

PROSTOR

18 [2010] 2 [40]

ZNANSTVENI ČASOPIS ZA ARHITEKTURU I URBANIZAM
A SCHOLARLY JOURNAL OF ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

POSEBNI OTISAK / SEPARAT | OFFPRINT

ZNANSTVENI PRILOZI | SCIENTIFIC PAPERS

398-411 JELENA SKORUP JURAČIĆ

REVITALIZACIJA PUSTIJERNE U DUBROVNIKU
PRIJEDLOG MODELA 'RASPRŠENOG' HOTELA

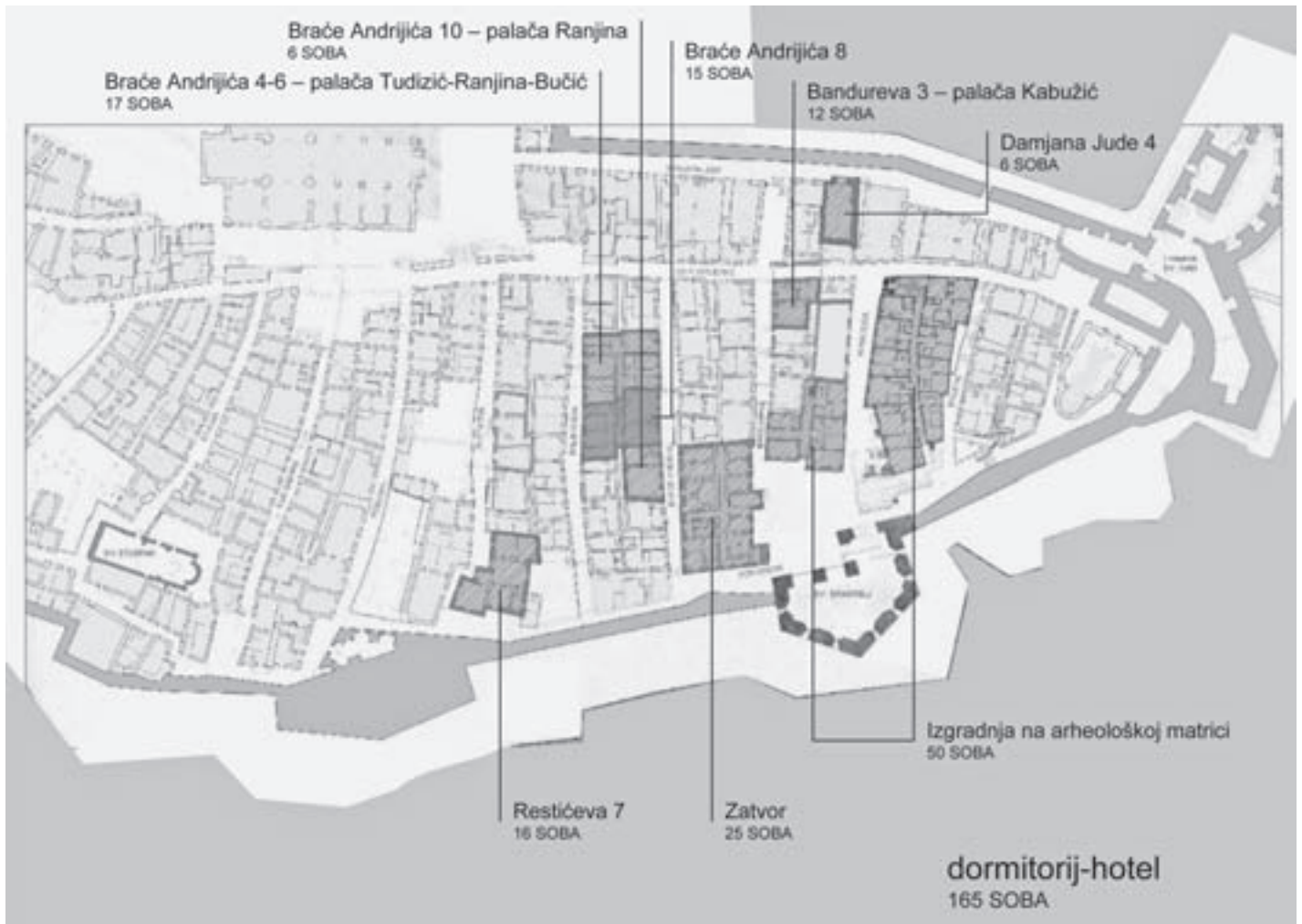
REVITALISATION OF PUSTIJERNA IN DUBROVNIK
PROPOSITION OF THE 'DISPERSED' HOTEL MODEL

PRETHODNO PRIOPCENJE
UDK 728.5:72.025.4 (497.5 DUBROVNIK)

PRELIMINARY COMMUNICATION
UDC 728.5:72.025.4 (497.5 DUBROVNIK)

SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, ARHITEKTONSKI FAKULTET
UNIVERSITY OF ZAGREB, FACULTY OF ARCHITECTURE

ISSN 1330-0652
CODEN PORREV
UDK | UDC 71/72
18 [2010] 2 [40]
267-516
7-12 [2010]



SL. 1. MOGUĆI POLOŽAJI 'RASPRŠENOG' HOTELA – DORMITORIJA S PRETPOSTAVLJENIM BROJEM SOBA NA PODRUČJU PUSTIJERNE U DUBROVNIKU
 FIG. 1 POSSIBLE LOCATIONS OF THE 'DISPERSED' HOTEL – DORMITORIES WITH AN ASSUMED NUMBER OF ROOMS IN PUSTIJERNA IN DUBROVNIK

JELENA SKORUP JURAČIĆ

ARIES d.o.o.
HR – 10000 ZAGREB, JANDRICEVA 74

PRETHODNO PRIOPCENJE

UDK 728.5:72.025.4 (497.5 DUBROVNIK)

TEHNIČKE ZNANOSTI / ARHITEKTURA I URBANIZAM

2.01.04 – POVIJEST I TEORIJA ARHITEKTURE
I ZAŠTITA GRADITELJSKOG NASLIJEĐA

ČLANAK PRIMLJEN / PRIHVACEN: 22. 3. 2010. / 6. 12. 2010.

ARIES d.o.o.
HR – 10000 ZAGREB, JANDRICEVA 74

PRELIMINARY COMMUNICATION

UDC 728.5:72.025.4 (497.5 DUBROVNIK)

TECHNICAL SCIENCES / ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

2.01.04 – HISTORY AND THEORY OF ARCHITECTURE
AND PRESERVATION OF THE BUILT HERITAGE

ARTICLE RECEIVED / ACCEPTED: 22. 3. 2010. / 6. 12. 2010.

REVITALIZACIJA PUSTIJERNE U DUBROVNIKU

PRIJEDLOG MODELA 'RASPRŠENOG' HOTELA

REVITALISATION OF PUSTIJERNA IN DUBROVNIK

PROPOSITION OF THE 'DISPERSED' HOTEL MODEL

DUBROVNIK
PUSTIJERNA
'RASPRŠENI' HOTEL
REVITALIZACIJA I OBNOVA
POVIJESNE JEZGRE NASELJA

DUBROVNIK
PUSTIJERNA
'DISPERSED' HOTEL
REVITALISATION AND RESTORATION
OF HISTORIC CITY CENTRES

Na primjeru Pustijerne, dijela staroga grada Dubrovnika, razmatra se model 'raspršenog' hotela s mogućnošću povrata u prvobitno stanje izgradnje. Model polazi od koncesijskih ekonomskih predložaka koji osiguravaju gospodarsku provedivost. Nakon isteka koncesije zgrade se mogu vratiti u prijašnje stanje pa se tada mogu odrediti konačne konzervatorske i urbanističko-arhitektonske metode za konačan izgled povijesnoga dijela grada.

The paper examines the application of the 'dispersed hotel' model on Pustijerna, a part of the historic centre of Dubrovnik, which offers a possibility of reversibility to the original state. The model relies on concession thus ensuring economic feasibility. After the concession period expires, buildings can be restored to their previous states and subjected to architectural and urban planning procedures which will give the final appearance to the historic part of town.

UVOD

INTRODUCTION

Prevladavajući model hotelske izgradnje nije se bitno promijenio od početka 20. stoljeća. Jednaki morfološki i organizacijski uzorci u sklopu poznatih tipologija zgrada i hotelskih soba kao njihovih osnovnih jedinica ponavljaju se u beskonačnost.¹ Posljednjih dvadesetak godina, a osobito tijekom sadašnje globalne ekonomske krize, svjedoci smo iscrpljenosti i neodrživosti takvog modela, kao i napora da se kriza prevlada.² Najpoznatiji primjeri novije hotelske arhitekture s ekstravagantnim rješenjima, često uz ekstremno rasipanje prostora, energije i materijalnih sredstava, čine se pogrešni. Ne mogu se lako prilagoditi promjenama i brzo zastarijevaju.³

Osim uobičajenog zaostajanja u Hrvatskoj se lako uočljivi i prevladavajući svjetski trendovi nekritički unose i u načela planiranja turističke izgradnje, uz neprilagodljivo zakonsko normiranje kojim se hotele određuje morfološkim i veličinom, a ne organizacijskim nacelima. U takvim uvjetima planiraju se novi predjeli turističkog razvoja u neizgrađenom, često vrijednom pejsažnom prostoru, katkad i neposredno uz povijesne jezgre naselja, izazivajući tako njihovo pružanje (*Urban sprawl*) prema megastrukturama lažnih gradova u obliku turističkih naselja ili dominirajućih hotelskih zdanja te trajno brišući njihove prepoznatljive povijesne obrise i oblike.

Iako su upravo povijesne jezgre gradova/naselja bitan podražaj takvom građenju, one same, paradoksalno, propadaju i prazne se.

To se ponajprije odnosi na njihovo osnovno tkivo – stambenu arhitekturu, a manje na javne zgrade, ukoliko one nisu izgubile svoju funkciju.⁴ Nesređeno vlasništvo nad zgradama, uobičajeno za sve stare jezgre naselja, gustoća građevnog tkiva, loše građevno stanje zgrada i nesuvremenost njihovih tlocrtnih rješenja, restriktivna i neprilagodljiva stajališta institucionalne zaštite, neodgovarajuća infrastruktura i prometna nedostupnost otežavaju i poskupljuju njihovu obnovu. Vitalno lokalno stanovništvo napušta ih, popušta pritisku turizma i kapitala te odlazi živjeti tamo gdje je lakše udovoljiti zahtjevima svakodnevnog života. S njima postupno nestaje i autentičnost mjesta. Lastovo ili npr. Dolac u Šibeniku jasne su slike takva nezaustavljivog procesa gubitka autentične ljudske supstance. Jedanput pokrenut proces takvog iseljavanja, čini se – nažalost, ne može se pokrenuti u suprotnom smjeru. U mjesecima intenzivnog turizma on je samo prikriven brojem ‘privremenih’ stanovnika. Cijelo gospodarstvo podređeno je sezonskoj trgovini ili ugostiteljstvu.

