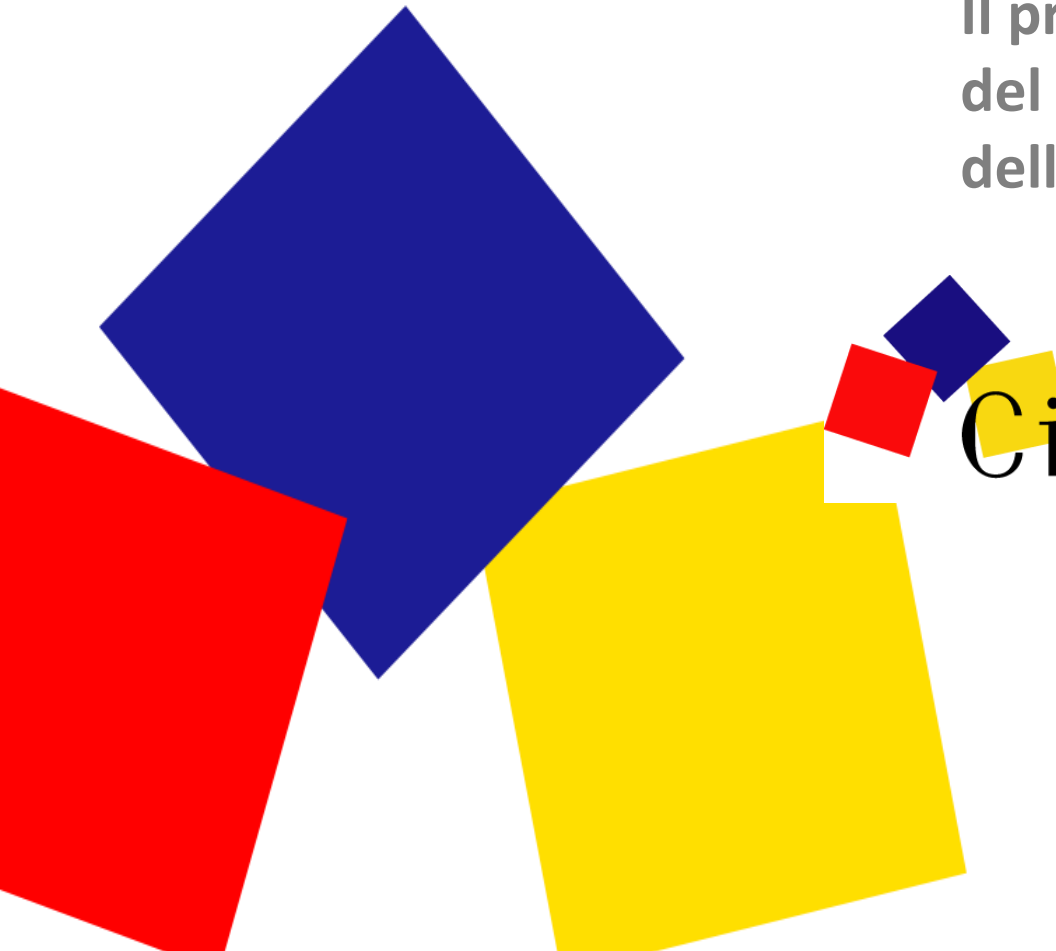




Il progetto di riqualificazione
del quartiere storico
della Fiera di Milano:

