

*Tirana-Next: A Pilot Research  
on the City's Urban Layers*

# TIRANA-NEXT: UNA RICERCA PILOTA SUGLI STRATI URBANI DELLA CITTÀ\*

*Fabio Naselli, Klaudia Tufina*

*<sup>a</sup>Dipartimento di Architettura, Università Epoka, Rruga Tiranë-Rinas, Km 12, 1039 - Tirana, Albania*

*fnaselli@epoka.edu.al; ktufina15@epoka.edu.al*

## Abstract

Tirana-Next is pilot research that aims to provide an updated analysis-based diagnosis of the Capital and the greatest City of Albania: Tirana. How it was in the past, how it became nowadays, what are its actual conditions and what is going on through the in-force Master Plan "Tirana 030" (2018). Across diverse pilot investigations, within the Tirana neighbourhoods (super-blocks), researchers want to explore the embodied experience of inner spaces and the changing relations between them and the surrounding humanity and spatiality. The pilot cases have been studied and analysed by considering the physical space (hard-scape), the social life on the streets (soft-scape), the human interactions (human scape), the virtual spaces in addition to the conventional physical ones (digital-scape), and the processes framework (process-scape). By investigating and analysing the links between these elements it was expected that this research work might provide a set of practical recommendations and suggestions, pilot-based, for a more suitable systemic-punctual urban regeneration in the favour of Tirana neighbourhoods' quality of life, even "beyond" the in-force city planning formal process.

KEY WORDS: *Tirana-Next, Urban Identity, Informality's Values, Historic Fabrics, Development Strategies, Urban Tactics.*

## 1. Introduzione

Le città in transizione - come Tirana - si trasformano velocemente: il motore principale è sempre l'economia che spinge a trasformare, demolire e/o ricostruire ampie porzioni anche nella città consolidata, perseguendo strategie di sviluppo ricorrenti e standardizzanti.

Guardando attraverso la lente di queste dinamiche economiche, troppo spesso il patrimonio edilizio esistente (compreso quello storico) - vuoi perché considerato obsoleto o perché edificato con densità oggi considerate troppo basse - viene percepito come *esaurito* nei suoi ruoli urbani, e quindi da sostituire, o semplicemente non considerato affatto, rimanendo da parte come un frammento residuo di attività edilizie passate o delle recenti

contestuali turbolenze evolutive.

Tutt'intorno la "Città Moderna", come immaginata dalla politica locale e nazionale, cresce e consuma nuovo suolo, mentre cancella quelle parti di tessuto urbano consolidato che si trovano nelle aree interne della città; accentuando ancora di più squilibri fra le diverse parti di città che compongono Tirana [1] (vedi Fig. 1).

L'attuale *unico* palinsesto urbano è costituito quindi (come spesso è per ogni città Mediterranea) [2] dalla sovrapposizione di numerosi strati storico-culturali che, nel caso, provengono dagli insediamenti pre-ottomani; dalla città islamico-ottomana; dalla città moderna (come promossa dal Re Zogu I e proseguita dagli *italiani*); dalla città socialista - con i blocchi residenziali e i nuovi insediamenti lavorativi extra-moenia; dalla città informale *neoliberista*,

\* Il documento nella sua interezza è frutto del lavoro congiunto dei due autori. Tuttavia, in questo articolo, i paragrafi 1, 3 e 6 sono stati approfonditi da Fabio Naselli, mentre i paragrafi 2, 4 e 5 da Klaudia Tufina.

dell'immediato post-regime; e, cronologicamente ultima, la città contemporanea, in marcia verso una chiara ma poco definita idea di "modernizzazione" [3-5].

Questi scenari, presenti in strati sovrapposti, dello sviluppo storico della città, si sommano al turbolento e caotico processo post-socialista di riappropriazione della dimensione *privata*; un processo spontaneo che ha sfidato, e sfida ancora, profondamente il significato esistenziale più profondo della sua stessa *multi-identità urbana*; proponendosi con i suoi consueti paesaggi urbani "interni" a misura d'uomo, composti di case unifamiliari con giardino (pre-ottomane e ottomane), edifici stilistici di piccole dimensioni (palazzetti razionalisti e c.d. ville italiane), blocchi socialisti, e un vasto insieme di micro realizzazioni informali e adattamenti creativi spontanei che rendono le *aree interne* della città così ricche di cultura locale remota e relazioni sociali pienamente compiute [6].



Fig. 1 - Tirana.

Foto sopra: il centro città fino al 2018.

Foto sotto: il centro città come riconfigurato oggi.

(fonte: foto degli autori, 2018, 2022)

Ma anche una ricchezza di tessuto urbano, sociale e culturale che è oggi a rischio di sostituzione - cieca e incondizionata - per fare spazio ai nuovi grandi isolati urbani contemporanei che crescono in verticale, ovunque e con molto poco rispetto per la sua peculiare identità urbana

e un'attenzione zero all'eredità sociale e culturale della città.

Oggi, l'Amministrazione persegue l'obiettivo di dare forma alla nuova Tirana Moderna e il Piano Urbanistico TRO30, in vigore dal 2018, ne ha tracciato chiaramente ed inequivocabilmente le strategie chiave e le norme alla scala urbana. Strategie tutte condivisibili e adeguate che però, nel dettaglio di quelle aree racchiuse come un patrimonio all'interno dei super-blocchi ritagliati dalla città formale, sembrano essersi limitate a *chiudere gli occhi* lasciando all'iniziativa privata il provvedere di un nuovo ordine - a colpi di sostituzioni edilizie e urbanistiche - quelle parti di città composte da strati di storia sovrapposta e di "spontaneità informale" generata nella prima ora della caduta del socialismo. Dalle prime risultanze del processo di analisi e indagine che si presenta in questo articolo, possiamo senza dubbio già affermare che - nonostante i pregi e le innovative idee, ancora qualcosa manca nelle strategie di sviluppo per la prossima Tirana, così come delineate nel vigente Strumento [1, 6].

