Zeitschrift: Archi : rivista svizzera di architettura, ingegneria e urbanistica = Swiss review of architecture, engineering and urban planning

Herausgeber: Società Svizzera Ingegneri e Architetti

Band: - (2006)

Heft: 5-6

Artikel: Abitare in città è tornato di moda

Autor: Kurz, Daniel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-133487

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 15.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Abitare in città è tornato di moda

Daniel Kurz*

Edilizia residenziale e sviluppo urbanistico

Abitare in città è tornato di moda. A partire dagli anni Novanta, dopo decenni di flessione, la popolazione di Zurigo è di nuovo in leggera crescita, lo stesso può dirsi del numero dei bambini: per la prima volta da molti anni, il 2004 ha visto il numero delle nascite superare quello dei decessi. La città, a quanto pare, non incarna più l'immagine di un ambiente malsano e inadatto ai bambini. Questi sviluppi sono la conseguenza di una coerente politica degli alloggi. Nel 1998, Zurigo si era posta l'obiettivo di promuovere, nell'arco di dieci anni, la costruzione di 10.000 grandi appartamenti familiari. Grazie ai fondi dell'edilizia comunale e di cooperativa, ma soprattutto grazie a un'adeguata programmazione generale e al lavoro svolto di concerto con l'amministrazione locale, questo progetto, ripreso con successo da altre città della Svizzera, si è tradotto in un boom edilizio cui si devono nuove e interessanti impostazioni.

Sono trascorsi otto anni, e sembra che il programma varato nel 1998 costituisca ormai un obiettivo raggiungibile. In ogni angolo della città vi sono palazzi e centri residenziali in costruzione, in grado di offrire valide soluzioni abitative a famiglie e a nuclei domestici di vario genere. E, quel che più conta è che, nella competizione scatenatasi tra i costruttori, è l'architettura di qualità che sembra aver avuto la meglio tanto da diventare il segno distintivo di questo boom edilizio: l'approvazione di ogni nuovo progetto, oggi, passa di norma attraverso concorsi tra architetti e ciò ha contribuito in maniera decisiva all'alto livello di molte delle nuove costruzioni. Ma in una città già così densamente abitata dove si è trovato lo spazio per costruire ancora? A partire dagli anni Novanta, gran parte dell'attività edilizia si è concentrata nelle ex-aree industriali; qui, la cooperazione tra l'amministrazione comunale e i proprietari di terreni ha garantito la creazione di parchi pubblici e di spazi liberi, prevedendo la destinazione di una quota minima – spesso superata all'atto pratico – alla realizzazione di nuovi alloggi. Sono soprattutto investitori istituzionali, come fondi d'investimento immobiliare o casse previdenziali, a offrire in questi settori soluzioni abitative spesso decisamente costose.

Negli ultimi anni, poi, un altro fondamentale terreno di caccia si è aperto all'edilizia urbana: i caseggiati degli anni Quaranta, con grandi spazi liberi e appartamenti minuscoli, troppo esigui ormai per le famiglie di oggi. L'amministrazione cittadina e molte cooperative edilizie di pubblica utilità hanno iniziato a demolire alcuni di questi fabbricati e a costruire al loro posto nuovi alloggi che, rispetto ai miniappartamenti tutti uguali del passato, sono in grado di soddisfare le esigenze di realtà domestiche di vario tipo: dalle famiglie con bambini, ai disabili, agli anziani, senza tralasciare i single o i gruppi di individui che per ragioni diverse sono portati a condividere la stessa abitazione. Le trasformazioni di questi vecchi caseggiati con le loro superfici di grandi dimensioni si traducono in ottime opportunità di riqualificazione per tutto il quartiere che vi sorge intorno. Per questo, a Zurigo, accanto ai tanti progetti interessanti ma di minor respiro, la costruzione su vasta scala di appartamenti da affittare è diventato un tema all'ordine del giorno per gli architetti svizzeri.

