



#ARELONSITE

ASSOCIAZIONE REAL ESTATE LADIES

#ARELONSITE VISITA 4

A ROMA IN GIRO FRA I BINARI: LA STAZIONE TIBURTINA E IL NUOVO HEADQUARTER DEL GRUPPO BNL/BNP PARIBAS**LA NUOVA SEDE DEL GRUPPO
BNL - BNP PARIBAS REAL ESTATE**

Credit photo: © Luc Boegly

Testi: 5+1AA

Inizio lavori: 2012 **Fine lavori prevista:** 2016**Superficie:** 40,222 m2 SUL (SHON) - 75.000 m2 COSTRUITA**Importo lavori:** 83 MLN €**Committente:** BNP Paribas Real Estate**Progetto architettonico e paesaggistico:**

5+1AA Alfonso Femia Gianluca Peluffo

Architetti: Alfonso Femia, Gianluca Peluffo, Simonetta Cenci**Ingegneria strutturale:** Redesco srl**Ingegneria impiantistica e ambientale:** Ariatta Ingegneria**Coordinamento e progettazione esecutiva:**

Starching - Studio Architettura Ingegneria Consulenza urbanistica Arch. Annalaura Spalla

Responsabile di progetto:

Alessandro Bellus, Marco Corazza, Francesca Raffaella Pirrello

UN CONTESTO SPECIFICO

La realizzazione del progetto Roma Tiburtina trasformerà un ampio territorio nel quadrante est della Città di Roma con notevoli benefici in termini di trasporto, ambiente e qualità della vita. Alta velocità ferroviaria, riqualificazione urbana, miglioramento della viabilità, potenziamento dei servizi al cittadino e dell'accoglienza turistica nel territorio circostante sono gli obiettivi del progetto che porterà con sé nuove strade, parcheggi, piazze, servizi pubblici e parchi, piste ciclabili.

IL GIANO BIFRONT

Il progetto per la nuova sede direzionale della BNL, si inserisce in un contesto particolare ed unico. Unico in quanto la natura del contesto è una stratificazione di infrastrutture che da elemento di separazione tra due significative aree urbane della città di Roma, oggi con la realizzazione della stazione per l'Alta Velocità assume un nuovo ruolo non solo di servizio

CON IL PATROCINIO DI



CON IL CONTRIBUTO DI





ma di "luogo urbano". Particolare in quanto l'area su cui insiste il nuovo edificio, per la sua conformazione geometrica e topografica e il suo relativo orientamento, suggerisce a concepire l'edificio secondo il principio del "Giano Bifronte".

LA RICERCA DI UN DIALOGO URBANO E TERRITORIALE

Riteniamo importante che il nuovo edificio dialoghi con l'attiguo complesso della Stazione Tiburtina che tra i suoi tratti principali si caratterizza per dimensione e orizzontalità. Il dialogo non deve essere necessariamente diretto, ma fatto di rimandi ora prospettici alle differenti quote della stazione, ora di ruolo (la stratificazione orizzontale) nel nuovo paesaggio urbano. L'obiettivo che ci siamo proposti è di rispondere alle esigenze funzionali con un edificio che sia in grado, nella sua autonomia e identità, di appartenere al contesto urbano della Stazione Tiburtina ed allo stesso tempo poter essere rappresentativo per la città di Roma nonché per il suo utilizzatore.

Da queste considerazioni nasce la proposta di un edificio in grado di relazionarsi in maniera differente a nord-ovest con il quartiere Pietralata e a sud-est con il complesso della Stazione Tiburtina. Ora dinamico, riflettente e dissolvente laddove la sua percezione è prevalentemente dinamica e differente metro dopo metro (dai treni, dalla stazione, dai differenti luoghi urbani), quasi come se fosse in movimento, ora statico, trasparente e materico laddove il contesto è urbano, "lento", esposto a nord. L'edificio assume pertanto diversi ruoli rimandando il nostro immaginario a importanti lavori di artisti e cineasti contemporanei che si sono confrontati sul tema della percezione e del "riflesso" del reale.

