





# MILANO SANTA GIULIA

MASTERPLAN  
NORMAN FOSTER 2005

# SANTA GIULIA - MILANO

## Un nuovo quartiere smart

Ripartono i cantieri per il completamento del quartiere di Santa Giulia, il nuovo quartiere che parte da un progetto di riqualificazione urbana nella zona-sud est di Milano, un'area pensata come un nuovo pezzo di città in cui si integrano funzioni differenti, dal residenziale al terziario, ricostruendo il tessuto urbano che caratterizza il capoluogo lombardo.

**S**anta Giulia è un quartiere residenziale e terziario di Milano, ubicato nel Municipio 4, a sud-est della città. Il progetto urbanistico generale è stato curato dallo Studio Foster & Partners, uno dei più autorevoli nomi dell'architettura contemporanea, anche se altri architetti hanno contribuito alla progettazione dei singoli edifici.

Si tratta di uno dei più vasti progetti di riqualificazione urbana in Europa, la cui vicenda attuativa, come tutte le grandi imprese, finora non è stata priva di difficoltà.

La storia di Milano Santa Giulia inizia sul finire degli anni ottanta, con la chiusura dello stabilimento Montedison e delle Acciaierie Redaelli, nelle aree Montecity e Rogoredo, dove oggi si erge la sede di Sky Italia. Nel 2005 la società Risanamento stipula una convenzione con il Comune di Milano per la realizzazione di un quartiere re-

sidenziale e terziario. Il masterplan di riqualificazione di quest'area strategica del capoluogo lombardo, firmato Norman Foster e approvato nel 2005, si sviluppa complessivamente su una superficie di circa 1.200.000 mq e si struttura morfologicamente su di un asse principale di riferimento, rappresentato dal vasto parco centrale, il quale è disposto ortogonalmente all'importante asse viario costituito dal prolungamento della Strada Pallese verso il centro urbano.

Il parco, che si estende da est a ovest su di una superficie complessiva di circa 333.000 mq, divide naturalmente l'area in un ambito a nord, Montecity, di circa 700.000 mq, e in uno a sud, Rogoredo, di circa 500.000 mq. A queste superfici sono integrate nel progetto ulteriori aree di proprietà pubblica destinate ad estendere gli spazi a parco e le sistemazioni paesaggistiche dell'area.



Il paesaggio urbano, qui costruito essenzialmente dalla morfologia del nuovo parco, compreso tra il margine delle residenze a sud e l'architettura delle strutture commerciali e del Centro Congressi a nord, costituisce una vera e propria «Porta della città».

Viene conteggiata un'edificazione complessiva di 600.000 mq di edilizia privata e di 13.000 mq di edilizia pubblica, per un investimento previsto di circa 2,8 miliardi di euro, ma nel 2010, l'area viene posta sotto sequestro per poi essere dissequestrata nel 2015.

Per la parte nord ex Montedison, lato Morsenchio, il progetto originario prevede la realizzazione di residenze di lusso, esercizi commerciali di prestigio dislocati lungo la Montecity Avenue, attività terziarie e alberghiere, nonché una chiesa (progettata da Peter Zumthor) e un centro congressi con una capienza di 8000 posti. Finora ancora tutto sulla carta.

Nell'area sud ex Redaelli, lato Rogoredo, vengono invece realizzate, tra il 2006 e il 2009, circa 200.000 mq tra edilizia residenziale convenzionata e libera per circa 1.400 alloggi, la Sede europea di Sky Italia – dove oggi lavorano circa 1.500 persone – la grande area attrezzata del Parco Trapezio, un nuovo asilo, una via commerciale (Promenade), e un nuovo business centre di prossima costruzione.

Negli ultimi anni sono state apportate diverse modifiche al progetto Norman Foster: è stata infatti rivisitata la posizione delle zone funzionali, infittita la maglia viaria, con l'aggiunta di vie pedonali, e, conseguentemente, ridotta la dimensione dei lotti e dei singoli edifici.

