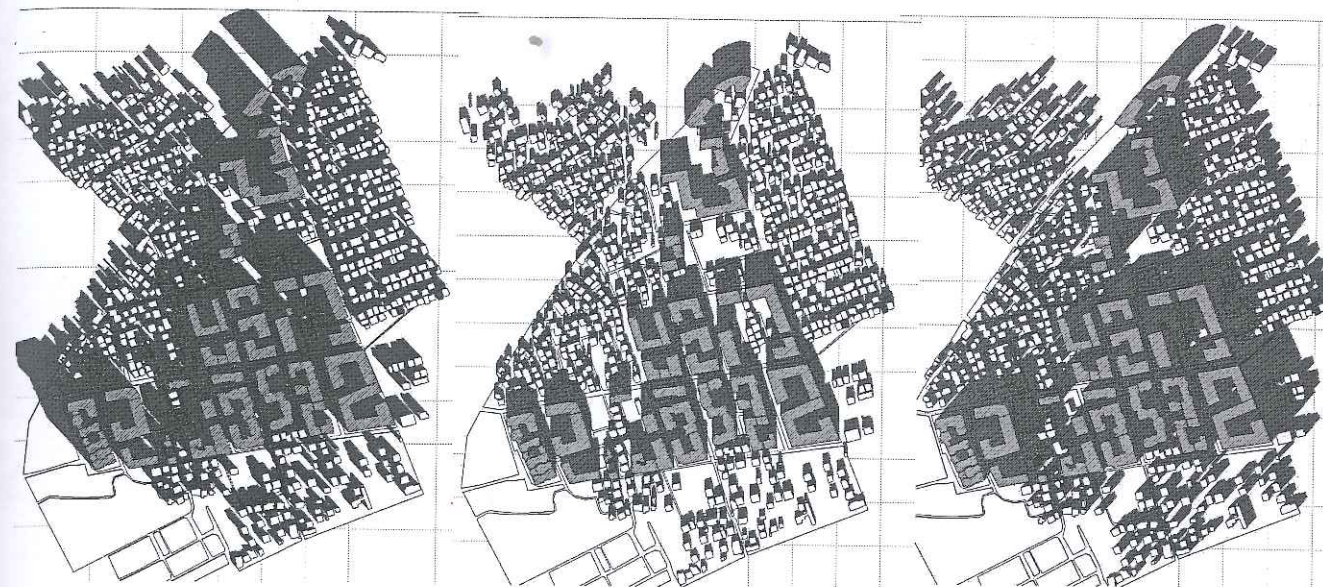
/ ore 13:00

/ ore 15:00

Studio giornaliero dell'ombra il  
21 Giugno



Calcolo delle ombre con Ecotect / Quartiere "Kombinat 2"

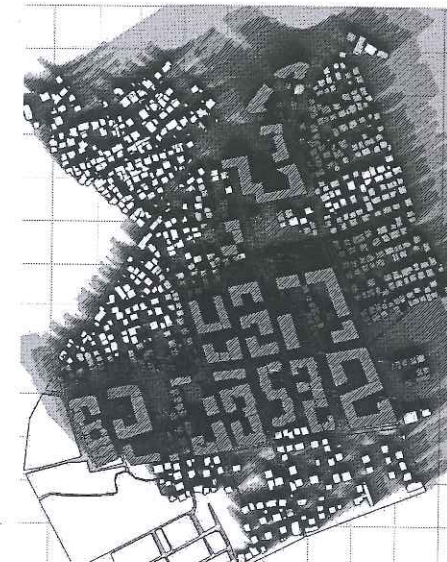


Studio dell'ombra il 21 Dicembre, ore: 09:00  
Quartiere "Kombinat 2"

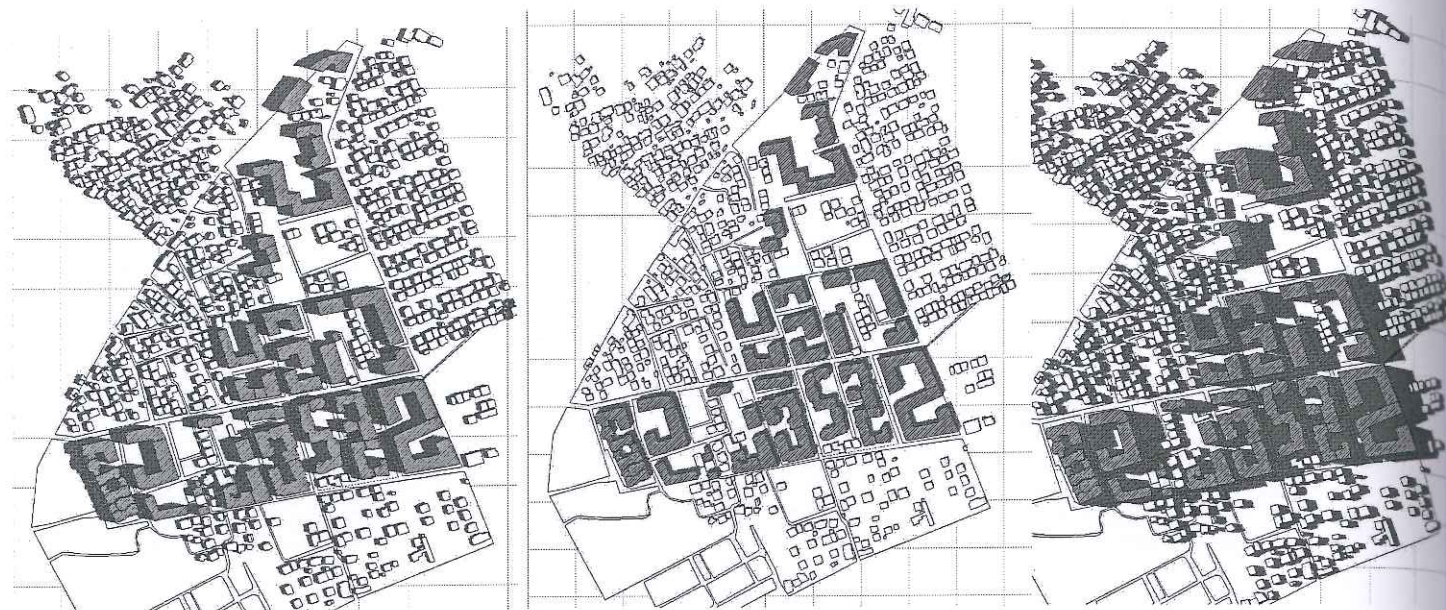
/ ore 13:00

/ ore 15:00

Studio giornaliero dell'ombra il 21 Dicembre  
che mette in mostra quali sono gli spazi aperti  
o gli edifici che soffrono per la mancanza di luce  
solare per tutta la stagione invernale



Calcolo delle ombre con Ecotect / Quartiere "Kombinat 2"

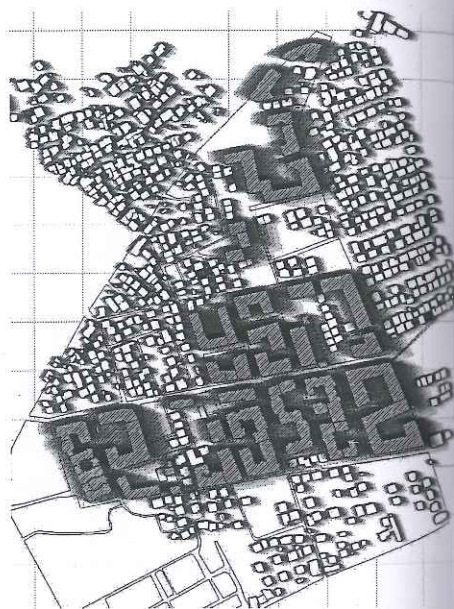


Studio dell'ombra il 21 Giugno, ore: 09:00  
Quartiere "Kombinat 2"

/ ore 13:00

/ ore 15:00

Studio giornaliero dell'ombra il 21 Giugno



sto orientamento è positivo per quanto riguarda l'orientamento degli appartamenti, ma crea disordine nella morfologia del quartiere. La piccola distanza tra gli edifici in "Blloku +", come mostrato nei lotti residenziali di Agimi e Miqesia, si riduce da circa quaranta/cinquanta metri a cinque/sette metri, attribuendo allo spazio che prima era riservato alla collettività l'unica funzione di distributivo. Queste piccole distanze creano spazi oscuri sempre in presenza di ombre e appartamenti che non usufruiscono di luce solare o ne usufruiscono per un tempo molto corto durante il giorno.

Nel quartiere di "Kombinat2", l'intero impianto ur-

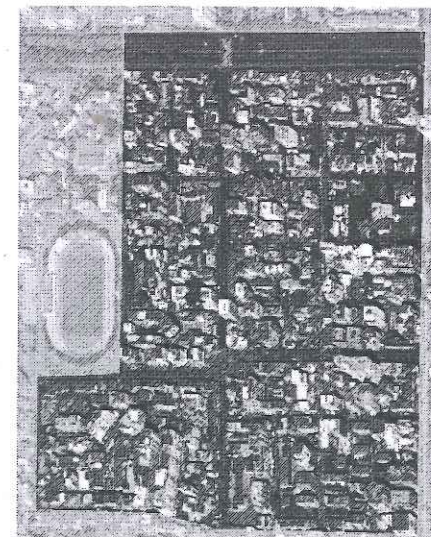
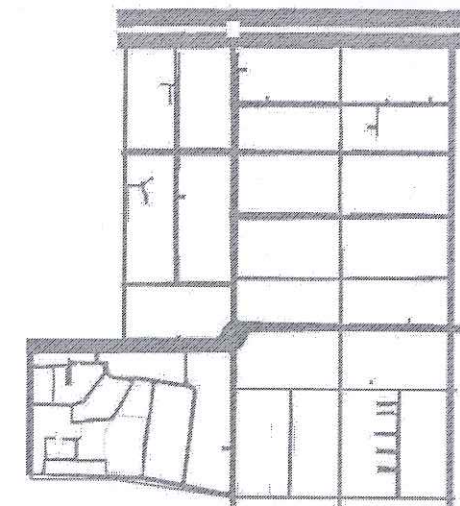


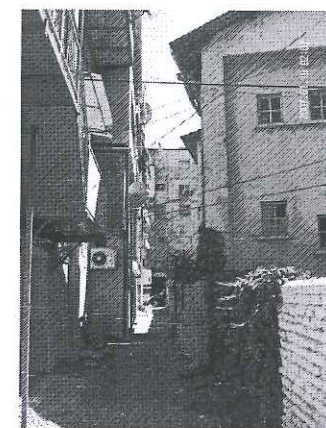
Foto di Google Earth del quartiere di Blloku +



L'infrastruttura principale e secondaria. (fonte: l'autore)

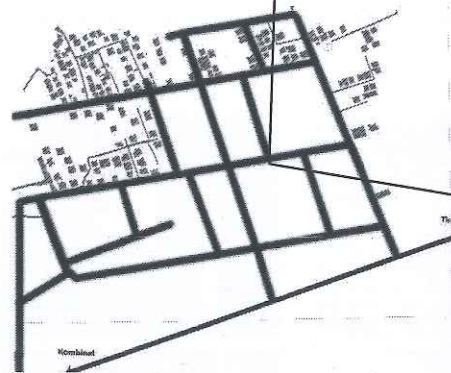


Assenza di pavimentazione nei percorsi interni di Blloku +. (fonte: l'autore)





Quartiere di Kombinat. (fonte: l'autore)



Analisi Infrastrutturale. (fonte: l'autore)

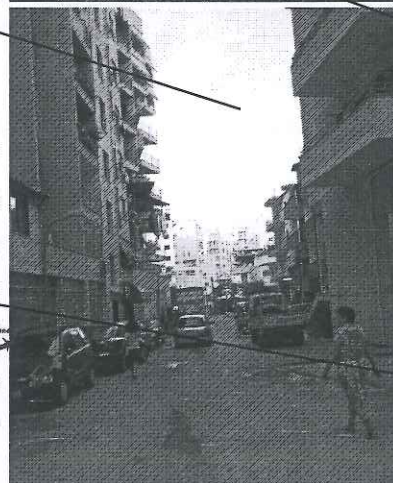


Foto degli spazi aperti all'interno del quartiere. (fonte: l'autore)

bano degli edifici è ruotato leggermente a nord-ovest/sud-est. Lo sviluppo prevalente delle facciate avviene nelle direzioni est e ovest. In tutti gli edifici gli alloggi hanno un affaccio unico, verso est o ovest, quindi in questo caso, l'orientamento degli edifici non più sull'asse est-ovest, è la soluzione migliore, per non avere alloggi affacciati solo a nord tutto l'anno. Lo spessore dell'edificio, più di venti metri, è troppo grande per garantire il doppio affaccio. La dimensione dello spazio aperto in relazione con la grande altezza degli edifici molto spesso è troppo piccola.

La disposizione degli spazi aperti a corte interna, quando si chiude dai tre lati, viene soleggiata solamente durante una parte della giornata (mattina o pomeriggio) e, quando si chiude in tutti i lati, la luce arriva solo all'ora di pranzo, quando il sole è perpendicolare. L'organizzazione morfologica degli edifici è creata secondo una maglia ortogonale, ma con una densità molto fitta, una grande altezza degli edifici e una piccola distanza tra di loro.

Dall'analisi delle ombre fatta con Ecotect viene messo in evidenza che nel quartiere Blloku+ la disposizione degli edifici nei lotti, essendo edifici troppo vicini l'uno all'altro, ne causa un ombreggiamento reciproco continuo, in particolare durante il periodo invernale. Anche i percorsi pubblici hanno il massimo ombreggiamento nei periodi invernali, come risultato delle ombre provenienti dagli edifici. Nel quartiere di "Kombinat2", simile a quello di Blloku+, si riscontra la stessa problematica delle ombre sia negli spazi aperti non bene illuminati e soleggiati, sia in alcune abitazioni dei piani bassi. Talvolta, nonostante questi appartamenti siano direzionati a sud, usufruiscono del soleggiamento solare solo nelle ore quando il sole è verticale all'ora di pranzo, a causa della piccola distanza tra gli edifici.

## 2.4.2 Gli spazi di percorrenza e gli ambiti comuni

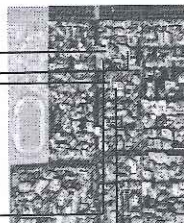
Il tema del materiale costruttivo delle vie interne ed esterne, nei due quartieri, è un tema molto delicato ai tipi della qualità urbana. Tutte e due i quartieri godono di un sistema viario reticolare. Il quartiere storico di "Blloku +", nelle sue vie principali ha la presenza della pavimentazione e dell'illuminazione. La situazione nelle vie di circolazione interne che conducono agli accessi dei condomini, è diversa perché spesso manca sia la pavimentazione, sia l'illuminazione artificiale. Questo fatto risulta sgradevole per gli abitanti specialmente nel periodo



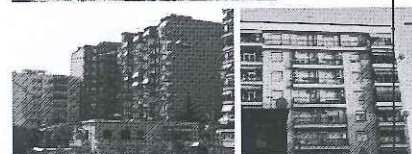
Edificio residenziale a Tirana, in via Kavaja, arch. Petraq Kolevica



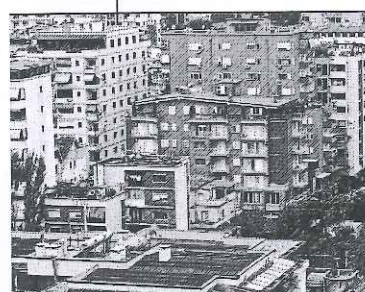
Edificio residenziale a Tirana, in via in Sami Frasher street. (fonte: l'autore)



Una foto di Blloku + in Google Earth con la collocazione degli edifici.



Nuovi edifici residenziali nella zona costruiti dopo gli anni '90, con una vasta varietà di colori creando una grande disomogeneità nell'architettura delle facciate del quartiere.



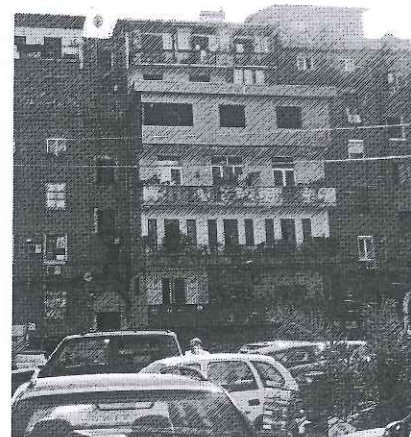
Il panorama finale del caos architettonico. Ogni edificio sembra essere distaccato dal contesto che la circonda. (fonte: www.pinterest.com)

invernale quando l'acqua piovana crea delle pozzanghere di fango.

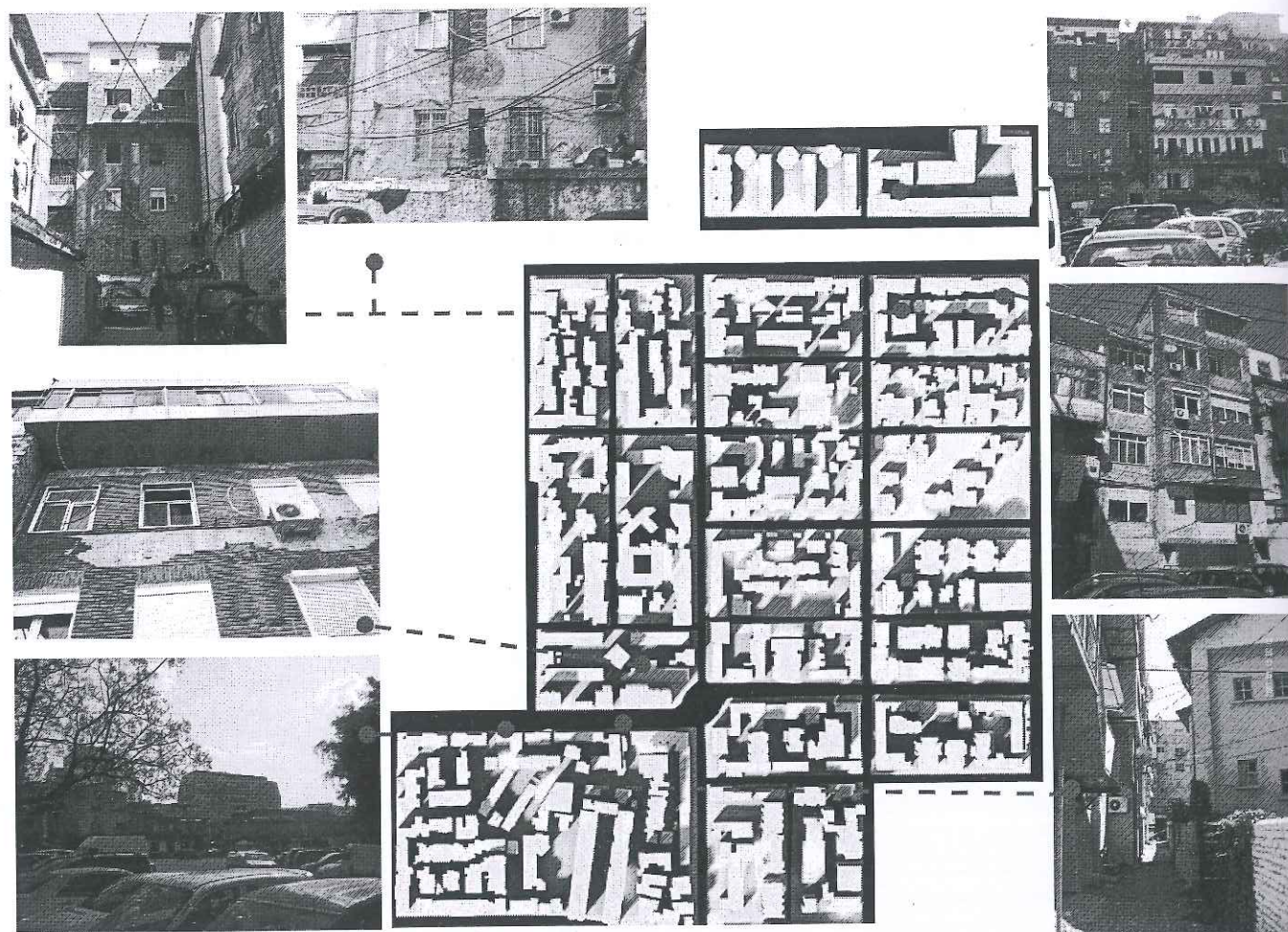
Le vie sono strette e la loro illuminazione nelle ore notturne, avviene solamente tramite la luce artificiale delle abitazioni che si riflette dalle finestre. Questa realtà non aiuta a vivere gli spazi aperti. La pavimentazione è un problema sia per i quartieri residenziali di "Blloku +" che per il quartiere di "Kombinat". Nel quartiere di Kombinat, la situazione è diversa. Le strade non sono ancora asfaltate, mentre gli spazi aperti collettivi sono pavimentati, ma alcune di loro soffrono di una soluzione non efficace legata alla tenuta dell'acqua piovana, che crea pozze di acqua nel periodo invernale. Le aree verdi non sono presenti in tutte le piazze. In alcune di loro, le aree verdi creano delle isole interne nel centro, sopraelevate dal livello della piazza, circondate da un muretto che dà la possibilità agli abitanti di sedersi ma non di entrare dentro lo spazio verde. Le altre "piazze", non usufruiscono di nessun arredo urbano o elemento naturale, essendo solo uno spazio distributivo.

