

Il Piano Regolatore di Ballshi, 2004

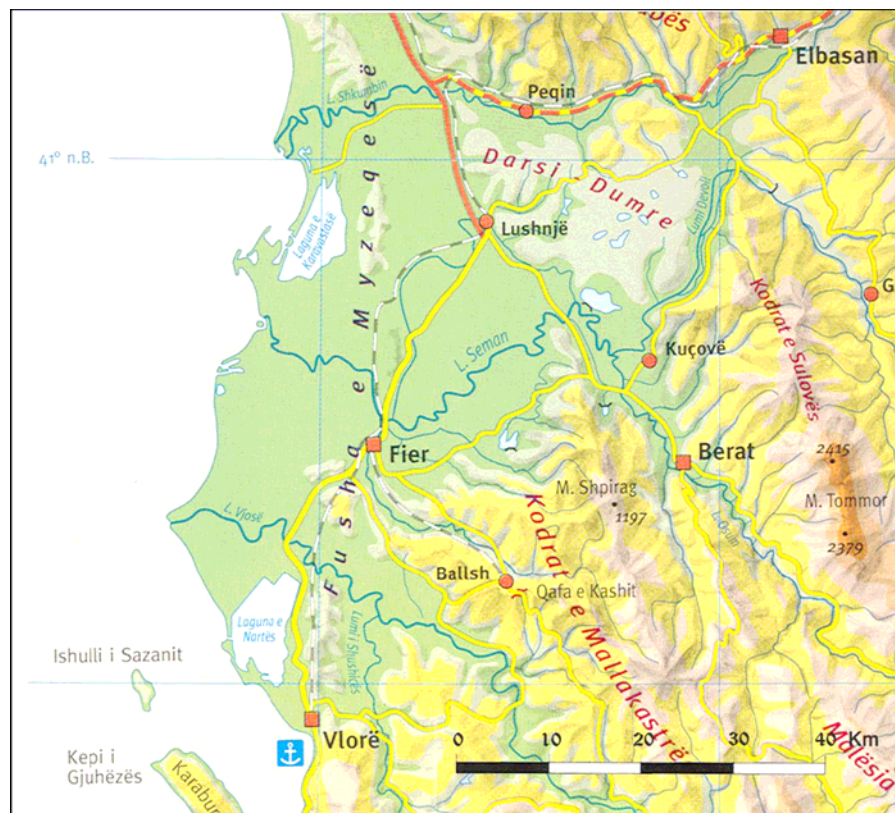
Giovanni Sergi¹, Fatlinda Struga²

Il Piano regolatore della Municipalità di Ballshi è stato elaborato dall'ISPU - Istituto per gli Studi Urbani e la Pianificazione - Ministero per la Gestione del Territorio e del Turismo, Tirana.

La realizzazione dell'articolo è stata possibile grazie alla collaborazione e al sostegno dell'ISPU: un particolare ringraziamento va al suo Direttore, architetto e urbanista, Leonora Zaloshnja.

1. Inquadramento storico e geografico

Scendendo in auto o in corriera verso il sud dell'Albania lungo la strada stretta e tortuosa che da Fieri porta alla frontiera greca, prima di arrivare a Tepeleni, si trova il centro abitato di Ballshi capoluogo del distretto della Malacastro³. La popolazione residente nel 2007 all'interno dell'area della Municipalità era di 11.000 abitanti (fig.1, 2).



¹ Professore aggregato e ricercatore universitario nell'area disciplinare dell'Urbanistica, Dipartimento di Architettura, Rilievo, Disegno Urbanistica Storia, Università Politecnica delle Marche-Ancona.

² Architetto Urbanista, ISPU Istituto per gli Studi Urbani e la Pianificazione - Ministero per la Gestione del Territorio e del Turismo, Tirana

³ L'Albanese è una lingua indoeuropea che deriva dalla convergenza di un fondo originario illirico e di elementi latini, greci, turchi, slavi e più recentemente italiani e francesi. Trasmesso oralmente per secoli è stato codificato solo nel 1972 a Tirana. Per quanto riguarda la toponomastica a fianco delle forme albanesi si trovano forme slave o greche. Nel testo sono state utilizzate, quando possibile, le forme italiane comunemente utilizzate. Per i toponimi usati nel testo si riportano di seguito a fianco della forma italiana la forma albanese (Berat – *Berat*; Durazzo – *Durrës*; Fieri – *Fier*; Malacastro – *Mallakastër*; Musachia – *Myzeqesë*; Osumi – *Osuni*; Saranda – *Sarandë*; Sasan – *Sazanit*; Scutari – *Shkodër*; Selenizza – *Selenicë*; Tepeleni – *Tepelenë*; Tirana – *Tiranë*; Valona – *Vlorë*; Voiussa – *Vjosë*).

Figura 1. Corografia del sud dell'Albania, originale in scala 1:750.000. Al centro la città di Fieri, 63.000 abitanti nel 2007. In direzione sud-est Ballshi. Sulla costa il porto di Valona e l'isola di Saseno

La Malacastra è un'area del sud dell'Albania costituita da colline e basse montagne ed è compresa tra la pianura costiera della Musachia e i fiumi Osumi e Voiussa; è una regione di graduale transizione tra la pianura dell'area litoranea e le montagne dell'Albania centrale. Il nome Malacastra sembra sia nato durante la campagna militare di Giulio Cesare contro Pompeo, quando nel 48 a.C. sarebbero stati posti gli accampamenti militari per l'inverno in questa zona. L'inclemenza della stagione e la scarsità delle vettovaglie furono ricordati dalle truppe di Cesare col nome di Malacastra.

Nell'antichità quest'area aveva una certa importanza testimoniata da tre siti archeologici dell'epoca greco-romana: Apollonia collocata sulla costa vicino a Fieri all'estremità della piccola catena di colline di Peshtani, le rovine di Byllis che sorgono non lontano da Ballshi sopra una collina che domina il fiume Voiussa, quelle di Amantia ai piedi dei monti Griba a sud di Ballshi. Nel medioevo Ballshi era città vescovile. Alla fine del XV secolo fu distrutta dai Turchi e il vescovado fu trasferito a Berat. Oggi rimangono solo alcune parti della cattedrale. Alla fine degli anni Trenta era un villaggio di circa 450 abitanti e luogo di mercati agricoli.



Figura 2. La strada statale che da Ballshi conduce a Fieri e poi a Durazzo in corrispondenza del confine del distretto della Malacastra

Il distretto (*rreth*) della Malacastra ha una popolazione complessiva stimata nel 2004 in 40.000 abitanti ed una superficie di 325 kmq. Quest'area gravita per i propri scambi verso Berat, Fieri e Valona. Ballshi, collocata sul fianco di una collina nelle vicinanze del fiume Gjanica, si trova all'interno di un'area nota sino dall'antichità per l'estrazione dell'asfalto, in particolare nelle aree alle spalle di Valona, distante circa trenta chilometri. È appurato che già i Romani sfruttassero le miniere di bitume di Selenizza, a dodici chilometri a nord est di Valona e circa venti chilometri a sud ovest di Ballshi.

In Albania le prime ricerche moderne sugli idrocarburi iniziarono nel 1868, per opera del geologo francese Henri Coquand che si dedicò allo studio dei giacimenti bituminiferi di Selenizza. Alla fine dell'ottocento l'area era l'unica ad essere sfruttata grazie alla costituzione nel 1875 di una società partecipata della Banca Ottomana, con sede a Parigi e personale francese. Sin all'inizio della prima guerra mondiale la Società estrasse su un'area di 650 ha circa 6.000 tonnellate annue di asfalto e

bitumi. Nel 1918 le miniere furono date in concessione alla Società Italiana Miniere di Selenizza. Fu durante la prima guerra mondiale che gli Austriaci scoprirono gli affioramenti delle sabbie petrolifere nelle vicinanze del piccolo centro di Pathos, a quindici chilometri ad ovest di Ballshi. In seguito durante gli anni Venti e Trenta si intensificò lo sfruttamento di quest'area - bacino di idrocarburi solidi e liquidi piuttosto vasto e consistente, compreso tra Valona e Kuçova, all'interno della quale si trova anche Ballshi - e si impegnarono nella ricerca del petrolio società inglesi, con la Anglo Persian Oil, americane, con la Standard Oil Co., e italiane con l'Azienda Italiana Petroli Albania diventata in seguito ANIC.



Figura 3. (in alto) Impianti per l'estrazione degli idrocarburi nelle vicinanze di Ballshi

Figura 4. (in basso) La linea ferroviaria che attraversa i giacimenti di idrocarburi del distretto della Malacastra collegando Ballshi con Fieri e Durazzo

All'Italia fu rilasciata dal Governo albanese una concessione nella vallata della Vojussa intorno ai giacimenti di bitume di Selenizza. Dopo il 1939 l'ANIC subentrò alla società inglese Anglo Persian Oil Co. iniziando la ricerca di idrocarburi sul fianco settentrionale dei rilievi della Malacastra che digradano verso il fiume Gjanica nelle vicinanze di Ballshi. All'interno del territorio di Ballshi è ancora localizzata una raffineria di idrocarburi, la ARMO SH.A, che impiega 1.300 dipendenti e produce circa 300.000 tonnellate per anno di idrocarburi: gasolio, benzene, coke, bitume ed altri prodotti⁴ (fig.3,4,5). Le conseguenze di tale attività in termini di inquinamento sono rilevanti: si tratta di grandi quantità di acqua inquinata che viene versata nel fiume Gjanica senza essere trattata e di altri gas nocivi e emissioni nell'atmosfera (H₂S, So₂) (National Environmental Agency, 1999).