CityLife

Aspesi 21 giugno 2016

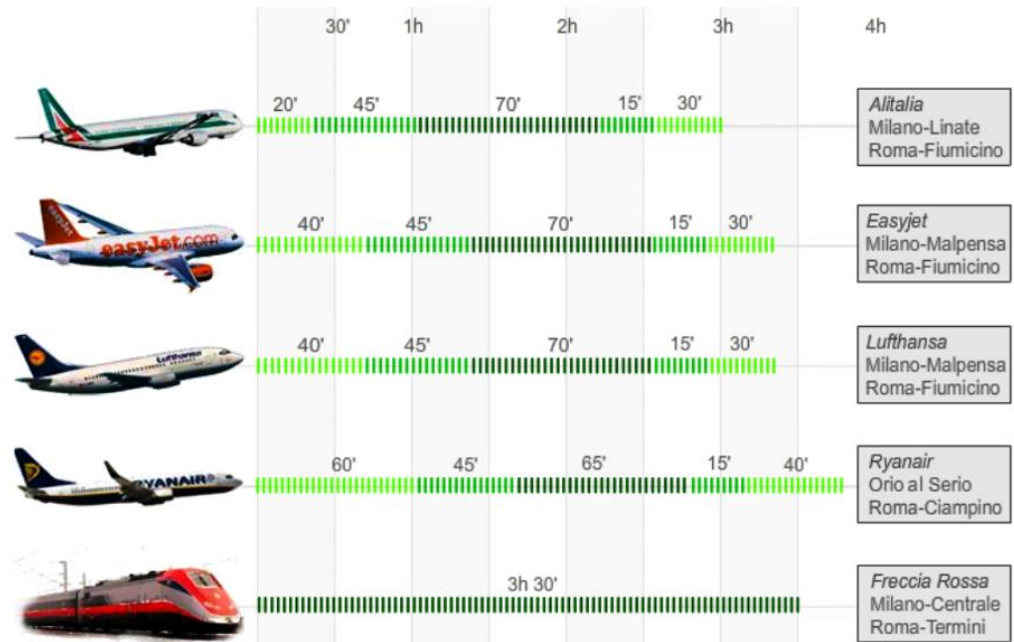
City Life : la nuova storia di un pezzo di città

Progetto di riqualificazione – nuovo sviluppo immobiliare

- Quali sono i presupposti per far avviare un progetto di riqualifica
- Quali sono le azioni organizzative
- Il progetto city life
- Il progetto
- I grandi numeri del progetto
- Le difficoltà – le soluzioni

Quali sono i presupposti per far avviare un progetto di riqualifica??

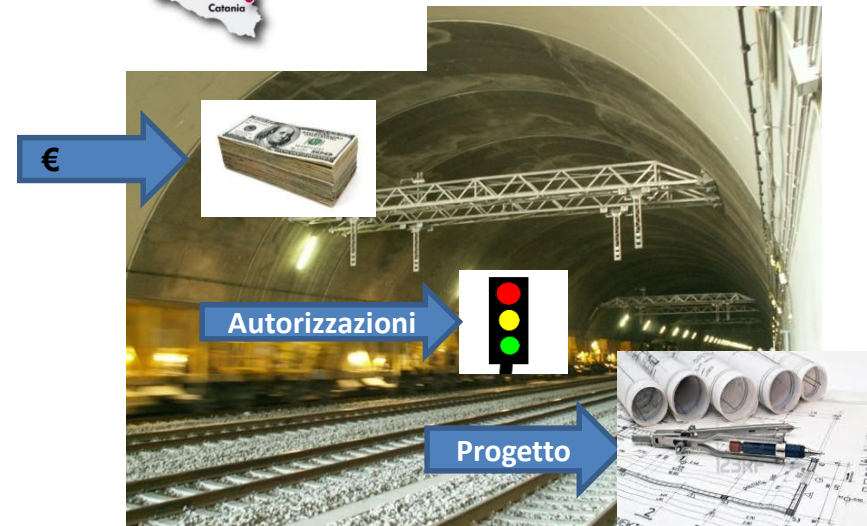
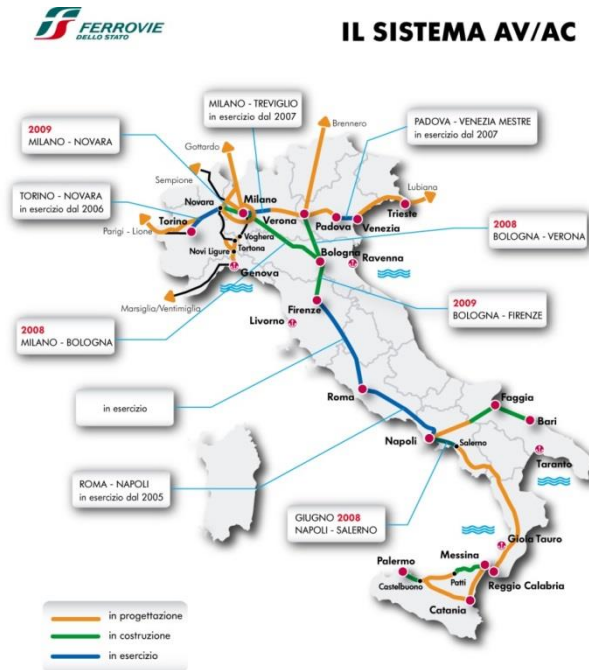
- ☐ Poniamoci una domanda facile, devo andare per lavoro da Milano a Roma, quale mezzo di trasporto scelgo?
- ☐ Le risposte sono molteplici e legate spesso ad alcuni fattori, quali :
 - ✓ Il tempo a disposizione
 - ✓ Il dove devo andare (centro - ? Periferia?)
 - ✓ Quanto voglio spendere
 - ✓ Ho necessità di lavorare durante il viaggio e di essere connesso comunque con l'ufficio?
 - ✓ Ecc..
- ☐ Si avvia quindi un processo decisionale che alla fine posso riassumere in una semplice comparazione ed in pochi secondi prendo la mia decisione



