

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

**Herausgeber:** Società Svizzera Ingegneri e Architetti

**Band:** - (2014)

**Heft:** 3: Zurigo, densificare con qualità

**Artikel:** Densità e qualità urbana

**Autor:** Casiraghi, Andrea / Tibiletti, Stefano

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-513392>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **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. [Voir Informations légales.](#)

### **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. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 14.03.2025

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

Andrea Casiraghi  
Stefano Tibiletti

## Densità e qualità urbana

Cinque edifici a Zurigo

Sarà un'immagine semplice o la proposta di una definizione schematica: inizieremo dall'aforisma per cui le superfici costruite con le persone che le abitano fanno la città.

Introduciamo così un numero dedicato a una selezione di recenti opere realizzate a Zurigo che vogliamo legare al tema della densità.

Quando parliamo di densità parliamo di un indice che mettendo in rapporto persone con superfici o superfici con metri cubi ci indica con quale intensità p.es. le solette sulle quali abitiamo, quelle che creiamo con gli strumenti dell'architettura e delle cui forme ci sforziamo di strutturare il senso o di argomentare il carattere di necessità, vengono a colonizzare e in parte dunque definitivamente a distruggere, la superficie «naturale» della terra che ricoprono. Siano prati, foreste o deserti, fa lo stesso.

Quello della densità è un parametro urbanistico e geografico rilevante e centrale che nella sua semplicità aritmetica, come altri parametri tipo il costo al mq o quello al mc di un edificio, riesce tuttavia molto utile per sintetizzare in una cifra la conoscenza di fenomeni più complessi.

Può indicarci per esempio quante persone, hanno a disposizione quanti mq di pavimento riscaldato o riparato dalla pioggia, abitano una certa zona di una città o di una regione, se vi sono sufficienti mq di aule scolastiche per abitante, o di aree verdi. C'è la densità edilizia, di popolazione, l'accentramento, l'affollamento e così via.

Per questo, il tema della densità entra rapidamente in gioco nella discussione sulla qualità degli ambienti urbanizzati nei quali viviamo, e dunque acquista rilevanza centrale quando tanto laici come specialisti vogliono discutere dell'uso intelligente o, al contrario, irresponsabile che si sta facendo o si dovrebbe fare del suolo del quale si dispone per abitare.<sup>1</sup> Suolo che andrebbe considerato, al pari di altre che pure lo sono, una risorsa finita da preservare.

E dunque, è meglio occupare intensamente il suolo, oppure espandersi su aree maggiori, mescolati alla natura, inseriti o in rapporto diretto col paesaggio? È meglio una densità elevata di molti mc/mq oppure bassa? Qual è il modo corretto che ha una città per crescere? C'è una risposta valida?

L'Amt für Städtebau (AfS) della città di Zurigo iniziò nel 2012 la pubblicazione di una collana di quaderni per trattare temi di attualità legati al suo sviluppo urbano.

Sul tema della densità, il primo di questi interessanti fascicoli,<sup>2</sup> giunti ora al numero tre, dal titolo *Dichter*,

riporta, insieme a una serie di progetti, l'estratto di una ricerca dell'ETH di Zurigo.<sup>3</sup>

In modo piuttosto suggestivo questo studio restituisce tra l'altro, attraverso una serie di fotografie riportate su una sola pagina, l'immagine di diversi ambienti urbani, a noi tutti in un certo senso familiari, affiancata, oltre che da una piccola planimetria, da una cifra in percentuale, che di quello stesso ambiente urbano, viene così a costituire il dato caratteristico che permette inequivocabili confronti.

E dunque se quello col 40% appare come un ambiente rarefatto, di piccole case unifamiliari immerse nel verde, quello >270% corrisponde invece a un ambiente urbano pulsante di vita e di traffico.

Questa cifra percentuale, la «Ausnutzungs-ziffer», che in italiano si indica con «indice di sfruttamento», è il rapporto tra la superficie costruita e l'area costruibile. Ora, ritornando alla questione se la densità (edilizia) sia un fatto positivo oppure no e alla domanda su quali siano i modelli migliori da adottare per la crescita urbana, non basta scegliere la squadra del cuore come chi (speculatori, affaristi e architetti poco scrupolosi) la sa scegliere benissimo, ma considerare gli aspetti positivi, ovvero il fatto che si risparmia sulle reti urbane, sul trasporto, sulle strade, in generale su risorse pubbliche che possono essere diversamente impiegate, senza trascurare in alcun modo l'altra faccia della medaglia.