Questo articolo si propone di presentare una prima sintesi di considerazioni scaturite dai lavori di indagine avviati, dalla metodologia applicata; e quindi argomentare sui primi risultati della ricerca *Tirana-Next Pilot-Approach* (TN.PA) in corso presso il Dipartimento di Architettura dell'Università Epoka a Tirana [7]. Le finalità principali della ricerca sono di apprendere da queste singolari dinamiche evolutive della città; di comprendere e diffondere i reali valori degli strati che hanno costruito Tirana nei diversi momenti della sua evoluzione storica, di mappare quelle caratteristiche tipologiche e morfologiche che definiscono sia l'identità urbana, che i paesaggi urbani da proteggere e valorizzare.

La ricerca mira a definire una proposta per due possibili strategie "mancanti", una mirata a tutelare e valorizzare quell'anima storica diffusa di Tirana; l'altra a valorizzare il sistema dei "Terzi Paesaggi" [8, 9] lasciati fuori dalla veloce e massiva crescita della città.

## 2. Obiettivi e temi di ricerca emergono dalla realtà

L'obiettivo principale di questo articolo, e del lavoro di ricerca che lo supporta, scaturisce dal bisogno di sottolineare e fare emergere - nel dibattito corrente - alcuni dei temi cruciali fra quelli "dimenticati" nell'attuale processo di configurazione della città, avviato con la stagione della *Modernizzazione* e col nuovo Piano Urbanistico TRO30 adottato nel 2018.

Da quando Tirana ha avviato questo nuovo processo di transizione "dentro le regole", attorno all'anno 2005, l'accelerazione sulla crescita ha lasciato spazi troppo ampi sia per *interferenze* privatistiche che per suggestioni culturali *omologanti*. Il collage di articoli di giornale e pagine web (vedi Fig. 2) ci fornisce un buon panorama degli ar-

gomenti e delle discussioni in atto sulla città, e sulle riflessioni sulla direzione dello sviluppo che la città ha intrapreso, anche nel dibattito pubblico.



Fig. 2 - Obiettivi e temi di ricerca emergono dalla realtà. (fonte: elaborazione grafica degli autori, 2022)

Come affermato da J. Gehl [2010], “negli ultimi decenni le nostre città sono state costruite più dall’alto che da una prospettiva umana” [10], perseguendo in un vecchio paradigma delle origini della città moderna [11].

Questo ha significato che i bisogni umani *reali* sono stati dimenticati (al limite accantonati) e che la priorità nell’organizzazione della città è stata a poco a poco transitata all’automobile e ai suoi accessori; ai nuovi e sempre più grandi volumi costruiti; alle infrastrutture viarie (strade, autostrade, circonvallazioni, ecc.); tutti materiali a cui si è delegata la priorità in quanto più redditizi e, nel connettere il centro città con i nuovi sobborghi urbani, capaci di generare nuove economie utili a rendere questi processi facili e veloci, così da rilasciare la possibilità di costituire nuovi pezzi di città. Con il risultato che le nostre città sono diventate più *Mega*, in forma di estese *conurbazioni metropolitane*, di giganteschi nuovi quartieri residenziali, di mega-attrezzature per il commercio (spesso fallimentari *alias* di immaginari quartieri storici urbani”), e così via dicendo.

Questa situazione è perfettamente presente, a una scala sempre più larga, nell’intensa e vibrante città di Tirana. Col repentino incremento di popolazione, dovuto principalmente all’immigrazione dalle aree rurali o da altre città minori, il bisogno di crescita della città si è naturalmente espresso in nuove aree urbanizzate dove, volumi costituiti velocemente hanno rimpiazzato, e spesso *negato*, sia lo spazio pubblico che la vita pubblica.

È certo che la priorità è stata data alle infrastrutture (cavalcando le ragioni di una *presunta* carenza endemica) e all’edilizia privata mentre - come un contrappeso - minore attenzione è stata concessa alla parte più “a dimensione d’uomo”, quell’*area interna* della città, e ai bisogni reali dei suoi cittadini.

### 3. Breve evoluzione di Tirana

La popolazione di Tirana, al 2022, è di 906.166 abitanti; su una superficie di 1.110 Km<sup>2</sup> circa, essa raccoglie più del 30% dell’intera popolazione albanese (2.793.592) [dati INSTAT 2022] [12].

Tirana si trova al centro dell’Albania; giace in una vasta in pianura umida alluvionale, circondata da colline e montagne che la separano dalla costa sull’adriatico, le prime, e dall’entroterra montano, le seconde.

La città è tagliata in direzione est-ovest da due fiumi, il Lana, che l’attraversa da parte a parte, al suo interno, e dal fiume Tirana, che la borda sul margine settentrionale. All’interno della città si trovano anche due laghi, il lago Farka e il cosiddetto Lago Artificiale, punto di interesse per attività sportive, di svago e godimento del tempo libero (vedi Fig. 3).

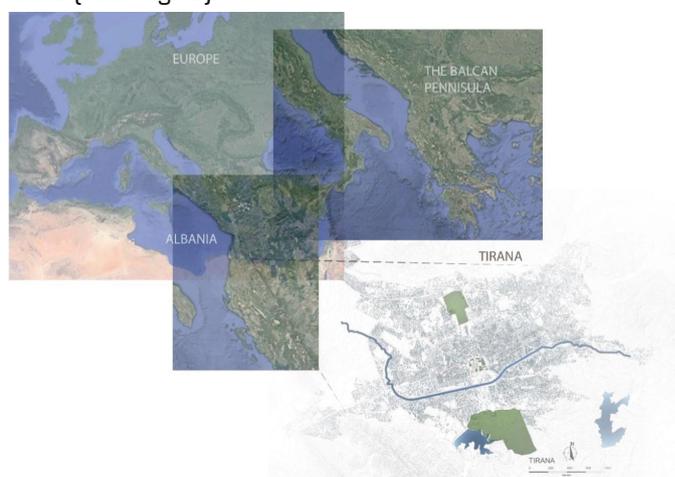


Fig. 3 - La città di Tirana, e sua collocazione geografica. (fonte: elaborazione grafica degli autori, 2022)

L’attuale impronta della città la vede articolata in blocchi e super blocchi [6] circondati e configurati dagli assi viari principali e dagli anelli interni. All’interno di questi super blocchi, definiti e bordati da edilizia socialista o dai nuovi edifici post-socialisti, contenenti lo scenario storico/informale vivente della città, come descritto nel seguito (vedi Fig. 4).

