

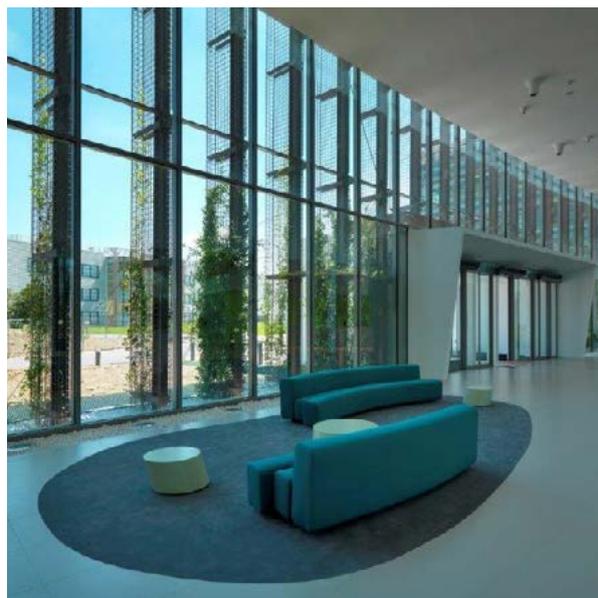
TRASFORMAZIONI URBANE

a cura di Paola G. Lunghini

La sede di Alcatel-Lucent Italia

La nuova sede di Alcatel-Lucent, inaugurata lo scorso novembre, ospita un migliaio di dipendenti, tra cui molti ricercatori e sorge all'interno del parco tecnologico Energy Park, su un'area di 33.000 mq, di cui 7.000 occupati dai laboratori di ricerca e sviluppo.

Cinque edifici all'avanguardia, ecosostenibili e di design, nei quali trovano spazio aree ad uso ufficio organizzate in open space e sale meeting pensate per le diverse esigenze (dalle piccole, ma accoglienti concentration room, a sale meeting con videoconferenza che possono accogliere fino a 20 persone, a spazi flessibili allestiti per la gestione delle riunioni con la metodologia agile, utilizzata dai team di ricerca) e gli spazi comuni, quali un Auditorium modulare che può arrivare ad ospitare 150 persone, un piccolo teatro per 60 persone e una superficie di 600 mq da allestire ad area demo.



In una delle palazzine trovano spazio anche gli uffici e le aule training di Alcatel-Lucent University, che è parte di una rete internazionale che gestisce ed eroga corsi di formazione tecnica e manageriale a dipendenti e clienti di tutto il mondo.

Un'intera palazzina ospita i centri di ricerca sulle tecnologie ottiche WDM e di trasmissione su ponti radio, oltre al centro di supporto tecnico sulle reti ottiche, che sviluppano e supportano prodotti destinati ai mercati mondiali. I laboratori sono stati concepiti secondo i più



moderni standard, per assicurare la migliore convivenza tra macchina e uomo e, quindi, renderne più semplice l'interazione, in un contesto gradevole.

Le cinque palazzine sono collegate tra loro da un'ampia hall centrale che, oltre alla reception e alla control room, ospita sale riunioni formali e informali, aree di attesa, una grande area break e alcuni servizi di supporto, come uno sportello bancario e l'infermeria.

La progettazione architettonica e la distribuzione degli spazi (es. flessibilità degli spazi, dotazioni tecnologiche moderne e copertura wi-fi in tutta l'area) sono elementi che facilitano la collaborazione tra le persone e ottimizzano l'operatività, creando un impatto positivo sia sulle relazioni sociali all'interno dell'azienda, sia sulla produttività.

Il comfort dei nuovi ambienti è frutto dell'impiego di impianti all'avanguardia. Oltre a schermature frangisole impacchet-

tabili motorizzate che si regolano in base all'irraggiamento del sole sulla facciata, sono stati realizzati un sistema di controllo dell'aria primaria mediante sonde di CO2 e un sistema di rivelazione fumi ad alta sensibilità. Le facciate interne sono in cemento TX active e presentano una superficie fotocatalitica in grado di diminuire concentrazioni di sostanze inquinanti, che concorrono alla formazione delle polveri secondarie (in primis gli NOX) e la tossicità relativa delle particelle, andando ad agire sulla parte organica presente nelle polveri. Alcatel-Lucent ha concepito e curato il progetto fin dagli inizi, occupandosi in particolare degli allestimenti e delle personalizzazioni relative alle aree tecniche dei laboratori, nonché dell'implementazione del concept generale dell'allestimento degli interni, per massimizzare l'efficienza degli spazi.

