

ISSN 2385-1031 [Testo stampato]
ISSN 2385-0671 [Online]

Housing Policies and Urban Economics

HoPUE

Vol. 2 N. 1 Maggio 2015



Honorary Chief Editor
Antonio Maturo

Chief Editor
Barbara Ferri

Advisory Editors
Mauro D'Incecco
Franco Eugeni
Raffaella Radoccia
Ezio Sciarra

Honorary Chief Editor: Antonio Maturo

Chief Editor: Barbara Ferri

Advisory Editors:

Mauro D’Incecco – Franco Eugeni - Raffaella Radoccia - Ezio Sciarra

Editorial Board: **Ottavia Aristone**, “G. d’Annunzio” University of Chieti-Pescara, Italy; **Maria Cerreta**, “Federico II” University of Naples, Italy; **Vincenzo Corsi**, “G. d’Annunzio” University of Chieti-Pescara, Italy; **Salvador Cruz Rambaud**, University of Almería, Spain; **Pasquale De Toro**, “Federico II” University of Naples, Italy; **Amedeo Di Maio**, “L’Orientale” University of Naples, Italy; **Luigi Fusco Girard**, “Federico II” University of Naples, Italy; **Adriano Ghisetti Giavarina**, “G. d’Annunzio” University of Chieti-Pescara, Italy; **Francesco Girasante**, “G. d’Annunzio” University of Chieti-Pescara, Italy; **Janusz Kacprzyk**, Academy of Sciences in Warsaw, Poland **Fabrizio Maturo**, “G. d’Annunzio” University of Chieti-Pescara, Italy; **Pietro Rostirolla**, “L’Orientale” University of Naples, Italy; **José Luis Sarasola Sánchez-Serrano**, Universidad Pablo de Olavide de Sevilla, Spain; **Daniela Soitu**, Universitatea Alexandru Ioan Cuza, Iasi, Romania; **Massimo Squillante**, University of Sannio, Benevento, Italy; **Stefano Stabilini**, Politecnico di Milano, Italy; **Stefano Stanghellini**, IUAV University of Venezia, Italy; **Gabriele Tomei**, University of Pisa, Italy; **Carmelo Torre**, Politecnico di Bari, Italy; **Claudio Varagnoli**, “G. d’Annunzio” University of Chieti-Pescara, Italy; **Aldo Saverio Ventre**, Second University of Naples, Aversa, Italy; **Matthias Theodor Vogt**, Hochschule Zittau/ Görlitz, Germany; **Antonella Violano**, Second University of Naples, Aversa, Italy; **Nicholas You**, Guangdong University of Technology (GDUT), China; **Lucio Zazzara**, “G. d’Annunzio” University of Chieti-Pescara, Italy; **Roberto Zedda**, Politecnico di Milano, Italy

Editorial Manager and Webmaster:

Giuseppe Manuppella, “G. d’Annunzio” University of Chieti-Pescara, Italy

Direttore Responsabile:

Bruna Di Domenico, “G. d’Annunzio” University of Chieti-Pescara, Italy

Progetto grafico:

Stefano Cecamore, “G. d’Annunzio” University of Chieti-Pescara, Italy

COPYRIGHT © 2014 All rights reserved

Editore: *Fondazione Panta Rei Alta Scuola di Scienza e Formazione*

Periodicità: semestrale

Stampato in maggio 2015 in Pescara

Autorizzazione n. 16 del 17/12/2013 del Tribunale di Pescara

ISSN: 2385-1031 (testo stampato)

ISSN: 2385-0671 (online)

**FONDAZIONE
PANTA REI**



Casa Editrice Telematica Multiversum

<i>Preface</i> <i>Barbara Ferri</i>	pag.	1
THEME “Historic urban landscape”		
Conoscenza e riqualificazione della città consolidata: il caso di Pescara* <i>Claudio Varagnoli, Stefano Cecamore, Barbara Ferri</i>	pag.	3
Sustainable development and urban conservation: the challenge of Historic Urban Landscape <i>Fortuna De Rosa, Francesca Nocca</i>	pag.	15
Cultural heritage interests position as a part of municipality planning process <i>Zdena Rosicka</i>	pag.	31
THEME “Building quality and energy resources”		
Improving the energetic quality of the built heritage in the consolidated city <i>Monica Cannaviello</i>	pag.	41
An integrated process for buildings revitalization: the Teenergy Schools Project experience <i>Antonella Trombadore</i>	pag.	49
THEME “Public space, urban and environmental redevelopment”		
Public space and contemporary city: the places of transformation <i>Alessandra Cirafici, Lucia Melchiorre, Francesca Muzzillo, Antonella Violano</i>	pag.	65
Environmental redevelopment of brownfield and reconnection of urban open spaces <i>Raffaela De Martino, Raffaele Esposito, Caterina Frettoloso</i>	pag.	87
The use of urban farming in sustainable regeneration interventions of anthropized areas <i>Rossella Franchino</i>	pag.	99
Conversion of an ex-mine in Greece into solar park; evaluation of resulting benefits <i>J. Tzouvadakis, M. Kaltsounis, N. Topalidis, A. Stamos, A. Sotiropoulou</i>	pag.	109
THEME “Urban mobility and Transport”		
Freight villages: an analysis of some European models* <i>Mauro D’Incecco</i>	pag.	123