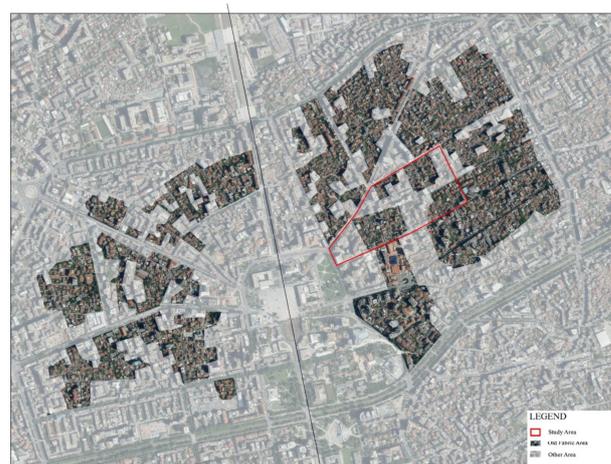


Fig. 4 - Assi, Ring e Super Blocchi. (fonte: elaborazione grafica degli autori, 2022)

## Rigenerazione Urbana, PPP, Smart Cities

Il processo di crescita e sviluppo della città è stato molto articolato e complesso, così come molto rapido.

Presumibilmente iniziato da un insediamento agricolo, forse una piccola città rurale, fino ai giorni nostri, diversi fattori hanno preso parte nel processo formazione di Tirana, lasciandone traccia nei numerosi *layer* sovrapposti che oggi la compongono. Le radici certe di un primo insediamento si possono datare al III secolo D.C., ma la regione che oggi corrisponde al suo territorio è stata certamente abitata ininterrottamente dall'età del ferro. L'area era popolata dagli Illiri ed è stata probabilmente un centro di raccolta e commercio di produzioni agricole anche durante il periodo Romano e Bizantino.

Poi, sotto l'Impero Ottomano (1614), l'insediamento acquisisce lo status di città (vengono realizzate le attrezzature minime indispensabili quali: il mercato, l'albergo, l'hammam, la Moschea e il forno) [3, 4] aprendo le porte ad un nuovo processo di city-forming.

In termini di *formazione* della città, possiamo descrivere almeno due stagioni in cui la città ha alternato percorsi di crescita organica e informale - il periodo Ottomano e pre-Ottomano, e successivamente alla caduta del regime socialista - a percorsi di evoluzione formale e razionale - dall'insediamento del Re Zogu Primo e, in continuità, il successivo periodo coloniale italiano, al seguente periodo socialista, fino all'attuale fase di "restaurazione" avviata nel 2005.

Questi eventi configurano definitivamente l'impronta della città attuale - con l'indipendenza, Zogu Primo avvia un profondo processo ridisegno della città, che dal 1920 è stata anche proclamata capitale della Nazione (vedi Fig. 5) - la città informale cede il passo ai primi approcci di una nuova città formale, la guida e le decisioni vengono dal Centro, mentre il concetto e le proposte vengono da specialisti europei. Gli architetti italiani hanno un grande ruolo in questa fase e, già prima dell'invasione di Mussolini, hanno il privilegio di potere avviare il processo di riconfigurazione della città attraverso la realizzazione di un primo lungo boulevard [4, 5].



Fig. 5 - Il primo "asse" rigido sovrapposto su un tessuto urbano morbido.  
(fonte: Archivi IGM, Firenze, 1936)

Il passo è fatto, un lungo e largo asse viario taglierà la città in due, ponendo le basi per la configurazione della nuova forma di città che darà origine all'attuale impronta reticolare, strutturata in assi radiali e anelli concentrici, sovrapposta alle *città organiche* preesistenti (vedi Fig. 6) [6].



Fig. 6 - Sintesi del processo di sviluppo di Tirana dal 1920.  
(fonte: elaborazione grafica degli autori, 2022)

Ma la storia evolutiva recente riserva ancora interessanti sorprese. Con la definitiva caduta del regime socialista (1994) e l'instaurazione di una nuova Repubblica democratica ancora acerba e debolmente rappresentata, si apre una nuova stagione di "informalità" [14, 15].

L'improvvisamente acquisita libertà di scelta e di azione scatena, per quasi 15 anni, la possibilità per "tutti" di attuare le proprie scelte e mette in condizione chiunque, privatamente o collettivamente, ma non ancora come pubblico, di realizzare tutte quelle trasformazioni edilizie ed urbane desiderate ed auspiccate per anni, che riaprono oggi la questione della configurazione fisica della città [3-5]. Si può considerare questa come una lunga fase di autodeterminazione (non solo Tirana, ma tutta l'Albania ne è pervasa) in cui la città muta di nuovo, assecondando scelte "organiche e informali"; cercando e dando risposte ai bisogni minuti e quotidiani in un processo di reale bottom-up; inseguendo esigenze, bisogni e desideri infine liberi di potere essere liberamente espressi e messi in pratica [6]. Si modificano i volumi costruiti, le destinazioni d'uso - soprattutto ai piani terra - si agganciano nuovi corpi edilizi con *rocambolistiche* giunzioni creative, si costruiscono nuove case e nuovi palazzi nei vuoti una volta destinati a spazi collettivi delle architetture di regime.

L'ultima fase di questo continuo in-divenire del paesaggio e della forma urbana inizia nel 2005, con il primo governo democratico stabile e riconosciuto, che restaura un certo ordine ed un nuovo democratico rispetto delle regole [6]. È significativo notare che, nonostante questa ricchezza e sovrapposizione di strati succedutisi nella configurazione della città attuale, nel comune sentire Tirana continua a essere considerata una città di 100 anni di età; facendo erroneamente partire il cronometro dal 1920!

Anche questo atteggiamento collettivo *errato* contribuisce ad accentuare l'oblio delle parti più antiche della città.

