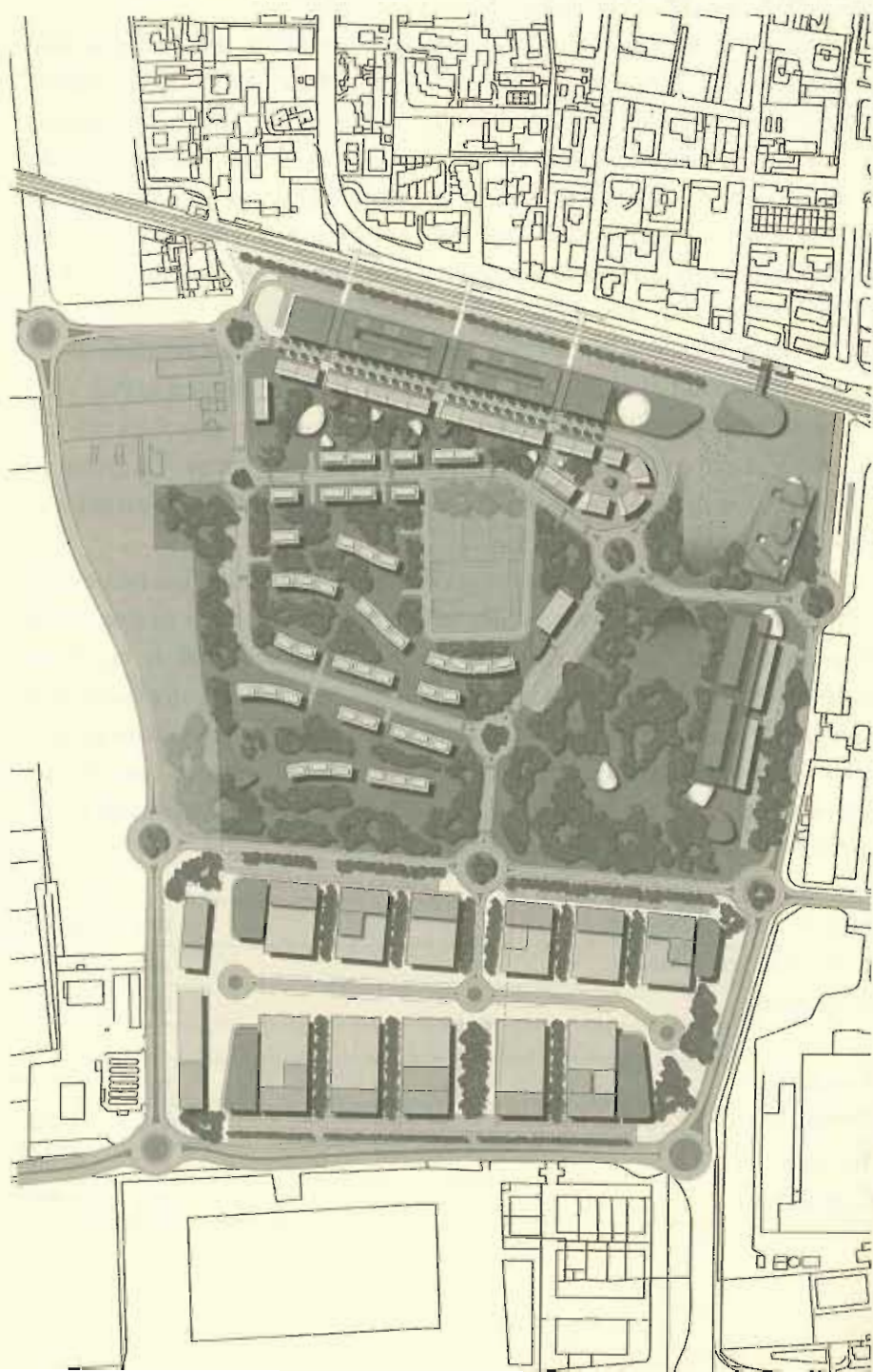


ECO CITY VILLASANTA - MILANO



GIOSUÈ ADDAMIANO

“Progetti urbani rubati... al petrolio”