**Conversion proposal for the disused narrow-gauge railway track
“Athens-Corinth-Patras” and its ramifications*** pag. 131
Lucio Zazzara, Federico D’Amico

THEME “Housing and social policies”

**Social Housing as an instruments for urban regeneration and
for combating poverty and social exclusion*** pag. 147
Gianmichele Panarelli, Clarissa Di Tonno

Il servizio sociale tra bisogni e territorio pag. 165
Francesca D’Atri, Francesca Pia Scardigno

Preface

This volume addresses five main subjects. The first theme concerns the question of historic urban landscape and the role of cultural heritage to be preserved in the frame of urban planning processes. In the first paper, with regard to the case of Pescara (Italy), Varagnoli, Cecamore and Ferri emphasize the need for innovative approaches to urban management through more attention to the values of context, and appropriate evaluation methods to take relevant decision-making elements for the quality of new interventions for rehabilitation and replacement of the existing buildings (*I have participated as co-author and member of the working group for recognition of the urban historical built heritage*). De Rosa and Nocca deepen the concept of "historic urban landscape" and underline the need for integrated approaches to the conservation of the values of cultural and natural resources, in the perspective of a sustainable urban development based mainly on the understanding and awareness of these values. The importance of safeguarding the cultural value of places is reaffirmed by Roscika who reports on opportunities for preventive approaches to preserve standards of safety and security of buildings, as essential requirement for the utilization of built cultural heritage, describing strategies of cultural heritage protection in the Czech Republic. In the second focus on the relationship between architecture and energy consumption, Cannaviello emphasizes the need for the energy efficiency strategies of historic buildings, underling that the valorization of built cultural heritage requires complex improvements in the building conditions for utilization. In the next article, Trombadore reports an interesting experience of European territorial cooperation aimed at the redevelopment of existing buildings, with particular reference to school buildings. In the next focus on urban regeneration and public space - subject of international debate in the Biennale held in Rome during the current month of May - the first article by Cirafici, Melchiorre, Muzzillo and Violano addresses the issue of redevelopment and reuse of temporary public spaces - places of identity, integration, communication and participation - highlighting the dual approach (cultural-ecological and socio-aesthetic) to urban regenerative development. In the second paper, De Martino, Esposito and Frettoloso deal with the reuse of a railway line, as opportunity to rethink the connections between urban open spaces: with particular reference to the case of Naples (Italy), they document a thesis project for the Circumvesuviana line to be converted in exhibition and market areas, parks with educational purposes, areas for outdoor activities, recreational and agricultural activities. In the next article Franchino addresses the issue of urban agriculture, seen as effective instrument of urban renewal, with significant environmental, economic and social perspectives. Finally Tzouvadakis, Kaltsounis, Topalidis, Stamos e Sotiropoulou discuss a pilot project for the reuse of an open-air mine in Greece, dealing with the economic evaluation of investment for solar park. Within the focus on urban mobility and transport, D'Incecco analyzes intermodal infrastructures with reference to some exemplary cases of European logistics platforms, looking into the cases of Italy, Denmark, Germany and Spain, in order to highlight the key success factors. In the next article, Zazzara and D'Amico offer an interesting contribution to the debate on the landscapes of modernity, addressing the issue of the transformation of a Greek railway line, to reuse for tourist cycle routes and linear park for renewable energy production.

The last section presents some notable cases of social housing in the European context. The authors Panarelli and Di Tonno relate the concepts of poverty and social exclusion in the view of contemporary housing needs and within the European orientations of social policy in the programming phase 2014-2020. The second and last article deals with some aspects of territorial welfare; the authors D'Atri and Scardigno highlight the importance of understanding the territorial values for local strategic programming and the need for shared public decisions through appropriate communication processes.