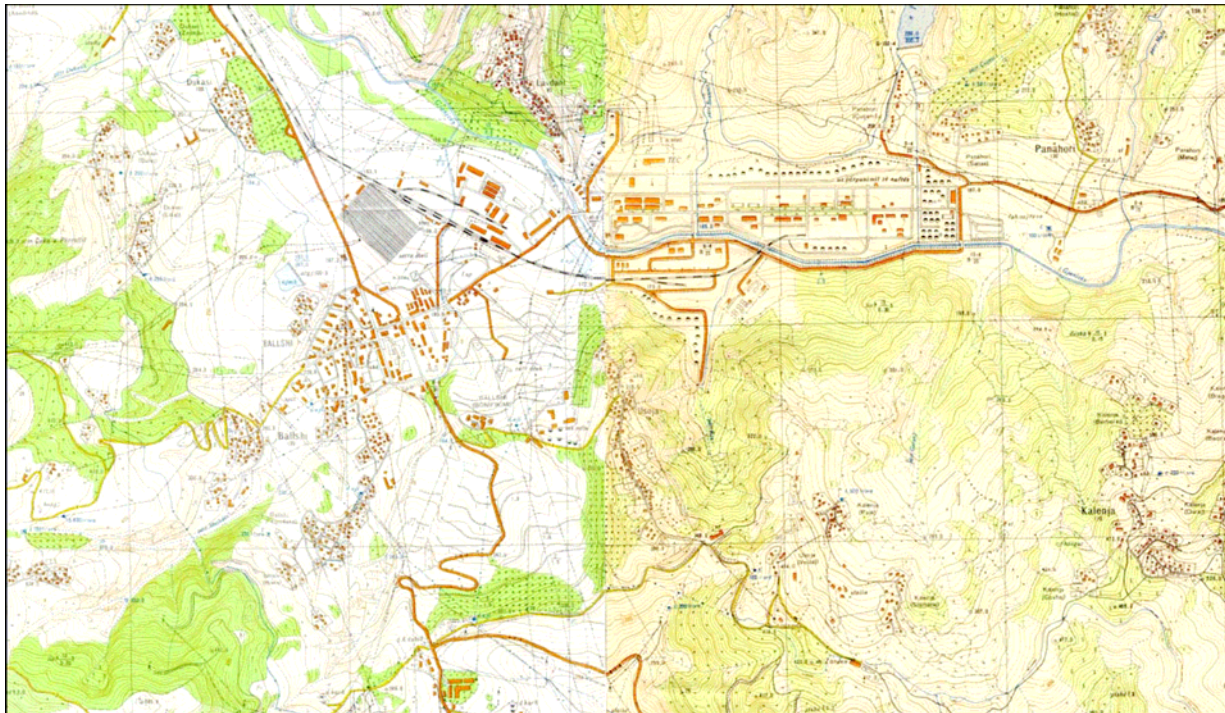


Figura 5. Carta di Ballshi, 1983. È possibile notare sulla sinistra il centro urbano e la strada statale che lo attraversa, in alto sulla sinistra la linea ferroviaria, in alto al centro la raffineria di idrocarburi ARMO realizzata sulla riva del fiume Gjanica.

2. Il nuovo Piano regolatore per la Municipalità di Ballshi del 2004

Il precedente Piano regolatore, redatto ed approvato nel 1970 (fig.6), aveva esaurito ormai da diversi anni la sua capacità di orientare e promuovere lo sviluppo della città.

I cambiamenti economici e sociali avvenuti nell'ultimo decennio hanno mostrato la necessità di adattare il Piano alle nuove condizioni di crescita e sviluppo della città. La crescita della popolazione residente, in costante aumento già da alcuni decenni, ha richiesto l'individuazione di soluzioni rispondenti ai nuovi bisogni ed alle nuove richieste degli abitanti. La città e il suo territorio avevano bisogno di soluzioni urbanistiche aggiornate e pertinenti per poter realizzare uno sviluppo sostenibile della città e del territorio (UNDP Albania & Co-PLAN, 2003). Il nuovo Piano è stato redatto dall'ISPU di Tirana nel 2003 ed approvato dalla Municipalità di Ballshi nel 2004. I redattori del Piano hanno distinto nella sua

⁴ La raffineria localizzata a Ballshi è una delle due esistenti in Albania. La sua attività si sviluppa in tre settori: estrazione, servizi di supporto alla raffinazione, impianto per il ciclo di raffinazione degli idrocarburi e una centrale termoelettrica. Il valore prodotto nel 2003 è stato di 3,1 milioni di dollari USA. La produzione della raffineria ha rappresentato un terzo dell'intera capacità degli impianti. Gli addetti dell'azienda nella regione erano 1.863 nel 2003 di cui 1.300 a Ballshi.

progettazione i diversi problemi del territorio comunale tra quelli relativi al sistema urbano esistente e quelli da riferire alla sua futura espansione.

La superficie della città esistente nel 2003 era di 67 ha. e la città edificata aveva una densità di 107,26 abitanti per ettaro: la maggior parte degli edifici realizzati negli ultimi anni era inoltre stata costruita senza le autorizzazioni amministrative della Municipalità.

Tra i problemi più rilevanti sono stati evidenziati i seguenti:

- inquinamento dell'atmosfera, dei corpi idrici e del terreno
- insufficiente dotazione di infrastrutture a servizio della città
- insufficiente dotazione di servizi sociali
- la mancanza di un'area per lo svago e il tempo libero
- la bassa densità che caratterizza le aree residenziali
- la mancanza di strutture in cui svolgere attività culturali, artistiche e turistiche
- la mancanza di aree urbanizzate predisposte per rispondere alla domanda di nuove abitazioni

Tra i problemi da risolvere per permettere una possibile espansione sono stati individuati i seguenti:

- Scelta delle aree adatte ad accogliere lo sviluppo della città
- Definizione delle specifiche funzioni da attribuire alle diverse aree che sono potenzialmente interessate allo sviluppo

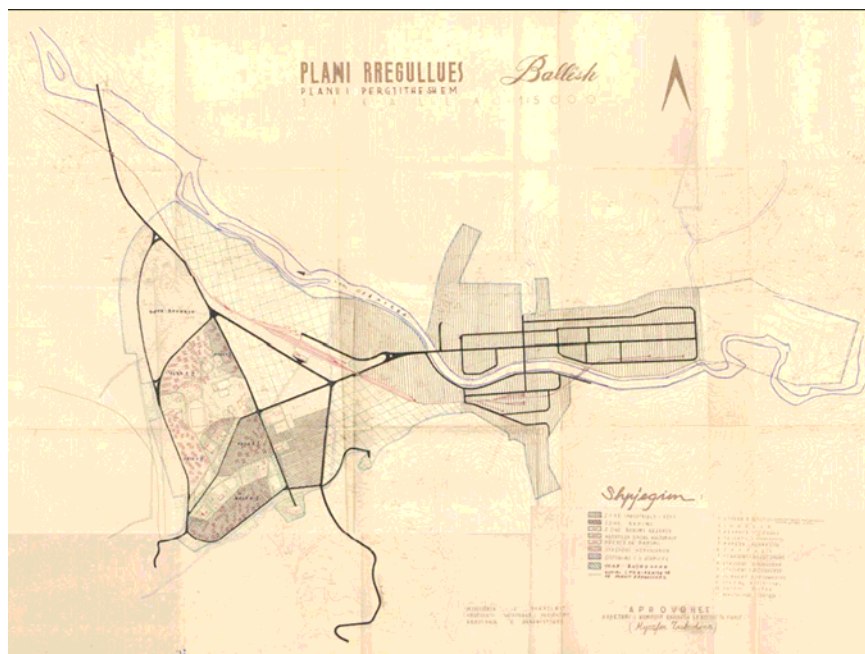


Figura 6. Il Piano Regolatore di Ballshë del 1970. La carta originale è in scala 1:5000

2.1 Le dinamiche demografiche fino al 2003

La città di Ballshë negli ultimi anni ha avuto uno sviluppo demografico abbastanza consistente. Nel 1989 aveva 9.100 abitanti, nel 2007 la popolazione è arrivata a 11.026 abitanti. La tabella riportata di seguito (Tab.2.1) evidenzia la dinamica della popolazione residente all'interno della Municipalità.