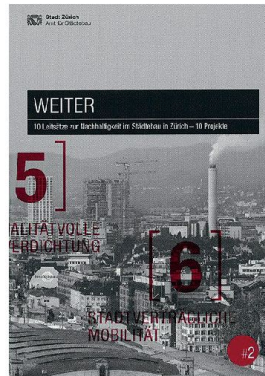
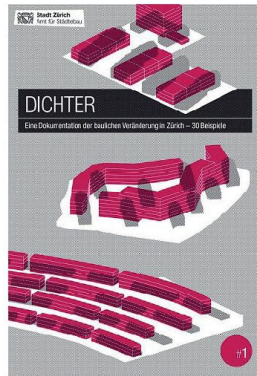
A ben guardare i nuclei storici di molte belle città sono caratterizzati da densità elevate. Densi sono i quartieri ottocenteschi delle città europee, il centro di Parigi, di Milano o di Madrid. A conti fatti, se è pur vero che densità non implica necessariamente qualità, costruire densamente non è una operazione facile e non assicura direttamente buoni risultati.

### Una selezione di esempi recenti a Zurigo

Le cinque opere che abbiamo selezionato per questo numero di *Archi* sono architetture realizzate di recente che giudichiamo di grande interesse architettonico e figurativo, che con la densità, pur diverse l'una dall'altra, hanno tutte in qualche modo a che vedere. Sono torri o altri tipi edilizi che aumentano la densità usuale del luogo o del quartiere già urbanizzato nel quale sono state prima progettate, o proposte in un concorso, e poi costruite.

Possiamo guardarle come esempi virtuosi di quell'addensamento edilizio (dunque immobiliare), che virtuoso può, al contrario, anche non essere affatto quando, come ben spiega Patrick Gmür, il controllo

I tre quaderni pubblicati dall'Amt für Städtebau della città di Zurigo: *Dichter. Eine Dokumentation der baulichen Veränderungen in Zürich 30 Beispiele*; *Weiter. 10 Leitsätze zur Nachhaltigkeit im Städtebau in Zürich 10 Projekte*; *Gerechter. Die Entwicklung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich*.



pubblico non si faccia custode della qualità, attraverso p.es. un concorso; ovvero non si faccia custode dell'interesse collettivo su quello speculativo individuale. Sappiamo d'altra parte che speculazione immobiliare, cattiva qualità architettonica e urbana e densità edilizia finiscono, non a torto, associati l'una all'altra perché non è affatto raro che così sia.

Per quanto riguarda invece la politica urbanistica della città di Zurigo, molto attenta alla corretta gestione del suo sviluppo architettonico e urbano, e alla qualità della vita che è capace di offrire ai suoi abitanti, abbiamo già accennato alla eccellente occasione, un privilegio diremo, di sentirla spiegata direttamente da Patrick Gmür direttore dell'Amt für Städtebau in una intervista che ha gentilmente concesso a Federica Colombo e Stefano Tibiletti riportata nelle prime pagine di questo numero.

Ora introdurremo brevemente i progetti pubblicati con i motivi dell'interesse che suscitano e la rete di rimandi che si può istituire tra loro.

Sono la torre Zolly di Marcel Meili e Markus Peter appena terminata; la torre nella Weststrasse di Marc Loeliger e Barbara Strub; gli edifici residenziali Im Gut alla Gutstrasse di Peter Märkli; gli edifici residenziali Sunnige Hof di Marianne Burkhalter e Christian Sumi; e infine un piccolo progetto all'interno del Kreis 4 di Marc Darlington e Stephan Meier.

#### Torre Zolly di Meili Peter Architekten

La torre (77 m; 23 piani; 134 appartamenti in proprietà) segna in modo significativo il nuovo quartiere Zuri-West promosso e cresciuto rapidamente nel corso degli ultimi anni, attraverso lo strumento della *Kooperative Entwicklungsplanung* in una zona occupata precedentemente da edifici industriali.

