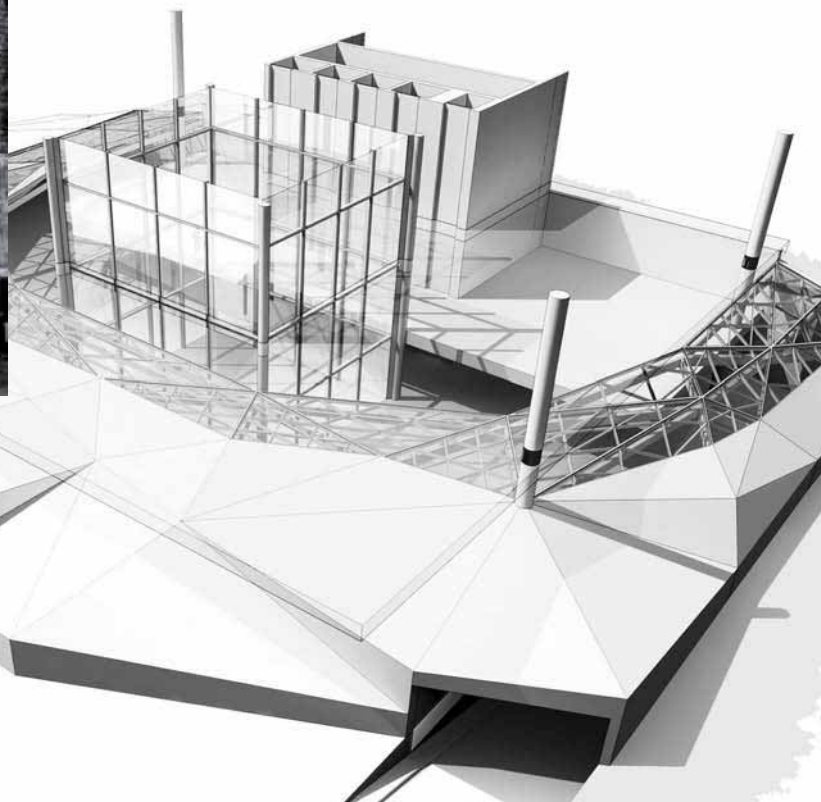




laFORGIATURA
via Varesina 158, Milano





Property Management

MILANO LAYOUT

Progettista | arch. Giuseppe Tortato
Capoprogetto | arch. Marco Bettalli



Main Contractor



Progettazione strutturale
Ing. Bruno Salesi



Progettazione Impianti
Ing. Gabriele Fregnan



Progettazione esecutiva
arch. Stefano Niccoli

Artemide

Progetto illuminotecnico
arch. Valentina Fasani
arch. Marina Frigeri

AG&P

Progetto Paesaggistico
dott. Emanuele Bortolotti
arch. Valerio Cozzi



Direzione Lavori
Ing. Carlo Bossi

Per informazioni

REALSTEP Property Management
Via Savona, 97 - 20144 Milano
TEL. +39 02 89 07 94 00
FAX +39 02 42 29 61 12
info@laforgiatura.it
www.laforgiatura.it







Creato nel 2007 da Pietro Guidobono Cavalchini e Stefano Sirolli, il marchio RealStep rappresenta sul mercato l'esperienza maturata dai due fondatori nello sviluppo della zona sud-ovest di Milano ("Zona Tortona"): oltre 300.000 mq di riqualificazioni industriali all'attivo. Tra le operazioni si ricordano la ex Richard Ginori (Via Morimondo, via Lodovico il Moro) e la ex General Electric (via Tortona 35). Specializzati nella rigenerazione delle aree industriali in Milano, Pietro e Stefano sono anche gli investitori di riferimento di tutte le operazioni gestite da RealStep, seguendone lo sviluppo in prima persona.

MILANO LAYOUT

Milano Layout, diretto dagli architetti Marco Claudi e Giuseppe Tortato, da oltre vent'anni ha un obiettivo: garantire la massima qualità della vita per chi lavora o abita negli spazi progettati. Oggi, insieme ai valori originari e alla vocazione alla sostenibilità ambientale, lo studio propone un'architettura innovativa e fuori dagli schemi, coniugando la dimensione sperimentale e la concretezza professionale. Tra le realizzazioni più recenti, le sedi di Hugo Boss Italia, di Esprit e di Claudio Orciani, nell'area Ex Richard Ginori. Oltre alla "La Forgiatura, tra i progetti in fase di realizzazione "Morimondo 23", 10.000 mq dedicati ad utenti della moda e del design e la nuova sede di AB Medica, leader nella tecnologia avanzata al servizio del settore medicale, 10.000 mq di laboratori ed uffici in classe A. Ambedue i progetti sono sviluppati secondo principi di sostenibilità ambientale con una forte integrazione tra elementi architettonici e paesaggistici. Lo studio si è recentemente aggiudicato l'Hospitality Award 2010 con l'hotel Metropole Opera di Parigi.



GDM Costruzioni è l'impresa che con il ruolo di main contractor sta realizzando le opere di costruzione de LA FORGIATURA di Via Varesina 158, Milano. La società, che ha sede a Peschiera Borromeo (Mi), è attiva da trent'anni sul territorio nazionale e da qualche anno all'estero (Abu Dhabi - U.A.E., Romania, Francia, Libia). GDM Costruzioni ha al suo attivo la realizzazione chiavi in mano di opere su varia scala, in particolare nel settore delle costruzioni civili, di ogni tipologia e destinazione d'uso - dalle strutture commerciali e residenziali, alle strutture direzionali, turistico- alberghiere, industriali, logistiche, fino alle strutture scolastiche e alle strutture ospedaliere, per committenza pubblica e privata.



Rigenerare le architetture per far rivivere la città

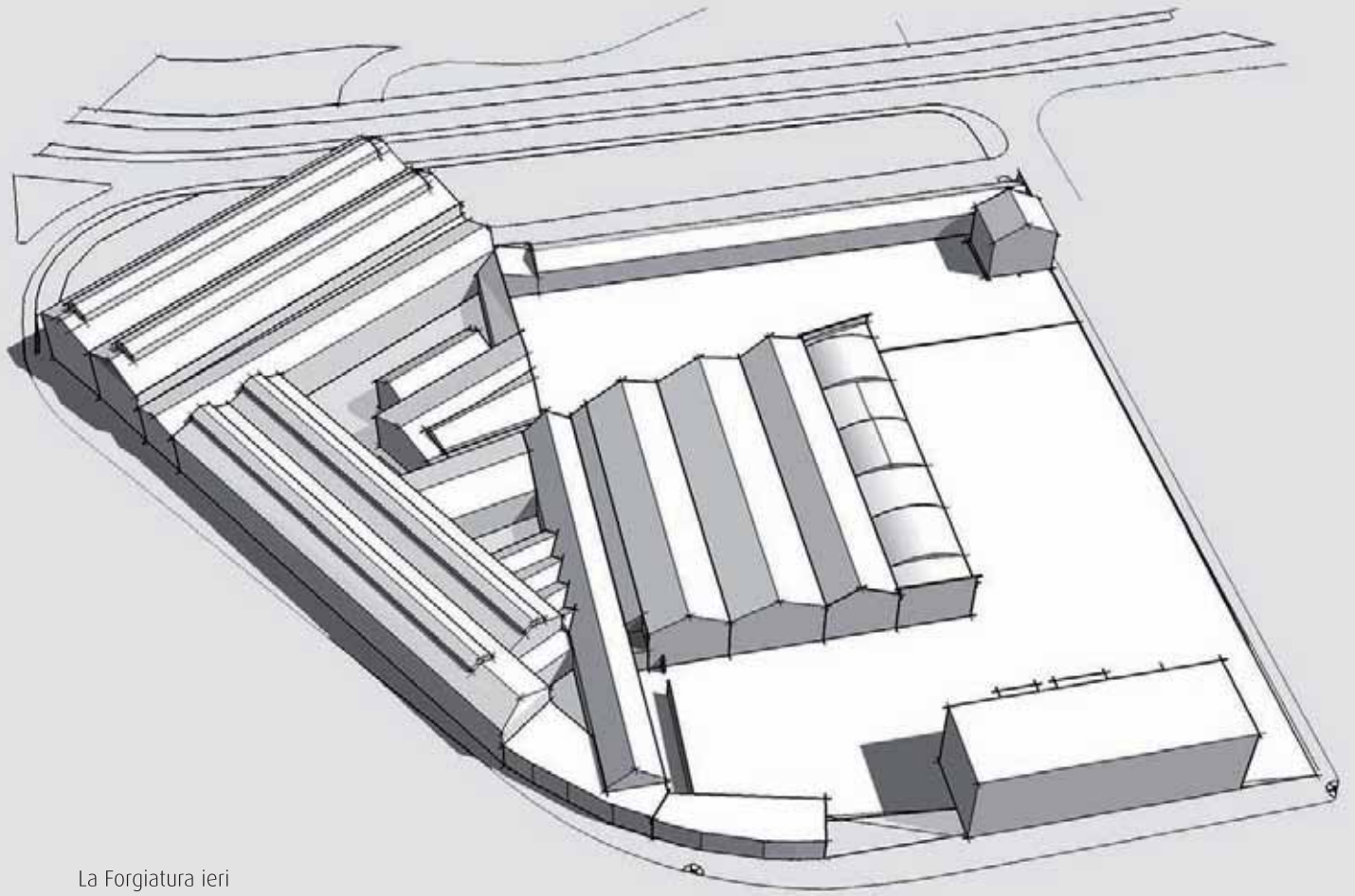
Storia e Evoluzione

La FORGIATURA oggi continua a vivere guardando al proprio passato e proiettandosi verso il futuro. Ieri, agli albori del secolo scorso, imprenditori illuminati qui forgiavano acciai speciali. Domani, qui, sorgerà il polo multifunzionale più moderno della città, dove l'industria che si evolve troverà spazi dedicati alle proprie esigenze.