Anno	Popolazione
1989	9.100
1992	9.940
1993	10.698

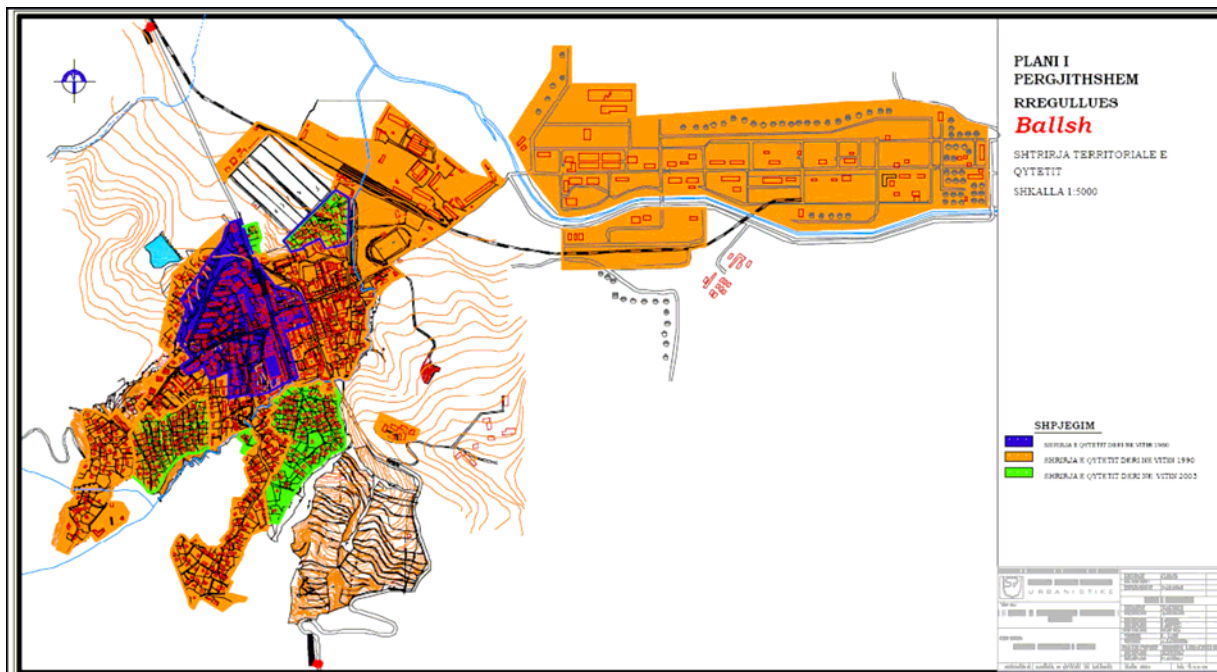


Figura 8. Piano Regolatore Ballshi, 2004: Fasi dello sviluppo della città. Legenda: in blu:urbanizzazione al 1960; in arancio: urbanizzazione al 1990; in verde: urbanizzazione 2003. Scala 1:5000

2.2 Situazione esistente: la zona residenziale e i servizi collettivi

La zona residenziale si è sviluppata ai due lati della strada statale. Il 25% dell'edificato residenziale si colloca sul versante nord-est della strada e il restante 75% a sud-ovest. La prima zona presenta una compresenza di funzioni abitative, amministrative, produttive e commerciali (Fig.9). La seconda zona presenta quasi esclusivamente funzioni abitative. Al suo interno si trova un'area destinata a funzioni ospedaliere e altre piccole aree con destinazioni commerciali, amministrative ed educative collocate lungo le strade di maggiore percorrenza.

La parte di territorio destinata alle abitazioni è composta prevalentemente da edifici unifamiliari ad un piano e in misura minore da edifici di due piani. Si tratta di edifici realizzati in lotti di superficie compresa tra i 300 e i 2.000 mq. I lotti hanno solitamente un dimensione più piccola nelle aree centrali della città e aumentano di estensione nelle zone periferiche. Le forme dei lotti sono spesso irregolari, in terreni caratterizzati da una certa pendenza, così come irregolari sono i sedimi degli edifici.

Se si confrontano le prescrizioni del Piano regolatore del 1970 con quanto effettivamente realizzato (Tab.2.2) si può notare come la superficie adibita a residenza risulti ben più estesa di quanto prescritto; il territorio in pendenza, a volte anche accidentato, ha inoltre favorito uno sfruttamento estensivo delle aree per la residenza con abitazioni, locali e accessi su più livelli (Fig.10,11).

Articolazione funzionale della zona residenziale	Superficie in ha effettivamente occupata al 2003	Superficie in ha prevista dal Piano regolatore del 1970
Aree per la residenza	64,7	43,0
Aree per i servizi sociali	12,1	5,6
Aree verdi	----	4,7
Aree per le attività sportive	1,5	3,7
Strade e piazze	4,2	7,5
Totale	82,5	64,5

Tab.2.2 La zona abitata articolata secondo le aree destinate alle diverse funzioni



Figura 11. L'area residenziale di Ballshi si è sviluppata prevalentemente con edifici ad uno o due piani fuori terra costruiti in un'area con terreno in pendenza

I servizi sociali esistenti occupano una superficie complessiva di 12,1ha e sono collocati in modo irregolare nell'area centrale della città con prevalente destinazione residenziale. L'area delle attrezzature pubbliche è più estesa di quanto previsto dal Piano, perché i servizi sono utilizzati anche dagli abitanti dei piccoli centri urbani nelle vicinanze della città. Fanno parte dei servizi sociali della zona residenziale un asilo nido, una scuola materna, le scuole elementari e le scuole medie. Secondo le previsioni del Piano alla città mancano due asili nido e se si prende in considerazione l'utilizzo di questi servizi da parte anche della popolazione dei paesi limitrofi - della cui entità non si dispone di cifre esatte - si valuta che l'offerta dei nuovi servizi dovrà essere comunque superiore a quella delle previsioni di Piano. Tutt'ora il numero di bambini e di allievi accolti da queste strutture è già superiore alla loro effettiva capienza.

Anche se la zona destinata ad abitazioni è composta da abitazioni unifamiliari, su lotti abbastanza estesi che hanno spesso alcune parti destinati a piccoli giardini o a orti, alla città manca un'area verde comune attrezzata, destinata all'uso ed allo svago della popolazione ed a servizio dell'intera area residenziale. La città è inoltre carente anche di attrezzature sportive: l'unica area sportiva è attualmente quella dello stadio municipale, in cui vengono svolte tutte le attività sportive della città e dei piccoli centri vicini.



Figura 12. Mosaico fotografico con vista del nucleo urbano di Ballshi, 2003. Sullo sfondo, al centro, gli impianti della raffineria. Si può notare la strada statale che porta verso Fieri e Durazzo - a sinistra - e verso la Grecia a destra.



Figura 13. L'abitato di Ballshi lungo la strada statale che si allontana dal centro in direzione del confine greco. Sullo sfondo il centro della città

2.3 Attività produttive e attività commerciali: stato attuale

L'importanza delle attività industriali⁵ presenti a Ballshi (Fig.14,15,16) è resa evidente dalla quantità di aree destinate agli impianti, in percentuale molto alta rispetto alle altre funzioni. Dalla tabella 2.3 si rileva come la maggior parte del territorio urbano sia occupato dalla zona industriale con il 51% di superficie complessiva, mentre il 45% del territorio è occupata dalle abitazioni. Gli impianti della raffineria di idrocarburi, vicini alla zona residenziale, non dispongono di nessuna barriera naturale capace di limitarne l'inquinamento.

La zona commerciale ha in parte una sua specifica collocazione e in parte è inclusa all'interno della zona residenziale. Le attività commerciali occupano a Ballshi circa 400 persone⁶.

Principali funzioni zona	Superficie in ha	Superficie in %
Area residenziale	82,5	45,0
Area ospedaliera	0,31	0,2
Area cimiteriale	0,36	0,2
Area destinata alle serre	6,64	3,6
Area per attività industriali	93,6	51,0
Totale	183,4	100,0

Tab. 2.3. Le diverse attività a Ballshi aggregate per grandi insiemi di funzioni (2003)

⁵ A Ballshi sono localizzate alcune industrie manifatturiere: la Astirs che produce vernici ed occupa 70 addetti, la Bylis una piccola industria che produce bibite ed alcune altre piccole aziende che lavorano prodotti agricoli o il legno. Sono da considerare anche 17 imprese di costruzioni edili.

⁶ Si stima che le 300 unità commerciali attive a Ballshi occupino 400 persone con un fatturato complessivo di 24 milioni di dollari USA

