

#ARELONSITE 2018 VISITA 4

SYMBIOSIS DISTRICT: IMMAGINARE IL FUTURO

(Fonti: Beni Stabili - Crediti: Beni Stabili)



Carta di identità

Location: Symbiosis district, Milano

Proprietà: Beni Stabili Siiq

Team di progetto:

Citterio – Viel & Partners (masterplan, progetto architettonico), Arch. Carlo Masera (paesaggista), Greenway Costruzioni (impresa)

Area di intervento: 125.000 mq

Superficie costruita (edificio Fastweb):

16.000 mq

Durata del cantiere (edificio Fastweb):

24 mesi

IL PROGETTO

Symbiosis è il nuovo BUSINESS DISTRICT di proprietà di Beni Stabili realizzato a Milano, con una superficie di 125.000 mq di GLA, dotato di strutture ad alto profilo tecnologico, massima ecosostenibilità e creato per lo smart working.

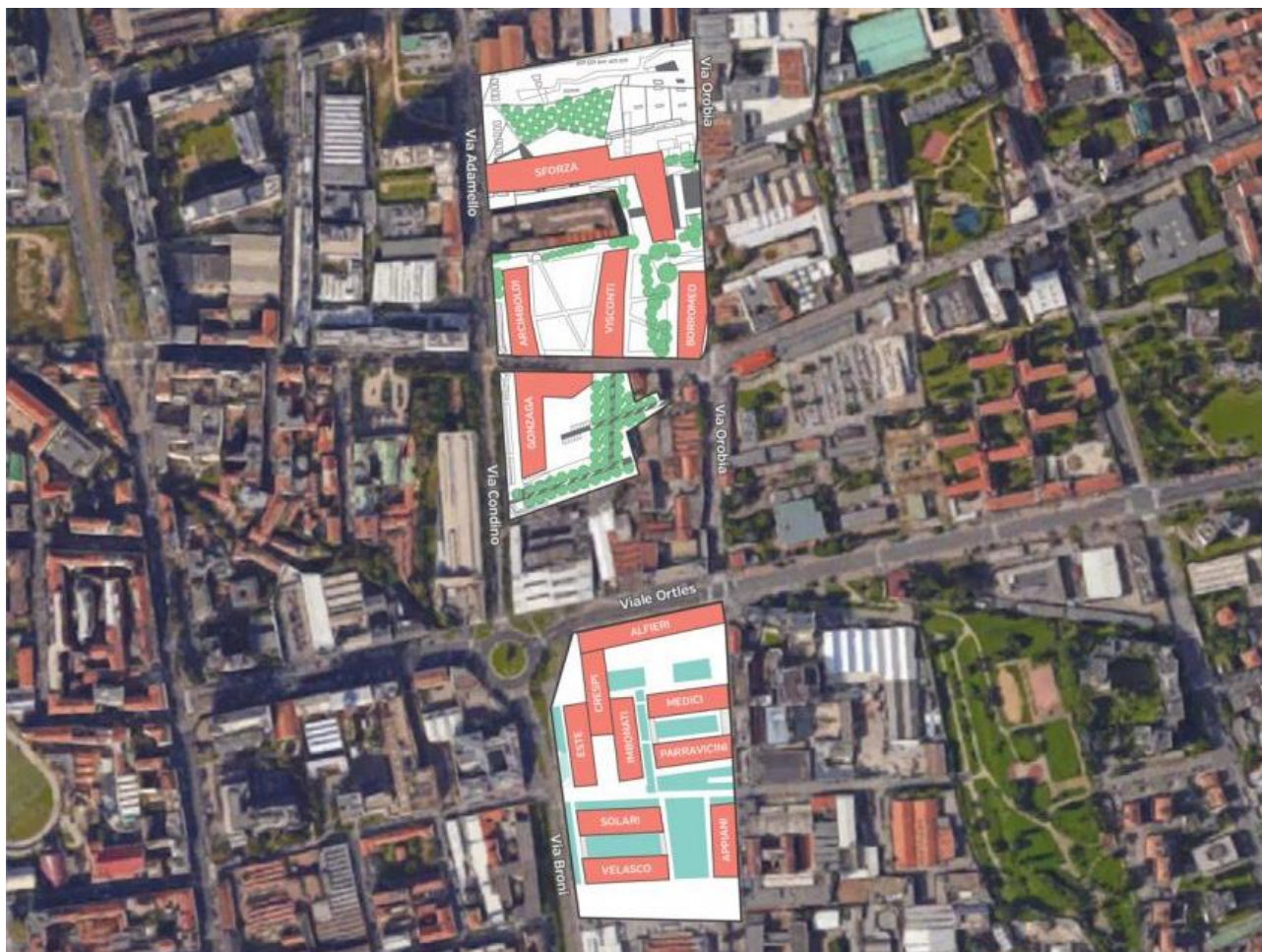
Il progetto Symbiosis di via Ripamonti nasce dalla volontà di creare un modello innovativo di building, caratterizzato da strutture ipertecnologiche in ogni zona edificata e settore progettato. Alla vocazione prevalentemente lavorativa dell'intera area Symbiosis si affiancheranno una moltitudine di servizi che trasformeranno l'intero quartiere in un nuovo polo attrattivo.

