

BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

15

numero 2 anno 2015



BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

15

numero 2 anno 2015

**Towards
the Implementation
of the Science
of the City**



BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

Via Toledo, 402
80134 Napoli
tel. + 39 081 2538659
fax + 39 081 2538649
e-mail info.bdc@unina.it
www.bdc.unina.it

Direttore responsabile: Luigi Fusco Girard
BDC - Bollettino del Centro Calza Bini - Università degli Studi di Napoli Federico II
Registrazione: Cancelleria del Tribunale di Napoli, n. 5144, 06.09.2000
BDC è pubblicato da FedOAPress (Federico II Open Access Press) e realizzato con Open Journal System

Print ISSN 1121-2918, electronic ISSN 2284-4732

Editor in chief

Luigi Fusco Girard, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy

Co-editors in chief

Maria Cerreta, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Pasquale De Toro, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy

Associate editor

Francesca Ferretti, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy

Editorial board

Antonio Acierno, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Luigi Biggiero, Department of Civil, Architectural
and Environmental Engineering, University of Naples
Federico II, Naples, Italy
Francesco Bruno, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Vito Cappiello, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Mario Coletta, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Teresa Colletta, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Ileana Corbi, Department of Structures for Engineering
and Architecture, University of Naples Federico II,
Naples, Italy
Livia D'Apuzzo, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Gianluigi de Martino, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Francesco Forte, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Rosa Anna Genovese, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Fabrizio Mangoni di Santo Stefano,
Department of Architecture, University of Naples
Federico II, Naples, Italy
Luca Pagano, Department of Civil, Architectural
and Environmental Engineering, University of Naples
Federico II, Naples, Italy
Stefania Palmentieri, Department of Political Sciences,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Luigi Picone, Department of Architecture, University
of Naples Federico II, Naples, Italy
Michelangelo Russo, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Salvatore Sessa, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy

Editorial staff

Alfredo Franciosa, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Francesca Nocca, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy

Scientific committee

Roberto Banchini, Ministry of Cultural Heritage
and Activities (MiBACT), Rome, Italy
Alfonso Barbarisi, School of Medicine, Second
University of Naples (SUN), Naples, Italy
Eugenie L. Birch, School of Design, University
of Pennsylvania, Philadelphia, United States of America
Roberto Camagni, Department of Building
Environment Science and Technology (BEST),
Polytechnic of Milan, Milan, Italy
Leonardo Casini, Research Centre for Appraisal
and Land Economics (Ce.S.E.T.), Florence, Italy
Rocco Curto, Department of Architecture and Design,
Polytechnic of Turin, Turin, Italy
Sasa Dobricic, University of Nova Gorica,
Nova Gorica, Slovenia
Maja Fredotovic, Faculty of Economics,
University of Split, Split, Croatia
Adriano Giannola, Department of Economics,
Management and Institutions, University of Naples
Federico II, Naples, Italy
Christer Gustafsson, Department of Art History,
Conservation, Uppsala University, Visby, Sweden
Emiko Kakiuchi, National Graduate Institute
for Policy Studies, Tokyo, Japan
Karima Kourtit, Department of Spatial Economics,
Free University, Amsterdam, The Netherlands
Mario Losasso, Department of Architecture,
University of Naples Federico II, Naples, Italy
Jean-Louis Luxen, Catholic University of Louvain,
Belgium
Andrea Masullo, Greenaccord Onlus, Rome, Italy
Alfonso Morvillo, Institute for Service Industry
Research (IRAT) - National Research Council of Italy
(CNR), Naples, Italy
Giuseppe Munda, Department of Economics and
Economic History, Universitat Autònoma de Barcelona,
Barcelona, Spain
Peter Nijkamp, Department of Spatial Economics,
Free University, Amsterdam, The Netherlands
Christian Ost, ICHEC Brussels Management School,
Ecaussinnes, Belgium
Donovan Rypkema, Heritage Strategies International,
Washington D.C., United States of America
Ana Pereira Roders, Department of the Built
Environment, Eindhoven University of Technology,
Eindhoven, The Netherlands
Joe Ravetz, School of Environment, Education
and Development, University of Manchester,
Manchester, United Kingdom
Paolo Stampacchia, Department of Economics,
Management, Institutions, University of Naples
Federico II, Naples, Italy
David Throsby, Department of Economics, Macquarie
University, Sydney, Australia



- 255 Editorial
Luigi Fusco Girard
- 265 Towards an Economic Impact Assessment
framework for Historic Urban Landscape
conservation and regeneration projects
*Luigi Fusco Girard, Antonia Gravagnuolo,
Francesca Nocca, Mariarosaria Angrisano,
Martina Bosone*
- 295 Un modello valutativo integrato per il Piano
Strategico della *Buffer Zone* del Sito Unesco
“Pompei, Ercolano e Oplonti”
Alessio D’Auria
- 315 Interno | Esterno: lo spazio soglia come nuovo
luogo della domesticità
Michela Bassanelli
- 327 Ideologia antiurbana nell’opera di Adolf Loos
Francesco Primari
- 343 The regeneration of historical small town
centers: A methodology for participate action
Alessandra Battisti, Silvia Cimini
- 359 Segregazione spaziale nelle società
occidentali contemporanee
Claudia Chirianni
- 371 La città come una sequenza di interni:
un approccio ecologico alla progettazione dello
spazio pubblico
Cristina F. Colombo

- 389 Coabitare in rete: dall'abitare la città
all'abitare diffuso
*Maria De Santis, Elena Bellini, Alessia
Macchi, Luisa Otti*
- 403 Architettura parametrica: strumenti di
rappresentazione innovativi per la
progettazione di superfici sostenibili
Mara Capone, Emanuela Lanzara
- 417 IACP 2.0: riqualificazione energetica,
ambientale e sociale dei quartieri (ex) IACP
Roberto Ruggiero
- 433 I Grands Ensembles: una *singolare*
plurale eredità
Orfina Fatigato
- 449 Nuove regole per l'innovazione dei modelli
abitativi per le nuove costruzioni e per il riuso
*Carlo Berizzi, Rosamaria Olivadese,
Salvatore Dario Marino*
- 469 Abitare temporaneo: luoghi e transizione
del bisogno sociale
Alessandro Gaiani, Andrea Chiarelli
- 485 Luoghi storici, consumati, fragili: ipotesi
dell'abitare. Lettura dello spazio, progettualità
della casa e proposte di recupero urbano
Silvia Gron, Giulia La Delfa
- 505 Occupare, trasformare, abitare.
Studentati romani e casi studio europei
*Emilia Rosmini, Maura Percoco,
Maria Argenti*

LUOGHI STORICI, CONSUMATI, FRAGILI: IPOTESI DELL'ABITARE. LETTURA DELLO SPAZIO, PROGETTUALITÀ DELLA CASA E PROPOSTE DI RECUPERO URBANO

Silvia Gron, Giulia La Delfa

Sommario

All'analisi urbana e architettonica di alcuni tessuti storici consolidati quali il Panier (Marsiglia) e Fener-Balat (Istanbul), scelti per la stratificazione culturale e sociale, fa seguito un'osservazione sulle politiche di salvaguardia intraprese a più livelli, dalle disposizioni nazionali e locali a quelle Europee e dell'UNESCO.

Molti progetti, seppur con obiettivi condivisi, non riescono a concludersi nei tempi previsti, e, per mancanza di fondi, neppure ad aggiornarsi. L'azione di tutela risulta frammentaria dove l'intervento si è concentrato principalmente sul consegnare allo spazio pubblico un'immagine urbana coerente piuttosto che nuovi spazi dell'abitare. Per queste ragioni, si è deciso di proporre un nuovo tipo di analisi partendo dalla fruizione degli spazi interni delle case e dalle loro potenzialità alla trasformazione, nel rispetto dei valori sociali e culturali.

Parole chiave: analisi urbano-tipologica, spazio dell'abitare, beni culturali

HISTORICAL, CONSUMED AND FRAGILE SITES: HYPOTHESIS OF LIVING. SPACE READING, HOUSE PLANNING AND URBAN REGENERATION PROPOSALS

Abstract

The urban and architectural analysis of some mature historical areas, like the Panier (Marseille) and the Fener-Balat (Istanbul), expressly chosen for their cultural and social stratification, is followed by an observation of preservation politics at different levels, from national and local directions to the European and UNESCO ones. Many plans, even if they have the same aims, do not end up in time and they are not up-to-date because of the lack of funds. The preservation action is fragmented: the intervention has mainly focused on the public space seen as a logical urban image instead of new spaces where to live in. Therefore, a new method of analysis, aimed to the project, has been suggested; this time, by starting from the use of houses internal spaces and from their transformation potentiality, by respecting cultural and social values.

Keywords: urban-typological analysis, living space, cultural heritage

1. Introduzione

La permanenza di piccoli nuclei abitativi di matrice storica, posti all'interno della città contemporanea in quanto sopravvivenze perché esclusi da quelle trasformazioni che con ciclicità attivano nuovi processi e propongono nuovi modi di abitare, induce a chiedersi se il modello che ancora oggi propongono sia attuale e tale da consentirne il loro mantenimento. Un punto di forza è senza dubbio il fatto che la consistenza di questi nuclei si sovrappone con l'immagine della città, pertanto è idea ormai comune che sia una priorità collettiva quella di conservarli. Una condizione che entra in conflitto con se stessa se l'intervento di tutela si direziona unicamente a quel che appare, a quel che pensiamo essere l'essenza di questa immagine storica, escludendo l'interazione con il suo funzionamento che, in questo caso, corrisponde all'occuparsi dello spazio dell'abitare più propriamente detto e di come desidera adeguarsi alla contemporaneità.