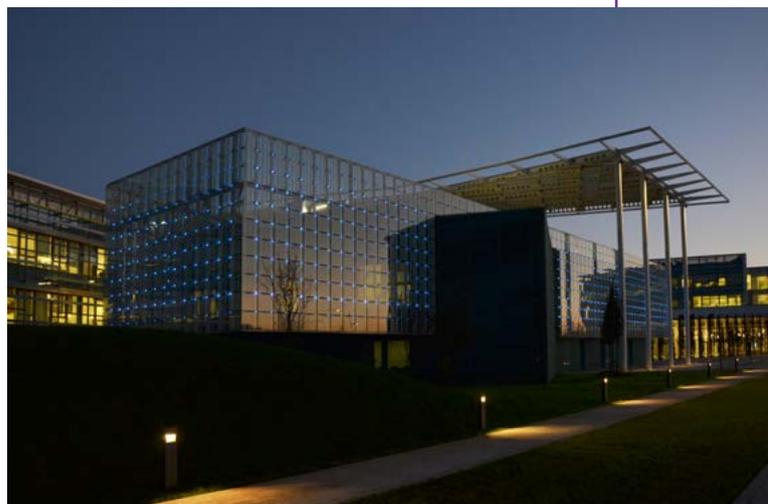
(Fonte: Company)



L'Energy Park visto dall'architetto che lo ha progettato

L'Energy Park si propone come la reale risposta per tutte le aziende operanti nel settore dell'High-Tech, delle telecomunicazioni e dell'IT che intendono razionalizzare i propri costi di locazione ed energetici migliorando, nel contempo, le condizioni ambientali di lavoro per i propri collaboratori. Il masterplan occupa un'area di 160 mila mq complessivi, e una slp pari a 110 mila mq di cui 50 mila occupati dai vecchi edifici Alcatel-Lucent, oggi ricollocatisi nel New Campus, parte dei 60 mila mq dello sviluppo del settore ovest completato e totalmente occupato nel 2014. Pensare il luogo in cui si lavora come uno spazio non solo da utilizzare ma anche da vivere; progettare le architetture come corpi che si inseriscono e partecipano dell'area in cui sono inseriti; creare armonie tra spazi interni ed esterni in un'ottica in cui anche costruire è un atto da compiere, nella consapevolezza di un rapporto rispettoso con l'ambiente. Con queste linee guida Garretti Associati ha progettato il quadrante ovest dell'Energy Park di Vimercate, seguendo il principio cardine dell'ecosostenibilità. Il verde che circonda gli edifici è parte integrante del progetto e "interagisce" con le architetture. L'ampia hall di ingresso dell'intera struttura è concepita come uno spazio che respira, con grandi pareti perimetrali interamente vetrate studiate per creare con le aree esterne un rapporto fluido. Gli elementi portanti delle vetrate, posti "a bandiera" sull'esterno della facciata, diventano supporti per piante rampicanti e hanno lo scopo di proteggere gli spazi interni dall'irraggiamento diretto del sole durante la giornata. Per il palazzo direzionale è stata creata una facciata suggestiva sul lato prospiciente la strada provinciale che costeggia il sito, sulla quale un sistema di vetri semitrasparenti e lampade a led programmabili dà vita, nelle ore notturne, alla "Media Wall", una parete animata da un gioco di luci mutevole

e affascinante. Nell'insieme il complesso raggiunge quasi il 23% di risparmio energetico rispetto a un edificio base, secondo la normativa internazionale ASHRAE, e il 100% dell'energia impiegata nelle parti comuni è certificato green secondo i parametri RECs (Renewable Energy Certificates).



La "Media Wall" in notturna

Grazie al rispetto di tutti questi standard e alla ricerca della massima ottimizzazione energetica, il Campus è pre-certificato LEED PLATINUM ed è prossimo a conseguire i più alti livelli di certificazione. Con l'inaugurazione della nuova sede Alcatel-Lucent si completa il quadrante ovest dell'Energy Park di Vimercate, esempio di collaborazione virtuosa tra una committenza capace di innovare con coraggio e una progettazione in grado di interpretare l'innovazione con soluzioni inedite, funzionali ed efficaci, creando architetture di grande impatto estetico, ma soprattutto piacevoli da vivere. Garretti Associati è lo studio di architettura e progettazione integrata che ha affiancato la proprietà nella progettazione, coordinamento, realizzazione e consulenza LEED dell'intero Energy Park di Vimercate.

Hines Italia SGR S.p.A., per conto di primari investitori istituzionali, ha annunciato a metà marzo 2015 l'accordo raggiunto con il venditore SEGRO plc per l'acquisto dell' Energy Park per € 118 milioni. Oltre ad Alcatel Lucent è presente nel parco una serie di altre aziende internazionali innovative e specializzate nell'e-commerce e nell'high-tech come DNV, SAP, Nobel Biocare e Stanley Black & Decker. L'Energy Park, sviluppato da SEGRO e completato a metà del 2014, si trova a Vimercate, a meno di 20 chilometri da Milano, in una posizione strategica, ben collegato sia alle grandi arterie di comunicazione del Nord Italia sia al centro del capoluogo lombardo, e rappresenta oggi un polo tecnologico di eccellenza.

Il progetto di valorizzazione del “Bassi Business Park” a Milano

di Oliviero Tronconi, Politecnico di Milano – Dipartimento ABC, Laboratorio GestiTec

Il Bassi Business Park (BBP) di proprietà di Generali Properties è ubicato nella zona semi-centrale del capoluogo lombardo, delimitato dalle vie Ugo Bassi, Guglielmo Pepe, Cola Montano e piazza Fidia, situate a nord della stazione ferroviaria Garibaldi. L'isolato si affaccia su un asse viabilistico importante (via Carlo Farini) che scavalca le linee ferroviarie della stazione.