Con il patrocinio di



Con il contributo di





Symbiosis è suddiviso in lotto nord e lotto sud, diviso da viale Ortles (crediti: Beni Stabili)

SYMBIOSIS E LA CITTA' DI MILANO

Symbiosis è protagonista di Sharing Cities, progetto europeo per la riqualificazione del quartiere Porta Romana-Vettabbia, inserito all'interno del programma di ricerca e innovazione Horizon 2020. Il progetto Symbiosis lavora in sinergia con il Comune di Milano in una logica di integrazione con la città e di reciproco beneficio. Le soluzioni adottate mirano infatti a collaborare agli obiettivi dei progetti internazionali di Milano per la costruzione di una città ipertecnologica ma più sostenibile e resiliente. Secondo i principi di 100 Resilient Cities, Symbiosis adotta soluzioni resilienti e integrate per il comparto edilizio e quello degli spazi aperti. In linea con il progetto Clever Cities, Symbiosis promuove soluzioni verdi e blu che mirano a rendere l'area più vivibile e responsiva rispetto alle condizioni climatiche degli ultimi anni. In sintonia con Sharing Cities, Symbiosis apre i suoi spazi pubblici ai cittadini e ospita servizi tecnologici di sharing e di mobilità verde. In aderenza ai principi dei progetti milanesi in atto, Symbiosis promuove un progetto degli spazi aperti attento alle componenti paesaggistiche ed ecologiche, con una particolare attenzione alla gestione sostenibile e resiliente delle acque meteoriche e agli aspetti ecosistemici, anche in connessione con i sistemi esistenti della roggia della Vettabbia e del Parco Agricolo Sud Milano; allo stesso modo il progetto contribuisce alla realizzazione di piattaforme tecnologiche condivise. Il progetto mira a contribuire nel suo complesso al più ampio processo di rigenerazione urbana avviato dall'amministrazione milanese.

Il progetto Symbiosis è firmato dallo studio Citterio – Viel & Partners, il paesaggista che ha progettato il verde è l'arch. Carlo Masera.

