

A TEMA RECUPERO





“

Negli ultimi vent'anni si è fatto più consistente ed anche più complesso il dibattito sul tema della rigenerazione urbana. Non vi è dubbio sul fatto che un progresso sostenibile delle nostre città debba passare da accurati progetti di recupero per il riuso di un patrimonio immobiliare esistente.

Edifici storici cambiano destinazione d'uso, ottimizzano la propria struttura, rigenerano la loro identità con nuovi linguaggi e materiali, per diventare gangli vitali della realtà urbana di cui già fanno parte ma in chiave più efficiente, efficace ed equilibrata. Strutture, spesso dall'alto potenziale ma poco funzionali e poco legate al sistema – che sia a livello di quartiere, di città, di area metropolitana – ritrovano potenziale nel riscoprirsi poli di attrazione sia dal punto di vista sociale, che economico, che formale, in un processo virtuoso che coinvolge numerosi attori e fattori in diversi ambiti e ruoli.

BMS Progetti

”

TEATRO ALLA SCALA

MILANO - 2002-2004

Un esempio emblematico di rigenerazione urbana, su progetto architettonico di Mario Botta, attraverso un appalto pubblico.

Il mestiere del progettista è stato fortemente coinvolto nella crescita e nel recupero sostenibile delle città e dei suoi sistemi infrastrutturali, a diverse scale – dai grandi sistemi urbani ai singoli edifici – per intervenire, sul tessuto cittadino o sui singoli oggetti, con processi rigenerativi e di efficientamento con una filiera estesa di servizi puntati alla valorizzazione. Questo ruolo comporta anche di essere consapevoli della grande responsabilità dei progettisti e degli investitori nei riguardi della comunità e della società, e di saper dare strategicamente forma e sostanza a potenzialità ad asset immobiliari che dovranno essere in grado di proseguire la loro funzione, e che contribuiranno a definire il carattere, le dinamiche e l'impatto - sociale, economico, ambientale - nei sistemi-città di cui fanno parte ed in cui devono essere da subito integrati con cura e visione.





STAZIONE CENTRALE

MILANO - 2005-2009

La riqualificazione funzionale di un importante edificio pubblico ha impostato un processo di rigenerazione che riguarda anche il contesto e l'intera città.

Gli organismi di progettazione svolgono un ruolo complesso in cui si devono interpretare, da partner, le esigenze delle committenze rimanendo attenti osservatori delle esigenze dei contesti, urbanistici, architettonici, sociali, culturali e funzionali, con i quali ci si confronta in ogni progetto, piccolo o grande.

Noi riteniamo fondamentale la gestione combinata e bilanciata dei processi, ecco perché abbiamo molto investito, anche a livello di struttura organizzativa dell'azienda, per avere un

controllo, attraverso una competenza diretta, di tutte le fasi e le componenti di un progetto. Questo approccio determina la necessità di avere competenze disciplinari variegate, ma anche una struttura manageriale che si affianchi a quella tecnica per gestire processi che rispondano a stakeholder diversi nel singolo progetto e diversi da situazione a situazione.

HYATT CENTRIC HOTEL

(EX LAGAREHOTEL) - MILANO - 2012-2015

Il recupero e la conversione di un anonimo edificio per uffici degli anni '50 in una struttura alberghiera, in un'area interessata da notevoli cambiamenti, ha conferito nuovo valore e carattere al contesto.

L'approccio risulta un complesso sistema di fattori, non limitato solo all'analisi rivolta alla valorizzazione architettonica dell'edificio – con particolare attenzione alla preservazione dei valori storico-estetici che lo caratterizzano e lo rendono unico - ma anche all'efficienza dei sistemi impiantistici e degli involucri, con l'obiettivo di conseguire i migliori risultati dal punto di vista dei consumi energetici, ed al conseguente comfort – sia ambientale che qualitativo - dei locali di cui è costituito.

L'efficientamento (e di conseguenza, la sostenibilità) è un concetto particolarmente sfaccettato che riguarda numerosi aspetti del sistema edificio e città. Non si tratta solo di migliorare le prestazioni energetiche ed i consumi, ma anche di mettere in sicurezza le strutture dal punto di vista statico, di rendere conformi ai nuovi standard di prevenzione incendi e di superamento delle barriere



architettoniche - ed in generale di ottimizzare la fruibilità e godibilità dell'edificio in termini di layout accessibili e funzionali, di potenziare la funzione socio-culturale e la qualità estetico-formale nel contesto urbano, senza trascurare il ritorno economico per l'investitore con un utilizzo più attento e strategico dell'edificio rinnovando e ottimizzando il tipo di attività che andrà ad ospitare.