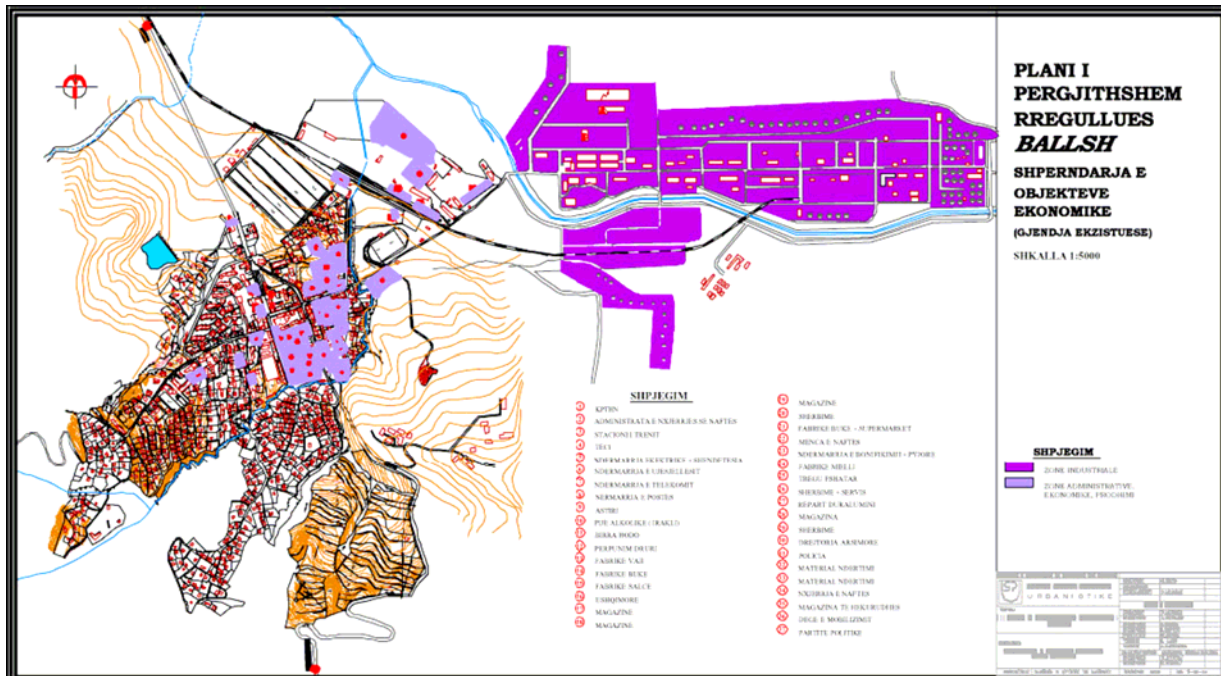


Figura 14. Piano regolatore di Ballshi, 2004: Attività produttive nei settori del secondario e del terziario. Situazione al 2003. Legenda: in viola chiaro: zona industriale; in viola scuro: attività amministrative, commerciali e manifatturiere; punti in rosso: singole attività produttive. Scala 1:5000

2.4 Altre zone: zone per il tempo libero, zona ospedaliera, zona delle serre

All'interno dell'area urbana si rileva una mancanza assoluta di aree per il tempo libero degli abitanti. Attualmente, considerando la presenza di un impianto inquinante di grandi dimensioni come la raffineria, sarebbero indispensabili fasce verdi di adeguata profondità capaci di svolgere una prima necessaria funzione di protezione: purtroppo la Municipalità non ha mai realizzato nessuna opera di separazione, protezione e disinquinamento.

Un'altra area della città che necessita di una adeguata riprogettazione (degli spazi e dei collegamenti) è la zona ospedaliera, localizzata all'interno dell'area abitata e priva di aree verdi ad uso dell'ospedale e di protezione dal circostante.

La proprietà della quasi totalità dei terreni all'interno dell'area urbana è attualmente privata. I terreni che appartengono allo Stato sono solo quelli occupati dai servizi pubblici e dalle loro aree di pertinenza. La Municipalità di Ballshi non dispone quindi di terreni di proprietà per ampliare o costruire nuovi servizi pubblici, o per concretizzare utilizzi di interesse pubblico.

Un'area importante di proprietà pubblica, appartenente al demanio dello stato, è la zona delle serre, collocata nel quadrante settentrionale della città e delimitata dalla strada statale e dalla ferrovia di servizio alla zona industriale. La superficie delle serre è di 6.64 ha. L'area è utilizzata per la produzione di derrate agricole, vendute sia nella città sia nei piccoli centri vicini.

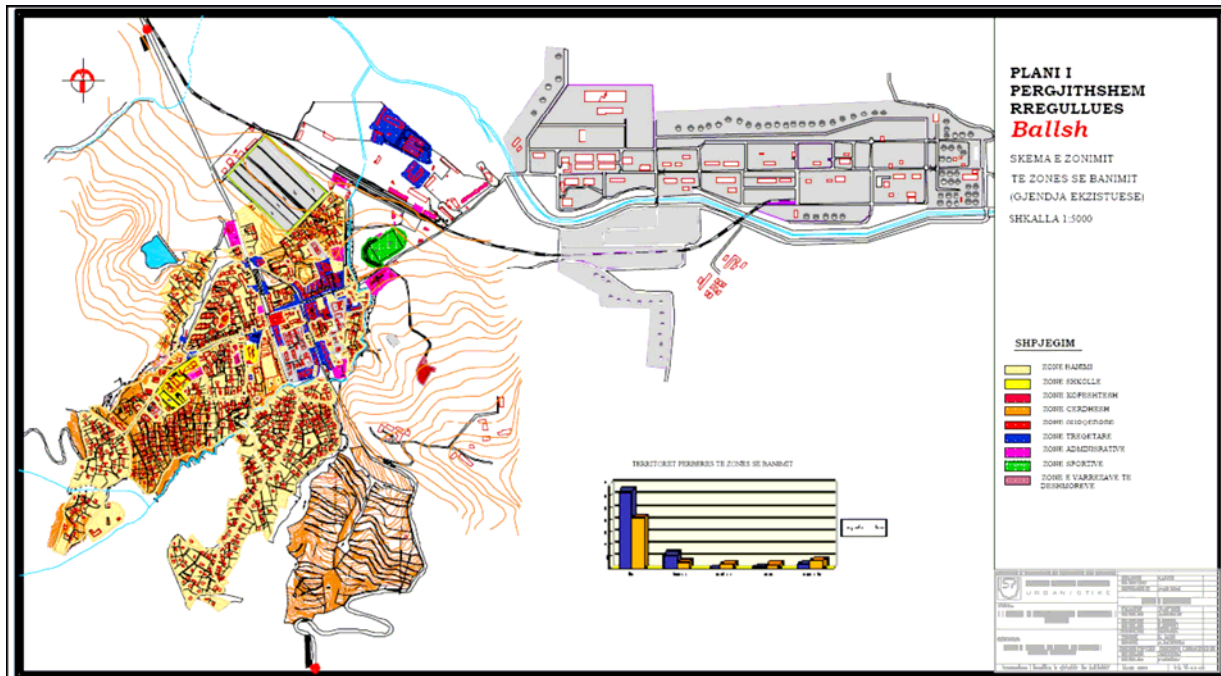


Figura 15. Piano Regolatore di Ballshë, 2004: Situazione attuale. Legenda. In giallo: abitazioni; in giallo chiaro: istruzione; in blu: commercio; in viola chiaro: attività amministrative; in verde: sport; in rosso: servizi sociali. Scala 1:5000

3. Le previsioni di sviluppo del sistema urbano del Piano Regolatore

In base alle dinamiche demografiche dell'ultimo decennio, considerando sia i fattori naturali sia il saldo migratorio, è previsto per la città di Ballshë il raggiungimento di 16.300 abitanti nel 2023.

La città si è sviluppata secondo un modello centrale, non compatto, caratterizzato da una rete stradale irregolare che si è adattata al profilo collinare dei luoghi. Il Piano regolatore della città ha considerato un periodo di sviluppo e crescita urbana di circa 20 anni (Fig.17). Partendo dalla convinzione che in questo arco di tempo il modello di sviluppo per una città di medie dimensioni dovesse essere realizzato intorno al nucleo centrale della città, per la città di Ballshë si è prevista un'espansione senza soluzioni di continuità a partire dalle aree già esistenti. La dinamica di sviluppo si realizzerà urbanizzando le nuove aree e facendo riferimento sia alla crescita della popolazione che al necessario miglioramento delle condizioni abitative esistenti.

Per decidere quali fossero le nuove aree di espansione da considerarsi nel periodo 2003-2023, sono stati presi in considerazione i seguenti fattori:

- la soluzione più funzionale sul piano urbanistico
- la realizzazione di comunicazioni agevoli fra le diverse zone che compongono la città
- uno sfruttamento razionale del territorio
- la tutela dell'ambiente e la protezione dall'inquinamento,
- la realizzazione di un corretto dimensionamento dell'organismo urbano, etc.

3.1 Previsione per la zona destinata ad abitazioni

Il Piano è dimensionato su una popolazione totale residente al 2023 di 16.300 abitanti. Con riferimento alla popolazione attuale, si tratta di un incremento di circa 7.000 nuovi abitanti: uno degli obiettivi del Piano è la definizione delle aree idonee ad accogliere i futuri 7.000 abitanti.

Per raggiungere questo obiettivo sono stati definiti dei rapporti ottimali tra la volumetria complessiva dei vecchi edifici abbattuti, la quota di prevedibile ricostruzione degli edifici esistenti e la costruzione di

nuovi edifici negli spazi rimasti liberi all'interno della zona residenziale e nelle nuove aree di espansione.

La zona residenziale risulta soddisfacente sotto il profilo funzionale se si riescono ad ottenere rapporti equilibrati tra le aree destinate alle abitazioni, le aree destinate ai servizi sociali, al verde e allo sport, le aree per le strade e le piazze di ritrovo collettivo. Le previsioni relative all'espansione della zona residenziale individuano due nuove zone principali. La prima è localizzata a sud-est, la seconda a sud-ovest rispetto all'edificato residenziale esistente.