## 2.4.3 La qualità degli affacci

La qualità dello spazio aperto della piazza o della strada, dipende dalla destinazione d'uso,

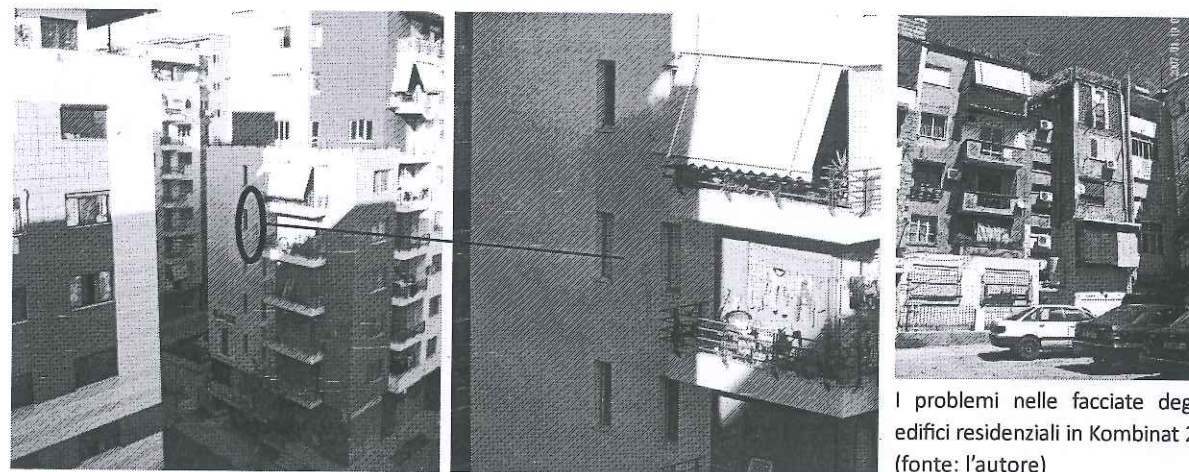


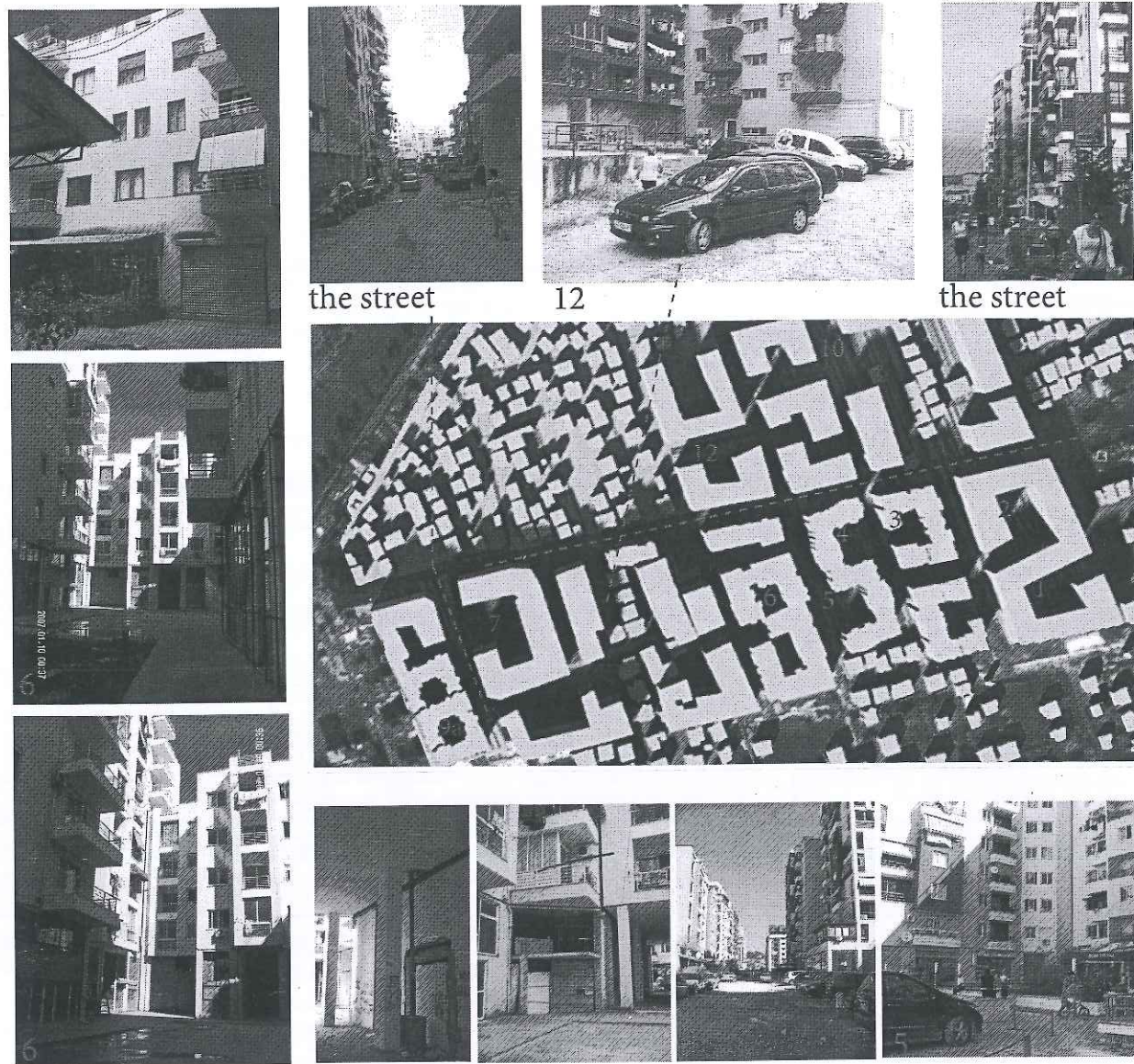
Gli interventi abusivi nelle facciate di Blloku + (nei balconi, scale, spazi aperti pubblici) e l'intrusione delle auto in ogni spazio aperto. (fonte: l'autore)



dalla destinazione funzionale dei fronti e la qualità dei fronti che affacciano su di essa. Nei due quartieri di Tirana, quello centrale e quello periferico abbiamo due realtà diverse di qualità di facciate dell'edilizia collettiva.

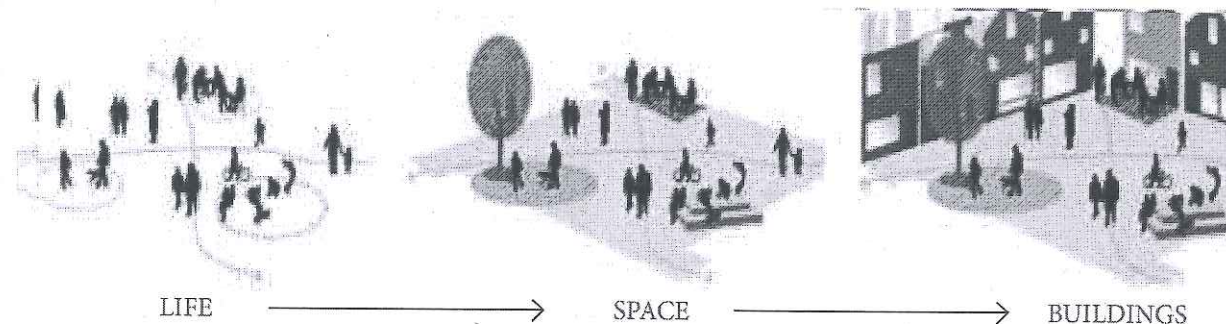
Nel quartiere di "Blloku +" ci sono gli edifici residenziali sociali dei primi anni novanta e quelli residenziali costruiti dopo gli anni novanta. Gli edifici residenziali sociali hanno una struttura portante verticale in mattoni di laterizio pieni, di dimensioni standard 25 x 12 x 2,5cm. La struttura orizzontale composta dal solaio monolitico con un cordolo di collegamento, continua lungo tutto il perimetro e crea una divisione orizzontale da un piano all'altro. Il piano terra è sempre realizzato 50 – 60 centimetri sopra il livello della terra e spesso veniva usato come abitazione. Solo lungo le vie principali l'uso era lasciato libero per uso commerciale. Le facciate erano intonacate con colori chiari, senza l'uso dei decori, con forme regolari. Per mancanza di fondi, spesso i palazzi non venivano intonacati lasciando i mattoni a vista. Nel secondo caso la trave di ogni piano rimaneva a vista facendo da divisione orizzontale nella facciata come si vede anche nei palazzi lungo la via Sulejman Delvina fino a Sheshi Wilson. Le porte e le finestre sono in legno semplice e senza decorazioni, con davanzali di appoggio in marmo.



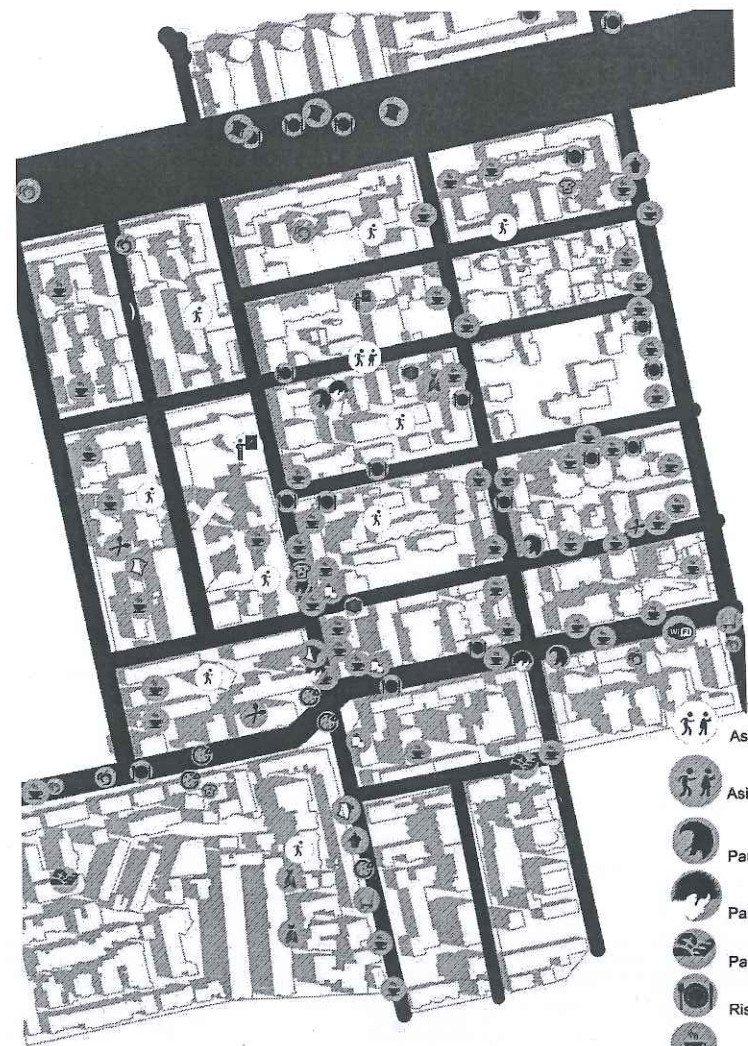

































Le facciate venivano studiate da un gruppo di architetti, parte integrante dell'istituto di progettazione, e quindi anche se in modo monotono, creava un'armonia visiva.

L'alta densità avvenuta dalla veloce crescita urbana e la crescente domanda per nuove abitazioni, ha creato una situazione sgradevole di superfetazioni informali nelle facciate di questi edifici, sia quelli esistenti. L'intrusione di nuove architetture sul corpo edilizio esistente e nel disegno urbano tramite a privatizzazione abusiva dei suoli, comporta una situazione critica, per la mancanza di aree e servizi pubblici. Di conseguenza non solo la qualità degli edifici che affacciano lungo le vie interne è peggiorata, ma anche la qualità degli spazi aperti è bassa in termini di caratteri estetici, ambientali, compositivi, architettonici e tecnologici. La presenza degli interventi informali sulle facciate ha creato anche una molteplicità di pattern diversificati dove ogni privato è intervenuto con materiali diversi e modalità diverse, creando così una facciata disomogenea.



Lo studio di Gehl si focalizza sulla vita sociale delle persone, lo spazio, la socializzazione delle persone all'interno dello spazio aperto e poi alla fine sulle facciate degli edifici che affacciano su questi spazi. Riferendosi a Gehl, la vivibilità dello spazio deve essere il motore guida dei nostri progetti. (fonte: online)



- |  |   |  |   |  |
|--|---|--|---|--|
|  Scuola privata |  Scuola pubblica |  Internet                         |  Pizza         |  Pesce              |
|  Asilo pubblico   |  Asilo privato     |  Sarto                              |  Cancelleria   |  Mini market        |
|  Paruchiere F     |  Paruchiere M     |  Pasticceria                       |  Lavanderia  |  dentista, pediatra |
|  Panificio      |  Ristorante      |  Negozio materiali da costruzione |  Giocare       |  Ciclare           |
|  Caffè          |  Caffè           |  Negozio frutta-verdura + tutto   |  Passeggiare |  Passeggiare      |
|  |   |  Mercato frutta-verdura           |  Estetista   |  Estetista        |
|  |   |  Mercato frutta-verdura           |  Parfumeria  |  Parfumeria       |

Analisi delle attività nel quartiere di 'Blloku +'. (fonte: l'autore)

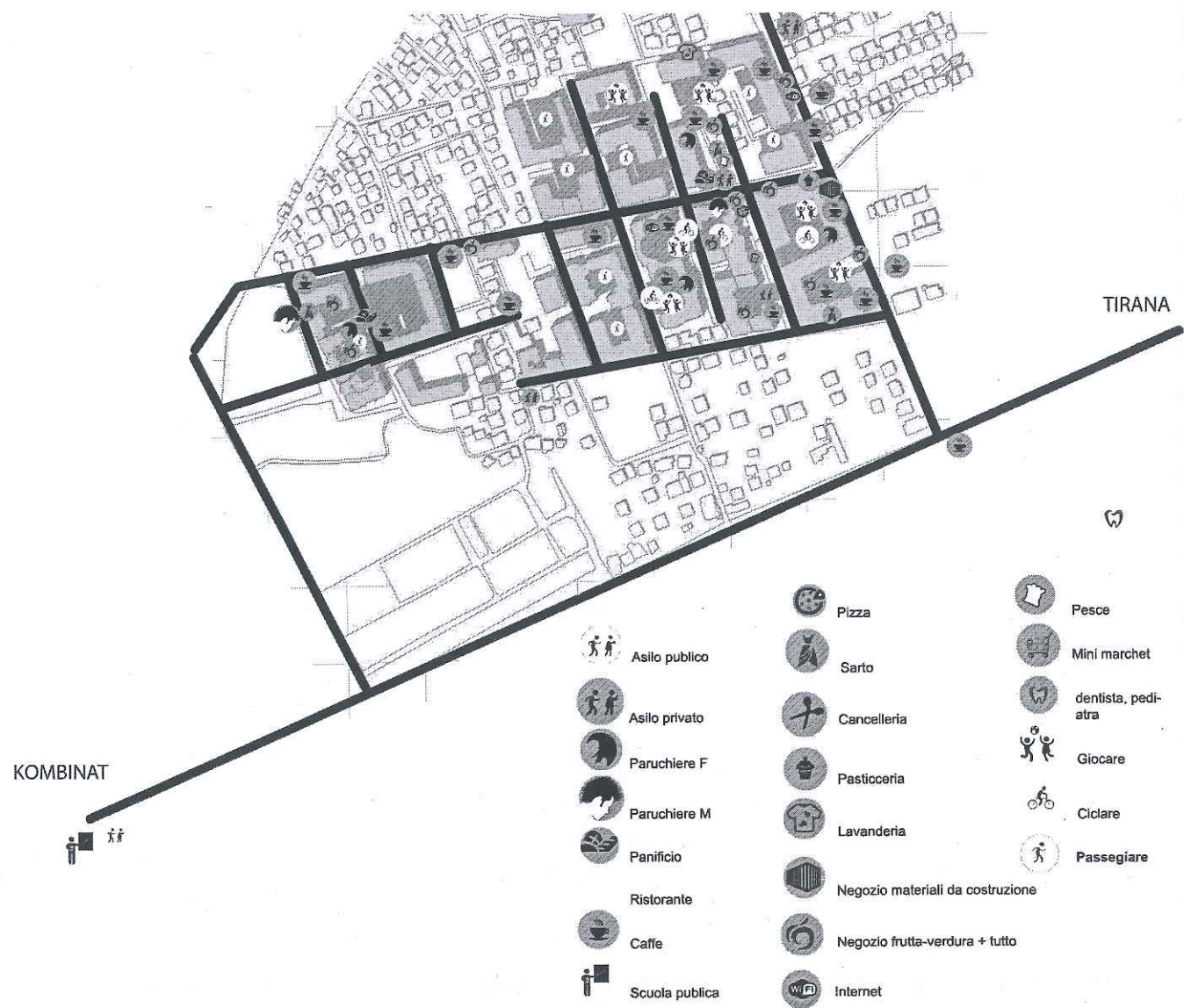
I nuovi edifici sono costruiti con struttura portante in cemento armato (scheletro composto da travi e pilastri), con muri esterni di mattoni forati di 20 cm e intonacati. I colori usati sono sempre forti e diversi non solo all'interno di un palazzo ma anche tra un edificio all'altro, creando così un panorama di colori forti. Cambiano non solo i colori ma anche il linguaggio architettonico. Ogni edificio sembra distaccato dal contesto che lo circonda. Piccoli interventi si vedono anche nelle facciate dei nuovi edifici specialmente nella chiusura dei balconi o nelle tende, colori nuovi nei balconi personalizzati dagli abitanti individualmente, etc.

Nel caso del quartiere di "Kombinat 2", tutti gli edifici sono costruiti negli ultimi quindici anni, quindi rispettano la divisione orizzontale basamento-sviluppo verticale. Le facciate non hanno corpi volumetrici abusivi in facciata e sono sempre intonacati e colorati, e i colori usati anche in questo quartiere non sono regolati da uno studio precedente, ma ogni architetto nel caso singolo dell'edificio fa un suo "dipinto". Anche se nuovi come edifici, essi mostrano problemi di muffa, umidità in facciata o deterioramento dell'intonaco, confermando la bassa qualità tecnologica. Altri interventi in facciata come la chiusura in parte dei balconi, mostrano carenza di spazi all'interno delle abitazioni.

La mancanza di una legge in Albania che regoli gli interventi di facciata, il colore, la chiusura dei balconi, ecc. fa sì che tanti interventi degli abitanti possano interrompere la continuità della facciata.

## 2.5 Analisi funzionale

L'analisi funzionale del quartiere è rivolta allo spazio pubblico, importante per il suo ruolo primario, luogo di incontro e di scontro con gli altri e che influenza il processo di integrazione sociale. L'integrazione sociale nelle città contemporanee globalizzate serve ad accrescere la



Analisi delle attività nel quartiere di 'Kombinat 2'. (fonte: l'autore)

qualità della vita degli abitanti. Mariateresa Aprile, nel suo libro afferma che «*lo spazio pubblico che funziona è quello in cui la presenza di esercizi commerciali, laboratori, uffici, strutture per lo svago ed il gioco, può garantire una vita collettiva interessante e ricca di contatti umani, ovvero in cui la concentrazione di persone e attività, assicura la densità. La densità e l'uso misto sono alla base di tanti nuovi programmi di intervento, tra cui quello parigino.*»<sup>8</sup>

L'analisi funzionale si rivela importante per l'informazione che fornisce sullo spazio pubblico, in merito alle attività presenti, i servizi svolti al suo interno e lungo il suo perimetro, e anche per il fatto che lo spazio pubblico o semi-pubblico si rivela importante per la socializzazione degli abitanti e il loro stare insieme. Whyte, nel suo libro "The Social Life of Small Urban Space", descrive la stretta connessione tra la qualità dello spazio urbano e la qualità delle attività cittadine, e di come spesso semplici alterazioni fisiche possano migliorare l'utilizzo dello spazio urbano. William H. Whyte, conferisce importanza all'angolo, alla connessione della piazza con la strada, alle sedute che devono essere alternate, singole, mobili o di caratteristiche intrinseche, posizionate dove batte il sole e non sulle correnti d'aria.

L'autore sostiene che «*le persone tendono a sedersi al sole, se la temperatura è confortevole. La luce solare, la luce riflessa, il calore e il clima fresco sono elementi importanti per il benessere dell'uomo e l'assenza del vento o dei correnti d'aria sono elementi cruciali per fare in modo che queste persone rimangano nello spazio collettivo, come la presenza sole. Offrendo una buona vista della scena della piazza e essere seduti comodamente sotto un albero, le persone si sentono soddisfatti, coccolati e protetti. Gli sviluppatori dovrebbero essere incoraggiati a combinare gli alberi e le aree di riposo.*»<sup>9</sup> Aiuta la vivibilità e l'attrattività di altre persone nello spazio aperto collettivo, «*La presenza dei cibi nella piazza.*»<sup>10</sup>.

Per funzionare bene lo spazio pubblico deve essere progettato per ospitare anche gli arredi urbani prevedendo la possibilità degli usi differenziati degli spazi e la possibilità di trasformazione temporanea degli stessi. Si intende con questo, *aree di gioco dei bambini, panchine,*



*sedute, cestini dei rifiuti, aree verdi, la presenza dell'illuminazione ecc.* Lo spazio pubblico deve essere attrattore di funzioni comuni e deve offrire gli spazi per attivare spontaneamente interazioni sociali, culturali ed economiche.

