



**Politecnico  
di Torino**

**ScuDo**  
Scuola di Dottorato – Doctoral School  
WHAT YOU ARE. TAKES YOU FAR

Doctoral dissertation  
Doctoral Program in ‘Architecture. History and Project’ (34<sup>th</sup> Cycle)

**Towards the European capital  
of winter resorts.**  
Institutions, actors and processes of urban  
transformation in Nice (1815-60)

**Betsabea Bussi**

\* \* \* \* \*

**Supervisor:**

Prof. Sergio Pace, Politecnico di Torino

**Co-supervisor:**

Prof. Antonio Bruculeri, ENSA Paris La Villette

**Doctoral Examination Committee:**

Prof. Denis Bocquet, referee, ENSA Strasbourg

Prof. Paolo Cornaglia, Politecnico di Torino

Prof. Andrea Maglio, Università degli Studi di Napoli “Federico II”

Prof. Massimiliano Savorra, referee, Università degli Studi di Pavia

Prof. Guido Zucconi, Università degli Studi di Padova

Politecnico di Torino

October 27, 2022

## Summary

This research concerns the urban development, planning and construction of Nice in the nineteenth century, during the period of the Sardinian Restoration (1815-60), the last chapter in the centuries-old history of the city among the dominions of the House of Savoy.

The historical and socio-cultural context in which these urban transformations emerged is that of the development of winter tourism, a form of “sedentary tourism” that affected Nice at the end of the eighteenth century and shaped its subsequent urban physiognomy. The peculiarity of the case study lies in its constituting a newly created urban type, that of the leisure-oriented city. Nice has deliberately made its urban vocation from an almost accidental phenomenon, becoming the prototype and model of the winter resorts created on the French-Italian Riviera throughout the nineteenth century.

Having become a popular winter oasis for the highest foreign elite, especially English, Nice quickly adapts to the needs of its wealthy seasonal clientele. The growing flow of winterers encouraged the start of urban planning activities since the 1820s, also to regulate a lively building speculation. Also thanks to this early attempt to control urbanization, at the end of the century Nice will become the “Winter Capital”.

With the return to the kingdom of Sardinia, in 1815, Nice became aware of the need for major urban works, new infrastructures and residential settlements. After a long incubation, in 1832 the first town plan was approved and a building commission - the Consiglio d’Ornato - was set up to supervise its execution. In the following years, new urban plans will design the expansion of the city.

However, the implementation phase will not be as fruitful as the design phase. The construction of the imagined city will show multiple difficulties, both in public and private construction sites. The urban production process, both in the planning phase and in the implementation phase, will show signs of conflict on several levels. The city will be the composite result of different contributions, of mediations and conflicts between State, municipality, and local elites.

The scientific literature interested in the nineteenth-century planning of Nice focused on the morphology of urban design and on the poor results obtained during the Sardinian restoration. The political, economic, bureaucratic-administrative implications of the plans, the procedural and decision-making history that precedes urban and architectural production remained latent. The

connections between the morphological transformations and the cultural processes that affected the city were to be traced.

This research aims to trace the genesis of the urban vocation of Nice, tracking the aspirations of a city and the consequent decision-making processes that led to the deliberate planning and construction of Nice as a tourism city. In this context, it would be also a contribution to contemporary urban history, addressing a chapter worthy of finding space in the narrative of the development of the nineteenth-century city. Placed between urban and social history, it also aims to bring out the procedures and protagonists of the construction of an atypical nineteenth-century city, highlighting the modes of production of the city, the conflicts between local elites, bureaucracies, the municipality, and the State.

The study focuses on the Sardinian period (1815-60), essential in the start of the urban founding processes of the new Nice. Among the main questions raised by the research are: How does the awareness of planning a new city for tourism mature? With what procedures does Nice decide and choose its urban future? What roles and relationships define the forces at play? What factors favoured Nice’s tourist vocation and with what dynamics was this future built?

An in-depth archival investigation - thanks to the documentary complex produced by the nineteenth-century bureaucratic machinery - will highlight the history underlying urban transformations, the conflict of urban processes and the actors involved in the actual evolution of Nice as the queen of Mediterranean winter resorts.

