

Densificare con qualità



SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ
PATRIMOINE SUISSE
HEIMATSCHUTZ SVIZZERA
PROTECZIUN DA LA PATRIA

Introduzione

L'Heimatschutz Svizzera si spende con vigore per un uso parsimonioso e ragionevole del suolo. Lo sperpero indiscriminato perpetrato negli ultimi decenni non può fungere da modello per l'avvenire, poiché metterebbe le generazioni future in una situazione insostenibile. Sono questi i motivi che hanno indotto l'Heimatschutz e altre organizzazioni ambientaliste a lanciare nell'estate del 2007 l'iniziativa per il paesaggio. La presa di posizione *L'aménagement du territoire face à de grands défis/Raumplanung vor grossen Herausforderungen* (non tradotta in italiano) dell'autunno 2010 espone con quali mezzi è possibile agire per scongiurare un'evoluzione deleteria.

Fondamentalmente, si tratta di ridurre le zone edificabili e di prelevare il plusvalore derivante dall'inserimento di un'area in zona edificabile. Un punto centrale per un'utilizzazione parsimoniosa del territorio è una migliore organizzazione e un altrettanto migliore sfruttamento delle zone già edificate. Lo scopo è quello di valorizzare il potenziale esistente e di frenare l'espansione disordinata degli abitati. Il processo di densificazione che ne consegue, e che sta muovendo i primi passi, cela non pochi rischi, primo fra tutti quello dell'adozione di misure precipitose e male studiate, le quali avrebbero quale unico effetto quello di suscitare l'opposizione della popolazione. Un effetto che è nell'interesse di tutti evitare.

In questo documento, l'Heimatschutz Svizzera mostra come sia possibile operare in direzione della densificazione nel rispetto dei canoni qualitativi e della cultura architettonica. Non si tratta di disquisire sulla necessità di questo processo, che nessuno contesta, bensì sugli aspetti qualitativi a esso connessi. Solo tenendone conto la trasformazione delle zone urbanizzate comporterà un miglioramento della qualità di vita.

La nostra presa di posizione si rivolge a tutti coloro – autorità, organizzazioni locali, investitori, privati – che militano per una maggiore qualità urbana. Le possibilità di esercitare un'influenza benefica sono molte: revisione dei piani direttori, regolatori, particolareggiati, di urbanizzazione oppure proponendo progetti di costruzione, organizzando incontri, intervenendo sui giornali ecc.



Una delle ultime particelle libere nel tessuto urbano è stata occupata da un nuovo immobile congiunto con uno stabile già esistente. I quattro appartamenti si estendono su ambedue le costruzioni. Palazzina Zurlindenstrasse, Zurigo, 2004-2006, Huggenberger Fries Architekten

Dieci regole per una densificazione qualitativamente valida

1 L'IDENTITÀ È SPECIFICA

L'identità di un luogo soggetto a densificazione è determinata da più fattori. Ogni quartiere ha un suo carattere specifico, ragione per cui occorre indagare quali sono le qualità edilizie presenti, quali fattori incidono più a fondo e vanno tenuti maggiormente in considerazione, senza mai dimenticare la centralità dell'aspetto legato alla presenza umana.

2 RISPETTO DEGLI INVENTARI

L'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) fornisce preziose indicazioni sulla qualità dell'aspetto degli abitati. Le raccomandazioni dell'ISOS e di altri inventari formano la prima e più importante base per determinare il potenziale di densificazione presente. L'aggiornamento degli inventari rappresenta uno strumento fondamentale per qualsiasi nuova pianificazione.

3 SALVAGUARDIA DEGLI ELEMENTI IDENTITARI

Ogni porzione di territorio conserva uno spezzone di storia. Affinché l'edificazione di una zona o un quartiere non ne cancelli le tracce e non li proietti nell'anonimato, occorre salvaguardare gli elementi che ne hanno forgiato l'identità.

4 RICERCA DELLA DENSIFICAZIONE OTTIMALE

Il grado di densificazione ottimale va determinato tenendo presenti gli aspetti che connotano la fisionomia di un luogo. Gli strumenti più indicati sono le pianificazioni di prova, i mandati di studio o i concorsi d'architettura, sulla scorta dei quali è poi possibile fissare gli obiettivi e raccogliere gli elementi per decidere come costruire o completare le edificazioni già esistenti.

5 CREAZIONE DEL CONSENSO

È difficile far accettare le modificazioni di grande portata in tempi brevi. Se i progetti sono chiaramente definiti e realizzati a tappe, la popolazione è più propensa ad accettarli. Occorre dunque preventivare una fase di gestazione sufficientemente lunga per coinvolgere le persone interessate nel processo di pianificazione.