La zona a sud-est, costituita da un'area collinare, presenta indici di edificabilità più bassi, edifici che avranno un'altezza di 2-3 piani, una superficie fondiaria del lotto di 500 mq in media. Considerando le caratteristiche dell'area si prevede potrà accogliere 3.500 abitanti, oltre alla realizzazione dei principali servizi ed attrezzature comuni: le aree per il gioco dei bambini, le aree per i servizi sociali, le aree sportive, piazze e la realizzazione della futura rete viaria. La collocazione definitiva dei servizi e delle attrezzature collettive - in particolare rispetto all'individuazione di terreni adatti - è rinviata ad uno studio urbanistico dettagliato. L'area di futura espansione residenziale a sud-est presenta le seguenti caratteristiche:

- è la continuazione della preesistente zona residenziale
- confina con la strada principale della città
- è vicina alle infrastrutture già esistenti
- il terreno presenta una pendenza sufficientemente limitata da permettere la costruzione di edifici residenziali unifamiliari
- attualmente il terreno è utilizzato per scopi agricoli
- è distante 1.200 metri dalla zona della città in cui si sviluppano diverse attività produttive

La zona residenziale collocata nel quadrante nord-ovest è costituita da aree pianeggianti; per questo motivo gli edifici previsti dal nuovo Piano hanno una tipologia in linea con una altezza fino a 6 piani. In questa zona si prevede di sistemare circa 3.500 abitanti. Considerando la sua posizione rispetto alla città e la limitata pendenza del terreno si prevede inoltre di realizzarvi anche alcune attrezzature collettive che dovrebbero soddisfare parte dei bisogni pregressi.

Le principali caratteristiche della zona nord-ovest sono:

- è in aderenza all'area della città caratterizzata da un buon numero di attività produttive
- ha una limitata pendenza del terreno che favorisce la costruzione di edifici alti
- ha buoni collegamenti stradali con il centro abitato esistente
- è vicina alle infrastrutture esistenti
- si tratta di aree attualmente utilizzate per usi agricoli
- è a una distanza di 1.100 metri dalla zona della città caratterizzata da una buona densità di attività economiche

Le densità degli abitanti previste secondo le due soluzioni alternative del Piano sono le seguenti :
alternativa uno 192 abitanti/ha; alternativa due: 187 abitanti/ha

Zone del Piano	Alternativa uno		Alternativa due	
	<i>Superficie</i>		<i>Superficie</i>	
	<i>Ha</i>	<i>%</i>	<i>Ha</i>	<i>%</i>
1 Zona residenziale	118,00	31,0	120,50	32,0
2 Zona industriale	88,13	23,0	83,13	22,0
3 Zona commerciale	24,60	6,5	20,14	5,5
4 Parco urbano	16,60	4,5	16,60	3,5
5 Cintura piante alto fusto	56,00	15,0	61,00	16,4
6 Zona cimiteri	25,00	6,6	25,00	6,6
7 Zona cimiteri guerra	0,36	0,1	0,36	0,1
8 Strade e piazze	43,41	11,6	41,70	11,1
9 Zona delle serre	6,37	1,7	6,37	1,9
Totale	378,47	100,0	374,80	100,0

Tab.3.1. Bilancio territoriale del Piano regolatore di Ballshi (2003)

Zone del Piano	Alternativa uno		Alternativa due	
	Superficie		Superficie	
	Ha	%	Ha	%
1 Residenziale	85,00	72,0	7,0	72,2
2 Ospedaliera	0,31	0,3	,31	0,2
3 Istruzione	5,10	4,3	,30	3,9
4 Attività sportive	4,60	2,8	,00	3,7
5 Verde	10,10	6,2	,90	4,9
6 Area vincolata	0,30	0,3	,30	0,3
7 Servizi sociali	12,60	10,7	2,70	11,2
Totale in ha	118,00		20,00	

Tab.3.2. Bilancio territoriale della zona residenziale (2003)

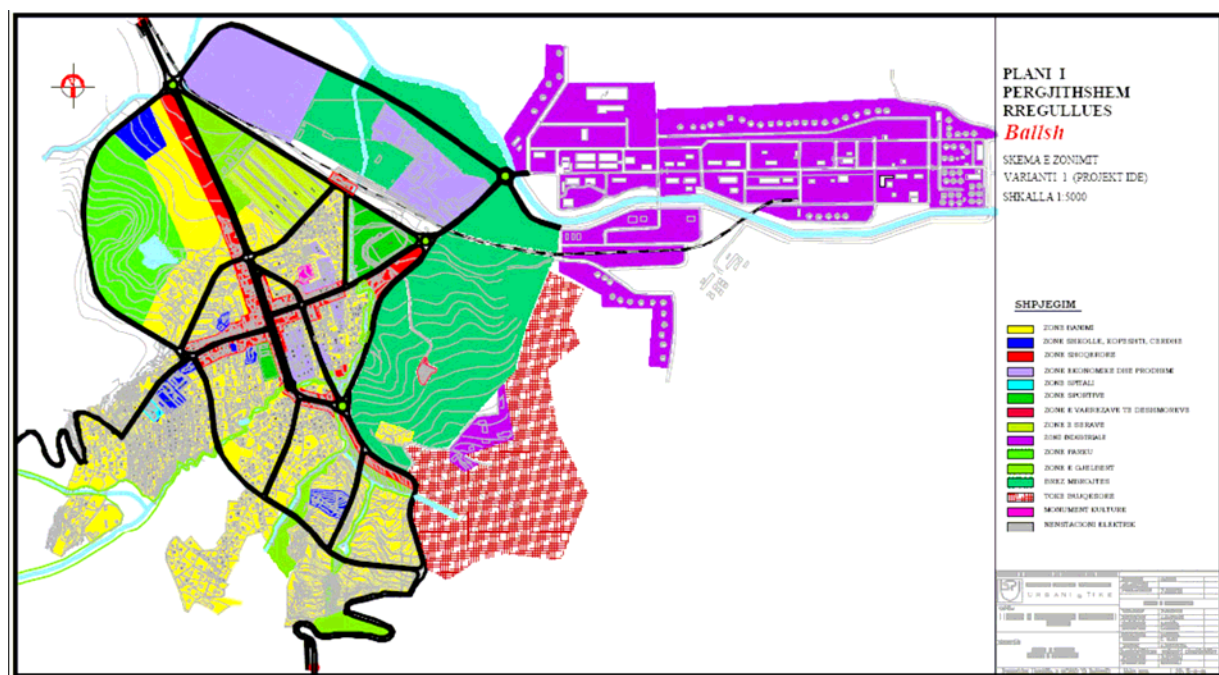


Figura 16. Piano regolatore, Ballshi 2004: Schema della zonizzazione.

Alternativa uno. Legenda: in giallo: abitazioni; in blu: scuole e asili; in azzurro: strutture sanitarie; in verde: zona sportiva, giardini, parco e serre; in viola: industrie. Scala 1:5000

3.2 I servizi sociali e la zona ospedaliera

Come conseguenza dell'incremento della popolazione residente e dell'espansione del territorio urbanizzato è necessario individuare le aree dove realizzare i nuovi servizi sociali. Con riferimento ai parametri previsti dalla normativa albanese la superficie occupata dai servizi sociali dovrebbe arrivare ai 17 ha. Al fine di migliorare la funzionalità complessiva della città, ottimizzare e rendere più attraenti i percorsi pedonali, si pensa di attribuire particolare attenzione al ruolo di collegamento tra i diversi servizi sociali sia all'interno della città attuale che all'interno della nuova espansione urbana nel quadrante nord-ovest. Nelle due nuove zone residenziali verranno localizzati e realizzati nuovi servizi sociali (due asili nido, due scuole materne, due scuole elementari, due scuole superiori) sulla base di specifici studi di dettaglio.

Riguardo i servizi ospedalieri attualmente nella città di Ballshi esiste solamente una unica struttura ambulatoriale. Le cure specialistiche e gli interventi di maggior impegno vengono realizzati nell'ospedale della città di Fieri. Il piano prevede la realizzazione di ambulatori medici anche in altri

punti del territorio per ridurre i tempi di percorrenza. L'individuazione delle aree in cui realizzare queste strutture sarà oggetto di specifici studi di settore.

3.3 Le aree verdi e le zone per attività sportiva

La realizzazione di aree verdi, nelle vicinanze delle zone residenziali e delle zone produttive, prevede per le diverse tipologie di spazi verdi:

- aree verdi nelle zone residenziali: 5 mq/abitante, per un totale di 8 ha
- aree verdi per il tempo libero e per il gioco: 10 mq/abitante, per un totale di 16 ha
- aree verdi di pertinenza dei servizi sociali o di abitazioni private: 1-2 mq/abitante, per un totale di 3,3 ha

Questi parametri dovranno essere rispettati nella messa a punto degli studi di dettaglio per l'attuazione del Piano regolatore. Si prevede che le aree vicine ai servizi sociali, le aree che fiancheggiano i corsi d'acqua, i fianchi delle colline che presentano elevate pendenze e i bordi delle strade debbano essere dotati di adeguata copertura arborea. Le specie vegetali utilizzate devono essere selezionate tra quelle che hanno il loro habitat nella regione.

Le aree attualmente destinate alle attività sportive non sono sufficienti né per le esigenze attuali né tanto meno per le esigenze della popolazione prevista alla fine di periodo di attuazione del Piano tra 20 anni. La superficie necessaria è valutata in 5 ha. Per poter disporre di un numero sufficiente di strutture sportive è previsto di continuare ad utilizzare le aree sportive esistenti e di creare nuove strutture nel quadrante nord-ovest della città. È prevista la creazione di spazi per lo sport e per il gioco anche all'interno degli isolati residenziali.