Quali sono i presupposti per far avviare un progetto di riqualifica e/o sviluppo?

Ipotizzando di scegliere il treno, abbiamo sicuramente individuato un percorso, il mezzo che ci definisce i tempi, la partenza, l'arrivo ecc.

Per contro quando avviamo un progetto immobiliare dobbiamo avere chiaro nei nostri obiettivi il «PROGETTO», il tempo in cui lo realizziamo, e l'energia che lo alimenterà !»€»



Quali sono le azioni organizzative

- Siamo di fronte a progetti molto complessi dove la interdisciplinarietà è l'elemento caratterizzante occorre:
- In particolare:
 - occorre definire le regole «Autorizzazioni», Sono l'elemento che guiderà durante tutto lo sviluppo del progetto le regole con la pubblica amministrazione, e ne determinerà i vincoli e i costi (contributi)
- Passo successivo è definire il brief commerciale ! Cosa voglio ottenere? In termini di prodotto, e quindi in termini di posizionamento, e relativo ricavo
- Infine , ultimo ma non ultimo il progetto



I principali punti di attenzione



Cantiere

Coordinamento



Sicurezza

- Abbiamo quindi definito:
 - ☐ Gli obiettivi
 - ☐ Le regole
 - ☐ I ricavi
- Dobbiamo definire i costi generati dal progetto, per definirli ci occorrono focalizzare :
 - ☐ Definire
 - ☐ I progettisti
 - ☐ I coordinatori / integratori dei progettisti
 - ☐ La struttura di controllo tempi e costi
 - ☐ Le figure di legge previste per la costruzione:
 - ✓ Direttore Lavori
 - ✓ Responsabile della sicurezza
 - ✓ Responsabile dei lavori

Identificare le potenziali difficoltà realizzative del progetto

Composta la squadra , e identificato il percorso critico, occorre innanzi tutto dare i tempi intermedi in cui si svilupperà l'iniziativa:

- ✓ Completamento del progetto
- ✓ Ottenimento delle autorizzazioni
- ✓ Definizioni dei documenti per appalti
- ✓ Definizione dei contractor
- ✓ Avvio dei lavori
- ✓ Termine delle attività ed inizio dei fitout

Principali criticità del progetto di City Life

- Le problematiche riscontrate sono sostanzialmente di due categorie: Le problematiche ingegneristico operative, e quelle logistico amministrative legate al contesto in cui si opera.
- Aspetti ingegneristico-operativi
 - Costruzioni in altezza con tipologie strutturali molto difficili e di non immediata lettura
 - Presenza di architetti che hanno dato e daranno valore al brand di City life, ma che devo essere in qualche modo guidati in un percorso progettuale che renda l'opera fattibile e coerente ai nostri obiettivi.
 - Integrazione delle opere private e pubbliche che abbiamo concordato con la municipalità