L'area attorno alla stazione è un nodo fondamentale della rete dei movimenti urbani.

Nelle immediate vicinanze del complesso direzionale si trovano: la Stazione Ferroviaria Porta Garibaldi, la fermata della metropolitana MM2 (linea verde) e linee di superficie di trasporto pubblico ATM (tram: 2 - 4 - 7, bus: 52 - 70).

L'edificato urbano di questa zona della città si caratterizza per la densa costruzione dei lotti, con tipologie di edifici pluripiano (5 ÷ 7 piani) di concezione tradizionale, a destinazione mista, prevalentemente a uso residenziale e terziario-amministrativo.

Il lotto è situato in un quartiere popolare sorto a cavallo fra il XIX e il XX secolo: il quartiere “Isola”, così definito per il taglio che la stazione Garibaldi, il tracciato dei tram e il cavalcavia che sfocia su via Farini creano intorno ad un semplice reticolato di vie, isolando il quartiere dal tessuto urbano circostante. Questo isolamento e la presenza del vicino scalo merci, oltre a industrie storiche come la Tecnomasio Brown-Boveri, l'Elvetica e la Pirelli, hanno caratterizzato il quartiere come zona di abitazioni operaie, come testimonia tutt'oggi la presenza delle sedi di numerose associazioni operaie e sindacali. Al piano terra degli edifici sul fronte strada si trovavano negozi o botteghe artigiane mentre i magazzini o le attività produttive di maggiori dimensioni erano collocate nelle corti interne. I piani superiori destinati alle abitazioni erano caratterizzati da pianerottoli o più spesso da ballatoi.

Il quartiere è attualmente in via di riqualificazione e nelle immediate vicinanze dell'area denominata Porta Nuova vi è un grande sviluppo immobiliare che prevede la realizzazione di un nuovo centro destinato alla cultura, alla moda, al tempo libero ed alle attività direzionali.

L'area su cui sorge il Bassi Business Park (BBP) è definita dal precedente Piano Regolatore Generale della città di Milano come zona TA Terziario Amministrativo, ovvero un'area in cui sono previsti edifici per uffici a uso sia pubblico che privato.



Figura 1 - Localizzazione del complesso Bassi Business Park.

La volumetria dell'edificato preesistente non ha consentito di aggiungere ulteriori volumi al progetto di riqualificazione.

La riqualificazione dell'area è finalizzata alla nascita di un nuovo centro finanziario-amministrativo in cui insediare importanti società di elevato standing.

Il complesso prima dell'intervento

Il centro direzionale con una s.l.p. complessiva di 69.000 m² e volumetria pari a 200.000 m³ copre una superficie di circa 8.500 m². Gli immobili si elevano in altezza dai sette ai nove piani (più copertura) e sono prevalentemente adibiti a uso uffici. Gli immobili prospicienti su via Bassi si elevano invece per un'altezza di 2-3 piani fuori terra fino a sei piani sul fronte di piazza Fidia. I primi due piani interrati erano adibiti a parcheggi mentre il terzo piano interrato non aveva un'adeguata certificazione alla prevenzione incendi tale da garantire il minimo grado di sicurezza.

Gli spazi interstiziali fra un immobile e l'altro erano divisi da recinzioni che interrompevano la viabilità interna al complesso non permettendo un flusso omogeneo dei visitatori/fruitori.

Non erano inoltre presenti servizi comuni e ogni edificio, gestito da un unico tenant, si ritrovava ad essere isolato dagli edifici circostanti.

A livello di impiantistica erano necessari controlli e adeguamenti per rendere gli impianti più efficienti.



Figura 2 - Un edificio del centro direzionale prima dell'intervento.

Le facciate esterne, costituite da pannelli prefabbricati in cemento armato, erano in uno stato di degrado avanzato: le condizioni atmosferiche e le precipitazioni, avevano determinato delle infiltrazioni ed un deterioramento dei pannelli, fino a causare il distacco del calcestruzzo con il conseguente "affioramento" delle armature.

Era quindi necessario un intervento che mirasse al ripristino ed al consolidamento delle facciate, restituendo una nuova unitaria immagine ed attrattività architettonica a tutto il complesso.

L'intervento di valorizzazione

I primi interventi sono stati attuati con l'intento di riqualificare e valorizzare singolarmente gli immobili, nonostante fosse stata subito percepita la necessità di ripensare il complesso come un unico centro direzionale con servizi comuni. Successivamente si realizzarono gli interventi per valorizzare tutto il complesso, comprese le aree verdi comuni riprogettando l'ingresso principale ed il fronte su via Bassi, dando unitarietà al centro direzionale.

Partendo dall'analisi dei punti di forza e debolezza (Swot Analysis) del complesso furono definiti gli obiettivi dell'intervento di valorizzazione.