Al grande parco pubblico centrale è stato invece lasciato il suo naturale ruolo cardine, in virtù della sua funzione ricreativa e di connessione tra nord e sud. Fa parte delle infrastrutture verdi dell'area metropolitana: da un lato completerà, nella parte sud-est, l'anello che collega i grandi parchi urbani attraverso percorsi ciclabili; dall'al-



tro costituirà un importante elemento di raccordo nel progetto Raggio Verde, che collegherà il centro della città in direzione sud con i percorsi del Parco Agricolo Sud Milano, e in direzione Nord-Est con il Parco Forlanini, il parco Idroscalo e il Parco Lambro.

Lo scorso ottobre, grazie alla joint venture InTown costituita tra la società Risanamento e l'australiana Lendlease, sono ripartiti i lavori per il completamento degli edifici mancanti del quartiere a sud. Il primo edificio che verrà completato sarà Spark One, che sorgerà accanto alla sede di Sky Italia e che verrà immediatamente seguito dalla costruzione anche di Spark Two.

Milano Santa Giulia Nord

Come già accennato, la zona nord è ancora in fase realizzativa, ma l'idea progettuale è chiara: il nuovo quartiere di Santa Giulia Nord sarà realizzato con una densi-



tà maggiore di quella prevista inizialmente, forse anche per coprire le grandi spese sostenute per completare finalmente questa parte di città da dieci anni in stato d'abbandono.

Qui l'elemento di spicco è la realizzazione di una grande Arena che avrà una capienza di circa 15mila posti. In quest'enorme edificio, il cui progetto non è stato ancora definito, si potranno svolgere le attività di hockey e di pattinaggio, qualora Milano dovesse accogliere le Olimpiadi invernali 2026; insieme al Forum di Assago, questo luogo permetterà alla città di accogliere eventi importanti ogni giorno: spettacoli, manifestazioni culturali, esibizioni, eventi sportivi al coperto e concerti di rilevanza nazionale e internazionale. L'arena è pensata come uno spazio ad alta flessibilità funzionale: le sue infrastrutture saranno infatti progettate per consentire un rapido ed efficace turn over. Questo garantirà una gestione efficiente del palinsesto degli eventi che si susseguiranno. L'arena sarà dotata di servizi commerciali aperti tutti i giorni della settimana e per buona parte della giornata, assicurando la vitalità dell'area anche nelle ore serali. La sua posizione, a ridosso del Retail ed Entertainment District al confine est del quartiere, consentirà una forte integrazione con le funzioni commerciali dell'area e con il parco adiacente, generando vantaggi reciproci: l'attrattiva dell'arena potenzierà i flussi in ingresso delle funzioni commerciali, ma al tempo stesso l'offerta commerciale e la vicinanza del parco andranno ad arricchire l'esperienza di fruizione degli eventi dell'arena (pre e post evento), oltre a fungere anche da separatore e "paravento" per la vicina tangenziale Est. Un sistema di accessibilità dedicata e l'ampia disponibilità di parcheggi sotterranei consentiranno una efficace e fluida gestione dei flussi in ingresso, ma al tempo stesso limiteranno

le interferenze con le aree residenziali e il sistema di viabilità interna del quartiere. A nord dell'Arena verrà edificato un Business Centre immediatamente accessibile al sistema viabilistico tramite lo svincolo tangenziale di Mecenate. A completamento dell'offerta del terziario sono previste zone adibite a uffici di taglio medio piccolo nell'area centrale della zona nord, ai secondi e terzi piani dello shopping district. Tutti gli edifici sono progettati secondo i parametri LEED, e rispecchiano la filosofia del progetto di Milano Santa Giulia, proponendo nel contempo ambienti smart e sostenibili.