Il Piano ha fatto propria l'esigenza di un parco collocato nell'area periferica della città poiché i progetti relativi ai nuovi edifici residenziali mancano di adeguati spazi per il verde, lo sport e il divertimento. Il Piano prevede la realizzazione di un parco nella periferia ovest, in un'area che risulta adatta grazie alla limitata pendenza del terreno, ad un piccolo lago già esistente, alla qualità non troppo buona del terreno da un punto di vista agricolo e alla vicinanza rispetto alla zona residenziale della città. L'area è inoltre collocata a nord-ovest rispetto alle attuali serre, in modo da permettere complessivamente:

- la riduzione del livello di inquinamento atmosferico causato dalla zona industriale
- la creazione di una visione di insieme più attraente per chi arriva in città
- l'aumento delle aree verdi a vantaggio di tutti gli abitanti

È prevista la creazione di una cintura di piante ad alto fusto al fine di ridurre il livello di inquinamento atmosferico che interessa le aree residenziali, causato principalmente dalla raffineria. La cintura verde ha inoltre anche la funzione di limitare l'espansione della città in questa direzione.

3.4 Le aree con edifici di valore monumentale

All'interno del quartiere residenziale "28 Novembre" si trovano i resti di un'antica chiesa cristiana del VI secolo che documenta un periodo storico importante dell'insediamento. Il Piano propone di realizzare intorno un'area verde di rispetto.

3.5 Previsioni relative alla zona destinata alla raffineria di idrocarburi

L'impianto di raffinazione di idrocarburi ARMO è stato realizzato in un'area separata dalla città e rappresenta la più importante attività produttiva di Ballshi sia in termini di valore prodotto che di numero di occupati. Sia l'Amministrazione comunale che la proprietà dell'azienda pensano sia utile confermare e sviluppare l'attività di questa azienda nella sua sede attuale nonostante siano evidenti i rilevanti problemi relativi all'inquinamento. Per ridurre i livelli di inquinamento si intende:

- migliorare i processi produttivi

- ridurre le superfici inquinanti esistenti all'interno della raffineria e aumentare la superficie sistemata a verde all'interno della raffineria
- creare una fascia alberata per la protezione del territorio che si trova tra l'area urbana e gli impianti di raffinazione
- potenziare gli impianti di depurazione delle acque nere prodotte dalla raffineria



Figura 17. Ballshi. Dalla strada statale si scende verso la raffineria ARMO collocata sulla riva del fiume Gjanica, a destra nella foto sullo sfondo



Figura 18. Ballshi. Dalla collina vicina alla raffineria ARMO, vista dello scalo ferroviario e, sullo sfondo, il centro abitato sul fianco della collina

3.6 Previsioni relative allo sviluppo delle attività commerciali

Le strutture commerciali localizzate in maniera frammentata all'interno dell'area urbana dovranno secondo le disposizioni di Piano gradualmente concentrarsi in un'unica zona con l'obiettivo di eliminare i problemi di "convivenza" con le abitazioni e favorire la creazione di "economie di scala" e di fenomeni di aggregazione, capaci di aumentare l'attrazione dell'area centrale della città sia per i servizi terziari che per il tempo libero. La futura concentrazione di attività commerciali dovrà avvenire in un'area

diversa dalle aree destinate alla residenza, al verde e allo sport. Anche se attualmente non sono state presentate all'Amministrazione comunale richieste concrete per la realizzazione di nuove strutture a carattere commerciale il Piano ne chiarisce la loro futura localizzazione in modo da evitare problemi derivanti da una loro realizzazione senza adeguati criteri di pianificazione.

3.7 Previsioni relative alla rete stradale

Il progetto di sviluppo della rete stradale si articola in due alternative. L'ingresso nell'area urbana è previsto vicino alla curvatura della linea ferroviaria prima dell'ingresso nella stazione ferroviaria. In questo punto - attraverso uno svincolo stradale - la viabilità si diramerà in quattro direzioni. La prima direzione è verso la collina, ad ovest; la seconda direzione sorpassa la ferrovia e arriva all'ingresso della raffineria ARMO; la terza diramazione è rappresentata dalla strada attuale di cui si prevede l'allargamento a quattro corsie con flussi di traffico separati; la quarta diramazione ha un percorso parallelo alla ferrovia, fiancheggiata la stazione ferroviaria, lo stadio e il nuovo quartiere residenziale per confluire nel punto attuale di uscita dalla città.

Il progetto di adeguamento della rete stradale prevede anche la realizzazione di alcune nuove strade all'interno dell'area urbana: tra queste il collegamento tra l'ingresso attuale della città, la stazione ferroviaria ed il proseguimento sino agli impianti produttivi della Astirs (una fabbrica di vernici con 70 dipendenti).

La differenza tra i due diversi schemi per lo sviluppo della viabilità riguarda la soluzione proposta per la connessione della nuova area di sviluppo a sud con la rete stradale.

Nella prima soluzione la nuova area di sviluppo è attraversata da una nuova strada la cui sede è prevista sullo stesso tracciato di quella già esistente e da un'altra strada più a sud che passa vicino al fiume e attraversa la nuova area di sviluppo. Nel caso della seconda variante queste due strade hanno la loro sede nelle vicinanze del fiume. Tenendo conto della dimensione prevedibile in futuro degli incrementi del flusso delle auto le strade sono previste con due carreggiate e dotate di marciapiede.

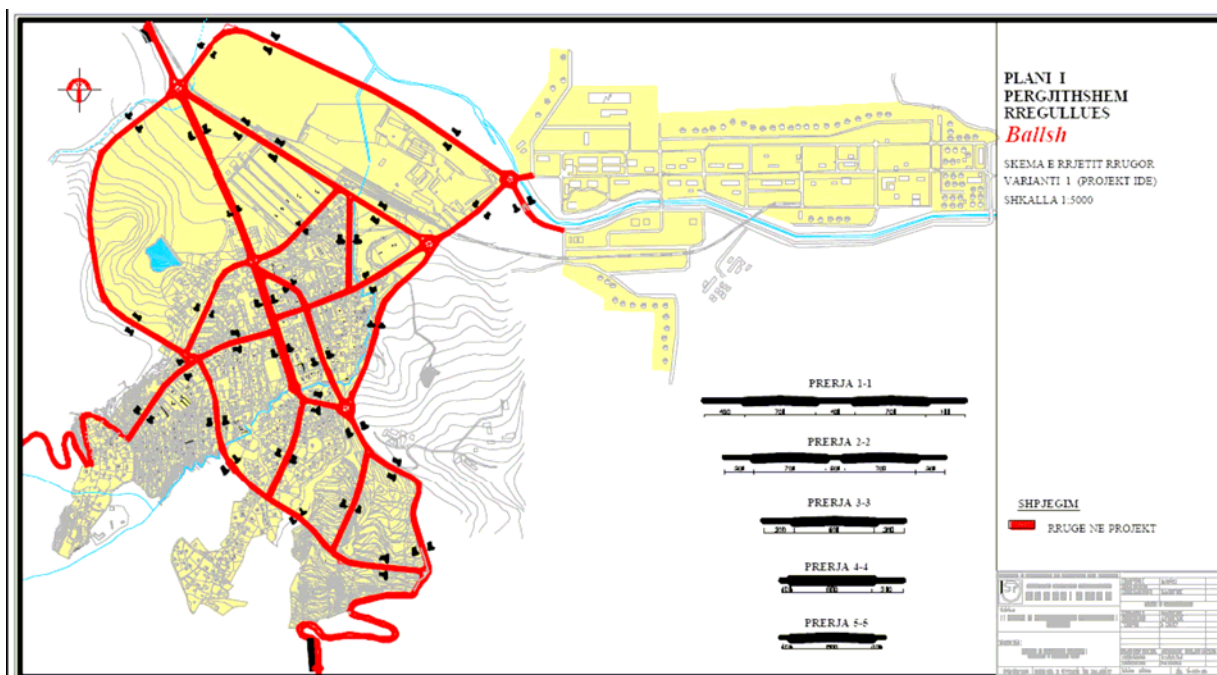


Figura 19. Piano Regolatore, Ballshi, 2004. Schema della rete stradale.
Alternativa uno. Legenda: in rosso: le strade di cui si prevede un potenziamento. Scala 1:5000



Figura 20. Lo scalo ferroviario di Ballshi collocato tra l'abitato - realizzato sul fianco della collina a sinistra - e la raffineria

3.8 Fasi di realizzazione del Piano regolatore

Per lo sviluppo delle aree residenziali la prima fase di espansione riguarderà l'area a nord della città, favorita dalla presenza di un terreno pianeggiante (e quindi da minori costi di preparazione delle aree per la costruzione); dalla rete infrastrutturale e di alcuni servizi sociali già esistenti; dalla scelta di insediarsi, tramite la definizione di un indice più elevato previsto per le residenze, un maggior numero di abitanti per unità di superficie. Per quanto riguarda l'espansione della zona commerciale si prevede come prima fase la trasformazione delle aree collocate nel quadrante nord: un'operazione che renderebbe concretamente possibile lo spostamento delle attività commerciali oggi localizzate all'interno o nelle vicinanze della zona residenziale.