6 PROMOZIONE DELLA BUONA ARCHITETTURA

La qualità formale è un fattore chiave nel processo di densificazione. La buona architettura deve risultare convincente nell'estetica e nella funzionalità. Le gare (mandati di studio, concorsi) consentono di esaminare più varianti e di stimolare il confronto.

7 RICERCA DI DESTINAZIONI ADATTE

L'ubicazione e un'utilizzazione consone sono un altro fattore chiave per valorizzare la funzione assegnata a un'area o un quartiere. Per coinvolgere i potenziali interessati, è utile elaborare progetti realistici e comunicare pubblicamente quali sono le utilizzazioni proposte. Una posizione centrale è quasi sempre favorevole anche a una destinazione pubblica.

8 CREAZIONE DELLA DIVERSITÀ

Le aree densificate devono accogliere funzioni diverse. I tragitti brevi tra abitazione, luogo di lavoro e impianti del tempo libero contribuiscono inoltre a risolvere i problemi ambientali.

9 CONSERVAZIONE E CREAZIONE DI SPAZI LIBERI

Anche nelle zone centrali ad alta densificazione occorrono spazi liberi, nel senso di vie, piazze, superfici verdi e specchi d'acqua. È compito dei poteri pubblici definire la posizione e l'inserimento degli spazi liberi. Va pure tenuto conto dell'accessibilità (pubblica o privata).

10 STRUMENTI DELLA POLITICA FONDIARIA

Una politica fondiaria attiva svela nuove opzioni nel processo di densificazione. Se sono proprietari di fondi nelle zone da densificare, i poteri pubblici possono esercitare un'influenza maggiore su tutto il processo di edificazione. Il buon esempio pubblico diventa un traino per i progetti e gli interventi degli attori privati.

Argomentazioni a sostegno della nostra posizione

1 L'identità è specifica

Nell'ambito della densificazione, occorre salvaguardare e promuovere le caratteristiche di un sito. Un'edificazione densa, gli spazi liberi, i luoghi pubblici, le superfici di traffico, il rumore, le funzioni, le relazioni, le costruzioni a forte impatto identitario e l'architettura (l'elenco non è completo) hanno un'influenza sulla qualità della densificazione. L'obiettivo supremo è quello di creare luoghi gradevoli per le persone e a bassa conflittualità tra le varie utilizzazioni.

2 Rispetto degli inventari

L'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) classifica su scala nazionale e secondo l'importanza (nazionale, regionale e comunale) gli insediamenti meritevoli di protezione. Le spiegazioni che accompagnano le schede forniscono preziose indicazioni sull'aspetto dell'abitato, utili per progettare lo sviluppo futuro. L'ISOS è uno strumento efficace per progettare interventi di rinnovamento su piccola e grande scala. L'Ufficio federale della cultura sta aggiornando e completando l'ISOS (www.isos.ch), la cui incisività è stata notevolmente accresciuta dalla più recente giurisprudenza. Le raccomandazioni della Confederazione contengono importanti informazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali nei piani direttori e d'utilizzazione.

In una prima fase, è utile procedere all'aggiornamento dell'inventario degli edifici meritevoli di protezione o, in sua assenza, alla sua compilazione.

3 Salvaguardia degli elementi identitari

La conservazione degli elementi identitari è della massima importanza in un processo di rinnovamento. I fabbricati caratteristici, anche di epoca recente, le testimonianze di attività dismesse, i monumenti storici e i tracciati viari sono portatori di informazioni specifiche sulla storia del luogo e gli conferiscono un'identità propria. Essi rappresentano un punto di riferimento importante per far accettare più facilmente le trasformazioni.

I processi di trasformazione offrono sempre ottime opportunità di attuare interventi di urbanizzazione di buon livello e di valorizzare l'aspetto del sito. Non si tratta unicamente di farsi carico dei tracciati stradali e dei manufatti di maggiore impatto, occorre altresì individuare gli aspetti qualitativi meno evidenti a prima vista. Il potenziale degli edifici esistenti è il più delle volte superiore a quanto immaginato. Un criterio importante è quello di accertare se uno o più fabbricati si prestano a gettare un ponte che unisca presente e passato, così da conferire a un luogo un carattere specifico. Se questa operazione riesce, non bisognerà attendere anni prima che un quartiere assuma una sua connotazione. I vecchi immobili abitativi e i capannoni industriali riconvertiti ad altre funzioni aumentano l'at-



Il processo di trasformazione attuato in quest'area industriale dismessa ha creato un'interessante compresenza di nuove costruzioni e di utilizzazioni moderne nei vecchi stabilimenti. Area Sulzer Winterthur, dal 1995, Sulzer Immobilien AG

trattiva degli edifici vicini. Il loro fascino stimola l'innovazione e l'emulazione.