Le immediate vicinanze offrono una posizione strategica per il quartiere residenziale, con tipologie, dimensioni degli alloggi e fasce di prezzo differenziate in base alle diverse esigenze. Le abitazioni, che conferiscono un'identità specifica all'intero comparto urbano, verranno orientate in modo che abbiano un'esposizione ottimale e verranno costruite rispettando i più moderni criteri di sostenibilità. La presenza di corti interne ad uso privato, che riprende e attualizza lo schema lombardo, l'altezza degli edifici, che non supera mai i 5-6 piani, permettono un'armoniosa integrazione con il parco e con il resto del progetto. Gran parte dei piani terra degli edifici, soprattutto quelli posizionati direttamente fronte strada, ospiteranno servizi di prossimità (piccolo commercio, esercizi di vicinato, servizi alla persona), ricostruendo un moderno tessuto di quartiere vivace, funzionale, ed efficiente.

Accanto a strutture ricettive e un ipermercato, sarà anche previsto un Museo Tecnologico e dell'Innovazione per bambini che occuperà una superficie superiore a 10.000 mq. Quest'ultimo è stato pensato come uno spazio multifunzionale, dotato al suo interno di un ristorante, di un bar, di un auditorium per conferenze e incontri,



e si qualifica come un forte attrattore per un pubblico non solo locale.

L'intrattenimento, il tempo libero e lo shopping saranno concentrati nel Retail ed Entertainment District: si tratta di elementi centrali nella visione complessiva del nuovo quartiere, sia dal punto di vista dell'attrattività, sia dal punto del tessuto urbanistico e architettonico. Questo nuovo cuore sociale e commerciale sarà costituito da un triangolo, definito da tre piazze e da tre main street: la Piazza del Museo, centro della proposta culturale del museo per i bambini, la Piazza dell'Arena, polo dell'intrattenimento, la Piazza del Mercato, dedicata allo shopping urbano.

L'area non sarà quindi solo uno shopping district, ma un innovativo mix di funzioni sinergicamente integrato per garantire una esperienza ricca, piacevole e diversificata e anche un luogo di socialità in cui trascorre il tempo libero, divertirsi o semplicemente rilassarsi. Il verde sarà un elemento di forte caratterizzazione dell'area: i Santa Giulia Gardens saranno un'area pedonale a cielo aperto, strutturata su più livelli e comprensiva di terrazze e percorsi sopraelevati, con al centro fontane, specchi d'acqua e un rigoglioso giardino. A livello della strada e al primo piano degli edifici saranno collocati servizi commerciali di varia natura, mentre dal secondo livello gli spazi saranno adibiti a ristoranti con terrazze all'aperto e a uffici. I flussi di accesso all'area saranno inoltre gestiti in modo efficiente e separato rispetto alla mobilità interna di accesso alle aree residenziali adiacenti. Un'ampia disponibilità di parcheggi sotterranei renderà l'area libera dal traffico veicolare.

Un altro elemento costitutivo di questo distretto sarà la Gallery Walk, una via pedonale che connette la Piazza del Mercato con la Piazza del Museo e che rappresenta

il naturale elemento di connessione tra la zona residenziale e l'area dedicata allo shopping e all'intrattenimento. La retail street di Milano Santa Giulia rappresenta un unicum nel panorama milanese: una via dedicata principalmente al design e all'arredamento d'interni, con showroom, botteghe artigiane e gallerie d'arte, intervallate da ristoranti a bar e caffè con tavolini all'aperto.

Da nord a sud, il progetto di Milano Santa Giulia ha previsto, oltre ad una vasta rete di vie pedonali e spazi verdi, la realizzazione di sei piazze principali, vicine tra loro, ognuna con le proprie caratteristiche e specificità. Piazze animate sia di giorno che nelle ore serali da bar, ristoranti, negozi e spazi di aggregazione informali, raggiungibili da diverse vie d'accesso e caratterizzate da una programmazione di eventi, mercati e spettacoli diversificata nel tempo. Ciascuna piazza è pensata come un singolo polo di attrazione flessibile e integrato con lo spazio adiacente e insieme costituiscono un percorso urbano ricco e gradevole che, per i residenti, diventa identità e appartenenza, e per i visitatori percorso di orientamento nel quartiere.