Questo volume è articolato in cinque focus tematici. Il primo focus riguarda il ruolo del patrimonio culturale urbano come risorsa da salvaguardare e valorizzare nei processi di pianificazione e rigenerazione urbana. La questione della tutela della città tardo-ottocentesca è indagata nel primo articolo con riferimento al caso di Pescara: gli autori Varagnoli, Cecamore e Ferri sottolineano l'esigenza di approcci innovativi alla gestione urbana attraverso interventi di recupero maggiormente rispettosi dei valori di contesto, evidenziando altresì l'utilità di approcci valutativi per trarre elementi

decisionali utili ai fini della qualità dei nuovi interventi di recupero e/o sostituzione dell'esistente (chi scrive ha partecipato come coautrice all'articolo, in quanto componente della Commissione di studio sul patrimonio storico architettonico di Pescara). Le questioni valutative poste dalla tutela del patrimonio culturale sono riprese nel secondo articolo: gli autori De Rosa e Nocca approfondiscono il concetto di "Paesaggio urbano storico" e rimarcano la necessità di approcci integrati alla conservazione dei valori delle risorse culturali e naturali, nella prospettiva di uno sviluppo urbano sostenibile fondato proprio sulla comprensione e sulla consapevolezza di tali valori. Nell'ambito di tale focus tematico, l'importanza di salvaguardare il valore culturale dei luoghi è riaffermata nell'articolo di Roscika che, con particolare riferimento alle strategie di tutela nella Repubblica Ceca, riferisce sulla opportunità di approcci preventivi e protettivi per conservare le condizioni di sicurezza degli edifici, requisito essenziale per la fruizione del patrimonio culturale costruito.

La seconda area tematica pone l'accento sulla relazione fra architettura e consumi energetici, richiamando il ruolo dell'innovazione tecnologica attenta ai valori ambientali. In particolare, Cannaviello sottolinea la necessità di specifiche strategie di recupero per l'efficienza energetica degli edifici storici, sottolineando come la questione della valorizzazione del patrimonio costruito richieda un complesso e delicato processo di miglioramento delle condizioni edilizie ai fini della fruizione. Nel successivo articolo, Trombadore riporta una interessante esperienza di cooperazione territoriale europea tesa alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riferimento agli edifici scolastici.

Il successivo focus riguarda i temi della rigenerazione urbana e dello spazio pubblico, quest'ultimo peraltro oggetto di dibattito internazionale nell'ambito della Biennale in corso a Roma nel corrente mese di maggio. Nel primo articolo, gli autori Cirafici, Melchiorre, Muzzillo e Violano affrontano il tema della riqualificazione e del riuso temporaneo degli spazi pubblici – luoghi di identità, integrazione, comunicazione e partecipazione – evidenziando il duplice approccio (ecologico culturale e socio estetico) alla sviluppo urbano rigenerativo. Il secondo articolo riguarda il recupero di una linea ferroviaria dismessa, come occasione per ripensare le connessioni tra spazi urbani aperti: con particolare riferimento al caso di Napoli, De Martino, Esposito e Frettoloso documentano un progetto di tesi per la linea Circumvesuviana da convertire ad aree espositive e di mercato, aree per attività sportive all'aperto, e aree verdi con scopo didattico, ricreativo e per attività agricole. Nel successivo articolo, Franchino affronta il tema dell'agricoltura urbana, vista come efficace strumento di rinnovo degli spazi aperti urbani, con significative prospettive ambientali, economiche e sociali. Infine Tzouvakis, Kaltsounis, Topalidis, Stamos e Sotiropoulou si occupano di un progetto pilota per il recupero di una ex miniera in Grecia, con conseguente valutazione economica dell'investimento di riuso in parco solare.

La sezione sulla mobilità affronta due questioni: il tema della integrazione fra differenti modalità di trasporto, e il tema inerente le strategie di recupero di linee ferroviarie dismesse. In particolare, nel primo articolo della sezione, D'Incecco analizza le infrastrutture intermodali con riferimento ad alcuni casi esemplari di piattaforme logistiche europee, esaminando i casi di Italia, Danimarca, Germania e Spagna, al fine di evidenziarne i principali fattori di successo. Nel successivo articolo, Zazzara e D'Amico offrono un interessante contributo al dibattito sui paesaggi della modernità, affrontando il tema della riconversione di un tracciato ferroviario greco. Gli autori sottolineano come tali infrastrutture in dismissione rappresentino spesso una risorsa preziosa per la loro posizione strategica nel paesaggio (greenways), da riutilizzare come percorsi turistici ed ecofriendly, per soddisfare la crescente domanda di mobilità urbana in bicicletta, o come parco lineare per la produzione di energia rinnovabile.

Nell'ultima sezione, si presentano alcuni notevoli casi di edilizia residenziale sociale realizzata nel contesto europeo. In tale quadro di riferimento, gli autori Panarelli e Di Tonno riferiscono sui concetti di povertà ed esclusione sociale alla luce delle esigenze abitative della società contemporanea e degli orientamenti delle politiche sociali europee nella attuale fase di programmazione 2014-2010. Il secondo ed ultimo articolo riguarda alcuni aspetti di welfare territoriale; gli autori D'Atri e Scardigno evidenziano l'importanza di comprendere i valori del territorio nella programmazione locale e la necessità della condivisione delle scelte pubbliche attraverso idonei processi comunicativi.