Al gruppo Addamiano, costruttori immobiliari milanesi, piacciono le sfide! Altrimenti non avrebbero fatto una corte spietata alla famiglia Tagliabue per acquistare quei 308 mila metri quadrati, sede della Lombarda Petroli sul territorio di Villasanta, al confine con Monza. Un'area non proprio facile visto l'insediamento 'a rischio' di un'attività che, per lunghi anni, ha tenuto in apprensione la gente e le pubbliche amministrazioni del luogo a causa dell'attività che si svolgeva su quel sito caratterizzato dalle torri di raffinazione e dalle lunghe lingue di fuoco che fuoriuscivano dai camini. Un paesaggio niente affatto tranquillizzante che ormai è destinato a rimanere nei ricordi degli abitanti grazie alla caparbietà e alla volontà imprenditoriale di Matteo, Giosuè e Rosario Addamiano, i tre fratelli che guidano la società di famiglia. “Ci siamo avvicinati a quest'area per la prima volta nel 2004” racconta Giosuè, a.d. della Addamiano Real Estate, “Eravamo alla ricerca di uno spazio edificabile simile a quello di Desio dove stavamo finendo un'iniziativa immobiliare di sviluppo di vaste dimensioni sull'area ex Autobianchi. Da una ricerca in ambito locale era emerso che l'unico spazio di grandi dimensioni da riqualificare nella zona era proprio l'area occupata e parzialmente usata dalla Lombarda Petroli. L'attività della società si era ormai ridotta alle funzioni di stoccaggio dei prodotti petroliferi e quindi buona parte dei terreni era inutilizzata. Su quell'area era stato approvato proprio in quei mesi un Piano Integrato di Intervento del comune di Villasanta. Ci proponemmo alla proprietà con una offerta adeguata al valore dei terreni pari a circa 20 milioni di euro. Da parte della famiglia Tagliabue non si manifestò però un interesse immediato alla vendita in considerazione di una richiesta economica decisamente maggiore rispetto alla nostra offerta. Per alcuni mesi accantonammo l'idea fino ad un nuovo incontro, avvenuto nel gennaio del 2005, quando raggiungemmo un'intesa che preveda la piena soddisfazione delle richieste avanzate dai proprietari in cambio di un pagamento differenziato. L'accordo fu così sottoscritto nel settembre del 2005”.

Nella fase di stasi della trattativa i fratelli Addamiano avevano potuto effettuare uno studio di fattibilità delle consistenze che si potevano realiz-

zare sul sito e questo aveva fatto sì che alla fine la trattativa trovasse un suo sbocco positivo.

“L’approccio all’area della Ex Lombarda Petroli” dichiarano i fratelli Addamiano “è stato operato relazionandoci al territorio e graduando gli approfondimenti di merito. Non si voleva generare valutazioni, che per la particolare natura del sito, potevano essere negative o comunque distorte. Le dimensioni dell’area, relazionate al contesto, ci imponevano di cercare gli schemi strutturali sulle direttrici del progressivo inurbamento a nord di Monza. La particolare natura produttiva dell’area aveva negato alla comunità un’ampia parte di quel territorio che, già per sua natura, obbligava a difficili equilibri espansivi l’abitato di Villasanta e dei territori conurbati a nord e a sud ad esso limitrofi”.

Una volta acquisita l’area i fratelli Addamiano si sono preoccupati di trovare un architetto che fosse in sintonia con loro, impresa questa sempre piuttosto delicata. “Avevamo conosciuto Massimo Roj pochi mesi prima e ci aveva colpito proprio la sua disponibilità a lavorare con questa unità d’intenti con il committente. In altre parole era disponibile ad incontrare le nostre esigenze senza imporre la sua linea. Solitamente operiamo con professionisti che non si atleggiano a prime donne. Non abbiamo pensato ad indire un concorso proprio per questa ragione preferendo operare le nostre scelte direttamente e, oltretutto, in modo celere. Evidentemente nella scelta di Roj abbiamo tenuto conto anche della sua consolidata esperienza maturata lavorando a fianco dei maggiori protagonisti del mercato come Aareal Property Services, Beni Stabili, Lamaro, Pirelli Real Estate, Aedes, Gallotti, Carlyle, Cogei, CBRE. Conoscevamo Roj, attraverso la stampa specializzata, e sapevamo della sua abilità nel valorizzare i progetti immobiliari che gli venivano affidati ponendo grande attenzione a tutti gli elementi che decretano il successo di un’operazione immobiliare: tempi brevi di realizzazione dell’opera, costi di costruzione contenuti, canone di affitto in linea con le previsioni, tasso di ‘vacancy’ inferiore al mercato, costi di gestione in linea con le aspettative. Solo in questo modo l’intervento dell’architetto crea valore e l’immobile diventa non solo attraente ma efficiente e gestibile nel tempo con i massimi risultati, rendendo più attrattiva anche la città sia dal punto di vista economico che culturale”.