Cilj ovog istraživanja jest pronaći model koji omogućuje očuvanje, obnovu i oživljavanje ispraznjenih povijesnih jezgri gradova i nase-

¹ PEVSNER, 1970: 169-177. *Hotel Statler iz 1907-11.* arh. Post&Sons u Buffalo, NY, odredio je do danas prevladavajući model izgradnje hotela. Njegov tlocrt postao je arhetip hotelske arhitekture zahvaljujući pragmatičnosti ekonomičnog dvotrakta, uspostavljenoj dimenziji raspona nosive konstrukcije (10' i 12' = 305 i 365 cm), veličini hotelskih soba, smještaja kupaonica 'leda na leda' i standardu opremljenosti. Ovakav organizacijski model ponavljan je i variran: kao dvotrakt ili jednotrakt, s raznim tlocrtnim rasporedom hotelskih krila ili grupiranjem u poluatrijske ili atrijske tipove hotela.

² Od 1990-ih godina prevladavajuća tipologija hotela pokušava se prilagoditi potrebama postmodernog turizma na različite načine; arhetipski predložak razlagao se dizajnerskim sredstvima (npr. hoteli P. Starcka ili *Hotel Puerta America*, Madrid, 2005., arh. Z. Hadid, J. Nouvel, N. Foster i dr.), brisanjem ili preklapanjem granica između pojedinih prostora (integracije kupaonica u prostor sobe, otvorene kuhinje i sl.), dodavanjem novih sadržaja (SPA, fitness i sl.), do radikalnijih pristupa dekompozicije tradicionalnih hotela, kojima se pojam hotela ne veže za morfološku zgradu (hotelski resorti na Dalekom istoku ili 'raspršeni' hoteli).

³ PEREZ ARNAL, 1992: 104-106. Postoji tendencija rasta površine zajedničkih i slobodnih prostora u turističkim hotelima od 1970-ih godina. Dok se u 1970-ima jednoj hotelskoj sobi pridruživalo 28-45 m² ostalih prostora, početkom 1990-ih taj se broj popeo do 500 m². Hoteli zauzimaju sve više prostora i bez promjene broja soba. U Hrvatskoj je najnoviji primjer takva rastrošnog dimenzioniranja, uz iznimno skupu gradnju, *Hotel Novi resort* u Novom Vinodolskom. Mnogi prostori unutar i u okolišu hotela predimenzionirani su, bez jasne namjene, u funkciji pasaza i promenade. Investicija u gradnju i u održavanje takvih prostora u uvjetima globalne ekonomske krize ne može se isplatiti niti ostaje prostora za brze reakcije na promjene zahtjeva tržišta. *Hotel Novi resort* traži rješenje za financijske teskoce u prodaji hotelskih apartmana (<http://limun.hr/main.aspx?id=571286&Page=9>).

⁴ „Spomenici arhitekture i/ili kulture: crkve, samostani, tvrđave, manufakture ili tvornice koje su izgubile svoju

lja uz daljnji razvoj turizma i izgradnju novih hotelskih smještaja kao bitnog elementa njihova gospodarskog razvoja, a koji bi istovremeno umanjio potrebu da se planiraju novi turistički predjeli na prostorima vrijednih prirodnih ili kulturnih krajolika.

MODEL 'RASPRŠENOG' HOTELA NA NAČELIMA KONCESIJE

CONCESSION-BASED MODEL OF 'DISPERSED' HOTEL

Svako razmišljanje o obnovi i oživljavanju starih jezgara naselja, ako govorimo o povijesnim jezgrama u područjima koja pretežito ovise o turističkom gospodarstvu, mora uzeti u obzir i obračunati se s nizom ugrađenih kontradikcija. Turizam je 'sezonska pojava', ali ipak neupitan pokretač njihova održanja i napretka. Maksimalno iskorištava autentičnost građevne baštine jer je ona upravo to što mu dodaje specifičnu razlikovnu vrijednost, element identifikacije i bitan smisao. Istovremeno turizam, pa i onaj s predznakom 'kulturnog', oduzima baštini autentičnost u potpunom smislu značenja, pretvarajući je tako u arheologiju modernosti.⁵ Povijesne jezgre gradova i naselja odumiru. Rješenje za

njihovo oživljavanje i obnovu tražimo u realističnim okvirima, onima paradigme turizma.

Model koji istražujemo odnosi se na ugradnju novih smještajnih jedinica hotelskog tipa u postojeće povijesno tkivo gradova i naselja. Funkcioniranje modela temelji se na dvjema osnovnim pretpostavkama. Prva je pretpostavka da se mogu identificirati referentni primjeri iz svjetske prakse koji redefiniiraju tradicionalne hotele i da se takvi koncepti mogu uvesti u hrvatsko zakonodavstvo i praksu. Druga je pretpostavka da se u provedbi modela treba služiti održivim načelima koncesije kao odgovorom na problem raspodaje kulturne (i prirodne) baštine u vlasništvu države, gradova i općina.

Alternativan, ali vitalan i prilagodljiv model organizacije i morfologije hotela koji omogućuje podatniju, socijalno i kulturno osjetljiviju ugradnju u prirodno ili izgrađeno tkivo ostao je neprimijećen i hrvatsko zakonodavstvo ga ne prepoznaje.⁶ Taj neprimijećeni model jest 'raspršeni' odnosno 'disperzni' hotel – hotel koji nije jedna zgrada, već je raspršen u veci ili manji broj zgrada. Funkcioniranje takvog hotela omogućuju specifičan način organizacije i upravljanja (jedna uprava), ali i nove tehnike življenja: internetska rezervacija i naplata, elektronska kontrola ulaza, elektronsko upravljanje instalacijama, suvremena tehnologija pripreme hrane i sl. Takvi hoteli, iako nisu označeni terminom 'raspršeni' i nije ih kao takve lako prepoznati, postoje desetke godina posvuda – u Veneciji, Milanu, Parizu, Amsterdamu,⁷ Delftu, Linzu, ali ne i u Hrvatskoj. Nalaze se u povijesnim jezgrama gradova i imaju sobe u nekoliko različitih zgrada, na pješackim udaljenostima. Zgrade u kojima su se smjestili dijelovi tih hotela nisu bile građene za tu namjenu. Njihove prostorne nedostatke nadomješta njihova kulturno-spomenička kvaliteta i/ili njihov položaj u naselju. Sobe često imaju neobičan izgled i raznih su veličina. Takvi hoteli nemaju klasičnu recepciju, a ni ostali servisni sadržaji nisu organizirani na uobičajeni način. Funkcioniranje 'raspršenih' hotela temelji se na konceptu razmještanja (dislociranosti) – ne samo hotelskih soba već i ostalih sadržaja i servisa, a omogućuje ga mobilnost i prilagodljivost u njihovoj organizaciji i upravljanju.

Termin 'raspršeni' hotel, na talijanskom jeziku *l'albergo diffuso*, pojavljuje se početkom osamdesetih godina 20. stoljeća, kada ga je prvi put upotrijebio Giancarlo Dall'Ara⁸ kao član radne skupine na *Pilot-projektu Comeglians*, koja je imala zadatak promisljati način oživljavanja i obnove napuštenih i teško oštećenih gradova i naselja u talijanskoj pokrajini Friuli nakon katastrofalnog potresa 1976. godine. Od prvobitne ideje da se u napuštenim i razrušenim mjestima obnavljaju

funkciju zaseban su problem obnove i privođenja nekoj adekvatnoj novoj namjeni." [KNEZEVIĆ, 2009: 1]

5 Svaki oblik turizma, pa i kulturni kojega je glavna ideja promocija kulturne baštine, provocira proizvodnju uprizorene i time lažne autentičnosti. Problem autentičnosti mjesta ili njegove poopcene neautentičnosti: npr. MAC-CANNEL, 1973.; AUGÉ, 1995.

6 Hrvatski propisi za izgradnju turističkih građevina (npr. Pravilnik o razvrstavanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hoteli: NN 88/07, 58/08, 62/09) određuju hotele i druge turističke građevine kroz prostorne, a ne organizacijske principe. Pritom se oslanjaju samo na opečpoznate i prevladavajuće primjere iz svjetske hotelske prakse. Prostorni parametri za dimenzioniranje, koji se u stranoj literaturi pronalaze kao smjernice ili preporuke (kao npr. u: LAWSON, 1995: 194-291 ili RUTES i sur., 2005: 257-377), postaju u našoj praksi zakonska obveza. Odredbe, kao npr. da hotelske sobe moraju biti vezane na zajedničke sadržaje 'toplom vezom', onemogućuju slobodniju interpretaciju hotela i primjenu nekih manje uočljivih, ali uspješnih uzoraka recentnije svjetske prakse. Iskustva hotelskih resorta (npr. *Amanresorta*, <http://www.amanresorts.com/>), koji su termin 'hotelska soba' zamijenili terminom 'hotelski ključ', kod nas se zasad ne mogu primijeniti.

7 *Hotel Space Inn* u Amsterdamu. Hotel je otvoren 2008. godine. Sastoji se od dvije sobe na različitim mjestima u „sirovom urbanom kontekstu napuštenih zgrada“ [<http://golfstromen.nl/work/space-inn/>]. *Hotel Avenue* u Amsterdamu sastoji se od nekoliko monumentalnih zgrada, od kojih je jedna bila korištena kao skladište United East India Company [<http://www.hotelltorget.no/storby/moreinfo.php?hc=2231>].

8 Giancarlo Dall'Ara bio je početkom 1980-ih konzultant za hotelski marketing, a danas je profesor na Sveučilištu u Perugii i savjetnik *Udruge talijanskih turističkih regija, destinacija i konzorcija operatera*. Bavi se temama alternativnoga turističkog marketinga, 'nisama' u marketingu. Nakon što je u 1980-ima utemeljio izvorni model *l'Albergo Diffuso*, osnovao je *l'Associazione nazionale degli Alberghi Diffusi* (Nacionalnu /talijansku/ udruhu raspršenih hotela), koje je predsjednik.



SL. 2. PUSTIJERNA NA NACRTU PRIZEMLJA STAROGA GRADA
FIG. 2 PUSTIJERNA SHOWN ON THE GROUND FLOOR PLAN
OF THE OLD TOWN

dijelovi zgrada pogodni za stalno stanovanje i raspoređeni tako da tvore mrežu stanova kojom bi se uspostavila uravnotežena gustoća naseljenosti, potkraj 1980-ih projekt se počeo razvijati u smjeru turističkog smještaja. 'Horizontalni hoteli', kako su ih nazivali, sastojali su se od soba i servisa u različitim zgradama, te su tako „integrirani u teritorij, kulturu i duh lokalne zajednice” trebali afirmirati kvalitetu povijesnih središta.⁹

Predio Pustijerne u Dubrovniku primjeren je za provjeru takvog modela 'disperznog' / 'raspršenog' hotela na načelima koncesije.

