POLITECNICO
DI TORINO

Tesi meritoria

Architettura, costruzione, città.

Abstract

Manhattan: Air rights

Relatore

Giovanni Durbiano

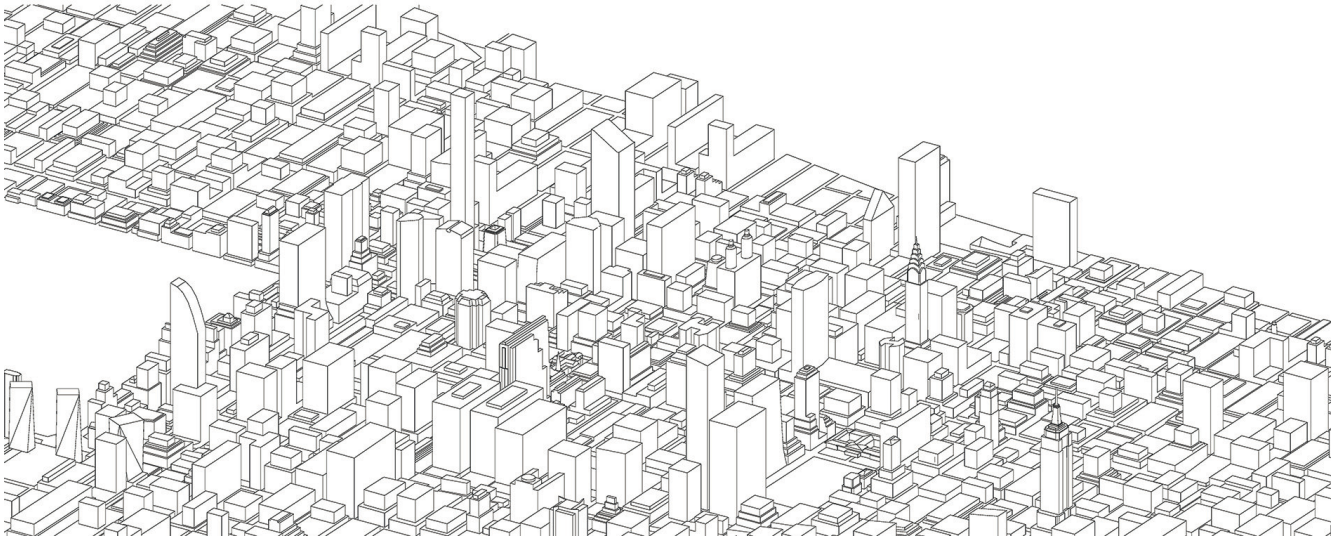
Davide Bardini

Candidati

Francesca Marengo

Klara Saranovic

Dicembre 2014

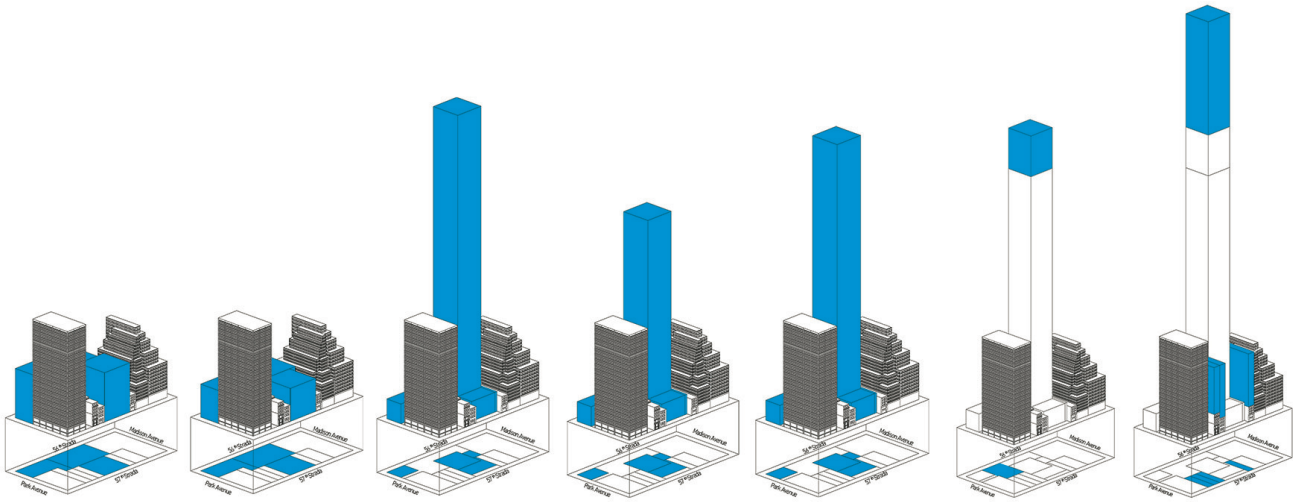


Con l’esperienza a Manhattan, abbiamo assistito a diversi progetti (dal disegno di un’idea alla realizzazione in cantiere), confrontandoci con molteplici attori del settore (architetti, ingegneri, developers, urbanisti, ricercatori e committenti) e cercando di cogliere le dinamiche che hanno portato alla realizzazione di ciò che la città è oggi.