Allo stato attuale la società ha in corso una fase di approfondimento e confronto con l’amministrazione comunale di Villasanta per modulare i pa-

rametri del recupero così come erano stati previsti in origine in funzione delle mutate esigenze del mercato immobiliare. In particolare i promotori sottolineano come sia mutato il quadro di riferimento dei bisogni immobiliari rendendo obsoleto il piano originale degli insediamenti che prevedeva destinazioni d’uso prevalentemente di tipo terziario. Ora i nuovi bisogni rendono meno necessaria questa esigenza mentre andrebbe privilegiata la parte di costruito residenziale che prima invece era piuttosto residuale. Si tratta di impostazioni che dovranno essere vagliate attentamente dall’amministrazione ma sono condizione necessaria e sufficiente per far decollare l’iniziativa.

“Oggi l’area in oggetto” conclude Giosuè Addamiano “si evidenzia chiaramente come un ‘vuoto’ urbano di dimensioni tali da pesare quasi come la metà dell’abitato di Villasanta tanto che la ‘riappropriazione urbana’ diviene fondamentale. Oggi si devono attivare processi di trasformazione volti al recupero delle corti e alla ristrutturazione urbana di isolati un tempo produttivi, trasformati anche in residenziali e ricuciti con la struttura urbana che ha una chiara vocazione residenziale. Le ‘Corti nuove’ di “Eco City Villasanta (questa la probabile definizione dell’iniziativa degli Addamiano) saranno il naturale completamento di quella felice situazione che, partendo dal Parco della Villa Reale di Monza, passando per l’area trasformata, conetterà la città con il Parco della Cavallera”.

MASSIMO ROJ

“Riappropriamoci dei vuoti urbani”

Il progetto “Ecocity” è il risultato di un nuovo processo di “raffinazione”, fluido e permeabile ad ogni suggestione positiva del territorio. E rappresenta un nuovo modo di vivere la città, in un sistema che offre qualità ambientali di assoluta eccellenza, con il quale Villasanta guarda al suo futuro.

L’approccio all’area della ex “Lombarda Petroli” è stato concepito, in successivi approfondimenti di scala graduale, in stretta relazione con le particolari caratteristiche territoriali e produttive del sito. Le dimensioni, messe in relazione con il contesto, imponevano infatti di adattare alla grande scala gli schemi strutturali del progressivo inurbamento a Nord di Monza. E, soprattutto, la particolare natura produttiva dell’area, per molti aspetti ancora presente, che aveva negato alla collettività un’ampia parte di quel territorio. Un insieme di fattori che ha obbligato a complessi equilibri espansivi l’abitato di Villasanta e dei territori limitrofi a Nord e Sud.

La visione satellitare, confermata dal sopralluogo, ha chiaramente evidenziato come lo sviluppo urbano di Villasanta sia stato condizionato, oggi potremmo azzardare quasi “per sua fortuna”, dalla presenza del Parco della Villa Reale di Monza verso Ovest e, in un contesto ambientale meno naturalistico, dall’asse ferroviario della Milano – Lecco verso Est. Questa tensione ha prodotto l’unione dei due agglomerati di Villa San Fiorano e La Santa che, non avendo altre possibilità, si sono ampliati fino a generare, ricuciti da un intervento urbanistico dell’inizio dello scorso secolo, l’attuale area urbana. La “fortuna” crediamo sia rappresentata da questa tensione di sviluppo lungo la direttrice Nord-Sud, che ha prodotto un tessuto urbano attraversabile a piedi in tre minuti. Con il Parco della Villa che è diventato patrimonio di tutti gli abitanti di Villasanta, perché facilmente raggiungibile da ogni punto della città.

Gli sviluppi edilizi della seconda metà del secolo scorso hanno completato l’inurbamento che ha di fatto collegato la città di Villasanta con Monza ed Arcore. Ne consegue che l’unica possibilità di sviluppo futuro è legata alle aree extra-ferrovia che hanno sempre avuto una destinazione prima rurale e in seguito produttiva, ma che in certi ambiti più a Nord dell’area in oggetto, assumono sicuramente un carattere di tessuto misto in

via di trasformazione e completamento.