#### 4. Spazi urbani aperti più reali e più comuni: un criterio metodologico

“Le città sono i luoghi dove la gente si incontra e scambia idee, affari o semplicemente si rilassa e si diverte” [14] “[esse] sono la casa della società.” [11] (traduzioni degli autori).

Data l'importanza indiscussa della vita sociale e della sfera sociale in ambito urbano, attività, interazioni e relazioni innalzano di conseguenza l'importanza del ruolo giocato dagli spazi comuni, ponendo l'accento sulle relative esigenze qualitative spaziali.

È noto, infatti, che il generale contributo alla qualità della vita e al benessere delle persone è direttamente causa/effetto del miglioramento della qualità dei nostri ambienti urbani aperti [10], possiamo argomentare che l'intera realtà pubblica della città, strade, piazze, parchi, ecc., si palesa come un palcoscenico attivo, catalizzatore di ogni tipo di interazione sociale che contraddistingue la peculiare dinamicità di ogni città.

Ma per comprendere le qualità locali bisogna andare ancora più a fondo nell'analisi e spostare la scala di indagine alla dimensione del quartiere, dove si possono meglio comprendere le complesse *multi-realtà* di queste parti di città ad uso misto. Unità base del sistema di relazioni umane e sociali della comunità, alla scala locale come a quella dell'intera città, dal micro al macro.

Luoghi dove il sistema degli spazi urbani risulta essere più *collettivo* che *pubblico*, e in ciò risulta più aderente alla vita reale e al vero sistema di relazioni *puntuali* che segnano le dinamiche identitarie di queste parti interne, celate nei super blocchi.

Per queste ragioni, il processo di indagine è stato condotto su due binari paralleli, a scala urbana e a scala di quartiere (in *due-più-una* aree di studio) ed è partito dal ricomporre e aggiornare il quadro conoscitivo dei luoghi, delle persone e delle attività, nonché delle informazioni di sfondo, per poi concentrarsi sulla parte interpretativa dei dati raccolti o derivati, e si è concluso proponendo una riflessione sui casi studio come paradigmatici per la comprensione dell'intera città, per giungere, infine, a delineare dal confronto, quelle caratteristiche compatibili capaci di suggerire possibili strategie complementari alla pianificazione urbana ufficiale. Strategie più mirate (da definirsi e ritagliarsi caso per caso) e modellate sul luogo e sui valori del luogo, da attuare sollecitando una piena partecipazione delle comunità locali.

L'obiettivo finale di tali nuove strategie *complementari* alla pianificazione ufficiale già in essere, non potrà che essere di promuovere la *Prossima Tirana* come una città per la gente [1, 7], concentrandosi sulla dimensione umana, im-

maginando la realizzazione di una città sicura negli spostamenti, vivibile negli spazi aperti, sostenibile nelle pratiche, attiva nelle interazioni e abile nel mantenere e abilitare i caratteri sociali e relazionali derivanti dalla lunga e travagliata storia vissuta; una storia che oggi configura una *città per parti*, tutte diverse e sovrapposte, ma tutte presenti e vive.

Per capire, investigare e studiare questi aspetti abbiamo seguito un criterio metodologico di lavoro complesso, che fosse integrato e misurato per questi *speciali quartieri* di Tirana - celati all'interno di quelli che abbiamo definito super blocchi - in modo da consentirci di raccogliere e gestire la grande varietà e variabilità di dati e informazioni derivate da un'indagine multicriterio sul campo.

Nel diagramma della figura (vedi Fig. 7), in basso, è rappresentata graficamente la cornice metodologica multicriteriale seguita.

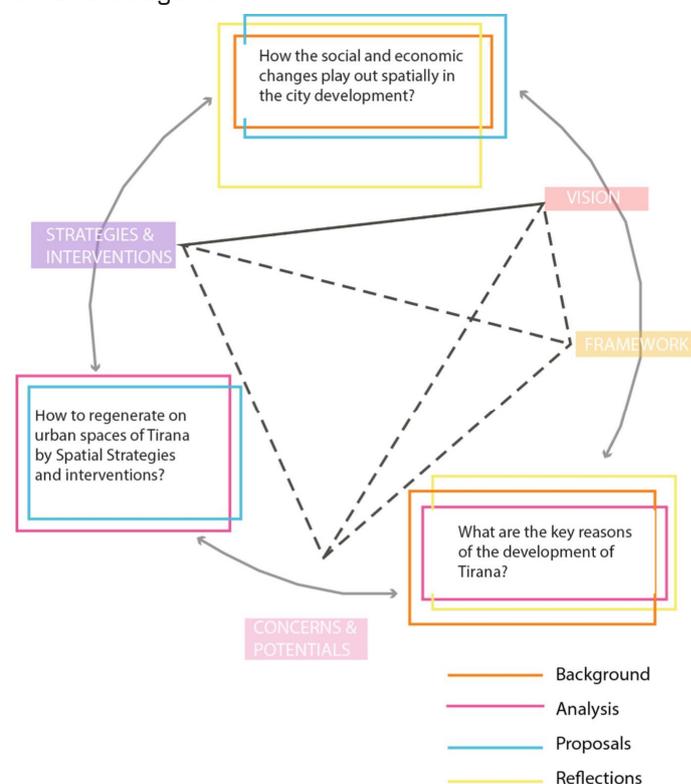


Fig. 7 - La cornice metodologica multi-criteriale applicata. (fonte: elaborazione grafica degli autori, 2022)

Sia a livello di super blocco che di quartiere le domande che abbiamo provato ad indagare sono state:

- 1) Come possiamo registrare la reale *esperienza dei cittadini*, in una visione più ampia, e capire quali siano quei servizi e attività che usano giornalmente al servizio della loro *vita reale*?
- 2) Come possiamo contribuire a stabilizzare le condizioni spaziali e socio-economiche del quartiere attraverso strategie e interventi condivisi, anche *puntuali e tattici*?
- 3) Quali sono i *temi chiave* per il prossimo sviluppo di Tirana?