Torre Hadid – principali aspetti ingegneristici del progetto

- ✓ Integrazione della componente architettonica esterna con le strutture
- ✓ Gestione delle strutture in relazione agli aspetti geotecnici con le opere vicine
- ✓ Progettazione delle facciate con integrazione architettonico-energetico
- ✓ Analisi e studio dei trasporti interni
- ✓ Progetto prevenzione e gestione fuoco
- ✓ Impianti , legati al confort ed alla performance energetiche
- ✓ Acustica

Le attività da monitorare si traducono in lunghissime riunioni di coordinamento ed in ore di progettazione



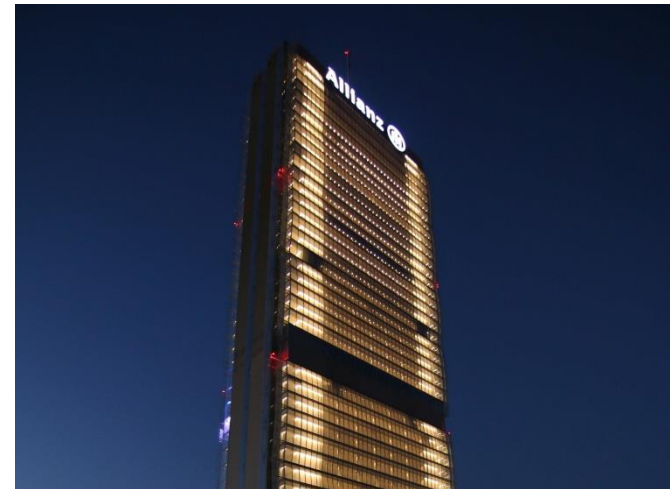
Immagine dell'interno della torre Hadid durante la prova delle luci

Le difficoltà – le soluzioni

Prendiamo come esempio una parte del progetto della torre Isozaki, che all'apparenza sembra facile e lineare come la facciata.



- ✓ Domanda: secondo Voi quante ore uomo di progettazione sono occorse per definire il progetto della facciata??
- ✓ Sono occorse 280.000 ore che corrispondono a circa 160 uomini /anno. Tenendo conto che il progetto si è sviluppato in circa due anni, significa che circa 80 persone sono state impegnate a tempo pieno per tutto il tempo del progetto



A) PIANO DI EXPEDITING



I grandi numeri del progetto

- ❑ Getto della platea della torre Hadid
 - ✓ 7.600 m³ di calcestruzzo equivalenti a circa 850 betoniere che messe in coda rappresentano una fila lunga 10 Km.
 - ✓ Per la platea abbiamo 800 t di acciaio
 - ✓ Durata del getto in continuo :55 ore ininterrotte
- ❑ Acciaio e calcestruzzo della torre Hadid
 - ✓ 8.000 t di acciaio per la realizzazione dei solai e dei pilastri
 - ✓ 45.000 m³ di calcestruzzo circa 5.000 betoniere (59 km di betoniere)
- ❑ Cavi Elettrici della torre Hadid
 - ✓ Circa 250 Km di cavi



Le difficoltà – le soluzioni

La squadra di City Life

Organico di circa 60 – 65 risorse

Composto da :

- ✓ Organi societari ed ufficio legale
- ✓ Direzione amministrativa
- ✓ Direzione Commerciale
- ✓ Direzione Urbanistica ed Opere Pubbliche
- ✓ Direzione tecnica (progettazione e costruzione)

A queste risorse vanno aggiunti i consulenti esterni composti da circa dieci unità a cui si sommano circa trentacinque risorse relative a Sicurezza e Direzione Lavori

**Gran totale risorse coinvolte
medie 100**



Facciata principale (escluso facciata serigrafata esterna lato sud) raggiunto P19; Facciata nel taglio raggiunto il P09