Soluzioni personalizzate

Anche nel settore degli alloggi in affitto, è venuto il momento di dare risposte personalizzate. Oggi, chi cerca casa ha esigenze ben precise: c'è chi desidera trovare tra le mura domestiche riservatezza e protezione, e chi invece vede la propria casa come luogo di scambio e di incontro con gli altri, chi vuole un'abitazione di rappresentanza o chi invece ha l'obiettivo della convenienza, chi non può fare a meno del verde e chi, al contrario, adora il caos della città. La coppia e la famiglia, poi, rappresentano realtà temporanee e in continuo divenire e, a seconda delle fasce di età, mutano le esigenze abitative. A richieste così specifiche vanno date risposte personalizzate.

Se si desidera frenare l'esodo dalle città, è necessario realizzare soluzioni abitative che possano costituire una valida alternativa al villino unifamiliare immerso nel verde. Per compensare l'elevata densità abitativa tipica dei contesti urbani, tanto più rilevante diventa la realizzazione di ambienti domestici con determinate caratteristiche, dotati di spazi esterni di grandi dimensioni, ma nei quali la tutela della privacy rimane un valore prioritario. Individualità e flessibilità sono divenute pertanto, negli ultimi anni, parole d'ordine anche nel settore della costruzione degli alloggi da affittare e la qualità delle soluzioni architettoniche, soprattutto nelle zone del centro cittadino, rappresenta uno degli argomenti di vendita più convincente, anche nel segmento dell'edilizia più a buon mercato. La cultura dei concorsi di architettura, da tempo promossa dalle autorità cittadine e sottoscritta sempre più spesso anche dai grandi costruttori privati, ha stimolato la partecipazione di giovani architetti e l'immissione di nuove idee. L'ufficio per l'edilizia della città di Zurigo bandisce concorsi non solo per progetti di urbanistica, ma anche per l'edilizia di cooperativa.

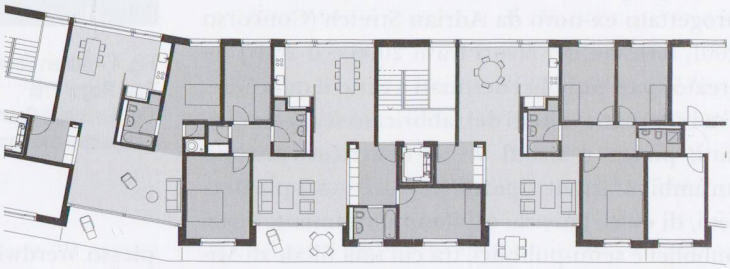
Spazi con specifiche caratteristiche

La distinzione tra spazi esterni e interni è al centro della progettazione del complesso di Paul-Clairmont-Strasse, ideato da Patrick Gmür e Jakob Steib (Concorso 2001, termine dei lavori 2006). A connotare l'aspetto esterno del grande fabbricato sono gli ampi balconi su due livelli che, racchiusi tra pareti, si trasformano in patii privati al riparo da sguardi indiscreti e diventano una sorta di stanze a cielo aperto. Gli appartamenti sono caratterizzati da ampi ingressi, spaziosi soggiorni, e zone notte più intime e riservate.

Corpi di fabbrica molto profondi costituiscono la nota distintiva del complesso di cooperativa Vista Verde di Zurigo, progettato da Pool Architekten (Concorso 2000, termine dei lavori 2005). Qui, come in una sorta di cubo magico, si sviluppano diverse tipologie di maisonette e appartamenti con soggiorno e sala da pranzo separati. La ripartizione apparentemente casuale dei grandi balconi della facciata, protetti dalla curiosità dei vicini grazie alla loro posizione rientrata, rivela la molteplicità delle soluzioni abitative presenti all'interno del complesso i cui volumi compatti segnano alla periferia sud della città un confine simbolico e rassicurante, realizzato senza toccare i prati e gli alberi da frutto presenti sul terreno.