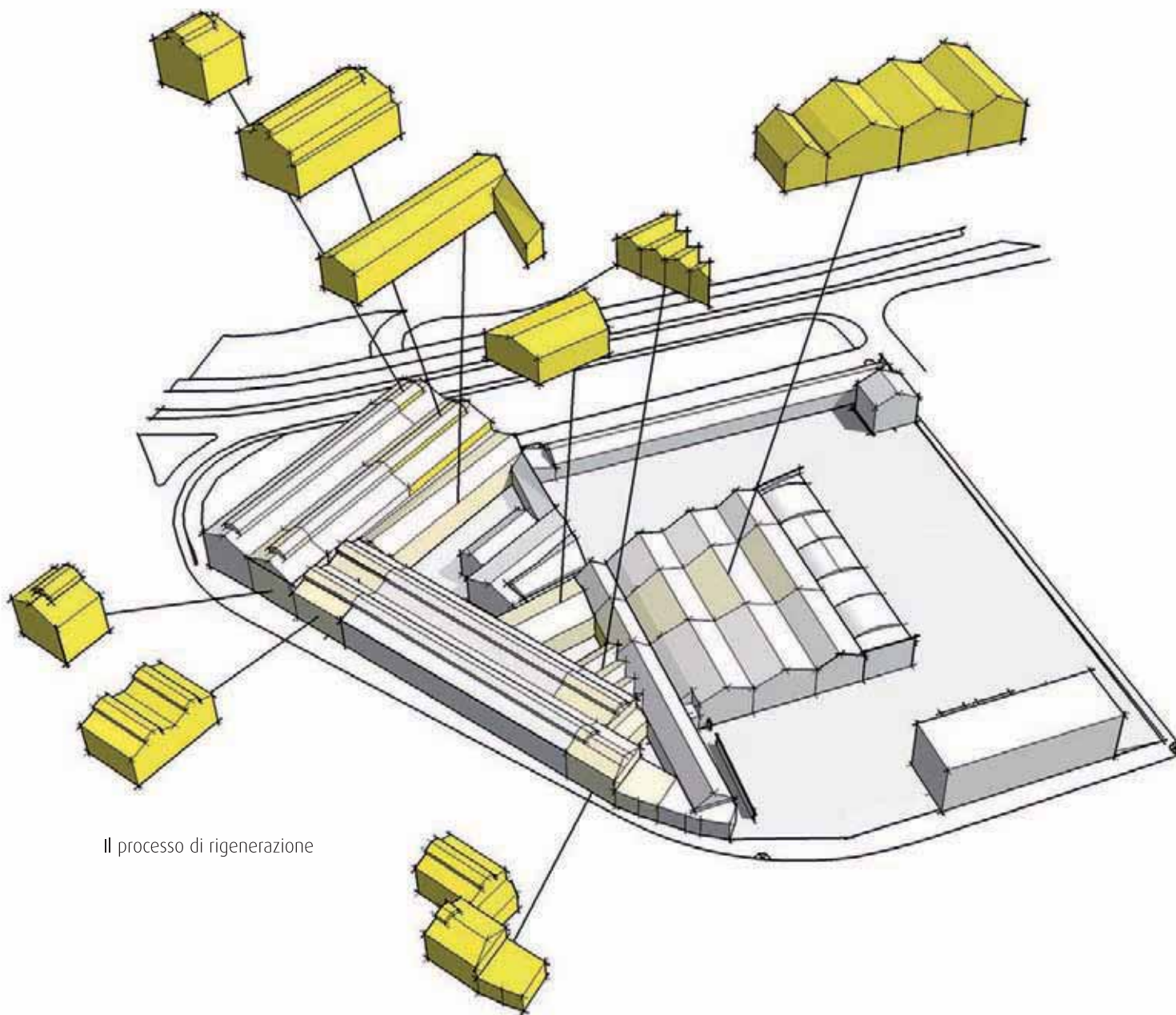
E' il concetto stesso di industria che si trasforma: da "pesante" diventa laboratorio di idee, cambiano le esigenze e i bisogni, cambia il modo di rapportarsi con la città, ma restano le sue radici e le identità dei luoghi.

A questo scopo abbiamo concepito un masterplan che ha raggiunto due obiettivi fondamentali:

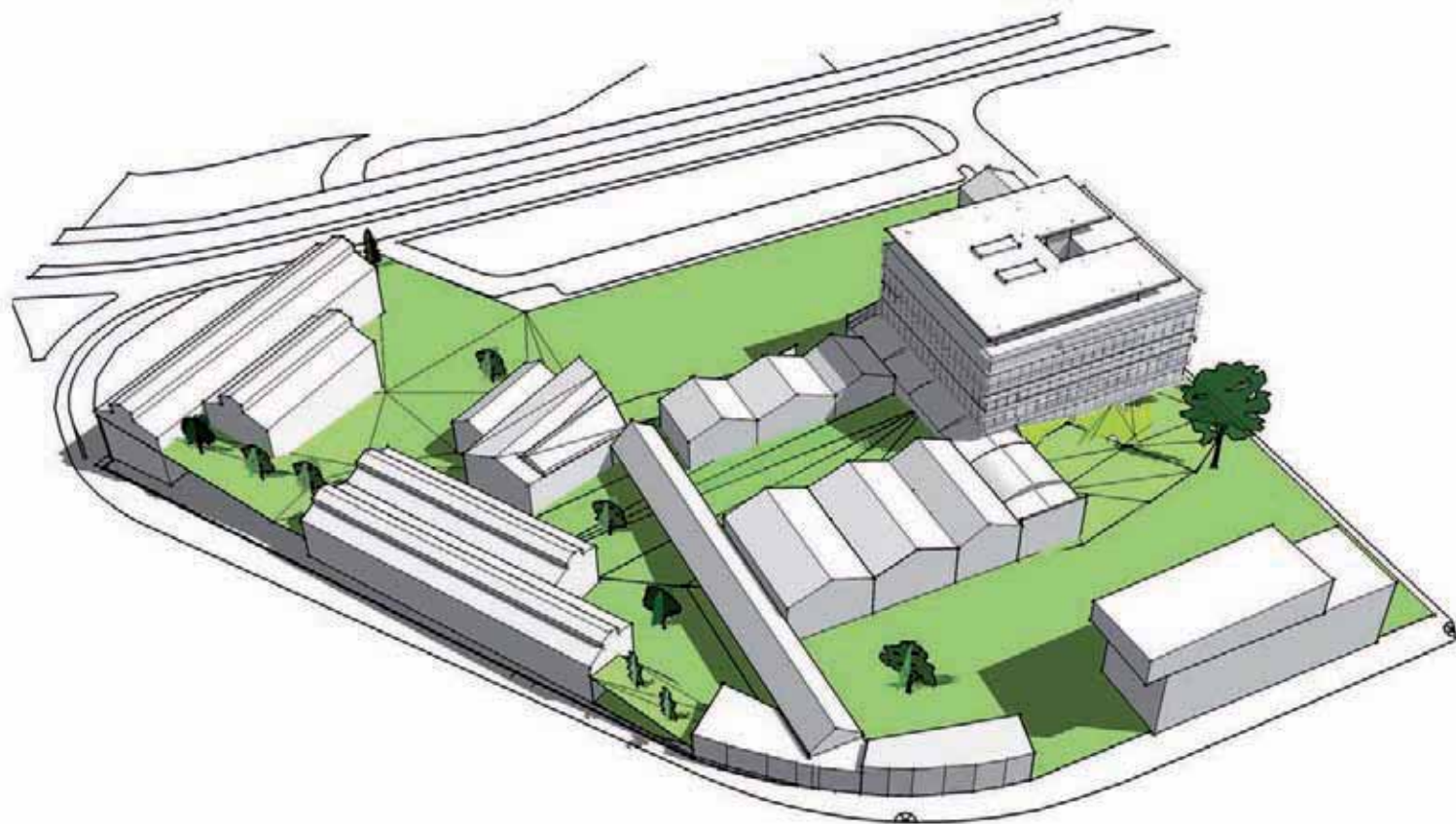
- Rendere meno denso il contesto attraverso la rimozione di alcune parti degli edifici storici, mantenendo corpi di fabbrica cielo terra, che si ricollegano tra loro tramite percorsi nel verde.
- Valorizzare l'archeologia industriale, esaltandone i particolari nel rispetto della storia di eccellenza imprenditoriale che ha operato in questa parte di città.



La Forgiatura ieri



Il processo di rigenerazione



Il rinnovamento si apre alla città

il Progetto

Aspetti generali

«Un luogo così carico di storia, e di ricordi» - afferma il progettista, l'architetto Tortato - «non poteva certo sparire sotto le ruspe. È stato dunque naturale pensare al recupero delle sue strutture unendole alle forme spigolose dell'architettura contemporanea».

Fin dal primo giorno sono stati nominati tutti i professionisti utili per portare a compimento un lavoro complesso. L'approccio finanziario è stato anch'esso curato nel dettaglio consentendo di finire i lavori anche in assenza di prevedite. In questo progetto convivono naturalmente gli aspetti tecnici con quelli estetici, ed esiste un rapporto continuo tra le varie esigenze; questo consente di parlare di flessibilità e comfort nella fruibilità degli spazi.

Entro il 2011, sorgerà una vera e propria oasi urbana, caratterizzata da colline artificiali alte da uno a otto metri che, una volta piantumate, ingloberanno le strutture architettoniche del villaggio, unendo oltre 14.000 mq di archeologia industriale con oltre 10.000 mq di nuova edificazione.

L'attento studio architettonico è integrato da filosofie impiantistiche all'avanguardia per realizzare edifici di classe energetica elevata serviti da impianti tecnologici che sfruttano energie rinnovabili quali la geotermia "povera" e il solare fotovoltaico. È un progetto impiantistico localmente "Carbon free". L'intera area viene alimentata con energia elettrica, evitando così il consumo in loco di combustibili fossili.



il Progetto Particolarità tecniche

Recupero delle strutture d'epoca, lasciate a vista, con certificazione secondo la normativa che sarà in vigore nel 2012.

Struttura edificio Raimondi "appesa" che consente di ottenere infrapiani di oltre 1.300 mq senza colonne, vere e proprie piattaforme trasparenti sulla città.

Impiantistica di tipo supercondominiale con macchine ad acqua prelevata (e restituita) alla falda e pompe di calore tutte ubicate e nascoste nelle parti comuni.

Classe B energetica grazie ai serramenti, ai pacchetti di copertura e agli impianti; come risultato si ottiene un risparmio in bolletta di circa il 35% all'anno.