Interrati: parcheggi sostanzialmente completati a meno della resina a pavimento



Torre: Passerelle elettriche a soffitto – dal piano P03 al piano P33



Torre: Canali condizionamento e cavi elettrici - dal piano P03 al piano P28



Torre: distribuzioni tubi a soffitto - dal piano P03 al piano P25



Torre: Struttura pareti in cartongesso - dal piano P03 al piano P26



Torre: 1° lastra pareti in cartongesso - dal piano P03 al piano P24



Torre: 2° lastra pareti in cartongesso - dal piano P06 al piano P22



Torre: struttura controsoffitto - dal piano P06 al piano P14



Torre: controsoffitto in cartongesso e cove light - dal piano P06 al piano P12



Torre: travi fredde - dal piano P06 al piano P11



Torre: controsoffitto metallico - dal piano P06 al piano P09



Torre: pavimento sopraelevato - dal piano P06 al piano P07



Torre: finiture bagni - dal piano P06 al piano P07



Torre: Lobby di piano – in corso al piano P06



Overview del Progetto

CityLife è uno dei maggiori progetti privati di trasformazione urbana in corso in Europa e copre un'area complessiva di circa 360.000 mq.

E' il nuovo quartiere di Milano in via di realizzazione nell'area già occupata dallo storico polo urbano della Fiera. Con il trasferimento di gran parte dello storico quartiere fieristico di Milano nel nuovo polo di Rho-Pero, l'area liberata (circa 255.000 mq) è stata oggetto di una **gara indetta nel 2003 da Fondazione Fiera Milano** che ha visto la partecipazione dei principali operatori internazionali e dei più noti architetti su scala mondiale.

Nel luglio **2004** il processo di valutazione ha aggiudicato l'area a CityLife, con un progetto che porta la firma di grandi architetti quali Zaha Hadid, Arata Isozaki e Daniel Libeskind.

Nel dicembre **2005** il Comune di Milano ha approvato definitivamente il Piano Integrato di Intervento con alcune modifiche e ampliamenti significativi del progetto, che è passato da 255.000 mq dell'area di trasformazione di gara ai **366.000 mq**, che comprendono la sistemazione di aree adiacenti.

CityLife rappresenta un nuovo modo di vivere, abitare e lavorare in città, in cui **lavoro, residenze, servizi, cultura e tempo libero** convivono armonicamente in un luogo attento all'ambiente, sicuro e di elevata qualità architettonica.







CityLife: la trasformazione urbanistica

Progetto di rifunzionalizzazione del ex polo urbano della Fiera di Milano

Superficie complessiva intervento: 366.000mq

(255.000mq di area di proprietà + 111.000mq tra “area di cerniera”, viali e piazze)

STATO PRE-DEMOLIZIONI E BONIFICHE



STATO DI PROGETTO



Trasformazione di un'area monofunzionale e interamente costruita (22 padiglioni, circa 2mln mc) in un'area multifunzionale e riconnessa alla città, con residenze, uffici, verde e funzioni pubbliche, strutture per retail e servizi, con una cubatura di circa la metà di quella della Fiera Campionaria.



100%

Architetti

CityLife ha scelto di affidarsi a Zaha Hadid, Arata Isozaki e Daniel Libeskind, un gruppo di architetti di età, esperienze e culture diverse tra loro e caratterizzati da una grande conoscenza dell'Italia.



Contesto urbano

*CityLife si colloca nel quartiere Fiera, una zona ricca di storia e residenziale per vocazione.
È adiacente al nuovo Centro Congressi di Fiera Milano*



La zona Fiera di Milano vanta un **impianto urbanistico di pregio** e da sempre rappresenta un luogo d'insediamento privilegiato dell'alta e media borghesia milanese.

È una **zona ricca di servizi, di verde, di scuole di eccellenza, di negozi di qualità e di strutture per il tempo libero**. L'area già ottimamente servita dai mezzi, beneficerà ulteriormente dal passaggio della **nuova M5**.



CityLife si sviluppa nell'area adiacente a quella occupata dal polo urbano della Fiera di Milano e del suo nuovo **Centro Congressi**, che vanta una capienza di 18.000 posti

Localizzazione

CityLife si colloca in una posizione strategica rispetto al centro storico di Milano, a pochi minuti dal Duomo. L'area insiste in una zona strategica della città anche rispetto alle principali vie autostradali e ferroviarie.