PUSTIJERNA DO DRUGE POLOVICE 20. STOLJEĆA

PUSTIJERNA UNTIL THE SECOND HALF OF THE 20TH CENTURY

Pustijerna je cjelovita, prepoznatljiva i jasno određena četvrt staroga grada Dubrovnika. Nalazi se na poluotoku iza staru gradsku luku i obuhvaća područje od Ulice Damjana Jude (duž sjevernoga obrambenog zida) do ulice Pod mirom (duž južnoga obrambenog bedema), od crkve Gospe od Karmena na istoku do ruševina crkve sv. Stjepana i Stuline ulice na zapadu. Kao jedno od najstarijih podgrada prve utvrđene urbane jezgre Dubrovnika spominje se još u 10. stoljeću (Sl. 2.).¹⁰

Očuvana urbanistička struktura i izgradnja na Pustijerni svjedoče o „složenom građevnom razvoju od svojih početaka u kasnoj antici i ranom srednjem vijeku, preko dominantne faze visokog srednjeg vijeka i renesanse do

baroknih transformacija nakon katastrofalnog potresa 1667. godine”.¹¹ Istovremeno svjedoče da je Pustijerna nastala planski još u ranom srednjem vijeku (u 12. stoljeću). Pragmatičnom regulacijom utvrđena je dominantna ulica Od Pustijerne i niz ulica okomitih na nju, orijentiranih u smjeru sjever-jug. Razmjerno pravilna mreža ulica omeđuje insule s kanalom u sredini i obostrano gusto postavljenim malim kvadratičnim parcelama, namijenjenim gradnji jednodostornih kuća. Potkraj 12. stoljeća, a napose u drugoj polovici 13. i u 14. stoljeću, blizina gradske luke, 'unutarnjeg mora' te razvoj trgovine, brodogradnje i plovidbe – uvjetuju promjenu socijalne strukture stanovništva Pustijerne. Naseljava je bogatiji društveni sloj. Grade se veće kuće ili palače koje odgovaraju novom patricijskom stanovništvu. Zaposjedaju po nekoliko izvorno oblikovanih parcela, poštujući ranije ustanovljenu regulaciju ulica i insula. U 15. i na samom početku 16. stoljeća intenzivno se grade reprezentativne stambene palače u gotičko-renesansnom stilu, gotovo bez iznimke sa spremištima u prizemljima.¹²

Kanali među parcelama zadržani su do 16. stoljeća kada se u njih počinju izmještati stubišta radi poboljšanja kvalitete stanovanja i uporabne vrijednosti ionako malih prostornih jedinica. S vremenom njihovo oblikovanje postaje sve složenije i zajedno s ulaznim prostorima postaju najupečatljiviji dijelovi kuća ili palača.¹³

U katastrofalnom potresu 1667. godine velik je dio grada srušen.¹⁴ Zahvatima barokne obnove došlo je do daljnjeg širenja palača na parcele susjednih srušenih kuća.¹⁵ Palače su se širile i u dubinu insula, do nasuprotnih uli-

⁹ Danas *l'Associazione nazionale degli Alberghi Diffusi* ima 18 hotela clanica. Projekt *l'Alberghi Diffusi* dobitnik je nagrade Global Award 2010. za najbolji izvorni projekt u turizmu (World Travel Market, London, 8.11.2010.); <http://www.albergodiffuso.net/> [11.11.2010.]

¹⁰ GRUJIĆ, 1986: 7-39

¹¹ HORVAT LEVAJ, 1988: 11

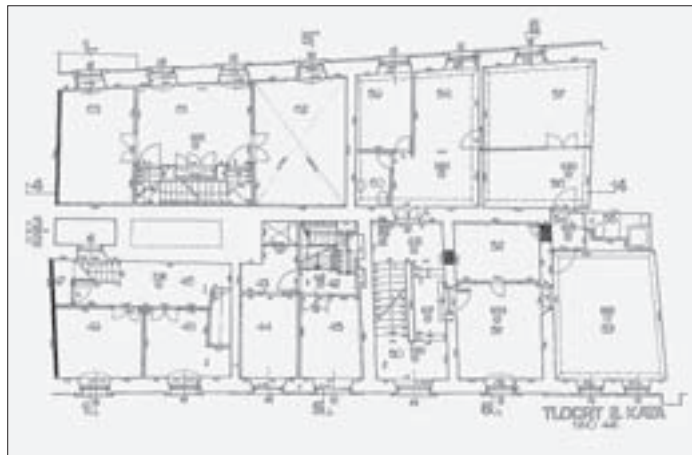
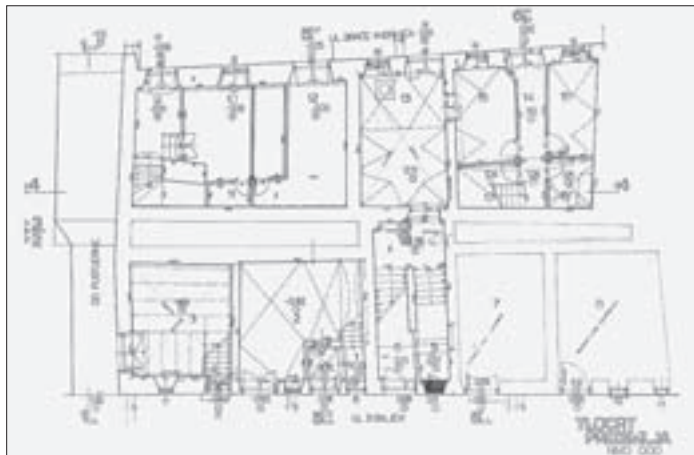
¹² Tijekom 16. stoljeća bilježi se pad intenziteta gradnje na Pustijerni jer patricijski sloj počinje graditi ljetnikovce u blizini grada u kojima ugodnije stanuje [PRELOG i sur., 1984: 23].

¹³ GRUJIĆ, 1986: 22

¹⁴ Tvrdnja se odnosi na cijelo područje Grada, ali je u Pustijerni, koja je očito manje stradala u potresu, sačuvano više zgrada nego u ostalim dijelovima Dubrovnika. Prvi veliki potres zabilježen je 1520., a drugi 1639. godine. U potresu 1667., pracom velikim požarom, srušile su se sve kuće naćete prethodnim potresom. Gotovo je pola dubrovačkog stanovništva poginulo.

¹⁵ Uredba Senata iz 1668. godine o obnovi srušenoga grada, kako bi se ona ubrzala, donosi odluku o raznim olakšicama: na parcelama srušenih kuća moglo se slobodno graditi ako bivši vlasnik nije pristupio obnovi svoje kuće u roku od dva mjeseca. Stanovništvo Dubrovnika prepolovljeno je žrtvama, a patricijske obitelji napustile su grad [GRUJIĆ, 1986: 10].

¹⁶ GRUJIĆ, 1986: 31



ca u cijeloj širini dvostrukog niza, pa danas možemo vidjeti „asimetrične tlocrtne rasporede”, kada su se u površinu uključivale „čestice locirane u pomaku”.¹⁶

Istovremeno, baroknim preoblikovanjem niza *sub varicos* između ulice Od Pustijerne i Damjana Jude, s kućama okrenutim pročeljima luci te formiranjem vrtova na mjestu srušenih kuća, ostvarile su se dotad nepostojeće vizure iz Pustijerne prema luci.¹⁷ Za dubrovačko mjerilo iznimno velika površina pod srušenim kućama (od današnje Stajeve ulice do polovice *insule* uz Bandurevu ulicu) nije obnovljena. Taj je prostor isprva služio kao odlagalište viška građevnog materijala u razdoblju barokne obnove, a potom je na tome mjestu bio podignut velik barokni vrt koji je pripadao novoizgrađenoj baroknoj palači Sorkočević.¹⁸ Glavnina barokne obnove nije se, međutim, odnosila na gradnju potpuno novih kuća, već

se radilo o obnovi starijih sačuvanih pročelja i/ili njihovoj baroknoj interpretaciji ili nadogradnji, kao i obnovi unutrašnjosti, poštujući i dalje zatečenu matricu, prepoznatljivu za Pustijernu. Zahvaljujući dubrovačkoj tradiciji komunalne discipline, izvorna ranosrednjovjekovna regulacija sa zadanim parcelama „definirala je veličinu unutarnjih prostora”, konačnu tlocrtu veličinu i oblik zgrada.¹⁹ Tako se sačuvala u svim etapama građevne preobrazbe Pustijerne, pa se i danas uočava u tlocrtima zgrada (Sl. 3. i 4.).²⁰ U 18. stoljeću na istočnom rubu ‘velikog vrta’, između Bandureve i Ulice brace Andrijić, sagrađen je na mjestu bivšeg *hospitola* „Zavod za napuštene mlade djevojke” koji je početkom 19. stoljeća pretvoren u zatvor. Tada je izgrađeno zatvorsko dvorište i zatvorena Bandureva ulica u svome južnom dijelu (Sl. 5.).²¹ Devetnaesto stoljeće ostavlja neznatan trag na području Pustijerne ugradnjama u nizu *sub varicos*, ali označava početak njene degradacije i postupnog osiromašenja koje se nastavilo i u 20. stoljeću.

PUSTIJERNA I PRIJEDLOZI OBNOVE NA KRAJU 20. STOLJEĆA

PUSTIJERNA AND RESTORATION PROPOSITIONS AT THE END OF THE 20TH CENTURY

Nakon posljednjeg razornog potresa 1979. godine, u postupku obnove Grada, od 1982. do 1988. godine, gotovo je cijela Pustijerna (od Ulice za Karmenom do Restičeve ulice) potanko arhitektonski snimljena, temeljito istražena, vrjednovana i za svaku pojedinu zgradu izrađene su konzervatorske smjernice.²² Projektni biro „Plan” iz Zagreba, pod vodstvom arhitekta Petra Kušana, izradio je temeljem nacrtu postojećeg stanja i konzervatorskih uvjeta projekte za preuređenje svih zgrada u Pustijerni koje su trebale ostati u stambenoj namjeni, u smislu podizanja kvali-

SL 3. NACRT POSTOJEĆEG STANJA, TLOCRT PRIZEMLJA PALAČA U UL. BRACE ANDRIJIĆ 2 I 4-6, D. BALJEVIĆA 1, 3
FIG. 3 PLAN OF THE PRESENT STATE, GROUND FLOOR PLAN OF THE PALACES AT 2, 4-6 BRACE ANDRIJIĆ STREET AND 1, 3 D. BALJEVIĆA STREET

SL 4. NACRT POSTOJEĆEG STANJA, TLOCRT 2. KATA PALAČA U UL. BRACE ANDRIJIĆ 2 I 4-6, D. BALJEVIĆA 1, 3
FIG. 4 PLAN OF THE PRESENT STATE, SECOND FLOOR PLAN OF THE PALACES AT 2, 4-6 BRACE ANDRIJIĆ STREET AND 1, 3 D. BALJEVIĆA STREET

SL 5. ZGRADA BIVŠEG ZATVORA U ULICI BRACE ANDRIJIĆ 5-7 I BANDUREVOJ ULICI
FIG. 5 BUILDING OF THE FORMER PRISON, 5-7 BRACE ANDRIJIĆ STREET AND BANDUREVA STREET



17 HORVAT LEVAJ, 1988/89: 97-108

18 U baroknoj obnovi i neke druge parcele ostaju neizgrađene, a na njihovim mjestima podižu se barokni vrtovi, npr. vrt na južnom kraju Ulice D. Baljevića, prema Restičevoj ulici, vrt u Ulici brace Andrijić nasuprot palači kbr. 8, vrt u Restičevoj na mjestu Sorkočevićeve palače [GRUJIC, 1986: 32-33].