Barbara Ferri

Conoscenza e riqualificazione della città consolidata: il caso di Pescara¹

Claudio Varagnoli¹ Stefano Cecamore² Barbara Ferri³

Abstract: La tutela della città del Novecento pone la necessità di riconoscere le aree rappresentative della *identità storico-culturale* e della *qualità spaziale e architettonica* urbana, al fine di evitare alterazioni del patrimonio con conseguente stravolgimento o perdita dei caratteri distintivi urbani. Il paper presenta il caso della città di Pescara che nel tempo ha subito la scomparsa di numerosi elementi testimoniali, anche in seguito a significative demolizioni. Un recente processo di ricognizione del patrimonio storico-architettonico ha consentito di identificare *ambiti di valorizzazione* significativi nel processo di costruzione dell'identità storica della città, intesi come *unità di paesaggio* da tutelare e valorizzare.

Keyword: Urban conservation, historical building heritage, rehabilitation and upgrading

1. La salvaguardia della città del Novecento: patrimonio architettonico oltre i “monumenti”

La perdita di un esempio rilevante di archeologia industriale come la filanda Giammaria, demolita lo scorso 24 aprile, conferma modalità e prassi costruttive del panorama edilizio recente della città di Pescara e rileva l'urgenza di definire nuovi orizzonti e strategie di tutela di un patrimonio estremamente eterogeneo. Una varietà di fabbriche e

¹ Department of Architecture - “G. D’Annunzio” University of Chieti-Pescara (Italy)

² Department of Architecture - “G. D’Annunzio” University of Chieti-Pescara (Italy)

³ Department of Humanities, Arts and Social Sciences – “G. D’Annunzio” University of Chieti-Pescara (Italy)

complessi architettonici che amplia gli attuali orizzonti di salvaguardia e conservazione e la cui valorizzazione appare fondamentale non solo ai fini della custodia della memoria storica cittadina, ma soprattutto per indirizzare lo sviluppo urbano verso nuove logiche di gestione dei beni immobili, degli spazi pubblici e delle infrastrutture, più adeguate alle attuali istanze della collettività.

Mentre si assiste, infatti, alla crescente crisi immobiliare globale, Pescara persegue la sua ostinata cancellazione del passato, intrapresa con la speculazione del secondo dopoguerra, operando demolizioni e rilevanti sostituzioni del tessuto edilizio in ambiti urbani consolidati e alterando e compromettendo irrimediabilmente singole fabbriche o interi complessi architettonici del secolo scorso il cui valore testimoniale è troppo spesso trascurato e frainteso.

Il riconoscimento delle qualità storiche ed estetiche dell'archeologia industriale e dell'edilizia novecentesca risulta complesso data la loro distanza dall'idea di 'monumento' propria del sentire comune, ma assume un ruolo fondamentale nella lettura e identificazione dei nuclei originari e dei luoghi identitari di realtà dinamiche e multiformi, come quella di Pescara, difficilmente inquadrabili nella pianificazione ordinaria e per le quali i consueti strumenti vincolistici si dimostrano inadeguati e raramente applicabili. Gli studi e le attività di ricognizione e catalogazione del patrimonio architettonico, intrapresi dopo il tristemente noto abbattimento della Centrale del Latte², mirano a ridefinire la salvaguardia del costruito storico come un processo dinamico in grado di ampliare i confini formali e temporali dei valori preposti alla definizione di un quadro complessivo delle risorse urbane indispensabile per individuare e determinare efficaci strategie di tutela (Varagnoli et al., 2011).

2. Gli Ambiti di valorizzazione per la riqualificazione dei nuclei insediativi storici

La 'Variante di salvaguardia del patrimonio storico-architettonico al PRG' adottata dal comune di Pescara in seguito alle suddette attività di studio e ricognizione, recentemente annullata dal Tribunale

Amministrativo Regionale, nasce dall'esigenza di circoscrivere ambiti di intervento nei quali sperimentare nuove forme di tutela distanti dalla normativa ministeriale strutturata per vincoli disposti per specifiche categorie di beni ai sensi del Codice BB.CC. 2004.

La schedatura del patrimonio storico-architettonico cittadino si prefigura, infatti, come un'operazione preliminare all'analisi dell'espansione urbanistica di Pescara non rispondente allo sviluppo di un centro storico così come comunemente inteso, ma conseguente all'inglobamento di molteplici nuclei originari, sorti in epoche relativamente recenti, i cui caratteri peculiari risultano ancora leggibili attraverso un attento studio del tessuto cittadino.

L'individuazione di categorie, epoche e tipologie edilizie operata sul modello delle indicazioni riportate nella catalogazione effettuata da Bartolini Salimbeni nel 1993-94³, oggi estesa a tutto il territorio comunale, è finalizzata allo studio dei rapporti tra costruito e contesto storico, ambientale e urbano che richiedono una particolare 'soglia d'attenzione' nell'ambito delle operazioni di pianificazione e intervento edilizio.

La singola fabbrica o aggregati edilizi apparentemente poco significativi sotto il profilo storico o estetico assumono valore rilevante rispetto al contesto e in rapporto alla perdita di identità e qualità urbana che la loro sostituzione comporta.