SWOT ANALYSIS	
STRENGTHS <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione in zona semi centrale - vicinanza ad importante progetto di riqualificazione urbana (Porta Nuova) - accessibilità all'area con presenza di mezzi pubblici 	WEAKNESSES <ul style="list-style-type: none"> - degrado e cattivo stato manutentivo (facciate) - immagine architettonica - mancanza di servizi comuni - sovrapposizione edificio del custode con la cassa dell'autorimessa
OPPORTUNITIES <ul style="list-style-type: none"> - vacancy prossima allo 0% - vantaggi competitivi dati dal contesto urbano ed in particolare dall'aggregazione degli immobili a formare un Business Park 	THREATS <ul style="list-style-type: none"> - elevata concorrenza del prodotto nuovo in sviluppo nell'area

Tabella 1 - Swot Analysis applicata al centro direzionale

Obiettivi che possono essere così sintetizzati:

- riqualificare le facciate per ottenere una nuova immagine architettonica;
- rinnovare le componenti impiantistiche per ottenere maggiore comfort e riduzione dei consumi energetici;
- riqualificare le aree esterne riorganizzando i percorsi di ingresso ed uscita, sia pedonali, che carrabili;
- dare continuità al fronte stradale di via Ugo Bassi;
- puntare su materiali e soluzioni tecnologiche eco-compatibili;
- incrementare il valore di mercato degli immobili e la redditività potenziale aumentando il canone di locazione.

Il raggiungimento di questi obiettivi ha permesso di rinnovare il Bassi Business Park conferendo un nuovo volto architettonicamente unitario a questa area del quartiere Isola.

Valore di mercato al 31/12/2005	€	xxxxxxx
Book Value al 31/12/2005	€	xxxxxxx
Tasso di capitalizzazione (<i>exit yield</i>)	%	6,00
Tasso di attualizzazione	%	5,80
Stima Inflazione	%	2,00
ICI (2006)	€	47.320
Assicurazione (2006)	€	12.800
Project Management	% (costi di intervento)	8,00
Property Management	% (sui ricavi a regime)	2,00
Costi Agency locazione	% (sui ricavi a regime)	10,00
Periodo considerato	anni	10
Tempi di riqualificazione	mesi	10
Costi di intervento	€	4.865.000

Tabella 2 - Assunzioni alla base del progetto di valorizzazione.

La composizione “verticale” dei corpi alti si contrappone a quella per linee orizzontali dei corpi bassi affacciati sulla via Ugo Bassi, rivestiti prevalentemente in Alucobond come le pareti cieche dei corpi alti.

L'innovazione maggiore è avvenuta negli spazi interni per l'adeguamento alle nuove tecnologie informatiche, ai requisiti di legge ed alle esigenze di massima flessibilità per l'organizzazione del lavoro di ufficio. L'architettura degli interni è stata completamente ridisegnata a cominciare dalla zona reception. Per ciascun edificio sono stati studiati allestimenti e arredamenti “personalizzati” ottenendo un'ottimizzazione funzionale degli spazi, sia dirigenziali che operativi e dotando di sistemi di cablaggio per le reti informatiche e telematiche tutti gli edifici del complesso.



Figura 5 - Reception al piano terra di Banca Generali



Figura 6 - Reception di piano edificio dell'Agenzia delle Entrate



Figura 7 - Sala riunioni di GBS, Area Informatica

La progettazione dell'architettura d'interni, lo studio di un layout di piano per ogni stabile, il disegno delle pareti divisorie, di quelle attrezzate, dei controsoffitti con incorporato il sistema di illuminazione, dei pavimenti sopraelevati e degli arredi mobili in forme semplici e funzionali, ha determinato ambienti sobri ed essenziali altamente personalizzati secondo la brand image delle diverse società locatarie.

L'aggiunta di una pavimentazione galleggiante per installare il sistema di cablaggio ed il conseguente ispessimento delle solette interne, ha portato ad una diminuzione dell'altezza interna dei davanzali delle finestre. Da Regolamento Edilizio del Comune di Milano occorre però un'altezza minima di 1,10 m. Per soddisfare tale requisito ad ogni apertura (finestra) è stato aggiunto esternamente un profilato tubolare trasparente, così da non coprire la visuale dall'interno dei locali verso l'esterno e da non modificare la dimensione delle aperture.



Figura 8 - Facciata rivestita da pannelli in Alucobond



Figura 9 - Pensilina ingresso edificio dell'Agenzia delle Entrate

Le facciate

Le facciate del primo edificio oggetto dell'intervento di valorizzazione (ora sede degli uffici di GBS Area Informatica) sono state trattate mantenendo l'intonaco in facciata e giocando su due toni (il giallo ed il rosso mattone) che si alternano sulle pareti scandite da montanti in Alucobond color bronzo, oro e alluminio.

Per gli immobili riqualificati successivamente si è deciso di utilizzare lo stesso materiale di rivestimento dei montanti (Alucobond) anche come rivestimento delle facciate intere.

I pannelli di rivestimento sono costituiti da due lamine di alluminio esterne con al centro uno strato più spesso di materiale isolante, color grigio alluminio. Questa tipologia di rivestimento permette di abbinare diverse qualità: leggerezza, robustezza, auto-estinguenza e agevole monitoraggio in cantiere.

Tutti gli ingressi agli edifici sono stati dotati di una pensilina.

Al fine di ottenere un maggior contenimento energetico, i serramenti preesistenti sono stati sostituiti con serramenti con telaio di alluminio a taglio termico e vetro-camera isolante e selettivo Saint Gobain, mentre le pareti esterne sono state isolate con pannelli modulari in poliuretano espanso.