Figg. 1 e 2 – Marsiglia e Istanbul



Fonte: *La Delfa* (2015)

Per sviluppare questa verifica si considerano i casi studio dei quartieri del Panier a Marsiglia e di Fener-Balat a Istanbul, appartenenti entrambi al sistema geografico del Mediterraneo, scelti in questa trattazione perché raccolgono in sé diverse culture, frutto di avvicindamenti e stratificazioni storiche, le cui tracce sono evidenti in un tessuto urbano socialmente eterogeneo e fortemente degradato (Figg. 1 e 2). Questi nuclei sono composti da tessuti compatti, formati da lotti di ridotte dimensioni che, nel tempo, non sono riusciti ad adeguarsi alle richieste di un abitare ospitale e dotato dei comfort minimi, abitati

soprattutto dai più bisognosi, e da popoli migranti in condizioni di sovraffollamento. Nel delineare nuove fisionomie si può agire sull'utenza per far conciliare modalità d'uso tra loro molto differenti come la residenza temporanea a sostegno del turismo, la residenza di tipo sociale (dove convergono la maggior parte dei progetti riguardanti questi comprensori), o l'articolazione dell'edificato su cui fino ad ora i progetti di recupero si sono incentrati, proponendo accorpamenti fra più cellule e centralità dei servizi distributivi (operazioni che non sempre hanno dimostrato la loro efficacia). Dalla lettura, delle componenti che costituiscono il sistema "casa" secondo le matrici storico-tipologiche del costruito, è possibile proporre nuove soluzioni nel prefigurare "l'abitare insieme" quale condizione e opportunità. Infatti, nel delineare un "processo di permanenza" attivo, è plausibile svolgere alcune osservazioni di progetto su come il costruito possa adattarsi a nuove esigenze, indagando non più sulla città ma sullo spazio interno alle singole abitazioni e pensando che è dall'interno che possa generarsi qualità. Successivamente è possibile entrare in sinergia con lo spazio pubblico, utilizzato nell'interesse collettivo dagli abitanti in una condizione finalizzata a ridurre un degrado ormai insanabile.

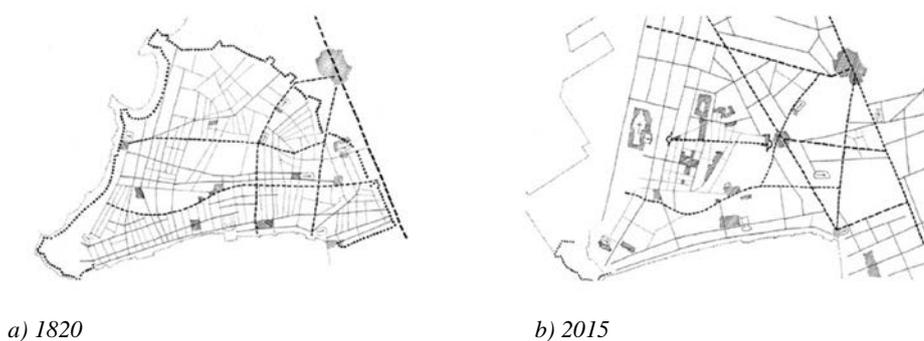
2. Il quartiere del Panier, Marsiglia

La parte più antica di Marsiglia è oggi denominata "Panier" e risulta oggetto di tutela dal 1997, in quanto inserita nella *Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager* (ZPPAUP). Trattasi di una "sopravvivenza" della città di fondazione e, nel considerarlo oggi un quartiere, un "insieme omogeneo", se ne esalta il valore storico, facilitandone il riconoscimento finalizzato all'applicazione di alcuni principi di salvaguardia. Purtroppo questa facilità operativa confonde. Infatti, è necessario rendersi conto che il Panier risulta privato dell'originaria struttura urbana, che solitamente costituisce un punto di forza per un quartiere, e di questa mancanza occorre farsene carico. La città di Marsiglia, iscritta nelle mura del XVII secolo, estesa per 65 ettari, è composta da 6 quartieri: Saint-Laurent, Hôtel de Ville, L'Hôpital, Le Major, Les Grandes-Carmes, Les Augustins (Brino, 2001), ciascuno con una propria chiesa e piazza, dove le case disegnano più di 300 isolati, disposti su di una maglia pressoché regolare che si adatta alla morfologia collinare del suolo. Una situazione che rimane pressoché intatta e ben illustrata ancora dalle mappe catastali del 1820, dove, demolite le antiche mura, gli ampliamenti ad est e al di là del bacino Lacydon, attuale Vieux-Port, si accostano a quanto già esistente, facendone permanere il tessuto antico di matrice medievale. Se si confronta con la situazione attuale, è evidente che quel che resta dei 6 quartieri non è altro che un *fragment qui subsiste de la ville ancienne* (ZPPAUP, 1997). Infatti, l'attuale Panier (inserito nel 2° arrondissement) non è altro che una piccola parte degli antichi quartieri di Saint-Laurent, L'Hôpital, Le Major, ormai composto soltanto da una settantina di isolati (Figg. 3 e 4).

Una modifica di consistenza e infrastrutturale, attuata attraverso cospicue demolizioni che hanno frantumato e cancellato l'esistente, riguarda il settore nord ed est, dove è stata realizzata la nuova rue Imperial (1862-64), oggi rue de la République. Si tratta di un'operazione simile a quanto è avvenuto contestualmente in altre città europee in cui sono state attuate politiche di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie e sociali della città, tracciando nuovi corsi e ricostruendo interi isolati. Questo intervento ha modificato anche l'assetto altimetrico della città, prevedendo uno sbancamento di 15 m di altezza per sistemare in piano il nuovo quartiere. Inoltre, sono state abbattute 900 case e sono stati trasferiti 16.000 abitanti. La seconda trasformazione riguarda 1.494 case, e risale al gennaio 1943, decisa dai tedeschi, che all'epoca occupano la città e che hanno attuato la

demolizione del settore sud prospiciente al vecchio porto (poi ricostruito secondo il progetto di Fernand Pouillon e Auguste Perret nei primi anni cinquanta). Questa operazione ha comportato la deportazione della popolazione residente, pari a 20.000 persone. La causa di questa assurda decisione è individuabile nelle condizioni di sovraffollamento del quartiere e nella possibilità che in questa parte di città si nascondessero ebrei o dissidenti politici (Valle, 2010).

Fig. 3 – Trasformazione della struttura urbana del centro storico di Marsiglia dal 1820 a oggi

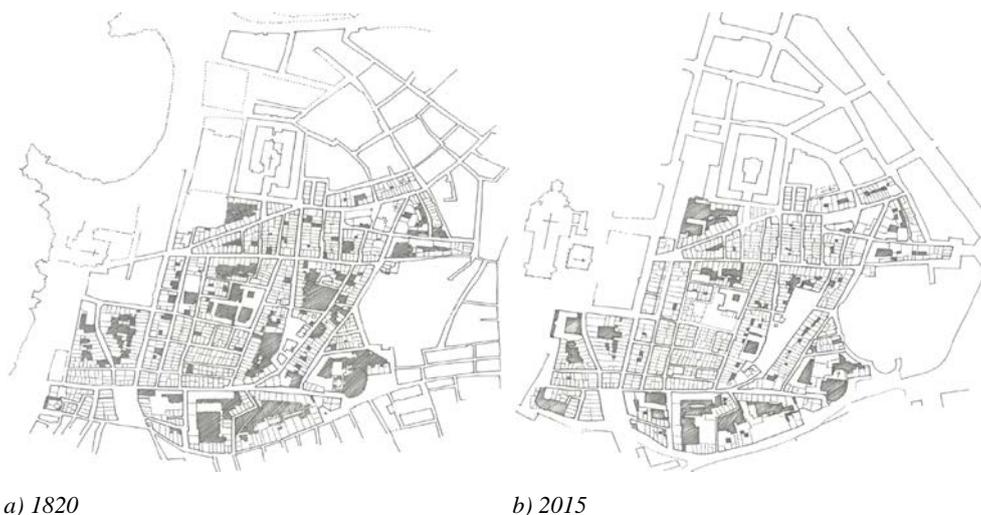


Elaborazione grafica di Gron (2015)

Il settore 1 della ZPPAUP, quello delle case più antiche, inscritto in una figura dai contorni incerti individuata dalle preesistenze, è privo di elementi monumentali. Per queste ragioni si è posta attenzione alla regolarità, omogeneità e varietà del carattere urbano (ZPPAUP, 1997), cercando di comprendere le regole che definiscono il “carattere urbano”, quelle relative alla disposizione delle case e agli usi degli spazi pertinenziali e a come questi si relazionano con gli spazi pubblici. Ripartendo dal limite che definisce l’ambito oggetto di studio, si evidenzia che sono pochi i punti di contatto e di attraversamento con le restanti parti della città contemporanea. Le demolizioni dei quartieri a sud e a est, con l’abbassamento della linea di quota di fabbricazione che isola la parte bassa, quella nuova, dalla alta, dove si posiziona il Panier, impone il superamento di quote importanti (15 metri), dove si attestano lunghe scalinate, un vincolo che impone una verifica sulla capacità degli spazi di “approdo” (vere e proprie porte urbane), che immettono i passanti direttamente all’interno dei vicoli, in una situazione a imbuto. Non emergono nella struttura urbana gerarchie evidenti, se non l’importanza di certe vie dove si concentrano le attività commerciali (rue du Panier, de l’Évêché, Sainte-Françoise, du Refuge), e le piazze storiche (de Lorette, de Lenche, des Augustins), cui si affiancano altre “piazze”, frutto delle demolizioni recenti di isolati: place des Moulins, Jean-Claude Izzo, du Refuge, des Pistols e Père Pierre Saisse, che non sempre hanno acquisito il ruolo atteso all’interno del Panier quale spazio di relazione. Le vie in quota (che si susseguono secondo terrazzamenti) sono definite dalla continuità delle facciate, scandite nelle colorazioni dall’alternanza dei lotti, cortine edilizie che spesso, per la loro lunghezza, non fanno intravedere la fine e neppure il mare, mentre le vie trasversali, quelle che tagliano il crinale, si adattano al variare della

quota altimetrica con l'inserimento di scalinate. Le case si susseguono ritmicamente secondo il ripetersi costante dei lotti di matrice medievale, all'incirca di 5 metri di affaccio e 7 metri di profondità. I modelli tipologici di distribuzione delle case, nel formare gli isolati, si possono far risalire a due modalità: *côté à côté*, e *dos à dos* (Brisse, 1982).