Gli ambiti urbani individuati attraverso la ricognizione del patrimonio storico-architettonico di Pescara, molti dei quali già prefigurati dal PRG vigente, individuano aree in cui esistono, oltre agli edifici schedati, *valori di insieme e di contesto* che suggeriscono un affinamento degli strumenti di salvaguardia, per superare la *logica puntuale* - cioè *edificio per edificio* - della tutela del patrimonio storico architettonico della città.

Si è trattato quindi di individuare ambiti urbani intesi come *nuclei storici* che hanno avuto un *ruolo formativo* nel processo evolutivo della città - borgo del Santuario, nucleo di Castellammare - o che rivestono un carattere di *unitarietà* perseguito fin dal progetto - rione Pineta, complesso delle case dei ferrovieri - o ambiti che hanno assunto storicamente un *carattere identitario* a fronte di diversi modelli insediativi - borgo Marino sud - o che infine hanno assunto il

valore di “città consolidata”, cioè un insieme urbano che non può dirsi storico nel senso comune dell’espressione, per il ciclo di vita ancora relativamente breve e per la scarsità di sovrapposizioni e di stratificazioni, ma che assume ormai il ruolo e il valore, anche in senso estetico, di un contesto in gran parte unitario, come nel caso del “quadrilatero centrale”.

Ai fini della tutela, gli ambiti vanno intesi come aree in cui la ‘soglia di attenzione’ è comunque più alta per la presenza di un contesto capace di dare valore a edifici o brani residuali di città non sempre percepiti nella loro effettiva consistenza. In effetti, il riconoscimento dei valori propri di una specifica area urbana può guidare nella tutela di edifici apparentemente poco importanti, ma in realtà storicamente legati a fasi significative dello sviluppo della città. In particolare, la ricognizione del patrimonio storico-architettonico ha evidenziato l’opportunità di suggerire una base di riferimento per gli interventi di tutela ricadenti nei suddetti ambiti, con riguardo ai seguenti aspetti:

1. definizione di norme per la conservazione dei valori propri e di contesto del costruito, con particolare riguardo per situazioni complesse come il borgo del Santuario attorno alla Madonna dei Sette Dolori, per le quali potrebbero essere avviati programmi di recupero;
2. tutela delle finiture superficiali, in ordine al tipo di paramento, alle coloriture, agli infissi, ai manti di copertura, ecc.
3. tutela di elementi di valore generale, come l’arredo urbano, la vegetazione, le pavimentazioni esterne, ecc.

Tali norme tuttavia non dovranno essere intese quali “vincoli” che si sovrappongono ai già numerosi obblighi gravanti su proprietari e operatori: l’obiettivo è quello di utilizzare i valori residuali consolidati per orientare la qualità urbana complessiva, anche e soprattutto nelle zone periferiche e d’espansione.

In tal senso, sarebbe auspicabile il ricorso ad una Commissione incaricata di vigilare su progetti nuovi o di cambio di destinazione d’uso e/o di modifica tipologica o quantitativa del costruito esistente,

sia per garantire la correttezza del rapporto con il preesistente – in termini di rispetto delle tipologie e dei volumi, delle finiture e dei colori, controllo dell’arredo pubblicitario e urbano, ecc. – sia per promuovere interventi di *qualità architettonica*, intesa come rispetto dei rapporti altimetrici esistenti tra strada ed edificato, uso di materiali compatibili, o inserimento consapevole di tipologie abitative.

Un riferimento di interesse è rappresentato dalla “Guida per la qualità degli interventi” del Comune di Roma. Il documento, formulato al fine di garantire qualità alle future trasformazioni, raccoglie “gli indirizzi per tutelare e per rendere funzionale alle esigenze contemporanee lo straordinario patrimonio della città attraverso schede che mettono in corrispondenza gli elaborati di *Sistemi e Regole* con la *Carta per la qualità*”, in modo da conservare e valorizzare gli elementi che presentano particolare valore urbanistico, architettonico, archeologico e monumentale.

E’ utile ricordare inoltre gli esempi di Genova (Urban Master Plan - PUC 2000 e Piano Operativo per la gestione dell’area storica, 2011), Palermo (Piano Strategico, 2007) e il caso di La Spezia (PUC 2007), i quali si pongono come buone pratiche di valorizzazione del patrimonio culturale nell’ambito di processi di riqualificazione della città consolidata.



Foto 1 Esempio di demolizione e ricostruzione indifferente ai valori di contesto

C. Varagnoli, S. Cecamore, B. Ferri, *Conoscenza e riqualificazione della città consolidata: il caso di Pescara*

La conoscenza fondata dei *valori* propri del patrimonio urbano eviterà lo snaturamento complessivo dell'identità dei contesti individuati. Le *qualità* del patrimonio storico architettonico di un sito dovranno essere colte anche nel rapporto con l'ambiente circostante costruito e naturale, in un contesto *multidimensionale e multiattributo* (Fusco Girard, 1993).