Parallelamente alla creazione della nuova zona residenziale dovranno cominciare i lavori per la creazione del nuovo parco alla periferia della città. L'espansione della città sarà inoltre naturalmente accompagnata dal completamento e dall'ampliamento della rete stradale e degli altri elementi della rete infrastrutturale.

4. Nota sulla legislazione e sulle procedure urbanistiche vigenti in Albania

In Albania la legislazione urbanistica si basa sia sulla Legge urbanistica n°8405/1998 che sul Regolamento Attuativo del 1998; la Legge urbanistica precedente era stata approvata nel 1993. L'obiettivo della legge del 1993 era di controllare e prevedere lo sviluppo delle trasformazioni urbanistiche all'interno di tutto il territorio albanese nelle fasi di previsione, pianificazione - riferita al territorio, alle infrastrutture e all'edificato - e nelle successive fasi di realizzazione.

A partire dal 1993 il territorio albanese ha subito numerose trasformazioni. La possibilità per la popolazione di spostarsi liberamente dalle aree di montagna o dalle aree rurali verso le aree urbane come Tirana, Durazzo, Valona, Scutari, Saranda e Fieri ha prodotto molti problemi legati all'uso ed allo sfruttamento dei suoli oltre alla definizione della proprietà (e delle possibilità di trasformazione) dei terreni stessi.

La Legge urbanistica del 1993, salvo alcune eccezioni, non mai stata rispettata né dalla popolazione né dagli operatori economici. Sebbene in Albania la quasi totalità degli edifici residenziali e produttivi siano stati costruiti senza rispettare le norme urbanistiche vigenti, il tema degli edifici abusivi e dell'occupazione abusiva del suolo non era stato trattato nella legge del '93: anche per questo motivo è stata necessaria l'approvazione della nuova legge nel 1998 - con particolari indicazioni per gli edifici abusivi e l'uso abusivo del suolo - con un controllo più stringente per ridurre il fenomeno sia sugli edifici esistenti che sulle nuove costruzioni.

La Legge urbanistica vigente precisa le diverse tipologie di *studi urbanistici*: l'oggetto e la struttura di ogni studio; le fasi in cui si devono articolare i diversi Piani; le persone, gli organi o le istituzioni che possono realizzare gli studi; gli organi che possono prendere decisioni riguardo agli *studi* ed ai progetti di architettura; i diritti e i doveri degli organi privati e statali che operano nell'area della pianificazione e dell'architettura. Una delle tipologie di *studio urbanistico* previste dalla Legge Urbanistica è il Piano regolatore, da realizzarsi per ogni città albanese. Il piano si articola in quattro fasi:

- Messa a punto del Quadro conoscitivo e del progetto preliminare da parte della Municipalità
- Approvazione del Quadro conoscitivo e del progetto preliminare da parte della Commissione per il Governo delle Trasformazioni del Territorio della Municipalità e da parte del Consiglio nazionale per il Governo delle Trasformazioni del Territorio
- Messa a punto del Progetto di piano da parte di un ente statale o privato
- Approvazione del Progetto di Piano da parte della Commissione per il Governo delle Trasformazioni del territorio della Municipalità e da parte del Consiglio nazionale per il Governo delle Trasformazioni del territorio

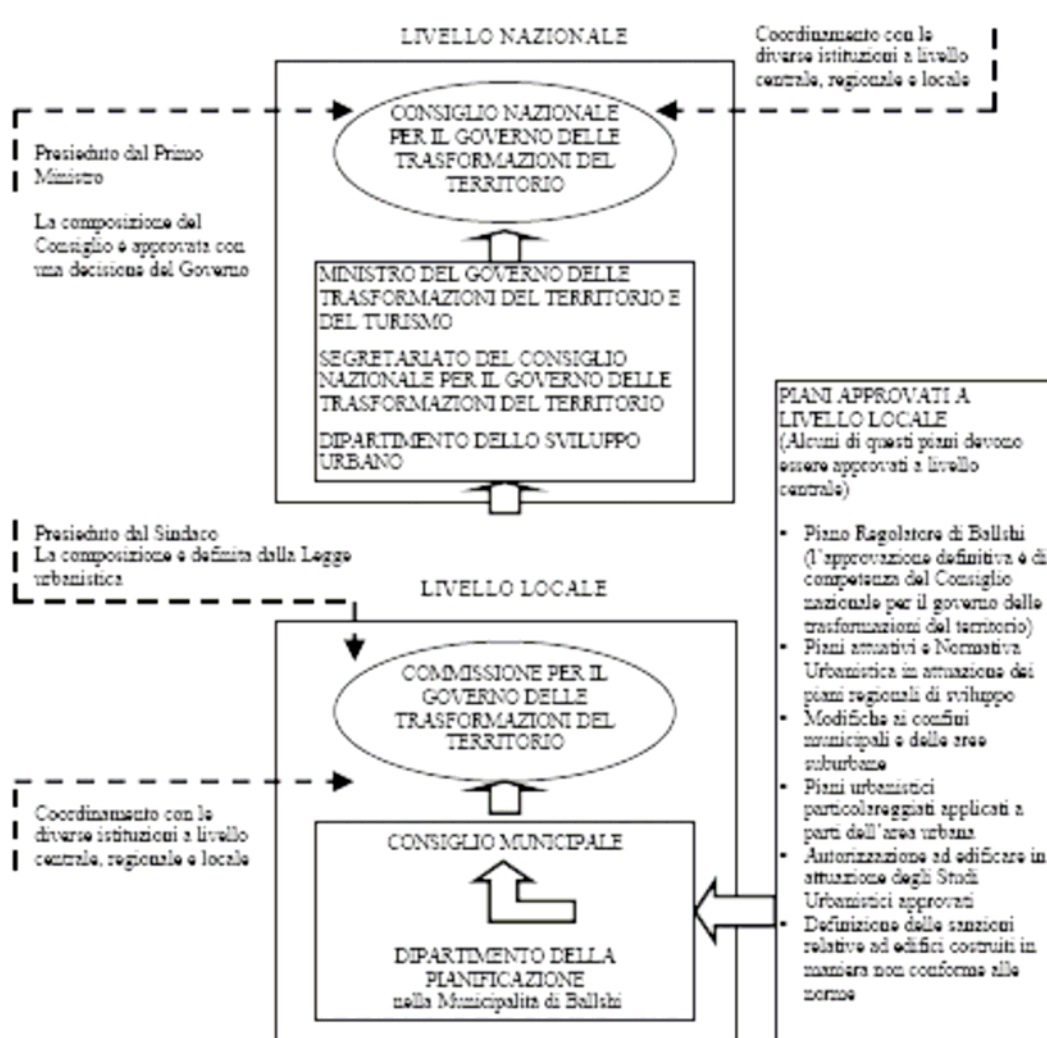


Figura 21. Diagramma che sintetizza la struttura organizzativa e il processo decisionale per i diversi tipi di iniziative di sviluppo che si intendono realizzare nel territorio di una Municipalità albanese

Il Quadro conoscitivo ed il progetto preliminare del Piano contengono tutti i dati e le informazioni relative alla città e al territorio, necessarie per il gruppo di lavoro sia in fase conoscitiva che progettuale. Si tratta di informazioni relative alla storia, alle condizioni climatiche, alla demografia, alle attività produttive, alla situazione esistente e alle tendenze in atto. Il quadro conoscitivo è inoltre composto dalla cartografia della città aggiornata contenente tutti gli edifici e le informazioni relative all'uso, all'epoca di costruzione degli edifici, al numero dei piani dei singoli edifici, ai materiali da costruzione usati, le informazioni sulle infrastrutture tecnologiche quali le strade, la rete idrica, le fognature e la rete elettrica. Il Quadro Conoscitivo contiene di regola una carta dell'uso del suolo (alla scala 1:2.000 o 1:5.000) e una proposta della Municipalità per l'utilizzo futuro dei suoli al fine di definire lo sviluppo futuro della città.

Il Quadro conoscitivo ed il progetto preliminare costituiscono un obbligo per le Municipalità che possono impiegare nella loro realizzazione anche consulenti stranieri. La Municipalità di Ballshi non dispone né delle competenze necessarie né della disponibilità finanziaria per realizzare il Quadro conoscitivo e il progetto preliminare con i propri tecnici o con la consulenza di operatori privati stranieri. La municipalità di Ballshi si è dunque avvalsa della collaborazione dell'ISPU, l'unica istituzione statale specializzata nel settore della pianificazione, per mettere a punto il Quadro conoscitivo ed il progetto preliminare per il Piano Regolatore della città.

4.1 Iter di Approvazione del Piano

L'approvazione deve avvenire a due livelli: il livello municipale e il livello statale. L'organo locale è la Commissione per il Governo delle Trasformazioni del Territorio della Municipalità e l'organo statale è il Consiglio Nazionale per il Governo delle Trasformazioni del Territorio. Dopo l'approvazione del Quadro conoscitivo e del progetto preliminare la Municipalità può collaborare con uno studio privato o con una istituzione statale per la messa a punto del Piano. Il Piano Regolatore è composto da tre parti principali:

- Cartografia alle varie scale
- Rapporto di Piano
- Norme Attuative del Piano

Le finalità del Piano sono quelle di soddisfare i bisogni attuali della comunità e di promuovere lo sviluppo futuro in un orizzonte temporale di 15-20 anni. All'interno dell'ISPU è stato creato un gruppo di tecnici specializzati in costante rapporto con alcuni tecnici municipali di Ballshi, per comprendere la situazione ed i bisogni del territorio, con particolare attenzione alle richieste dei cittadini.