Fig. 4 – Il Panier: confronto tra le trasformazioni del tessuto edilizio dal 1820 a oggi



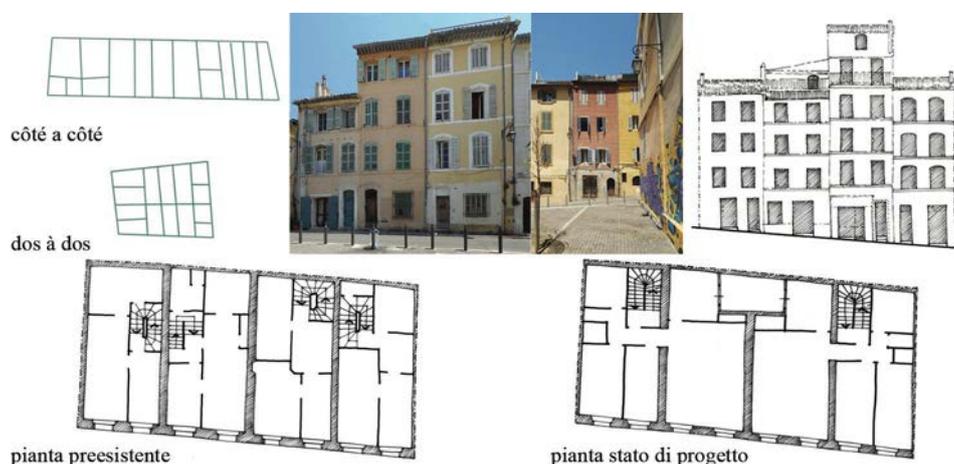
Elaborazione grafica di Gron (2015)

Mentre con la prima si realizzano isolati in linea, con la seconda, l'accostamento di due schiere forma isolati quadrangolari, e per entrambi l'occupazione del suolo è pari al 100% (Fig. 4). Gli isolati in linea si presentano con doppio affaccio, mentre i lotti dell'isolato quadrangolare hanno un unico affaccio verso la strada. In particolare, per quelli dove il dislivello fra i due fronti opposti è molto elevato, i lotti della strada inferiore si estendono al di sotto dei lotti della strada superiore, duplicando la superficie effettiva con una cantina, spesso utilizzata dalle attività commerciali. In questi casi, mentre i solai tra i piani della casa sono in struttura lignea, lo spazio scavato è voltato con blocchi in pietra.

Alle modificazioni della consistenza dei lotti nel tempo per accostamento o disposizione, si avvicinano anche quelle relative agli accorpamenti tra lotti confinanti, che genericamente si possono individuare secondo tre modalità: in *linea*, disposti sullo stesso fronte della strada; *trasversale*, dove nel sistema *dos à dos* la casa acquisisce un nuovo fronte con la complicazione della distribuzione interna di raccordo tra i piani (poiché spesso le case su strade parallele giacciono su quote diverse); *angolare*, quando ad un lotto su strada si unisce un lotto di testata. Anche gli interventi attuali sull'edificato propongono l'accorpamento dei lotti come unica soluzione per ampliare la superficie abitabile. In virtù della riduzione del numero dei vani scala consentono anche di ritagliare un cavedio di illuminazione e aerazione interna. Si tratta di una soluzione non generalizzabile, poiché impone importanti trasformazioni, come l'uniformare i piani di quota degli edifici

confinanti, quasi mai rispettata all'origine (Fig. 5). Le case risultano composte in media da 4 piani fuori terra, per lo più costituite da un piano terra e 3 piani superiori. A questi può aggiungersi un piano attico arretrato con terrazzo (realizzato in tempi più recenti); di media la superficie coperta della cellula è di circa 35 mq, suddivisa al suo interno con appartamenti per piano (uno o due), interamente libera con muratura portante sui muri di confine e solai lignei sino alla copertura, solitamente a doppia falda con manto in cotto. L'affaccio su strada è scandito da due file di finestre; al piano terra, un portoncino immette in un breve corridoio di accesso alla scala che può risultare a chiocciola o in linea lungo la muratura (comune a tutti gli alloggi). Il locale a fianco dell'ingresso al piano terra può essere destinato ad accogliere un'attività commerciale con propria vetrina.

Fig. 5 – Il Panier: consistenza del tessuto urbano e trasformazione edilizia



Fonte: Drocourt (2007) – Elaborazione grafica di Gron e La Delfa (2015)

Per cercare di capire le ragioni di un degrado fin troppo prolungato nel tempo, e per il quale ancora oggi si cerca di porre rimedio, occorre verificare come è possibile inserirsi nelle politiche urbane attuali, in particolare quali proposte attivare e quali azioni di salvaguardia. Nel tracciare una breve cronistoria degli interventi e delle politiche urbane dal dopoguerra a oggi condotte dalla città di Marsiglia per il Panier (Roncayolo, 1996), si può delineare un processo costante, molto articolato nel suo agire su più livelli, teso a concretizzare gli interventi di recupero e rinnovo urbano, insieme a quello più propriamente sociale orientato a migliorare la qualità delle condizioni dell'abitare, e quello più specificamente urbanistico, dove si cerca di distribuire e attivare nuove risorse per mantenere in vita un luogo ampiamente degradato (Hernandez *et al.*, 2013). Gli interventi sul Panier, pertanto, avranno sempre questa duplice anima: da un lato, il recupero in senso conservativo della consistenza e dell'immagine urbana e, dall'altro, sviluppare progetti dedicati specificatamente all'abitazione sociale (Direction de l'Habitat, 1999). Per far sì che il processo di rinnovo urbano si attivi, nel 1972 il Consiglio Comunale ha approvato la *Résorption de l'habitat*

insalubre (RHI), come indicato dalla Legge Vivien n.70-612 del 1970 che consente alla Municipalità di demolire le case fortemente degradate, ovvero “irrimediabilmente e totalmente insalubri”, prevedendone l’esproprio. Per queste ragioni si individua una perimetrazione di insalubrità, dove insistono il 60% degli immobili aventi gravi problemi sia statici che di igiene (Bertrand, 2012). Al tempo stesso, la legge definisce il contributo statale per la nuova costruzione di alloggi, individuando la *Zone à Aménagement Différé* (ZAD), ampia 15 ettari, dove è prevista la realizzazione di 1.200 nuovi alloggi, all’interno della quale la municipalità acquisisce immobili e progetta nuovi comprensori, *Habitation à loyer modéré* (HLM), case in affitto di edilizia pubblica di tipo popolare. Queste disposizioni coinvolgono il Panier nella sua parte nord per la realizzazione di 100 alloggi (Rebeille-Borgella, 2015). Per attuare il programma di riqualificazione del quartiere, dallo spazio pubblico alle singole unità abitative, la città disegna l’*Opération Groupée de Restauration Immobilière* (OGRI), da attuarsi dal 1974 al 1978. Mentre si opera sullo spazio della singola casa, gli interventi che la città svolge sullo spazio pubblico riguardano cinque aree: il recupero del manufatto della Vieille-Charité, il disegno del Jardin Refuge con la realizzazione di un centro sociale e la ristrutturazione del convento in place du Refuge, che accoglie 31 nuovi appartamenti HLM; la riqualificazione delle piazze des Moulins e de Linche. Il programma sulle singole abitazioni però non decolla, e la sua applicazione risulta molto lenta. Infatti, dopo questa prima fase si contano solo 80 cellule riqualificate, troppo poche per restituire al Panier spazi significativi riqualificati. Segue così l’*Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat* (OPAH), suddivisa in tre fasi dal 1979 al 1990, che definisce sovvenzioni finalizzate al miglioramento delle condizioni dei manufatti privati. In 10 anni di attività di recupero si contano 1.200 appartamenti riqualificati. Considerando finalmente buono il risultato, si assiste però a un progressivo abbandono da parte dei residenti delle proprie abitazioni; tra il 1975 e il 1982 risultano quasi 2.000 gli abitanti che lasciano il Panier, forse a causa, da un lato, del controllo che la legge Vivien impone sulla singola abitazione in particolare non ammettendo più la sovrappopolazione o l’occupazione di locali considerati non abitabili come le cantine e le baracche; dall’altro, dell’incapacità del singolo cittadino a partecipare all’operazione di recupero. Infatti, agli inizi degli anni novanta la situazione all’interno del Panier illustrata dal censimento ci mostra che solo un quinto dei proprietari vive nella propria casa e che il 21% delle case private non è abitato (INSEE, 1990). Questa una condizione contribuisce a sedimentare il degrado diffuso. Dal 1991 si entra in una nuova fase, il *Plan Canebière* (1991) rivolge il proprio interesse al centro della città perché “portatore di immagini contraddittorie” e, nell’intento di restituire una nuova immagine attraverso un recupero urbano globale, cerca di individuare come utilizzare le risorse dei privati per condurre operazioni troppo onerose per le capacità pubbliche. Il *Programme de référence du Centre Ville* (1993), elaborato secondo le richieste nazionali, costituisce un momento decisivo perché: «L’objectif du programme de référence est de vérifier la cohérence entre, d’une part, les choix faits en matière d’occupation du bâti, de formes urbaines et de traitement du cadre bâti ou d’espaces publics, et, d’autre part, les objectifs globaux d’aménagement et tout particulièrement ceux du Développement Social Urbain» (Hernandez *et al.*, 2013, p. 39). Si impone una nuova modalità d’intervento sulla città, da un lato con la formazione del progetto di trasformazione urbana *EuroMéditerranée*, e dall’altro, per le parti aventi una matrice storica, con l’istituzione del *Périmètre de Rénovation Immobilière* (PRI). Il PRI è una procedura di pianificazione avente quale oggetto la ristrutturazione edilizia di una