Nel caso del quartiere di "Blloku +", le attività sono concentrate lungo le vie principali e i servizi prevalenti nella zona sono i bar, ristoranti, centri estetici, aree di giochi elettronici privati, etc. In genere mancano i spazi pubblici collettivi. L'unico spazio dov'è possibile attivare le relazioni sociali sono questi spazi privati dei bar. All'interno degli isolati, le vie sono strette e servono solo di passaggio e insieme a quei pochi spazi vuoti si trasformano in parcheggio per le macchine. Mancano all'interno dello spazio pubblico aree di sosta, aree di gioco per bambini e panchine per sedersi. Lungo le vie ci sono le sedie e i tavolini dei bar, importanti per la vivacità dei pedoni, ma manca questa vivacità all'interno dello spazio aperto tra gli edifici. Questo spazio, usato come parcheggio per le macchine, toglie la possibilità agli abitanti di svolgere delle attività insieme, di stare insieme e conoscersi, ai bambini di giocare e socializzare. La presenza di bar con sedie e tavoli o la presenza di altri servizi commerciali sono importanti per la vivacità e i flussi pedonali dello spazio pubblico. Le opportunità di riunirsi e le attività quotidiane negli spazi pubblici di una città o di un'area residenziale permettono ad ogni abitante di creare una forma di contatto, di essere in mezzo alla persone, di vedere e di ascoltare gli altri, di vivere la collettività in diverse situazioni.

I servizi nel quartiere di **Kombinat 2** si estendono non solo lungo le vie principali ma anche nella corte interna degli isolati. Prevengono i bar-caffè, i parrucchieri, le officine per le macchine, i minimarket, ecc. Ci sono due tipologie di corte interna nel quartiere di Kombinat. La corte progettata per le persone e la corte progettata solo come spazio di distribuzione o meglio "non progettato".

Lo spazio progettato ha vie che servono a consentire l'accesso delle persone agli edifici, lungo le quali sono collocate anche le panchine. Nella parte centrale c'è l'area verde con bordi alti di 90 centimetri attorno, che invitano le persone a starne fuori come se fosse zona privata. Nessuno entra dentro il verde per leggere un libro o un giornale. Ci sono aree libere lungo le vie intorno al verde che dà la possibilità ai bambini di stare insieme e inventare qualche gioco, e agli adulti di sedersi e socializzare. Non c'è in questo spazio un'area di gioco per i bambini, o un area verde per stare seduti.

Lo spazio "non progettato" è uno spazio interno tra gli edifici a blocco con la corte interna che è stato lasciato come area di distribuzione senza avere alcuna destinazione. Mancano in questo caso il verde, le panchine, le aree di gioco, di stare o di socializzare. Le persone perciò non vivono questo spazio se non per l'obbligo di attraversarlo per entrare o uscire.

Nei quartiere di Tirana, sia in quelli nuovi sia in quelli tradizionali, entrambi le attività ricreative e sociali, hanno scarsa attenzione. Nel quartiere nuovo di Kombinat, gli architetti hanno dato poca attenzione allo spazio collettivo, creando solo uno spazio aperto che non va vissuto dagli abitanti. Questi spazi trattati come buchi vuoti, cadono in abbandono. Lo spazio aperto o le piazze nelle città' non vanno vissute solo perché sono lì ma perché offrono qualcosa. Per farli funzionare dobbiamo capire come gli edifici e questi spazi si influenzino tra loro.

## 2.6 Qualità e criticità nel quartiere contemporaneo

### Le criticità dei due quartieri

#### A. Blloku +

- Nel quartiere di "Blloku +", a causa delle nuove costruzioni, la distanza tra gli edifici si è ridotta molto, causando così la mancanza degli spazi aperti riservati alla collettività e la mancanza del verde.
- Lungo i percorsi pedonali, o in quei pochi spazi aperti vuoti rimasti, prevalgono le auto parcheggiate, trasformando questi spazi in aree di parcheggio
- Molti appartamenti al piano terra si sono trasformati in spazi commerciali, aprendosi verso le vie principali e chiudendosi verso la piazza interna, creando così spazi aperti oscuri e senza vita.
- La presenza dei volumi "parassiti" nelle facciate degli fabbricati edilizi di bassa qualità tecnologica e architettonica, costruiti in modo illegale senza un controllo tecnico o legislativo
- La mancanza di un quadro legislativo in Albania che regoli gli interventi di manutenzione o di riqualificazione individuale nelle facciate.
- La mancanza di un percorso pedonale che collega i vari blocchi residenziali multi-familiari nel quartiere.
- La distanza insufficiente tra gli edifici crea spazi aperti ombreggiati nel periodo estivo e invernale.

#### B. Kombinat 2

- Gli spazi aperti riservati alla collettività in 'Kombinat 2' soffrono di mancanza delle attività artistiche o di gioco che possono accadere lì, portando questi spazi verso l'abbandono.

- La presenza di spazi aperti scuri senza la presenza del sole, causata dalla piccola distanza tra gli alti edifici residenziali.
- Strade non asfaltate.
- La scarsa qualità tecnologica della pavimentazione negli spazi aperti collettivi.
- La mancanza di un quadro legislativo che regoli gli interventi di manutenzione o di riqualificazione individuale nelle facciate.
- La mancanza di un parco pubblico.
- La mancanza di collegamento pedonale tra gli spazi aperti.

### Qualità

#### A. Blloku +

- La presenza di tante funzioni in tutto il quartiere e la vivibilità delle vie principali;
- La diversità dell'edificato
- Sentirsi al sicuro sulle strade principali a causa della vivibilità dello spazio aperto

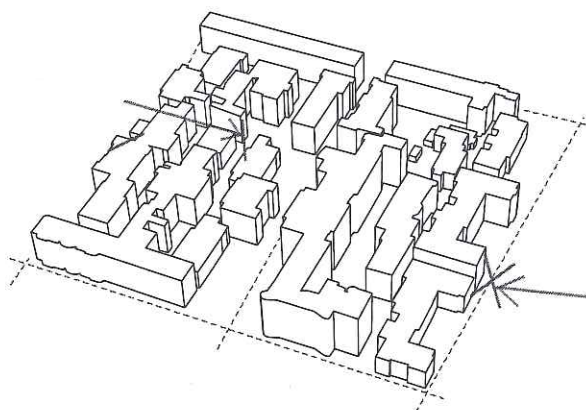
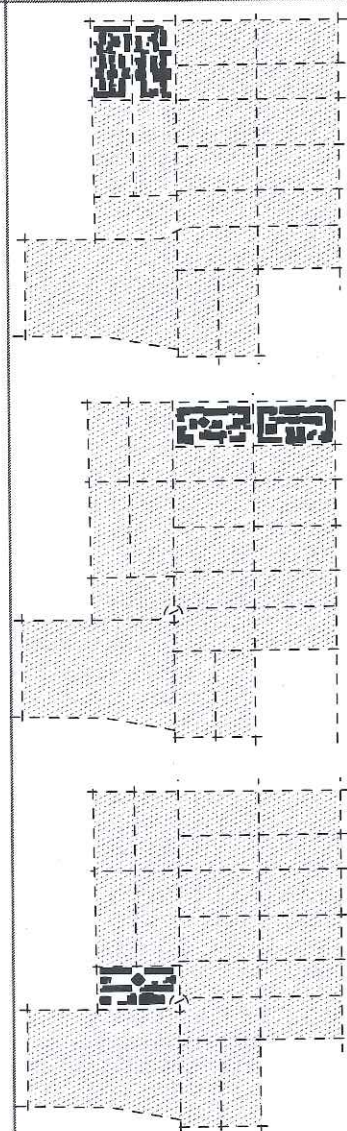
#### B. Kombinat 2

- La presenza degli spazi aperti collettivi che funzionano come piazza e la presenza del verde o delle panchine in alcune di esse;
- Una maglia urbana regolare;
- Le facciate senza la presenza di grandi interventi parassiti.
- L'apertura della corte interna per ospitare gli abitanti del quartiere e non una superficie delimitata solo per i residenti.

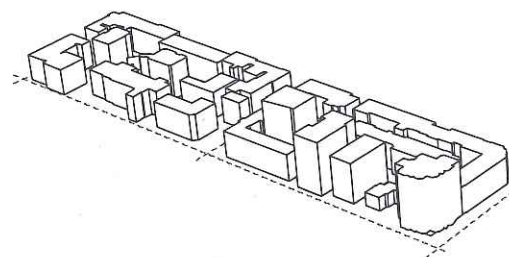
LOCAZIONE

Vista 3D

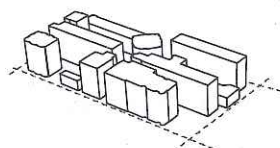
PROBLEMA



Aggregazione eccessivamente densa  
Sistema di distribuzione interna non adeguato  
Accessibilità limitata



Mancata relazione tra il volume costruito e lo spazio aperto  
Mancanza di spazio aperto



Mancata relazione con i valori topografici

(fonte: l'autore)

SOLUZIONE

MODALITÀ

Forma insediativa

Adeguamento aggregativo con il processo di demolizione /ricostruzione

La costruzione di percorsi intermedi di connessione / pedonali

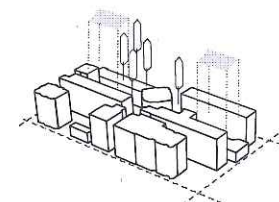
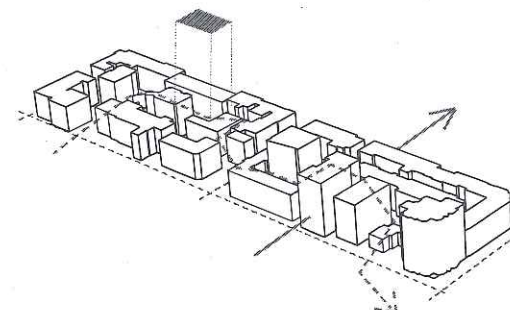
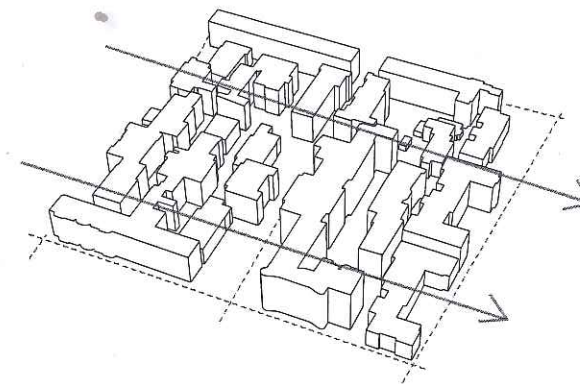
La creazione di spazi aperti riservati alla collettività / piccole piazze interne per ospitare attività di gioco e di socializzazione

Demolizioni parziali per evitare problemi di ombreggiamento

L'aggiunta di elementi naturali

La creazione di piazze interne

(fonte: l'autore)

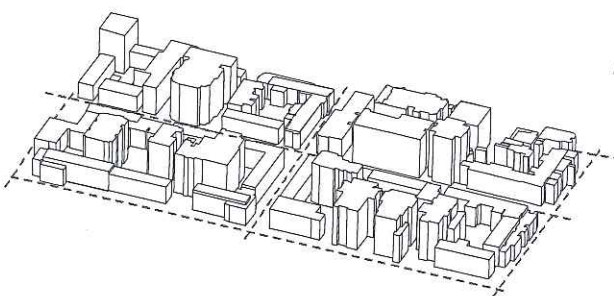
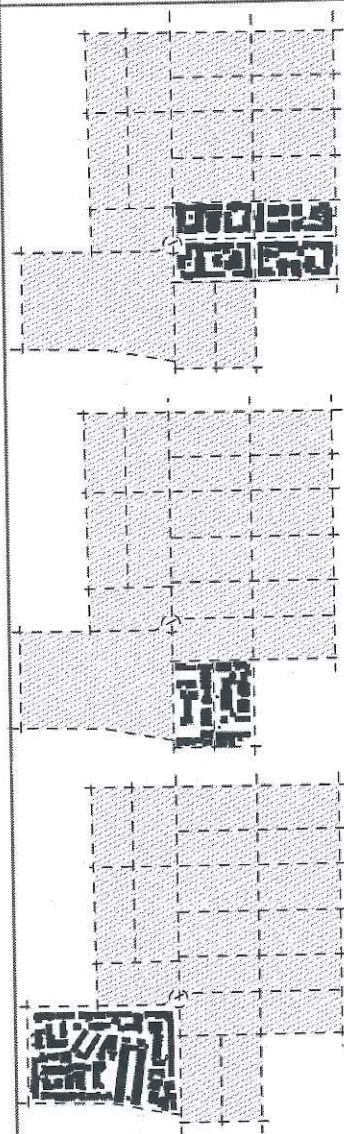


La logica di sviluppo di edifici residenziali è direttamente legata alla relazione tra edifici esistenti e il loro circondario, sia urbano che naturale. La forma dei quartieri, costruiti prima degli anni '90, fa riferimento alle strategie dei due piani, 1942 e 1957. La distanza tra gli edifici era ampia e lo standard minimo era di 1.5 dell'altezza dell'edificio. Lo spazio esterno era pensato come spazio di socializzazione, gioco e relax, destinato a bambini, giovani, adulti e anziani. Questi spazi erano sempre largamente utilizzati e la relazione tra edificio e spazio esterno era pensata in "scala umana". Jan Gehl ha dedicato un intero capitolo del suo libro "Cities for People" alla definizione della scala umana, la sua evoluzione nella città e ha elencato i principi basilari per la progettazione a "scala umana", elemento fondamentale della progettazione architettonica per invitare le persone a camminare e andare in bici per la città.

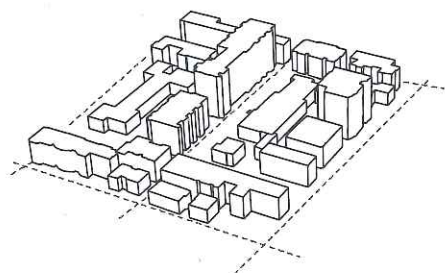
LOCAZIONE

Vista 3D

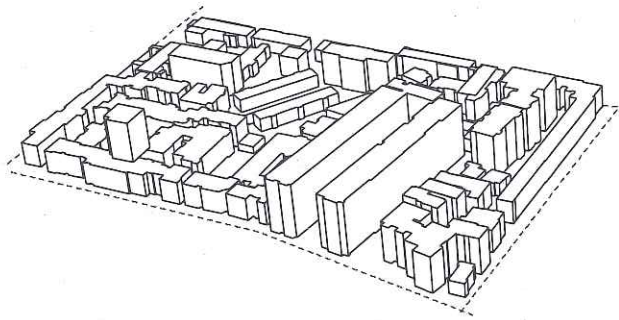
PROBLEMA



Aggregazione troppo  
compatta



Mancanza di spazi  
aperti



Mancata relazione con i  
blocchi limitrofi

Carenza di gerarchia  
dello spazio aperto

(fonte: l'autore)

SOLUZIONE

MODALITÀ

Forma insediativa

Demolizione di alcuni edifici  
/ densificazione di altri edifici

per ottenere spazi aperti e  
corpi di fabbrica illuminati

NUOVI PERCORSI PEDONALI

Nuovo uso e interventi di  
manutenzione per le piazze  
interne

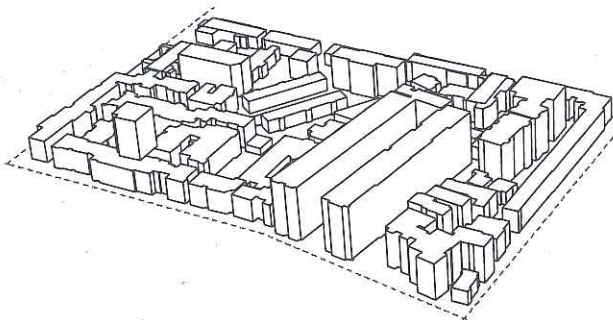
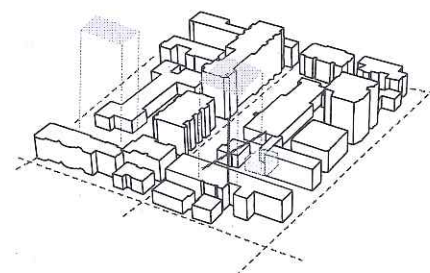
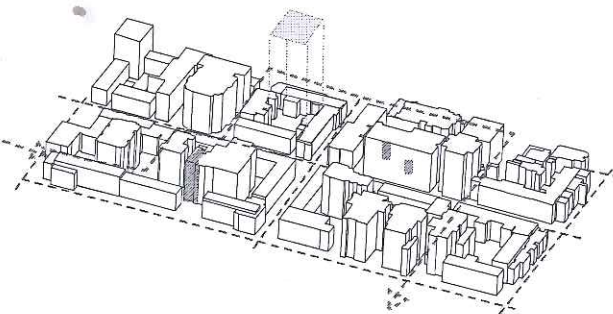
La creazione di piazze aperte

La creazione di aree di gioco

La creazione di un percorso pe-  
donale che collega diverse piazze

con diverse attività create all'in-  
terno dei blocchi

(fonte: l'autore)



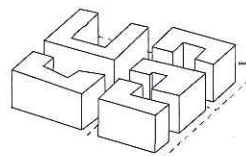
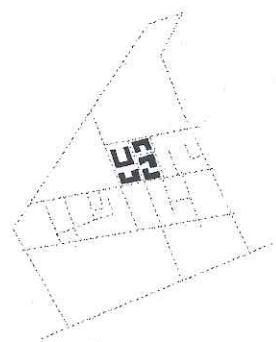
Dopo gli anni '90 i  
principi di sviluppo  
urbano sono stati dis-  
trutti completamente.  
La città ha perso la  
sua forma regolare.  
Gli edifici hanno per-  
so il loro contatto  
con il circondario. Si  
è costruito sempre  
più verso l'alto, di-  
menticandosi la "scala  
umana", e riempien-  
do ogni singola corte  
tra gli edifici esis-  
tenti, aumentando il  
fenomeno di ecces-  
sivo ombreggiamento  
e influenzando nega-  
tivamente la qualità  
dello spazio.

La riqualificazione dei  
questi lotto si basa  
sulla riduzione del  
loro volume, la mod-  
ifica delle facciate,  
l'aggregazione degli  
spazi esistenti all'ap-  
erto, la loro rigenera-  
zione e la connessi-  
one.

LOCAZIONE

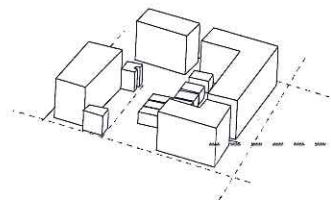
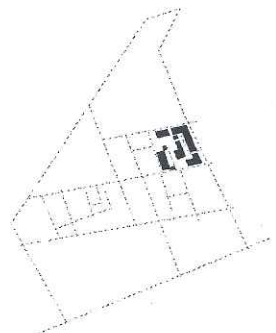
Vista 3D

PROBLEMA



Aggregazione troppo compatta

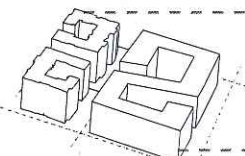
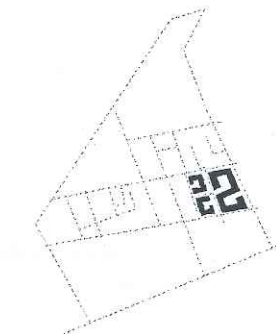
Carenza di gerarchia dello spazio aperto



Connettività bassa all'interno del lotto

Mancanza di aree di gioco

Mancanza di aree di socializzazione



Aggregazione troppo compatta

Spazi aperti vuoti senza funzione e senza mobili urbani

Buona aggregazione

(fonte: l'autore)

SOLUZIONE

MODALITÀ

Frammentazione dei corpi di fabbrica in ordine di avere appartamenti illuminati naturalmente e spazi aperti illuminati dal sole

La creazione di gerarchie negli spazi aperti

L'organizzazione di diversi spazi aperti con diverse funzioni al loro interno

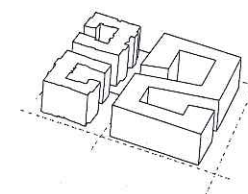
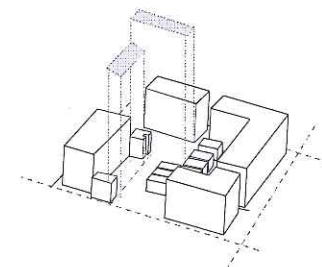
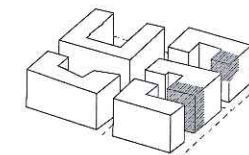
Aggiungere il verde e una via pedonale interna

La creazione di un'area di gioco

La creazione di uno spazio aperto di socializzazione

La creazione di un percorso pedonale che collega le piazze interne

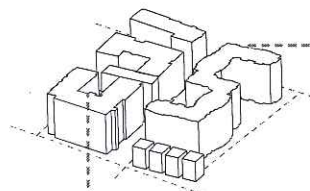
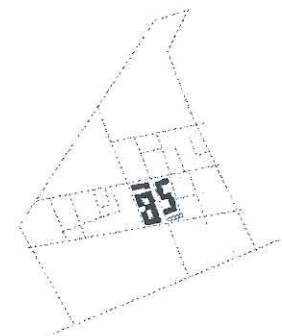
(fonte: l'autore)



LOCAZIONE

Vista 3D

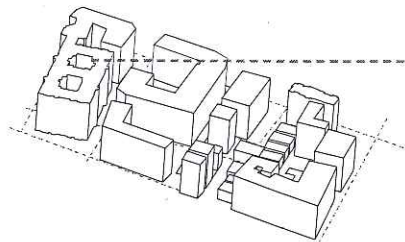
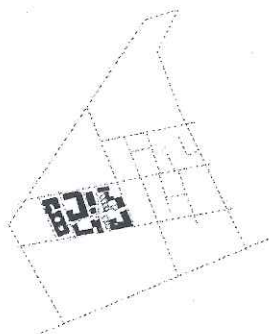
PROBLEMA



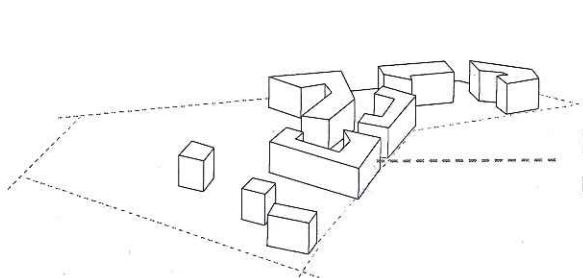
Buona aggregazione

Aggregazione troppo  
densa /

presenza di ombre nei  
piani inferiori dei volu-  
mi residenziali e spazi  
aperti oscuri