È utile ribadire ancora, prima di procedere oltre nella de-

scrizione della ricerca, che la scala di analisi e di comprensione dei fatti non può che essere quella del quartiere. In particolare, per Tirana, la scala è quella del super blocco, o di una sub-parte omogenea di esso, che abbiamo chiamato quartiere, dove il riadattamento di luoghi di bassa qualità, spesso dimenticati o semplicemente ignorati dai processi di crescita dominanti, può davvero consentire un innalzamento reale della qualità urbana locale. Spazi anche piccoli, ma letti insieme come un sistema di micro-spazi pubblici o collettivi, interconnessi da percorsi di mobilità pedonale e alternativa (ciclabili o per mezzi elettrici); sicuri (ovvero praticabili da tutti); brevi (percorribili in 15 minuti), intervallati da spazi di raccolta, scambio e socializzazione, e adatti a raggiungere in sicurezza tutti i luoghi e le attività del quartiere che soddisfino i bisogni giornalieri e settimanali.

Restituendo quella priorità al pedone nell'uso degli spazi urbani per le attività di vita normali (vedi Fig. 8).



Fig. 8 - I temi chiave indagati dal lavoro di ricerca nei super blocchi.  
(fonte: elaborazione grafica degli autori, 2022)

### 5. Aree di studio e applicazione della metodologia di analisi

Per i propositi della ricerca sono state scelte due aree di studio, di investigazione e di analisi che si trovano all'interno di due dei super blocchi della città in cui le tracce della poliedrica storia di Tirana sono più evidenti e, nello stesso tempo, ancora abbastanza conservate.

Il primo è il super blocco delimitato dall'asse di Rruga Duresit, da quello di Rruga Kavajes, dal ring di Unaza e che termina, quasi a punta, sul sistema della piazza centrale della città, piazza Skenderbej; il secondo è il super blocco delimitato dagli assi di Rruga e Dibres e Rruga Luigj Gurakuqi-Hoxha Tahsim, dall'anello di Rruga Bardhyl e, anch'esso, chiude sul sistema di piazza Skenderbej (vedi Fig. 9).

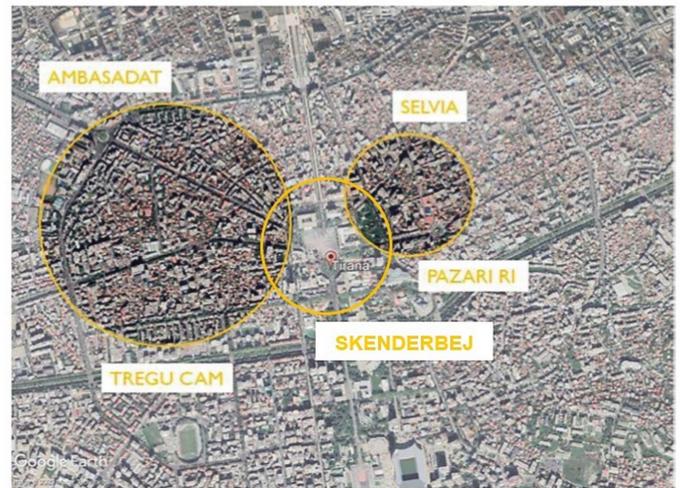


Fig. 9 - Le aree di studio e indagine.  
(fonte: elaborazione grafica degli autori, 2022)

Allo stesso tempo anche il sistema centrale di piazza Skenderbej è stato oggetto di analisi allo scopo di potere effettuare utili comparazioni funzionali. Entrambi i quartieri scelti per lo studio sono fra i quartieri più vecchi di Tirana, prossimi al centro fisico e urbano della città e, come detto, ritagliati da larghi assi viari. La scelta è stata fatta anche considerando la loro alta densità di popolazione e l'alto livello di attività vitali presenti.

Questo tipo di analisi integrata e comparata tra le due aree e il centro urbano, è stata portata avanti sui diversi temi chiave che abbiamo evidenziato in precedenza (vedi grafico di Fig. 8), avendo la possibilità di tirare conclusioni che intrecciano valori e aspetti sociali, culturali e spaziali a scala locale. Nel concreto, l'analisi è stata condotta sul campo, partendo da un'analisi intuitiva e percettiva, come passeggiate e osservazioni sul campo a diverse ore del giorno e in diversi giorni della settimana; e poi interviste, domande e incontri con i cittadini, campagne fotografiche e, finalmente, somministrazione formale di questionari, composti da domande non generiche, ma tarate sulla base della reale consapevolezza locale, come registrata lungo le fasi di interazione con la comunità. In parallelo è stata condotta l'analisi dei dati e delle informazioni recepite dalle amministrazioni locali e nazionali.

La classica analisi morfologica e tipologica *desk* è stata condotta anche dal confronto e dalla sovrapposizione delle cartografie e immagini storiche, così come dal raffronto con documenti e dati archivistici e statistici.

L'intento è stato quello di mappare, nell'ordine: le tracce residue dei brani di tessuto storico ancora presenti e il loro stato; la ricchezza e i rischi degli adattamenti informali e delle micro modifiche adattative spontanee; la effettiva consistenza dei bisogni *reali* dei cittadini e i loro desideri; la reale consistenza delle attività e dei servizi ai piani terra e negli spazi aperti, marciapiedi inclusi.

Così cercando una mediazione fra i reali fabbisogni e i reali valori inalienabili e da salvaguardare per riconoscere, mantenere e rafforzare quell'identità urbana forte che ne traspare.

In questo modo, riteniamo di potere fornire una scala di valori utile per ogni presente e futura proposta che voglia tenere debito conto delle vocazioni del luogo, delle caratteristiche fisiche, dei modi d'uso, dell'accessibilità, e delle varie attività che vi si svolgono. Potere contare su una "lista di desideri e di bisogni" da soddisfare, dalla quale fare germogliare ogni progetto tagliato sul quartiere piuttosto che acriticamente calarlo dall'alto.

L'utilizzo, infine, di alcune applicazioni di facile reperimento ci ha permesso di tenere conto, per esempio, dei dati sui reali spostamenti degli abitanti del quartiere, nonché sull'uso (in termini di occupazione) dello spazio che essi fanno quotidianamente.