singola cellula o di un insieme di stabili posti all'interno di un perimetro individuato allo scopo, con il PRI *Panier Vieille Charité* 1993-2009, si entra in una nuova fase.

Il PRI lavora su due livelli, il primo impone l'obbligo da parte dei proprietari di mantenere i propri immobili, o meglio attraverso un programma dei lavori definiti di pubblica utilità con una dichiarazione DUP, valevole cinque anni e prorogabile, di eseguire i lavori prescritti entro due anni, pena l'esproprio; il secondo individua un beneficio per il proprietario del bene prevedendo degli sgravi fiscali, agevolando l'investimento da parte dei privati. Il PRI attiva anche la vendita da parte della città degli edifici acquisiti negli anni settanta, mentre le prescrizioni sui lavori seguono, in un primo momento, le indicazioni contenute nella relazione elaborata nel 1992 dalla società *Marseille Habitat*, dove si prevede un controllo sulla qualità dei lavori eseguiti, poi disattesa. L'operazione per il Panier è gestita dalla società d'economia mista locale *Marseille Amenagement SEMA*, che coordina le operazioni a livello patrimoniale ed economico-finanziario, acquisendo parte del patrimonio immobiliare della città. SEMA ha il compito di agire sulle procedure degli espropri, di rilocalizzare i locatari in nuove abitazioni, supportare i privati nelle operazioni immobiliari e fiscali, ma anche gestire il patrimonio e, solo in caso di urgenza, programmare la manutenzione e l'esecuzione dei lavori edili necessari. Al PRI si affianca, nel 1997, a quarant'anni dalla legge Malraux n.62-903 del 1962, riguardante la salvaguardia dei manufatti storici, il *Piano di Salvaguardia del Tessuto Storico e Paesaggistico* identificandone il perimetro, *Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urban et Paysager du Panier* (ZPPAUP), ancora in vigore e che sostituisce nelle disposizioni d'intervento le indicazioni del 1992. La ZPPAUP è un piano che individua quale obiettivo primario quello della conservazione del patrimonio, individua i beni da conservare e i tipi da intervento da eseguire sui singoli immobili, contribuisce alla defiscalizzazione, in quanto associato a un PRI, dei lavori di restauro dell'intero immobile o di una parte di cui se ne prevede la locazione. Per la conservazione del patrimonio immobiliare, occorre segnalare che all'interno del Panier si attuano comunque alcune demolizioni in applicazione del RHI, nell'intento di eliminare l'insalubrità. Pertanto, dal 1975 al 2000 si interviene su St Claire (îlot 24), dove si realizzano il parking des Phocéens; Bon-Jesus (îlot 39), Pistolet (îlot 61 e 62), Madeleine (îlot 7), Cathedrale (îlot 55) e Refuge (îlot 9), utilizzati per insediare nuove abitazioni sociali, per disegnare nuove piazze (place du Refuge, place de Pistoles; place Jean-Claude Izzo), e ampi spazi che, però, non sempre trovano nella forma e nella funzione una propria consistenza tanto da essere percepiti come spazi non risolti, vuoti urbani che assecondano un degrado lento e irreversibile. Con la demolizione di questi isolati si avviano anche campagne di scavi archeologici, che ampliano le ricerche condotte sulle origini e sulla distribuzione del costruito di fondazione; in particolare, lo scavo dell'isolato 9 è tuttora aperto e recintato, sebbene le operazioni siano terminate da tempo. Nel complesso le attività del PRI mostrano molte lacune, imputabili a *Marseille Amenagement*, considerata non adeguata al compito e con molte parti oscure nella sua gestione spesso inefficace e, per alcuni versi, irregolare. È facile capire il ruolo della SEMA *Marseille Amenagement* se si analizzano i dati sui costi e i ricavi totali del PRI *Centre Ville* (DGU, 2003), dove emerge che l'incidenza importante dei costi, pari al 60%, è costituita dalle acquisizioni (40%) e dalle remunerazioni per la società e per i consulenti (20%), mentre per l'esecuzione dei lavori l'incidenza dei costi scende al 15%. Considerando i ricavi, si osserva che provengono principalmente dalle cessioni (55%) e dai contributi pubblici (37%), e in modo poco rilevante dalle locazioni degli immobili in gestione: 4% (DGU, 2003). Questa situazione mostra la deriva del PRI, da strumento tecnico a prodotto finanziario. All'interno di questo

studio, senza entrare nel dettaglio delle questioni gestionali ed economiche di *Marseille Amenagement*, è interessante verificare quali sono le ricadute dell'esecuzione dei lavori. Il Rapporto del 2013, elaborato dalla Chambre Regionale des Comptes de Provence Alpes Cote d'Azur, sull'attività della SEMA a partire dal 1998 denuncia come i PRI abbiano svolto solo parzialmente il loro compito: soltanto il 40% degli immobili che richiedevano di lavori di recupero al 2009 sono stati oggetto di interventi. Tra le disfunzioni segnalate molte riguardano la gestione di *Marseille Amenagement*, ma se ci si sofferma sulle competenze tecniche il quadro è veramente incerto per:

- l'incompetenza tecnica di *Marseille Amenagement*, che spesso delega all'esterno della struttura mansioni di consulenza più propriamente progettuali senza linee di indirizzo;
- l'assenza di un controllo di qualità sui lavori eseguiti sugli immobili: non esiste alcuna documentazione che attesti dei controlli svolti dalla SEMA e dalla Città;
- l'assenza di diagnosi fisiche delle operazioni di ristrutturazione, tale da rendere impossibile un bilancio dei lavori realizzati delle parti comuni e private delle case e pertanto di apprezzare la qualità del recupero effettuato;
- l'aver escluso la comunità urbana nelle operazioni di rinnovo immobiliare e di miglioramento dell'habitat (CRCPACA, 2013).

All'elenco delle molte inefficienze occorre comunque aggiungere che la città, dal 1995, impegna molte delle sue risorse al recupero e al rinnovamento urbano complessivi con i progetti *EuroMéditerranée* (ancora in corso), che vedono la nomina di Marsiglia Capitale Europea della Cultura nel 2013 e Capitale Europea dello Sport per il 2017, e che trasformano la città intervenendo sul sistema infrastrutturale, sulla dotazione di servizi e sulla nuova edificazione di interi quartieri. Dal 2010 si attiva l'*Operation Grand Centre Ville* (OGCV), dove la città collabora con la *Marseille Provence Métropole* MPM, costituita nel 1999 come insieme di 18 comuni, per la riqualificazione dello spazio pubblico e delle infrastrutture. Un esempio è il progetto del *Vieux-Port*, oggi alla seconda fase. Per la gestione complessiva dei progetti la città attiva una collaborazione con la *Société locale d'équipement et d'aménagement de l'aire marseillaise* SOLEAM, società che prende il posto della *Marseille Amenagement* (ora composta dalla maggioranza assoluta della Municipalità pari al 94%), e con l'*Agence Nationale de Rénovation Urbaine* ANRU per le competenze relative agli interventi sui quartieri storici (abitazioni, spazi pubblici e servizi alla residenza), per attuare il *Programme de Renouvellement Urbain ZUS Centre nord*. È proprio sulla dotazione di case popolari che ANRU attua interventi all'interno del Panier, come per l'area dell'îlot Abadie (individuata fra gli obiettivi della città nel 2006, se ne programma la realizzazione nel primo semestre 2016), suddivisa in due fasi: la prima, al 15 di montée des Accoules per la realizzazione di 15 appartamenti e 3 locali commerciali; la seconda, riguardante l'isolato compreso fra montée des Accoules, rue du Poirier, des Cartiers, de l'Abadie e montée St-Esprit per la realizzazione di 30 appartamenti. L'operazione *Abadie* prosegue quanto già iniziato per la costruzione di case popolari programmate fra il 2013 e il 2016, riguardanti: 89 appartamenti in rue Montbrion; 12 in rue St. Antoine; 7 appartamenti in rue Rodillat; 11, 15 appartamenti in rue Guintrand; e 3 appartamenti in rue Rodillat 1 (MRU, 2015).