Distanze

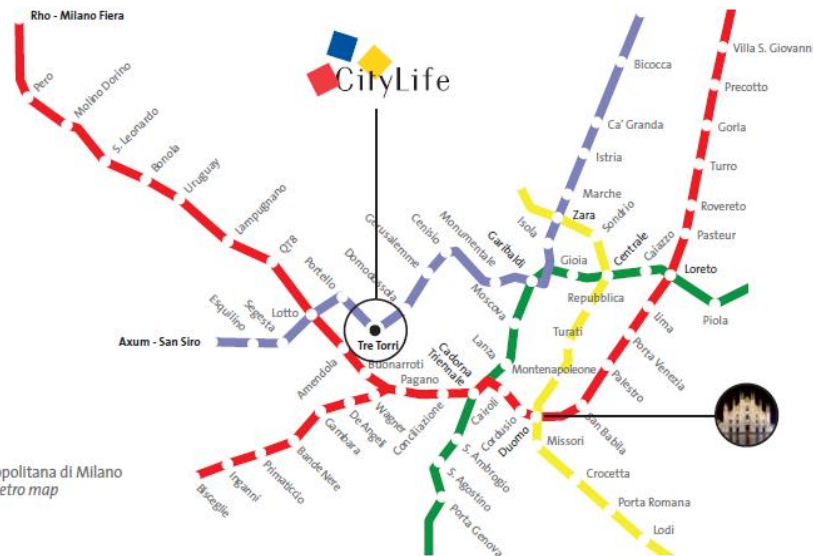
Aeroporto Malpensa	35 min.	
Aeroporto Linate	25 min.	
Stazione Centrale	12 min.	
Duomo	10 min.	
Svincolo tangenziale	6 min.	
Stazione MM1 Amendola	6 min.	
Stazione FNM Domodossola	4 min.	
Stazione MM5 Tre Torri (in corso di realizzazione)	1 min.	

Conessioni con la rete di trasporto pubblico

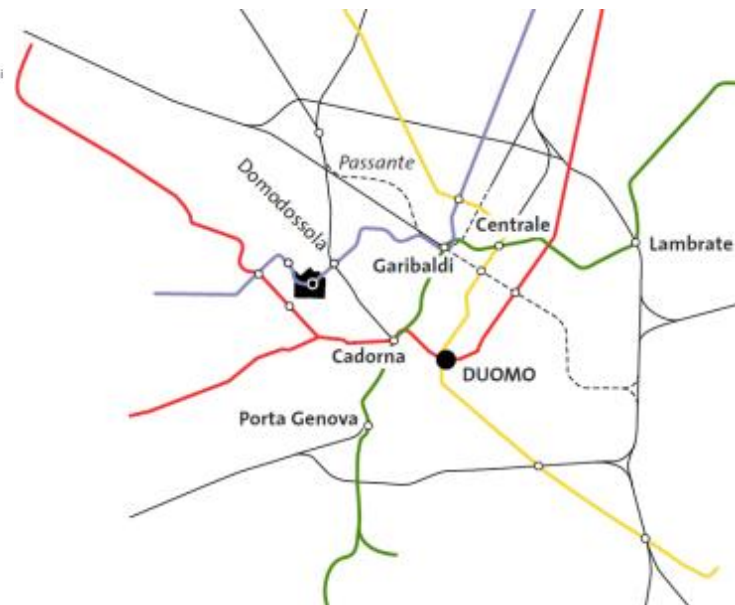
CityLife è già ottimamente connessa alla rete esistente di trasporto pubblico e usufruirà inoltre della nuova linea metropolitana M5 che avrà la fermata Tre Torri situata proprio nella omonima piazza centrale.



Rete metropolitana



Infrastrutture di connessione urbana



Il mix di funzioni urbanistiche



I caratteri salienti del progetto | 1

Il progetto CityLife presenta diversi elementi di eccellenza sotto il profilo ambientale e tecnologico.

