

# VARESINA 204 - Milano

Giuseppe Tortato Architetti

UNA NUOVA FILOSOFIA PER RIGENERARE  
LE AREE POST-INDUSTRIALI CERTOSA DISTRICT



L'area a nord ovest di Milano continua il suo percorso di rigenerazione urbana sviluppato da RealStep, dopo il complesso intervento sull'ex stabilimento industriale La Forgiatura, anche la porzione di città che si affaccia su via Varesina al civico 204, si conferma come esempio virtuoso in un programma di riqualificazione che interessa il Certosa District e contribuisce a trasformare il quartiere in un distretto polifunzionale.

L'intervento realizzato dallo Studio Giuseppe Tortato Architetti è stato affidato da RealStep, società italiana di sviluppo immobiliare specializzata nella rigenerazione urbana sostenibile di siti ex industriali e si in-

serisce in un ampio progetto che si pone l'obiettivo di ridare vita al quartiere milanese di Certosa quale vivace centro di cultura e innovazione.

Questa ultima realizzazione nasce con l'obiettivo di rigenerare un edificio insieme allo spazio urbano che lo circonda in un perfetto dialogo tra l'importante pre-esistenza architettonica e le aggiornate esigenze di chi vive la città, tra spazio pubblico e spazio privato. Un progetto che si apre al quartiere con una piazza che si prefigge di ricostruire un tessuto economico, urbano e sociale da anni assente e dove attualmente sono presenti quattro attività di ristorazione aperte al pubblico.

L'approccio biofilico alla progettazione e l'incessante ricerca su esperienza sensoriale e sostenibilità, che pongono l'uomo e la natura al centro dell'architettura, sono alla base della progettualità che connota il lavoro dello studio.

Una specifica richiesta della commissione del paesaggio, atta a preservare le forme della storica architettura industriale, ha portato il team di architetti guidati da Giuseppe Tortato alla decisione di mantenere, anche nella nuova edificazione sulla piazza, le geometrie delle preesistenti volte a botte, in gran parte mantenute e che ancora coprono circa il 50% dell'intero lotto.

Nello storico corpo centrale di circa 4000 mq di superficie sono stati inseriti tre grandi patii alberati che portano luce naturale all'interno degli spazi di lavoro e aumentano gli affacci verso l'esterno.

La facciata vetrata del nuovo edificio sulla piazza è





scandita verticalmente da pilastri reticolari che si innestano nelle grandi terrazze sospese pensate come spazio di lavoro informale all'aperto ma anche come schermature solari. I pilastri reticolari passanti sono stati concepiti per accogliere la crescita di rigogliosi glicini (attualmente visibili solo nei render).

Tipico, nei lavori dell'Architetto Tortato è lo studio di spazi e ambienti sempre diversi e con una grande varietà di esposizioni ed affacci in modo da massimizzare l'illuminazione naturale. Ambienti dinamici ed imprevedibili, caratterizzati da una forte componente biofilica per garantire benessere e standard qualitativi elevati per chi li utilizza. Una progettazione architettonica che nasce insieme a quella paesaggistica in modo che l'elemento naturale ed il verde siano parte integrante ed inscindibile del costruito.

Il progetto di riqualificazione integra obiettivi di sostenibilità, sempre più richiesti nel mondo dell'edilizia e del green building e saranno certificati LEED, acronimo per Leadership in Energy and Environmental De-





sign, che garantisce un miglioramento dell'efficienza energetica, del risparmio in termini economici ed energetici, l'abbattimento delle emissioni di CO2 e un ambiente più godibile e piacevole dal punto di vista sociale e della salute delle persone.

Gli edifici sono stati costruiti utilizzando materiali con alto contenuto di riciclato riducendo, così, il consumo di materie prime secondo i principi fondamentali dell'economia circolare. L'intervento ha previsto l'installazione di un impianto fotovoltaico che contribuisce alla riduzione degli impatti negativi generati dai combustibili fossili.

Grazie alla certificazione LEED il progetto parteciperà attivamente alla missione proposta dall'ONU con l'agenda del 2030 per lo sviluppo sostenibile e diventa un fiore all'occhiello della zona di Milano Certosa.

## SCHEDA TECNICA

**Cliente:** RealStep SICAF

**Progettista architettonico:** Giuseppe Tortato  
Architetti

**Progettazione esecutiva e direzione lavori:**  
Nessi&Majocchi

**Progettazione strutturale:** HPDB

### Engineering

**Progettazione impianti:** ESA Engineering SPA

**Costruttivo architettonico:** D&D srl

**Costruttivo impianti:** Socotis

**Fornitori:** Schuco (serramenti forniti da Cima srl), Guardian Glass (vetri), Steel Pool (rivestimenti metallici dogati), Marazzi (piastrelle), Dierre (porte)