Sulla base di questo quadro complessivo, nel verificare le ricadute sul Panier, si può affermare che è evidente che non vi è stata una programmazione in grado di concentrare nel tempo le risorse per attuare un recupero per parti significative del quartiere (evidenziando per esempio assi strutturali come per altro la città ha fatto in altri quartieri). Infatti, l'intervento puntuale e sporadico non ha reso visibile quanto fino ad oggi svolto sul tema

del recupero. Lo stesso dicasi per le demolizioni eseguite senza una precisa strategia che hanno lasciato all'interno del quartiere non spazi ma vuoti. Con riferimento alla ZPPAUP ancora vigente, secondo il *Plan d'aménagement et de développement durable* PLU 2013, analizzato come strumento operativo degli interventi di recupero urbano, occorre sottolineare che si sofferma molto sull'immagine unitaria del quartiere da preservare, ponendo attenzione con priorità alla volumetria dell'edificato e alla conformazione delle facciate delle singole residenze, confermando la partizione dei lotti, delle bucatore e dei materiali impiegati, senza entrare nel merito delle funzioni o delle articolazioni e distribuzioni interne. Questa visione non garantisce il mantenimento complessivo della consistenza edilizia. Infatti, analizzando la documentazione relativa all'intervento dell'îlot Abadie, si indica che: le parti dell'intervento rispettano le regole della ZPPAUP specificatamente nella conservazione delle facciate, nel trattamento dei coronamenti e dei piani arretrati al fine di garantire il mantenimento delle prospettive urbane e delle tipologie architettoniche. L'esiguità delle dimensioni delle particelle ha portato a rivedere l'organizzazione interna. Gli accessi e le scale indipendenti sono stati eliminati, prevedendo un'entrata unica verso rue de Poirier. Un patio, posto al centro dell'isolato, permette di migliorare la ventilazione e di illuminare naturalmente il vano scala e gli appartamenti. Ai piani superiori gli arretramenti e i sottotetti permettono di disegnare qualche balcone o terrazzo o di realizzare dei duplex. Tutti gli interventi sono coerenti con lo stato generale degli edifici, con le condizioni di salubrità e sicurezza, che hanno reso necessarie la trasformazione e la riorganizzazione dell'insieme (MRU, 2015). È difficile pensare alla conservazione architettonica dell'insieme abitativo accorpando in modo esteso le cellule edilizie per modificarne completamente l'organizzazione distributiva, un'operazione che impone interventi importanti sul singolo edificio e uno scollamento tra il contorno definito dalle facciate e l'articolazione dello spazio interno. La ZPPAUP non esplicita con uno studio tipo-morfologico le possibilità di trasformazione del costruito, e sul tema delle "identità e vocazioni" evidenzia come problema che i tessuti degli isolati compatti poco si adattano alla vita moderna, per cui è necessaria una programmazione adeguata (ZPPAUP, 1997). Senza configurare delle azioni specifiche, si elencano solo gli elementi "di pregio" da conservare, catalogati e suddivisi per "famiglie di oggetti": i monumenti, gli edifici, le componenti urbane (luoghi, vie, sequenze), le facciate, gli elementi di facciata, gli oggetti d'arte urbana, la vegetazione e gli spazi a verde, strutturando 114 schede, in cui sono dettagliate regole specifiche (ZPPAUP, 1997). Allo stesso tempo, la ZPPAUP agisce sullo spazio pubblico, separandolo funzionalmente da quello privato, ed individuando le piazze recenti necessarie di un progetto ma anche gli spazi necessari per saldare la trama (strade, piazze), senza dare però un proprio orientamento funzionale e compositivo.

3. Il quartiere del Fener-Balat, Istanbul

I quartieri di Fener-Balat sono parte del distretto di Fatih, il più grande dei tre che costituiscono il centro storico di Istanbul (Batur *et al.*, 1979), salvaguardati dalla legge turca n. 2863 del 1983, relativa alla Protezione del Patrimonio culturale e naturale, e dall'iscrizione al Patrimonio UNESCO dal 1985. A seguito della conferenza *UN Habitat II* del 1996 si costruisce la cooperazione fra Municipalità, Unione Europea e UNESCO per l'elaborazione di un progetto di salvaguardia *Projet de réhabilitation des quartiers de Balat et de Fener (péninsule historique d'Istanbul)* (PRBF) (Stoquart, 1997), inserito nel 1998 nel *MEDA Programme* dell'Unione Europea (Partnership Euro-Mediterranean), utilizzando fondi europei per l'esecuzione dei lavori programmati fra il 2003 e il 2008 secondo gli

indirizzi dell'UNESCO che, a sua volta, prepara la nomina di Istanbul a Città della Cultura del 2010 (Fig. 6).

Fig. 6 – Fener-Balat, conformazione del tessuto edilizio



a) Fonte: mappa catastale attuale

b) Fonte: La Delfa (2015)

Analizzando il PRBF, in quanto descrizione puntuale delle componenti urbane, architettoniche, sociali, patrimoniali ed economiche dei due quartieri, è possibile restituire la consistenza del costruito prima degli interventi svolti, ma anche valutarne la programmazione e le priorità evidenziate da questo progetto che risulta pioniera in Turchia. Nel prefigurare la riqualificazione dei quartieri di Fener-Balat si individuano 4 assi principali: lo sviluppo dell'abitare sociale, prevedendo finanziamenti al recupero degli edifici insalubri; la formazione di personale specializzato per lo svolgimento degli interventi di restauro; il miglioramento delle attrezzature e dei servizi, come l'educazione, la sanità e la riqualificazione degli spazi pubblici; azioni di rigenerazione e rivitalizzazione del quartiere, in particolare nel sostegno delle attività artigianali e del mercato di Balat (Gur, 2015). Il principio sotteso è quello "del miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti che passa attraverso il miglioramento dell'ambiente". La condizione è quella di far permanere gli abitanti all'interno del quartiere, che impone a fianco di un progetto urbano e architettonico l'elaborazione di un piano sociale e formativo oltre che economico (Stoquart, 1997). Fener-Balat, fra loro contigui, sono posizionati lungo l'Haliç (Conca d'oro), tra i ponti Atatürk e Galata. Sono sempre stati luoghi molto simili per il tessuto urbano, per la tipologia delle abitazioni ma anche per come lo spazio pubblico viene vissuto dai suoi abitanti, anche se con attitudini proprie e storie differenti: per *Fener* greco-ortodossa, per *Balat* ebraica. All'omogeneità urbana si affianca la qualità delle case disposte a schiera dove si mischia l'uso della pietra con il legno o il mattone, con aggetti e facciate variopinte, un paesaggio urbano molto ricco che racchiude un potenziale urbano eccezionale (Stoquart, 1997). Un patrimonio, quello architettonico, che non giunge a noi integralmente intatto; si pensi ai numerosi incendi del XIX secolo, ed al terremoto del 1894, che impongono ricostruzioni proponendo nuovi modelli dell'abitare, più legati alla tradizione europea e rispondenti alle norme di sicurezza, inserendo fra le case muri tagliafuoco, e utilizzando nuovi materiali (laterizio per mattoni, solai e tegole, ferro per putrelle e mensole).

A questi tragici episodi si aggiungono l'espropriazione e la demolizione condotte dalla municipalità dal 1984 al 1987, volute dal sindaco Bedrettin Dalan, per tutta quella parte edificata sulla riva del Corno d'Oro, distruggendo anche molte case in pietra a *Fener*. Questa operazione, avente come scopo quello di restituire l'area alla città per disegnarne un parco pubblico, in realtà non ha tenuto conto delle esigenze della popolazione, non abituata al tipo di spazio urbano proposto. Entrambi i quartieri presentano le stesse criticità: per la morfologia collinare, in quanto luogo compresso tra nord e sud, tra le mura bizantine della città e le discese ripide che corrono verso la costa e ne diminuiscono l'accessibilità e fruizione, ma anche per le condizioni di degrado, dovuto all'assenza di servizi e infrastrutture, ma soprattutto alla povertà degli occupanti, da sempre migranti provenienti dalle regioni del mar Nero e dalle zone rurali, componenti sociali che non solo tengono lontano i turisti meno curiosi o coraggiosi, ma che spingono in modo progressivo gli abitanti all'abbandono, contribuendo ancor di più a peggiorare la situazione (Islam, 2005). La consistenza del degrado, fotografata al 1997 e che solo in parte verrà modificata dagli interventi eseguiti nel decennio successivo, è rappresentata dai dati relativi al costruito: all'interno del perimetro individuato (16 ettari) si contano 71 isolati, composti da 1.401 lotti di piccole superficie e 1.219 edifici, 750 sono individuati per il loro valore storico, di cui 508 sono classificati quali beni storici (43% per totale); inoltre, 240 lotti contengono edifici che richiedono un intervento strutturale (20% del costruito con la ventina di case in rovina), a cui si aggiungono i 103 lotti demoliti (7%), i 69 vuoti (5%) e i 115 parzialmente abbandonati (8%) (Stoquart, 1997). Il tessuto urbano delimitato dal Piano di Recupero PRBF è contraddistinto da una maglia ortogonale, che si forma lungo gli assi commerciali di Vodina Caddesi (direzione nord-sud), che unisce Fener con Balat e di Akçin Sokak per Fener e Ayan Caddesi per Balat (direzione est-ovest); la regolarità degli isolati si adatta al variare delle quote altimetriche del suolo in forte pendenza, tanto da ridurre l'edificato, ai suoi margini, ad aggregati in linea, condizione che si riscontra anche lungo l'affaccio al mare. Nel complesso si tratta di un insieme omogeneo che richiede un'unitarietà d'intervento. L'isolato tipo che forma la maglia ortogonale è di lato pari a 30 m (profondità 30 o 60 m), si presenta densamente edificato, con lotti di 5-7 m di larghezza e 10 m di profondità, lasciando così uno spazio all'interno per la corte. Le case disposte lungo la strada, nel definirne il fronte, sono realizzate utilizzando diversi materiali, da quelli tradizionali in legno o in pietra, a quelli misti (mattoni o cemento armato); il variare dei materiali e dei colori, come già detto, caratterizza fortemente l'ambiente urbano. Gli edifici si susseguono in modo continuo e sono per lo più a 3 piani fuori terra. Nel restituirne la consistenza si può aggiungere che gli edifici a 3 piani riguardano il 43% del totale, ovvero 513 case, e di questi ben il 60% è stato realizzato prima del 1930 con muratura portante (Stoquart, 1997). La singola casa si affaccia sulla strada con una scala esterna in pietra, da cui si accede al piano rialzato ed alle funzioni residenziali, che si distribuiscono per piano collegate da una scala a chiocciola; se la casa è unifamiliare, il seminterrato è dedicato a servizio, il rialzato alla zona giorno, mentre ai piani superiori si distribuiscono le camere da letto, di circa 10 mq ciascuna con bagno; nel caso di residenza plurifamiliare (spesso però appartenenti allo stesso nucleo), per le ridotte dimensioni dell'appartamento, i servizi e lo spazio cucina non formano degli ambienti, ma vengono ritagliati in nicchie. La facciata è scandita da tre file di finestre e prevale la presenza di corpi aggettanti (*bow-window*), posti in asse o in corrispondenza dell'ingresso, che movimentano il fronte strada, sostenuti da mensole in ferro o pietra, con uno sviluppo che può anche raggiungere il filo di gronda o lasciare il posto a balconi coperti o lunghe balconate superiori; l'edificio si conclude con un