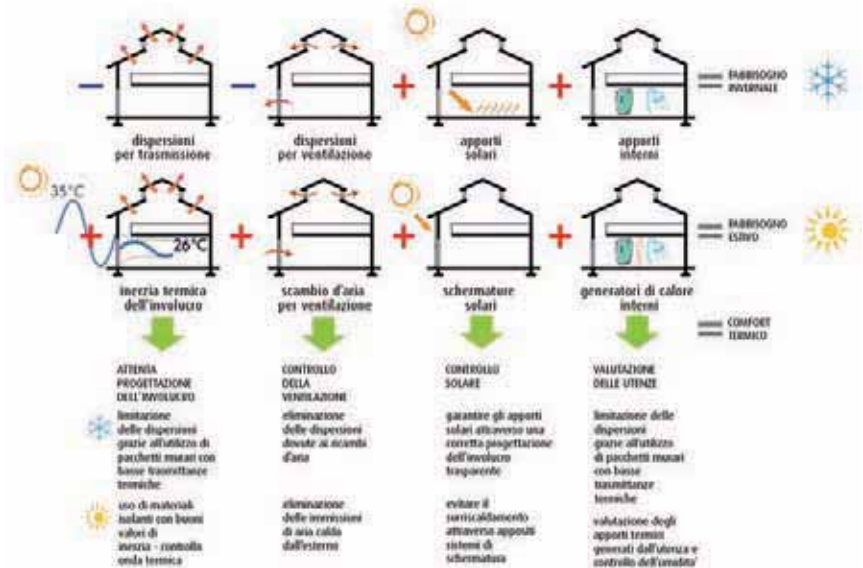
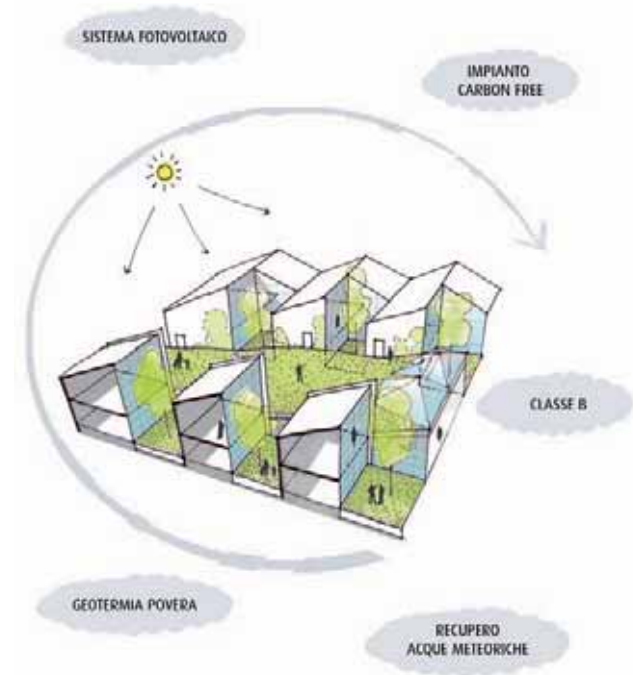
Tunnel tecnologico per sottoservizi che collega tutti gli edifici, permettendo che nessun lavoro si svolga in superficie sia per l'ingresso di nuovi utenti che per le manutenzioni. Nessun locale tecnico è all'interno degli edifici.

Fotovoltaico per le parti comuni (illuminazione e irrigazione).

Progetto illuminotecnico di Artemide con utilizzo della tecnologia "led" Nord Light.

Elevata prestazione acustica delle coperture.

Assicurazione decennale postuma per tutti gli edifici e le parti comuni prodotta ad hoc con massimali e coperture danni elevate.





Verde sostenibile

Particolare attenzione è stata riservata alla progettazione del verde. Ideato in collaborazione con lo studio AG&P, sarà tra gli elementi che più caratterizzano l'insediamento urbano; per questo sarà sviluppato di pari passo con il progetto architettonico. Oltre ad una grande quantità di piante a protezione degli edifici dal rumore cittadino, tutti gli ambienti avranno giardini interni e terrazzi pensili per una fruizione riservata del verde.

Il verde è sostenibile perché pensato per limitare al massimo le necessità di manutenzione. È un verde che accompagna l'architettura e permette di godere dell'alternarsi delle stagioni, grazie anche all'inserimento di piante da frutto. Il sistema di irrigazione sarà garantito da una vasca di raccolta delle acque meteoriche, posta negli interrati e potrà, in caso di siccità, essere alimentata anche dall'acqua di falda.

Alcune considerazioni:

Fonte: Gli alberi nelle aree urbane, dossier LIPU, 2009

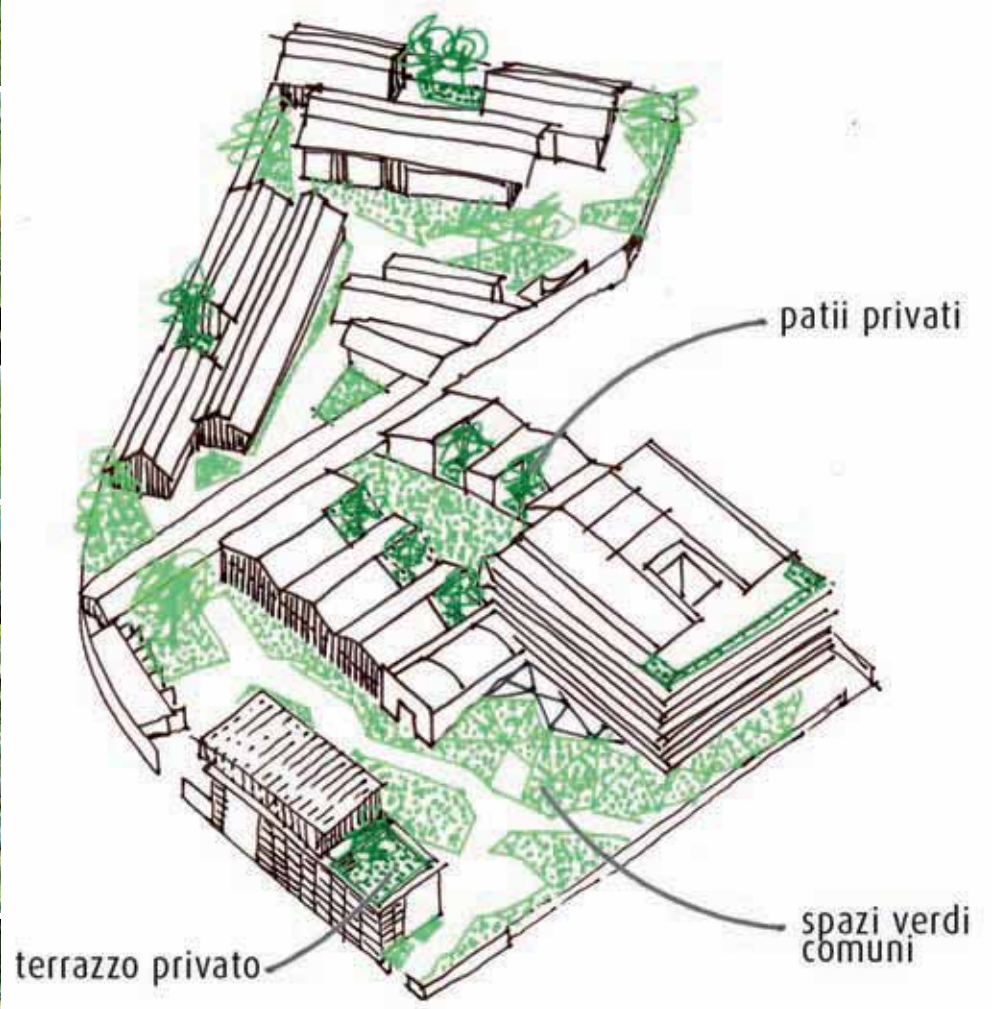
20 alberi annullano le emissioni annue di un'automobile

Un albero con diametro di 25-30 cm assorbe 30 kg di CO2 in un anno, rilasciando ossigeno per 10 persone

La vegetazione lungo le strade può ridurre il rumore del 70-80%

La presenza di verde urbano porta ad un 10-50% di risparmio energetico (riduzione delle spese per l'aria condizionata).

Il verde fa incrementare del 15% il valore economico degli immobili



patii privati

spazi verdi comuni

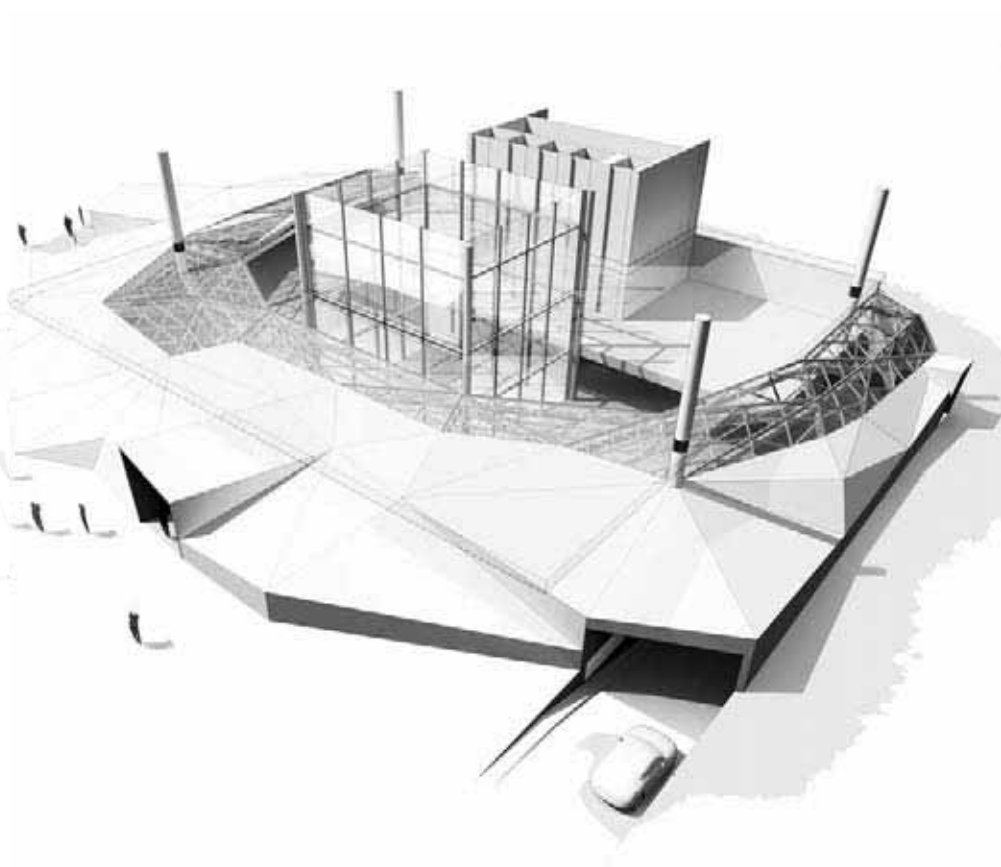
terrazzo privato

Livelli

Le colline artificiali, con un'altezza da 1 a 8 metri, avranno l'obiettivo di muovere la superficie dell'area permettendo un rapporto dinamico ed inconsueto con gli spazi costruiti. Grazie ad esse, sarà possibile entrare negli edifici da vari livelli, persino dai tetti, godendo di un rapporto sensoriale esclusivo, dato dall'alternarsi di emozioni: patii verdi, grandi altezze, luce naturale, rapporto con il verde esterno, antiche e nuove strutture.