Edifici che non si  
relazionano tra loro



(fonte: l'autore)

SOLUZIONE

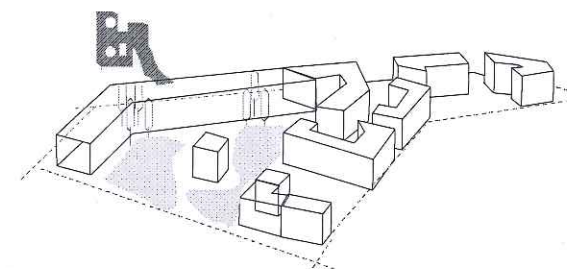
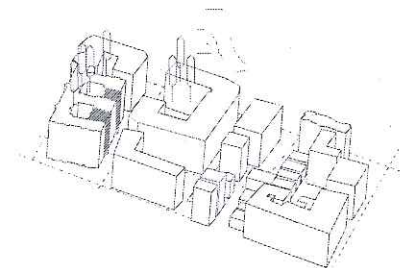
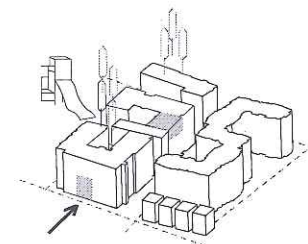
MODALITÀ

Frammentazione e demolizione parziale dei  
fabbricati per avere spazi aperti illuminati e  
volumi illuminati naturalmente  
Presenza degli elementi naturali  
Giochi per bambini

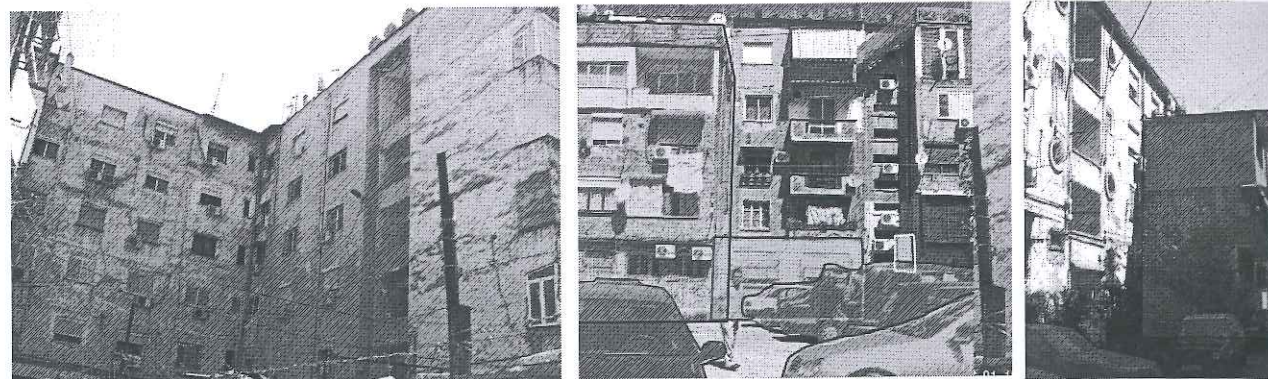
Creare delle connessioni pedonali interne  
Arredamento dei spazi aperti collettivi con  
mobili urbani  
Pavimentazione dei percorsi

Densificazione adeguata per creare un  
pattern urbano dove gli edifici si relazione  
tra di loro

(fonte: l'autore)

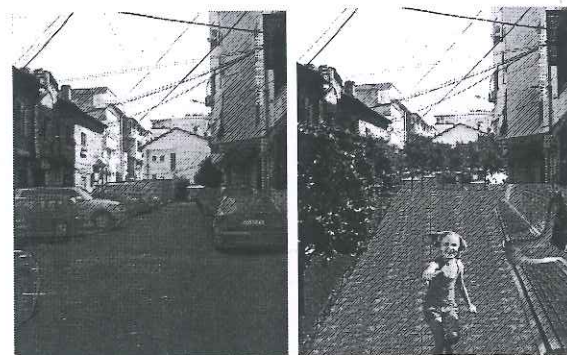


## Quartiere "BLOKU +"



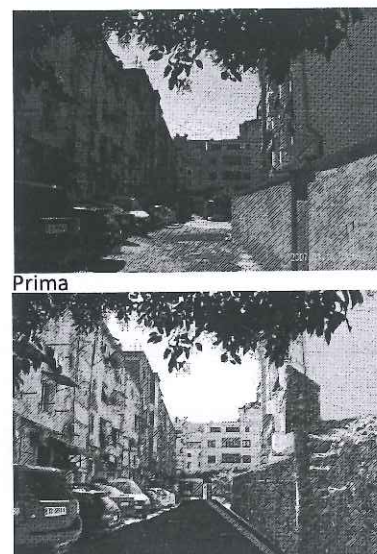
Bassa qualità d'intonaco nella facciata di un nuovo complesso residenziale. (fonte: l'autore)

La prevalenza delle machine negli spazi aperti collettivi. Volumi parassitari nelle facciate degli edifici. (fonte: l'autore)



Prima  
Possibili interventi, fig. 1.

Dopo

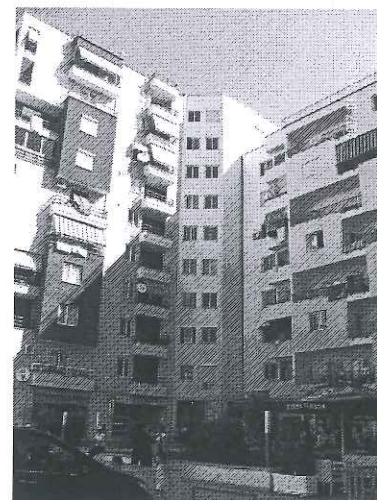


Prima  
Dopo  
Possibili interventi, fig. 2.

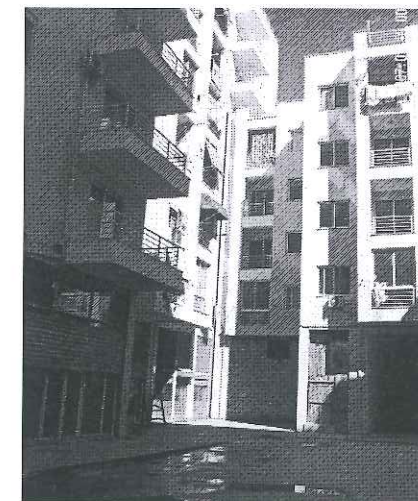
**Alcuni interventi possibili proposti per la riqualificazione dell'area:**

- La pavimentazione negli spazi pubblici
- Le facciate verdi
- La creazione dei parchi giochi o spazi di socializzare nello spazio aperto collettivo e la rimozione delle machine all'interno di tale spazio.

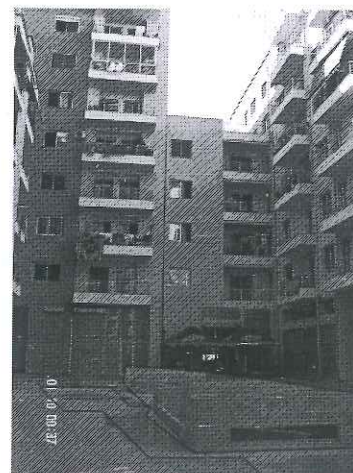
## Quartiere "KOMBINAT 2"



Il cortile interno con la presenza del verde al centro  
La qualità degli edifici che si affacciano su di esso.  
(fonte: l'autore)



Lo spazio collettivo interno. Assenza del verde, delle panchine o dello spazio per i giochi dei bambini. La presenza limitata dell'illuminazione naturale e artificiale e la presenza delle ombre causata dalla stretta distanza tra gli edifici. La presenza dell'acqua nel pavimento è causata dalla scarsa qualità dei lavori. (fonte: l'autore)



Prima



Dopo

**Alcuni interventi possibili proposti per la riqualificazione dell'area:**

- La pavimentazione dello spazio pubblico
- Il miglioramento della tecnologia delle facciate
- La creazione di parchi giochi o spazi di socializzare tra gli edifici.

## 2.7 Conclusioni

### Diversificare, Connettere, Riorganizzare e Rimodellare lo spazio urbano

La città con ampi spazi vuoti, creata prima degli anni novanta, è stata abusivamente occupata da costruzioni informali negli ultimi venticinque anni, creando quartieri residenziali caotici. Nella situazione attuale, non possiamo pensare ad un processo di demolizione di massa degli edifici informali nei quartieri di Tirana. Il nostro approccio può basarsi su programmi di riqualificazione, facendo piccoli interventi di agopuntura. Per questo motivo, una accurata attenzione si dà all'organizzazione degli edifici per creare spazi esterni pieni di vita.

Dalle analisi svolte nel contesto urbano di Tirana si deduce che gli spazi più utilizzati dalle persone sono quelli che presentano una conformazione chiusa. Questo vuol dire che lo spazio con un perimetro chiuso o semi chiuso manifesta un grado di socializzazione più elevato rispetto a quello aperto. Il layout del blocco, con una corte interna riservata alla collettività ed edifici residenziali che si sviluppano attorno, sembra la soluzione migliore per invitare gli abitanti a vivere lo spazio tra gli edifici. Per raggiungere questo obiettivo è importante rimodellare, dove possibile, i lotti e creare delle piccole corti o spazi comunitari all'interno dei lotti e dare loro una propria identità.

Riferendosi ai due casi studio dei quartieri di Tirana, la qualità degli spazi pubblici aperti dipende da molti fattori legati a delle scelte progettuali precise, come: la qualità delle facciate, le dimensioni della corte interna in relazione all'altezza dell'edificio, la presenza della pavimentazione nello spazio aperto, la presenza dei servizi lungo nel basamento degli edifici, la presenza delle attività all'interno dello spazio collettivo, la presenza degli elementi naturali (verde, acqua) e arredo urbano (panchine, giochi per bambini o giovani), ecc.

Per avere spazi di qualità tra gli edifici la loro composizione si deve ri-organizzare in modo tale

da ospitare diverse attività destinate al gioco, alla cultura e all'aggregazione sociale. In questo modo persone di diverse età possono riunirsi in questi spazi urbani in diverse ore del giorno, creando così spazi vivaci, vissuti da molte persone. Inoltre, si possono creare percorsi pedonali e ciclabili per connettere diverse piazze con diverse attività create all'interno dei blocchi.

Anche se la soluzione migliore è creare spazi intimi all'interno dei lotti, nella progettazione e nell'organizzazione degli stessi, la dimensione dello spazio tra i fabbricati non deve essere minore dell'altezza dei volumi edilizi che lo circondano. Altrimenti se la loro dimensione è minore, queste corti risulteranno solo dei 'buchi' senza luce. La costituzione di questo spazio deve seguire delle regole che riguardano sia l'ambito ambientale sia il rapporto tra i fabbricati e gli spazi aperti per garantire l'illuminazione naturale sia dello spazio sia dei fabbricati.

Non esiste una sola soluzione per incrementare la qualità degli spazi, ma una combinazione di più elementi compositivi. Lo spazio aperto riservato alla collettività deve essere in possesso di buoni materiali e arredi urbani per attirare la gente a sedersi e socializzare, deve collegarsi con strade pedonali e avere la flessibilità per ospitare diverse e numerose funzioni. Uno spazio aperto collettivo deve essere sì limitato per preservarne l'identità domiciliare, accogliente, intima e familiare, ma non troppo piccolo per assicurare spazi vivibili e sempre ombreggiati.

Pertanto, in conclusione i principali obiettivi derivati dall'analisi del secondo capitolo, sono possibili interventi in:

- scala del quartiere – il rinnovo degli spazi aperti collettivi e la loro integrazione con i diversi servizi comuni, il miglioramento della pavimentazione, degli arredi urbani e l'illuminazione pubblica, la riorganizzazione delle aree di parcheggio trasformando i spazi vuoti tra gli edifici in spazi aperti collettivi e luoghi di incontro, la creazione di nuovi percorsi pedonali che collegano le diverse aree aperte nel quartiere, il miglioramento compositivo delle aree verdi, ecc.,



- scala dell'edificio - miglioramento delle facciate, modifiche parziali tramite addizioni o sottrazioni, l'adattamento energetico degli edifici attraverso la riabilitazione dell'involucro, facciate e tetto.

Dalle analisi svolte in questo capitolo, e le problematiche rilevate, saranno compiuti alcuni approfondimenti sulle strategie di intervento nel terzo capitolo, basandosi sia sullo spazio aperto e il rapporto spazio-volume edificato, sia sulla qualità dell'involucro dei fabbricati.

## NOTE

- 1 *Blloku* è il termine utilizzato ancora oggi per identificare l'ex complesso edilizio delle residenze dei membri del governo comunista dell'Albania. Prima degli anni '90, questa era una zona vietata da passeggiare o entrare e si proteggeva dalla polizia armata.
- 2 Cappuccitti, A., *Tessuto Urbano, in Ventuno parole per l'urbanistica*, a cura di Claudia Mattogno, Carocci editore, Roma 2014, p. 289
- 3 Booth, N. K., *Basic Elements of Landscape Architectural Design*, Waveland press, USA 1989, p. 130
- 4 Robinette, G. O., *Plants, People and Environmental Quality*, Washington, D.C.: U.S. Department of the Interior, National Park Service, 1972, p. 18, in Booth, K., N., *Basic Elements of Landscape Architectural Design*, Waveland press, USA 1989, p. 130-131
- 5 Ashihara, Y, *Exterior Design in Architecture*, rev. ed., New York: Van Nostrand Reinhold, 1981, p. 83, in Booth, N. K., *Basic Elements of Landscape Architectural Design*, Waveland press, USA 1989, p. 130
- 6 Krier, R., *Lo spazio della città*, CLUP, Milano 1982, p.104
- 7 Gehl, J., *Cities for People*, Island Press, London 2010, pg. 120
- 8 Aprile, M., *La dimensione locale degli spazi pubblici*, Edil Stampa, Roma 2015, p.31
- 9 Whyte, W. H., *The Social Life of Small Urban Spaces*, Washington, DC: Conservation Foundation, 1980, p. 40-46
- 10 *idem*, p.52

## CAPITOLO III

### Metodologie e strategie di intervento

L'obiettivo di questo capitolo è di fornire possibili strategie e proposte di intervento nei quartieri misti e residenziali di Tirana, trasformati radicalmente negli ultimi trenta anni. Tre sono gli argomenti principali identificati: lo spazio pubblico aperto tra gli edifici, la rigenerazione degli edifici e la trasformazione del loro involucro in termini di efficienza energetica.

Le strategie di intervento possono quindi definirsi in tre diverse scale: urbana, architettonica e tecnologica (l'involucro). Per ogni argomento sono stati considerati diversi casi studio europei dai quali estrapolare le diverse strategie. L'applicazione di queste strategie nella situazione residenziale esistente può aiutare nel stabilire alcune regole da eseguire nei nuovi progetti residenziali.

Le strutture urbane sono considerate organismi in evoluzione costante, che mutano secondo i nuovi bisogni della contemporaneità. Partendo da questa riflessione, la ricerca di questo capitolo si concentra sui processi di sviluppo sostenibile, sull'efficienza energetica e sul miglioramento dell'attività sociale, identificando possibili strategie di intervento. È importante che queste strategie siano intese come interventi leggeri e non prevedano grandi lavori di demolizione.

### 3.1 Strategie di riqualificazione degli spazi pubblici

Un approccio olistico e coesivo di miglioramento della situazione nelle aree residenziali urbane con l'obiettivo di avere uno sviluppo urbano sostenibile si basa a mio avviso sui due seguenti principi: l'applicazione di strategie per risolvere le problematiche di carattere sociale e ambientale negli spazi pubblici e il coinvolgimento della comunità locale con processi partecipativi per meglio declinare gli interventi in base ai bisogni della popolazione residente.

L'obiettivo è di sviluppare dei possibili "scenari" come strumento per riqualificare gli spazi esistenti residenziali nella città, strategie che possano servire anche per lo sviluppo di potenziali futuri quartieri. Potrebbero essere intesi come vere e proprie linee guida di intervento. In Inghilterra, ad esempio, il programma di rigenerazione per creare comunità sostenibili è concentrato sul miglioramento degli spazi pubblici all'aperto. La ricerca condotta da Cabe (Commission for Architecture and the Built Environment) all'inizio degli anni 2000 ha rivelato che «il 91% degli intervistati crede che parchi e spazi aperti pubblici migliorino la qualità della vita degli abitanti e il 74% crede che parchi e spazi aperti siano importanti per la salute mentale e fisica delle persone. Più del 70% afferma di utilizzare gli spazi verdi con grande frequenza»<sup>1</sup>. Gli interventi di rigenerazione proposti da Cabe per gli spazi pubblici sono programmi incentrati sulle persone e su come loro li abitano. Tutti gli interventi sono di ridotte dimensioni e a basso costo, come il rifacimento di pavimentazione e la sostituzione dell'arredo urbano, il miglioramento dell'illuminazione pubblica, la realizzazione di spazi verdi da coltivare. Tutto ciò affinché vengano creati spazi per la integrazione sociale e per sviluppare il senso di appartenenza degli abitanti stessi alla città. Gli orti urbani sono esempi di pratiche sociali e creativi che danno allo spazio un multi-funzionalità, rendendoli più attrattivi per i residenti e aumentando in loro le capacità creative. Un altro studio condotto da Cabe e English Heritage riguarda l'uso di grandi schermi digitali in spazi pubblici che hanno benefici positivi

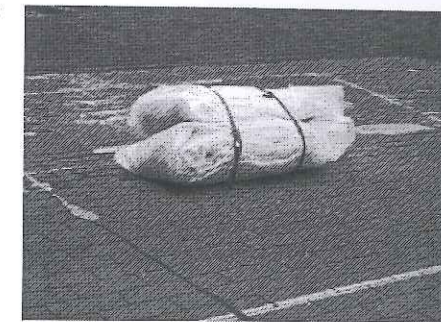
nelle aree dove vengono collocati. Se posti nei luoghi giusti, correttamente gestiti e tutelati, questi schermi hanno un enorme potenziale nel contribuire positivamente agli spazi della città per supportare obiettivi delle politiche locali come la rigenerazione e il coinvolgimento della comunità. Nel suo libro *"Cities for People"*, Jan Gehl divide in categorie gli spazi aperti riservati alla collettività come le aree gioco o gli spazi dove prendono vita diverse attività. *«Gli spazi dovrebbero essere attraenti per permettere alle persone di riposare, ai bambini di giocare e per accomodare diverse attività. Il processo di aggregazione sociale si evolve spontaneamente. Nella connessione con le attività quotidiane, l'incontrarsi in modo frequente porta necessariamente a sviluppare più contatti con i vicini. Questi incontri non devono essere organizzati in anticipo. Se gli spazi sono organizzati nel modo corretto, gli abitanti del quartiere mantengono un contatto più stretto e frequente con i loro amici e con conoscenti che lavorano o vivono vicino. L'opportunità di vedere e conversare con altre persone in una area residenziale implica anche l'abilità di analizzare le informazioni a disposizione riguardo l'ambiente in generale e la stratigrafia sociale delle persone che vivono e lavorano nell'area.»*<sup>2</sup> Per favorire la socializzazione e l'integrazione dei residenti è importante che in questi stessi spazi possano accadere diverse attività come Gehl spiega anche nel suo libro *Vita in città*<sup>3</sup>. Stimoli esterni aiutano notevolmente questi processi, come afferma Whyte quando parla del fenomeno della "triangolazione", descritto nell'undicesimo capitolo del suo libro. L'autore scrive che gli stranieri *«motivati da stimoli esterni, oggetti fisici o attrazioni come sculture, musicisti e artisti, presenti in una piazza, creano un legame sociale immediato tra le persone e gli stranieri, permettendogli di comunicare come altrimenti non avrebbero potuto fare.»*<sup>4</sup> La vita sociale negli spazi pubblici nelle strade o piazze lega tra loro persone che non si conoscono e le porta a stare insieme e a socializzare. Per Jacobs, i marciapiedi sono i luoghi più interessanti per far giocare un bambino perché li è molto più sicuro in quanto a vista. Una buona progettazione urbana, secondo Jacobs, *«prevede in un quartiere parchi, piazze ed edifici pubblici... e dovrebbe enfatizzare in modo omogeneo la sua identità funzionale... Le persone*

si identificano nei luoghi dove vivono e che attraversano. Nessuno attraversa con piacere un paesaggio monotono e pieno di ripetizioni, anche se lo sforzo fisico richiesto è poco».<sup>5</sup> Nella ricerca di Jan Gehl riguardo le città sostenibili, l'azione dell'attraversare la città – *walking* – è molto importante per creare città sostenibili e attivarne la vita sociale. «Nelle città vivibili, sicure, sostenibile e salubri, il prerequisito di base è la possibilità di camminare. La prospettiva più ampia è che una moltitudine di opportunità sociali e ricreative emergano naturalmente quando si rinforza la vita a piedi. Camminare nella città è molto più che una semplice azione. Offre il diretto contatto con le persone e la comunità circostante, l'aria aperta, il tempo libero, il piacere della vita, le esperienze e l'informazione. E nel suo significato più intimo, il camminare è una speciale forma di comunione tra le persone che condividono gli spazi pubblici.»<sup>6</sup>

I pedoni sono molto importanti per lo sviluppo sostenibile degli spazi urbani per la loro presenza, la loro attività e la relazione che stabiliscono con il luogo. Le teorie di Gehl sulla relazione tra pedoni e vivibilità urbana, basate sull'analisi della realtà danese e le esperienze progettuali di Hertzberger in Olanda, dimostrano come la vivibilità di un quartiere e le sue conseguenze positive influenzino lo sviluppo sostenibile dell'ambiente. Lo spazio pubblico acquista importanza quando è vissuto dai residenti, che a loro volta lo vivono solo se flessibile, multi-funzionale e sostenibile dal un punto di vista ambientale. Non solo il processo di "*walking*", ma anche quello di "*playing*" assume grande importanza nel modo di vivere uno spazio pubblico. Facendo riferimento a Mariateresa Aprile in "*La dimensione locale degli spazi pubblici*", «la natura allegra e aggregante del gioco mette insieme apporti molteplici; poiché l'epilogo dell'azione si sviluppa secondo le circostanze del momento, questa accoglie l'imprevisto, la casualità, l'ignoto. Il gioco come la festa celebra l'incontro tra gli individui; giocando ognuno può esprimersi liberamente pur all'interno di un prefissato sistema... L'atto ludico, e più in generale l'aspetto ludico dell'esperienza spaziale, pervade pertanto la sfera

pubblica contemporanea, e quindi le forme attuali di spazi pubblici.»<sup>7</sup> La relazione tra gioco e spazio è ben approfondita e supportata dagli olandesi che pensano al gioco in termini di integrazione, con una attenzione particolare allo spazio collettivo e al benessere dei bambini.