4 Ricerca della densificazione ottimale

La densificazione sopportabile per un quartiere o un comparto va determinata con circospezione, perché è difficile intervenire con correzioni a posteriori. Le pianificazioni di prova (cfr. regolamento SIA 143), i mandati di studio (SIA 143) o i concorsi d'architettura (SIA 142) si sono rivelati eccellenti strumenti sulla scorta dei quali è poi possibile fissare gli obiettivi per decidere come costruire o completare le edificazioni già esistenti. I risultati ottenuti devono confluire in piani e regolamenti vincolanti, altrimenti rimarrebbero al mero stadio di auspicio. I costi delle pianificazioni di prova, dei concorsi e di altre gare sono ampiamente coperti dal plusvalore immobiliare grazie a un più intenso sfruttamento dei fondi.

Ogni intervento densificatorio deve fondamentalmente migliorare e non degradare ciò che già esiste. Una fitta densificazione non sempre è la soluzione migliore, il suo grado va determinato in funzione delle possibilità di urbanizzazione, della conservazione delle costruzioni esistenti, del rispetto dei quartieri confinanti e degli aspetti economici complessivi.

5 Creazione del consenso

La densificazione di un comparto trascina sovente con sé grandi cambiamenti in tempi brevi. Ora, più le trasformazioni sono affrettate, maggiore è il rischio di danni collaterali di andare incontro al rifiuto della popolazione interessata. La densificazione va dunque programmata sul lungo termine. Raramente la fretta è giustificata. Vale invece la pena di darsi il tempo necessario per coinvolgere gli attori interessati, in quanto

così facendo si giunge più facilmente a buone soluzioni che aumentano il gradimento della popolazione. La graduazione degli interventi non deve però servire per annacquare o aggirare gli obiettivi dichiarati.

Le utilizzazioni temporanee degli stabili destinati alla ristrutturazione o alla demolizione consente di guadagnare tempo e di raccogliere indicazioni sulle destinazioni più indicate e sugli effettivi bisogni del mercato.

6 Promozione della buona architettura

Densificare non vuol dire obbligatoriamente costruire. I nuovi edifici devono però essere progettati con criteri qualitativi elevati in modo che si inseriscano armoniosamente nel tessuto urbano esistente. La buona architettura non deve per forza essere spettacolare, ma in primo luogo presentare un elevato valore d'uso quotidiano. Nei punti strategici e a partire da un determinato volume d'investimento, vanno organizzate gare (mandati di studio, concorsi) che consentono il confronto di varianti. Muoversi in questa direzione esige spirito d'iniziativa e determinazione da parte delle autorità comunali. Per esempio, esse possono vincolare al lancio di un bando di concorso la concessione di aumentare il grado di sfruttamento. Questa procedura facilita il dibattito, palesa la volontà di incoraggiare la qualità e consente il raffronto delle soluzioni proposte, a tutto vantaggio della cultura architettonica. In tal modo, la riflessione sul prodotto architettonico prevale sulla casualità e l'arbitrarietà di una determinata soluzione.

7 Ricerca di destinazioni adatte

Non tutte le attività sono benvenute in un determinato luogo e, a rovescio, non tutte le attività auspicabili sono facilmente attirabili nel luogo desiderato, poiché le mire degli in-



I generosi spazi esterni del quartiere operaio sorto negli anni Quaranta sono mantenuti. Le nuove palazzine costruite ai margini della particella allentano la pressione sul contesto esistente. Quartiere operaio Turm-matt, Altdorf UR, 2009, HTS Architekten



Un immobile d'appartamenti per studenti sorge su una particella residua al centro della città. Casa dello studente, Ginevra 2011, Charles Pictet Architecte

vestitori collimano raramente con quelle della collettività. D'altro canto, gli obiettivi che non hanno alcuna possibilità di concretizzarsi sono soltanto esercizi inutili.

Occorre dunque puntare a una programmazione lungimirante e realistica. Le utilizzazioni pubbliche nelle zone centrali possono in parte compensare la scomparsa dei negozi. Per attirare i potenziali interessati, i comuni faranno bene ad annunciare pubblicamente quali attività auspicano veder insediarsi. Le strutture edificate devono poter essere riconvertite senza eccessive complicazioni, in quanto non sappiamo quali saranno le esigenze espresse fra venti anni o più.