Attualmente, l’area in oggetto si evidenzia chiaramente come un “vuoto” urbano di dimensioni tali da pesare quasi quanto la metà dell’abitato odierno di Villasanta, tanto che la “riappropriazione” del sito diventa fondamentale. Il tessuto di Villasanta “vecchia” è ancor oggi un mix funzionale, nel quale i complessi rurali strutturati a corte ed urbanizzati con il tempo si succedono a funzioni produttive, servizi, complessi residenziali con una evidente soluzione di continuità di un tessuto storicizzato.

L’attenzione dell’Amministrazione ad incentivare interventi volti al miglioramento qualitativo del già elevato standard costruttivo esistente, appare evidente. L’intento è di riscattare la negatività di un’area che per lunghi anni ha suscitato qualche apprensione, se non forse paura: le fiamme delle torri di raffinazione che brillavano nella notte, a due passi dal centro urbano, alte nello sky-line della cittadina, offrivano un’immagine di suggestione quasi cinematografica ma sicuramente molto poco rassicurante.

Eppure, muovendosi oggi nell’area della ex “Lombarda Petroli”, in parte ancora in attività, si ha la sensazione che il tempo abbia in qualche misura contribuito a rendere “naturale” il sito: l’area è più verde di quanto ci si possa aspettare e le strutture storicizzate, a volte abbandonate, creano un tessuto “urbano” e un’atmosfera nelle quali abbiamo scorto gli elementi da cui partire per definire un processo di “raffinazione” dell’area. Il prodotto di questo intervento sarà la Villasanta di domani, collegata a quella attuale e al suo servizio, creata come un’opera che permetta anche di incentivare, grazie ad un nuovo comparto verde attrezzato, l’integrazione di quella ferrovia che fino ad ora è stato solo un elemento di separazione.

Eco City Villasanta - Il progetto

Struttura urbana

Fondamentale ai fini delle relazioni tra "Ecocity" e la città storica di Villasanta sarà la creazione di un asse visuale Est-Ovest in direzione della torre campanaria di Sant'Anastasia. Un'asse visuale inteso come landmark urbano. Il progetto, inoltre, prevede un naturale prolungamento degli assi viari provenienti da Nord che oggi trovano una imponente barriera nella presenza dell'area industriale. Tali assi permetteranno una maggiore permeabilità e percezione dell'area attraverso il filtro verde generato dal Parco.

Il parco

La strutturazione del parco pubblico sull'asse che si muove verso il campanile crea una continuità visiva e funzionale del nuovo intervento con l'abitato di Villasanta e con il Parco della Villa Reale. Il Parco è concepito come un sistema diffuso, dove le parti pubbliche si fondono con quelle private dei comparti residenziali. Così si genereranno continuità di flussi (pedonali e ciclabili) in tutte le ore del giorno, creando ambiti di relazioni informali nei quali la nuova comunità di "Ecocity" potrà riconoscersi.

L'intero comparto è stato pensato tenendo conto dei positivi effetti delle aree a verde, sia dal punto di vista ludico creativo, estetico e di socializzazione, sia, soprattutto, sotto l'aspetto climatico-ambientale, con una "distribuzione" del verde pubblico, concepito come "parco Diffuso", che lambisce la maggior parte degli edifici, fino a svilupparsi fra di essi. Anche il verde privato sarà realizzato con una visione che va oltre i confini di "proprietà" e che permette di creare una continuità fra pubblico e privato. In tal modo aumenteranno anche i benefici dal punto di vista del comfort climatico dell'intera zona e dei singoli edifici.

I frammenti della raffineria

Il recupero positivo di alcune strutture (serbatoi), come "certificazione" di un passato produttivo che non appartiene più alla storia del sito, è la testimonianza dell'avvenuta riappropriazione di una porzione di territorio che per troppo tempo si è cercato di dimenticare. Alcuni elementi potranno es-

sere strutturati divenendo parti integrate dei nuovi interventi edilizi, mentre altri potranno diventare elementi di disegno del parco: immaginiamo grandi stanze verdi dove si potranno concentrare attività ludiche per i più piccoli abitanti di Ecocity.