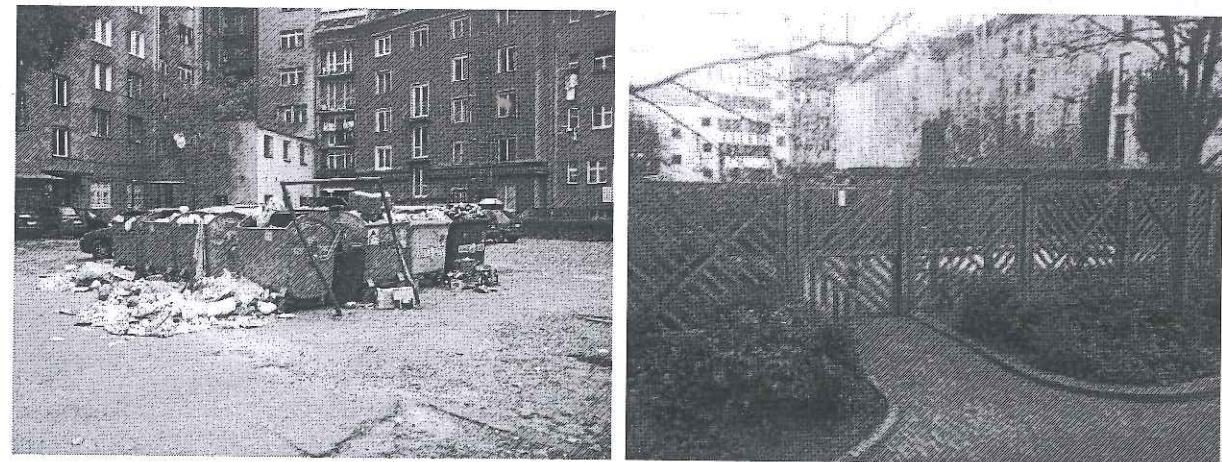
Nella pubblicazione sponsorizzata dall'Unione Europea, "*Rigenerare la città. Pratiche di innovazione sociale nelle città europee*", curata da Serena Vicari, di Haddock e Moulaert<sup>8</sup>, l'integrazione sociale attraverso "forme organizzative", "attività culturali e artistiche" e "l'innovazione sociale" sono temi molto importanti che servono a migliorare la qualità della vita degli abitanti nel loro quartiere. Facendo riferimento a Mariateresa Aprile nel libro *La dimensione locale dello spazio pubblico*, l'autrice parla di «*riaffermazione dello spazio pubblico come luogo per la rinascita urbana è collegato alla riappropriazione dello spazio operata dagli stessi abitanti mediante azione auto-organizzate, partecipative o pubblico-private; tali azioni innescano un processo di riqualificazione socio-urbana che avviene attraverso la trasformazione di uno spazio in un altro che abbia più valore per gli abitanti; gli spazi pubblici, a uso pubblico o collettivo sono funzionali all'aggregazione sociale, alla sperimentazione democratica per la partecipazione la gestione del bene comune...*»<sup>9</sup>. Interventi riusciti, presi come



City Mine(d) bubbles in Bruxelles, London e Barcelona. (fonte foto: <http://www.citymined.org/projects/bubble.php>)

esempi dal libro *“Rigenerare la città,”* sono Bubble e Plein OPENair, due progetti di City Mine. «Bubble è una grande e semitrasparente busta di plastica gonfiata da un semplice ventilatore, che può accogliere fino a 100 persone. È utilizzata da diversi utenti ed associazioni che decidono cosa fare al suo interno e lo spazio si trasforma di volta in volta in una tea room, una sala conferenze o celebrazioni, una galleria d’arte, un teatro, un negozio, una area giochi per bambini, etc. OPENair a Bruxelles è un cinema estivo all’aperto».<sup>10</sup> Bubble ha bisogno di meno di un’ora per essere gonfiata e rimane tale grazie ad un generatore di energia elettrica. È stato utilizzato a Bruxelles per un festival di break dance, a Londra per uno spettacolo di R&B ed una conferenza di un libro e a Barcellona per proiezioni cinematografiche. City Mine(d) gonfia la sua Bubble per ogni tipo di evento finalizzato alla rivalutazione e rivitalizzazione dello spazio pubblico urbano. Questi progetti, chiamati progetti di innovazione sociale e di sviluppo cercano di migliorare la qualità della vita della città attraverso processi di integrazione sociale.

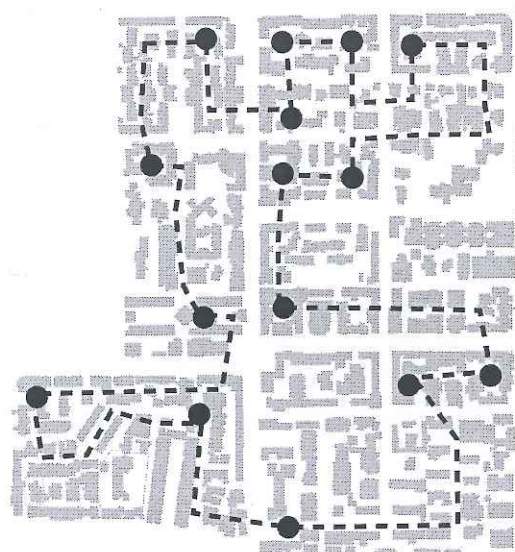
Un elemento molto importante nei processi di rigenerazione di una area urbana è il miglioramento delle aree pedonali e dei percorsi ciclabili, come proposto anche nel libro di Alessandra de Cesaris e Domizia Mandolesi *“Rigenerare le aree periferiche”*<sup>11</sup> per le strategie di rigenerazione del Corviale e per quelle del Tiburtino III. Questi elementi, che connettono diversi spazi all’aperto dove avvengono diverse attività, trasformano ogni persona in un attore dell’evento che è la strada. Durante le loro passeggiate a piedi o in bici, le persone possono fermarsi e vedere, prendere parte attivamente agli eventi e socializzare tra loro ed addirittura sentirsi protetti perché parte di una collettività. Anche Jan Gehl nel suo libro *Cities for People* fornisce buoni esempi di strade pedonali a Copenhagen, la Stroget, che collega quasi direttamente un lato della città con l’altro. «Stroget è la più grande strada pedonale di



La trasformazione dello spazio aperto collettivo tra gli edifici, presentata da Michael Maco nel convegno AESOP a Praga nel 2015. (fonte foto: <http://urbact.eu/less-money-more-innovation-regeneration-deprived-residential-areas-crisis>)

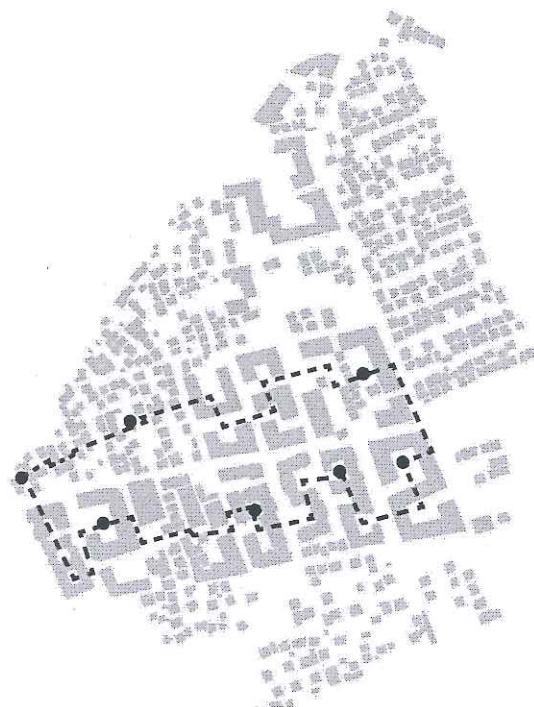
*Copenhagen, e collega innumerevoli aree e luoghi interessanti. Quattro piazze interrompono la sua continuità e rendono possibile attraversare passeggiando l’intera lunghezza del centro città. Si cammina da una piazza all’altra, e le numerose curve e svolte rendono il percorso interessante e imprevedibile. In queste circostanze un passeggiata di un chilometro e qualcosa in più non è un problema.»<sup>12</sup>*

BLLOKU +



Legenda  
 - - - Via pedonale di collegamento  
 ● Piazze interne  
 ■ Edifici

KOMBINAT 2



Legenda  
 - - - Via pedonale di collegamento  
 ● Piazze interne  
 ■ Edifici

#### POSSIBILI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE NEI QUARTIERI DI TIRANA

- Percorso pedonale che collega i spazi collettivi tra gli edifici
- La creazione di centralità nell'area
- La creazione di spazi multifunzionali
- Fare un programma per organizzare diverse attività in questi spazi in modo di attrarre le persone di diversa età e in diverse ore del giorno.

Nel caso della *Bijlmermeer Revisited*, ad Amsterdam, l'architetto Pi de Bruijn ha impostato il programma di rivitalizzazione dell'area residenziale prendendo in considerazione gli spazi vuoti tra gli edifici esistenti. Le strategie di riqualificazione prevedono diverse azioni, ognuna delle quali è legata ad un programma funzionale che attribuisce una forte identità ad ogni corte: il mercato, la piazza dello sport, il teatro all'aperto, etc.

A Bratislava sono stati avviati numerosi processi di riqualificazione, specialmente nell'area antica. Ci sono molti spazi aperti tra le corti che appartengono agli edifici circostanti e che, a causa del loro stato di degrado, hanno attirato l'attenzione dei circa 500 residenti che infine hanno preso l'iniziativa e, aiutati da una NGO locale, hanno creato uno spazio verde recintato che funziona in parte come giardino urbano. Invece di costose opere di rinnovamento, i membri della comunità hanno provato da soli a trovare una soluzione per migliorare la qualità delle corti.

## Conclusioni

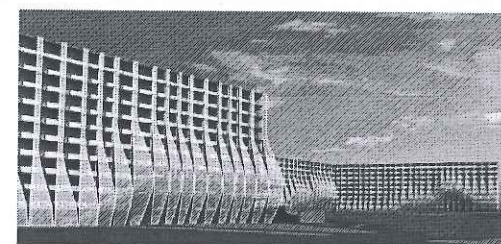
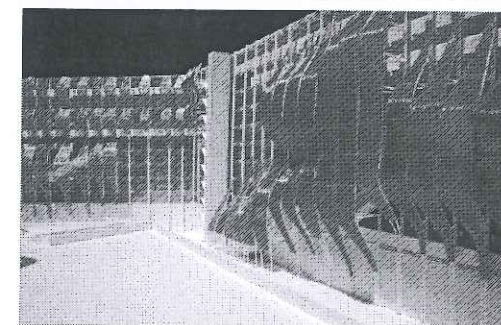
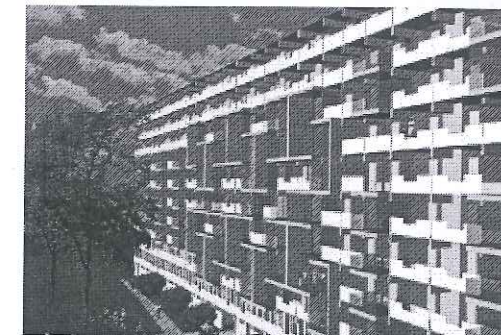
Nel caso dei quartieri di Tirana, facendo riferimento ai casi studio, le possibili strategie da adottare sono:

- la creazione di un percorso pedonale e ciclabile che connetta diverse aree all'aperto;
- la creazione di aree collettive diversamente caratterizzate da un punto di vista funzionale (teatro, giardino pubblico, mercato, sport, giochi per bambini, ecc);
- la demolizione di edifici informali non residenziali nelle corti aperte e le superfetazioni aggiunte ai volumi esistenti (come i bar, chioschi e negozi);
- il miglioramento delle condizioni degli spazi aperti con interventi come il rifacimento della pavimentazione, l'illuminazione urbana, la creazione di piccoli orti urbani e di spazi per bambini e la creazione di aree multi-funzionali.

### 3.2 La rigenerazione degli edifici residenziali

*«Se i nuovi edifici devono rispondere ai cambiamenti della società, allora bisogna anche considerare come adattare la enorme quantità di quelli già esistenti»<sup>13</sup>.*

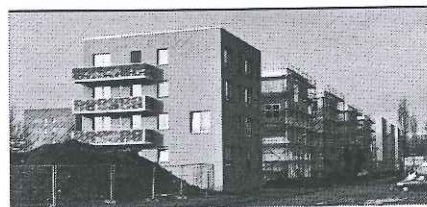
Nel libro *Cities for a Small Planet*, Rogers parla della necessità che tutti gli edifici, sia vecchi che nuovi, debbano soddisfare i bisogni quotidiani dei loro abitanti e considerarne la loro natura mutevole. Nella città di Tirana la domanda costante di nuove residenze ed il mancato controllo degli organi di gestione per quanto riguarda superfetazioni e conseguenti aumenti di cubatura realizzati sulle facciate portano ad uno sviluppo caotico oggi visibile sia in termini di involucro che forma urbana. Inoltre, in Albania non esiste ancora un regolamento edilizio che ponga dei limiti agli interventi sulle facciate, come d'altronde non esistono delle linee guida per adattare gli edifici esistenti ai nuovi bisogni dei residenti. Un altro problema costante riguarda le barriere architettoniche negli edifici residenziali, di cui la principale causa è la quota del basamento. Il piano terra, avendo una quota più alta rispetto al piano di calpestio del marciapiede esterno, è raggiungibile solamente con una scala e solo dopo si può accedere all'ascensore, che non è sempre presente come nel caso degli edifici del Blloku +. Nell'area del Blloku +, il piano terra degli edifici ospita residenze. Le finestre presentano inferriate e la visuale sugli interni è bloccata da tende. La situazione delle facciate è anche molto degradata e necessita perciò di un programma di rinnovamento.



La ristrutturazione di 500 unità abitative nel quartiere del Bijlmermeer, facendo interventi nella facciata e aggiungendo ascensori, scale e rampe frammentando il lungo compatto in più distinti compatti. (fonte foto: <http://glform.com/buildings/transformation-of-the-kleiburg-block/>)

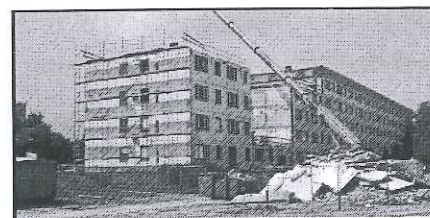
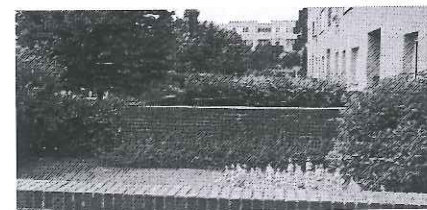


Il quartiere Marzahn - fonte foto:: Michael Brunner, in <http://www.deconarch.com>



La riqualificazione dell'area nel quartiere di Halle Neustadt. I grandi blocchi residenziali multifamiliari trasformati in piccole villette bifamiliari organizzate in due piani con accessi diversificati danno all'abitazione la natura di una villetta privata. Lo spazio aperto di fronte all'accesso è stato trasformato in una piccola corte.

(fonte: <http://www10.aecafe.com/blogs/arch-showcase/2012/03/21/oleanderweg-in-halle-neustadt-germany-by-stefan-forster-architekten/> & <http://architekturvideo.de/stadt villen-statt-plattenbau-stefan-forsters-sanierungsprojekte-leinefelde-thuringen/#.VHOgsivF8RE>



Ma il processo completo di rinnovo degli edifici residenziali è molto costoso e spesso non ci sono i fondi necessari per realizzarlo. Una alternativa è di intervenire con piccoli interventi, parziali e poco costosi. In alcuni casi, l'obiettivo può essere l'eliminazione di barriere architettoniche, creando una connessione diretta tra il piano terra e lo spazio esterno degli edifici, o il miglioramento dell'efficienza energetica e la conseguente performance. *L'eliminazione di barriere*, a creazione di una relazione migliore tra esterno e interno e *l'efficienza energetica* sono parametri indispensabili per la valorizzazione degli edifici residenziali. Secondo il libro, *The City at Eye Level*, «i residenti vivono la loro città in un modo che chiamiamo "REALM pubblico". Ha un significa più ampio che il semplice "spazio pubblico"; include le facciate degli edifici a tutto quello che è percepibile dal campo visivo dell'uomo. Il basamento ha perciò un ruolo importante nell'edificio: il piano terra, la città ad altezza d'occhio. Un edificio può essere brutto, ma con una basamento vibrante, l'esperienza può essere positiva. Vicversa, se un edificio è molto bello, ma il piano terra è un muro cieco, l'esperienza dal livello della strada sarà tutt'altro che positiva»<sup>14</sup>.

Nella competizione internazionale organizzata dal Woningstichting Patrimonium per il Kleiburg Block di Amsterdam, Greg Lynn ha basato la sua proposta per aumentare l'efficienza energetica dell'edificio sull'introduzione di corpi scale ed ascensori, l'eliminazione dei balconi di distribuzione e la realizzazione di un nuovo involucro in facciata. Il progetto di rinnovazione di 500 unità abitative nel quartiere di Bijmermeer consiste nell'uso misto di ascensori, rampe e scale di connessione e scale mobili per creare compatti e distinti quartieri. L'idea è stata considerata la migliore in quanto preserva l'esistente e ne migliora l'efficienza energetica.

Un altro intervento simile a quello proposto da Greg Lynn è il progetto di rigenerazione del quartiere Vissenkommen di Rotterdam-Pendrecht – progettato da Harry Nefkens nel 1950 - realizzato dallo studio d'architettura Van Schagen. Gli edifici residenziali costruiti su pilotis e senza ascensori sono stati l'oggetto del programma di rigenerazione per il quale lo studio Van Schagen ha proposto una *riqualificazione senza demolizione del patrimonio esistente*. Il progetto consiste in interventi sulle strutture esistenti e la rii-organizzazione dello spazio



interno, al piano terra e in facciata. «È stato ripensato e riprogettato il sistema degli accessi attraverso l'ampliamento degli ingressi e la loro definizione con blocchi interamente vetrati. L'inserimento dei volumi vetrati degli ingressi in corrispondenza di ogni corpo scala, ripetuto su tutta la lunghezza dell'unità abitativa, ha definito l'attuale compartizione del blocco. L'introduzione di case con giardino privato con conseguenze privatizzazione del piano terra ha contribuito a migliorare la sicurezza dell'edificio e la qualità dello spazio aperto.»<sup>15</sup>

Nel caso del progetto di riqualificazione della *Sato's Tower*<sup>16</sup> a Pihlajamaki, il progetto ha previsto l'introduzione dei nuovi ascensori per rendere facilmente accessibili i piani superiori e l'applicazione in facciata di pannelli isolanti termici per migliorare l'efficienza energetica degli edifici.