19 GRUJIC, 1986: 24-25

20 Javni prostor zacrtanih ulica uglavnom je sačuvan. „Do dokidanja ulica dolazi samo iznimno. Izgradnjom novog gradskog zida prema luci u 15. stoljeću nestaje ulica u sjevernom produžetku ulice D. Baljevića, koja je povezivala ulicu Od Pustijerne s komunikacijom uz stari gradski zid, *sub varicos*. Gradnjom bastiona Sv. Spasitelja u 17. stoljeću prekida se Stajeve ulica na njenom južnom kraju, a Bandurevu ulicu zatvara gradnja zatvorskog dvorišta početkom 19. stoljeća.” [PRELOG i sur., 1984: 21]

21 HORVAT, 1984 b: 21-22

22 PRELOG i sur., 1984: predgovor. Istraženi je dio od Ulice kneza Damjana Jude do ulice Pod mirom, od Restičeve do Ulice za Karmenom, podijeljen u šest blokova. Istraživanje je naručio Zavod za obnovu Dubrovnika, a proveo ga je i konzervatorske smjernice izradio Odjel za povijest umjetnosti Centra za povijesne znanosti (Institut za povijest umjetnosti). Voditeljica je bila dr. Nada Grujić, koordinator prof. dr. Milan Prelog, a sudjelovali su i dr. Vladimir Marković, dr. Katarina Horvat Levaj i arh. Ivan Tenšek. Rezultati istraživanja i konzervatorske smjernice sadržani su u šest knjiga.



Sl. 6. NACRT POSTOJEĆEG STANJA, ISTOČNO PROČELJE PALAČA U UL. BRACE ANDRIJIĆ 2 I 4-6

FIG. 6 EAST FACADES OF THE PALACES AT 2, 4-6 BRACE ANDRIJIĆ STREET, ELEVATION, PRESENT STATE



Sl. 7. NACRT POSTOJEĆEG STANJA, ZAPADNO PROČELJE PALAČA U UL. Đ. BALJEVIĆA 1, 3, BRACE ANDRIJIĆ 4-6

FIG. 7 WEST FACADE OF THE PALACES AT 1, 3 D. BALJEVIĆA STREET AND 4-6 BRACE ANDRIJIĆ STREET, ELEVATION, PRESENT STATE

tete života tadašnjih stanovnika Pustijerne i onih koji bi se tamo nakon obnove doselili.²³

Nekoliko najvrjednijih zgrada odnosno palača, kojih je arhitektonska i kulturna vrijednost nadilazila kvalitetu urbanog tkiva Pustijerne, proglašeno je pojedinačno zaštićenim spomenicima dubrovačke stambene arhitekture. Palače su ispražnjene, stanari su iz njih iseljeni i dodijeljeni su im zamjenski stanovi.²⁴ Godine spontanijih građevinskih zahvata njihovih brojnih osiromašenih stanovnika ostavilo je na njima trag. Njihovi ionako mali tlocrti usitnjavali su se, pregrađivali i prilagođavali potrebama svakodnevnog života. Mjerom iseljenja stanara palače su se trebale trajno zaštititi od daljnjeg uništavanja, rekonstruirati u skladu s konzervatorskim smjernicama i trebale su dobiti neku javnu, tada nedefiniranu, namjenu (Sl. 6. i 7.).²⁵

Istovremeno s istraživanjem i valorizacijom postojećih zgrada Zavod za obnovu Dubrovnika provodio je od 1984. do 1987., pod vodstvom prof. dr. Željka Rapanića, arheološko istraživanje na neizgrađenoj površini u Pustijerni, lokalitetu sv. Tome, odnosno na mjestu spomenutog velikoga baroknog vrta, a tada kosarkaškog igrališta. Istraživanjem su otkriveni danas sačuvani ostatci nedostajućeg dijela srednjovjekovne urbane matrice i građevne strukture. Arheološki su ostatci potvrdili nastavak regulacije iz 12. stoljeca i njeno spajanje na stariji, krajnje istočni vrh poluotoka sa skromnijom arhitekturom jednoprostornih kuća i nešto drukčijom matricom. Otkrivena je tzv. Nova ulica s dijelovima izvornoga renesansnog popločenja, točno u osi bastiona sv. Spasitelja koji dominira cijelim područjem. Arheološki ostatci, neki sa-

čuvani do svodova prizemlja, otkrivaju dva bloka kuća. Zapadni je blok pravilniji i zapravo je nastavak tipičnoga dvostrukog niza. U njemu su nađeni ostatci reprezentativne renesansne palače s dobro očuvanim zidovima prizemlja i dijelom svoda nad prizemljem,

²³ IPU (nacrti); *** 1989: 171-179

²⁴ Palače u Ulici brace Andrijić, 4-6, 8, 10; palaču Kabuzić u Bandurevoj ulici; palaču Skočibuha u Resticevoj ulici i palaču u Resticevoj 7 otkupio je 'zamjenskim stanovima' Zavod za obnovu Dubrovnika. [usmeni navod: mr.sc. I. Jemo, listopad 2010.]

²⁵ U Preglednom planu Provedbenoga urbanističkog plana stare jezgre Dubrovnika iz svibnja 1982. godine spomenute su palače i označene u namjenama: a) kultura, znanost, umjetnost i kulturno-zabavni sadržaji, b) sadržaji društvenog standarda [*** 1989: 46-47].

²⁶ HORVAT LEVAJ, 1988: 10

²⁷ Na natječaju su dodijeljene dvije druge nagrade: timu arhitekata Dražena Juračića i Marijana Hrzica te arhitektu Vladimiru Grubešiću. Treća nagrada dodijeljena je timu arhitekata Slavena Rožica i Srdana Segvica. Odlučeno je da se u projektiranje prema natjecajnom radu uključe svi nagrađeni autori. Zavod za arhitekturu Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu bio je nositelj posla, arhitekti Jurčić i Hrzic voditelji projekta, a za koordinatore triju predviđenih etapa izrade dokumentacije bio je imenovan prof. dr.sc. Neven Segvić. Izrađeni su idejni i glavni projekti. [DJ]

²⁸ Nacrti i opisi – citat iz opisa uz idejni projekt [DJ]

²⁹ „Suvremena teorija aktivnog integralnog očuvanja graditeljskog naslijeđa koja polazi od kompleksnog pristupa povijesnoj cjelini, građevini ili detalju, od suvremene organizacije očuvanja i uređenja i od postupka očuvanja s naglaskom na naslijeđe u prostornom uređenju.” [MARASOVIĆ, 1986., citat iz opisa kolegija; JSJ]

³⁰ *** 1989: 15-27, poglavlje: Izvori i cijena obnove

³¹ Palača u Resticevoj 7 konstruktivno je sanirana, obnovljeni su pročelja i krov. Palača je namijenjena potrebama Ministarstva kulture koje već godinama ne završava zgradu i u nju se nije uselilo [usmeni navod: mr.sc. I. Jemo, listopad 2010.]

³² Ispražnjene zgrade, palače i arheološki ostatci na Pustijerni u vlasništvu su ili Zavoda za obnovu Dubrovnika, ili

uključujući dijelove izvornog opločenja poda. Ostatci istočnog bloka nepravilniji su i u njima se mogu iščitati tragovi starije sakralne jezgre benediktinskog samostana sv. Tome.²⁶

S idejom zacjeljenja gradskog tkiva Pustijerne organiziran je 1988. godine, i uspješno proveden, po mnogo čemu jedinstven međunarodni natječaj za izgradnju na arheološkom nalazištu. Rješenje predloženo u nagrađenim natječajnim radovima²⁷ provedeno je i u razradi projekata, a temeljilo se ne samo na očuvanju matrice pronađenih insula i ulica već i na uključivanju materijalnih ostataka srednjovjekovnog zida u novu gradnju. U prizemlju novih zgrada projektirani su ugostiteljsko-trgovački sadržaji, a na ostalim etažama stanovi. Oblikovanje blokova u visinu bilo je zasnovano na „respektiranju složenosti, višeznačnosti i spomeničkoj kvaliteti Pustijerne, ideji uspostavljanja novog reda, ali i harmonije”. Projektanti su postojali jednodnostornu strukturu arheoloških ostataka, a u bivše kanale (‘klončine’) smjestili su komunikacije.²⁸

Sve što se poduzimalo na prostoru Pustijerne od početka osamdesetih do početka devedesetih godina 20. stoljeća činilo se s namjerom da se obnovi pristupi cjelovito i obuhvati čitav gradski predio, a ne da se obnova usmjeri na pojedine zgrade. Takav pristup nije

grada Dubrovnika ili Republike Hrvatske, a nakon provedenih postupaka povrata nacionalizirane imovine i u privatnom vlasništvu. Neki takvi postupci povrata privatne imovine još traju [usmeni navod: mr.sc. I. Jemo, listopad 2010.].

33 Gentrifikacija je složen i dalekosežan proces kojim se mijenja struktura stanovništva u pojedinim gradskim četvrtima. U zapuštena gradska područja, u kojima su živjeli siromašniji stanovnici, dolaze živjeti bogatiji pripadnici srednje ili više klase. Grad se tako mijenja, ne samo sociološki i gospodarski već i izgledom. [ČALDAROVIĆ, ŠARINIC, 2009: 369-373]

34 Prema popisu iz 1961. godine u Gradu je živjelo 5489 osoba, a u sljedećih 40 godina, do popisa 2001., njihov se broj prepolovio na 2787. (...) „... trend pada broja stanovnika u povijesnoj jezgri zadržao do 2006. godine, što ocito dokazuje ubrzanje negativnog demografskog trenda. Prema modelu linearne interpolacije u Povijesnoj jezgri u 2006. godini bio je 1241 stanovnik”. Točan broj stanovnika u jezgri neće se znati do sljedećeg popisa stanovništva (2011.), ali se danas neformalno govori o broju od 600 do 800 stalnih stanovnika. [DUKIĆ, JERKOVIC, 2008: 210]

35 Osim Sveučilišta, u Dubrovniku djeluje visoka obrazovna institucija osnovana međunarodnom suradnjom američkog sveučilišta *Rochester Institute of Technology*, Visoka škola za menadžment i tehnologiju (ACMT), kojih studenti u pravilu nisu domicilni. Godine 2009. osnovano je i novo privatno sveučilište sa sjedištem u Dubrovniku.