ARCHITETTURA COME DISPOSITIVO PERCETTIVO

La scelta tipologica proposta vuole identificarsi come un dispositivo percettivo del contesto, del reale, capace di stabilire un valore simbolico laddove orienta lo sguardo, sguardo che si indirizza allo stesso momento su due differenti paesaggi: quello dinamico del parco ferroviario e dell'orizzonte sul centro di Roma, e quello urbano del quartiere di Pietralata. Il rapporto di percezione è a sua volta un rapporto che il progetto trasferisce dall'esterno all'interno, creando una successione di spazi ora dilatati ora compressi, che via via ci accompagnano costruendo una spina dorsale sia verticale che orizzontale intorno a tutte le aree "produttive", ovvero quelle destinate agli uffici, capace di volta in volta di farci scoprire nuove "prospettive" ed un nuovo "contesto".

ARCHITETTURA COME CORPO

L'edificio arriva formalmente ad assumere un valore simbolico che si ritrova nelle seguenti caratteristiche che ne definiscono il suo stesso "corpo":

- la disposizione planimetrica, lineare ad est e dolcemente deformata ad ovest attraverso la scrittura di una sequenza variabile di linee spezzate;
- la scelta di non voler creare un "fronte e un retro" ma uno spartito compositivo capace di creare lo stupore e la meraviglia nella "metamorfosi" dell'edificio, che sarà percepito sempre in maniera differente per la sua capacità di reagire alla luce alle diverse ore del giorno durante i diversi giorni dell'anno;

CON IL PATROCINIO DI



CON IL CONTRIBUTO DI





#ARELNSITE

ASSOCIAZIONE REAL ESTATE LADIES

- l'articolazione delle sue funzioni, composte secondo un principio di stratificazione orizzontale, in una sequenza classica quale basamento (Le funzioni "collettive" o meglio di interfaccia con il pubblico), elevazione (le funzioni prevalenti/uffici), coronamento (lo spazio inatteso e unico e il suo rapporto con il cielo);
- la hall d'ingresso, evidenziata secondo un rapporto orizzontale e verticale grazie alla identificazione di una "unione-separazione" che diviene una "trasparenza-terrazza" per quattro livelli e scopre la cisterna d'acqua del Mazzoni, elemento originale ed intatto.

ARCHITETTURA COME MATERIA

Il nuovo edificio si racconta con il colore argenteo delle facciate. La sua preziosità è riferita al tema della luce solare e dei suoi riflessi, alla capacità di definire un'atmosfera di trasparenze, opacità, specchiature e semitrasparenze con il suo intorno. Nelle ore del mattino e della sera, ovvero in quei momenti in cui la luce diventa incidentale lungo le pareti principali, annulla la percezione dei suoi limiti fisici confondendolo con la luce naturale.

Le pareti vetrate si alternano, a porzioni opache verticali, alla ceramica diamantata che riflette la luce nelle tonalità dell'argento, mai uguale a se stessa.

AREE OGGETTO DI INTERVENTO C4 SUD E C5

- comparto c4 sud 3.190 m2
- comparto c5 sud 4.145 m2 per una superficie fondiaria TOTALE pari a 7.335 m2.
- superficie parcheggi 16.000 m2
- lunghezza dell'edificio: circa 237 m
- numero massimo piani fuori terra: 12
- numero piani seminterrati | parcheggio: 4
- altezza massima comparto c5: 45m | 10 liv
- altezza massima comparto c4 ovest: 52m | 12 liv
- altezza massima comparto c4 est: 45m | 10 liv
- tipo di facciate: cellule continue strutturali indipendenti (lato ferrovia facciata vetrata) e a nastro (lato quartiere Pietralata)
- tipo di facciate: rivestimento in ceramica per le parti tamponate (lato quartiere Pietralata)
- modulo di facciata: 1,50m x 3,79m
- auditorium superficie: 400m2
- numero posti a sedere auditorium: 300
- ristorazione aziendale superficie: 1.825 m2 + cucina superficie 365 m2
- n.ro persone sedute totali ristoranti: 430
- hall superficie: 1450 m2
- asilo superficie: 980 m2
- uffici: 12 livelli, includendo: la presidenza e il ristorante vip

CON IL PATROCINIO DI



CON IL CONTRIBUTO DI



ASSOCIAZIONE REAL ESTATE LADIES

via Nerino 5 - 20123 Milano (Italia) | Partita IVA /C.F. 97443470154
Phone: + 39 72 529 02 555 | Fax: +39 02 86 452 597 | arel@arelitalia.com

www.arelitalia.com