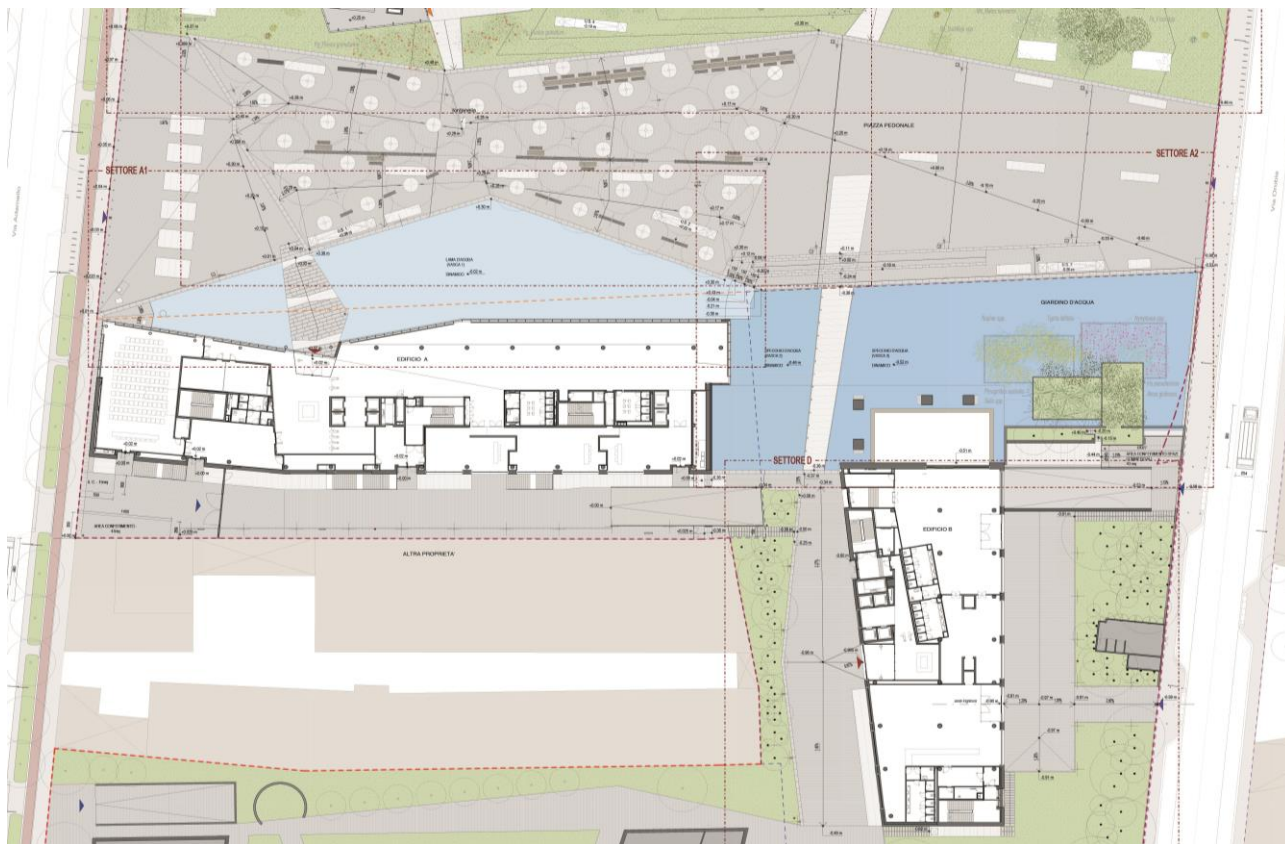


Render del masterplan visto da sud-ovest (crediti: Beni Stabili)