8 Creazione della diversità

Maggiore è la diversità di un quartiere, più intensa sarà la vita che lo anima. Le aree multifunzionali, le piccole strutture con una composizione variegata di proprietari, la presenza di generazioni diverse, la parcellizzazione delle grandi superfici o il dialogo tra stili architettonici sono tutti elementi di arricchimento. I tragitti brevi tra abitazione, luogo di lavoro e impianti del tempo libero migliorano la qualità di vita e contribuiscono a risolvere i problemi ambientali.

9 Conservazione e creazione di spazi liberi

La proporzione ideale di superficie da mantenere libera da costruzioni in un processo di densificazione va definita sin dalle battute iniziali dalle autorità competenti, le quali devono indicare le quote minime di aree da mantenere inedificate e di quelle obbligatoriamente destinate al verde pubblico. Gli interventi a posteriori sono in genere impossibili o costosissimi. La qualità di un intervento dipende da

un giusto equilibrio tra destinazioni pubbliche e private. Nelle aree ad alta densificazione, le possibilità di appartarsi sono molto apprezzate.

Gli spazi liberi comprendono anche i sedimi stradali. Le facciate che stridono con il contesto non incoraggiano l'animazione di una via e inducono i conducenti di veicoli motorizzati a circolare più velocemente, il che è di nocuo alla qualità di vita. Nelle zone centrali, gli spazi a pianterreno devono stabilire una relazione con lo spazio stradale.

10 Strumenti della politica fondiaria

Una politica fondiaria attiva da parte delle autorità svela nuove opzioni. Se è proprietario di fondi nelle zone da densificare, un comune è direttamente coinvolto nel progetto. Esso può proporre la permuta di fondi o stabilire determinati criteri per l'edificazione, essendo più semplice stimolare la buona architettura con l'esempio che non formulando obblighi nei confronti di terzi. Una politica fondiaria attiva consente di superare i confini parcellari e disporre di conseguenza di un margine di manovra più ampio nel processo di densificazione. L'occasione di acquisire terreni è sempre presente, e sarà bene non lasciarsela sfuggire. Questa possibilità presuppone la presenza di strutture decisionali che consentano ai comuni di intervenire in tempo utile. La politica fondiaria è una questione che va vista sul lungo periodo. Pur non conoscendo i problemi che andranno affrontati in un futuro più o meno lontano, è utile assicurarsi strumenti idonei per poter mantenere i necessari margini di manovra. Anche le particelle più minuscole e al momento prive di valore possono alla lunga rivelarsi preziose.

L'Heimatschutz Svizzera è la maggiore organizzazione elvetica operante a fini ideali nel campo della cultura architettonica. Nata nel 1905, è la struttura mantello di 25 sezioni cantonali e conta oggi 27'000 membri e donatori. L'Heimatschutz si impegna affinché i beni culturali di epoche diverse vengano salvati dalla distruzione e continuino così a vivere. Oltre a tutelare i beni culturali esistenti, l'Heimatschutz promuove anche l'architettura di qualità nelle nuove costruzioni. Per quanto riguarda l'informazione, con le nostre pubblicazioni portiamo a conoscenza del pubblico i tesori della cultura architettonica svizzera. Ogni anno, assegniamo il Premio Wakker, riconoscimento attribuito a un Comune che ha saputo operare con sagacia e lungimiranza nell'ambito dello sviluppo urbano. Dal 1946, organizziamo la Vendita del Tallero, il cui provento va a favore di progetti meritevoli nell'ambito della protezione del patrimonio e della natura.

La sezione ticinese dell'Heimatschutz Svizzera è la STAN (Società Ticinese Arte e Natura), che quattro volte l'anno pubblica in collaborazione con l'organizzazione mantello la rivista «Il Nostro Paese». STAN, Via Borghese 42, Casella postale, 6601 Locarno, 091 751 16 25, www.stan-ticino.ch

Editore: Heimatschutz Svizzera, Seefeldstrasse 5a, casella postale, 8032 Zurigo, tel. 044/254 57 00, fax 044/252 28 70, info@heimatschutz.ch, www.heimatschutz.ch

Versione italiana: Fabio Chierichetti
Grafica: Stillhart Konzept und Gestaltung, Zurigo
Stampa: Stämpfli Publikationen, Berna
Foto: B. Bühler, T. Dimmler, M. Frietsch, S. Pecorini

Approvato dal Comitato direttivo dell'Heimatschutz Svizzera in data 26 novembre 2011.