I principi della *conservazione urbana integrata* (Dichiarazione di Amsterdam, 1975) rappresentano tuttora un requisito essenziale per una pianificazione urbana sostenibile che tuteli gli insiemi architettonici per il loro *valore educativo e simbolico*, e che integri *il patrimonio architettonico nella vita sociale*.

Gli stessi strumenti internazionali volti alla salvaguardia delle città storiche, incentrano le misure della tutela del patrimonio su *uno sviluppo coerente e un adattamento armonioso alla vita contemporanea*, preservando il carattere storico dei monumenti e delle zone antiche, con particolare riferimento alla forma e ai rapporti tra gli spazi urbani, all'aspetto degli edifici – in termini di forma, volume, struttura, materiali, decorazioni – e dunque con rimando al concetto di *valore urbano*, proponendo che le nuove aggiunte e le trasformazioni rispettino l'organizzazione spaziale esistente (Carta Internazionale per la salvaguardia delle città storiche - Toledo, 1986/Washington 1987).

Inoltre la più recente nozione di "*Historic urban landscape*" (HUL) messo a punto nel Memorandum di Vienna (Unesco, 2005) sottolinea la necessità di considerare la città storica in quanto *paesaggio culturale*, tenendo conto che l'architettura contemporanea dovrebbe essere introdotta in maniera rispettosa dell'esistente.

3. Valutazione del patrimonio culturale e riqualificazione urbana

La gestione del patrimonio culturale urbano parte dalla comprensione del *valore locale e universale* che esso rappresenta,

come sintesi di valori educativi, simbolici, artistici, identitari (Carta di Burra, 1979; Unesco, 2002).

La definizione della complessità di valori delle risorse storico-architettoniche è essenziale per capire *cosa tutelare e perché*, al fine di individuare idonee strategie di *valorizzazione integrata* in cui convergano tutti i fattori rilevanti per lo sviluppo urbano. La valenza storica di manufatti singoli e dei contesti potrà essere colta nel quadro della struttura economica e sociale locale, definendo un equilibrato processo di *gestione urbana* che preveda di integrare le finalità della tutela nel quadro più generale degli obiettivi di sviluppo economico, culturale e sociale.

Tale processo richiede politiche innovative di salvaguardia e valorizzazione, basate su un ripensamento del ruolo del patrimonio culturale come risorsa unica e irriproducibile che - oltre a rappresentare valori storici, artistici, simbolici, educativi e ricreativi che ne esprimono il *valore intrinseco* - fornisce *benefici diretti e indiretti*, generando servizi e attività utili alla collettività, fornendo valore aggiunto al territorio di riferimento e attirando investimenti per attività connesse alla fruizione delle risorse (cfr. Girard and Nijkamp, 1997; Greffe, 2004; Rizzo, 1992).

La letteratura estimativa da tempo sottolinea il ruolo dei beni culturali nelle strategie di riqualificazione urbana, ravvisando in tali risorse un *valore economico totale* (cfr. Krutilla, 1967), un *valore d'uso sociale* (Forte, 1977) e un *valore sociale complesso* (Fusco Girard, 1986 e 1993), cui corrispondono specifici procedimenti di stima. In tale quadro, le *valutazioni multicriterio* rappresentano un utile strumento di supporto alle decisioni di intervento nella pianificazione urbana e nella conservazione-valorizzazione del patrimonio culturale, al fine di dedurre le proposte di intervento complessivamente più desiderabili. Di tali strumenti valutativi si auspica oggi un più esteso impiego nelle analisi e proposte operative per il recupero urbano, considerando la complessità e multidimensionalità dei *valori/obiettivi* (quali-quantitativi) rilevanti per tutti i soggetti coinvolti nelle proposte di riqualificazione urbana, e riconoscendo le differenti *priorità* attribuibili a tali valori e le possibili *alternative* di intervento da confrontare (cfr. Ferri e Maturo, 2010).

Le analisi sul patrimonio urbano esistente risultano dunque essenziali ai fini del mantenimento delle caratteristiche dei luoghi che hanno contribuito alla identità urbana e alla formazione della memoria collettiva. La valutazione multidimensionale della *qualità* di ambiti urbani aventi caratteristiche di valore architettonico o comunque aspetti di riconoscibilità insediativa, morfologica e stilistica può partire da un'indagine sulla *qualità culturale* del patrimonio edilizio, da effettuarsi sulla base di idonei *indicatori* che considerino la relazione esistente tra le risorse del patrimonio storico-architettonico e l'ambiente urbano (Ost et al, 1998; Cicerchia, 1997). In proposito, alcuni autori (cfr. ad es. Kalman, 1980) hanno da tempo proposto criteri di valutazione degli edifici storici, con riferimento ai *caratteri stilistico-architettonici, periodo storico, inserimento nell'ambiente urbano, fruibilità, integrità* (Architecture, History, Environment, Useability, Integrity – cfr. anche Cicerchia, 2002). Più recentemente, nell'ambito di studi sul benessere urbano, sono stati introdotti nelle analisi *indicatori soggettivi di percezione dei valori dei luoghi o del loro depauperamento/mantenimento*, o indicatori per valutare quanto i cittadini possano considerare il patrimonio culturale *come un bene comune, portatore di benessere, nel quale identificarsi e per il quale adoperarsi al fine di garantirne il rispetto e la salvaguardia per le generazioni future* (Rapporto BES, Paesaggio e patrimonio culturale, Istat e Cnel, 2014).