Nella figura (vedi Fig. 10), come esempio, è mostrata la sintesi dei primi risultati dell'analisi multi-Criteria riguardante il tema dell'accessibilità, le forme di tale accessibilità e i diversi gradi di accessibilità nelle due aree prese come casi studio e nell'area campione del Centro Città.

La circolazione è evidenziata nelle modalità pubblica e privata, così come veicolare e carrabile. Sono inoltre evidenziate le aree dedicate alla circolazione veicolare, incluse sosta e parcheggio, sia formali che informali.

Continuando nella interpretazione dei dati e dei primi risultati esposti graficamente nella figura (vedi Fig. 10), si può evincere che anche la quantità di spazio pubblico, istituzionale e privato, trova sostanza nella maggior parte della area interessata, al contrario di quanto ci si potesse aspettare, in linea con i paradigmi ricorrenti per la città. Nella mappa abbiamo mostrato analoga lettura anche per il centro cittadino, ovvero per il sistema di piazza Skenderbej, al fine di fornire un confronto con la parte più dinamica e viva della città.

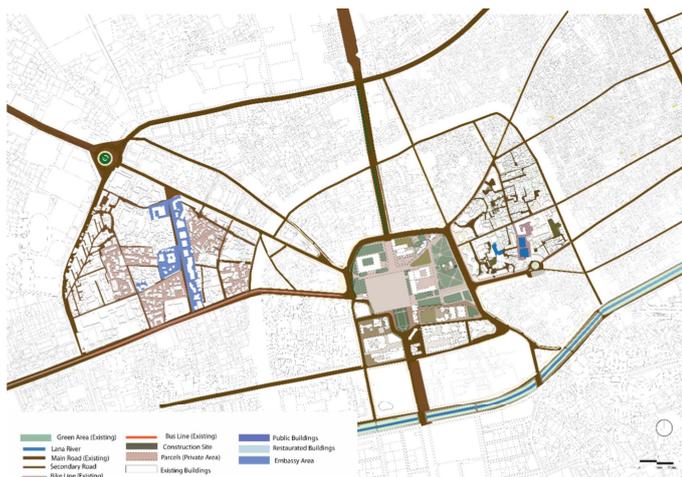


Fig. 10 - Sintesi dei primi risultati dell'analisi multilivello dell'accessibilità, e i diversi gradi di tale accessibilità. (fonte: elaborazione grafica degli autori, 2022)

Un'ulteriore informazione che possiamo ricavare da questo singolo tema di analisi riguarda la quantità di spazio (soprattutto di spazio verde) aperto al pubblico che, contrariamente al dato precedente, ci informa della forte carenza. Questo a ulteriore dimostrazione che la tipologia più ricorrente per le aree interne della città è ancora quella con giardino, di derivazione certamente rurale tra-

sformata in urbana.

Dalla comprensione, che non può che essere complessa e intuitiva, delle reali condizioni di queste zone potremo crearci una più chiara consapevolezza su cosa succede nella vita reale fra gli edifici, e perseguire il grande obiettivo di immaginare la città di Tirana come una *Tirana Next* a misura d'uomo.

Ma una delle prime fasi di indagine è stata condotta proprio sulla struttura e sui contenuti del piano, attraverso i documenti rilasciati pubblicamente dall'amministrazione e attraverso i siti web ufficiali della città di Tirana e dell'Agencia Nazionale per la Pianificazione Territoriale (AKPT), nonché da quanto riportato sul sito web dello studio Boeri, consulente per il piano.

È proprio dalle informazioni ottenute che abbiamo ritenuto più importante concentrarci su queste parti nascoste della città. Abbiamo quindi condotto un'analisi quali-quantitativa dello strumento, nel tentativo di tirarne fuori una valutazione sull'approccio ad un quartiere tipo. Il risultato è esposto in una valutazione in termini di Analisi SWOT a due vie, comparativa degli interventi con effetti alla scala urbana e di quelli con effetti alla scala di quartiere, ovvero delle aree urbane interne (vedi Tab. 1).

	Tirana 030	Inner-city
Strengths	Reduce land take Promoting regeneration and densification Territorial safety New urban economies Green areas proliferation Pollution reduction Biodiversity spot and connectors Bicycle lane network More efficient public transportation	Low rise-mixed rise buildings Providing citizens with all the necessary services Social cohesion Very near attractive areas of the city Mixed architectural style Cultural heritage
Weaknesses	Lack of regenerating the smaller scale of the neighbourhoods Lack of regenerating building typologies Lack of green areas within neighbourhoods Lack of paths layout within neighbourhoods Lack of mobility within neighbourhoods	Lack of green infrastructure Lack of green spaces around the housing areas Wasted areas serving as parking Big scale buildings Heavy car parking Waste in potential green areas
Opportunities	Covers the most urbanized areas of the city Creates great infrastructure of the city layout Potential collaborating with the existing infrastructure within the city Creates collaboration and social integration within neighbourhoods	Situated at the most urbanized parts of the city Near the rings Near the centre Easily accessible Close to landmarks of the city Potential infrastructure for a "walkable city"
Threats	Not connected with the livable parts Overlaps the existing situation Does not cover "inner-city" infrastructure	Limited municipal revenue sources Lack of regeneration and transformation plan Lack of organized paths

Tab. 1 - Analisi SWOT doppia, confronto delle alternative. (fonte: elaborazione degli autori, 2022)

## 6. Conclusioni: Oltre la pianificazione ufficiale

Lo sviluppo di Tirana al 2030 è definito ufficialmente da una serie di 13 progetti strategici contenuti all'interno del piano regolatore della città, cosiddetto TRO30 (vedi Fig. 11) approvato e in vigore dal 2018.

## TIRANA AS A KALEIDOSCOPIC METROPOLIS

13 strategic projects that contribute in the short, medium and long term to the creation of Tirana as a Kaleidoscopic Metropolis.