#### Milano Santa Giulia Sud

Con l'inizio dei lavori di Spark One prende quindi il via il completamento della parte sud del progetto Milano Santa Giulia, che si pone l'obiettivo di dare vita a un business district all'avanguardia fortemente connesso con la città ed i suoi servizi. Si tratta di due edifici di 35mila metri quadrati in tutto, i quali hanno richiesto un investimento di 120 milioni di euro. Saranno uffici in grado di ospitare non meno di tremila persone, studiati all'insegna dell'efficienza e della sostenibilità. Il nome "Spark" infatti significa scintilla e vuole evocare la storia del territorio che fino agli anni settanta ospitò l'industria, gli impianti chimici e le acciaierie. Curato dallo studio



Progetto CMR, insieme a Deerns, Milan Ingegneria, e Gae engineering, il progetto mira a ridefinire una nuova identità per l'intera area, operando sulle linee guida di innovazione tecnologica, wellbeing, sostenibilità ambientale e community relations. Spark One prevede un edificio per uffici di nove piani che presenta al piano terra un basamento a vocazione commerciale. Grande attenzione è di fatti dedicata alle aree verdi, ai collegamenti pedonali e veicolari, realizzando un nuovo senso di vivibilità attraverso la costruzione di spazi accoglienti e stimolanti. Il complesso sorgerà nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e metropolitana di Milano Rogoredo, assumendo quindi una valenza fortemente simbolica di nuovo portale d'ingresso alla città di Milano. L'impostazione progettuale di Spark One è frutto di un lavoro integrato tra urbanistica, analisi dei flussi, disegno degli spazi esterni e architettura, mirando a ridefinire una nuova identità dell'area stessa ispirata ai concetti di comunità, sostenibilità, efficienza e partecipazione. Il progetto prevede un edificio per uffici di otto piani fuori terra con un piano terra aperto e accessibile dall'esterno che ospiterà attività di tipo commerciale, creando quindi un nuovo luogo di aggregazione ed un nuovo polo attrattivo per l'intera area. Questo ambiente si pone in osmotica connessione con le zone esterne, anch'esse disegnate per stimolare la socializzazione e il ritrovo: grande attenzione è dedicata alle aree verdi, ai collegamenti pedonali e veicolari, realizzando un nuovo senso di vivibilità attraverso la costruzione di spazi accoglienti e stimolanti. Il carattere dinamico e vivace del contesto esterno anima anche l'edificio stesso, un

oggetto scultoreo ma mai statico, in dialogo aperto con il tessuto circostante. La facciata è infatti caratterizzata da una particolare trama di elementi verticali in grado di offrire una protezione solare, che sottolineano l'orizzontalità del complesso e determinano al tempo stesso giochi di luce e riflessi sempre diversi durante l'arco della giornata. Sui lati nord e sud dell'edificio si affacciano degli spazi aperti, totalmente accessibili ed utilizzabili, di dimensioni tra loro diverse, contribuendo quindi al senso di "movimento" e di dinamicità del complesso. Efficienza, funzionalità e massima flessibilità degli spazi per uffici si evidenziano alternando aree condivise aperte e informali a spazi più tradizionali e chiusi per i momenti in cui sono necessari tranquillità e privacy, venendo quindi incontro alle svariate esigenze del lavoro di oggi. Le particolari scelte architettoniche del progetto, interamente sviluppato in BIM rispondono non soltanto a criteri puramente estetici, ma anche all'obiettivo di creare un edificio altamente efficiente e sostenibile, pensato per l'ottenimento della certificazione LEED CS v4 Platinum, ovvero un chiaro livello di prestazione energetica ambientale di eccellenza ai massimi livelli di mercato. Il complesso Spark è uno dei primi esempi in Italia di progetti disegnati secondo le linee guida della certificazione WELL, un protocollo di recente introduzione che valuta il livello di vivibilità e benessere degli ambienti di lavoro per gli individui stimolando in modo olistico una mobilità lavorativa più salutare e produttiva anche inserendo elementi progettuali quali comfort termico, acustico, ergonomico, movimento fisico, e benessere mentale.