LA PIAZZA

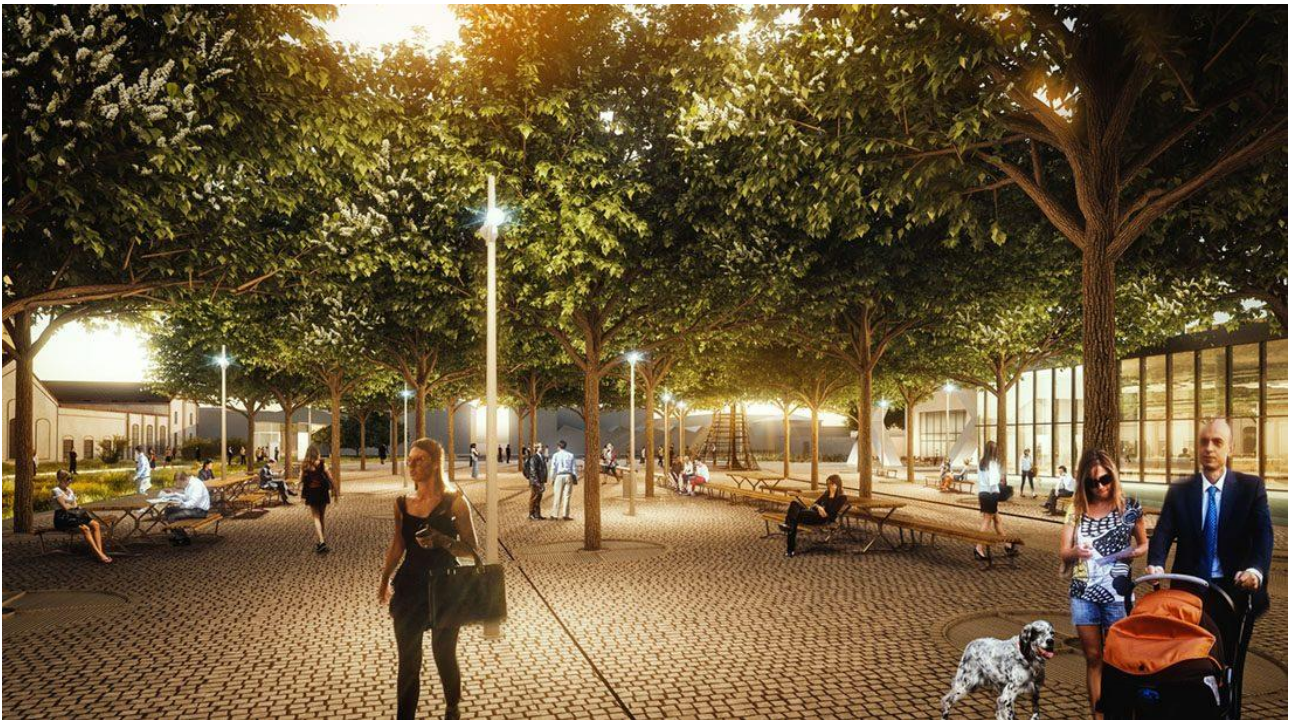
La prima piazza del progetto inaugurata il 27 settembre 2018 converte un frammento della Milano produttiva restituendo alla città una piastra di spazio pubblico di grande qualità e vivibilità. I vasti spazi pavimentati offrono alla comunità luoghi di incontro ma anche di attività e lavoro all'aperto. Il disegno della grande piazza accostata alla Fondazione Prada dispiega, in circa 13.000 mq, un avvicinarsi di condizioni ambientali di grande pregio: un bosco, un giardino ruderale, tre vasche d'acqua.

Il progetto della piazza interpreta infatti il carattere della zona Sud di Milano, dove storicamente il paesaggio industriale è contaminato da quello agrario e viceversa. La piazza è allora costituita da un grande parterre centrale che si estende senza soluzione di continuità da via Adamello a via Orobio, riproponendo le dimensioni eccezionali dei grandi isolati industriali che compongono il tessuto edilizio posto a sud dello Scalo Romana.



La planimetria della piazza (crediti: Beni Stabili)

Lo spazio è una nuova area di sosta e fruibilità contenente sedute, panche e fontane, e un sistema Wi-Fi per le esigenze dei futuri frequentatori. Sui pali di illuminazione a led sono montate telecamere e sensori per garantire servizi e la sicurezza dei fruitori del complesso immobiliare e dei cittadini. Sono presenti sulla piazza 2 totem multimediali che daranno informazioni pubbliche utili ai cittadini.



Render della piazza alberata (crediti: Beni Stabili)

Il parterre centrale della piazza ospita 45 esemplari di *Prunus padus*, il ciliegio da fiore dei boschi lombardi, albero tipico dei boschi lombardi umidi che tra aprile e maggio offre una copiosa e candida fioritura, affacciati (per conservare la loro vocazione) sulle vasche del sistema idrico artificiale della fontana.

La fontana è stata sviluppata con l'intento di richiamare il tema "acqua", ben presente nel vicino Parco Sud, attraverso la formazione di tre vasche dal disegno sobrio rifacentesi alla funzionalità delle risaie.

Anticamente questa zona urbana era attraversata dai Navigli, canali idrici ideati da Leonardo da Vinci che portavano nella città le acque del fiume Ticino. Oggi, riflettendo la naturale evoluzione di tutto il contesto urbano, che vive una fase in forte espansione e riconversione, anche questi tradizionali bacini meneghini sono stati ripresi e riproposti con una nuova veste, sotto forma di specchi d'acqua.

Sulla lama liquida della profondità di pochi centimetri si affacciano le grandi vetrate dell'edificio Fastweb, lungo un percorso che porta l'acqua a ricadere attraverso un dislivello di 60 centimetri dalla prima vasca alla seconda di minori dimensioni. L'acqua scende ancora per frattura del livello nella terza frazione della fontana, la più profonda, punto di arrivo caratterizzato da vasche sommerse, atte a contenere le radici delle piante acquatiche, e da vasche emerse per lo sviluppo dalle principali specie acquatiche e igrofile degli ambienti umidi tipiche della pianura irrigua.