Da qui è nata la volontà di indagare il sistema urbano newyorkese inteso come archetipo della condizione metropolitana e preso a modello delle città verticali.
Abbiamo inoltre stabilito di:

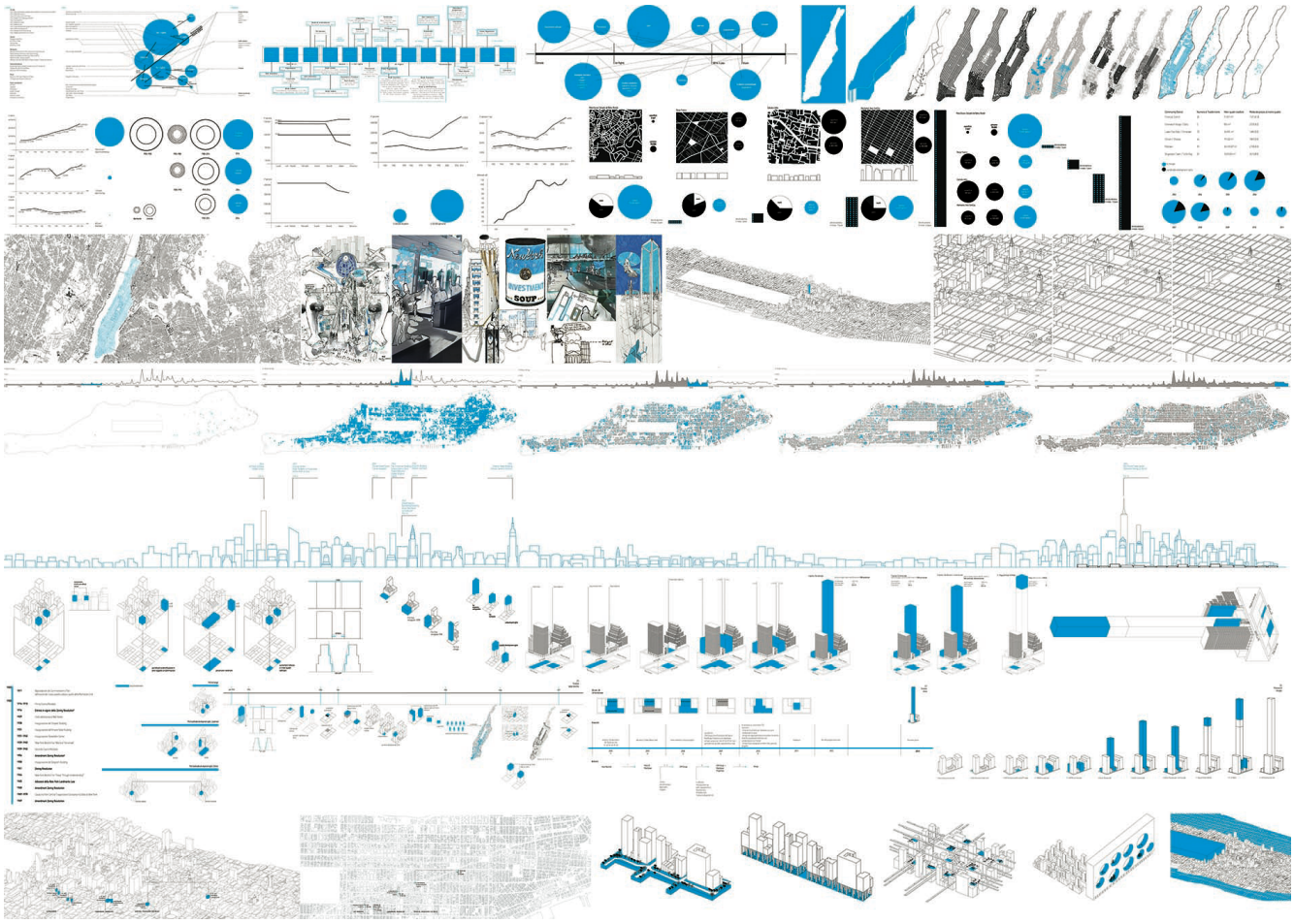
- analizzare le sue regole;
- trovare risposte alle domande: 'perché e in che modo Manhattan è densa';
- capire le motivazioni della sua densificazione;
- individuare le politiche urbane che regolano la crescita della città;
- riconoscere gli strumenti atti a soddisfare la domanda che muove lo sviluppo urbano e l'influenza sul progetto architettonico;

