

WASHINGTON BUILDING

DFA Partners

Una vita nuova per l'ex Fabbrica Borletti, sito storico milanese ed esempio illuminato di creatività, imprenditoria e lavoro. Un esempio di archeologia industriale di inizio 900 in centro città.

Vero e proprio landmark architettonico in città, l'edificio è rappresentativo sia degli anni del boom economico, sia di quelli che seguirono la parabola industriale e produttiva dell'area e che segnarono la sua decadenza negli anni '70.

L'ex Borletti è oggi un raro esempio, in centro città, di archeologia industriale di inizio novecento caratterizzato da uno stile eclettico ed ampie facciate liberty, dietro le quali, una volta, si producevano orologi, sveglie e macchine da cucire.

L'edificio, che domina un lato di Piazza Carlo Innerio e che affaccia su via Cecchi e Via Costanza, era parte di un complesso industriale più esteso, nell'area una volta denominata Maddalena, e si componeva di una serie di edifici distribuiti sino a Via Washington, negli anni passati oggetto di vari interventi di recupero.

Si tratta, quindi, di un'importante pagina di storia milanese che, nell'ottica di un intervento progettuale consapevole, deve essere valorizzata e restituita alla città tenendo conto della sua identità linguistica legata all'immaginario collettivo sedimentato nella memoria del luogo.

Il progetto di riqualificazione di DFA Partners ha, infatti, i seguenti obiettivi:

- 1) mantenere lo stile dell'immobile.
- 2) rafforzare l'identità dell'area attraverso rimandi linguistici/strutturali con gli edifici che lo circondano (tra cui il complesso adiacente, con affaccio su via Gessi, riqualificato negli anni '80 dall'architetto Marco Zanuso).
- 3) adottare pratiche di architettura sostenibile per conferire un'impronta green ed ecologica al nuovo edificio.
- 4) il tutto in un'ampia visione di rilancio e potenziamento urbano del distretto.

Il Progetto:

L'intervento, in fase di realizzazione, consiste nella ristrutturazione con parziale demolizione e ricostruzione dell'ex impianto produttivo "Officine Fratelli Borletti", storica ditta milanese e landmark cittadino memore del passato manifatturiero della città. Il complesso industriale originale che comprendeva due lotti edificati, separati dalla via Gessi, si estendeva fino a via Washington che dà il nome all'edificio in costruzione.

L'edificio riferito al lotto d'intervento, caratterizzato da tre affacci su strada piazza Innerio e via Cecchi a nord, via Gessi ad est, via Costanza a sud era composto da un nucleo principale in stile eclettico con una torre angolare neoromanica, costruito tra il 1912 e il 1916, affacciato su Piazza Innerio, al quale sono stati aggiunti fino agli anni '50 dei volumi accessori nello stile proprio dell'architettura industriale della prima metà del secolo scorso. Alle spalle del nucleo principale, un edificio frammentato ed eterogeneo saturava quasi completamente la superficie del lotto.

Il mandato progettuale richiedeva la conversione della importante volumetria industriale preesistente in un complesso residenziale. Oltre alle esigenze morfologiche e funzionali di spazi afferenti a destinazioni così profondamente diverse, la progettazione doveva affrontare il tema del linguaggio architettonico a fronte della forte connotazione storica dell'esistente e del valore sedimentato nella memoria collettiva del luogo.

In relazione alla nuova funzione residenziale, all'ampia volumetria a disposizione e alla forma rettangolare del lotto, si è scelta, come tipologia insediativa, una costruzione in cortina continua sul peri-

metro dell'isolato che rispetta l'allineamento con gli edifici adiacenti e favorisce la realizzazione in un'ampia corte interna, che conclude all'estremità di via Gessi lo spazio continuo, vuoto, al centro dell'isolato di appartenenza. Ne risulta un impianto volumetrico a "C" composto da 5 piani fuori terra in allineamento sulle pubbliche vie con due ulteriori piani arretrati a coronamento. Gli arretramenti della cortina presenti lungo il fronte strada rispettano il sedime del corpo di fabbrica originario e vengono marcati con l'introduzione di grandi telai in pietra ad identificare e "ricucire" compositivamente la traslazione della cortina edilizia. La realizzazione di un "recinto" lungo i confini del lotto, che si riconnette alla torretta preesistente e ospita i giardini privati delle unità abitative al piano terra, crea un effetto di dialogo diretto, linguistico e materico, con l'edificio prospiciente sull'altro lato di via Gessi, recuperato nella seconda metà del secolo scorso su progetto dell'Arch. Marco Zanuso.

Per quanto riguarda il linguaggio architettonico, si è deliberatamente scelto di desumere dall'architettura industriale preesistente un'identità linguistica capace di fissare una continuità di lettura con l'immaginario collettivo sedimentato nella memoria del luogo. Il passo delle campate, la disposizione armonica e proporzionale delle facciate, la scelta dei materiali impiegati e la tipologia dei serramenti riprendono direttamente l'architettura della ex fabbrica Borletti.

Le facciate esistenti di maggior valore linguistico sono rispettate e l'architettura dell'intero comparto viene riletta in modo unitario per ridurre la frammentazione linguistica e rafforzarne l'identità iconografica.

I volumi in aggiunta, sviluppati all'interno di una rigorosa metrica razionalista, in continuità con le geometrie delle facciate in mattoni del corpo storico originario, hanno rivestimento in pietra.

L'architettura che ne deriva è una mediazione compositiva tra la preesistenza di forte impronta industriale e l'immediato contesto connotato da un chiaro carattere residenziale.

Il nuovo impianto insediativo prevede l'ingresso pedonale principale da via



Cecchi e uno secondario da via Costanza, dove è presente anche l'ingresso carraio. Il progetto prevede numerose unità abitative con un'ampia varietà di tipologie: bilocali compatti, appartamenti di varie metrature, ampi attici con terrazze e ville urbane dotate di patii privati. A piano terra sono ubicati una serie di spazi e servizi integrativi all'abitare: area fitness, SPA, locale delivery e un'area lounge a disposizione dei residenti. Sono previsti tre piani interrati che ospitano locali tecnici e di servizio alla residenza (cantine e autorimessa).

L'assetto tipologico proposto prevede all'interno del lotto una ampia corte a giardino con un'ala bassa, composta da due livelli fuori terra ed ospita ville a schiera dotate di spazi verdi privati a patio, sul lato che confina verso l'edificato confinante.

Sull'affaccio interno, dove il tamponamento dei fronti arretra ed emergono ampie terrazze che arricchiscono la vivibilità degli spazi interni delle abitazioni, si privilegia, dunque, una lettura per "vuoti" con andamento prevalentemente orizzontale, continuo. L'introduzione di elementi architettonici verticali, più o meno

strutturati - quinte murarie ripartite a logge e pannelli frangisole - fa da contrappunto e arricchisce la lettura linguistica del costruito.

L'impianto insediativo complessivo, pur nell'articolazione di pieni e vuoti, mantiene una compattezza volumetrica che si conferma in un impianto strutturale di tipo tradizionale, con telaio a travi e pilastri in calcestruzzo e orizzontamenti in laterocemento.

SCHEDA TECNICA

Progettazione:

DFA Partners

Ciente:

AlSiCo srl

General Contractor:

SMV Costruzioni

Ingegneria strutturale:

Ing. Enzo Lelli

Mechanical and Electrical:

Dynergy srl

Cantiere:

2019 - on going