Molto prossima ai binari, la sua pianta poligonale suggerisce l'esistenza di un dialogo, tanto con la torre Prime Tower (126 m; 36piani) di Gigon Guyer pure prossima ai binari, che con la Mobimo Tower di Roger Diener

(81 m; 24 piani) situate rispettivamente a meno di 300 e meno di 200 metri di distanza. Questa condizione, già suggerita dalle planimetrie di progetto, è confermata nella realtà da alcune foto riprodotte nelle pagine che seguono.

La torre Zolly testimonia il desiderio di approfondire e ricercare quale possa essere il modo per ottenere diversi tagli di appartamenti in grado di offrire diverse qualità spaziali dietro una facciata tanto austera quanto studiata. Il rimando non letterale, mediato, ad esempi notevoli del passato e della storia come l'architettura di Perret a Le Havre o l'opera dell'ingegner Danusso per la torre Velasca di Milano ci pare possa essere segnalato come uno in più, tra i numerosi motivi di interesse che quest'opera è capace di offrire.

Nelle facciate concilia una certa apparente «sobrietà» al ricercato interesse per la componente figurativa dell'architettura, attraverso la reinterpretazione degli elementi che classicamente le strutturano e le compongono. Marcapiani e lesene, deformate e imprigionate nella prefabbricazione, diventano dunque altro da quello che sono state in passato, da quello che del passato commentano.

La curiosa sintesi di brutalismo e accuratezza di questa architettura ci invita a oltrepassare la soglia della percezione distratta, e a una lettura più attenta dei suoi principi formativi.

#### Torre nella Weststrasse di Loeliger Strub

La casa alta al n. 20 di Weststrasse è a nostro avviso, un edificio molto raffinato che nel tessuto piuttosto omogeneo del Kreis 3, nella sua consolidata morfologia di isolati edificati sul perimetro, interpreta un accento volumetrico al vertice dell'isolato al quale appartiene. Per spiegare meglio il loro progetto, su di una planimetria del contesto urbano prossimo, gli autori compongono, segnalando quelle già esistenti, l'insieme delle case alte o delle torri che con l'aggiunta della loro andrà ad arricchirsi di un nuovo soggetto.<sup>4</sup> In al-



meno altri tre casi queste torri vicine, analogamente alla loro, segnano pure il vertice di un isolato costruito sul perimetro, affacciandosi su uno spazio urbano stradale di maggiori dimensioni.

Sviluppata su 11 piani fuori terra, alta circa 35 metri, composta da un vano scala che distribuisce due appartamenti per piano, nella sua espressione architettonica ci riporta in modo sottile a quanto conosciamo del lavoro di alcuni architetti milanesi della generazione che poté costruire nel primo dopoguerra i condomini e gli edifici per uffici e appartamenti che suscitano l'interesse di molti colleghi di Zurigo: pensiamo ad Asnago e Vender ma anche Caccia Dominioni, ripreso, in qualche caso citato, dagli autori di questa curata architettura in alcuni raffinati dettagli degli interni.

La pianta è un esagono irregolare. Tre dei suoi lati sono allineamenti stradali, 2 lati sono le perpendicolari agli stessi, il sesto lato parallelo al fronte principale delimita sul retro una piccola piazza privata pavimentata con garbo, sulla quale si affaccia l'ingresso. Attraverso i formati delle finestre, il ricorso a un balcone provvisto di ringhiera disegnata con dettaglio, e il lieve ridimensionamento della figura della pianta su due dei sei lati, l'intero volume viene modulato e presentato come composto da un virtuale e alto basamento di pt+4 piani, un corpo di 4 piani e un coronamento di 2 piani. Le dimensioni e proporzioni di questa tripartizione classica ricordano ancora alcuni dei raffinati prospetti composti da Asnago e Vender a Milano.

#### **Abitazioni Im Gut alla Gutstrasse di Peter Märkli e Siedlung Sunnige Hof di Burkhalter Sumi**

Tanto la soluzione urbana, come gli interessi formali e architettonici degli autori del progetto Im Gut rispetto a quelli degli autori del progetto Sunnige Hof rendono gli edifici realizzati sulla Gutstrasse e alla Else-Züblinstrasse assai diversi gli uni dagli altri. Sono invece simili il tipo e le ragioni dell'intervento.