36 Inicijativa o ponovnom razmatranju gradnje na arheološkim ostacima na Pustijerni s hibridnom funkcijom: studentski dormitorij/hotel, odnosno ideja „Pustijerna kao kampus”, potekla je od financijskog stručnjaka Davora Šterna i dekana ACMT-a u Dubrovniku Dona Hudspetha u rujnu 2008. godine. Dražen Jurac i Jelena Skorup Jurac iznijeli su tada ideju da se cijela Pustijerna, u prvom redu ispraznjene palače i zgrade, uključi u obnovu s navedenom namjenom, uz dodatne raspršeno smjestene kulturne sadržaje, primjerice arheološki muzej [usmeni navod: D. Štern i D. Hudspeth, rujan 2008.].

se temeljio samo na teoriji integralne obnove,²⁹ već je imao uporište i u objektiviziranoj poteškoći provedbe bilo kakva građevnog zahvata zbog nepristupačnosti i izoliranosti toga gradskog predjela. Zamisao je bila da se cijela Pustijerna pretvori u gradilište pa da se jednim logističko-građevnim pothvatom provede ukupna obnova i izgradnja – ne samo zgrada već ulica i infrastrukture. Sve je to podrazumijevalo trajne i stabilne izvore financiranja.³⁰

PROVJERA MODELA ‘RASPRŠENOG’ HOTELA

ASSESSING THE MODEL OF ‘DISPERSED’ HOTEL

Zamah obnove zaustavljen je Domovinskim ratom na početku 1990-ih. Ispraznjene, pa i one djelomično obnovljene,³¹ palače na Pustijerni i danas su prazne, prepustene propadanju, a prošlo je već više od dvadeset godina (Sl. 8. i 9.). Arheološki lokalitet ostao je neizgrađen. Razloge možemo tražiti u nedostatku izvora financiranja, nejasnom i nesredenom vlasništvu nad zgradama i ruševinama,³² ali možda najprije u nedostajanju konsenzusa ili vizije o tome što bi im trebala biti namjena. Gusta struktura Pustijerne – s palačama velikog mjerila i neuglednim kućama, s naslagama povijesnih slojeva, od srednjovjekovnih do baroknih, i s velikom neizgrađenom površinom ‘u sredini’ – danas je neatraktivna, zapuštena i ispraznjena unatoč središnjem položaju u gradu i gostoljubivim topografskim značajkama tla na kojem se nalazi. Rijetke cjeline obnovili su povremeni stanovnici. Objektivne teškoće svakodnevnog života u tako velikim pješačkim dijelovima grada, pritisak kapitala i nezaustavljiv proces gentrifikacije³³ ispraznili su Grad. Lokalno se stanovništvo povuklo.³⁴

Model ‘disperznog’ / ‘raspršenog’ hotela na načelima koncesije konceptijski je i ekonomski održivi model koji omogućuje revitalizaciju povijesne jezgre Dubrovnika.

Stara jezgra Dubrovnika prazna je u zimskom dijelu godine iako je Dubrovnik sveučilišni grad u kojem živi velik broj najvitalnijega ne-domicilnog stanovništva: mladi, zainteresirani i obrazovani ljudi.³⁵ Zamisao da se Pustijerna naseli studentima čini se kao *deus ex machina* za revitalizaciju³⁶ i otvara realističan prostor za provjeru predloženog modela. ‘Raspršeni’ hotel bio bi za trajanja turističke sezone, u hibridnom režimu korištenja, studentski dormitorij tijekom akademске godine. Podudaranje završetka jednog i početka drugog ciklusa omogućuje sretnu simbiozu koja bi osiguravala popunjenost takvog hotela-dormitorija cijele godine.

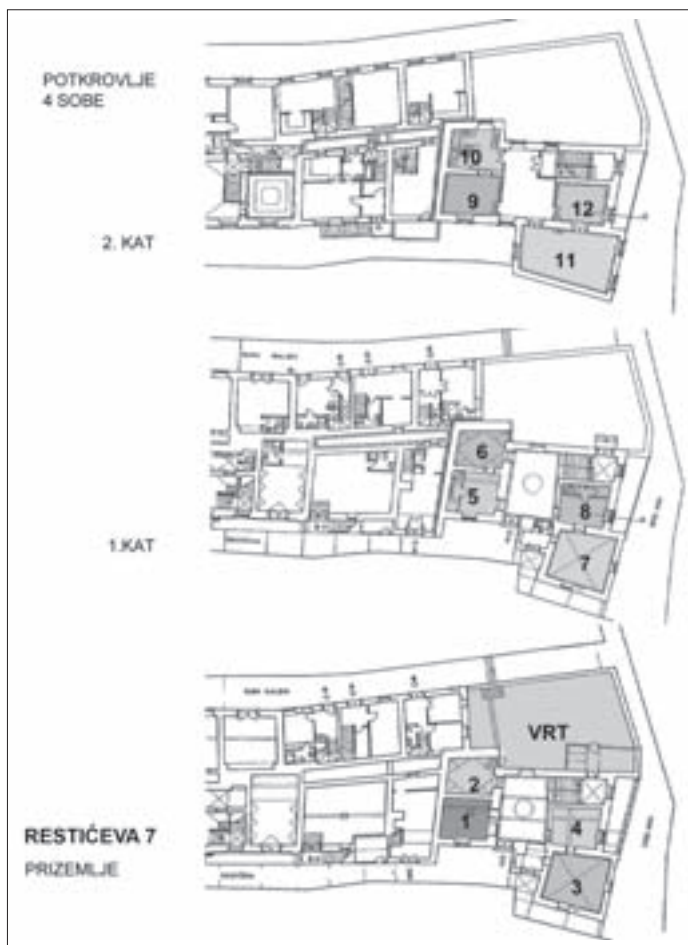
Ispraznjene kuće i palače na Pustijerni mogle bi postati jedinice ‘raspršenog’ hotela – dor-



SL. 8. PALAČA U RESTICEVOJ 7, KONSTRUKTIVNO SANIRANA I PRETEŽITO OBNOVLJENA, NOVI STROP PRIZEMLJA
FIG. 8 PALACE AT 7 RESTICEVA STREET, STRUCTURALLY REPAIRED AND MOSTLY RENOVATED, NEW CEILING OF THE GROUND FLOOR



SL. 9. PALAČA U RESTICEVOJ ULICI 7
FIG. 9 PALACE AT 7 RESTICEVA STREET



SL. 10. PRIKAZ METODE ANALIZE KAPACITETA NA PRIMJERU PALAČE U RESTIČEVOJ 7

FIG. 10 METHOD OF ANALYSING CAPACITY IN THE CASE OF THE PALACE AT 7 RESTIČEVA STREET

mitorija: renesansna palača Kabužić u Badurevoj ulici 3, gotička palača Ranjina u Braće Andrijića 10, barokna palača u Braće Andrijića 8, renesansna palača Ranjina-Tudizic-Bucić u Braće Andrijića 4-6, palača u Restičevoj ulici 7, gotička kuća-kula u Ulici Damjana Jude 4 ili zgrada bivšeg zatvora.³⁷ Sve redom to su vrhunski spomenici arhitekture i kulture. Ako se izuzme bivši zatvor, te su zgrade zahvaljujući naslagama povijesnih i stilskih slojeva prvorazredni svjedoci razvoja i kontinuiteta dubrovačke stambene arhitekture. Opisana tradicija urbanosti utjecala je na oblik i raspored njihovih malih tlocrta. Njihovu patricijsku provenijenciju otkrivaju elementi oblikovanja stubišta, ulaznih predvorja, elementi kamenog inventara i visoka reprezentativna pročelja (Sl. 11.-14., 16.).

Pretpostavka bi mogla biti ostvariva uz uvjet održivoga ekonomskog modela koncesije – modela koji je prihvatljiviji od prodaje zgrada ili zemljišta u vlasništvu grada ili države – i odgovarajućih tehnika konstruktivnih sanacija, konzervacije i građenja, kao i pristupa oblikovanju.

SL. 11. KUĆA-KULA U ULICI DAMJANA JUDE 4
FIG. 11 HOUSE-TOWER AT 4 DAMJAN JUDA STREET



U postojeće strukture zgrada i palača mogle bi se 'umetnuti' hotelske sobe 'nenasilnim' tehnikama i na reverzibilan način.³⁸ Tehnike umetanja trebale bi proizaći iz ponovno utvrđenih i specifično prilagođenih konzervatorskih uvjeta i smjernica za rekonstrukciju zgrada, polazeći od pretpostavke privremenosti zahvata. Prilagođeni uvjeti trebali bi odrediti suvremenu metodu njihove konsolidacije, najvažnije elemente zgrada te način njihova očuvanja, konzervacije ili prezentacije (arhitektonska plastika, stubišta, izvorni ostatci obloga zidova podova ili stropova), uvjete za uređenje krovova, pročelja i prozora te za razvođe instalacija. Konzervatorski uvjeti trebali bi dopustiti svaki građevni zahvat na zgradi za prilagodbu novoj namjeni koja nije nasilna (invazivna),³⁹ odnosno koja ne ugrožava spomenički integritet zgrada i koja je reverzibilna, tj. koja omogućuje jednostavno vraćanje zgrada u stanje prije zahvata i promjena.

Kad prođe vrijeme trajanja koncesije, moglo bi se ukloniti sve 'umetnuto' te nastaviti rekonstruirati zgrade do njihova idealnog oblika i dati im potom neku drugu, možda prikladniju namjenu. Do tada, bez obzira na stanje zatečenoga, uz uvjet da je stanje sigurno za život i zdravlje, zgrade bi mogle udomiti dijelove 'raspršenog' hotela – dormitorija (Sl. 10.). Analizom arhitektonskih nacrti spomenutih zgrada pretpostavljen je broj ostvarivih hotelskih soba. U svaku prostornu jedinicu s prozorom i vezom na pristup (komunikaciju), uz uvjet poštivanja najreprezentativnijih dijelova zgrada, može se umetnuti

³⁷ U svibnju 2009. godine D. Juračić i J. Skorup Juračić izradili su analizu prostornih mogućnosti Pustijerne za primjenu modela 'raspršenog' hotela i raspršeno smještenih kulturnih sadržaja. Prvu javnu prezentaciju održali su 17. prosinca 2009. na doktorskom studiju Arhitekture, Arhitektonskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, u sklopu kolegija: Održivost baštine – dvojbe zaštite, s naslovom *Novi prijedlozi za Pustijernu u Dubrovniku*.

³⁸ Princip reverzibilnosti (povratljivosti) kod obnove građevne baštine i njena stavljanja u novu funkciju ugrađen je u sve novije ICOMOS-ove Povelje: *** 2003.a: Čl. 1.7, 3.9; *** 1999: Čl. 15.2; *** 1982: Čl. II-D, VIII-C.

³⁹ Nenasilni (neinvazivni) građevni zahvati omogućuju tzv. 'suhe' tehnike građenja.

⁴⁰ Hoteli od leda grade se svake zime, a istope se u proljeće. Prvi hotel od leda, *IceHotel*, izgrađen je 1989. u blizini švedskog sela Jukkasjärvi, Kiruna [UFFELEN, 2008: 26; <http://www.icehotel.com/>], a nakon toga izgrađena su četiri: u Finskoj, 250 km od sjevernog pola, 2000. sagrađen je Alta Igloo Hotel, najsjeverniji ledeni hotel Europe [*** 2007: 145]; u Norveškoj *Ice Lodge* kao dio Bjorligard Hotela [<http://ice-lodge.com/>]; iste godine *Ice Chapel Hotel* u Quebecu u Kanadi [http://gocanada.about.com/od/quebec1/tp/ice_hotel_quebec.htm], a 2006. prvi ledeni hotel u istočnoj Europi, na jezeru Balea u Rumunjskoj [<http://www.icehotel.ro/>].