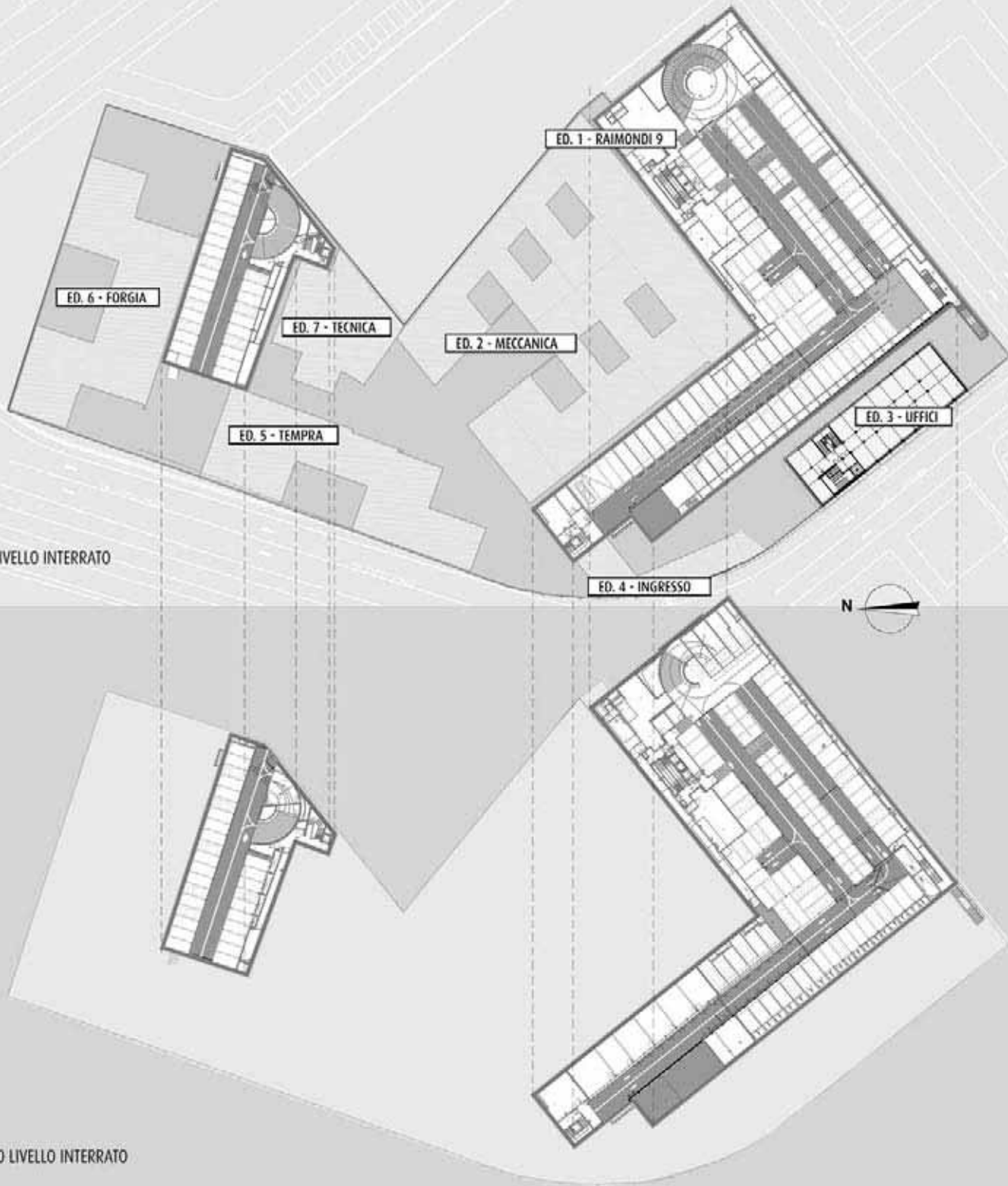
La collina principale, sotto e intorno al nuovo edificio di via Raimondi, è un elemento di mediazione tra gli edifici e il tessuto urbano circostante. Ha due ingressi, uno verso l'area di Via Varesina e uno verso via Raimondi; presenta un aspetto volutamente artificiale, geometrico, composto di trapezi e triangoli che esternamente appaiono come piani verdi sfaccettati; l'attacco al suolo è definito con fasce di corten, dove avviene la raccolta dell'acqua piovana destinata all'irrigazione del verde. All'interno i trapezi e i triangoli si presentano come una cupola nervata sotto la quale più di 2.000 mq possono essere destinati ad aule conferenze, sale congressi, reception, spazi espositivi.

L'area sarà dotata di 2 parcheggi interrati, di due livelli ciascuno, per un totale di circa 8.000 mq, con oltre 250 posti auto. Gli accessi sono previsti da via Raimondi e da via Emilio Bianchi. Interrati saranno anche i locali tecnici e il tunnel che permette la manutenzione degli impianti di tutti gli edifici, senza interventi visibili in superficie.

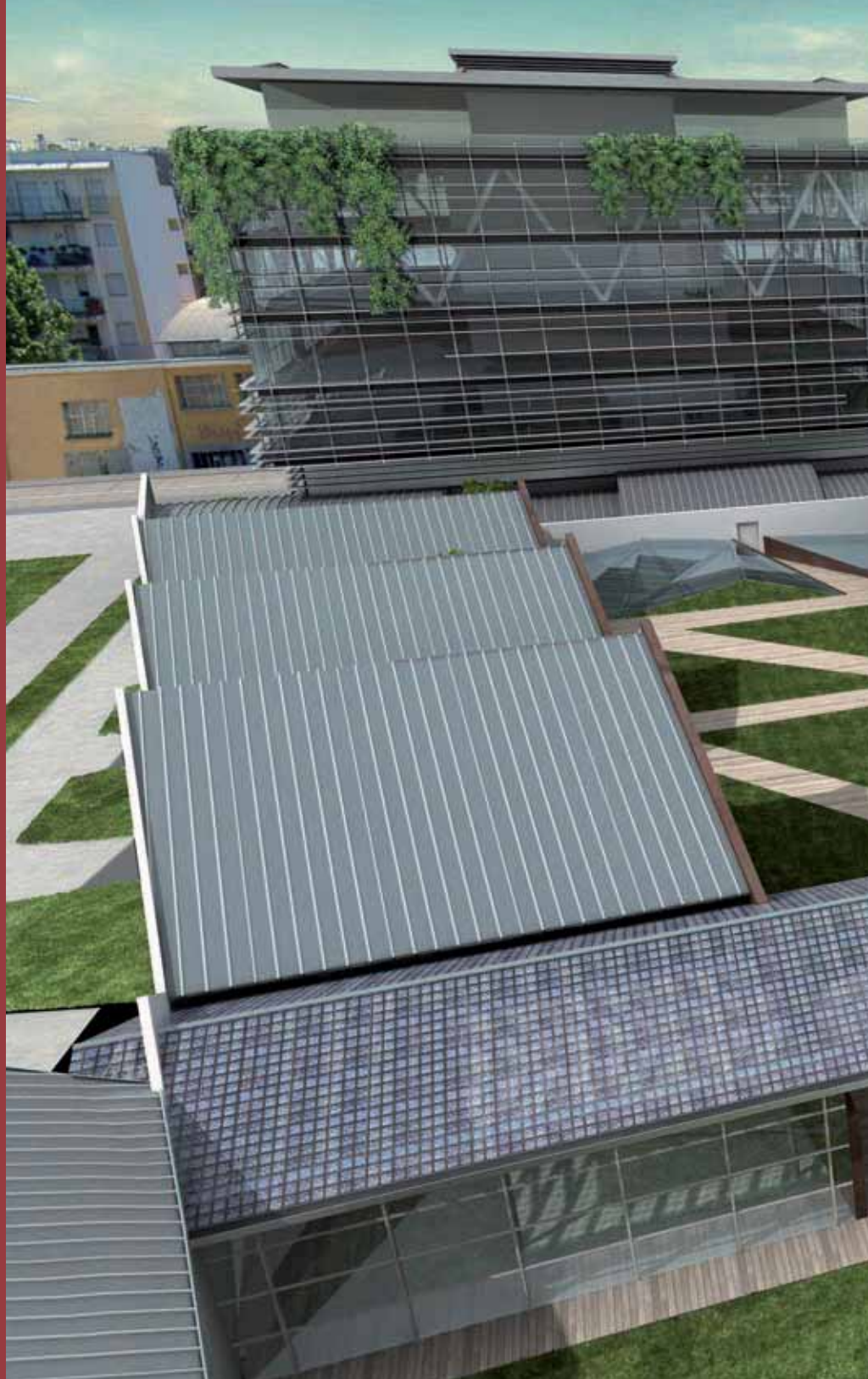


PRIMO LIVELLO INTERRATO

SECONDO LIVELLO INTERRATO



Vista panoramica dell'area:
Edificio Raimondi, collina
Meccanica e palazzina Uffici