1

2



3

Fig. 1 – Patrick Gmür, Jakob Steib, complesso residenziale Paul Clairmont-Strasse.
Foto di Roger Frei
Fig. 2 – Pool Architekten, complesso residenziale Vista Verde
Foto Andrea Helbling, Arazebra
Fig. 3 – Baumann Roserens Architekten, complesso residenziale Schaffauserstrasse (progetto), pianta

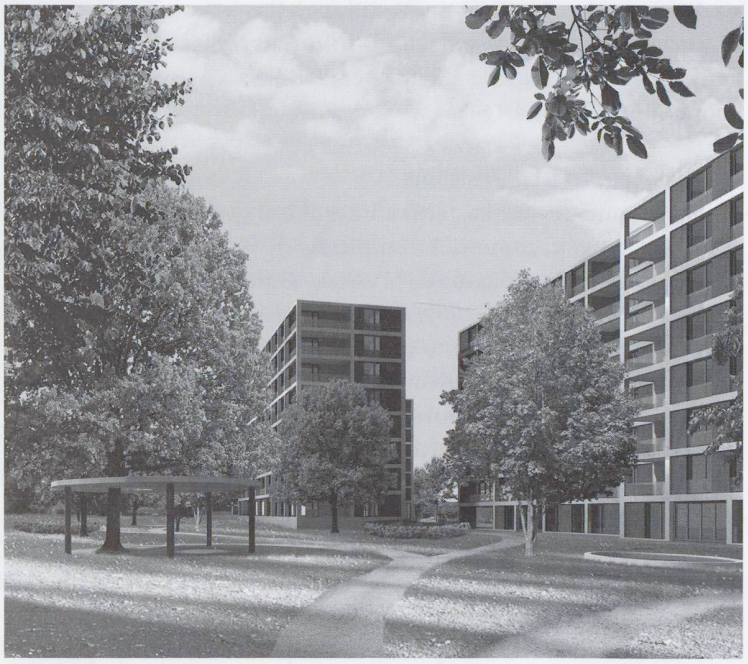
Piante aperte e cucine-tinello hanno fatto il loro tempo. Anche nell'edilizia di cooperativa, dove l'imperativo dominante è contenere i costi, la preferenza va ad abitazioni caratterizzate dalla separazione tra i vari ambienti, come testimonia l'A-Park di Zurigo realizzato da Baumann Roserens Architekten (Concorso 2003, termine dei lavori 2009). Qui, superato un piccolo ingresso che prende luce da un bagno attiguo, si aprono la cucina e il soggiorno che occupano un unico spazio separato in due ambienti funzionali di uguali dimensioni; in fondo, si trova il gruppo indipendente delle camere da letto. Completa questo gruppo un'altra stanza in prossimità dell'ingresso ma da questo separata, uno spazio autonomo ideale per una figlia adolescente o per un parente che vive in casa.

Densità

Nel contesto delle città-giardino dell'immediato dopoguerra, caratterizzate da aree verdi e appartamenti molto piccoli, costruire ex-novo è apparsa la soluzione più convincente per venire incontro alle esigenze del mercato immobiliare attuale e questa strategia, considerata la relativa ampiezza delle aree a disposizione delle cooperative edilizie, ha avuto significative ripercussioni anche sull'urbanistica cittadina in generale. Nei nuovi complessi, inoltre, la densità abitativa risulta raddoppiata o addirittura triplicata, con indici di sfruttamento fino a 1.3; sotto la spinta di questa crescente concentrazione, lo spazio disponibile nell'ambito del fabbricato è stato sfruttato in modo polifunzionale, e aperto, con differenziazioni mirate a seconda dei contesti, alla gente del quartiere circostante, a tutto vantaggio della vivacità e della dinamicità di questo microcosmo urbano.