Un altro caso studio, con però degli interventi di rigenerazione più radicali, è l'area di Marzahn Hellensdorf, un complesso residenziale costruito con componenti prefabbricati a Berlino che presentava seri problemi di qualità e bassi standard in termini di standard ambientali. Il quartiere Hellersdorf, situato 15km fuori dal centro città della Alexanderplatz, è stato fondato tra il 1985 ed il 1992 come nuovo nucleo indipendente della città, su terreni agricoli e con una popolazione di 136'000 abitanti. Gli edifici realizzati con pannelli prefabbricati sono stati costruiti molto rapidamente, a basso costo e di bassa qualità. Gli appartamenti non sono dotati, infatti, di sistema di riscaldamento, sono in condizioni miserabili e esteticamente monotoni. La creazione di una area nuova dopo un processo di *tabula rasa* risponde all'ideologia socialista di realizzare un mondo felice per tutti, creando spazi residenziali con gli stessi standard per tutti, nonostante gli utenti avessero necessariamente bisogni differenti tra loro. Dal 1993, l'area è stata soggetta a modernizzazione in termini ecologici, come parte di un programma di sviluppo dell'edificio. Molti di questi edifici sono stati ristrutturati in modo da soddisfare gli standard contemporanea in termini di materiali, servizi e dimensioni spaziali, aumentando direttamente la qualità del tutto il quartiere. Il programma di riqualificazione, realizzato in quindici anni, ha coinvolto 560 edifici e numerosi progettisti. «A Berlino nel X distretto di Marzahn-Hallesdorf, un discreto

numero di edifici, alti 10-11 piani e lunghi 200 metri sono stati demoliti, altri sono stati oggetto di una demolizione parziale che ha portato alla creazione di terrazze di circa 20 mq ad uso dei singoli appartamenti e alla ridefinizione del taglio di alloggi.»<sup>17</sup> Il progetto di riqualificazione di Stefan Forster a Thuringia Leinefelde, tra il 1997 e il 2007, era basato sulla ristrutturazione e ri-organizzazione del quartiere aumentandone la qualità della vita dei cittadini sia negli spazi più interni degli edifici sia nelle aree comuni all'aperto. «Il suo intervento nella Germania dell'Est, a Halle-Neustadt e Leinefelde, per circa 10 anni, è andato molto oltre il semplice lifting della facciata architettonica, basato su interventi "chirurgici". Ha completamente cambiato l'architettura esistente: i piani sono stati tagliati, i giardini ridimensionati ed è abbassato anche il tetto. I lunghi blocchi sono stati trasformati in ville private con giardini propri che sono dei veri e propri filtri tra spazio pubblico e privato, adattandosi agli edifici costruiti secondo gli standard contemporanei»<sup>18</sup>. I nuovi spazi verdi ai piani terra sono di pertinenza delle case multi-familiari e sono parte del programma di riqualificazione del basamento. «I basamenti sono componenti di una vita urbana vivida e vibrante e degli spazi urbani: assicura il comfort, l'interazione sociale e la visione della strada... Il basamento è il piano terra di un edificio. È la parte più importante di un edificio per la città ad altezza d'uomo.»<sup>19</sup>

## Conclusioni

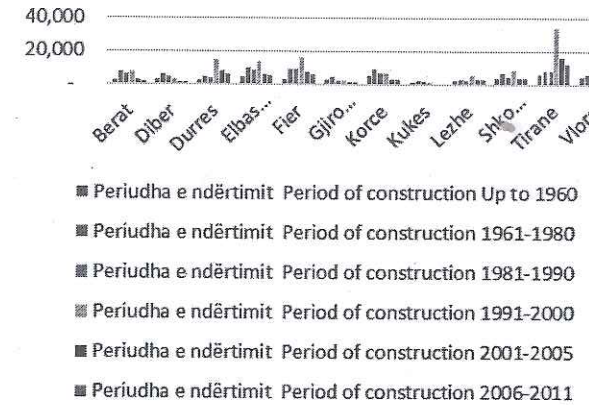
In riferimento ai casi internazionali analizzati, due grandi tipologie di intervento possono essere proposte per i due quartieri di Tirana, oggetto di questa ricerca. Il primo è legato all'involucro dell'edificio in termini di efficienza energetica e le sue modalità di intervento – argomento oggetto di discussione nei paragrafi successivi. L'altra tipologia di interventi è legata all'eliminazione delle barriere architettoniche e il miglioramento della relazione tra interno ed esterno, specialmente nel progetto dell'attacco a terra e negli spazi *in-between* oggetto del ridisegno del basamento residenziale.

### 3.3 Ri-disegno dell'involucro esterno degli edifici residenziali

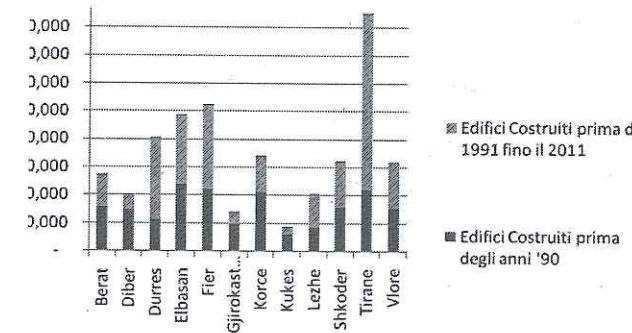
La facciata degli edifici è considerata un elemento importante che lega e divide allo stesso tempo gli spazi interni delle residenze con l'area esterna. Non è solamente un elemento importante per la sua funzione estetica, ma anche perché rappresenta una protezione dagli agenti atmosferici esterni e migliora il comfort dello spazio interno. Alla prima Biennale di Architettura di Venezia nel 1980, intitolata "The presence of the past" e curata da Paolo Portoghesi, l'attenzione è stata spostata sulla facciata con 13 installazioni. Dardi ha partecipato con la sua Strada Novissima. Nel suo testo *Oltre la facciata*, l'architetto la definisce come «il luogo di incontro tra la struttura interne e la dimensione urbana, filtro e diaframma, uno strato che funziona come recinzione tra spazio pubblico e privato e che li connette»<sup>20</sup>.

Negli ultimi venti anni la Germania, attraverso una serie di politiche particolarmente attente all'ambiente e al risparmio energetico, ha portato avanti numerosi programmi di ristrutturazione e interventi di rinnovo per aumentare la qualità degli spazi interni delle abitazioni attraverso il miglioramento delle loro caratteristiche termico-acustiche raggiunto con interventi sull'involucro esterno e sugli spazi *in-between* degli edifici. Queste operazioni aiutano il processo di riqualificazione dei quartieri, l'uso di nuove tecnologie e materiali rinnovabili.

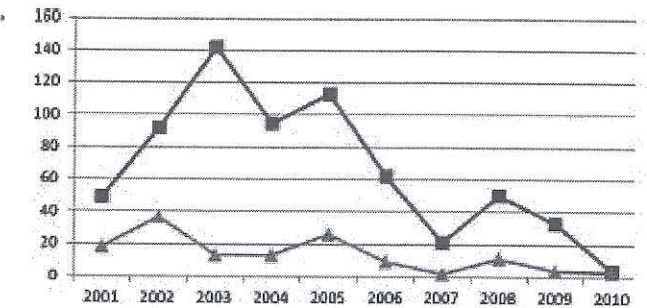
In altri paesi post-socialisti, come Serbia e Macedonia, i programmi di riqualificazione mancano completamente. In Albania sono numerose le leggi legate al sistema di riscaldamento degli edifici, come la legge nr. 8937 del 12.09.2002, la legge n°38 del 16.01.2002 sui "tassi, termini e condizioni ammesse per la progettazione, costruzione, produzione e conservazione del riscaldamento negli edifici", la n°9379 del 28.04.2005 sull'efficienze energetica e la n°584 del 02.11.2000 sul risparmio energetico. Ma tutte queste leggi non hanno nessun tipo di potere nelle fasi di controllo esecutivo portando alla realizzazione di nuovi edifici di bassa qualità. Inoltre, non esistono leggi specifiche riguardanti la rigenerazione o i processi di riqualificazione degli edifici esistenti costruiti durante il periodo del regime.



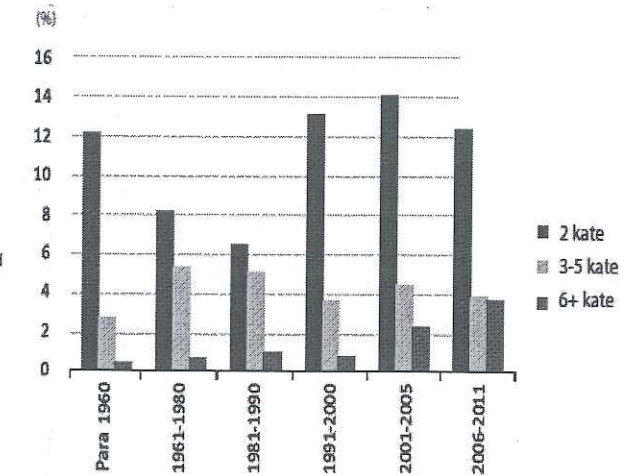
Il numero degli edifici residenziali plurifamiliari in diverse città dell'Albania in diverse fasce temporali. Dopo gli anni novanta Tirana conta il maggior numero dei nuovi edifici residenziali costruiti. (fonte dei dati: INSTAT, grafica: l'autore)



Edifici residenziali plurifamiliari costruiti prima e dopo gli anni '90 a Tirana. (fonte dei dati: INSTAT, grafica: l'autore)



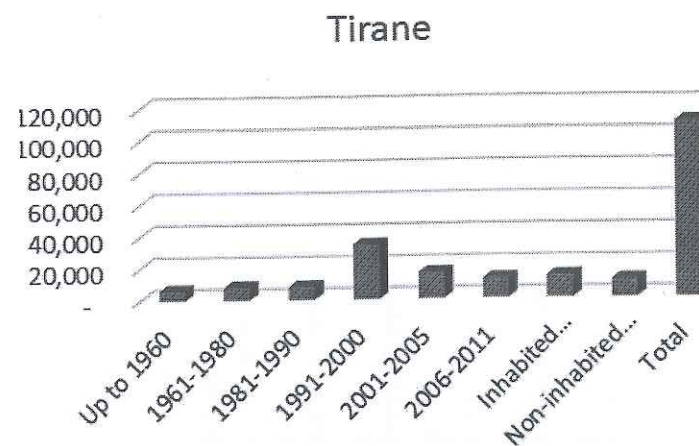
Edifici residenziali (rosso) e altri (verde), dal 2001-2011. (fonte: Bashkia Tirane, Politika e Zhvillimit të Territorit të Bashkisë Tiranë, p.147)



La percentuale degli edifici costruiti in base al numero dei piani e l'anno di costruzione dal 2001-2011. (fonte: CENSUS 2001/2011 in Bashkia Tirane, Politika e Zhvillimit të Territorit të Bashkisë Tiranë, p.146)

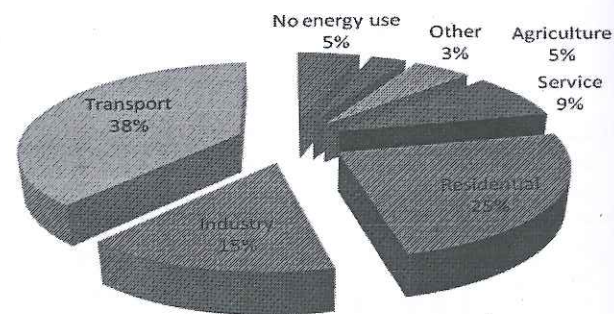
	Up to 1960	1961-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2005	2006-2011	Inhabited buildings*	Non-inhabited buildings*	Total
Tirana	6,066	8,087	8,204	34,259	16,175	12,424	13,895	11,173	110,283

La quantità degli edifici residenziali plurifamiliari a Tirana in diversi periodi dopo il 1960. (fonte: INSTANT)



Il grafico dimostra la grande quantità degli edifici residenziali plurifamiliari avvenuti a Tirana nel primo decennio in confronto con gli anni successivi. La quantità degli edifici avvenuta dopo gli anni '90 è molto più grande in confronto agli anni precedenti. Questo grande numero di edifici avvenuto con una bassa qualità tecnologica e costruttiva, influenza la necessità di intervenire con strategie di riqualificazione. (fonte: INSTANT)

Energy consumption in Albania, 2012  
Amount



La consumazione energetica in vari settori in Albania. Il 25% dell'energia viene utilizzato nel settore residenziale. Se i programmi di riqualificazione intervengono nelle facciate degli edifici, riducendo il costo dell'energia per ogni unità abitativa, questo non solo migliorerà il comfort termico all'interno dell'appartamento, ma ridurrà anche l'energia utilizzata nel settore residenziale a livello statale. (fonte: INSTANT)

Gli edifici residenziali a Tirana sono classificabili in base al loro periodo di costruzione. Le fasi individuate sono tre e ne indicano i caratteri costruttivi e la qualità della facciata:

- Edifici costruiti prima del 1944, principalmente ville da uno, due o tre piani. Facendo riferimento ai dati INSTAT, gli appartamenti costruiti prima del 1945 sono 215'000, perlopiù unità abitative per singole famiglie o più nuclei familiari;

- Edifici residenziali realizzati durante il periodo del regime comunista, caratterizzati da una altezza variabile tra i 3 e i 6 piani. Durante questo periodo sono stati costruiti solo condomini residenziali. La composizione architettonica e spaziale dei condomini e appartamenti seguiva standard rigidi declinabili in poche tipologie. Gli edifici residenziali pubblici erano di proprietà dello stato, costruiti con fondi pubblici e realizzati spesso con lavoro volontario. Secondo i dati ISTAT sono circa 450'000 le unità abitative di questo periodo;

- Dopo gli anni '90, nei primi dieci anni di capitalismo è prevalsa la costruzione di case private nei sobborghi di Tirana, mentre successivamente il mercato ha favorito la costruzione di edifici dai 6 ai 12 piani. Gli edifici costruiti durante questo periodo hanno aumentato notevolmente la densità delle aree urbane centrali e hanno esteso i sobborghi della città, creando un nuovo insieme di residenze dalla bassa qualità tecnologica in termini di materiali e dalla rigida forma architettonica. Questi fenomeni portano alla necessità di estendere ed intervenire autonomamente sulle facciate delle residenze, tema trattato nel primo capitolo. Le superfetazioni sono molto comuni sulle facciate sia degli edifici residenziali pubblici che quelli nuovi, insieme ad altri interventi come l'isolamento termico interno e la colorazione degli esterni di iniziativa privata. Il processo di costruzione massiva di edifici residenziali pubblici dai caratteri standardizzati, uniformi a tal punto da risultare monotoni, dalla bassa qualità tecnologica, rappresenta oggi il bisogno maggiore di interventi a cui dare risposta in termini di manutenzione e riqualificazione. Non solo per gli edifici costruiti prima del 1990, ma anche per i successivi che presentano grandi problemi legati alla qualità dell'involucro, all'umidità, acustici e termici. I tamponamenti esterni, realizzati con una sola fila di forati da

20cm, causano la perdita di energia termica interna, aumentando il bisogno di riscaldamento interno e una conseguente influenza negativa sui costi dell'energia. Le aperture sull'esterno realizzate in alluminio, spesso mono-vetro, non aiutano di certo a preservare la temperatura interna, a causa della grande dispersione termica.

In *"Cities for a Small Planet"*, Rogers afferma che *«la costruzione dei nostri habitat continua ad essere dominata dalle forze economiche e dagli imperativi economici a breve termine. Non sorprende che ciò ha causato risultati spettacolarmente caotici. Mi stupisce ancora che l'ambiente costruito sia ancora in molti luoghi un argomento politico accidentale.»*<sup>21</sup> Questo fenomeno è molto frequente e attuale in Albania. Come già anticipato nei capitoli precedenti, la mancanza di controllo statale e l'assenza di un piano regolare dopo gli anni '90 ha determinato uno sviluppo casuale senza il minimo rispetto degli standard di efficienza energetica, né degli standard europei. L'Albania ha a lungo sofferto della mancanza di una legislazione chiara sul miglioramento degli standard energetici nell'edilizia. L'assenza di una regolamentazione fino al 2003 e di forme di applicazione forzata negli ultimi dieci anni ha portato ad una enorme diffusione di edifici di bassa qualità costruttiva in termini di efficienza energetica. Le statistiche indicano una grande quantità di blocchi con unità residenziali multi-familiari costruiti nel periodo del regime comunista e un altrettanto grande numero di edifici realizzati subito dopo gli anni '90.

Il grande numero di case multi-familiari a Tirana, costruite dopo gli anni novanta, e la loro scarsa qualità ha determinato anche problemi nella costruzione di nuovi appartamenti con standard alti. Le caratteristiche degli edifici non variano molto, sia per tipologia che numero di piani e abitazioni, dettagli tecnologici, etc. Il numero totale delle unità abitative nel 2011, secondo i dati ISTAT, è di 1.012.400, di cui solo 545.001 sono in aree urbane, il restante è in area rurale.

Le problematiche più grandi degli edifici residenziali ad oggi sono:

- scarso isolamento termico
- presenza di ponti termici
- alte percentuali di consumo energetico

La situazione attuale porta alla necessità di migliorare le condizioni di vita all'interno delle abitazioni, migliorandone le facciate e fornendo linee guida per il rinnovamento degli edifici residenziali. Secondo i dati ISTAT, il 25% dell'energia consumata nella nazione è utilizzato per soddisfare il fabbisogno residenziale e che il prezzo dell'elettricità è aumentato drasticamente negli ultimi anni, problema non indifferente per la popolazione. Tutto ciò riflette le modalità di costruzione e come gli architetti possono migliorare le condizioni di vita delle residenze.

Considerando l'impegno che l'Albania sta dimostrando per poter entrare nell'Unione Europea, una emergenza da affrontare è sicuramente la ricerca legata ai nuovi edifici residenziali, molto problematici per la scarsa qualità delle condizioni, che nel 2020 saranno considerati alla fine del loro ciclo di riabilitazione (30-50 anni).

La direttiva europea 2010/30 richiede agli stati membri ed i paesi candidati di imporre degli standard minimi per l'efficienza energetica sia per i nuovi che per gli edifici esistenti, per assicurare una certificazione energetica e controlli disciplinari sui condizionatori ed impone l'obiettivo, da raggiungere entro il 2021, che tutti i nuovi edifici siano definibili "Nearly Zero Energy Buildings". Gli Stati Membri devono stabilire delle norme nazionali obbligatorie per l'efficienza energetica con l'obiettivo di risparmiare, entro il 31 dicembre 2020, almeno l'1.5% dell'energia totale venduta ai consumatori nel periodo 2014-2020. Questo significa che l'Albania deve investire molto nel miglioramento delle condizioni architettoniche e tecnologiche per ridurre i costi dell'energia elettrica e allo stesso tempo aumentare la qualità della vita degli abitanti.

### **Calcolo della performance energetica**

I due edifici presi in considerazione sono edifici residenziali multi-familiari che appartengono a diversi periodi. Il primo è di quattro piani ed risponde alla tipologia standard del periodo precedente agli anni '90, analizzata anche nel secondo capitolo nel *Blocco Miqesia*. L'altro caso è un edificio di dieci piani nell'area del *Kombinat 2*, costruito negli ultimi venti anni.

## Calcolo della performance energetica. Caso studio 1

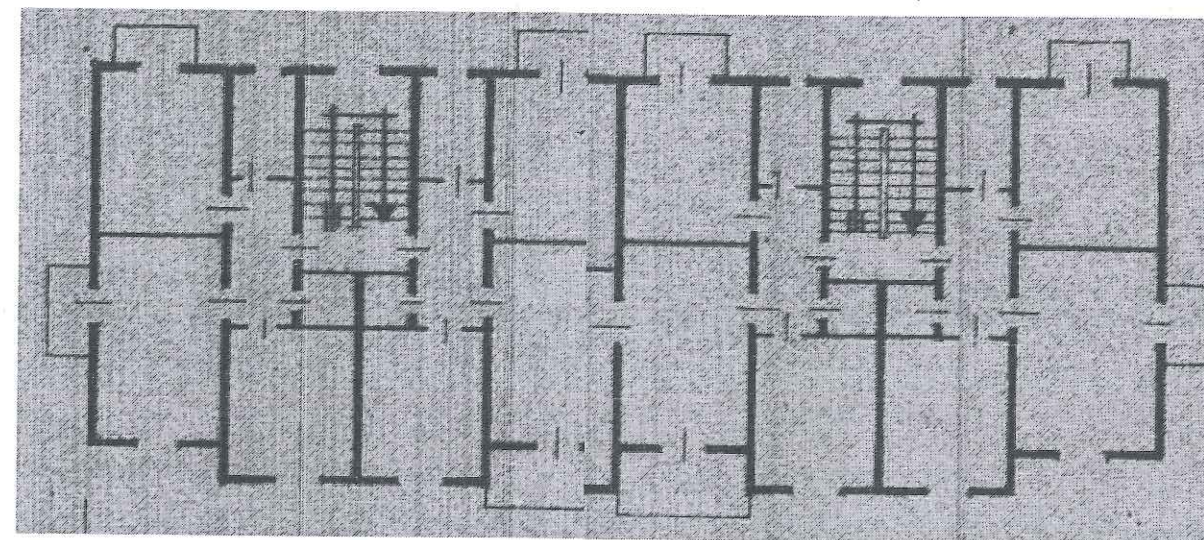


All'interno del quartiere di 'Blloku +', nel lotto Miqesia prendiamo in analisi un edificio costruito negli anni 1959 (evidenziato col blu). (fonte: Google Earth)

L'edificio preso in analisi è un edificio residenziale multifamiliare con due corpi scala dalla quale accedono due famiglie per piano ciascuna. In totale sono quattro appartamenti per piano. Inizialmente è stato progettato per quattro piani e poi col tempo è stato aggiunto un quinto piano. Ha una profondità di 9 metri, una lunghezza di 26 metri e un'altezza di 16.6 metri, con struttura in muratura portante in mattone di 25 centimetri di larghezza.