Vista patio interno
edificio la Forgia





Vista dall'angolo Via Varesina
via Raimondi: Palazzina Uffici
e edificio Raimondi





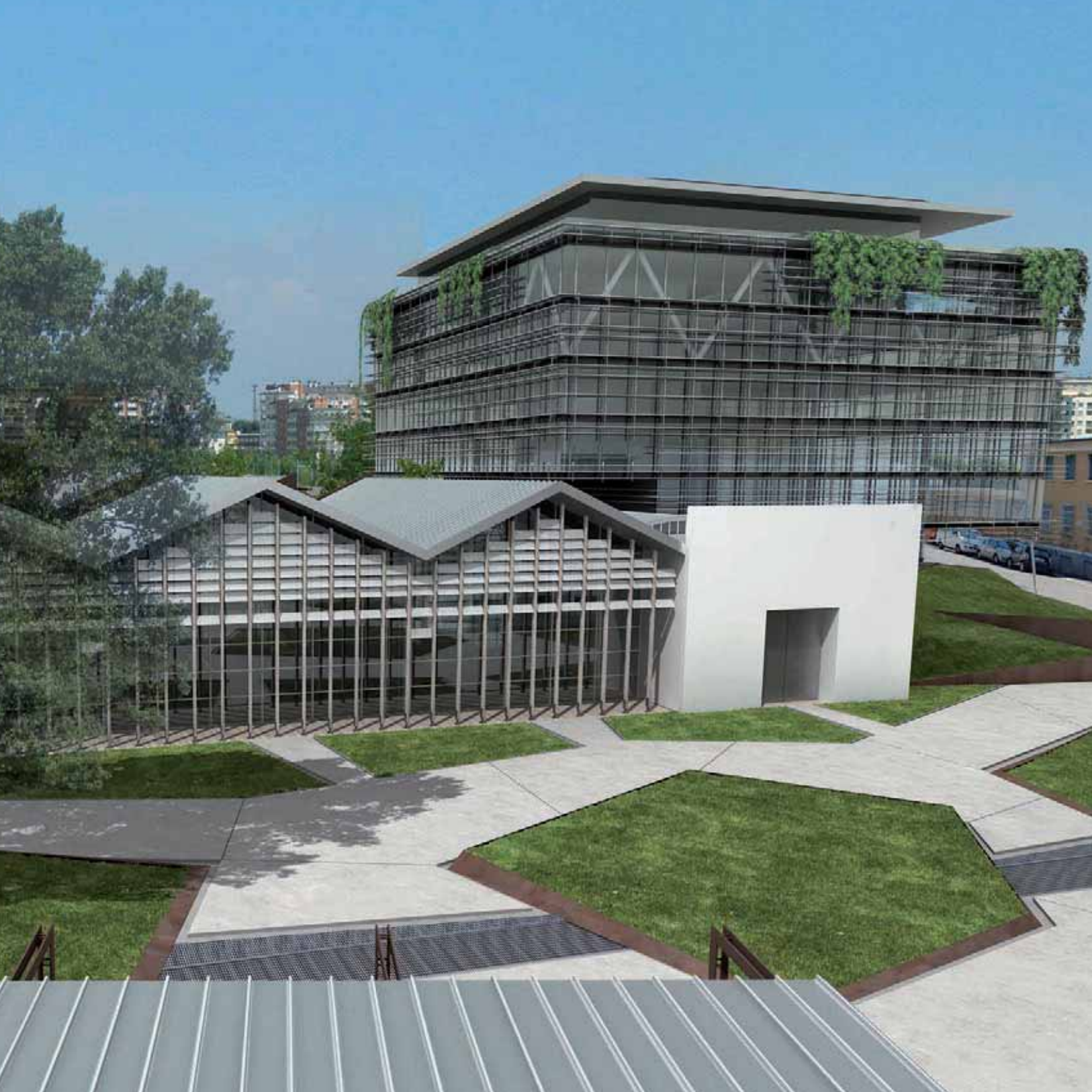
gli Edifici

- 1 Raimondi
- 2 Meccanica
- 3 Uffici
- 4 Ingresso
- 5 Tempra
- 6 Forgia
- 7 Tecnica

Per ogni edificio il progetto ha sviluppato una fisionomia architettonica particolare e una caratteristica di flessibilità che ne permetta un utilizzo custom made. Gli edifici storici (tutti tranne Raimondi) sono stati rigenerati mantenendo le strutture esistenti. Ogni edificio godrà della certificazione secondo la normativa che sarà in vigore nel 2012.

Il progetto impiantistico a servizio di tutti gli edifici sfrutta l'acqua di falda per la climatizzazione degli ambienti mediante pompe di calore ad alto rendimento. In fase estiva il calore, sviluppato dalle macchine per il condizionamento, viene ceduto all'acqua prelevata appositamente dalla falda mediante pozzi di emungimento, dotati di pompe sommerse, per poi essere reimmessa in falda tramite pozzi di resa. In fase invernale la stessa acqua è utilizzata per assorbire calore da cedere agli ambienti con uno scambio di calore analogo ma di segno opposto.

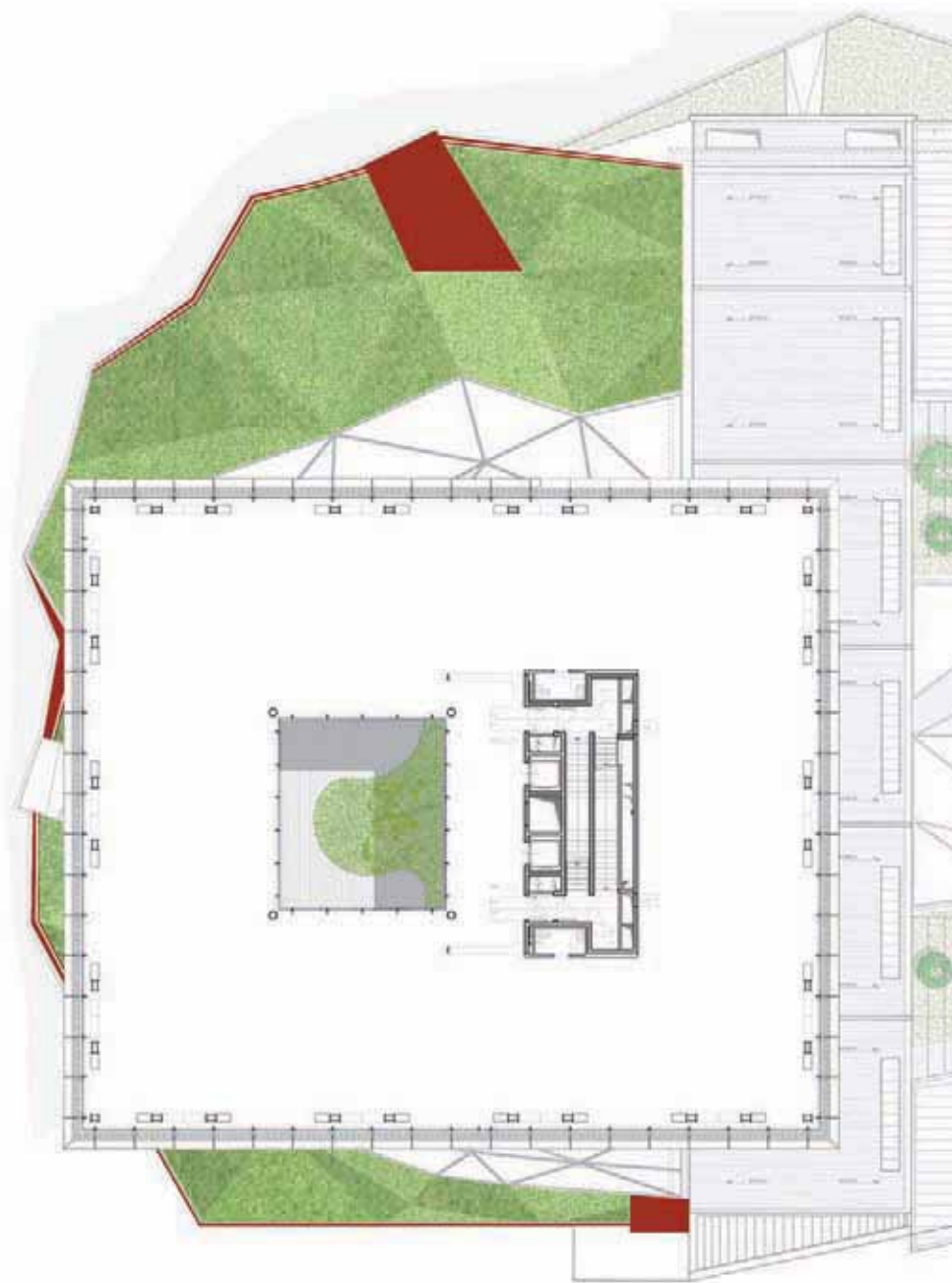




Raimondi
Nuova edificazione

10.000 mq

L'edificio si articola su 8 piani fuori terra (due dei quali inseriti all'interno di una collina artificiale), con una superficie di circa 10.000 mq (compresa la collina sottostante). Le strutture sono concepite in modo tale che i tutti piani siano "appesi" ad un'elegante travatura reticolare, che corre lungo il perimetro dell'edificio, per due piani. Questa particolarità, alla cui base stanno complessi calcoli strutturali e una notevole perizia costruttiva, consente di ottenere l'utilizzo di ampie metrature senza l'interruzione rappresentata dalle colonne portanti, garantendo così la massima flessibilità possibile. All'esterno l'edificio è caratterizzato da due elementi fondamentali: la facciata continua, che avvolge completamente la maglia strutturale consentendone la sua leggibilità anche dall'esterno; la "pelle" di rivestimento, che è costituita da un sistema di controllo della luce solare ottenuto tramite lamelle in alluminio preverniciato montate su una struttura leggera, ancorata all'edificio. Tale elemento è caratterizzato da un camminamento di ispezione, posto ad ogni piano, tramite una passerella costituita da un grigliato metallico. Con la stessa logica dell'edificio, la collina è pensata per essere autoportante; le travi metalliche che la compongono, incernierate tra loro tramite elementi di sezione cilindrica, formano un'unica grande cupola a maglia triangolare che poggia su setti perimetrali in cemento armato. Lo spazio contenuto all'interno, che gode di luce zenitale, è privo quindi dell'ingombro dei pilastri.