A tale proposito, il complesso urbano Werdwies, progettato ex-novo da Adrian Streich (Concorso 2001, termine dei lavori tra il 2006 e il 2007) ha creato spazi pubblici destinati a tutto il quartiere. Tra i compatti volumi del fabbricato si aprono, infatti, piazze e stretti vicoli che ricostruiscono un'ambientazione tipicamente urbana. I pianterreni, di conseguenza, ospitano unicamente spazi pubblici e semi-pubblici, tra cui una filiale di Migros, un bistrò ed esercizi commerciali vari. All'interno delle zone d'ingresso, circondate da vetrate e alte 3,80 metri, sono stati realizzati spazi che creano occasioni d'incontro per gli inquilini del complesso: una lavanderia, una sala comune, un asilo nido. Cortili a lucernari, inoltre, forniscono luce naturale alle scale. Anche nel complesso Werdwies gli appartamenti, con i loro ampi ingressi, ricordano le residenze borghesi d'inizio secolo. Le facciate sono punteggiate da grandi balconi che costituiscono uno spazio privato esterno, mentre parte delle case è dotata di speciali stanze insonorizzate, ideali per musicisti di professione che così possono esercitarsi in piena libertà.

4



5

Fig. 4 – Adrian Streich, complesso residenziale Werdwies
Foto Roger Frei
Fig. 5 – Bünzli Courvoisier Architekten, complesso residenziale Schaffauserstrasse (progetto) prospettiva con parco

In Schaffhauserstrasse, a Seebach, lo studio Bünzli Courvoisier Architekten ha progettato un nuovo complesso per la cooperativa ASIG (Concorso 2006, termine dei lavori tra il 2009 e il 2012). Oltre ad appartamenti per famiglie, il progetto ha previsto anche particolari soluzioni abitative quali alloggi per gruppi (Wohngemeinschaft), atelier per artisti, mini-appartamenti studiati per fasce di età, una sorta di casa di cura per anziani e persone con handicap fisici o mentali, e una «casa per adulti» con arredi e attrezzature comuni. La concentrazione delle abitazioni in fabbricati di otto piani ha consentito la creazione di un grande spazio libero annesso che ha comportato una valorizzazione di tutto il quartiere.

Qualità e costi

Quando si progettano appartamenti destinati a famiglie del ceto medio e a famiglie a basso reddito, in altri termini nel contesto dell'edilizia comunale e di cooperativa, i costi al metro quadro degli affitti vanno definiti con precisione fin dal principio. Affitti intorno ai 2'000.– franchi al mese rappresentano, per la maggioranza delle famiglie che vivono in città, il tetto massimo di spesa sostenibile. Il Comune e le cooperative cercano di norma di abbassare la soglia, offrendo appartamenti nuovi di 4,5 vani per una cifra compresa tra i 1'600.– e i 1'900.– franchi. Da poco tempo l'ufficio comunale per l'edilizia mette a disposizione dei partecipanti alle gare di appalto una sorta di «programma dei costi» che, sulla base di pochi macroelementi (quantità) e indici presuntivi (qualità) rende possibile, già in fase iniziale di progettazione, una previsione dei costi sufficientemente precisa. In tal modo gli architetti, già al momento di partecipare al concorso, sono messi in condizione di ottimizzare i loro progetti tenendo conto del problema dei costi. In sede di giudizio, i costi da loro dichiarati vengono confrontati con previsioni di spesa indipendenti al fine di valutare se vi sia una sostanziale coincidenza.

Spesso il problema del contenimento dei costi va di pari passo con l'ambizioso obiettivo di un'edilizia eco-compatibile (Minergie-Standard), il che porta alla realizzazione di volumi compatti con corpi di fabbrica profondi e di facile costruzione. Quel che importa, comunque, è che venga premiata non la soluzione più economica, ma quella che presenti il miglior rapporto qualità prezzo. L'architetto di Zurigo, Urs Prima, paragona il compito di chi progetta in presenza di una serie di condizionamenti «alla ricerca di un tesoro nascosto, alla possibilità di tradurre in realtà intuizioni di grandiosità, a volte addirittura di lusso, nel mezzo della soluzione di problemi finanziari, tecnici e logistici».

* Storico e giornalista specializzato in architettura, Ufficio per l'edilizia della città di Zurigo