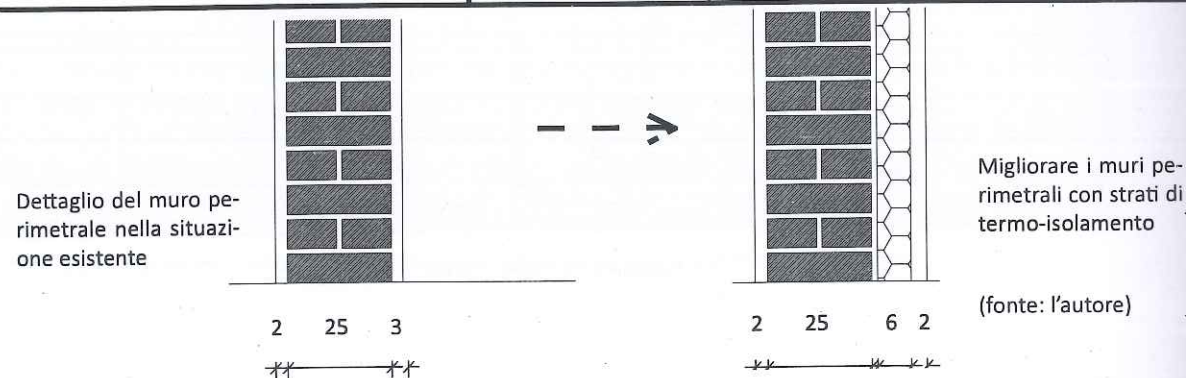
Vista dalla via Abdyl Frashëri, rotonda Wilson (fonte: l'autore)



Pianta Primo Piano. (fonte: AQTN)

Larghezza	Lunghezza	Altezza	Superficie piano
[m]	[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]
9	26	16.6	234

	U [W/m <sup>2</sup> K]	Energy Performance dell'edificio [kWh/m <sup>2</sup> year]	Consumi Prima [euro/year]
Muro perimetrale di 25 cm	1.83	493.59	11549.92
Muro perimetrale di 25 cm + termisolamento di 3 cm	0.77	288.1213867	
Muro perimetrale di 25 cm + termisolamento di 6 cm	0.49	233.6538453	
Muro perimetrale di 25 cm + termisolamento di 3 cm + mattone forato di 8 cm	0.32	201.0896213	
Muro perimetrale di 25 cm + termisolamento di 6 cm + mattone forato di 8 cm	0.26	167.2460885	

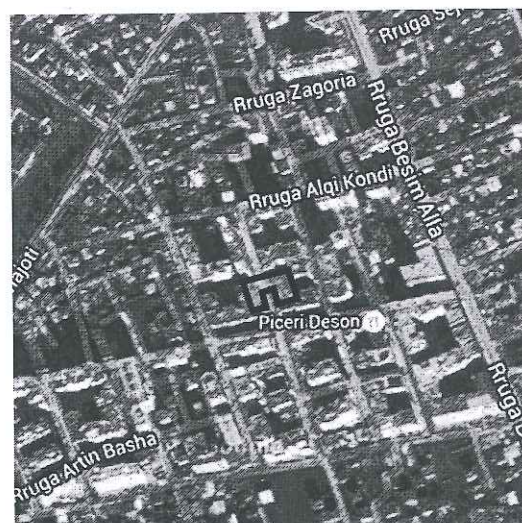


Volume	No. Piani	Superficie Involucro (5 facciate)	S/V	perimetro
[m <sup>3</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]		
3884.4	5	1362	0.06	70

Consumi Dopo [euro/year]	Risparmio [euro/year]	Costo delle spese	Il ritorno dell'investimento [year]
6742.04	4807.88	11200.00	2.3
5467.50	6082.42	16800.00	2.8
4705.50	6844.42	24640.00	3.6
3913.56	7636.36	33600.00	4.4

Interventi possibili di riqualificazione nell'involucro degli edifici residenziali per avere un maggiore comfort termico nello spazio interno e per risparmiare il consumo energetico. Si vede il consumo energetico euro all'anno nella situazione attuale e il consumo che si riduce in base agli interventi proposti.

## CALCOLO DELLA PERFORMANCE ENERGETICA 2

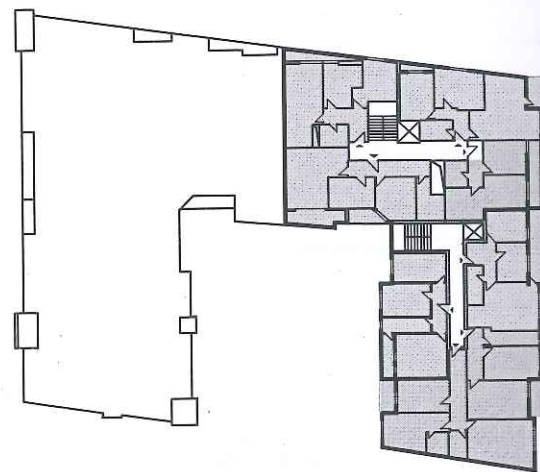


L'area di Kombinat 2, nuovo edificio residenziale multifamiliare costruito dopo gli anni '90. (fonte: Google Earth)

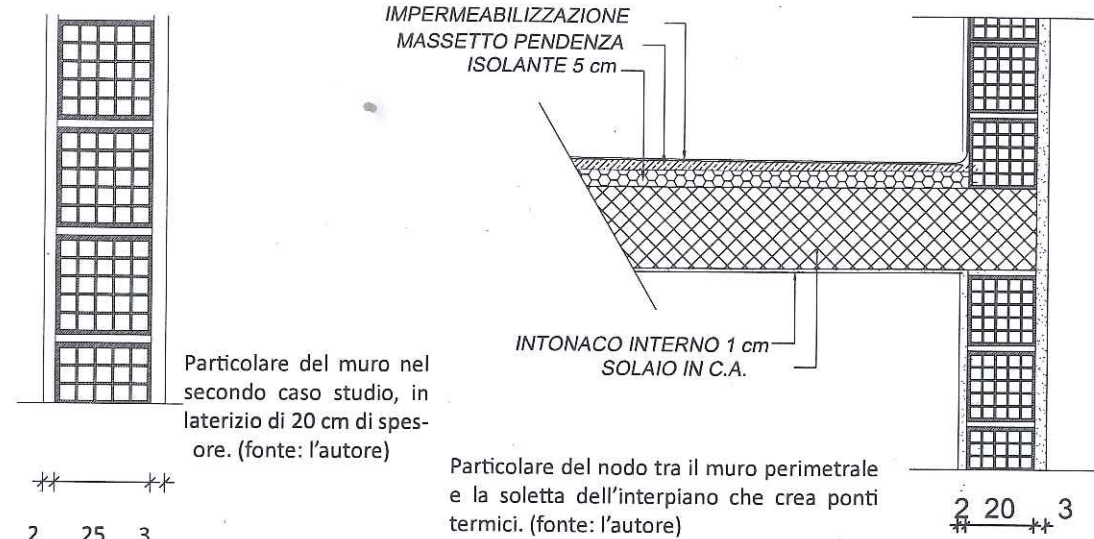


Vista dell'edificio (fonte: l'autore)

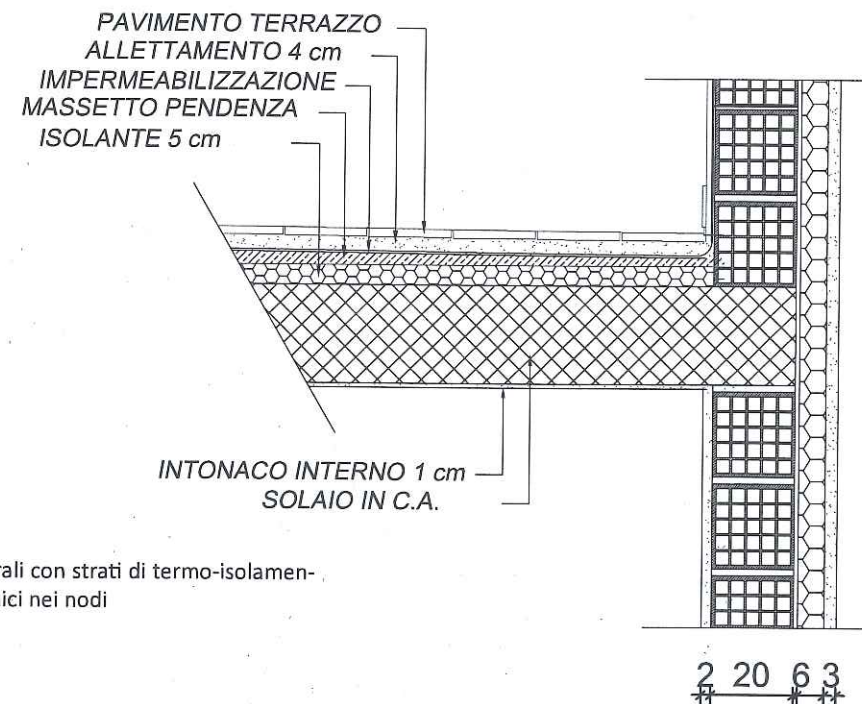
L'edificio preso in analisi è un edificio residenziale multifamiliare costruito nel 2013. La tipologia dell'edificio è un blocco aperto a forma di U con una corte interna. Ci sono in totale quattro corpi scala dalla quale accedono quattro famiglie per piano ciascuna. In totale sono sedici appartamenti per piano. Ha una profondità di 14.5 metri, una lunghezza di 37 metri e un'altezza di 37 metri. La superficie totale della pianta è di 683 metri e la struttura portante è in cemento armato. I muri perimetrali sono con mattoni forati di 20 centimetri intonacati sia all'esterno che all'interno.



Pianta dell'edificio (fonte: l'autore)



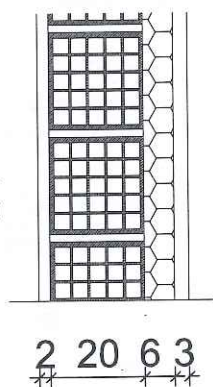
Migliorare i muri perimetrali con strati di termo-isolamento eliminando i ponti termici nei nodi (fonte: l'autore)



Larghezza	Lunghezza	Altezza	Superficie piano
[m]	[m]	[m]	[m <sup>2</sup> ]
14.5	37	32	683

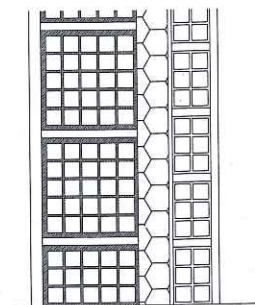
	U [W/m <sup>2</sup> K]	Energy Performance dell'edificio [kWh/m <sup>2</sup> year]	Consumi Prima [euro/year]
Muro perimetrale di 20 cm, con mattoni perforati	1.72	469.7270968	32646.03
Muro perimetrale di 20 cm, con mattoni perforati + termisolamento di 3 cm	0.75	248.467303	
Muro perimetrale di 20 cm, con mattoni perforati + termisolamento di 6 cm	0.48	186.8795253	
Muro perimetrale di 20 cm, con mattoni perforati+ termisolamento di 3 cm + mattone forato di 8 cm	0.321	150.6111673	
Muro perimetrale di 20 cm, con mattoni perforati+ termisolamento di 6 cm + mattone forato di 8 cm	0.31	148.1020357	

Migliorare i muri perimetrali con strati di termo-isolamento



2 20 6 3

Migliorare i muri perimetrali con strati di termo-isolamento eliminando i ponti termici nei nodi



2 20 6 1 8 3

(fonte: l'autore)

Volume	No. Piani	Superficie Involucro (5 faciate)	S/V	perimetro
[m <sup>3</sup> ]		[m <sup>2</sup> ]		
21856	10	4619	0.03	123

Consumi Dopo [euro/year]	Risparmio [euro/year]	Costo delle spese	Il ritorno dell'investimento [year]
17268.48	15377.56	11200.00	0.7
12988.13	19657.91	16800.00	0.9
10467.48	22178.56	24640.00	1.1
10293.09	22352.94	33600.00	1.5

Interventi possibili di riqualificazione nell'involucro degli edifici residenziali per avere un maggiore comfort termico nello spazio interno e per risparmiare il consumo energetico. Si vede il consumo energetico euro all'anno nella situazione attuale e il consumo che si riduce in base agli interventi proposti.



### 3.4 Conclusioni

Gli interventi per l'isolamento termico sono finalizzati a migliorare l'edificio sia da un punto di vista architettonico sia di performance energetica, riducendo la perdita di energia e il costo dell'elettricità per ogni famiglia.

I possibili interventi da realizzare in facciata sono:

- l'aggiunta di un layer esterno di isolamento termico;
- l'aggiunta di un layer di isolamento termico e di mattoni forati;
- la creazione di facciate verdi;
- la realizzazione di tetti verdi e
- l'eliminazione di ponti termici.

In base ai calcoli di efficienza termica fatti sui due edifici, uno costruito nel 1959 e l'altro nel 2003, possiamo vedere che la performance energetica di entrambi aumenta notevolmente con la semplice aggiunta di sei centimetri di rivestimento esterno. Il bisogno energetico diminuisce molto, diminuendo così non solo le spese di energia per ogni famiglia, ma abbassando tantissimo anche il consumo energetico nel campo della residenza a livello governativo.

Nel primo caso, il consumo dell'energia si riduce dal 11549.9€/anno a 6082.42€/anno con l'aggiunta dello strato di 6 cm di termo isolamento e il tempo di rientro dell'investimento è di 2 anni e 8 mesi. Nel secondo caso, i costi si riducono da 32646.03€/anno a 12988.13€/anno e il tempo di rientro dell'investimento è di 9 mesi. Questo significa che i risparmi energetici sono enormi e il tempo di rientro della ricostruzione della facciata è molto breve.

### NOTE

- 1 MORI research for CABE Space (2004), *Public attitudes to architecture and public space: Transforming neighborhoods*, in: *Research summary Helping community groups to improve public spaces*, pg.3, in: <http://www.communityplanning.net/pub-film/pdf/HelpingCommunityGroupsToImprovePublicSpaces.pdf>
- 2 Gehl, J., *Cities for People*, Island Press, London 2010
- 3 cfr. Gehl, J., *Vita in città, Spazio urbano e relazioni sociali*, Maggioli Editore, 1991, p.13-16.
- 4 Whyte, W. H., *The Social Life of Small Urban Spaces*, Washington, DC: Conservation Foundation, 1980, p.94
- 5 Jacobs, J., *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York 1961, pp. 168-169
- 6 Gehl, J., *Cities for People*, Island Press, London 2010, pg. 19
- 7 Aprile, M. T., *La dimensione locale degli spazi pubblici*, Edil Stampa, Roma 2015, p.46
- 8 cfr., Haddock, S. V., Moulaert, F., *Rigenerare la città. Pratiche di innovazione sociale nelle città europee*, il Mulino, Bologna 2009.
- 9 Aprile, M. T., *La dimensione locale degli spazi pubblici*, Edil Stampa, Roma 2015, p.81
- 10 Haddock, S. V., Moulaert, F., *Rigenerare la città. Pratiche di innovazione sociale nelle città europee*, il Mulino, Bologna 2009, p. 103-106
- 11 cfr. De Cesaris, A., Mandolesi, D., *Rigenerare le aree periferiche*, DIAP Print Quodlibet, Roma 2015
- 12 Gehl, J., *Cities for People*, Island Press, London 2010, pg. 129
- 13 Rogers, R., *Cities for a Small Planet*, ed. by Philip Gumuchdjian Faber & Faber, London 1997, p.79
- 14 Karssenberg, H., & Laven J., *The City at Eye Level*, in Glaser, M., Van't Hoff, M., Karssenberg, H., Laven J., Van Teeffelen, J., (edited by ), *The City at Eye Level. Lessons for street plinths*, Eburon, Amsterdam 2012, p. 11
- 15 Todaro, B., De Matteis, F., (a cura di), *Interventi sull'abitare. Linee guida per la riqualificazione dei quartieri innovativi nell'Italia centromeridionale*, Propsette Edizioni, Roma 2012, p.110
- 16 cfr. Oliva, G., *La riqualificazione dell'edilizia residenziale del dopoguerra tra conservazione e trasformazione. Due casi studio: Pihlajamaki e Churchill Gardens*, in Todaro, B., De Matteis, F., (a cura di), *Interventi sull'abitare. Linee guida per la riqualificazione*

*dei quartieri innovativi nell'Italia centromeridionale*, Prospettive Edizioni, Roma, 2012, p.135-149

17 De Cesaris, A., Mandolesi, D., *Rigenerare le aree periferiche*, DIAP Print Quodlibet, Roma, 2015, p.191

18 *Architecture & Sustainable Development (vol.2): 27th International Conference on Passive and Low Energy Architecture*, ed. Magali Bodart, Arnaud Evrard, Louvain-le-Nouve Belgium, 13-15 July, 2011, vedi anche <http://www.urbandreammanagement.com/2011/04/architectural-surgery/>

19 Glaser, M., Van 't Hoff, M., Karssenbergh, H., Laven J., Van Teeffelen, J., (edited by ), *The City at Eye Level. Lessons for Street Plinths*, Eburon, Amsterdam, 2012 also in [www.thecityateyelevel.com](http://www.thecityateyelevel.com)

20 *Catalogo della I motsra Internazionale di Architettura, La Biennale di venezia, 1980* oggi in Costanzo, M., (a cura di), *Costantino Dardi. Architettura in forma di parole*, Macerata, Quodlibet, 2009, e in Giancotti, A., *Trasformare l'involucro. Conservazione e riscrittura dell'immagine nel patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica*, in Todaro, B., De Matteis, F., (a cura di) *Interventi sull'abitare. Linee guida per la riqualificazione dei quartieri innovativi nell'Italia centromeridionale*, Prospettive Edizioni, Roma, 2012, p. 151

21 Rogers, R., *Cities for a Small Planet*, ed. by Philip Gumuchjian Faber & Faber, London 1997, p.17

## CAPITOLO IV

### Conclusioni

Una nuova visione per lo sviluppo sostenibile dello spazio residenziale a Tirana

L'obiettivo principale di questa monografia è analizzare gli spazi residenziali esistenti nella città di Tirana e dopo delle approfondite analisi critiche, dare delle proposte progettuali per creare delle linee guida per costruire spazi residenziali di buona qualità. Il grande sviluppo odierno quantitativo, ma non qualitativo dell'edilizia residenziale ha guidato la ricerca nel trovare delle strategie o degli strumenti per dei processi rigenerativi da seguire per migliorare la qualità dello spazio residenziale. Queste strategie possono essere altrettanto un punto di partenza per i nuovi progetti in arrivo.

Dopo gli anni '90 lo sviluppo urbano fu influenzato dalle necessità del mercato e dalla forma dei lotti privati. La città subisce una metamorfosi fisica e spaziale. I privati, guidati dagli interessi economici, costruiscono nuovi edifici multi-familiari residenziali di bassa qualità, compromettendone sia la qualità della vita all'interno degli appartamenti sia la presenza dello spazio collettivo all'interno dei quartieri. In questo periodo il rapporto edificio-spazio circostante assume un ruolo secondario.

Dalle analisi svolte nei due quartieri residenziali a Tirana si osserva che, nel caso di Kombinat 2, il tessuto urbano è caratterizzato da edifici con corti interne. Questa scelta progettuale di creare aree residenziali con spazi collettivi di socializzazione tra i fabbricati è un elemento molto positivo, ma spesso questi spazi non sono sufficientemente studiati. Questo fenomeno

determina la mancanza di illuminazione naturale dello spazio esterno e degli abitazioni nei piani inferiori e causa il degrado degli elementi verdi e della pavimentazione. Sono sufficienti dei piccoli interventi di frammentazione e demolizione parziale dei fabbricati circostanti per avere spazi aperti e volumi illuminati naturalmente, per intervenire nella progettazione degli elementi naturali, dei giochi per bambini o nella densificazione adeguata per creare un pattern urbano dove gli edifici si relazione tra di loro.

Nel caso del Blloku + le "corti aperte" costruite prima degli anni '90 si sono trasformate durante lo sviluppo della città, perdendone la loro composizione iniziale. Questo fenomeno, insieme alla graduale trasformazione di questi "vuoti urbani" in parcheggi, causa la mancanza di spazi collettivi all'aperto. Si può intervenire creando dei parchi giochi o spazi di socializzazione, invece di avere spazi adibiti a parcheggio auto. Inoltre si possono progettare vie interne pedonali per connettere spazi pubblici dei tessuti misti in modo tale da incentivare la creazione di spazi collettivi flessibili e multifunzionali di socializzazione, commerciali o ricreativi.

Nel contesto urbano di Tirana, lo spazio con un perimetro chiuso o semi chiuso manifesta un grado di socializzazione più elevata rispetto a quello aperto. Il layout del blocco con una corte interna riservata alla collettività e gli edifici residenziali che si sviluppano intorno, risulta una soluzione migliore rispetto alla tipologia a torre o in linea, perché invita la collettività a vivere lo spazio tra gli edifici. Per arrivare a questo è importante rimodellare dov'è possibile i lotti e creare delle piccole corti o spazi comunitari al loro interno e darli un'identità propria.

La costituzione di questo spazio deve rispettare delle regole che riguardano sia l'ambito ambientale sia il rapporto tra i fabbricati e gli spazi aperti per garantire l'illuminazione naturale di entrambi. Anche se la soluzione migliore è creare spazi intimi all'interno dei lotti, nella progettazione e nell'organizzazione dei lotti, la dimensione dello spazio tra i fabbricati non deve essere minore dell'altezza dei volumi edilizi che lo circondano.

In conclusione si evidenzia che l'isolato chiuso o semichiuso a corte interna, costruito con delle distanze adeguate, è la soluzione migliore sia da un punto di vista architettonico ma anche sociale in termini di integrazione, rendendo questi spazi dei punti strategici per lo sviluppo delle aree residenziali. Uno spazio aperto collettivo può essere piccolo per preservare l'identità domiciliare, accogliente e intimo, familiare, ma non abbastanza piccolo per creare spazi vivibili sempre ombreggiati.

Per avere spazi tra gli edifici di buona qualità ambientale, la dimensione dello spazio tra gli edifici deve prevalere sull'altezza dei volumi fabbricati. Il rapporto tra la distanza tra gli edifici e l'altezza di essi deve creare un angolo non inferiore di 45 gradi. Questo rapporto tra la distanza e l'altezza può variare tra 1:1 e 3:1. Se il rapporto distanza/altezza è più piccolo di 1:1 si creano spazi non illuminati e se è più grande di 3:1 si rischia di perdere la relazione tra gli edifici e lo spazio aperto perde il senso di confine che si ottiene dalle facciate dei volumi residenziali.

La qualità degli spazi residenziali aumenta migliorando una combinazione di più elementi compositivi, perciò non basta solamente rispettare la distanza ottimale. Lo spazio aperto riservato alla collettività deve essere in possesso di buoni materiali e arredi urbani per attirare la gente a sedersi e socializzare. La composizione dello spazio collettivo si deve riorganizzare in modo tale da ospitare diverse attività pensando a bambini, anziani e giovani. Considerare tutti i possibili utenti e le loro esigenze all'interno dello spazio pubblico è necessario per meglio progettare aree di sosta, aree di gioco per bambini e panchine per sedersi, aree verdi, aree di socializzazione e aree per delle attività artistiche. Uno spazio progettato bene prevede la possibilità di usi differenziati degli spazi più piccoli al suo interno e la flessibilità della sua trasformazione temporanea. Le opportunità di riunirsi e le attività quotidiane negli spazi pubblici di una città o di un'area residenziale permettono ad ogni abitante di creare una forma di contatto, di essere in mezzo alla persone, di vedere e di ascoltare gli altri, di vivere

la collettività in diverse situazioni. Questi spazi si possono connettere con strade pedonali per creare un sistema continuo e avere la flessibilità di ospitare molte funzioni al loro interno.