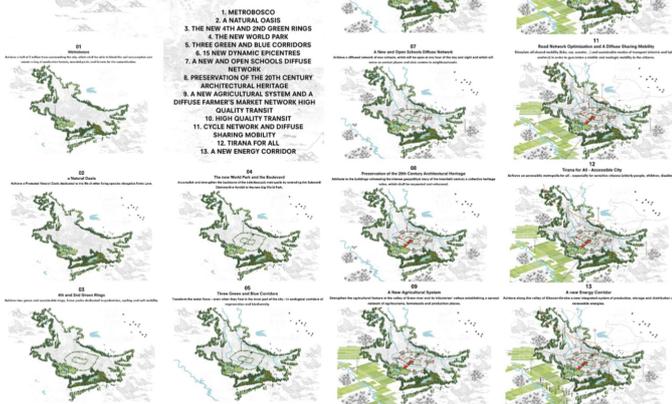


Fig. 11 - I 13 Progetti Strategici del TRO30.  
(fonte: Studio Boeri, 2018)



Fig. 12 - Il progressivo riempimento per sostituzione e verticalizzazione dei tessuti urbani originari della città.

Foto presa lungo la recente "estensione" del principale asse urbano.  
(fonte: foto degli autori, 2022)

La visione ufficiale per la città futura costruita dal Piano mira risolvere i problemi infrastrutturali di mobilità e reti di servizi, ambientali e del verde pubblico, dei principali spazi pubblici, di produzione energetica alternativa, delle periferie, dei quartieri urbani degradati sui margini della città consolidata, dell'agricoltura periurbana, della gestione delle acque, e del turismo [17].

"Tirana 2030, carta di identità dello sviluppo futuro della città, si compone di tre parti fondanti, che corrispondono a tre fasi di redazione del Piano Regolatore, ciascuna con un livello di approfondimento e definizione progressivi. L'"Affresco metropolitano", fondato su dieci grandi temi (biodiversità, policentrismo, sapere diffuso, mobilità, acqua, geopolitica, turismo, accessibilità, agricoltura, energia) dà la visione complessiva del Piano; l'"Atlante", composto da 13 progetti strategici collocati nel territorio, definisce gli interventi che possono innescare lo sviluppo delineato dall'"Affresco" e che saranno poi realizzabili attraverso una "Carta di regole" la cui stesura rappresenta la terza fase di attuazione del Piano [17].

Essendo un piano regolatore generale, il progetto si focalizza soprattutto alla scala urbana, re-immaginando una Tirana policentrica, verticale e *full-green*. Dal punto di vista della struttura e del disegno urbano, conferma e rafforza, con l'ultimo anello, l'attuale disegno radiale della città.

Alla Scala del quartiere, o meglio dei super blocchi generati da tale disegno urbano, non è posta nessuna attenzione. Come nessuna attenzione si riserva ai loro valori intrinseci e alle loro caratteristiche identitarie, e i suoli da loro occupati (circa il 65/70% dell'intera città) restano a disposizione - come di fatto sta già accadendo - per questa "verticalizzazione", come *fogli bianchi* in attesa di essere fustellati e aperti come pop-up (vedi Fig. 12).

A parte un certo numero di progetti di riqualificazione urbana di alcune aree *incastrate* fra la periferia e la città; il piano raccomanda per queste aree interne ai super blocchi solo alcune strategie concettuali minori degne di nota. Come l'uso 24h degli spazi scolastici esterni e attrezzati per attività varie a servizio della collettività, proposto come attuazione del concetto di agopuntura urbana, ma non interpretato, ad esempio, né in termini sistemici, né partecipativi.

Va da sé che il potere contare su uno strumento che tratta e propone visioni in quasi tutti gli aspetti legati alla gestione della città è di sicuro un grande vantaggio per la ricerca urbanistica, anche considerando che il piano è stato adottato nel 2018 e che quindi è abbastanza recente; esso rappresenta un'ottima base per riflessioni di maggiore respiro a proposito di alcuni argomenti e temi che dalla ricerca sono emersi come di particolare rilevanza. La prima grande questione che emerge nelle riflessioni sull'attuale strumento di pianificazione, o meglio, su quello che il Piano non fa emergere, è che si capisce che l'attenzione prioritaria continua ad essere data - ancora una volta in continuità con i periodi formalistici della storia di questa città - alla *città ufficiale*, ovvero alla città che appare lungo i boulevard, lungo gli assi e lungo gli anelli, dalle principali piazze e giardini pubblici.

Dimenticando in tal modo, o meglio colpevolmente omettendo, la ricchezza, non soltanto storica, di quello che abbiamo calcolato rappresentare, in media, il 65/70% dell'intero tessuto cittadino. Quella poliedrica e labirintica, ma zeppa di vita, *parte interna* dei super blocchi.

Un insieme di parti di città che riempiono i vuoti lasciati dalla *città perfetta*, aprendo spazi di incertezza, a volte degrado, ma anche lusso e ricchezza di attività quotidiane e sicuramente vibrante di relazioni sociali, della *città naturale* (vedi Fig. 13).



Fig. 13 - La reale situazione dei quartieri delle aree interne della città, racchiusi all'interno dei super blocchi ritagliati dagli assi viari radiali. (fonte: elaborazione grafica e foto degli autori, 2022)

Parti di un insieme lasciate indietro dal veloce, esasperato sviluppo (crescita) della città, soprattutto a seguito della caduta del socialismo e fino ai giorni nostri.

Ma parti di città in cui la dimensione umana è ancora fortemente presente, e in qualche modo storicamente e culturalmente protetta, anche se costantemente sotto attacco per via dei crescenti bisogni dell'automobile e della continua sostituzione di brani di tessuto orizzontale con nuovissimi palazzi multipiano [15].