In entrambi i casi si è trattato della sostituzione di parte degli edifici di un insediamento unitario degli anni '50 col carattere di *Siedlung* con edifici nuovi che potessero offrire nuovi tagli di appartamenti più conformi alle esigenze contemporanee, in edifici rispettosi degli standard costruttivi ed energetici attuali.

La dimensione dei nuovi volumi e il modo nel quale vengono disposti sul terreno permettono un aumento di densità dunque il passaggio da 70% a 111% nel caso Im Gut e da 73% a 128% nel caso Sunnige Hof.

Con la disposizione di due grandi e alti prismi di 7 piani+pt ritmati da avancorpi, posti al bordo della strada, si passa, con Peter Märkli, da quella che potremmo definire la strategia insediativa tipica della *Siedlung* a quell'altra che non può essere considerata ottocentesca, ma che tuttavia tiene in un alto conto lo spazio stradale che gli edifici stessi concorrono a definire.

Diversamente dal canone ottocentesco, con gli ambienti diurni e di soggiorno su strada e i servizi sul retro o sul cortile, qui la situazione si inverte. La tipologia col soggiorno passante offre una grande qualità spaziale. Il fronte sul giardino, colpito dalla luce del sud, trasmette la forza urbana del vivere collettivamente, offrendo però un generoso contatto con la natura e la quiete del giardino pubblico. La lunga pergola che unisce tra loro le unità abitative del piano terra, le separa allo stesso tempo, discretamente, dallo spazio di tutti, ed è un sorprendente elemento architettonico della tradizione che contribuisce alla forte identità dei due volumi edilizi. E, riguardo al rapporto mediato con esempi notevoli del passato che anche questa opera mantiene, credo non dispiacerà a Peter Märkli che nell'invito della scala dell'ingresso si possa riconoscere un ricordo della casa di via San Calimero di Giuseppe De Finetti a Milano.

Il progetto di Christian Sumi e Marianne Burkhalter, invece, diversamente da quello di Peter Märkli, non si scosta dal registro urbanistico del luogo, ma lo reinterpretava con maniera moderna.

Il tema svolto pare essere stato la ricerca di una possibile perfezione nel modo di disporre i nuovi volumi sul suolo, una perfezione che viene raggiunta rispettando una precisa legge.

Per regolare i rapporti reciproci tra i corpi viene così istituito un raffinato e semi nascosto legame tra le giaciture già presenti nel contesto e quelle dei nuovi edifici che vengono così, a livello planimetrico, per così dire «cuciti» agli esistenti corpi di fabbrica del contesto.

La distanza studiata dei nuovi edifici tra loro, la loro disposizione equilibrata, l'arrotondamento degli angoli che lega ogni facciata a quella sua perpendicolare, e allo stesso tempo lega le facciate di un edificio a quelle del successivo generando interessanti scorci, sono tutte raffinate procedure che, in un certo qual modo, «nascondono», verrebbe da dire, la maggiore scala dei nuovi volumi alti 7 piani in un contesto di 3 o 4.

#### **Abitazioni collettive in Militärstrasse di Darlington Meier**

Il progetto di Darlington Meier per la *Stiftung pwc* è infine un caso a sé, inferiore per dimensione ai precedenti ma pure degno di nota per la sua qualità architettonica e urbana, e anche per la salvaguardia sociale che promuove; questo edificio offre infatti un programma di stanze per studenti in un quartiere, il Kreis 4, notoriamente abitato da classi popolari.

Il tema del concorso proponeva di occupare, dunque densificare, con una costruzione che potesse rispettare i limiti di un investimento contenuto, un lotto non ancora costruito a fianco di uno occupato da un edificio in cattivo stato di conservazione, sul quale dal 1948 non era stato fatto alcun intervento, e perciò bisognoso di essere rinnovato.

Proprietaria del lotto, e dunque promotrice del concorso ad inviti, la *Stiftung* PWG che senza fini di lucro mette sul mercato abitazioni economiche.

Del contesto urbano, il Kreis 4, va ricordata la struttura a isolati edificati sul perimetro con corpi di fabbrica per lo più di circa 12 m di profondità. Si tratta di una morfologia consolidata e compatta, fatta di edifici allineati sulla «Baulinie», su lotti regolari con un fronte su strada che varia normalmente tra i 10 e i 20 m.