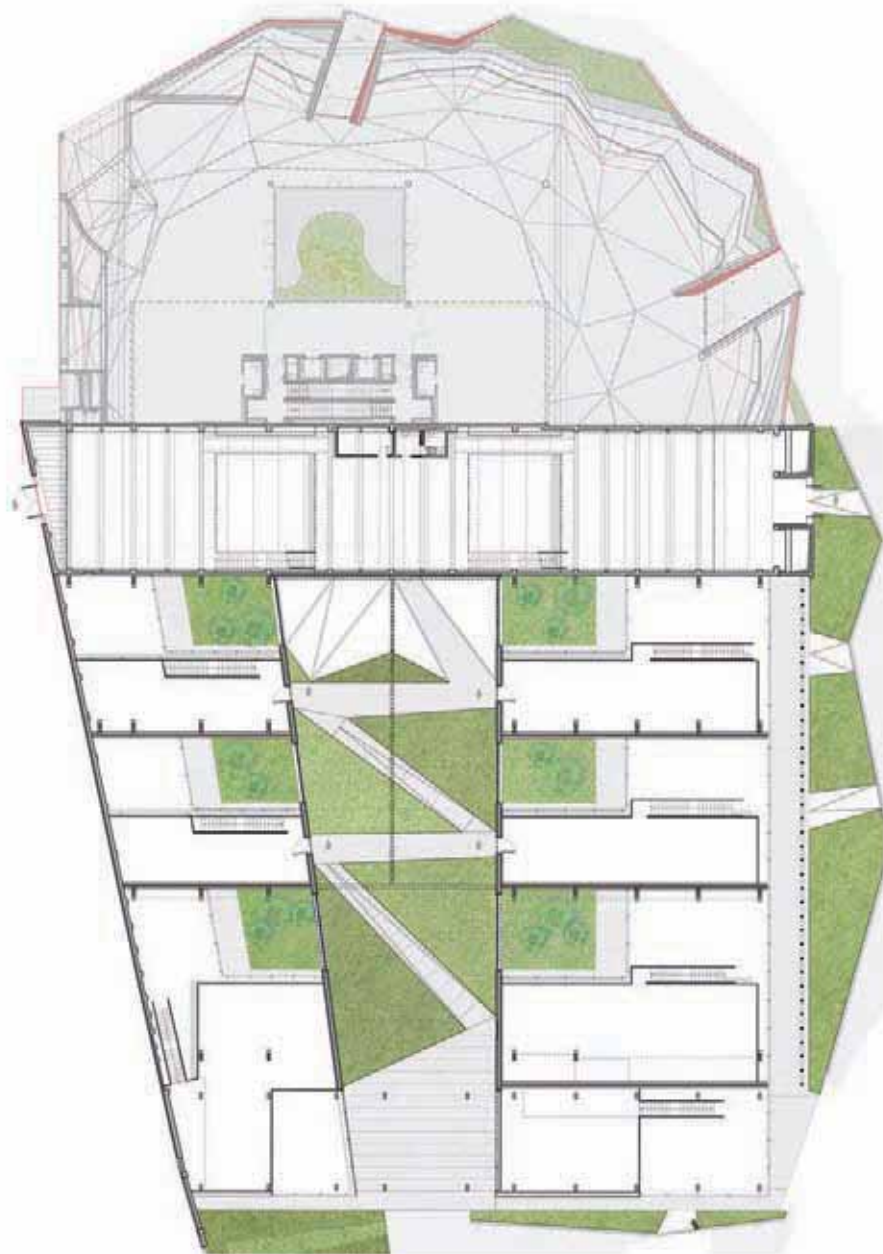


La Meccanica

Riqualificazione edilizia

5.000 mq

La struttura originaria viene mantenuta, operando un profondo taglio centrale, con andamento diagonale, che consente l'inserimento di una collina verde che sale verso l'edificio Raimondi. Nella parte terminale la collina presenta una cupola in vetro, come un diamante sfaccettato, che consente di illuminare gli spazi produttivi al suo interno. L'involucro esterno dell'edificio è ripensato completamente: la facciata principale, sulla corte comune, è caratterizzata da un lungo portico in legno, chiuso da un grande portale che incornicia la parte di edificio con volta a botte. Sui prospetti interni, affacciati sulla collina, sono stati ricavati sei patii privati, ritmati dalla presenza di eleganti facciate in corten, che si presentano come veri e propri portali sulla collina. Le strutture esistenti rimangono a vista. Ogni unità internamente è caratterizzata da uno spazio a doppia altezza (fino a 10 mt) in parte soppalcato e da un patio privato che consente di illuminare e aerare adeguatamente l'interno e di affacciarsi direttamente sul verde.



Palazzina Uffici

Riqualificazione edilizia

2.800 mq

Pur mantenendo la struttura portante invariata, il nuovo rivestimento di facciata conferisce alla palazzina un'estetica in sintonia con gli edifici circostanti: esternamente infatti le facciate sono caratterizzate da un serramento continuo, suddiviso in fasce orizzontali (tre fasce per ogni piano per quattro piani fuori terra), intervallate da lesene in legno lamellare. Questo gioco di superfici vetrate è opportunamente bilanciato da pareti opache che incorniciano le zone di accesso all'edificio. Sulla copertura è previsto un corpo architettonico aggiuntivo, posto in posizione asimmetrica rispetto all'edificio preesistente, in modo da creare un grande sbalzo in aggetto sull'ingresso principale da via Varesina. La parte aggiunta si presenta come un prisma sfaccettato, con diverse altezze e finiture: verso l'area condominiale è completamente vetrato, quasi a voler dialogare con il nuovo edificio di Via Raimondi, verso via Varesina invece è rivestito con lastre metalliche. All'interno dell'unità vengono ricavati un soppalco e un'ampia terrazza piantumata sull'angolo tra via Varesina e via Raimondi.

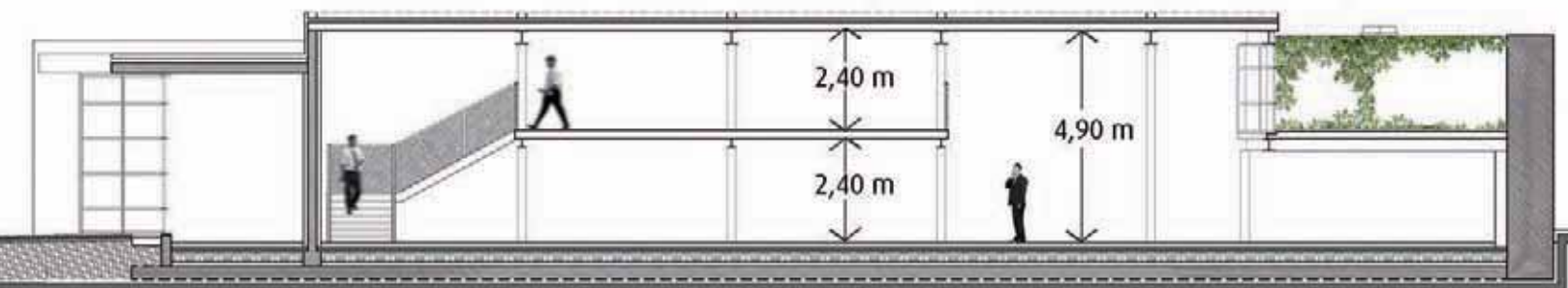


Palazzina Ingresso

Riqualificazione edilizia

500 mq

L'edificio di ingresso deve il suo nome alla posizione "strategica", prossima all'accesso principale dell'area su Via Varesina. Parte della superficie interna è infatti destinata alla guardiania, prevista 24 ore su 24. La restante parte è caratterizzata esternamente da un serramento di facciata continuo a montanti e traversi con andamento orizzontale, che riprende le facciate di tutti gli altri edifici "storici", schermato da una struttura metallica leggera che funge da pergolato. All'interno è stato ricavato un ampio soppalco ed un terrazzo di proprietà.