tetto a falde e un manto in coppi. Elementi di variante riguardano le case ad angolo, in cui il *bow-window* coincide con lo spigolo di intersezione della via. In questi casi la casa assume conformazioni volumetriche particolari, cilindrica o a volumi sovrapposti. È interessante sapere che il 45% degli occupanti è proprietario (alloggio o casa), che il 70% di questi possiede la casa intera, e il 15% la condivide con familiari (Stoquart, 1997). Questi numeri mostrano come il patrimonio sia compatto, dato positivo se si pensa che un frazionamento eccessivo produce sempre rallentamenti nella gestione attuativa dell'intervento. Ma questi dati riguardanti l'assetto patrimoniale in realtà necessitano di ulteriori indagini, vista la scarsità di informazioni dal catasto centrale (infatti molti proprietari non hanno gli atti notarili che asseverano il loro diritto), da incrociarsi con quelli relativi allo stato dei manufatti e alla capacità economica del singolo nell'intraprendere un'operazione di recupero. Gli spazi esterni di pertinenza della casa e le piccole corti molto articolate sono condivisi tra proprietari confinanti, confermando la spontanea attitudine di ritagliarsi spazio aggiuntivo mancante all'interno della propria abitazione e saperlo condividere, condizione che si verifica anche nell'occupare la soglia di casa e nell'espore la merce della propria bottega, rendendo domestico lo spazio urbano (Fig. 7).

Fig. 7 – Fener-Balat, spazi pubblici e spazi pertinenziali



Fonte: *La Delfa* (2015)

È interessante quanto raccolto da una serie di interviste rivolte agli abitanti invitati ad esprimere i loro bisogni e ad elencare le priorità di intervento, attribuendo un punteggio da 1 a 9 rispetto a ciascuna di esse. Non solo emerge come prima priorità il restauro e la ristrutturazione del loro immobile, suddiviso in opere specifiche quali la ritinteggiatura delle facciate (4° posizione), il rifacimento del tetto (8° posizione) o delle scale interne (7° posizione), ma soprattutto il bisogno di camere più grandi o in numero maggiore (2° posizione), insieme alla necessità di avere spazi più adeguati per i bagni (3° posizione) e per le cucine (9° posizione) (Stoquart, 1997). L'iscrizione del centro storico di Istanbul tra le *Historic Areas* (UNESCO, 1985), e la crescente importanza attribuita al turismo, all'ospitalità e al settore dei servizi, come elementi indispensabili per le politiche di sviluppo economico durante gli anni novanta, avvicinano la Turchia all'Europa, che direziona l'interesse sul restauro del patrimonio architettonico e il miglioramento delle condizioni di vita nei tessuti storici.

Il programma di riqualificazione confluisce definitivamente nel *Fener Balat Rehabilitation Project* (FBPR) del 1998, che ha come principale finalità quella di promuovere il territorio e tutelare il tessuto urbano e i suoi monumenti, ma anche prefigurare il miglioramento delle condizioni di vita degli abitanti mettendo in luce alcuni problemi: gli aspetti relativi al riconoscimento delle proprietà e quelli amministrativi, l'insufficiente dotazione di infrastrutture e servizi per la residenza, gli aspetti sociali e il dimensionamento dei costi nel prefigurare un intervento sostenibile. Il piano si concentra sul carattere storico e culturale del tessuto urbano da conservare, occupandosi della gestione complessiva, ma delegando agli organi centrali, come disposto dalla Legge 2863/83, la classificazione dei beni da salvaguardare. Il programma è messo in opera tra il 2003 e il 2008 con fondi UE pari a 7 milioni di euro, e prevede il recupero di 200 edifici (3,85 milioni di euro), di due centri sociali e il mercato di Balat (1,15 milioni di euro), insieme ai costi per la progettazione e l'assistenza tecnica (2 milioni di euro). Purtroppo, a fine operazione, le case ristrutturate risultano poco più della metà; infatti, è il rapporto dell'UNESCO del 2008 che ne compone il quadro complessivo: sono 121 edifici gli storici restaurati; fra il 2004 e 2005, 26 case hanno ricevuto un intervento parziale, dal 2006 al 2007, sono 37 le case oggetto d'intervento e 32 le attività commerciali; 2 centri sociali sono stati restaurati e, fra questi, la casa di Dimitri Kantemir, Principe di Moldavia, noto storico e musicista del XVII e XVIII secolo. Tra il 2007 e il 2008, 21 case sono state ristrutturate parzialmente e 14 completamente recuperate (UNESCO, 2008). Nel 2008, a conclusione del progetto FBPR, l'UNESCO raccomanda alla Municipalità di Fatih di non disperdere il know-how accumulato attraverso la corretta attuazione del processo di riabilitazione di Fener-Balat, sollecitandolo a istituire un'unità di assistenza permanente, in grado di mettere a disposizione degli abitanti le competenze tecniche necessarie per supportare la popolazione nel recupero della propria casa, riferendosi anche alla recente Legge n. 5366 del 2005, della *Preservation by Renovation and Utilization by Revitalizing of Deteriorated Immovable Historical and Cultural*. La nuova legge permette alle autorità locali di presentare proposte di rigenerazione al Consiglio dei Ministri per la designazione delle aree storiche degradate come siti di rinnovo, per realizzare progetti di rigenerazione urbana al di fuori del sistema di pianificazione convenzionale. I quartieri di Fener-Balat con la Legge 5366/2005 sono designati come siti di rinnovo urbano nel 2007. L'impatto complessivo riguardante gli interventi su Fener-Balat sin qui condotti risulta debole a causa della incompletezza degli interventi, in parte dovuta alla mancanza di coordinamento e di impegno della Municipalità. Inoltre si hanno poche notizie sulla qualità degli interventi e il progetto, nel suo attuarsi, non ha mai avuto momenti di verifica operativa nel prefigurare cambiamenti in itinere o programmando le fasi successive (Aysev Deneç, 2014). La città di Fatih, mentre riceve indicazioni da parte dell'UNESCO, già prepara un nuovo intervento. Infatti con la chiusura del FBPR, le istituzioni locali modificano l'approccio al progetto sia dal punto di vista economico che sociale, promuovendo una *partnership* tra finanziatori pubblici e privati, ed elaborando un nuovo programma: *The Fener, Balat, Ayvansaray Urban Renewal Project* (FBAURP) 2010, con la *GAP Construction Company*. Si tratta di un progetto che trasforma l'area del lungomare accogliendo servizi, uffici, hotels e commercio, costruendo nuove abitazioni e recuperando parte di quelle esistenti. Il progetto riguarda 280.000 mq, estendendosi oltre la parte in salvaguardia con 909 lotti, 50 isolati formati da 370 case, delle quali 34 edifici monumentali e 105 edifici segnalati; il progetto verrà concluso entro il 2018, con un budget di 180 milioni di euro. In contrapposizione a quanto già fatto, il budget previsto per il nuovo intervento urbano dovrebbe garantirne la riuscita: la grande area di

progetto non solo ha un supporto economico illimitato, ma soprattutto un team tecnico composto da studi di architettura noti e da consulenti specializzati. Nell'operazione la GAP Construction si fa carico della ristrutturazione degli edifici privati, e quando la proprietà non può assumersi le spese ne diventa proprietaria per il 42%. Si tratta di un'iniziativa che vedrà ben presto cambiare la situazione patrimoniale dei due quartieri, centralizzando su un soggetto forte la gestione complessiva, aggravata dall'assenza di un'agenda sociale che potrebbe comportare modifiche anche traumatiche per i quartieri esistenti, con effetti assolutamente negativi (Aysev Deneç, 2014).