Tali indicatori possono essere utilmente considerati per stimare il contributo che le azioni di salvaguardia del patrimonio possono offrire alla ricchezza artistica e culturale dei siti, alla loro qualità urbana complessiva e alla loro attrattività, in modo da integrare le risorse del patrimonio culturale nel complesso delle aspettative di sviluppo urbano. Per tali ragioni, a supporto dei processi di formazione delle decisioni per il recupero e la valorizzazione del patrimonio culturale, è necessario proporre un più stretto legame tra pianificazione urbana e *valutazione* dell'impatto della conservazione/valorizzazione delle risorse storico-architettoniche sull'intero ambito urbano, impatto considerato in termini sociali e culturali, oltre che economici.

4. Conclusioni e prospettive di policy

L'esito del lavoro di analisi e ricognizione svolto per la città di Pescara dovrebbe essere inteso come strumento dinamico, volto a evidenziare *valori, identità e criticità* che si rendano chiaramente individuabili nel tessuto storico o comunque nella sua percezione contemporanea.

La complessità della questione della tutela nel contesto delle dinamiche urbane suggerirebbe infatti l'opportunità di istituire *Osservatori comunali dell'edilizia storica*, finalizzati non ad impedire le trasformazioni, ma ad orientare e scegliere quelle ritenute migliori e più sostenibili, garantendo la qualità d'insieme nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici. In anni recenti, durante le conferenze dell'*International Council on Monuments and Sites* (Icomos), è stato sottolineato che le tradizionali politiche di conservazione urbana non hanno sempre saputo leggere la valenza patrimoniale di alcuni ambiti della città moderna, escludendola da politiche di valorizzazione; pertanto oggi le principali sfide delle amministrazioni locali riguardano la ricerca di un equilibrio tra *sviluppo e funzioni tradizionali*, attraverso idonei strumenti valutativi degli interventi volti a rintracciare i legami tra conservazione e opportunità di sviluppo socio-economico.

Come già indicato per la città di Roma attraverso la *Carta della qualità* degli interventi di tutela, gli ambiti di valorizzazione proposti nel caso di Pescara costituirebbero rilevanti occasioni di riqualificazione a scala locale e urbana, con prospettive di innalzamento della qualità morfologica del costruito, o di inserimento di funzioni strategiche.

In effetti, le future politiche di sviluppo del patrimonio culturale dovrebbero porre le risorse ambientali e storico-architettoniche nel circuito delle attività economiche urbane contemporanee attraverso la ricerca di funzioni appropriate, in un contesto di policy mirato ad individuare valori, obiettivi, risorse, vincoli, fruitori e meccanismi per promuovere partnership pubblico-private nella gestione delle risorse (*urban management*).

La dimensione culturale dello sviluppo e i documenti più recenti formulati in ambito europeo indicano l'impegno verso una *gestione*

attiva ed equilibrata dei paesaggi culturali, in modo da favorire la loro coerenza d'insieme e integrare la tutela del patrimonio storico con la pianificazione urbana e, in generale, con le politiche di sviluppo delle risorse territoriali. L'interpretazione strutturale della città di Pescara può rivelarsi utile per la messa in valore delle identità culturali urbane, lette nel sistema di relazioni che le risorse storico-architettoniche intessono con la città (Carta, 2004). La lettura delle componenti identificative del territorio urbano porta a valutarne le rilevanze e ad orientare le scelte di valorizzazione in un'ottica strategica di sviluppo futuro.

(**) L'articolo è frutto di un lavoro comune degli autori; nello specifico è possibile attribuire il § 1 a Claudio Varagnoli, il § 2 a Stefano Cecamore, il § 3 a Barbara Ferri; le Conclusioni sono comuni.

Note

¹ Questo contributo deriva dalla ricerca svolta a seguito di incarico del Comune di Pescara (del 15.06.2011) di "Revisione ed integrazione delle *Schede sul patrimonio storico – architettonico* - All. D al PRG vigente - con l'estensione dello studio ad ambiti ed edifici singoli compresi in zone *A* e *B1* del territorio comunale", conclusa nel maggio 2012 e redatta da chi scrive insieme agli arch. Patrizia Tomassetti e Cinzia Di Brino. Il lavoro, nella sua completezza, è in fase di pubblicazione.