Riqualificazione degli ingressi del Bassi Business Park sul fronte di via Ugo Bassi

Il progetto di riqualificazione dell'ingresso e delle aree di pertinenza del Business Park ha rappresentato il completamento dei progetti di valorizzazione degli edifici che compongono il centro direzionale e il conseguente passaggio alla sistemazione delle aree esterne.

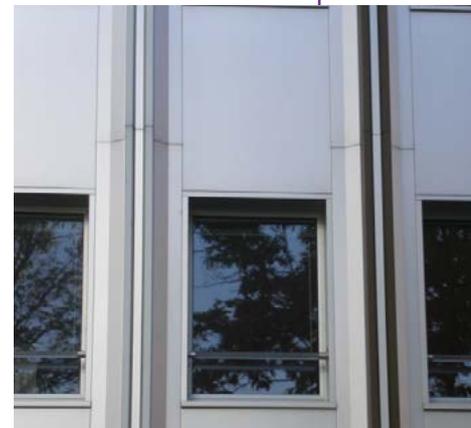


Figura 10- Facciata esterna: montanti verticali principali e secondari

Il carattere unitario della soluzione proposta, per le aree esterne ed i materiali utilizzati, rafforzano l'immagine unitaria del complesso e lascia libera la visuale del giardino.

Un aspetto caratteristico del progetto è la continuità del fronte su via Ugo Bassi: una fascia orizzontale unisce visivamente gli edifici. Si tratta di un portale continuo che ha il ruolo di "porta-insegna" che indica il Business Park. Rappresenta l'elemento guida del nuovo ingresso principale e costituisce l'elemento di connessione, che dà unità agli ingressi.



Figura 11 - Ingresso principale del BBP in via Ugo Bassi.

Fissato all'estremità direttamente ai corpi di fabbrica esistenti, si appoggia sui setti di separazione delle diverse zone funzionali: giardino, accesso carraio, ingresso pedonale, ingresso pedonale al parcheggio interrato (autorimessa), ingresso carraio con rampa che scende ai parcheggi interrati.

Composto da una trave autoportante rivestita di Alucobond su entrambi i fronti, dello stesso colore e con la stessa partizione orizzontale delle prime fasce presenti nei corpi di fabbrica, il portale è collocato ad un'altezza e a una distanza ben visibili, sia dall'interno, che dall'esterno, sia dal marciapiede, che dalla strada, in entrambe le direzioni di marcia.

A completamento del fronte, con l'intento di mascherare visivamente la rampa di ingresso all'autorimessa di via Ugo Bassi e di proteggere l'area ristoro, è stata realizzata una recinzione a siepe sempreverde.

Ingresso principale del Bassi Business Park in via Ugo Bassi 4-6-8

Originariamente sul fronte era presente una grande edicola, con funzione sia di reception che di cassa per l'autorimessa. Spostata la cassa al primo piano interrato, il nuovo corpo formato da due volumi ha permesso di separare e rendere indipendente la reception principale del Business Park dal vano scala-ascensori per l'accesso pedonale al parcheggio sottostante.

L'ingresso principale pedonale del Business Park avviene così attraverso un corridoio posto tra i due volumi situati in posizione centrale rispetto al fronte strada e ben evidenziati da una pensilina aggettante.

La reception è stata riqualificata migliorando la funzionalità e l'accessibilità degli spazi interni e completata con un nuovo servizio igienico ad uso esclusivo del custode. I nuovi serramenti realizzati a fascia continua su tre lati del volume consentono il massimo controllo visivo.

I due volumi dell'ingresso sono stati rivestiti con fasce di Alucobond in colore brunito, come le coperture degli edifici esistenti. Lo stesso materiale caratterizza anche la pensilina che copre l'accesso pedonale.

I cancelli carrai e pedonali sono realizzati con telaio brunito e pannello vetrato trasparente per rendere visibile il giardino dal fronte strada.

Il progetto doveva garantire un ingresso adeguato non solo per il flusso pedonale, ma anche per quello carrabile ai parcheggi interrati, al fine di valorizzare il centro direzionale evitando conflitti di circolazione. Essendo presente, nella via Bassi, una linea tranviaria oltre al passaggio di diversi mezzi di trasporto pubblico, è stata valutata l'ipotesi di lasciare l'entrata per l'autorimessa e per i parcheggi privati sulla via Bassi e di spostare le uscite sulla laterale via Cola Montano.

Il Comune di Milano e l'Azienda Trasporti Milanesi avevano già previsto il progetto di una nuova fermata tramviaria da posizionare davanti all'ingresso principale del Bassi Business Park, rendendo così ancor più inopportuna la presenza dell'uscita dai parcheggi. Il flusso di traffico della via Bassi con il passaggio di mezzi pubblici e con la presenza della nuova fermata avrebbe reso difficoltosa l'immissione delle autovetture in uscita dal parcheggio.

Il progetto definitivo prevede l'ampliamento del marciapiede antistante l'ingresso principale pedonale di via Bassi con il posizionamento della fermata tramviaria (una nuova banchina e pensilina) alla sinistra della portineria, lasciando così aperta la visuale dell'ingresso pedonale dalla strada e creando lo spazio necessario per un accesso carraio per auto di rappresentanza, disabili e vigili del fuoco.