Nella sua stesura definitiva il Piano contiene:

- la Cartografia di 29 carte
- un Rapporto di Piano (di circa 100 pagine)
- le Norme di Attuazione del Piano (di circa 20 pagine)

La documentazione cartografica contiene le analisi realizzate per il territorio e per la città da diverse istituzioni, gli studi per la rete stradale e ferroviaria dell'area di Ballshi, gli studi per la rete elettrica e la rete di protezione ambientale, il Piano Regolatore della città approvato nel 1970, le carte tematiche della situazione attuale come supporto all'analisi delle condizioni attuali della popolazione e all'elaborazione di proposte per il futuro sviluppo. Il Rapporto conoscitivo contiene tutte le spiegazioni, gli elementi numerici, i grafici, le tavole al fine di rendere più chiare le analisi della situazione attuale e le previsioni future. Le Norme di Attuazione del Piano contengono gli elementi normativi e prescrittivi necessari per l'attuazione del Piano ed il raggiungimento degli obiettivi definiti.

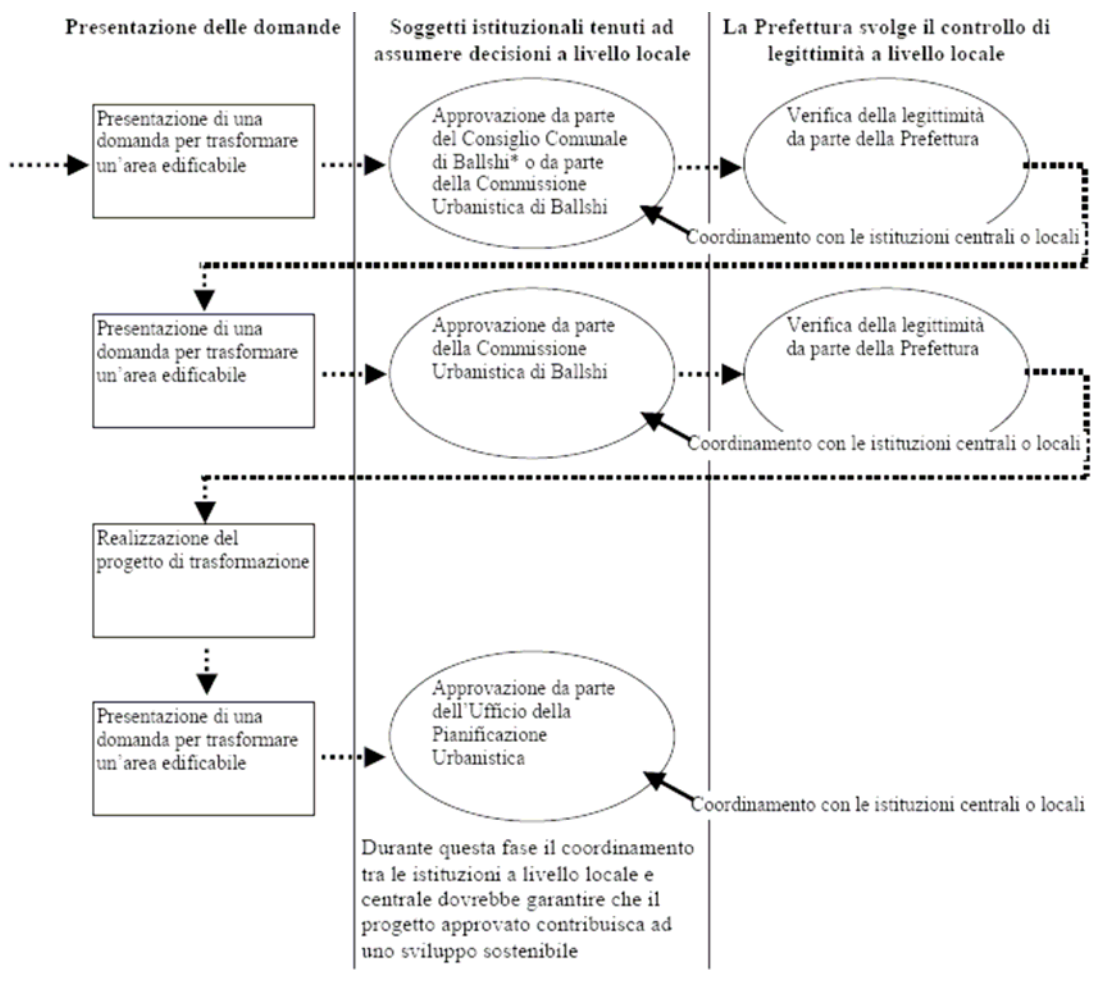


Figura 22. Relazione tra Municipalità di Ballshi e Prefettura di Fieri

Il Piano è reso disponibile per la consultazione dei cittadini per un periodo di trenta giorni, durante i quali è possibile esprimere le proprie osservazioni alla Municipalità - in forma scritta o durante pubbliche riunioni - sia sui temi complessivi del progetto di Piano sia su specifici elementi del progetto. La Commissione per il Governo delle Trasformazioni del Territorio della Municipalità deve obbligatoriamente considerare le osservazioni dei cittadini, senza tuttavia avere l'obbligo di risponderli in forma scritta.

Nello specifico del Piano Regolatore della Municipalità di Ballshi, la Commissione per il Governo delle Trasformazioni del Territorio della Municipalità ha approvato lo studio urbanistico alla condizione di migliorarne alcune parti. Il progetto di Piano, accolte le osservazioni della Commissione, ne redige una nuova stesura che per l'approvazione finale deve essere esaminata dal Consiglio nazionale per il Governo delle Trasformazioni del Territorio presieduto dal Primo Ministro.

Il Piano regolatore Generale ha un orizzonte temporale per lo sviluppo comunale di 15-20 anni, all'interno di questo periodo se la Municipalità intendesse introdurre nuovi cambiamenti dovrà farli approvare sia a livello comunale che al successivo livello nazionale.

Figure e tabelle nel testo:

La fig.1 è stata pubblicata da Atlasi i Shqipërisë (2003),Tirana

Le figure 5, 6, 7, 8, 9, 12, 14, 15, 17, 20 sono state rese disponibili dall'ISPU,Tirana

Le tabelle 2.1, 2.2, 2.3, 3.1, 3.2 sono state rese disponibili dall'ISPU,Tirana

Le figure 2, 3, 4, 10, 11, 16, 18, 19 sono fotografie riprese da Giovanni Sergi

Le figure 21 e 22 sono diagrammi a blocchi pubblicati da UNDP Albania & Co-PLAN,2003

Bibliografia

UNDP Albania (2005), *Albania. Millennium development goals report*, Tirana, pp.25.

UNDP Albania & Co-PLAN (2003), *Agenda 21 in Ballsh*, Tirana, pp.85.

Balbo M. (2002), *L'intreccio urbano. La gestione della città nei Paesi in via di sviluppo*, Franco Angeli ed., Milano, pp.175.

Carozzi C. e Tiepolo M. (a cura di) (2002), *Università, Amministrazioni Locali e Cooperazione con i Paesi in Via di Sviluppo*, L'Harmattan Italia, Torino,pp.303.

Republic of Albania, National Environmental Agency (1999), *State of the Environmental Report 1997-1998*, Tirana, pp.135.

Republic of Albania, National Committee for Habitat II(1996), *National Report for United Nations Conference on Human Settlements- Habitat II*, Istanbul, 3-14 June 1996, Tirana, pp.98.

Danermark B. (1993), "Post-war Urban and Regional Development in Albania", *Habitat International* , vol.17, n. 2, pp.73-90.

Hall D. (1992), "Skills transfer for appropriate development" *Town & Country Planning*, Londra, vol.61, n. 3, pp.87-89. Champseix É. e Champseix J. P., (1992), *L' Albanie ou la logique du désespoir*, Éditions La Découverte, Parigi, pp.7- 12, pp.193-219.

Republika e Shqipërisë, Ministria e Ekonomisë, Drejtoria e Statistikes (1991), *Vjetari statistikor i Shqipërisë – Statistical yearbook of Albania*, Tirana, pp. 36-39,102-105.

Murray P. e Szelenyi I. (1988), "L'anti-urbanisme des états socialistes", *Les Annales de la recherche urbaine*, n.38, pp.23-30.

Hall D.R.(1986), "New towns in Europe's rural corner", *Town &Country Planning*, Londra, vol. 55, n.12, pp.354-357.

Savignon M. (1983), "Evolution de la population de l'Albanie", *Méditerranée*,50, n.4, pp.37-42.

Keefe E. K., Elpern S-. J., Giloane W., Moore J. M., Peters S., White E., (1971), *Area handbook for Albania*, Foreign

Area Studies of the American University, Washington D. C., vol. III-IX, pp.83-95.

Nugoli L.(1940), "Il petrolio in Albania", *Le vie d'Italia*, Touring Club Italiano, Milano, anno XLVI, n° 5, pp.516-525.