Fra la piazza e gli edifici di Fondazione Prada è presente il "giardino ruderaie" (circa 5.000 mq), altra zona a verde che richiama lo sviluppo della vegetazione spontanea propria dei ruderi delle aree industriali. Vi sono collocate erbacee di apparente rusticità, tuttavia debitamente seminate, così da ottenere una superficie a fioritura variabile a seconda delle stagioni, che costituisce una nicchia di diversità biologica cui concorreranno i piccoli animali che ne verranno attratti, particolarmente le api.

Il giardino "ruderaie" ambisce a diventare per il Comune di Milano il prototipo di un verde sostenibile che ad un'immagine altamente qualitativa accosti costi manutentivi contenuti e bassissimo consumo idrico.

Ogni intervento è studiato per aumentare i valori di biodiversità ed eco-sostenibilità dell'area (mitigazione isola di calore, recupero acque meteoriche per irrigazione, utilizzo di specie erbacee degli ambienti secchi a basso fabbisogno idrico, ecc.), intercettando quel desiderio collettivo di ritorno della natura in città.

L'EDIFICIO FASTWEB

Il progetto di Beni Stabili per Fastweb, così come per i futuri altri edifici del complesso, attiva un rapporto intenso fra lavoro e città, fra il ruolo aggregativo di una grande azienda e l'energia vitale che la sua comunità può infondere nell'ambiente. Occasione di relazioni, opportunità di incontro, il posto di lavoro diventa sempre di più uno dei tanti modi di essere dell'individuo, per questa ragione deve diventare attrattivo, intenso, vario e flessibile.



Render della piazza, con il giardino ruderale sulla sinistra confinante con l'area di Fondazione Prada e l'edificio Fastweb sulla destra (crediti: Beni Stabili).

L'edificio, progettato per ospitare una forza lavoro che utilizza la modalità operativa dello smart-working, è di circa 20.000 mq. Al piano terra dello stesso aprirà (nella primavera del 2019) anche il ristorante di punta di CIRFOOD che occuperà una superficie di 1.000 mq oltre a vari dehor esterni e ad una terrazza sull'acqua. Su impulso di Fastweb la logica smart-working è stata unita a un percorso di co-design, che ha coinvolto in maniera partecipata i dipendenti nell'ottica di raccogliere idee e suggestioni, dando vita al progetto del nuovo headquarter come appare oggi.

La sede, interamente servita da un sistema wifi, è caratterizzata dalla presenza di ampi open space con free seat (senza postazioni assegnate), per favorire interazione e collaborazione, e dalla scelta di non prevedere uffici individuali. Sono stati privilegiati gli spazi di uso comune, dalle sale riunioni di diverse dimensioni ai numerosi luoghi dedicati ad attività creative e collaborative o che richiedono privacy e concentrazione, come le Focus Room e i Phone Booth. Particolare attenzione è stata riservata alla scelta degli elementi di arredo secondo criteri green e con l'obiettivo di creare spazi multifunzionali, modificabili in autonomia.