Quello che troviamo, se zoomiamo alla scala del quartiere, se entriamo dentro questi super blocchi, se esploriamo le sue strade i suoi vicoli, è la ricchezza del suo tessuto fatto di frammenti di storia e adattamenti spontanei e informali a una nuova improvvisa libertà; se buttiamo un occhio alla molteplicità di stili e di trasformazioni, così come alla varietà e alla densità delle relazioni e interrelazioni sociali. In questa corsa verso la *Modernizzazione*, diviene urgente prenderle in considerazione in maniera più significativa di come faccia il piano TRO30 nelle parti interne. Sono parti che meritano un'attenzione rigenerativa che tenga conto di questa complessità di elementi e fattori. Ed è un'azione che deve andare di pari passo con la ricognizione del patrimonio storico ancora esistente - e a rischio di cancellazione perché non riconosciuto nella sua unicità come monumento, né tantomeno come frammento di tessuto storico più complesso - e col riconosci-

mento del valore delle trasformazioni spontanee - quegli adattamenti venuti dal riadattamento di spazi, volumi e attività.

Il piano ufficiale quindi ci offre una visione ampia e strategica per sviluppare la città e indirizzarla sulla strada di una metropoli green contemporanea [vedi Fig. 14].



Fig. 14 - Vista dall'alto della Visione "full-green" O30 per Tirana. (fonte: Studio Boeri, 2018)

Tutte strategie e visioni assolutamente condivisibili, ma non sufficienti. È indispensabile porre attenzione alla piccola e micro scala della città al suo interno, implementando le strategie e le azioni già delineate con almeno due altre azioni strategiche, la definizione del centro storico (a macchia di leopardo) della città (e quindi la sua protezione e gestione) e la definizione degli interventi attuabili e da attuare (anche con pratiche *bottom-up*) per valorizzare l'unicità identitaria delle *aree interne* della città.

Tirana-Next è una ricerca pilota in corso, partita nel 2019, che mira a fornire una diagnosi aggiornata, basata sull'analisi della capitale e maggiore città dell'Albania: Tirana. Com'era in passato, come è diventata oggi, quali sono le sue attuali condizioni e cosa sta succedendo attraverso il vigente Master Plan "Tirana 2030" (2018). Attraverso complesse indagini pilota, all'interno dei quartieri di Tirana (*super blocchi*), i ricercatori intendono esplorare e rendere condivisibile l'esperienza multipla degli spazi interni e le mutevoli relazioni, l'umanità e la spazialità circostanti. I casi pilota sono stati studiati e analizzati considerando lo spazio fisico (paesaggio solido), la vita sociale nelle strade (paesaggio morbido), le interazioni umane (paesaggio umano), gli spazi virtuali oltre a quelli fisici convenzionali (paesaggio digitale) e il framework dei processi (paesaggio dei cicli e processi).

Indagando e analizzando i legami tra questi elementi ci si aspettava, come è stato finora dimostrato dai primi risultati conseguiti, che questo lavoro di ricerca potesse fornire una serie di raccomandazioni e suggerimenti pratici, per una rigenerazione urbana sistemico-puntuale più adeguata a favore della qualità della vita reale dei quartieri di Tirana, anche "al di là" del vigente processo formale urbanistico in corso.

## Bibliografia

- [1] Naselli F.: *Tirana-next: a complementary development strategy (and consequent urban tactics) for the informal and historical urban fabrics within Tirana super blocks*. In: Yunitsyna, A., et al. (eds.): *Current Challenges in Architecture and Urbanism in Albania*. Cham (CH) The Urban Book Series, pp. 61 - 77, Springer, 2021
- [2] Matvejevic P.: *Breviario mediterraneo*. Milano (IT), Garzanti, 2020
- [3] Aliaj B., Lulo K.: *The city of Tirana, history of architecture and urban development*. In: Aliaj B., Lulo K., Genc M. (eds.): *Tirana the Challenge of Urban Development*. Skofja Loka (AL), SLOALBA Publishers, 2003
- [4] Vokshi A., Tola A.: *Tirana, Between East And The West. In The Focus Of The Urban Texture*. In: UBT International Conference 17 proceedings, Prishtina (RKS), the UBT Knowledge Center, 2013
- [5] Bulleri A.: *Back to the future. Architecture and Urban Planning for an Extraordinary Metropolis*. Rionero in Vulture (IT), OFL-Oil Forest League, 2018
- [6] Naselli F., Jazaj E.: *Tirana Adaptive City. "Creativity and Spontaneity" in Active-Streets and Living Super-Blocks*. In: Bevilacqua C. et al. (Eds.): *NMP 2020, SIST 178*, Cham (CH), Springer, 2021
- [7] Naselli F., Tufin K.: *Beyond the official city planning. Tirana Next: Pilot for healthier and safer urban open spaces in the post2020*. In: Calabrò F., et al. (Eds.): *NMP 2022, LNNS 482*, Cham (CH), Springer, 2022
- [8] Naselli F., Dine S.: *Urban tactics for the third landscape. The case of Tirana*. In: *Journal of Applied Sciences-SUT*, vol. 8, n. 15-16, Tetova (NMK), Faculty of Applied Sciences, 2022
- [9] Clément G.: *Manifesto del Terzo Paesaggio*. Macerata (IT), Quodlibet, 2005
- [10] Gehl J.: *Cities for People*. Washington DC (USA), Island Press, 2010
- [11] Salzano E.: *Fondamenti di Urbanistica. La Storia e la norma*. Roma-Bari (IT), Laterza, 2007
- [12] INSTAT: Tirana (AL). Maggiori informazioni su: <http://www.instat.gov.al/en/themes/demography-and-social-indicators/population/>
- [13] Jacobs J.: *The Death and Life of Great American Cities*. New York (USA), Random House Inc., 1961
- [14] Pashako F.: *The legacy of informality in Albanian landscape*. In: Pastore, D. (ed.) *EVOKED. Architectural Diptychs*, Bari (IT), Edizioni Giuseppe Laterza, 2016
- [15] Zeka E., Mali F.: *Spaces to places*. In: Mali F. (ed.): *HAPESIRA/ZEROSPACE. Albanian Pavilion at the Biennale di Venezia 2018*. Tirana (AL), RSH Ministria e Kultures, 2018
- [16] Tirana (AL): Tirana Municipality. Maggiori informazioni su: <https://tirana.al/en/administrative-areas>
- [17] Milano (IT): Studio Boeri. Maggiori informazioni su: <https://www.stefano-boeriarchitetti.net/project/tirana-2030/>