Fra l'ingresso pedonale e quello carrabile al parcheggio interrato (autorimessa) si trovano i parcheggi per i taxi.

Ingresso di via Bassi 2

L'ingresso carraio di accesso al parcheggio interrato di via Ugo Bassi 2 è stato mantenuto ed è stato riorganizzato l'ingresso pedonale tramite la creazione di una portineria passante al piano terra del corpo basso, in modo da poter controllare gli accessi agli edifici di via Bassi 2 e di via Pepe 44/46. Coerentemente al nuovo accesso sono stati riorganizzati i percorsi pedonali e le sistemazioni a verde.

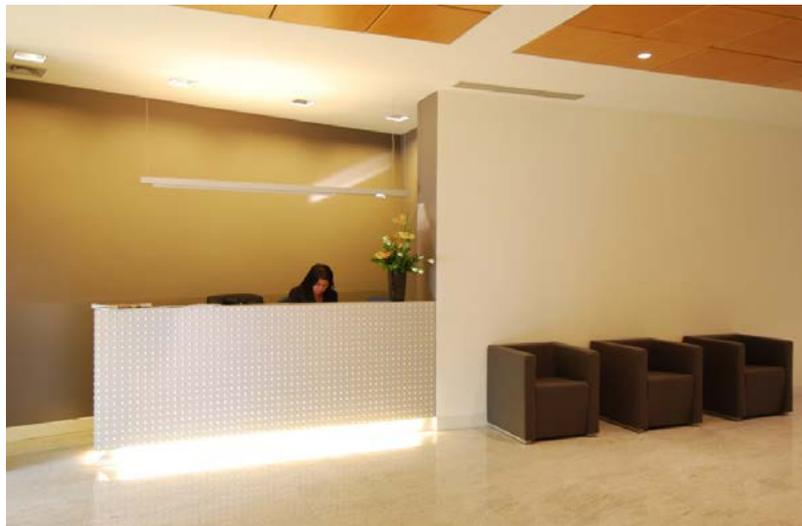


Figura 12 - La reception di via Bassi 2.

Area conferenze

Sin dai primi momenti del progetto di valorizzazione è stata compresa la necessità di dotare il complesso di un'area conferenze a disposizione delle società occupanti il complesso. L'ingresso alle conferenze, collocate al piano seminterrato dell'immobile di via Ugo Bassi 2, avviene attraverso la reception situata al piano terra.

A servizio delle sale sono stati previsti degli spazi per eventuali catering, un gruppo di servizi igienici ed il guardaroba.

L'area di servizio, composta da una cucina e da un grande ripostiglio, è resa accessibile anche dall'esterno sia dal piano terra tramite una scala di ferro posizionata esternamente all'edificio, sia dal parcheggio del primo piano interrato.

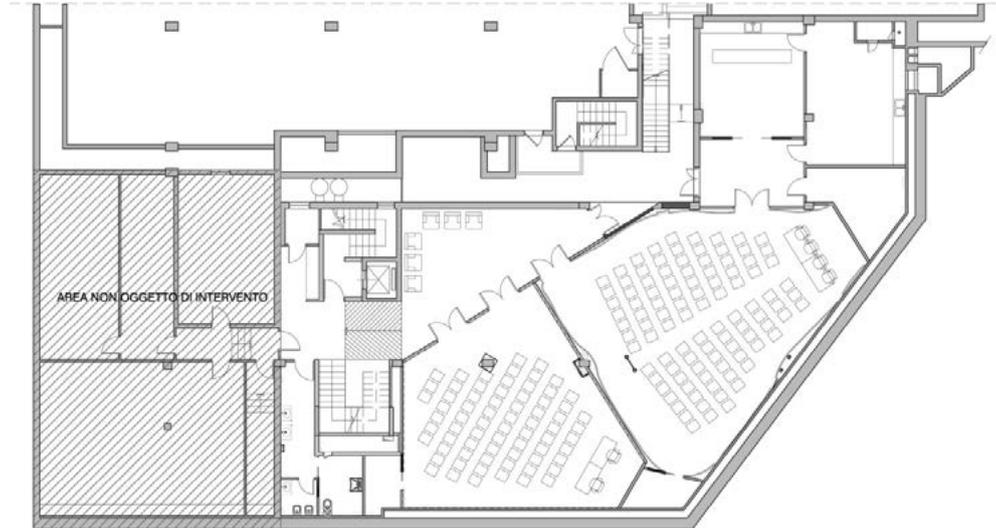


Figura 13 - Pianta piano interrato – Area conferenze.

Sono previste, oltre alle sale conferenze, due sale attrezzate e arredate per riunioni, video conferenze e per la didattica. I sistemi audio-video, di illuminazione e di gestione della temperatura sono controllati da un sistema “domotizzato”, con controllo mediante monitor touch screen.

Tutte le sale sono dotate di controsoffitto fonoassorbente predisposto con un’illuminazione diretta e bocchette lineari di mandata dell’aria. Sono incassati nel controsoffitto anche gli elementi per la gestione delle immagini e dei suoni: schermi elettrici per la protezione, proiettori a scomparsa, casse acustiche, telecamere, sistema di videoconferenze.