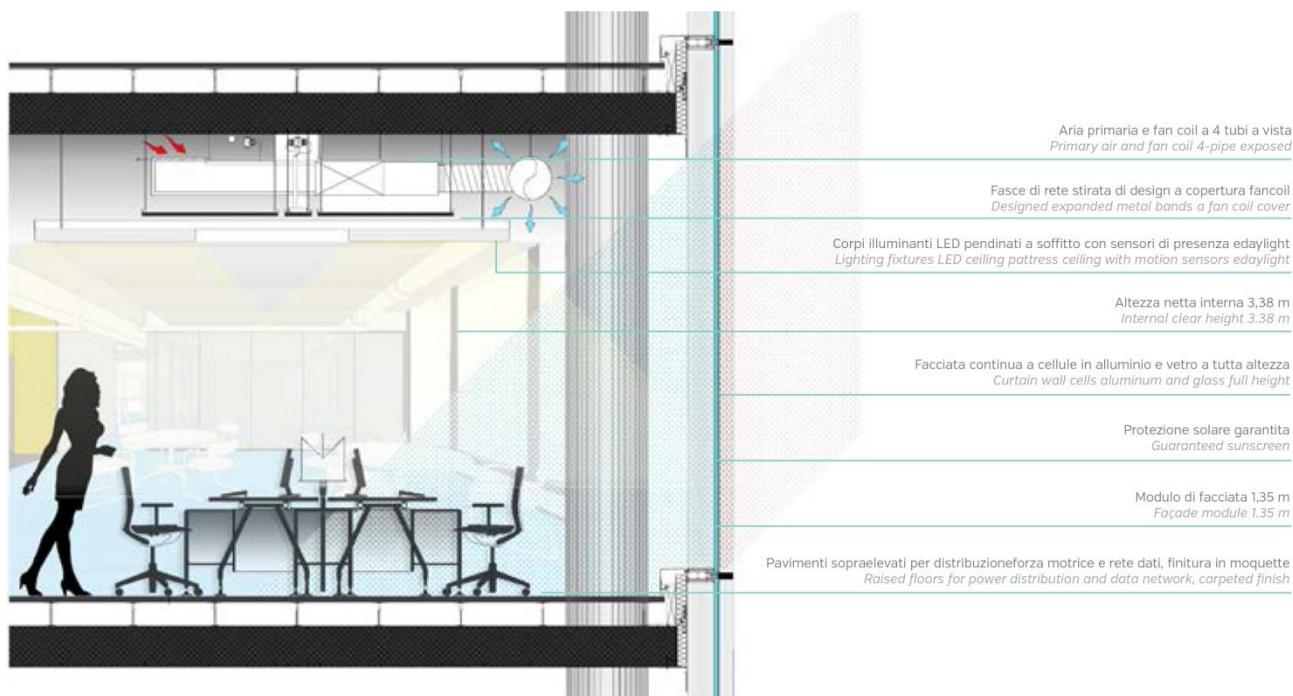


Render della terrazza sull'acqua (crediti: Beni Stabili)

Il sistema di facciata che affaccia a nord è continua, a cellule a tutta altezza in alluminio e vetro, con vetrocamera ad alta prestazione e ad elevato fattore solare. A sud invece il rivestimento è a pannellature cieche in lamiera verniciata con parti visive vetrate con vetrocamera e infissi costituiti da profili strutturali in alluminio a taglio termico.

E' presente un impianto fotovoltaico sulla copertura dell'edificio, che ha certificazione energetica Classe A (Cened Lombardia) e LEED Core&Shell Gold.

L'intervento necessario alla costruzione è durato 2 anni ed è stato gestito interamente da Beni Stabili Development e vi hanno lavorato in ATI 5 imprese storiche milanesi (Borio Mangiarotti, Pedercini Mangiavacchi, Cile, Nessi & Majocchi, Botta Costruzioni).



Sezione di dettaglio con i sistemi tecnologici (crediti: Beni Stabili).

MOBILITA' INNOVATIVA INTEGRATA

Il complesso immobiliare è già dotato di macchine elettriche condominiali e colonnine di ricarica, ma entro la fine del 2018, in coerenza con il progetto europeo Sharing cities e su indicazione del Comune di Milano, lo spazio verrà implementato con 2 colonnine di ricarica elettrica pubbliche lungo la via Adamello e la via Orobica, e con un alloggiamento pubblico con ricarica per biciclette a pedalata assistita.

Sempre in sinergia con il Comune di Milano e ATM Symbiosis (Beni Stabili) è in prima linea nel progetto per la sperimentazione di un sistema di trasporto pubblico alternativo ed innovativo con veicoli a guida autonoma: un intervento di smart mobility per favorire le connessioni e al tempo stesso per contrastare l'inquinamento e il traffico urbano.

L'area sulla quale si dovrebbe sperimentare l'autobus elettrico a guida autonoma è quella che va da Piazzale Lodi fino all'angolo di via Ripamonti con via Giovanni Lorenzini. In pratica 1.260 metri di un percorso "riservato e protetto" per far sfrecciare mini bus con capienza massima di 15 persone cad.