4. A house is not a home

Le prime considerazioni generali sull'abitare, derivanti dal susseguirsi delle politiche di intervento degli ultimi trent'anni per i comprensori urbani di matrice storica come quelli del Panier e Fener-Balat, evidenziano come insufficiente l'interesse rivolto all'abitare più propriamente detto. Infatti, si è potuto verificare che per le case l'azione è rivolta principalmente a dare indicazioni sulla volumetria e sulle facciate e non sulla distribuzione e sull'utilizzo degli spazi interni. Pertanto, ci si può chiedere se separare funzionalmente lo spazio pubblico da quello privato sia la causa della permanenza delle condizioni di degrado. È logico pensare che quartieri come quelli analizzati presentino problemi di accessibilità insanabili per la morfologia del suolo, e che una delle problematiche fondamentali del Panier e di Fener-Balat siano la conformazione del tessuto per cellula, l'esigua dimensione dei lotti e la mancanza di uno spazio pertinenziale. Occorre pensare che cellule come queste non potranno mai accogliere attività che utilizzino grandi superfici, come i supermercati, imponendo una necessaria politica rivolta a sostenere il commercio al minuto, distribuito in modo diffuso all'interno del quartiere ed equilibrando quanto già insediato a supporto del turismo (ristoranti, bar, vendita prodotti locali e artistici), che non sempre garantisce vivibilità continuativa, poiché si tratta spesso di attività stagionali. Altre componenti che agiscono puntualmente sul singolo edificio riguardano la necessaria programmazione di alcuni elementi infrastrutturali, come la centralizzazione delle antenne (che ridurrebbe l'inserimento indiscriminato di parabole), l'interramento delle linee di distribuzione, e l'adozione di una strategia sulla raccolta dei rifiuti, individuando e predisponendo specifiche aree ecologiche (Bertoncello e Girard, 2001).

Lo spazio interno alle case per entrambi i quartieri necessita di un uso programmato e senza sprechi; ad esempio, eliminando il parcheggio delle auto all'interno delle cellule, si ricava spazio da dedicare ad altre attività (commerciale o di lavoro artigianale), ma non è sufficiente, occorre trovare spazio "altrove", ritenendo che quello pubblico possa avere una valenza pertinenziale utile per assolvere a quelle attività accessorie all'abitare ma funzionali alla sua qualità: lavanderia, sale per lo studio, il gioco o l'incontro. Questo è possibile se si pensa di utilizzare "spazi di frangia" o prevedere il recupero di alcune cellule non concentrando servizi in un grande contenitore multifunzionale, ma distribuendoli all'interno degli isolati, anche configurando la ricostruzione di lotti demoliti nel rispetto della maglia urbana. Per il Panier, per esempio, alcune iniziative recenti vanno già in questa direzione: escludere la viabilità a favore del pedone senza troppe barriere, occupare le strade o le piazze con attività commerciali in modo informale (senza sovrastrutture), distribuire i vasi a protezione e decoro delle case, come promosse dal Collettivo Jardinons au Panier, attivo da circa tre anni, che offre ai residenti piccoli vasi di fiori da appoggiare in prossimità del proprio ingresso di casa. In questo modo è possibile riportare la vegetazione in un ambiente

densamente costruito e trovare, al tempo stesso, lo spazio da dedicare al giardinaggio e ad occasioni per fare comunità (Fig. 8).

Fig. 8 – Il Panier, spazi pubblici e spazi pertinenziali



Fonte: Gron e La Delfa (2015)

Nel chiedersi se è possibile spostare l'interesse dall'esterno all'interno delle case nel valutare quali possano essere quelle osservazioni che configurano "spazi d'intervento", è necessario evidenziare campi d'indagine su come l'abitare si articola ed è fruito dai suoi abitanti, ma anche quali sono gli elementi "sensibili" che, se da un lato, risultano imm modificabili (dato fisso di tipo quantitativo) come la forma e dimensione delle bucaure, dall'altro, istituiscono relazioni e condizioni di vivibilità. Partendo dal tessuto edilizio dei due quartieri presi in esame, nel conoscere la complessità di queste porzioni storizzate di città, è possibile differenziare gli edifici residenziali più antichi secondo tipologie differenti che, se relazionate al loro uso, si possono sinteticamente individuare in due macro categorie: l'edificio esclusivamente residenziale e la casa bottega. Quest'ultima ospita al primo piano fuori terra un'attività commerciale che, spesso, è gestita da chi abita ai piani superiori dell'edificio. L'analisi si organizza intorno a cinque temi applicati a diverse cellule edilizie, scelte fra le due categorie per le quali è possibile estrarre dati quantitativi confrontabili tra loro e tali da permettere una comprensione rapida di alcune caratteristiche ricorrenti che molto hanno a che vedere con la qualità dell'abitare:

- la *superficie finestrata*, intesa come la quantità di superfici verticali trasparenti (finestre con o senza scuri, parti di porte finestre o d'ingresso, vetrine, abbaini o bocche di lupo). Si è ricavata la percentuale rispetto alla superficie totale di facciata, per apprezzare il rapporto con l'esterno, in base anche alle diverse tipologie costruttive;
- il *rapporto illuminante*, intendendo il rapporto tra la superficie finestrata e la superficie dei vani abitabili;
- per ciascun piano delle case selezionate, si sono evidenziati gli *spazi abitativi* (camere, cucine, bagni) dagli *spazi distributivi* e *commerciali*; confrontando le superfici utilizzate per destinazioni si è potuto valutare il peso attribuito a ciascuna attività (Fig. 9);
- all'interno del singolo appartamento si è poi fatta una distinzione fra gli *spazi serventi* e gli *spazi serviti*, valutando la consistenza della soglia tra i due tipi di spazi (Fig. 10). Lo *spazio servente* non è solo la superficie di distribuzione esterna agli alloggi, ma anche quella interna fra i diversi ambienti e di servizio, come l'area di cottura e i bagni;

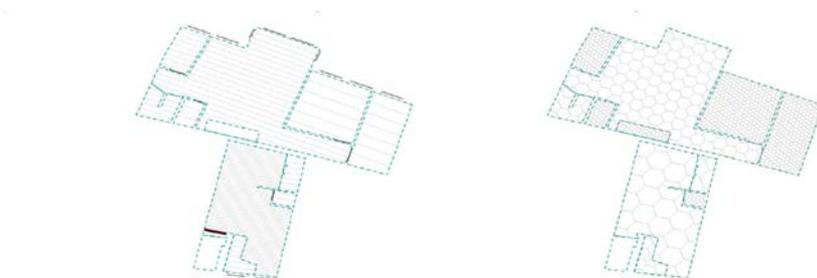
- la *dilatazione dello spazio in base all'uso*, è una valutazione basata sulle caratteristiche dello spazio all'interno dell'edificio, sulla gerarchia che si costituisce tra i diversi vani di una stessa cellula e sull'uso differenziato che le diverse popolazioni fanno dello spazio domestico (Fig. 10). Ogni vano, in base allo schema funzionale, alla sua dimensione e posizione rispetto alle finestre o alle porte d'ingresso, subisce una deformazione. Le percentuali espresse sono medie di valori desunte dal confronto tra alcune recenti ricerche sviluppate sull'uso dello spazio interno alle abitazioni, in diverse città europee, in particolare valutando quanto tempo effettivamente si trascorre a casa, quante ore in un mese si usufruisce dello spazio *living* per la lettura o per guardare la televisione (Eurostat, 2015; UNECE, 2013; ILO, 2013; Space Caviar, 2014).

Fig. 9 – Fener-Balat, cellula edilizia



Fonte: La Delfa (2015)

Fig. 10 – Analisi qualitativa, permeabilità delle soglie e condivisione dello spazio



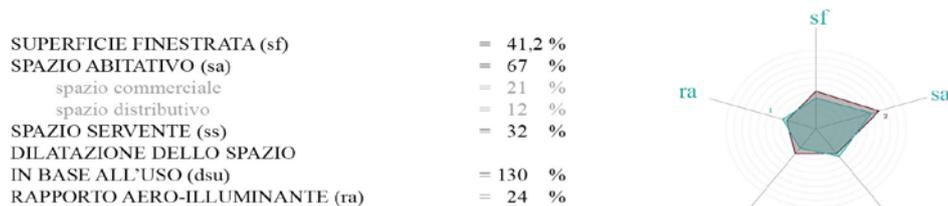
Fonte: La Delfa (2015)

Ogni risultato è stato riportato in un diagramma pentagonale (un vertice del poligono per ogni tema), che sintetizza in maniera quantitativa ogni edificio scelto per l'indagine; questo diagramma di sintesi, che mette a confronto le due tipologie selezionate, evidenzia come per i cinque temi si riportano dei valori quasi equivalenti (Fig. 11). Piccole differenze però esistono e sono riferibili ad alcune situazioni, a titolo di esempio:

- quando la funzione, tipo il commercio, ottimizza gli spazi distributivi sfruttando al massimo le superfici (tra servente e servito);
- la divisione per piano della cellula in appartamenti fa sì che il vano scala venga utilizzato esclusivamente come spazio di transito, riducendo la superficie utile delle

- singole cellule;
- variazioni consistenti della superficie finestrata, dove le tecniche costruttive si differenziano come per gli edifici a Fener-Balat; infatti, se la “casa marsigliese” si assesta normalmente fianco a fianco, spesso con una sola apertura, basandosi su un sistema costruttivo a setti portanti, la “casa turca” (Yürekli H. e Yürekli F. 2007), rifacendosi alla tradizione ottomana, è costruita con un sistema di telai in legno, che lascia spazio ad ampie e ripetute aperture.