ECOSOSTENIBILITA'



- ▶ CityLife è **un quartiere a emissioni zero**: zero caldaie a gas, zero fonti di combustione, zero CO2, zero inquinanti nell'aria
- ▶ L'acqua di falda alimenta le pompe di calore per garantire il riscaldamento e il raffrescamento delle residenze
- ▶ Nelle torri viene impiegato il teleriscaldamento per le medesime esigenze
- ▶ L'acqua di risulta del sistema è impiegata per l'irrigazione del verde

CLASSE A



- ▶ Tutte le Residenze sono **certificate in Classe A**
- ▶ I materiali di facciata garantiscono isolamento termico e abbattano fino all'80% del consumo energetico
- ▶ **Pannelli fotovoltaici** riducono sensibilmente il consumo energetico legato al funzionamento degli impianti

CERTIFICAZIONE LEED



- ▶ Due delle tre torri a uffici hanno già ottenuto la **pre-certificazione Leed obiettivo Gold**

I caratteri salienti del progetto | 2

VIABILITA'



- ▶ La **più grande area pedonale di Milano** e una delle maggiori in Europa
- ▶ **Viabilità e parcheggi sotterranei**
- ▶ Fermata della **nuova linea M5** al centro dell'area

TECNOLOGIA E SICUREZZA



- ▶ Impianti di **domotica** in tutti gli appartamenti
- ▶ **Portierato** in ogni edificio
- ▶ **Vigilanza** 24 ore su 24
- ▶ **Videocontrollo** centralizzato per appartamenti, parcheggi e parti comuni

VERDE



- ▶ **170.000** metri quadrati di parco pubblico con **2.000** nuovi alberi
- ▶ Ampie zone di **verde condominiale**
- ▶ **Aree gioco** all'aperto e **asilo**
- ▶ **Piste ciclabili** e luoghi di sosta e aggregazione nel verde

Parco Pubblico

*CityLife è un **quartiere a emissioni zero**, **interamente pedonale** e con un **grande polmone verde** che occupa oltre metà della superficie.*

L'area è **interamente pedonale**: la più grande zona car-free a Milano e una delle maggiori in Europa.

Il profilo ecologico del quartiere è fortemente innalzato dal grande **parco pubblico** di **170.000 mq**, che sarà **il terzo per dimensioni del centro di Milano**.

Il parco pubblico è progettato dallo studio **Gustafson Porter**, vincitore del concorso internazionale indetto nel 2010 congiuntamente con il Comune di Milano (cui hanno partecipato 8 studi internazionali su 70 candidati tra i migliori paesaggisti al mondo). Il progetto intitolato un **“Parco tra le montagne e la pianura”** prevede una varietà di paesaggi che rispecchiano i **paesaggi tipici lombardi**.

Si tratta di **uno dei più importanti parchi urbani messi in cantiere negli ultimi anni nel mondo**, per dimensioni e centralità, avrà importanti valenze ecologiche oltre a dotare Milano di un'area di grande qualità per il tempo libero.



Aspetti energetici

Le principali **fonti di energia** utilizzate sono **rinnovabili: acqua, sole e termovalorizzatore**.

Teleriscaldamento: fornitura di acqua calda tramite un collegamento con la rete proveniente dal termovalorizzatore A2A Figino dove si attua il recupero energetico di calore pulito a partire dal calore residuo recuperato dall'impianto

Riscaldamento torri a uffici
Acqua calda sanitaria di torri e residenze

Acqua di falda: alimentazione scambiatori e pompe di calore

Riscaldamento e raffrescamento delle residenze

Acqua di risulta degli impianti di riscaldamento e condizionamento delle residenze è riciclata in un'ottica di ottimizzazione delle risorse

Irrigazione del verde e scarichi servizi igienici

Fotovoltaico: presenza in copertura degli edifici (torri e residenze) di pannelli fotovoltaici

Generazione parte di energia per alimentazione degli impianti delle parti comuni

Business & Shopping District



Il CityLife **Business & Shopping District** si sviluppa attorno alla Piazza Tre Torri e racchiude in sé le **funzioni direzionali e commerciali** del nuovo quartiere.

L'area costituisce un polo di attrazione per migliaia di persone che ogni giorno frequenteranno le funzioni pubbliche e private del nuovo quartiere.

Ai piedi delle Tre Torri e in connessione con la fermata della **nuova linea M5** al centro della piazza si sviluppa l'area retail.