⁴¹ Ugostiteljskim sadržajima grad Dubrovnik obiluje, ali lokalno bi se stanovništvo potaknulo da organizira i druge servise koji bi pružali neophodnu logističku podršku: dostavu hrane ili novina, pranje i glačanje rublja, čišćenje i tehničko održavanje, skupljanje otpada, različite obrtničke usluge i sl.

po jedna, ukupno oko 97 dvokrevetnih i jednokrevetnih soba – 16 soba u palači u Restičevoj 7; 38 soba u palačama u Ulici braće Andrijić 4-6, 8 i 10; 12 soba u palači Kabužić u Bandurevoj 3; 6 soba u kući-kuli u Ulici Damjana Jude 4 i 25 soba u zgradi bivšeg zatvora.

Bez obzira na veličinu ili položaj prostora u koji se sobe umecu, može se postići njihova izvrsnost. Svaki detalj kompozicije arhitektonskog prostora ili plastike, izvornog opločenja ili boje na zidu, može biti atraktivan i intrigantan, jednako kao i privilegij boravka u prostorima obilježenim takvim memorijskim obilježjima. Ponuda uvjeta nesavršenosti i privremenosti može pojačati ukupan doživljaj i biti dodatna kvaliteta. Koncept po kojem je nesavršenost dobrodošla odgovara nastajućoj svijesti u doba oživljenih ideja skromnosti i redukcije. Vaznost spoznaje da sudjeluješ u trenutku uhvaćenog, dragocjenog i prolaznog vremena potvrđena je npr. magičnom privlačnošću hotela od leda.⁴⁰

Takvim pristupom dekompozicije hotela skreće se pozornost na 'usvojene' zgrade, a zahvaljujući njihovoj raspršenosti poput mrlja na leopardovoj koži, upravo afirmira Pustijernu u cjelini, otkrivajući njene dijelove koji bi inače ostali izolirani (Sl. 1.). Uspostavlja se nova mreža kretanja, unose živost i promjena, angažira lokalno stanovništvo. Takav hotel ne treba vlastite ugostiteljske sadržaje i servise jer ih ima grad.⁴¹ Ne treba vlastiti *lobby* jer je cijeli grad jedini poželjan *lobby*. Pretpostavljenu logistiku treba osmisliti, ali je grad može pružiti. Zimi nastanjena vitalnim stanovništvom, Pustijerna bi mogla provoci-

rati uspostavljanje novog standarda gradske opremljenosti i kulture.

Na istom su tragu bili arhitekti i umjetnici bečke grupe *Feld 72* kada su u sklopu međunarodne radionice *Urban Node – Laboratorio della Memoria (Villaggio dell'Arte – Azione Matese)*, radi oživljavanja kulturnog i prirodnog krajolika Parco Matese, započeli 2005. godine projekt 'ugradnje' *Million Donkey Hotel* u gradiću Prata Sanita u Italiji.⁴² U srednjovjekovni, pretežito napušten suburbij (*Prata Sanita Inferiore*), angažmanom i entuzijazmom lokalnog stanovništva koje je sudjelovalo u izgradnji (očekujući dobrobit za svoj grad) i uz minimalne troškove, ugradivali su 'hotelske sobe' kao dio umjetničkog eksperimenta. Na internetskoj stranici hotela nalazi se plan grada na kojem su označene hotelske sobe, a na glavnom gradskom trgu piše: *lobby*.⁴³

Recentan primjer radikalne dekompozicije tradicionalnog hotela jest *Hotel Pixel* u Linzu, u europskom gradu kulture 2009. Entuzijazmom grupe poduzetnika i arhitekata unajmljivali su se najrazličitiji prostori raspršeni po gradu (stolarska radionica, konjušnica, radnički stan iz 19. stoljeća, galerijski prostor itd.) da bi se u njih ugradile atraktivne hotelske sobe i afirmirao čitav grad. Hotel uspješno funkcionira pod geslom *Ganz Linz ein Hotel*.⁴⁴

Drugi, nešto drukčiji primjer jest lanac ili mreža *Pousada* u Portugalu, koji povezuje u jedinstvenu cjelinu male hotele smještene u desakriranim crkvama, samostanima, dvorcima, seoskim imanjima, napuštenim vinarijama, uljarama i sl. Ukupno 40-ak takvih mjesta rasprostire se od sjevera zemlje do pokrajine Aljavre na jugu. Potiču svoje goste na kratak boravak i putovanje od jedne do druge. Time se afirmira kulturno naslijeđe i krajevi koji možda nikad ne bi bili uključeni u mentalnu sliku Portugala.⁴⁵

Jedanput uspostavljena gustoca, intenzitet i mreža komunikacija daje smisao nadopunjavanju 'leopardove kože' točkama kulturnih sadržaja (Sl. 18.). Tako, primjerice, ispraznjena palača Skočibuha u Restičevoj 1, magazini u prizemljima ostalih kuća i palača, crkva Gospe od Karmena, topovska dvorana u tvrđavi sv. Spasitelja, prostor uz tvrđavu sv. Stjepana uz Ulicu od mira ili rusevina crkve sv. Stjepana omogućuju da se neudomljena arheološka zbirka Dubrovačkog muzeja, ali i bilo koji drugi kulturni sadržaj, 'rasprši' cijelom Pustijernom u tematskim cjelinama i uspostavi dodatni kulturni itinerar.⁴⁶ Nisu isključene ni mogućnosti održavanja koncerata, predavanja ili izložbi (Sl. 15. i 17.). Umnožavanje točaka interesa i gušća mreža komunikacija pojačavaju intenzitet razmjene. Dobro definirane točke poput piksela u digitalnoj slici na kraju čine jasnu, razumljivu i prepoznatljivu cjelinu.



SL. 12. PALAČA KABUŽIĆ, BANDUREVA 3
FIG. 12 KABUŽIĆ PALACE AT 3 BANDUREVA STREET

SL. 13. PALAČA RANJINA, BRACE ANDRIJIĆ 10, DETALJ PROČELJA
FIG. 13 RANJINA PALACE AT 10 BRACE ANDRIJIĆ STREET, FAÇADE DETAIL



⁴² Radionicu je organizirala multidisciplinarna radna grupa *Paesesaggio* [kovanica od talijanskih riječi *paese* (domovina/zemlja) i *saggio* (saga), koja se doživljava kao talijanska riječ *paesaggio* (krajolik)], a koja istražuje moguće održive razvojne programe za pet gradova i sela u maloj talijanskoj planinskoj pokrajini Matese (između pokrajina Campania i Molise). Cilj je projekta da se zaustavi migracija stanovnika te obnovi i afirmira Matese kao kulturni i prirodni krajolik. Program grupe *Paesesaggio* finansijski podupire talijansko Ministarstvo kulture i obrazovanja te Europska unija. [Paesesaggio, 2008: 5-35, 62-65]

⁴³ *** 2009.a: 68-69; www.milliondonkeyhotel.net [18. 11. 2009.]

⁴⁴ SCHESSLER, 2009: 122-127; LONG, 2009: 75; http://www.pixelhotel.at/

⁴⁵ http://www.pousadas.pt/historic-hotels-portugal/en/pages/home.aspx

⁴⁶ Romana Menalo, voditeljica Arheološkog muzeja Dubrovačkih muzeja, napisala je 2000. godine za potrebe muzeja tekst u kojem je potanko opisana arheološka zbirka i podijeljena u tematske cjeline. Arheološki muzej nema prostora za izlaganje i stalni postav, već se priređuju tematske izložbe na kojima se izlažu dijelovi zbirke [MENALO, 2000: 5-23]. G. 2000. (i 2005.) na poticaj Dubrovačkih muzeja D. Juračić i J. Skorup Juračić izradili su idejno rješenje za rekonstrukciju zgrade bivšeg zatvora u Bandurevoj ulici na Pustijerni za potrebe trajnog postava Arheološkog muzeja. Projekt nije izveden. U kolovozu 2009. godine isti arhitekti prezentiraju koncept *disperznog* Arheološkog muzeja na Pustijerni ravnateljici Dubrovačkih muzeja Pavići Vilac i Romani Menalo [usmeni navod: P. Vilac i R. Menalo, kolovoz 2009.].



SL. 14. PALAĆA RANJINA-TUDIZIC-BUČIĆ, BRACE ANDRIJIĆ 4-6 I Đ. BALJEVIJA 3

FIG. 14 RANJINA-TUDIZIC-BUČIĆ PALACE AT 4-6 BRACE ANDRIJIĆ STREET AND 3 Đ. BALJEVIJA STREET

SL. 15. BASTION SV. SPASITELJA U OSI NOVE ULICE NA ARHEOLOŠKOM NALAZIŠTU

FIG. 15 ST SAVIOUR'S BASTION IN THE AXIS OF NOVA STREET ON THE ARCHAEOLOGICAL SITE

SL. 16. PALAĆA U ULICI BRACE ANDRIJIĆ 8

FIG. 16 PALACE AT 8 BRACE ANDRIJIĆ STREET

SL. 17. PALAĆA SKOČIBUHA, RESTICEVA 1

FIG. 17 SKOČIBUHA PALACE, 1 RESTICEVA STREET



U takvoj koncepciji oživljavanja Pustijerne otvara se mogućnost ponovne rasprave o popunjavanju 'praznine' arheološkog lokaliteta koji, osim u dijelu otkrivene Nove ulice s renesansnim popločenjem i dobro očuvanim ostacima renesansne palače u bloku prema Bandurevoj ulici, nema atraktivnosti koja bi opravdavala da se uredi kao arheološki park.⁴⁷ Postigne li se konsenzus (uključujući i UNESCO-ov) da se gradi na arheološkom nalazištu, takav zahvat dobiva legitimitet. Vrijednost lokacije izazivat će uvijek prijepore oko pitanja: što graditi? Sporno je i kako graditi: ostati pri ideji da se gradi na izvornoj fizičkoj matrici postojećeg zida, graditi poštujući samo virtualnu matricu jednodimenzionalnih srednjovjekovnih struktura ili pak samo urbanističku matricu ulica i insula?

Ako se u predloženi model revitalizacije Pustijerne uključi i nova izgradnja na arheološkom nalazištu sa sadržajem 'raspršenog' hotela – dormitorija, analizom na temelju spomenutih projekata iz 1980-ih godina⁴⁸ dobilo bi se ukupno oko 165 soba 'raspršenog' hotela, različitih veličina i oblika, ali približno jednake atraktivnosti, te velik broj prostora za odvijanje kulturnih aktivnosti. Pustijerna s ovakvim modelom oživljavanja može udomiti tristotinjak studenata pa se u sinergijskom učinku očekuje i povratak domicilnog stanovništva. Takav koncept ima sposobnost daljnjeg razvoja. 'Raspršeni' hotel može se nadograđivati priključivanjem novih, zasad neuočenih jedinica. Uz opći društveni, kulturni i politički konsenzus te dobar gospodarski model, cijela bi Pustijerna trebala postati gradilište gdje se obnavljaju kuće i palače, bedemi i bastioni, crkve, ulice i infrastruktura – ukratko, duh Dubrovnika.

ZAKLJUČAK

CONCLUSION

Predloženi model za revitalizaciju i obnovu Pustijerne u Dubrovniku jest *ugradnja* 'raspršenog' hotela u postojeće ispraznjene zgrade i palače na nacelima koncesije te raspršenih kulturnih sadržaja. Predlaže se obnova zgrada i prilagodba novoj namjeni 'nenasilnim' (neinvazivnim) tehnikama koje ne utječu na njihov spomenički integritet i koje su 'povratljive' (reverzibilne) jer omogućuju povratak zgrada u prethodno stanje.