L'orientamento è un altro elemento importante degli edifici che costruiscono il tessuto urbano. Gli edifici residenziali costruiti dopo gli anni '90 sono progettati in modo tale che ogni appartamento abbia un solo affaccio. Questa soluzione risulta con l'orientamento migliore dell'asse elio termico N-S, che dà la possibilità ai fronti maggiori dell'edificio essere esposti a Est e a Ovest o la soluzione intermedia seguita nel caso di Kombinat 2 dove i fronti principali degli edifici hanno un orientamento Nord-Ovest e Sud-Est.

La bassa qualità dello spazio residenziale a Tirana è una conseguenza anche della scarsa qualità costruttiva dei tamponamenti esterni perimetrali, della presenza di umidità e muffa e del degrado degli intonaci sia degli edifici nuovi che di quelli più vecchi. Lo spazio pubblico prende valore solo se limitato dagli edifici, per questo motivo la qualità delle facciate dei volumi circostanti assume un ruolo importante nello sviluppo qualitativo dello spazio esterno tra gli edifici.

Gli interventi sulle facciate sono fondamentali per il miglioramento sia dello spazio esterno che dello spazio interno e fanno riferimento non solo agli elementi estetici o ambientali di frammentazione o demolizione parziale, ma soprattutto si riferiscono agli aspetti tecnologici che conducono ad un profitto di diversi stakeholders. La bassa qualità dell'involucro e la conseguente presenza dei ponti termici causa una grande perdita energetica degli ambienti interni privati. Interventi possibili per migliorare le prestazioni energetiche possono essere la presenza dell'isolamento termico esterno e l'eliminazione dei ponti termici, la creazione di facciate e di tetti verdi, la progettazione di pareti ventilate o il rivestimento delle facciate con altri layer per aumentare la prestazione termica e un intervento anche nel miglioramento delle aperture.

I risultati dei calcoli nell'ultimo capitolo mostrano che la performance energetica di entrambi i casi studi aumenta notevolmente con la semplice aggiunta dell'isolamento esterno degli edifici e il bisogno energetico diminuisce molto. Diminuiscono di conseguenza non solo le spese di energia per ogni famiglia, ma a livello governativo, diminuisce anche il consumo energetico nel campo della residenza. I risparmi energetici sono enormi in confronto allo spreco energetico e il tempo di rientro delle spese della ricostruzione della facciata è molto breve.

I residenti potranno usufruire così di spazi abitativi di più alta qualità, condizioni di vita migliori e costi di energia ridotti. Aumenta di conseguenza il valore della loro proprietà privata. La qualità delle facciate influenza il comfort termico degli ambienti interni e nel consumo energetico di ogni spazio interno abitato, influenzando così la performance energetica del volume nella sua totalità. A livello nazionale, il governo spende meno risorse economiche sull'energia in residenza.

Da questo si può dedurre che piccoli interventi di riqualificazione sono consigliati nel campo dell'edilizia residenziale esistente per migliorare la qualità degli spazi residenziali, aumentare la prestazione energetica e la qualità della vita dei residenti negli spazi dell'edilizia. Questa tesi non è finalizzata alla risoluzione di ogni singolo caso, che necessiterebbero uno studio ed una valutazione approfondita, ma si è soffermata su alcune soluzioni morfologiche per quanto riguarda il quartiere e le tecnologie delle facciate. Un argomento molto importante da non tralasciare, e possibile spunto per future altre tesi di ricerca, è lo studio più approfondito di altre soluzioni tecnologiche e il loro confronto con l'obiettivo di rendere l'edificio ad un costo (energetico) zero, "Nearly Zero Energy Buildings". È altrettanto importante approfondire i costi degli interventi possibili nell'edilizia residenziale esistente in ogni città dell'Albania e il ruolo di questi interventi nel risparmio dell'energia utilizzata nel settore residenziale e il risparmio economico investito su questa energia a livello statale.

## BIBLIOGRAFIA

- Aliaj, B., "Albania: A short history of housing and urban development models during 1945-1990" in MAKING CITIES WORK, ENHR, Tirane 2003, p. 24-45.
- Aliaj, B., Lulo, K., Myftiu, G., TIRANA. *The Challenge of Urban Development*, Seda & Co-Plan, TIRANE 2003
- Andrusz, G., Harloe, M., & Szelenyi, I. *Cities after Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*, Blackwell Publishers, Oxford 1996
- Aprile, M. T., *La dimensione locale degli spazi pubblici*, Edil Stampa, Roma 2015
- AQTN, *Central Technique Archive of Construction*, Tirana, Albania
- Archivio Centrale dello Stato, *Archivi di Enti pubblici e società*, SVEA
- Barnes, W. F., Katsura, H. M., *Yugoslavia: The background notes on the housing sector in Reforming Economy*, The Urban Institute, Washington 1990
- Bashkia Tirane, *Plani i Përgjithshëm Vendor, Politika e zhvillimit të territorit të Bashkisë Tirane*, 2012
- Benevolo, L., *La fine della città. Intervista a cura di Francesco Ermani*, Laterza, Bari 2011
- Bergman D., *Sustainable Design. A Critical Guide*, Princeton Architectural Press, New York 2012
- Bideleux, R., & Jeffries, I., *The Balkans: A Post-Communist History*, Routledge, London 2006
- Bizzotto, G., Vesan, P., *Quality of Life in Europe: Conceptual approaches and empirical definitions*, Moncalieri, 2011.
- Bocchi, R. *Progettare lo spazio e il movimento, Scritti scelti di arte, architettura e paesaggio*, Gangemi, Roma 2010
- Bocchi, R., *Morfologia e progetto della città*, Città Studi, Milano 1989
- Boeri, S., *L'anticità*, Laterza, Bari 2011

Botti, M., *Strategie e tecniche di rigenerazione urbana in Europa, Eco-quartieri / Strategies and techniques for urban regeneration in Europe, Eco Districts*, 6th Edition Of International Barabara Cappochin Biennal Architecture, Marsilios

Booth, N. K., *Basic Elements of Landscape Architectural Design*, Waveland press, USA 1989

Bushati, V., Sukaj, I., Thomo, P., Miho, K., *Historia e arkitektures ne Shqiperi (1912-1944)*, Tirane 1988

Butera F. M., *Dalla caverna alla casa ecologica. Storia del comfort e dell'energia*, Edizioni, Ambiente, Milano 2007

Calzolari, M., *Abitare in citta, questioni architettoniche, sociali ambientali*, Gangemi, Diar, Roma 2006

Capolino, P., *Tirana 1923-1943, Architetture del Moderno*, Prospettive edizioni, Roma 2011

Cappuccitti, A., *Tessuto Urbano, in Ventuno parole per l'urbanistica*, a cura di Claudia Mattogno, Roma 2014

Carmona, M., Heath, T., Oc, T., Tiesdell, S., *Public Places - Urban Spaces*, Elsevier Ltd, London 2003

Carola, C., De Matteis, F., (ed.), *Housing for Europe: Strategies for Quality in Urban Space, Excellence in Design, Performance in Building*, Tipografia del Genio Civile, Roma 2010

Costanzo, M., (a cura di), *Costantino Dardi. Architettura in forma di parole*, Quodlibet, Macerata 2009

Council of Europe Development Bank, World Bank, *Housing in South Eastern Europe. Solving a puzzle of challenges, in Ministerial Housing Conference for South Eastern Europe*, Paris, 23-24 April 2003, March 2004

Daja, B., *Bazat e projektimit te shtepive te banimit*, Fakulteti i Inxhinjerise se ndertimit, Tirane 1986.

De Cesaris, A., Mandolesi, D., *Rigenerare le aree periferiche*, DIAP Print Quodlibet, Roma, 2015

Declerck, J., (ed.) *Tirana Metropolis*, The Berlage Institute Press, Rotterdam 2004

Dell'Acqua, A., degli Espositi, V., Ferrante, A., Mochi, G., (ed.), *Paesaggio costruito: Qualità ambientale e criteri d'intervento*, Allinea, Firenze 2008

Dhamo, S., *Hapesira. Midis Mbijeteses dhe tentative drejt se pamundures*, in Forum A+P 1, Afrodit, Tirane 2009

Dhamo, S., *Tirana ... between dreams and reality ???*, Congress on Urban Planning and Development in Salzburg (SCUPAD), May 3-6, 2007

Dobjani, E., Barandovski, I., Nelkovska, O., *Quality of life changes the quality of space*, Habitat 3, Afrodit, Tirana 2015

Dobjani, E., *Città e Abitazione. Tirana 1920-2006*, A+P 5, Tirane 2010

Economic Commission for Europe, *Country profiles on housing sector: Serbia and Montenegro*, Geneva: United nation publications, 2006

European Centre for Environment and Health Bonn Office, *Housing and Health regulations in Europe: The Final Report.*, World Health Organization, Denmark 2006

Faja, E., *Gjeneza e Arkitekturës moderne dhe e realizmit socialist në Shqipëri, në vitet 1945-1980*, the newspaper 55 Online, 2010 in <http://gazeta55.al/gjeneza-e-arkitekturës-moderne-dhe-e-realizmit-socialist-ne-shqiperi-ne-vitet-1945-1980/>

Felstehausen, H., *Urban Growth and Land Use Changes In Tirana, Albania: With Cases Describing Urban Land Claims*, Working Paper, No.31 Albania Series, Land Tenure Center University of Wisconsin-Madison August 1999

*Forum A+P Series*, Afrodit, Tirane 2009-2015

Francesco, B. V., Sauro, F., Raffaele, L., Sergio, L., Oreste, G., *Bioarchitettura e certificazione energetica. Le nuove frontiere dell'edilizia*, IPSOA INDICITALIA, 2008

Fraseri, K., *Historia e Tiranes*, TOENA, Tirane 2004

Gardini, A., *Abitare ai margini della città. Trasformazione dei modelli insediativi*, Tangram. Edizioni scientifiche, Trento 2012

Gedeshi, I., Jorgoni, E., *Social Impact of Emigration and Rural-Urban Migration in Central and Eastern*

Europe VT/2010/001, on behalf of: European Commission DG Employment, Social Affairs and Inclusion, [Final Country Report], Albania, April 2012, p. 11

Gehl, J., Gemzøe, L., *New City Spaces*, Danish Architectural Press, Copenhagen 2000

Gehl, J., *Cities for People*, Island Press, London 2010

Gehl, J., *Life Between Buildings: Using Public Space*, Island Press, Washington 1987

Gehl, J., *Vita in città, Spazio urbano e relazioni sociali*, Maggioli Editore, 1991

Giovannini, P., *Il progetto urbano per lo sviluppo sostenibile*, Atti Convegno Internazionale "Dalla città diffusa alla città diramata", Torino 2001

Giusti, M. A., *Albania Architettura e città 1924-1944*, Maschietto, Firenze 2006

Glaser, M., Van 't Hoff, M., Karssenbergh, H., Laven J., Van Teeffelen, J., (edited by ), *The city at eye level. Lessons for street plinths*, Eburon, Amsterdam 2012

Goldzamt, E., *L'urbanistica dei paesi socialisti. Città, territorio e struttura sociale*, a cura di P. Santacroce, Mazzotta 1977

Groak, S., *The Idea of Building, Thought and Action in the Design and Production of buildings*, Taylor and Francis, London 1992

GTZ (German Technical Cooperation) and IOER (Institute of Ecological and Regional Development) [report], *Towards a sustainable development of the Tirana-Durrës region*, Tirana 2002

Haddock, S. V., Moulaert, F., *Rigenerare la città. Pratiche di innovazione sociale nelle città europee*, il Mulino, Bologna 2009

Hadjri, K., UCLan, (ed.), *Readings on contemporary housing research*, in Oikonet, A global multidisciplinary network on housing research and learning, 2004

Hamilton, F. E., Andrews, K. D., Milanovic, N. P., *Transformation of cities in Central and Eastern Europe: towards globalization*, United Nations University, Tokyo 2005

Hegedus, J., Tosics, I., Turner, B., (ed.), *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*, Routledge, London & New York 1992

Hertzberger, H., *Lessons for students in architecture*, Publishers, Rotterdam 2005

Hertzberger, H., *Space and the architect. Lessons in Architecture 2*, Publishers, Rotterdam 2010

Hirt, S., *Planning the post-communist city: Experiences from Sofia*, in *International Planning Studies* Vol. 10, No. 3 – 4, 219 – 240, Routledge, August – November 2005

INSTAT, I., *Institute of Statistics of Albania*, available in <http://www.instat.gov.al>

Jacobs, J., *The Death and Life of Great American Cities*, Random House, New York 1961

Jencks, C., *Post-Modern History, Architectural Design*, London 1978

Karssenbergh, H., & Laven J., *The city at eye level*, in Glaser, M., Van't Hoff, M., Karssenbergh, H., Laven J., Van Teeffelen, J., (edited by ), *The city at eye level. Lessons for street plinths*, Eburon, Amsterdam, 2012, p. 11

Keneth C. Land, Alex C. Michalos, M. Joseph Sirgy (Ed.), *Handbook of social indicators and quality of life research*, Springer, London, USA 2012

Kolevica, P., *Arkitektura dhe diktatura*, Logoreci, Tirana 2004

KOPRENCKA, L., (disertazione), *Zhvillimi dhe Problematikat e Tregut të Pasurive të Paluajtshme në Shqipëri*, rel. Sherif Bundo, Tirane 2011

KRIER R., *Lo spazio della città*, CLUP, Milano 1982

Kusiak, J., *Tyranny in Tirana*, ed Jorgo L. Pollock, Martin Schwegmann, Espacios Ambivalentes, San Juan 2011

L. Reale, *La Residenza collettiva*, SE Sistemi Editoriali, Napoli 2015

L. Reale (a cura di), *"La città compatta. Sperimentazioni contemporanee sull'isolato urbano europeo"*, Gangemi Editore, Roma 2012



Landell Mills, *Regional development framework for the Tirana-Durres Region 2008-2027*, SEDA 2007

Laselli, L., *L'espansione finanziaria dell'Italia in Albania (1925-1943)*. La Banca Nazionale d'Albania e la SVEA

Le Corbusier, *Maniera di Pensare l'urbanistica*, ed. tradotta di Giuseppe Scattone, Laterza, Bari 1997

Lulo, K., *Buletini Nr 3. Planet Rregullues të Tiranës në Vite*, Arkivi Qendror Teknik i Ndertimit, AQTN, Tiranë 2000

Lynch, K., *Good City Form*, MIT Press, Cambridge 1984

Lynch, K., *The image of the city*, The Mit Press, Cambridge Massachusetts 1960

Madrazo, L., (ed.), *Global Dwellings proceedings*, in Oikonet, *A global multidisciplinary network on housing research and learning*, 2004

Miho, K., *Shqiperia: Veshtrim Urbanistik 1912-1944*, Extra, Tirane 2003

Misja, V., Misja, A., *Veshtrim mbi situatën e banesave në Shqipëri*, Akademia e Shkencave të Shqipërisë, Instituti Ekonomisë, . Tirane 2004.

MORI research for CABE Space, *Public attitudes to architecture and public space: Transforming neighborhoods*, 2004

MUMFORD L., *La cultura delle città*, Edizioni di Comunità, Milano 1953

Mumford, L., *The City in History: Its Origins, Its Transformations, and Its Prospects*, Mariner, New York 1961

Norberg-Schulz, Ch., *L'Abitare. L'insediamento, lo spazio urbano, la casa*, Electa, Milano 1984

Norberg-Schulz, Ch., *Genius loci: towards a phenomenology of architecture*. Academy Editions Publisher, London 1980

Nuccio, M., *Le strategie di rigenerazione urbana della città creativa*, in Fabrizio, M., Mizzau, L., (ed.), *Laboratori Urbani. Organizzare la rigenerazione urbana attraverso la cultura e l'innovazione sociale*,

Quaderni fondazione Brodolini, Roma 2015

Oliva, G., *La riqualificazione dell'edilizia residenziale del dopoguerra tra conservazione e trasformazione. Due casi studio: Pihlajamaki e Churchill* in Todaro, B., De Matteis, F., (a cura di) *Interventi sull'abitare. Linee guida per la riqualificazione dei quartieri innovativi nell'Italia centromeridionale*, Prospettive Edizioni, Roma 2012

PADCO, *Strategic Plan for Greater Tirana*. Volume 1: Main Report. City of Tirana, Tirana 2002

Qyaja, H., *Tirana, La Nuova Capitale da Brasini a Morpurgo*, in Forum A+P 1, Afrodit, Tirane 2009, p.92-97

Rama, E., *Tirana në kartolina deri në vitin '44*, Toena, Tiranë 2000

Reale, L., *Densità, città, residenza. Tecniche di densificazione e strategie anti-sprawl*, 2008

Riza, E., *Kapitalizmi, si i ndryshon banesat tiranase*, Gazeta Shqipetare, Tirane 2009, p. 19

Rogers, R., *Cities for a small planet*, ed. by Philip Gumuchdjian Faber & Faber, 1997

Rowe, C., Koetter, F., *Collage City*, MIT Press, Cambridge 1983

Saragosa, C., *Città tra passato e futuro: un percorso critico sulla via di biopoli*, Donzelli, Firenze 2011

Schulz, Ch. N., *L'abitare. L'insediamento, lo spazio urbano, la casa*, Electa, Milano 1995

Secchi, B., *La città del ventesimo secolo*, La Terza, Roma-Bari 2008

Secchi, B., *Un Progetto per l'Urbanistica*, Torino 1989

Sergi, G., *Tirana, una città emergente. Politiche urbane, Piani e Progetti*, COEDIT Cormagi Editore, Genova 2008

Sitte C., *L'arte di costruire le città; l'urbanistica secondo i suoi fondamenti artistici*, Jaca Book, Milano 1981

Smith M., Whitelegg, J., Williams N. J., *Greening the Built Environment*, earthscan, London 1998

Suzuki, I., Gold., S. M., *L'abitazione collettiva. Tipologie in evoluzione*, "Casabella", n° 608/609 (Jan-Fev. 1994), p. 52-61

SVEA, *Un decennio di vita della SVEA*. Relazione presentata all'Assemblea generale degli azionisti il 15 maggio 1936-XIV, Libreria di Stato, Roma 1936

Švob-Đokic, N., *Cultural Transitions in Southeastern Europe. The creative city: Crossing visions and new realities in the region*, Culturelink Joint Publication Series No 11, 2007.

Swift, N., *Edi Rama: Artist, reformer and former Mayor of Tirana*, 2012 available in <http://citymayors.com>

TAJANI, F., *L'avvenire dell'Albania*, Milano, Ulrico Hoepli, 1932

Todaro, B., De Matteis, F., (a cura di) *Interventi sull'abitare. Linee guida per la riqualificazione dei quartieri innovativi nell'Italia centromeridionale*, Propsette Edizioni, Roma 2012

Tsenkova, S., *Trends and progress in housing reforms In South Eastern Europe*, Paris 2005

Urbaplan and CoPlan, *Plani Rregullues i Tiranës: Raporti i ndërmjetëm. Prezantimi i arritjeve dhe propozimet paraprake City of Tirana*, [Report] 2007 - 2008.

VASKO, V., HADA, A., BOORER, M., BEJENARU, E., LUX, M., BRINKWORTH, M. M., ANDONI, D., STEFA, K., BOZO, I., DAJCI, Xh., BAZAITI, V., KARANXHA, Sh., *COUNTRY PROFILES ON THE HOUSING SECTOR, ALBANIA*, UNECE, United Nations, Geneva, Switzerland 2002

Vokshi, A., *Tracce dell'architettura Italiana in Albania, 1925 - 1945*, Dottorato di ricerca in Progettazione Architettónica e Urbana, Firenze 2012

Whyte, W. H., *The Social Life of Small Urban Spaces*, Conservation Foundation, Washington 1980

Williamson, T., Radford, A., Bennetts, H., (ed.), *Understanding Sustainable Architecture*, Spon Press, London 2002

World Bank, *Albania: sustaining growth beyond the transition. Country economic memorandum for Albania*, [report], 2004

[http://www.europeana.eu/portal/record/08602/NonAVCreation\\_luce\\_it\\_IL\\_NonAVCreation\\_AlbaniaL0000000967\\_1.html](http://www.europeana.eu/portal/record/08602/NonAVCreation_luce_it_IL_NonAVCreation_AlbaniaL0000000967_1.html)

[www.etimo.it](http://www.etimo.it)

[www.etimoitaliano.blogspot.com](http://www.etimoitaliano.blogspot.com)

Zucchi, V., *La qualità ambientale dello spazio residenziale*, Franco Angeli, 2011

Zukin, S., *The cultures of cities*, Blackwell, Cambridge 1995

**CIP Katalogimi në botim BK Tiranë**

Dobjani, Etleva

La qualità dello spazio residenziale a Tirana : strategie per uno sviluppo sostenibile : monografia / Etleva Dobjani.

- Tiranë : Universiteti "Polis", 2021

195 f. : me il. ; 21 x 21cm.

ISBN 978-9928-347-02-2

1.Arkitektura 2.Planifikimi i qytetit 3.Historia  
4.Tirana 5.Shqipëri

711.4(496.534) (091)

Polis University  
Rr. Bylis 12, Autostrada Tiranë-Durrës, Km 5,  
Kashar Kodi Postar 1051, Kutia Postare 2995  
Tirana, Albania  
Pubblicato: Febbraio 2021