La scelta dei materiali di finitura, oltre a rispondere a esigenze acustiche, è coerente con le finiture già adottate negli edifici del Bassi Business Park.

La sala conferenze “Pepe” ha pareti perimetrali curve che migliorano l’assorbimento acustico, mentre la sala “Bassi” è caratterizzata da un rivestimento verticale fonoassorbente a bassorilievo.

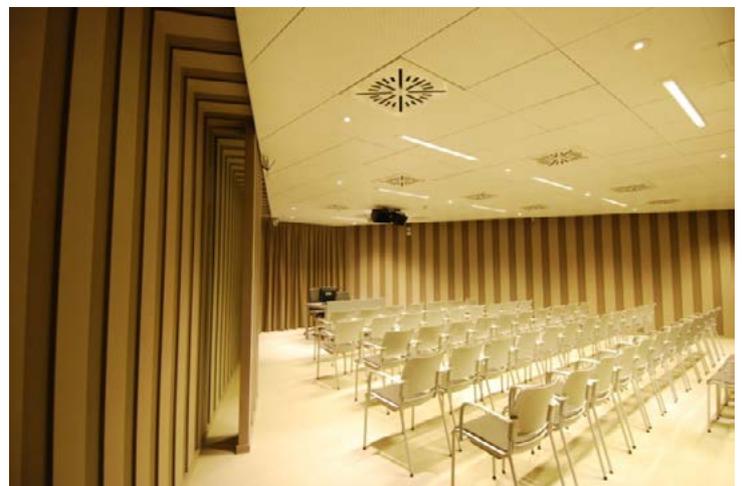


Figura 14 - Sala conferenze “Pepe” – piano interrato. Figura 15 - Sala conferenze “Bassi” – piano interrato.

Torino, Mirafiori al futuro: primo premio al raggruppamento guidato da RecchiEngineering

Il raggruppamento - guidato da RecchiEngineering s.r.l. e composto da LAND Milano s.r.l., PICCO Architetti, + Studio Architetti Associati e Immagine e Territorio di Livio Dezzani - si è aggiudicato il primo premio del concorso internazionale di idee, lanciato da Torino Nuova Economia, per il riuso delle ex aree industriali Mirafiori a Torino.

Un progetto strategico per la Città che ambisce a trasformare l'ex stabilimento industriale Fiat di Mirafiori in un nuovo polo di attrazione e aggregazione. L'intervento interessa un'area di circa 140 mila mq e prevede il riutilizzo di due fabbricati esistenti - il Capannone ex DAI e il Capannone ex Gommaturo - e la riqualificazione di due aree libere.

Il progetto concorre alla definizione della nuova "Porta Sud" di accesso alla Città e rappresenta uno dei due attestamenti della nuova Linea 2 della Metropolitana, facendo da contraltare all'altro progetto strategico della Città, V200.

Il Bando di gara ha riconosciuto grande importanza alla sostenibilità economica dell'operazione, richiedendo una forte integrazione tra progetto e dimensione economico-finanziaria in modo da garantire la capacità di attrarre risorse e generare sviluppo.

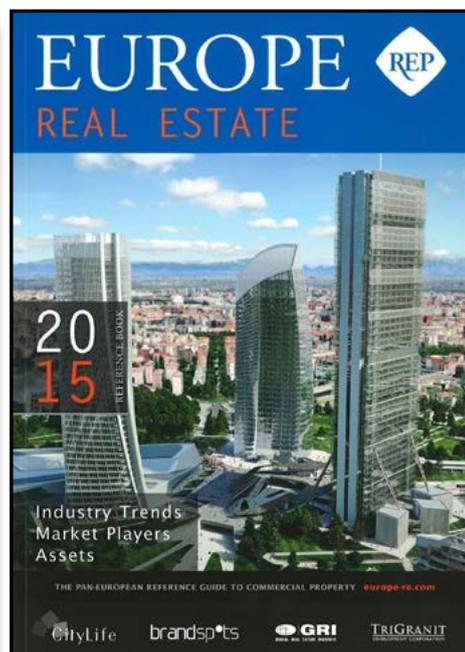
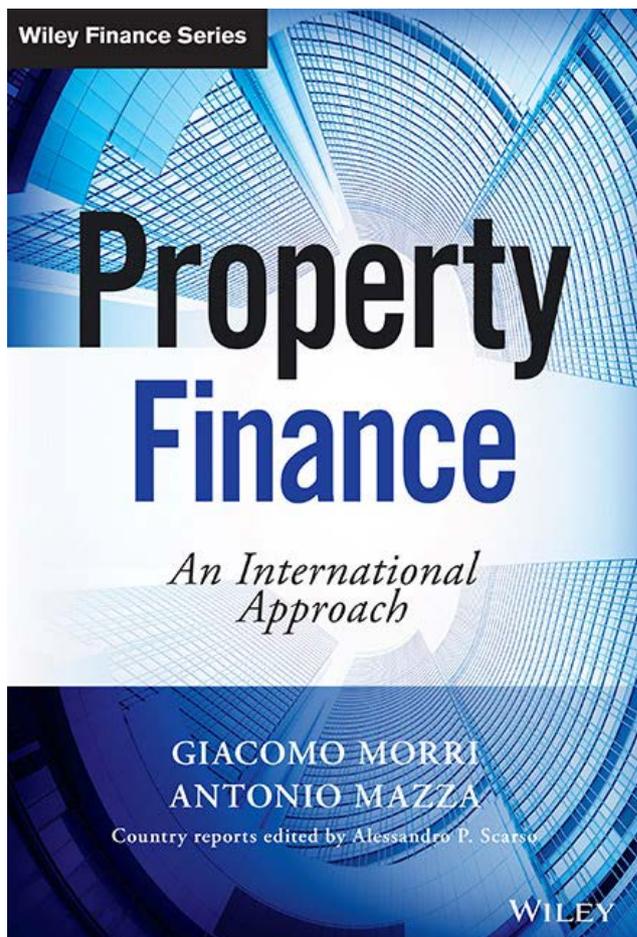
La Giuria ha riconosciuto al progetto primo qualificato (erano otto i finalisti selezionati tra 48 progetti presentati) la miglior capacità di interpretare e integrare le funzioni richieste dal Bando in un progetto innovativo, capace di reinterpretare in chiave contemporanea la vocazione dell'edificio industriale, senza snaturarlo. L'impianto tipologico è stato giudicato convincente: un paesaggio fluido che ibrida e reinterpreta la rigida griglia strutturale, istituendo un inedito rapporto con la città e creando nuovi spazi per funzioni temporanee. Il