Fig. 11 – Risultati dell’analisi quantitativa: diagramma di sintesi delle due cellule studiate



Fonte: *La Delfa* (2015)

I cinque temi sono considerabili come veri e propri campi d’azione per il mantenimento e il miglioramento delle condizioni abitative: per esempio, se si considera che la superficie finestrata quantificata spesso non possa essere aumentata in facciata, perché si tratta di edifici che per la maggior parte sono tutelati, per aumentare la luce naturale negli interni, si potrebbe agire sull’organizzazione dello spazio abitativo, aumentando la presenza di *open-space* nelle zone giorno. In questo modo le aree *living*, dotate di maggiore superficie, sarebbero luminosi spazi di condivisione che, per ragioni culturali, sarebbero ben accettati. Inserendo un cavedio interno all’edificio, si potrebbero aumentare i rapporti aero-illuminanti per quegli spazi di servizio, quali i bagni attualmente ciechi. Lo spazio servente svolge un ruolo molto importante per le singole cellule abitative. Infatti, frazionando la superficie per piano in più alloggi, lo spazio servente aumenta considerevolmente e assume il ruolo di spazio interstiziale, ma in quanto luogo non privato, condivisibile fra i residenti, si può pensare che questa porzione sia arredata come estensione dello spazio privato diventando collettivo. Occorre, inoltre, evitare frazionamenti eccessivi per piano: infatti, rispetto a certe superfici si potrebbe ridurre il numero di bagni ad uno ogni 40 mq, e non uno ogni 20 mq. La riduzione dello spazio servente produce la dilazione dello spazio abitativo, causando anche una riduzione del consumo dell’uso dello spazio. Per quanto riguarda i dati ottenuti sulla deformazione dello spazio abitativo in base all’uso dei singoli vani, si riscontra non tanto la necessità di aumentare la superficie di quei luoghi frequentemente abitati, ma piuttosto identificare quali necessiterebbero di un intervento che ne migliori la condizione (tipo la aero-illuminazione naturale). Lo spazio dell’abitazione può comunque ampliarsi all’esterno (utilizzando cellule esterne per servizi collettivi tipo *co-housing*); si pensi alle mansarde condominiali del Panier, o ancora agli spazi esterni prospicienti le abitazioni di Fener-Balat.

Queste considerazioni sono frutto dell'osservazione di elementi quantificati, gli stessi cinque elementi che ci si è posti come *focus* di interesse sin dall'inizio di questa indagine, gli stessi che potrebbero aumentare di numero, complessificando i risultati e gli ambiti di studio. Alla fine si potrebbe configurare che la forma di equilibrio, come ci mostra il diagramma riportato precedentemente, si avvicini all'ellisse, portando con sé che il dato del singolo caso studio nel rapportarsi alla figura base evidenzia quali siano gli elementi di disfunzione. Nel proporre un metodo, non tanto un risultato finale, si intravede già una potenziale configurazione di soluzioni e nell'ampliare il numero di casi studio è possibile verificare quali effetti producano piccoli miglioramenti, senza comunque generalizzare, attenti alle singole necessità progettuali, dovute ad aspetti antropologici, climatici e economici non confrontabili. Per queste ragioni non è possibile un utilizzo di questi dati all'interno di un apparato normativo, ma si pensa siano utili nel configurare scenari d'intervento, anche prevedendo una qualche forma di accompagnamento al singolo cittadino che intraprende i lavori di recupero nella propria casa.

Riferimenti bibliografici

- Aysev Denec E. (2014), "The re-production of the historical center of Istanbul in 2000: A critical account on two project in Fener-Balat". *METU JFA*, vol. 31, n. 2, pp. 163-188.
- Batur A., Yücel A., Fersan N. (1979), *Istanbul'da ondokuzuncu yüzyil sira evleri "koruma ve yeniden kullanim icin bir monografik arastirma"*, www.jfa.arch.metu.edu.tr.
- Bertoncello B., Girard N. (2001), "Les politiques de centre-ville à Naples et à Marseille: quel renouvellement urbain?". *Méditerranée*, vol. 96, n. 1, pp. 61-70.
- Bertrand R. (2012), *Marseille. Histoire d'une ville*, CRDP, Marseille.
- Brino G. (2001), *Marseille et ses quartiers. Couleurs et traditions en architecture*, Édisud, Saint-Remy-de-Provence.
- Brisse C. (1982), *Le Panier: typologie architecturale et rupture urbaine*, EA, Marseille.
- Chambre Regionale des Comptes de Provence Alpes Cote d'Azur CRCPACA (2013), *Rapport d'observations définitives sur la gestion de la Ville de Marseille en ce qui concerne ses relations avec la Société d'Economie Mixte Marseille Aménagement*, www.ccomptes.fr.
- Direction de l'Habitat DH (1999), *La réhabilitation du Panier, Histoire et procédures*, Ville de Marseille, Marseille.
- Direction Générale de l'Urbanisme DGU (2003), Direction de l'Habitat, *PRI Centre ville & OPAH centre Ville. Note d'information*, Marseille, www.centrevillepour tous.asso.fr.
- Eurostat (2015), *Quality of life. Facts and views*, Publications Office of the European Union, Luxembourg 2015, www.ec.europa.eu.
- Gur E. (2015), "Regeneration of the historical urban center and changing housing market dynamics: Fener-Balat", *Archnet, International Journal of Architectural Research*, vol. 9, n. 1, pp. 232-246.
- Hernandez F., Bertoncello B., Méjean P., Bertoni A. (2013), "Marseille: les fragilités comme moteurs pour l'invention d'une centralité Métropolitaine originale?", *Marseille axe thématique. Fragilités Urbaines*, Rapport de recherche, Plate-forme d'Observation des Projets et Stratégies Urbaines (POPSU), Marseille, 26 Juillet 2013.
- INSEE (1990), *Données sociodémographiques par quartiers et arrondissements de Marseille* (RP 1982 à 2012), www.insee.fr.
- International Labour Office (ILO) (2013), *Domestic workers across the world: Global and*

- regional statics and the extent of legal protection*, Geneva, www.ilo.org.
- Islam T. (2005), "Outside the core: gentrification in Istanbul", in Atkinson R., Bridge G. (eds.), *Gentrification in a Global Context. The new urban colonialism*, Routledge, Abingdon, Oxon, pp. 123-138.
- Law no. 2863 (1983), *On the Conservation of Cultural and Natural Property*, 23 July 1983, Turkey.
- Law no. 5366 (2005), *For the Preservation by Renovation and Utilization by Revitalizing of Deteriorated Immovable Historical and Cultural Properties*, 5 July 2005, Turkey.
- Loi n. 612 "Vivien" (1970), *Tendant à faciliter la suppression de l'habitat insalubre*, 10 juillet 1970, France.
- Loi n. 903 "Marlaux" (1962), *Sur la protection du patrimoine historique et esthétique de la France et tendant à faciliter la restauration immobilière*, 4 août 1962, France.
- Rebeille-Borgella E. (ed.) (2015), "La résorption de l'habitat insalubre: retour sur une politique publique 1970-1984", *Pour mémoire*, Ministère de l'écologie - Ministère du logement, www.developpement-durable.gouv.fr.
- Roncayolo M. (1996), *Les grammaires d'une ville: Essai sur la genèse des structures urbaines à Marseille*, EHESS, Paris.
- Space Caviar J. G. (ed.) (2014), *SQM. The quantified home*, Lars Müller Publishers, Zürich.
- Stoquart R. (ed.) (1997), "Projet de réhabilitation des quartiers de Balat et de Fener (péninsule historique d'Istanbul), (PRBF)", *Diagnostic et premières orientations opérationnelles, rapport intermédiaire*, Mairie de Fatih, Union Européenne, Centre du patrimoine mondial de l'UNESCO.
- UNESCO (1985), "Historic areas of Istanbul", *WHC Nomination Documentation*, 9th Session, Paris.
- UNESCO (2008), "Historic Areas of Istanbul (Turkey)", *Mission Report*, Paris, 8-13 May 2008.
- United Nation Economic Commission for Europe (UNECE) (2013), *Statistical Database*, www.w3.unece.org.
- Valle P. (2010), *Marsiglia interrotta*, www.architettura.it/artland.
- Yürekli H., Yürekli F. (2007), *Türk evi. Gözlemler, yorumlar. The Turkish House, a Concise Re-Evaluation*, Yap-Endüstri- Merkezi, Istanbul.
- ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) (1997), "Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager du Panier", *Dossier de projet de Z.P.P.A.U.P., livre 1, Rapport de présentation*, Ville de Marseille, Janvier 1997.

Silvia Gron

Dipartimento di Architettura e Design, Politecnico di Torino
 Viale Mattioli, 39 – I-10125 Torino (Italy)
 Tel.: +39-011-0906418; fax: +39-011-0906599; email: silvia.gron@polito.it

Giulia La Delfa

Via Beaulard, 66 – I-10139 Torino (Italy)
 Tel.: +39-340-4057741; email: giulia.ladelfa@hotmail.it