Funzioni pubbliche di eccellenza

Il posizionamento degli eventuali edifici pubblici, come per esempio la nuova stazione ferroviaria, nello spigolo Nord-Ovest del lotto, subito a ridosso dell'abitato storico di Villasanta, vuole rappresentare la cerniera tra le nuove attività di Ecocity (ci riferiamo alla parti ludiche e commerciali dell'intervento) e la città storica. E nello stesso tempo vuole proporsi come elemento di connessione tra Villasanta, nel suo complesso, e le aree metropolitane (il riferimento è alle relazioni con Monza e Milano).

Attrezzature di interesse generale

Il progetto prevede che tra le nuove attività insediate possano essere messe in atto componenti di interesse generale, come ad esempio strutture ricettive e dedicate allo spettacolo. Villasanta, in previsione di un importante aumento del proprio nucleo abitativo, ha sicuramente bisogno di questo contributo da parte del programma funzionale di Ecocity. La localizzazione ideale per tali attività è stata individuata nel comparto commerciale situato nelle adiacenze dei servizi di trasporto più importanti.

La nuova area produttiva

La continuità della natura produttiva dell'area sarà garantita dalla collocazione delle funzioni produttive "leggere" sul limite orientale dell'area, così da delocalizzarle in un impianto innovativo sia nel sistema che nei servizi offerti. E, quindi, in grado di attrarre operatori del tecnologico avanzato. All'interno del nuovo comparto produttivo non saranno più presenti lavorazioni "pesanti" di materia prima ma produzione di servizi, commercializzazione e distribuzione di beni.

La nuova area produttiva di Ecocity potrà ospitare, nel rispetto dei loro ambiti di intervento, quelle attività che necessitano di una collocazione all'interno di un sistema "aperto", arricchito dalla possibilità di operare in sinergia di pubblico e privato.

Il sistema produttivo è dunque concepito come una "incubatrice" di at-

tività differenti tra loro, sia nella dimensione che nella competenza specifica. Immaginando negli anni delle crescite esponenziali di attività, queste potranno usufruire della "flessibilità" che il progetto di Ecocity prevede.

L'ambito commerciale

La creazione di una cortina strutturata e dinamica (accessi dai/ai parcheggi, sovrappassi sulla sede ferroviaria, corti commerciali ecc.) sul limite della fascia di rispetto ferroviario, con una destinazione commerciale mista, funziona come barriera ambientale rispetto alla ferrovia stessa e consente di determinare un forte complesso accentratore che garantirà la fruizione degli spazi per l'intera giornata. Spesso le aree limitrofe alle reti ferroviarie sono luoghi trascurati, abbandonati al degrado: in questo caso saranno l'ambito più "vivace" e luminoso dell'intera area.

L'ambito residenziale

"Vivere nel verde" ma avendo sempre l'uomo al centro del sistema. Questi sono gli obiettivi principali che il nuovo comparto residenziale vuole offrire alla prossima comunità di Villasanta. La definizione di un sistema urbano a destinazione prevalentemente residenziale nel cuore dell'area, è organizzato sul principio dell'inclusione di proprietà di terzi (il "borgo") che tendono a rarefarsi verso Est sia nell'impianto planimetrico, sia nell'altezza delle tipologie insediate. L'altezza delle unità abitative, infatti, tende progressivamente a diminuire più le stesse si diffondono nel parco. La tipologia residenziale prevede che si possa vivere al primo piano avendo uno spazio verde di pertinenza a giardino, mentre le unità abitative collocate ai livelli superiori potranno usufruire di un tetto praticabile. Si otterrà in entrambi i casi la possibilità di usufruire della necessaria privacy personale a stretto contatto con la natura.

Il comparto residenziale ha come obiettivo la ricerca di tipologie abitative strutturate in forma di complessi edilizi composti da moduli simili e di altezza limitata, con appartamenti simplex o duplex che sfruttano al massimo il rapporto con l'esterno per mezzo di giardini, patii, terrazze o logge "abitabili".

Lo schema strutturale ed impiantistico modulare, teso all'ottimizzazione delle fasi di cantiere e al massimo sfruttamento della flessibilità immobiliare, genera un linguaggio compositivo estremamente vario di unità abi-

tative riconoscibili dall'esterno e personalizzate a "dimensione umana"

"Abitare nel verde" diventa il nuovo standard qualitativo. Un verde diffuso che dai grandi parchi si connette con il verde di pertinenza delle varie unità abitative, con l'intento di preservare la permeabilità dell'area.