² Sulla demolizione della Centrale del Latte, edificio rappresentativo della cultura architettonica dell'età fascista, si veda *Pescara da salvare: la ex Centrale del Latte* di C. Varagnoli, in (Varagnoli et al, 2011), pp. 63-74.

³ La ricognizione del patrimonio si è avvalsa della ricca documentazione resa disponibile attraverso le indagini condotte in passato da Bartolini Salimbeni, consulente scientifico del Comune di Pescara per la schedatura del patrimonio storico architettonico, studio di cui si è reso opportuno l'aggiornamento.

Extended Abstract

In the frame of historic urban conservation, the need for protection of twentieth century cities is a focus of the current urban policies. The integration of the complex meanings and values of the historic city - considering also urban heritage not yet recognized of

architectural interest – within the wider development processes is recognized essential for a sustainable urban management.

This requires to identify areas which should be safeguarded for characters of *historical-cultural identity* and *spatial-architectural quality* to avoid alterations of urban characters and the loss of elements of historical significance.

Recent destructions of cultural heritage in Pescara has put the opportunity to identify specific areas for preservation and valorization; they are representative of the construction process of the historical city, as units of urban landscape to be protected and enhanced.

The concept of *historic urban landscape* (HUL) developed in the Vienna Memorandum (2005) refers to the need to consider the historical city as *cultural landscape* configured in its stratification, in which the contemporary architecture should be introduced with care for the context. The references to the general plans of Rome and La Spezia are important to define appropriate actions to preserve and enhance the urban heritage of particular architectural, archaeological and monumental value.

The complexity of heritage protection within urban dynamics also suggest the opportunity of municipal Observatories on historic buildings, intended not to prevent changes, but to ensure quality of interventions for urban renewal in compliance with the architectural features of existing buildings. In the international current debate on historic urban heritage it has been highlighted that the traditional policies of conservation have often not analyzed the cultural value of important areas of the modern city, excluding it from preservation and enhancement; for this reason today the main challenges of local governments concern the possibility to integrate protection and urban development, using suitable methods and tools for evaluating plans and projects on cultural heritage.

Bibliography

- [1] Carta M. (2004) Strutture territoriali e strategie culturali per lo sviluppo locale, *Economia della Cultura*, 1/2004, 39-56

C. Varagnoli, S. Cecamore, B. Ferri, *Conoscenza e riqualificazione della città consolidata: il caso di Pescara*

- [2] Cicerchia A. (1997) Indicators for the measurement of the quality of urban life: What is the appropriate territorial dimension?, in *Social Indicators Research* n. 1
- [3] Cicerchia A. (2002) *Il bellissimo vecchio: argomenti per una geografia del patrimonio culturale*, Franco Angeli, Milano
- [3] De Menna E. (2012) *La città storica come opportunità*, Lulu Press, City
- [4] Ferri B., Maturo A. (2010) Valorizzazione del patrimonio culturale e metodologie valutative in condizioni di incertezza, in *Il valore tangibile degli intangibili*, McGraw-Hill, Milano
- [5] Forte F. (1977) *Valore di scambio e valore d'uso sociale nei beni culturali immobiliari*, Napoli
- [6] Fusco Girard L. (1993) *Estimo ed economia ambientale: le nuove frontiere nel campo delle valutazioni*, Franco Angeli, Milano;
- [7] Fusco Girard L., Nijkamp P. (1997) *Le valutazioni per lo sviluppo sostenibile della città e del territorio*, Franco Angeli, Milano
- [8] Greffe X. (1999) The economic value of heritage, International Conference in: *I requisiti urbanistici della politica di conservazione dei beni culturali*, Simposio europeo, Roma
- [9] Istat e Cnel (2014) Comitato di indirizzo sulla misura del progresso della società italiana, Rapporto BES – <http://www.misuredelbenessere.it/index.php?id=32>
- [10] Kalman H. (1980) *The Evaluation of historic buildings*, Ministry of the Environment, Ottawa
- [11] Krutilla J. (1967), Conservation reconsidered, *American economic review*, 57
- [12] Ost C., Van Droogenbroeck N. (1998) Spatial Indicators for the Economic Valuation of the Cultural Heritage, *International Conference on The Urban and Regional Planning Requirements for a cultural heritage conservation policy*, Rome
- [13] Rizzo F. (1992) *Economia del patrimonio architettonico ambientale*, Franco Angeli, Milano
- [14] Varagnoli C., Di Biase L., Appignani A. (2011) *Pescara senza rughe, Demolizioni e tutela nella città del Novecento*, Gangemi Editore, Roma

Housing Policies and Urban Economics

HoPUE

Casa Editrice Telematica Multiversum

FONDAZIONE
PANTA REI



www.fondazionepantarei.it – www.eiris.it