mix funzionale e la sostenibilità economica dell'operazione sono state giudicate convincenti e perseguibili: un'operazione a zero consumo di suolo che rigenera e riqualifica le aree industriali dismesse attraverso un mix di funzioni di interesse a scala metropolitana. Il progetto ha indagato i grandi spazi offerti dai Capannoni ex DAI e ex Gommaturo alla ricerca di una nuova identità. Un ripensamento funzionale e morfologico. Un paesaggio urbano, che diventa elemento strutturante dell'impianto planimetrico e della definizione del nuovo rapporto interno-esterno. Una grande piazza coperta, polifunzionale e flessibile, dedicata allo sport, al leisure e alla socialità quale nuovo cuore pulsante dell'area. Un vivaio urbano e un grande spazio aperto con orti urbani e aree per eventi temporanei per una nuova esperienza urbana. "Bolle di start-up" e laboratori creativi per reinterpretare la vocazione industriale. Questi i temi proposti e interpretati all'interno di un disegno fluido degli spazi pensato in contrapposizione alla rigidità della griglia industriale.

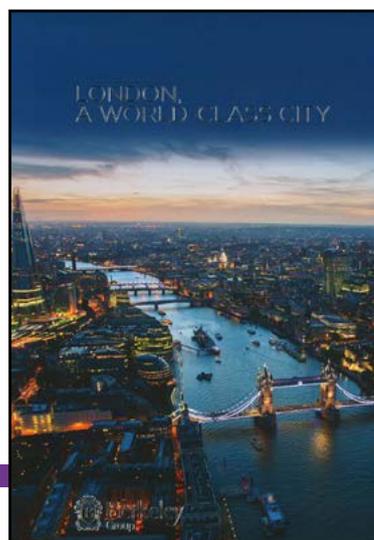
Gli eventi temporanei sono stati interpretati come il volano della rigenerazione e della valorizzazione dell'area, attraverso un processo incrementale di costruzione del luogo. Il tema della temporaneità viene qui inteso come definizione di uno spazio flessibile e organico, capace di adattarsi a diverse domande di utilizzo, diversi comportamenti sociali e al cambiamento delle condizioni economiche.

(Fonte: Company)





Consigli per la *biblioteca*



Il governo della città e delle sue periferie

Gianfranco Dioguardi - Il governo della città
Francesco Moschini - Il luogo ideale nell'utopia e nell'arte
Introduzione di Francesco Maggiore
Presentazione di Andrea Pisani Massamomble
Fotografie di Donatello Mella



FONDAZIONE
GIANFRANCO DIOGUARDI
I QUADERNI
DI VARIA CULTURA

08

1° Osservatorio Città Metropolitana investire sul territorio

Mercato degli immobili di impresa, cantieri
infrastrutturali e dinamiche del sistema produttivo
nei territori della Città Metropolitana di Milano

Marzo 2015

Immobili di impresa



DARIA DOVERA

STAVA

INCULTURA
IMPERIZIA
NEGLIGENZA
IMPRUDENZA

30° ANNIVERSARIO 1985-2015



Fondazione Centro Studi del Consiglio Nazionale dei Geologi

Raffaele Mangano

Italiani schiavi per scelta

Affaristi e politici corrotti

SEFER

solidità
flessibilità
etica
dialogo
territorio
famiglia
persone
sismica
equilibrio
rispetto
efficienza

LA FUSIONE ARCHITETTONICA LA NUOVA SEDE DEL GRUPPO PITTINI by Progetto CMR

a cura di/edited by
Emilia Prevosti e Fabrizio Todeschini



artem

Consigli per
la *biblioteca*



Consigli per
la *biblioteca*