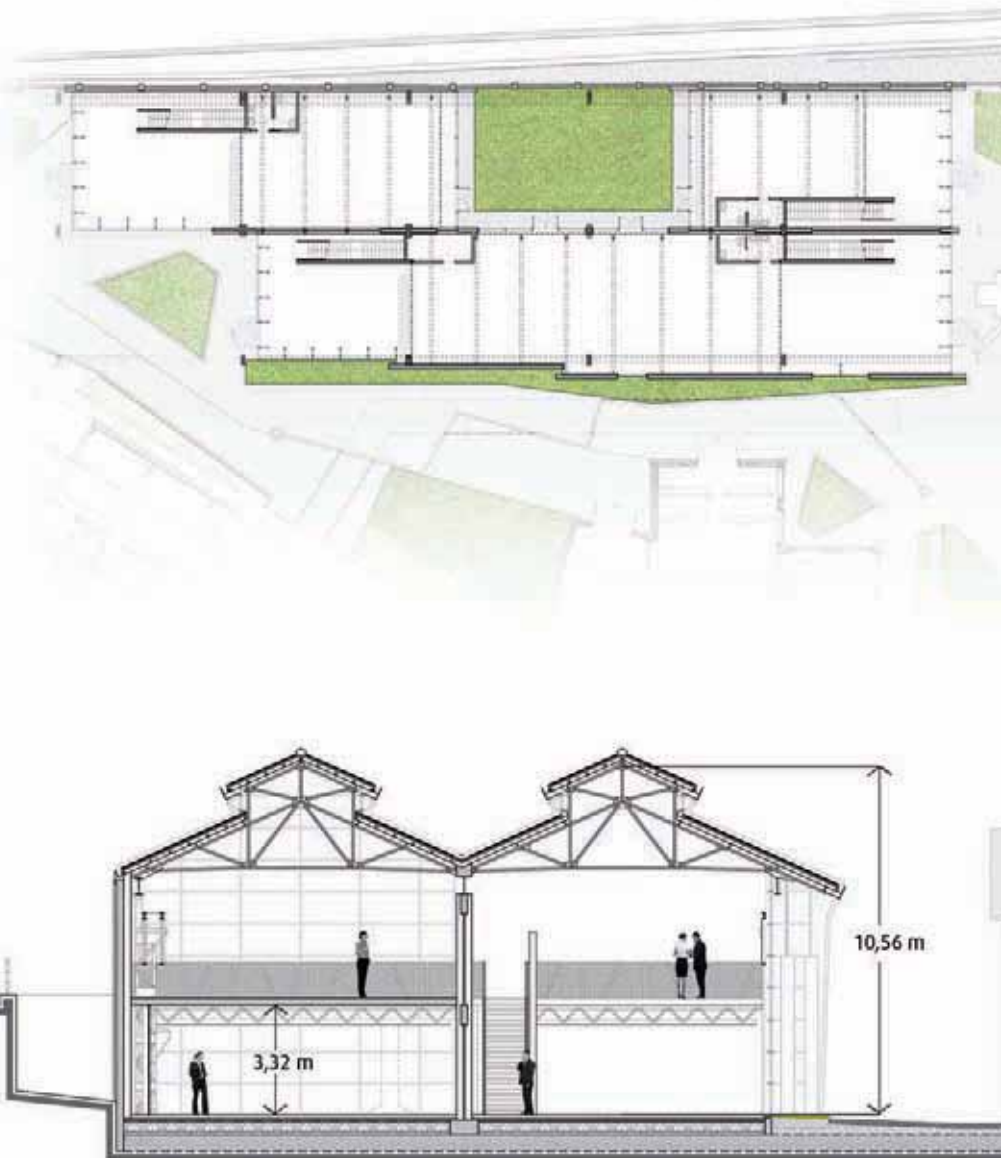


La Tempra

Riqualificazione edilizia

1.800 mq

Insieme alla "Forgia" è sicuramente uno degli edifici più caratteristici, grazie alla particolarità delle strutture esistenti, che nel progetto vengono mantenute integralmente e valorizzate il più possibile. Si tratta infatti di vere e proprie "cattedrali" in ferro, concepite con lunghe navate affiancate tra loro e con capriate metalliche in copertura. Esternamente l'involucro è delimitato da eleganti setti in cemento liscio, intervallati da serramenti a tutta altezza che ritmano l'andamento verticale. I fronti sono realizzati con un sistema di facciata continua in vetro, a montanti e traversi, con andamento a fasce orizzontali. All'interno dell'edificio viene creato un grande patio sul quale si affacciano le 3 unità previste. La superficie "sottratta" dal patio, che si configura come un giardino condominiale interno, viene recuperata: anche in questo caso vengono realizzati ampi soppalchi interni, con altezze intermedie superiori a 3 mt, che si affacciano sugli open space a tutta altezza. Le capriate in ferro esistenti sono valorizzate da questo gioco di volumi e dall'accostamento dei materiali: in particolare nella copertura gli elementi in ferro, verniciati di colore bianco ghiaccio, contrastano con perlinato in legno soprastante.

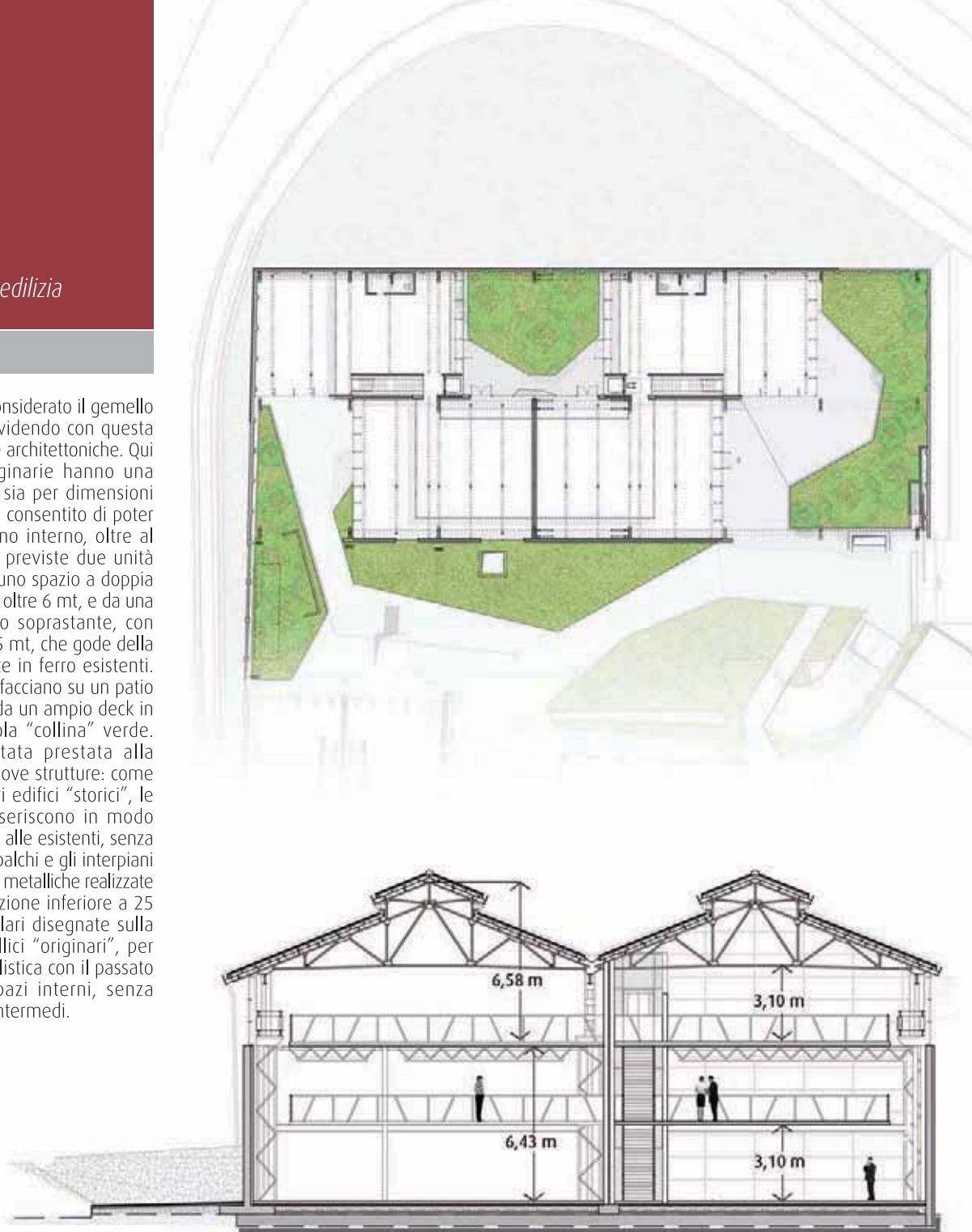


La Forgia

Riqualificazione edilizia

3.600 mq

L'edificio può essere considerato il gemello della "Tempra", condividendo con questa le stesse caratteristiche architettoniche. Qui però le strutture originarie hanno una maggiore imponenza sia per dimensioni che per altezza, ciò ha consentito di poter realizzare un interpiano interno, oltre al soppalco. Sono infatti previste due unità costituite ciascuna da uno spazio a doppia altezza soppalcato, alto oltre 6 mt, e da una porzione di interpiano soprastante, con altezza media di circa 5 mt, che gode della presenza delle capriate in ferro esistenti. Entrambe le unità si affacciano su un patio interno caratterizzato da un ampio deck in legno e da una piccola "collina" verde. Particolare cura è stata prestata alla progettazione delle nuove strutture: come anche per tutti gli altri edifici "storici", le nuove strutture si inseriscono in modo armonico affiancandosi alle esistenti, senza sovrastarle. Tutti i soppalchi e gli interpiani sono risolti con strutture metalliche realizzate da pilastri tondi (di sezione inferiore a 25 cm) e con travi reticolari disegnate sulla base dei profili metallici "originari", per garantire continuità stilistica con il passato e ottenere grandi spazi interni, senza l'ingombro di pilastri intermedi.