Dati principali

Superficie negozi mq GLA	Circa 20,000 mq GLA
Superficie uffici mq GLA	Circa 130,000 mq GLA
Negozi	100
Parcheggi	1.900

Le Tre Torri



Le Tre Torri - progettate rispettivamente da **Arata Isozaki, Zaha Hadid e Daniel Libeskind**, sono edifici di grande iconicità che valorizzano la nuova area e l'intero *skyline* della città.

Costituiscono un polo direzionale in grado di ospitare **9-10.000 persone** per un totale di circa **130.000 metri quadri di GLA**.

Sono **edifici ecosostenibili**, che confermano l'approccio "green" di tutto il progetto CityLife, un quartiere interamente pedonale e ad emissioni zero.

Torre Isozaki



- 202 metri di altezza
- 50 piani dei quali 46 a destinazione uffici
- 53.000 mq GLA

Il concept architettonico si ispira al modello della endless column di Brancusi, rappresentando la metafora di una costruzione che non conosce limiti nella sua aspirazione a raggiungere il cielo.

Caratterizzata da piani estremamente flessibili nella modulazione degli spazi di lavoro e completamente illuminati da luce naturale, con viste panoramiche di incredibile fascino, l'edificio è in grado di ospitare fino a 3.800 persone. Tramite una lobby di ingresso su due livelli, Torre Isozaki è direttamente connessa con la Piazza centrale di CityLife e con la piazza sottostante dove è prevista la fermata Tre Torri della linea M5. Torre Isozaki ha ottenuto la pre-certificazione LEED con obiettivo GOLD.

Torre Hadid



- 170 metri
- 44 piani, di cui 39 destinati a funzioni direzionali
- 45.000 metri quadri di GLA

L'edificio si sviluppa verticalmente con un dinamico movimento di torsione che valorizza la percezione e le viste rispetto agli assi urbani.

Ai piedi della torre si sviluppa la galleria commerciale e i percorsi coperti di collegamento con la stazione della metropolitana.

La Torre sarà in grado di ospitare circa 3.200 persone. Si distingue per un'elevata efficienza e grande attenzione al comfort ambientale interno, nonché per una forte attenzione al contenimento dei costi energetici.

Torre Hadid ha ottenuto la pre-certificazione LEED GOLD.

Torre Libeskind



- 150 metri
- 35.000 mq GLA

La torre progettata da Daniel Libeskind è concepita come parte di una sfera ideale che avvolge Piazza Tre Torri.

Caratterizzata da una forte iconicità della sua forma curva, Torre Libeskind completa, insieme alle altre due torri a destinazione direzionale, il Business District di CityLife. Sarà in grado di ospitare circa 2.000 persone.

È anch'essa direttamente connessa, tramite una lobby su due livelli, alla galleria commerciale e con percorsi coperti alla fermata Tre Torri della linea M5, situata nell'omonima Piazza centrale.

Le Residenze



Le **Residenze CityLife**, progettate dagli architetti **Zaha Hadid** e **Daniel Libeskind**, sono immerse nel parco e beneficiano dell'ampia offerta di servizi di CityLife: shopping, strutture per il tempo libero, cultura, ristorazione, trasporti.

Le abitazioni offrono elevati standard qualitativi e di vivibilità, con materiali e finiture di pregio e tagli differenziati, che si adattano facilmente alle esigenze abitative.

Caratterizzate da gradi terrazzi, veri e propri prolungamenti della casa verso l'esterno, sono molto luminose e offrono viste panoramiche sull'arco alpino.

Risparmio energetico, sicurezza e domotica sono alcune delle caratteristiche di queste abitazioni.

Residenze Hadid

Sette edifici dai 5 ai 13 piani con appartamenti caratterizzati da ampi terrazzi. Dal bilocale all'appartamento di ampia superficie, fino agli attici a doppia altezza.



Residenze Libeskind

Otto edifici articolati su due aree. Tutti diversi tra loro, con altezze dai 4 ai 13 piani. Bilocali, ampi appartamenti, attici di superficie variabile con soggiorni a doppia altezza.