Gospodarski model koncesije od 20 do 30 godina, neinvazivne građevne tehnike umetanja 'raspršenog' hotela i kulturnih sadržaja, kao i tome prilagođene konzervatorske tehnike i uvjeti – dijelovi su istoga koncepta reverzibilnosti i kauzalno su povezani. Nakon isteka koncesije zgrade se mogu vratiti u prijašnje

⁴⁷ Već nekoliko godina spominje se ideja da se arheološki lokalitet na Pustijerni uredi kao arheološki park [*** 2008., <http://www.dulist.hr/content/view/2631/99/>]. Programom zaštite na nepokretnim kulturnim dobrima u 2009. godini Ministarstvo kulture odobrilo je novčana sredstva u iznosu od 150.000 kn za snimanje i dodatnu konzervaciju arheološkog lokaliteta u Pustijerni dok se ne donese konačna odluka o njegovoj budućnosti [*** 2009.c., <http://www.min-kulture.hr/userdocs/images/odobreni%20programi%20u%202009.%20godini/Zastitni%20radovi%20u%202009%20godina%20-%20nepokretni.pdf>: 2].

⁴⁸ U analizi je korišten *Projekt izgradnje u Pustijerni – arheološka zona*, 1988. [DJ]

⁴⁹ Gradska uprava upoznata je s poticajem mogućih investitora da se na Pustijerni izgradi studentski dormitorij koji bi tijekom turističke sezone bio hotel. Upoznata je i s predloženim modelom raspršenog hotela-dormitorija i zainteresirana za takav oblik obnove zgrada. Grad je uz pomoć Odvjetničkog društva Hraste&Partneri iz Zagreba pokrenuo postupak identifikacije trenutnog stanja vlasničkih odnosa za ispraznjene zgrade na Pustijerni [usmeni navod: R. Rossetti, kolovoz 2010.].



stanje, ali bolje očuvane. Tada će biti moguće iznova odrediti konzervatorske metode i građevne tehnike kojima bi se zgradama dao konačan željeni izgled, značenje i funkcija.

Gradnja na arheološkom nalazištu drukčiji je problem. Uz pretpostavku istoga ekonomskog modela koncesije i istoga sadržaja, potrebno je unaprijed postići opći konsenzus o ideji interpretacije ili prezentacije arheoloških nalaza, koncepciji i tehnikama konzervacije i gradnje, ali i o slici nove arhitekture u slici grada.

Provjera takva raspršenoga hotelskog modela na primjeru Pustijerne razmjerno je jednostavna. Pustijerna je istražen, prostorno zaokružen i lako prepoznatljiv predio grada. Zgrade su ispražnjene. Postoje zainteresirani investitori koji pronalaze interes u takvu ekonomskom, sadržajnom i tehničkom modelu njihove obnove. Deklarirana politička volja gradske uprave⁴⁹ mora se dokazati spremnošću da se raščiste vlasnički problemi, da se

odredi javni interes i pronadu financijska sredstva za istovremenu obnovu ulica i gradske infrastrukture, bedema, bastiona i crkava te prostora kojima se pridaju javni ili kulturni sadržaji. Lokalno stanovništvo reagira s optimizmom jer u inicijativi vidi izazov.

Sličan model mogao bi se primijeniti i u drugim ispražnjenim povijesnim jezgrama, primjerice u Šibeniku, Istri ili drugdje. U zgradama u kojima se nekad živjelo zacijelo se jednostavnije može živjeti 'privremeno'. Model bi se mogao primijeniti i na ostalu ispražnjenu građevnu baštinu: tvornice, samostane, vojarnje, zatvore, utvrde i druge građevine. Metoda i model koji omogućuju korištenje onoga što već postoji, umjesto zauzimanja novih neizgrađenih i pejzažnih prostora, izazov je koji može promijeniti budući razvoj turističke izgradnje, posebice u zapuštenim i/ili napuštenim prostorima povijesno vrijednih naselja i građevina.

SL. 18. MOGUĆI SMJEŠTAJI KULTURNIH SADRŽAJA NA PODRUČJU PUSTIJERNE

FIG. 18 POSSIBLE LOCATIONS OF CULTURAL FACILITIES IN PUSTIJERNA

LITERATURA

BIBLIOGRAPHY

- AUGÉ, M. (1995.), *Non-Places, Introduction to an Anthropology of Supermodernity*; Verso (reprint 2006.): 50-74, London
- ČALDAROVIC, O.; ŠARINIC, J. (2008.), *First signs of gentrification? Urban regeneration in the transitional society: the case of Croatia*, „Sociologija i prostor”, Institut za društvena istraživanja u Zagrebu, 46 (3-4): 369-381, Zagreb
- DUKIĆ, A.; JERKOVIC, S. (2008.), *Neki suvremeni procesi u povijesnoj jezgri Grada Dubrovnika*, „Geoadria”, 13 (2): 207-225, Zadar
- GRUJIC, N. (1984.), *Dubrovnik-Pustijerna, Knjiga III*, Institut za povijest umjetnosti: 18-23, Zagreb
- GRUJIC, N. (1986.), *Dubrovnik – Pustijerna, Istraživanje jednog dijela povijesnog tkiva grada*, Radovi IPU, 10: 7-39, Zagreb
- GRUJIC, N.; HORVAT, K.; TENSEK, I. (1984.-1985.), *Pustijerna – pretpostavke za revitalizaciju*, „Godišnjak zaštite spomenika kulture Hrvatske”, 10/11: 49-79, Zagreb
- HORVAT, K. (1984.a), *Dubrovnik – Pustijerna, Knjiga I*, Institut za povijest umjetnosti: 54-58, Zagreb
- HORVAT, K. (1984.b), *Dubrovnik – Pustijerna, Knjiga II*, Institut za povijest umjetnosti: 10-26, Zagreb
- HORVAT, K. (1984.c), *Dubrovnik – Pustijerna, Knjiga III*, Institut za povijest umjetnosti: 12-17, 24-28, Zagreb
- HORVAT LEVAJ, K. (1988.), *Obrazloženje uz Projekt izgradnje u Pustijerni – arheološka zona*, Arhitektonski fakultet i Zavod za obnovu Dubrovnika, 10-12, Zagreb [DJ]
- HORVAT LEVAJ, K. (1988./89.), *Problemi interpolacije u nizu „sub varicos” na Pustijerni u Dubrovniku*, „Godišnjak zaštite spomenika kulture Hrvatske”, 14-15: 97-107, Zagreb
- KNEŽEVIC, S. (2009.), *Održivost bastine – dvoje zaštite*, predavanja izbornog kolegija Doktorskog znanstvenog studija Arhitektura, Arhitektonski fakultet, Zagreb [JSJ]
- LAWSON, F. (1995.), *Hotels and Resort-Planning, Design and Refurbishment*, Architectural Press, Oxford
- LONG, R. (2009.), *Totally Radical*, „HD – Hospitality Design Magazine”, 31, October 8: 75, New York
- MACCANNEL, D. (1973.), *The Tourist – A New theory of leisure Class*, University of California Press (reprint 2005.): 77-107, Berkeley
- MARASOVIC, T. (1986.), opis kolegija „Povijest i teorija zaštite graditeljskog nasljeđa” poslijediplomskog studija *Graditeljsko nasljeđe* Arhitektonskog fakulteta u Zagrebu [JSJ]
- MENALO, R. (2000.), *Prijedlog stalnog postava Arheološkog muzeja u Dubrovniku*, Dubrovacki muzeji: 5-23 (neobjavljeni tekst), Dubrovnik [JSJ]
- Paesesaggio Work Group (2008.), *Urban node – Laboratorio della Memoria* Edizioni Corraini: 5-35, 62-65, Milano

IZVORI SOURCES

19. PEREZ ARNAL, I. (1992.), *Tourism & leisure*, „Qua- derns d'arquitectura i urbanisme”, July-Aug., 195: 104-109, Barcelona
20. PEVSNER N. (1970.), *History of Building Types*, The A.W. Mellon Lectures in Fine Arts, Bollingen Series XXXV, 19, Princeton University Press: 169-177, Princeton
21. PLANIĆ LONČARIĆ, M. (1984.), *Dubrovnik – Pu- stijerna, Knjiga IV*, Institut za povijest umjetno- sti: 20-24, Zagreb
22. PLANIĆ LONČARIĆ, M. (1984.-1985.), *O načinu ko- rištenja nekih obnovljenih stambenih objekata u Dubrovniku*, Godišnjak zaštite spomenika kul- ture Hrvatske, 10/11: 81-90, Zagreb
23. PRELOG, M. (2003.), *Tekstovi o Dubrovniku*, In- stitut za povijest umjetnosti i Društvo prijatelja dubrovačke starine, Zagreb
24. PRELOG, M.; GRUJIC, N.; MARKOVIĆ, V.; HORVAT, K. (1984.), *Dubrovnik – Pustijerna, Uvodna knjiga*, Institut za povijest umjetnosti, Zagreb
25. RUTES, W.; PENER, R.; ADAMS, L. (2005.), *Hotel Design, Planning and Development*, Architectu- ral Press, New York
26. SCHESSLER, U. (2009.), *Pixel hotel*, „AIT”, 6: 122- 127, Stuttgart
27. UFFELÉN, C. I G. VAN (2008.), *1000x European Hotels*, Verlagshaus Braun, Salanstein
28. URRY, J. (2002.), *The Tourist Gaze*, Sage Publica- tions, second Edition, London, Thousand Oaks, New Delhi
29. *** (1982.), ICOMOS Canada, The Deschambault Charter
30. *** (1989.), *Obnova Dubrovnika 1979-1989*. [ur. KNEŽEVIĆ, S.], Zavod za obnovu Dubrovnika: 5- 70 i 166-179, Dubrovnik (s teorijskim tekstovima S. Vučenovića, M. Preloga, M. Planić-Lončarić, V. Petkovića, D. Aničića, M. Velkova, I. Rogića- Nehajeva, A. Marinović-Uzelca, I. Maroevića, J. Stosića, I. Prtenjaka, Ž. Rapanica, N. Gruić, A. Badurine)
31. *** (1999.), Australia ICOMOS Burra Charter
32. *** (2003.a), ICOMOS Charter – Principles For The Analysis, Conservation and Structural Resto- ration of Architectural Heritage
33. *** (2003.b), *Strategija razvoja hrvatskog turiz- ma do 2010. godine – finalna verzija*, Republika Hrvatska, Ministarstvo turizma, Zagreb
34. *** (2007.a), *Zakon o prostornom uređenju i gradnji*, „Narodne novine”, 76, Zagreb
35. *** (2007.b), *Lapland – The Bradt Travel Guide* [ur. BRADT, G. i H.], Bradt Travel Guides Ltd:145, Bucks UK
36. *** (2009.a), *Emerging Architecture. Million Donkey Hotels*, „Architectural Review”, 1354: 68-69, London
37. *** (2009.b), *Kriteriji za planiranje turističkih predjela obalnog područja mora* [ur. BUTIJEK, S.; PEGAN, S.; OBAD SCITAROCI, M.; VULIN, A.; TURN- SEK, M.], Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva, Zagreb
38. *** (2007., 2008., 2009.), *Pravilnik o razvrsta- vanju, kategorizaciji i posebnim standardima ugostiteljskih objekata iz skupine hotela*, „Na- rodne novine”, 88/07, 58/08, 62/09, Zagreb

ARHIVSKI I DOKUMENTACIJSKI IZVORI

ARCHIVE AND DOCUMENT SOURCES

1. Institut za povijest umjetnosti u Zagrebu [IPU]: *Arhitektonska snimka s valorizacijom i konzervatorskim smjernicama blokova na Pustijerni*
2. Privatna arhiva Dražena Juracića i Jelene Skorup Juracić [JS]: *Analiza prostornog potencijala Pu- stijerne za smjštaj hotela / studentskog dormi- torija i kulturnih sadržaja* (svibanj 2009.) i ostalo
3. Privatna arhiva Dražena Juracića [DJ]: *Projekt iz- gradnje u Pustijerni – arheološka zona* (1988.)