Nella presentazione che gli architetti fanno del loro lavoro, l'analisi e la lettura precisa del contesto ovvero la lettura dei ritmi delle aperture, del variare degli intonaci, delle tipicità nella composizione delle facciate, testimoniano la ricerca di un legame fondativo con il compito da svolgere e la volontà di legarsi molto strettamente e rispettosamente al luogo facendone tuttavia una reinterpretazione con gli strumenti del linguaggio attuale.

Nel vuoto della cortina edilizia si inserisce un volume di pt + 4 piani, collegato a ogni piano all'edificio adiacente. Il programma contempla stanze individuali per ognuno degli ospiti che possono condividere uno spazio di soggiorno comune al secondo piano generosamente esposto tra la strada e il cortile, leggibile in facciata per l'apertura di dimensioni maggiori.

Il nuovo edificio che dal punto di vista distributivo non possiede in realtà alcuna autonomia essendo un ampliamento dell'altro col quale condivide il vano scala principale, si mostra tuttavia autonomo, un edificio nuovo, sì, ma che pare essere sempre stato lì, a partecipare in modo discreto e intelligente alla corallità dell'immagine urbana di un quartiere che vede così mantenuta e rafforzata in modo raffinato la propria identità.

#### Note

1. Il 9.1.2014 la RSI dedicava una interessante puntata della trasmissione *Falò* (diretta di Michele Galfetti) alla crescita urbana in Ticino, afflitta, nelle parole di Mario Botta, dall'imbarbarimento dell'edificazione speculativa. Ospiti in studio Michele Arnaboldi e il sindaco di Lugano Marco Borradori, venivano interpellati diversi architetti con interviste e commenti diretti sui luoghi.
2. Si tratta di: *Dichter. Eine Dokumentation der baulichen Veränderungen in Zürich 30 Beispiele*, Zürich 2012 (Nr. 1); *Weiter. 10 Leitsätze zur Nachhaltigkeit im Städtebau in Zürich 10 Projekte*, Zürich, Januar 2013 (Nr. 2); *Gerechter. Die Entwicklung der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich*, Zürich, November 2013 (Nr. 3).
3. Lo studio di Susanne Frank, cattedra del prof. Dietmar Eberle, Dipartimento di Architettura dell'ETHZ è: *Dichte und Charakter eines Stadtraumes. Erkenntnisse aus dem Vergleich ausgewählter Orte in Zürich*.
4. Si tratta tra le altre: della Werd-Hochhaus (70 m, 18 piani) un tempo sede dell'UBS ed acquistata all'inizio degli anni 2000 dalla città di Zurigo per insediarvi parte dei propri uffici; della torre di 11 piani per appartamenti alla Birmendorfstrasse 155, progettata e costruita da Werner Strücheli nel 1958; ed infine della torre all'angolo tra la Birmendorfstrasse e la Seebahnstrasse.

#### Dichte und städtische Qualität

*Die Dichte ist in ihrer arithmetischen Einfachheit ein sehr wichtiges städtebauliches und geografisches Kriterium und ähnelt damit anderen Parametern wie zum Beispiel den Kosten pro Quadratmeter oder pro Kubikmeter eines Gebäudes. Durch Angabe der Dichte kann man eine Situation prägnant beschreiben. Somit kommt der Dichte eine zentrale Bedeutung zu, wenn man über den intelligenten oder aber unverantwortlichen Gebrauch des städtischen Raums spricht, der zum Wohnen zur Verfügung steht.*

*Immobilien Spekulationen, schlechte architektonische und städtische Qualität sowie Baudichte werden – häufig zu Recht – miteinander assoziiert. Eine hohe Baudichte bedeutet jedoch nicht unbedingt eine schlecht gebaute Stadt.*

*Die fünf für dieses Archi-Heft ausgewählten Bauwerke haben alle Verbindungen unterschiedlicher Art zum Thema Dichte. Einerseits sind es herausragende Bauwerke, andererseits sind sie vorbildhaft für die intelligente und positive Steuerung des Stadtwachstums und -wandels, in dessen Mittelpunkt die Interessen der Gemeinschaft stehen.*