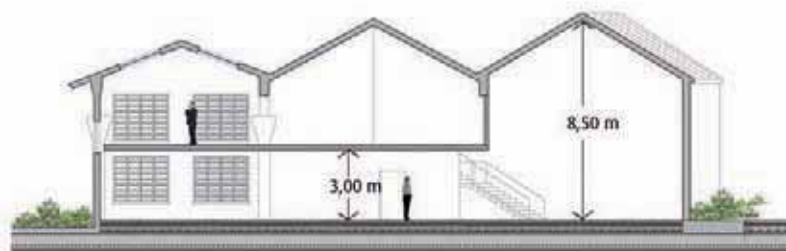
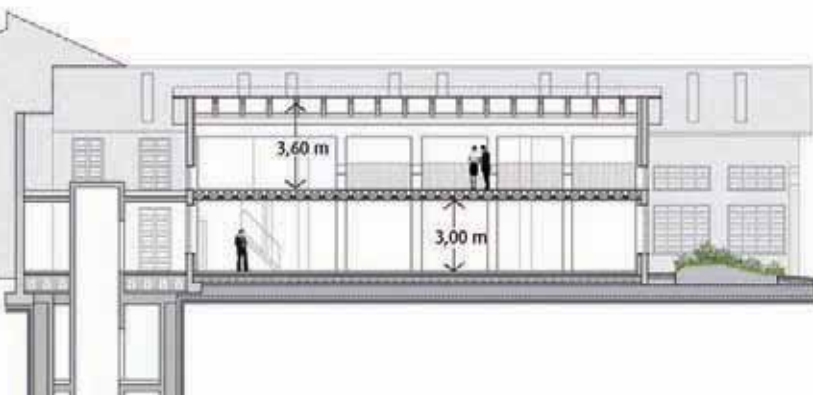
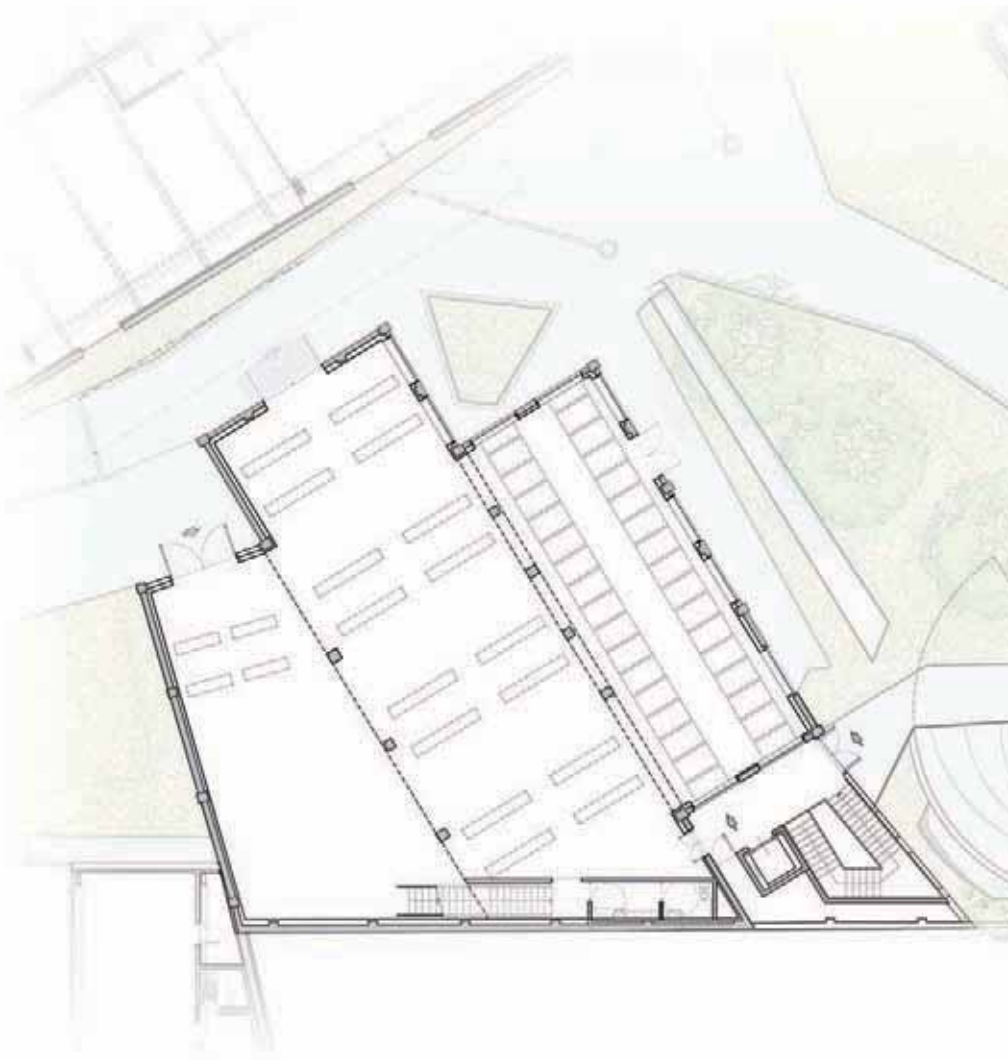


La Tecnica

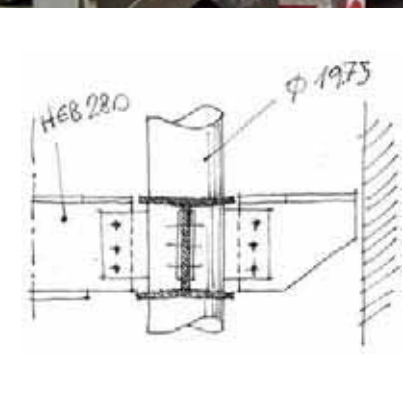
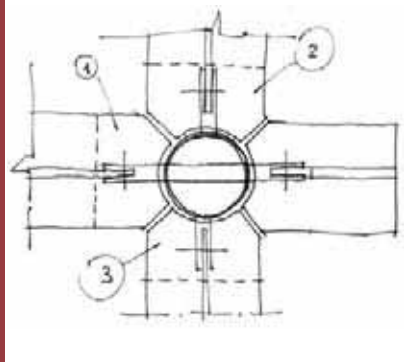
Riqualificazione edilizia

1.100 mq

E' stato rispettato quasi integralmente il suo aspetto originario, cercando di valorizzare le facciate in muratura esistenti, caratterizzate da ampie finestre incorniciate da lesene in cemento armato. All'interno è stato ricavato un piano aggiuntivo, sfruttando le altezze disponibili, illuminato da ampi lucernari in copertura e impreziosito dalla presenza di un' ampia terrazza posta al di sopra del vano scala che conduce al parcheggio interrato. L'edificio, situato nel cuore dell'area, è quello che più degli altri potrebbe accogliere attività di servizio e plus per l'intera area, quali, ad esempio il ristorante, l'asilo nido.



Particolari
architettonici



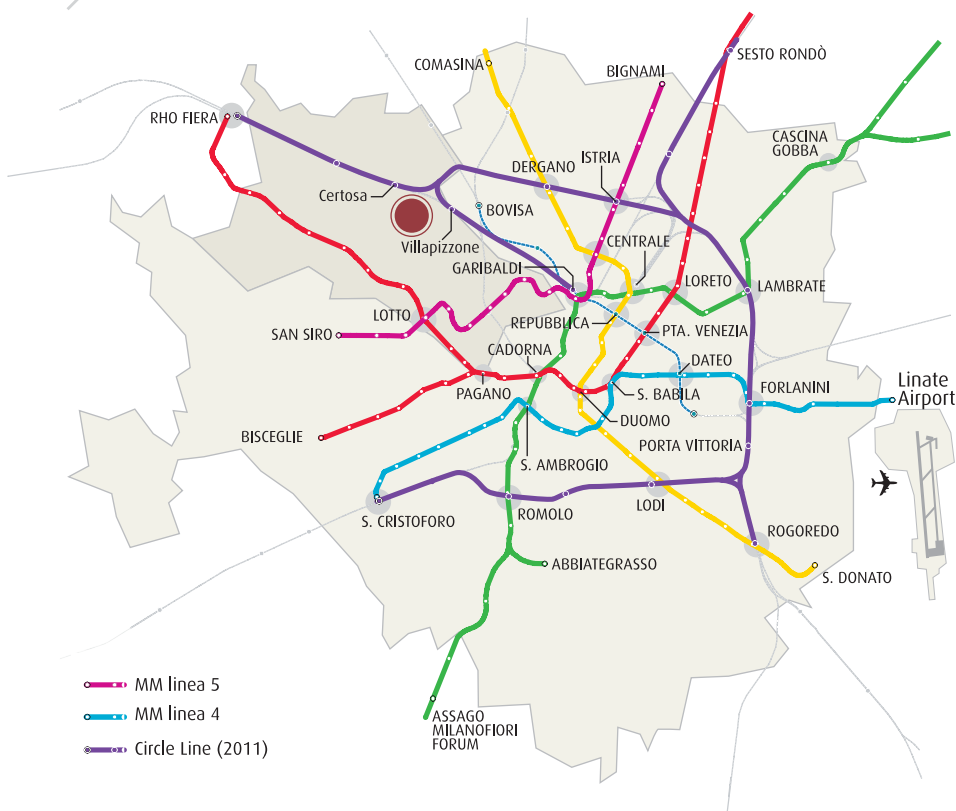
il Contesto urbano



La zona Nord-ovest di Milano, già da qualche anno, sta vivendo una trasformazione importante. Dalla crisi dell'industria pesante nascono nuove forme di produzione con elevato contenuto tecnologico e creativo, che esigono spazi per pensare e produrre. Da sempre questo quadrante di città è l'entrata principale per il traffico di merci e persone.

Tranne qualche eccezione, i grandi progetti che riqualificheranno la città sono ubicati su quest'asse che dal centro (Varesine-Porta nuova) arriva al Nuovo Polo Fieristico di Rho. La Forgiatura infatti è la prima di una serie di operazioni di rigenerazione urbana che i manager di RealStep vogliono sviluppare in questa parte di città.

Particolarmente favorevole l'ubicazione della Forgiatura dal punto di vista dei trasporti pubblici: come riportato nello schema a fianco sono numerose le linee di superficie, tram, bus; il passante ferroviario di Villapizzone è già collegato con la stazione di Cadorna e a breve sarà una delle fermate della Circle Line, la nuova metropolitana leggera che si collegherà con tutte le altre metropolitane della città' (come previsto dal PGT adottato a Luglio 2010 ed in previsione per la fine del 2011).



RHO- Fiera Milano



EXPO 2015



Politecnico Milano



Area Portello



Triennale Bovisa



Fiera - Milano City



Mezzi di superficie

- 11** Tram
Bignami/C. delle Alpi
- 12** Tram
Roserio/Viale Molise
- 19** Tram
Roserio/Duomo
- 40** Bus
Bonola M1/Bicocca-Università
- 57** Bus
Q.to Oggiano/Cadorna FS
- P** Parcheggio Pubblico
- S** Passante Ferroviario
(Circle line)
- S5** Linea Varese - Pioltello
- S6** Linea Novara - Pioltello
- - - Ferrovie/Passante (Circle line)



Time line

Per ulteriori aggiornamenti
www.laforgiatura.com

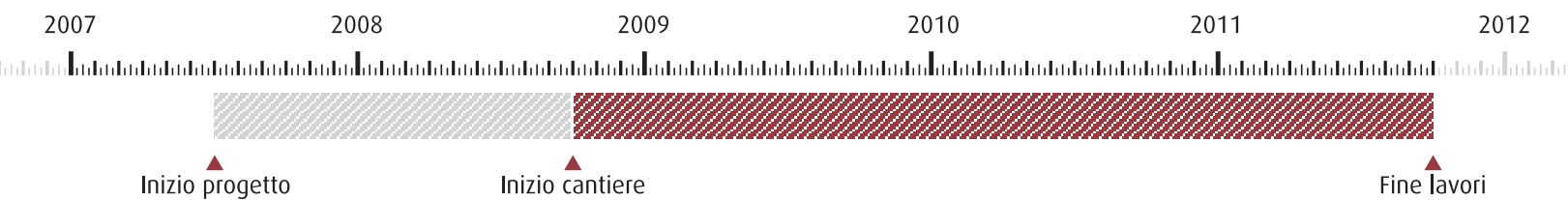


Foto del cantiere vista da Via Varesina angolo Via Filippo Palizzi



Per informazioni



Via Savona, 97 - 20144 Milano
TEL. +39 02 89 07 94 00
FAX +39 02 42 29 61 12
info@laforgiatura.it
www.laforgiatura.it