INTERNETSKI IZVORI

INTERNET SOURCES

1. *Amanresort*, <http://www.amanresorts.com/> [18.9.2009.]
2. *Hotel Space-Inn*, Amsterdam, <http://golfstromen.nl/work/space-inn/> [18.8.2009.]
3. *Hotel Avenue*, Amsterdam, <http://www.hotelltorget.no/storby/moreinfo.php?hc=2231> [18.8.2009.]
4. *l'Albergo Diffuso*, <http://www.albergodiffuso.net/> [11.11.2010.]
5. *IceHotel*, Jukkasjärvi, Kiruna, Švedska, <http://www.icehotel.com/> [08.11.2010.]
6. *Ice Lodge*, Norveška, <http://ice-lodge.com/> [08.10.2010.]
7. *Ice Chapel Hotel*, Quebec, http://gocanada.abo ut.com/od/quebe1/tp/ice_hotel_quebec.htm [8.11.2010.]
8. *Ice Hotel Balea*, Rumunjska, <http://www.iceho- tel.ro/> [8.10.2010.]
9. *Million Donkey Hotel*, Prata Sanita, www.million- donkeyhotel.net [18.11.2009.]
10. *Pixel Hotel*, Linz, www.pixelhotel.at [20.8.2009.]
11. *Posade*, Portugal, <http://www.pousadas.pt/his toric-hotels-portugal/en/pages/home.aspx> [20.8.2009.]
12. *** (2008.), *Grad je starac koji treba stalnu bri- gu*, 2.11., intervju I. Jemo za Dubrovački list, <http://www.dulist.hr/content/view/2631/99/> [6.11.2010.]

13. *** (2009.c), *Program zaštite na nepokretnim kulturnim dobrima u 2009. Republika Hrvatska*, Ministarstvo kulture: 2, Zagreb, <http://www. min-kulture.hr/userdocsimages/odobreni%20 programi%20u%202009.%20godini/Zastitni% 20radovi%202009%20godina%20-%20zonepokr eni.pdf>: 2
14. *** (2010.), *Hotelijeri kroz etaziranje žele povrat novca*, Internetski portal Raiffeisen Consulting d.o.o., <http://limun.hr/main.aspx?id=571286& Page=9> [26.3.2010.]

USMENI PODACI

ORAL STATEMENTS

1. Mr.sc. Ivanka Jemo, ravnateljica Zavoda za ob- novu Dubrovnika, na skupu arhitekata *Ljetna škola: „Škola grada”*, 26.-28.10.2010., Dubrov- nik, u organizaciji Hrvatske komore arhitekata Dubrovnik i Arhitektonskog fakulteta Sveučilista u Zagrebu [listopad 2010.]
2. Pavica Vilač, ravnateljica Dubrovačkih muzeja, i Romana Menalo, viša kustosica i voditeljica Ar- heološkog muzeja [kolovoz 2009.]
3. Rikard Rossetti, kap., Grad Dubrovnik, savjetnik gradonačelnika [kolovoz 2010.]
4. Davor Štern, financijski stručnjak, bivši ministar gospodarstva u Vladi Republike Hrvatske, i Don Hudspeth, dekan Visoke škole za menadžment i tehnologiju s pravom javnosti, Dubrovnik (Roches- ter Institute of Technology, American College of Management and Technology) [rujan 2008.]

IZVORI ILUSTRACIJA

ILLUSTRATION SOURCES

- | | |
|---------------------|---|
| SL. 2. | Crtež autorice prema: *** 1989: 166 |
| SL. 3.-6. | Arhiv IPU |
| SL. 1., 7.-14., 16. | Fotoarhiv autorice |
| SL. 15. | Crtež autorice prema: *** 1989: 173-175 |
| SL. 17., 18. | Crtež autorice prema: GRUJIC, 1986: 22 |

SAŽETAK

SUMMARY

REVITALISATION OF PUSTIJERNA IN DUBROVNIK PROPOSITION OF THE 'DISPERSED' HOTEL MODEL

The paper examines the concept and economic sustainability of a model for renovation and revitalization of historic city centres which includes provision of new hotel accommodation. The new model of hotel accommodation is seen as an important element of the cities' economic development which can obviate the need for planning new tourist zones in significant natural and cultural landscapes. The author suggests the concession-based model of 'dispersed' hotel which can be 'inserted' in the historic matrix of cities and towns. The model is being examined in the context of Pustijerna, one of the oldest quarters in Dubrovnik's historic centre, which, like the entire Old Town, faces complex issues of renovation and revitalization.

It happens frequently that new tourist zones are planned for construction in valuable landscapes, often directly adjacent to historic centres whose historical outlines can in that way be compromised. At the same time, the historic centres perish despite the fact that they are the source of motivation for such planning. Vital population leaves the centres for the parts of cities which can satisfy the requirements of contemporary life. A solution to such conflicting realities can be found among the existing, alternative and vital models of organization and morphology of hotels which enable socially and culturally responsible interpolation in the previously built environment. One such model is the model of 'dispersed' hotel, the hotel which occupies several buildings. 'Dispersed' hotels are housed in the existing buildings in historic centres which had not been built for that purpose. Their spatial shortcomings are counterbalanced by their cultural features, their status of protected property or the central position in the city. The functioning principle of these hotels is based on the concept of dislocation of rooms and other hotel facilities, and is made possible by operational and managerial mobility and flexibility.

Pustijerna is a recognizable and clearly defined quarter in the Old Town of Dubrovnik, located on the eastern promontory and spreading along the Old Port. It is one of the oldest extramural settlements of the first fortified centre of Dubrovnik known already in the 10th century. The surviving buildings and the urban structure of Pustijerna attest to its complex architectural development from the Late Antiquity and the Early Middle Ages, through the period of Gothic and Renaissance to

Baroque transformations and the devastating 1667 earthquake. Following the last violent earthquake, the 1980s saw a great effort being taken into renovation and revitalisation of Pustijerna. Research and evaluation were made together with designs for renovation of all buildings which were supposed to be kept in residential use. Archaeological excavations in the vacant areas of Pustijerna revealed a missing part of the medieval urban matrix. An international architectural design competition held in 1988 was supposed to give birth to a building which would heal the wound in the urban fabric of that area. Several palaces, whose architectural and cultural value surpassed the quality of the rest of the urban structures in Pustijerna, were depopulated and partially renovated in order to be given a public or cultural purpose and in that way architecturally presented.

The renovation was terminated at the very beginning of the 1990s by the Croatian War of Independence. Today, Pustijerna is unattractive, desolate and neglected. The archaeological site has remained uncovered and there are no buildings built on it. Only a small number of buildings were renovated by some temporary inhabitants. The unstoppable process of gentrification made the city a deserted place. The local citizens moved to other parts of the city. The depopulated and even some of partially renovated buildings and palaces in Pustijerna are today left vacant and decaying. The reasons for that can be found in the shortage of funding, unsettled ownership relationships, but, perhaps above all, a lack of consensus about purpose and function of the buildings.

The initiative to populate Pustijerna in winter months with non-residential students opened a realistic window of opportunity for the model of 'dispersed' hotel to be tested for revitalisation of historic centres. The use of a 'dispersed' hotel for student dormitories would ensure its full exploitation during the entire year. Vacant buildings and palaces in Pustijerna could include such facilities. They could be 'inserted' with about 97 hotel rooms. The feasibility of the model is conditioned by a sustainable concession-based model and the accompanying structural renovation and building methods. Insertion methods should be congruent with requirements imposed by conservation which are based on the principle of reversibility. The procedures would have to determine the most important

elements of buildings and define ways of their consolidation, protection and presentation. They should allow only the methods of adaptation to new purposes that do not compromise the monumental significance of the buildings and which enable reversal to their original state.

The model of 'dispersed' hotel would entirely assert Pustijerna. It would establish new directions of movement and new urban resources. The requisite logistics would engage local entrepreneurs as well as citizens. The once established communication network could be made wider and denser by the introduction of dispersed cultural facilities and programmes into appropriate spaces. For example, the archaeological collection of the Dubrovnik Museums, still with no permanent location, could be thematically 'dispersed' across Pustijerna and could thus contribute to the setting up of an additional cultural itinerary. Such a revitalisation concept of Pustijerna offers opportunities for another round of talks about building projects on the archaeological site. However, the value of the location will most certainly provoke controversies about the questions of what and how to build, and what sort of new architecture is acceptable in the map of the city. If the analysis of the accommodation capacity of the 'dispersed' hotel includes a possible new building on the archaeological site, the hotel could have about 165 rooms, different in sizes but equal in appeal, and a great number of spaces for cultural facilities. The concept can be broadened with other buildings that might be discovered for this potential use in the future.

The economic model of concession agreement for the duration of 20-30 years, non-invasive building techniques of insertion of the 'dispersed' hotel and cultural facilities, as well as conservation methods adopted to serve this purpose are all elements of the same concept of reversibility and are causatively connected. After concession period expires the buildings can be restored to the original state. They could then be reconstructed and given another, more appropriate function. The method and model which enable the use of something already existing instead of building new buildings for the same purpose can be a positive challenge which could change a future development of construction projects related to tourism, especially in neglected and/or deserted areas of historically significant cities and towns.

JELENA SKORUP JURAČIĆ

BIOGRAFIJA

BIOGRAPHY

JELENA SKORUP JURAČIĆ, dipl.ing.arh., diplomirala je 1984. godine na Arhitektonskom fakultetu Sveučilišta u Zagrebu. Od 1985. do 1987. studirala je na poslijediplomskom studiju „Graditeljsko nasljeđe”, a 2007. upisala je doktorski znanstveni studij „Arhitektura” na istom fakultetu. Međunarodno iskustvo stekla je radeci s arh. R. Hordenom, London (1989.-1990.) i arh. V. DeFeom i B. Albrechtom, Rim (1994.-1995.).

JELENA SKORUP JURAČIĆ, Dipl.Eng.Arch., graduated in 1984 from the Faculty of Architecture, Zagreb University. In 1985-87 she undertook the postgraduate studies "Built Heritage". Since 2007 she has been enrolled in the doctoral studies "Architecture" at the Faculty of Architecture. She gained international experience by working with R. Horden in London (1989-90) and V. DeFe and B. Albrecht in Rome (1994-95).