# Indice

<b>Introduzione</b> .....	<b>12</b>
<b>Ritratto di Nizza all'alba della Restaurazione (-1815)</b> .....	<b>34</b>
1.1 Una prima svolta: rinnovamento urbano .....	36
1.2 Una nuova ambizione mancata: scalo commerciale.....	47
1.3 Una nuova vocazione: la villeggiatura .....	54
<b>CAPITOLO 1. GENESI DI UNA VOCAZIONE URBANA</b>	
<b>La maturazione di una consapevolezza (1815-32)</b> .....	<b>78</b>
1.1 Un nuovo rinnovamento urbano (1815-1828).....	78
1.1.1 Villeggiatura e opere pubbliche .....	79
1.1.2 Villeggiatura e attività edilizia .....	91
1.1.3 Verso il piano regolatore .....	92
1.2 Il primo piano: dall'ideazione alla prima valutazione locale .....	95
1.2.1 Il piano Gnecco, la prima originale versione.....	96
1.2.2 La valutazione della commissione di disamina del piano .....	101
1.2.3 Il piano approvato dal Consiglio civico.....	105
1.3 Il processo di valutazione statale (1829-32).....	108
1.3.1 Il parere del Congresso Permanente (4-5/06/1829).....	108
1.3.2 L'esperazione del re e il primo piano parziale (1/02/1830) .....	109
1.3.3 Verso il definitivo piano regolatore di Nizza (26/05/1832) .....	114
<b>CAPITOLO 2. ATTORI E PROCESSI DELLA DECISIONE</b>	
<b>Procedure, ruoli, strumenti della gestione urbana</b> .....	<b>126</b>
2.1 Nuovi strumenti di controllo urbanistico-edilizio .....	127
2.1.1 Il piano di ingrandimento e di abbellimento.....	127
2.1.2 Eseguire il piano: il regolamento attuativo.....	129
2.1.3 Vigilare l'esecuzione: una commissione edilizia.....	132
2.2 Attori e processi del progetto urbano in una città sabauda dell'Ottocento.....	136
2.2.1 La gerarchia politica e amministrativa, tra centro e periferia.....	136
2.2.2 Il governo della città e del territorio.....	142
2.2.3 Il ruolo dei consigli d'Ornato nel Regno di Sardegna.....	147
2.3 Il cantiere pubblico: tre microstorie.....	160
2.3.1 Un nuovo Terrazzo pubblico (1834-1856) .....	160

2.3.2 Una piazza per la Chiesa del Voto (1832-46).....	170
2.3.3 Una chiesa per la piazza del porto (1832-53).....	187

## CAPITOLO 3. AMBIZIONI DEL PROGETTO URBANO

<b>Nuovi piani regolatori (1840-60)</b> .....	<b>200</b>
3.1 Il piano regolatore del quartiere del porto .....	202
3.1.1 Dal piano di ampliamento al piano di <i>raccordamento</i> (1832-42).....	202
3.1.2 Lo Statuto e il dibattito sul porto franco (1848-54).....	217
3.1.3 Le varianti al piano regolatore (1854).....	223
3.2 I piani regolatori dei sobborghi al di là del Paglione.....	230
3.2.1 Il piano integrativo di San Giovanni Battista (1840-44) .....	230
3.2.2. Il piano 'corollario' della Croce di Marmo (1851-53).....	245
3.2.3 Un piano 'combinato' dei sobborghi (1853-1855) .....	258
3.3 L'ultimo piano regolatore di Nizza (1858) .....	265
3.3.1 Le obiezioni da Torino: un nuovo percorso a ostacoli .....	265
3.3.2 La fragilità dei legami con il Piemonte italiano e il "naturale" collegamento con la Francia: il dibattito sulla ferrovia.....	275
3.3.3 Un bilancio all'alba del 1860 .....	287

## CAPITOLO 4. ATTORI E PROCESSI DELLA COSTRUZIONE

<b>La costruzione di Nizza: il ruolo dell'élite locale</b> .....	<b>297</b>
1.1 L'evoluzione della città con l'evolversi della villeggiatura.....	297
1.1.1 Nascita e sviluppo dell'hôtellerie a Nizza .....	298
1.1.2 Il boom della locazione immobiliare: meublés e ville.....	309
1.1.3 L'offerta di svago per la città del piacere.....	318
1.2 Una panoramica sulla richiesta edilizia (1832-60).....	335
1.2.1 Risorse, metodo e trattamento dei dati .....	335
1.2.2 L'analisi dei risultati .....	342
1.2.3 La qualità architettonica e la tipologia edilizia.....	350
1.3 La costruzione del piano in tre tasselli urbani .....	359
1.3.1 La piazza Carlo Alberto, fulcro della prima primo nucleo di espansione (1830-60) .....	359
1.3.2 Il porto di Lìmpia tra la via e la piazza Cassini (1842-60) .....	369
1.3.3 I sobborghi: tra San Giovanni Battista e la Croce di Marmo .....	375
1.3.4 I fattori determinanti il successo (o l'insuccesso) del piano.....	383

<b>Allegati. Tavole</b> .....	<b>393</b>
-------------------------------	------------

<b>Ritratto di Nizza all'indomani dell'annessione (-1860)</b> .....	<b>414</b>
1.1 L'annessione, tra cesure e continuità .....	415
1.2 L'urbanizzazione di Nizza tra liberalismo e speculazione.....	427
1.3 Il turismo, "funzione-madre" di Nizza .....	439

<b>Conclusioni</b> .....	<b>458</b>
--------------------------	------------

<b>Bibliografia e fonti</b> .....	<b>464</b>
-----------------------------------	------------