I parcheggi

I parcheggi pubblici a raso sono posti in aree strategiche per garantire un semplice accesso all'area di Ecocity, così da poter indurre il visitatore a proseguire il suo viaggio all'interno dell'area utilizzando i percorsi ciclo-pedonali. Tali aree, specialmente in assenza di auto, dovranno presentarsi come gradevoli "piazze - giardini", con pergolati e rampicanti che garantiscono zone d'ombra per le auto e che diventano anche gradevoli elementi d'arredo. I parcheggi privati previsti nel sottosuolo saranno ubicati prevalentemente sotto la sagoma degli edifici.

Le gemme

Il progetto di Ecocity prevede l'installazione di elementi di arredo, che chiameremo "gemme", localizzati in modo diffuso nell'insediamento, utili a tutte le attività inerenti la gestione - manutenzione e servizio dell'area, ma che diventano anche disegno del Parco. Gli elementi sono immaginati come oggetti di Landart, che la notte si trasformano in elementi luminosi che caratterizzeranno alcune aree dell'insediamento. Distribuzione dell'acqua, deposito mezzi ecologici, sosta biciclette, infopoint, risalite dai parcheggi interrati, chioschi ecc. sono alcune delle destinazioni possibili.

La trasformazione dell'area "ex Lombarda Petroli" attraverso una "RAFFINAZIONE SOSTENIBILE"

Il futuro insediamento di "Ecocity" è pensato come un intervento che, nell'ambito del "Piano Urbanistico" e delle "Realizzazioni edilizie", abbia le caratteristiche dell'eco sostenibilità: la scelta dei materiali ed impianti sarà mirata a garantire un basso impatto ambientale con caratteristiche di risparmio energetico e delle risorse.

Il territorio

- Geografia
- Ambiente

- Clima
- Demografia
- Storia
- Vegetazione

L'insediamento

- Microclima
- Densità
- Mix-funzionale (Rurale) / Urbano, Residenziale, Produttivo, Commerciale)
- Relazioni urbane
- Razionalizzazione della viabilità e delle aree di sosta
- Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali

L'involucro edilizio

- Energia
- Tecnologia
- Comfort
- Flessibilità
- Materiali
- Orientamento

La progettazione

- Conoscenza approfondita del territorio, dei suoi elementi costitutivi e della sua storia per poter dare continuità e crescita allo sviluppo futuro, affinché possa essere considerato "sostenibile"
- Confronto con la complessità delle relazioni tra "Artificio e Natura" ai fini di ottenere un equilibrio tra l'ambiente e chi lo abita.
- Gli elementi che compongono l'involucro edilizio (Materia e Tecnologia) dovranno determinare un minore consumo energetico, per un basso impatto ambientale, e garantire le massime prestazioni a livello di comfort per l'utente finale.
- Razionalizzazione del processo di progettazione dell'intervento attraverso una completa integrazione e coordinamento delle specializzazioni (urbanistica, architettura, strutture, impianti tecnologici, gestione del cantiere, commissioning, marketing, ecc.), con supporto di attività di si-

mulazione, calcolo e modellazione.

- Certificazione di una elevata sostenibilità attraverso strumenti e metodi di valenza internazionale.
- Implementazione di strumenti di monitoraggio delle performance per l'intero ciclo di vita dell'intervento
- Gestione integrata delle Risorse (reti elettriche, reti idriche, rifiuti, trasporti, ecc.)

L'ambiente esterno: elementi di controllo per un progetto sostenibile

- Bonifica del suolo
- Concezione di un parco "DIFFUSO"
- Aree verdi tematiche - ambiti di socializzazione
- Sistema del verde come elemento di abbattimento dell'inquinamento acustico
- Massimizzazione delle superfici permeabili
- Sistemi integrati di circolazione ciclo-pedonale
- Razionalizzazione della mobilità nella concezione dell'impianto urbanistico
- Semplice accessibilità all'area: sistema veicolare - sistema pedonale
- Risparmio e riutilizzo delle risorse idriche
- Utilizzo del compostaggio per la limitazione dei RSU

Gli involucri edilizi: elementi di controllo per un progetto sostenibile

- Utilizzo di materiali ecologici: Bio-edilizia
- Miglioramento delle prestazioni energetiche
- Contenimento dei consumi di energia: efficienza degli impianti tecnologici
- Contenimento dei consumi di acqua potabile
- Riduzione delle emissioni di CO2
- Sistemi per l'utilizzo di energie rinnovabili
- Domotica avanzata per il controllo e la gestione del consumo delle risorse.