Questi obiettivi hanno condotto la ricerca a focalizzarsi sullo strumento che ha determinato e continua a regolare la crescita verticale dell’isola.
Tutto questo individua gli Air rights (il trasferimento dei diritti non utilizzati) tema centrale della nostra tesi che utilizzano strumenti statistici atti a individuare i dati sulla densità della città e i vettori che spingono la crescita verso l’alto.
Attraverso l’esame e la gerarchizzazione dei parametri che descrivono gli abitanti, i fruitori e il disegno urbano, abbiamo indagato sulle ragioni che rendono Manhattan una città densa individuando come dato sensibile il costruito, in particolare la quantità di metri cubi su metro quadro.
Attraverso la comparazione con altre città con un alto tasso di densità ma con un tessuto urbano differente, abbiamo tradotto il dato sensibile graficamente, confrontando i diversi gradienti di congestione abitativa.
Abbiamo tradotto il dato sensibile graficamente, confrontando i diversi gradienti di congestione abitativa.
L’analisi si concentra sui motivi e sulle influenze che spingono l’isola ad una continua crescita: la risposta è da rintracciarsi nel ruolo di dominio economico e finanziario che stimola il mercato immobiliare.

Lo sviluppo della città, influenzato dalla continua domanda, trova come unica direzione di crescita, a causa dei limiti morfologici, quella in verticale. Fin dagli anni ‘30 i grattacieli sono stati l’immagine di potenza delle grandi corporate; oggi invece la nuova tendenza è spinta dal mercato immobiliare residenziale, che ha come protagonisti dello skyline newyorkese alti edifici che ospitano alloggi di lusso.



Questa crescita verticale è incentivata anche dall’incremento del prezzo al metro quadro, che aumenta con l’altezza, confermata dallo studio condotto sul progetto ‘432 Park Avenue’.
Grazie a queste ricerche abbiamo dimostrato che Manhattan, pur essendo una città già densa, continua a densificarsi attraverso diverse strategie, come la sopraelevazione, la ricostruzione e la riqualificazione urbana.
Il minimo comune denominatore di queste tecniche è il trasferimento dei metri quadri non utilizzati (Air rights): il tema viene studiato attraverso la definizione, l’analisi storica, casistica e metodologica, indagandone le conseguenze sul disegno architettonico.
L’oggetto di tesi viene approfondito con un esempio attuale di utilizzo di questa strategia: la costruzione del grattacielo residenziale più alto di Manhattan (432 Park Avenue).
Questo caso si dimostra significativo per comprendere la portata del diritto come strumento pratico per la negoziazione della forma del progetto pur non appartenendo alla disciplina architettonica.
Con lo sguardo rivolto verso la costruzione di edifici, questo lavoro cerca di descrivere le “regole” dell’urbanistica di New York degli ultimi decenni, in particolare lo strumento degli Air rights. La tecnica viene analizzata nel dettaglio, sviscerando le condizioni nelle quali si è sviluppata e le possibili implicazioni future e immaginando scenari morfologici che spiegassero la sua effettualità.



Per ulteriori informazioni contattare:
Francesca Marengo
francesca.marengo@hotmail.com
Klara Saranovic
klara.saranovic@gmail.com