EDIFICIO IN VIA LEOPARDI

MILANO - 2013-2017

Il progetto di riqualificazione integrata combina aspetti di attento recupero con la necessità di raggiungere i massimi livelli di efficienza e comfort, per conferire nuovo valore e visibilità agli elementi principali di un immobile, progettato da Vico Magistretti, inserito in un importante contesto cittadino. È un ottimo esempio di coniugazione tra conservazione e innovazione, riferimento per la definizione dei criteri per un progetto sostenibile.

Un'accurata analisi delle potenzialità dell'oggetto e delle possibili soluzioni architettoniche implementabili consente di ottenere un equilibrato inserimento nel contesto – valore imprescindibile nel panorama delle realtà urbane europee ed italiane dove in genere operiamo, fortemente connotate e caratterizzate da secoli di storie, stratificazioni e memorie conservate solidamente sotto forma di architettura – attraverso un processo filologico che sappia tenere conto dell'impatto di eventuali elementi aggiunti o modificati, in un costante confronto tra il preesistente ed il progetto, in modo che si abbia la percezione che il rinnovato edificio abbia sempre mantenuto la sua identità formale e strutturale nonostante la nuova connotazione.

Un progetto di recupero equilibrato si ottiene anche e soprattutto con un dialogo attento e proficuo con le amministrazioni e gli enti di controllo, con una particolare attenzione al rapporto tra conservazione e modernizzazione nel rispetto dei valori storici e identitari dell'edificio, con la costante ricerca di materiali, soluzioni e tecnologie innovative e performanti che possano essere sapientemente combinati con la natura e le caratteristiche dell'immobile esistente.



TORRI C ED E

IN VIALE GIULIO RICHARD - MILANO - 2018-2020

Un progetto che risolve in maniera positiva le criticità che hanno connotato le realizzazioni immobiliari in contesti semi-periferici di Milano durante gli anni '90, e definisce un paradigma di intervento per possibili sviluppi futuri.

L'operazione di recupero comporta valutazioni a livello sistemico che possono differire notevolmente, ad esempio a seconda del tipo di edificio su cui si interviene (un elemento di rilevanza e pregio storico-monumentale oppure un immobile più recente o meno connotato) o del contesto in cui si trova (nel nucleo centrale della città o in area periferica). Il tema dell'occupazione del suolo riveste fondamentale importanza nell'inquadrare l'impatto a lungo termine dell'operazione di rigenerazione: nel caso di recupero di immobili storici in aree centrali, oltre alla compatibilità architettonica degli interventi, è basilare valutare la qualità dei sistemi di connessione e mobilità urbani, perché siano adatti ed evoluti all'aumento della densità e dei consumi in seguito all'ottimizzazione delle aree esistenti. Inoltre la concentrazione di interventi solo nei nuclei urbani a discapito della riqualificazione in aree periferiche o sobborghi può comportare fenomeni di isolamento.



BANCA ERSEL

MILANO - 2019-2022

L'elemento conservazione è il filo conduttore di questo intervento, che ha saputo coniugare il buon progetto architettonico (firmato Atelier(s) Alfonso Femia AF517) con ingegneria leggera, poco impattante ma con alto valore aggiunto.

Il nostro lungo percorso nell'ambito della rigenerazione è il risultato di un integrale, una sommatoria di molte esperienze in un mondo variegato di soggetti e operatori del settore, e ha riguardato numerosi progetti di diverse tipologie, caratteristiche e funzioni: dalla ristrutturazione del Teatro alla Scala di Milano (con Mario Botta) più di venti anni fa, passando per la Stazione Centrale, l'edificio residenziale in via Leopardi (di Vico Magistretti), il Tecnopolo di Bologna, il Palazzo di Fuoco in piazzale Loreto, i Castelli di Cannero, la Rocca di Angera, e le Torri per uffici in viale Richard – dove il recupero di un edificio relativamente recente (anni '90) ha permesso di fare atterrare nuovo valore e qualità in un'area periferica della città.

