

# Portfolio Real Estate

Con questa rassegna di progetti urbani riferiti al mercato immobiliare internazionale,

**Abitare** si propone di far emergere le molteplici sfaccettature, pulsioni e interessi (progettuali, economico-finanziari, sociali e politici) che accompagnano oggi gli interventi di trasformazione urbana.

With this review of urban projects linked to international property markets, **Abitare** intends to highlight the various aspects, driving forces and interests (in terms of design culture, economic, financial and social issues) which are part of contemporary urban change.

di / by Giuseppe Marinoni  
direttore del settore Architettura e Territorio della Fondazione Riccardo Catella di Milano  
director of the Architecture and Territory section of the Riccardo Catella foundation in Milan



Toyo Ito & Associates Architects + RSP Architects Planners & Engineers (Pte),  
Singapore Buona Vista district.

## Green Town Green Building

**I**l problema della sostenibilità a livello urbano coinvolge le scelte dei modelli insediativi, il contenimento dei consumi energetici, l'utilizzo di risorse rinnovabili e di materiali riciclabili, nuove forme di progettazione paesaggistica. Valutazioni d'impatto ambientale, bilanci ecologici, certificazione energetica, criteri di ibridazione tra sistemi bioclimatici attivi e passivi rendendo necessaria una progettazione integrata che coordini e guida molteplici competenze. Le attuali modalità di sostenibilità ambientale si riallacciano alle discussioni degli anni Novanta sulle conseguenze negative dello "sprawl": l'urbanizzazione diffusa peggiora il degrado e incrementa l'inquinamento e lo spreco di risorse, lasciando più spazio alla "compact city". Nuove avventure tra Progetto urbano e Landscape Architecture si aprono in forma di Landscape Urbanism: si indagano nuovi principi di urbanità in cui si ibridano iperdensità e rarefazione, visioni "neopastorali" del New Urbanism e tensioni "esplosive" della metropoli in eruzione. L'ibridazione urbana talvolta travalica i confini per contaminare anche gli edifici, destabilizzando l'ontologia dello statuto edilizio e promuovendo forme insediative dove prevale l'analogia botanica, biologica o naturalistica.

**T**he problem of achieving environmental sustainability in urban transformation processes involves the choice of living models, the limiting of energy consumption, the use of renewable energy sources and recyclable materials, and new forms of landscaping. Environmental impact studies, a balanced ratio of renewable to non-renewable resources, energy efficiency certification and cross-overs between active and passive bio-climatic systems, all tend to impose an integrated design system capable of coordinating and guiding all the various areas involved. The approaches currently adopted for environmental sustainability look back at the debates that took place in the 1990s around the negative consequences of urban sprawl: it accelerates decay, increases pollution, intensifies the waste of energy and territorial resources and has exalted a more "compact city" model. Urban Planning and Landscape Architecture have now merged in new forms of Landscape Urbanism. This makes it necessary to investigate new bases of urbanity, which include hyper-density and thinning out, "neo-pastoral" visions of New Urbanism and the "explosive" nature of metropolitan growth. Much urban transformation extends to the buildings themselves, tending to destabilise the ontology of building laws and promoting forms of urban settlement in which botanical, biological or natural world prevale.

**Giuseppe Marinoni**  
(Italia/Italy, 1961)

Architetto, dottore di ricerca in politiche urbane e docente al Politecnico di Milano, alterna all'attività teorica la progettazione architettonica e urbana, in Italia ed Europa. Ha pubblicato "Metamorfosi del progetto urbano".

An architect with a PhD in urban policies and a lecturer at the Politecnico di Milano, he works in the field of theory as well as in practice as an urban planner in Italy and Europe. His latest publication is "Metamorfosi del progetto urbano".



## Singapore Buona Vista district

Localizzata a pochi chilometri a ovest del centro di Singapore questa nuova città della scienza estesa per sessanta ettari mira a divenire il punto di riferimento del Far-East per quanto riguarda la ricerca avanzata nell'ambito della biotecnologia e dell'information technology. Le città asiatiche come Singapore, Bangalore o Taipei – apparse alla ribalta planetaria per aver contribuito significativamente alla rivoluzione dell'IT – hanno sovente espresso la propria energia urbana costruendo giungle di grattacieli a simboleggiare il nuovo ruolo di città mondiale. Il Buona Vista district si trova nei pressi di una di queste giungle metropolitane, ma anziché competere in altezza tende ad esprimere forza vitale mantenendo il valore simbolico

di un vuoto. In un basso parterre radicato al suolo, groviglio vegetale dove forme rizomatiche si rimescolano a suggestioni formali alla Burle Max, vengono ibridati luoghi di lavoro, abitazioni, spazi aperti, flussi infrastrutturali, giardini e parchi urbani. La metafora botanica alla base della ricerca formale e insediativa orienta anche un approccio progettuale globale, denominato da Toyo Ito "HNC" (Hyper Neuron Continuum), dove la componente vegetale del progetto – alberi, prati, arbusti e rampicanti – acquisisce non solo valenza paesaggistica ma anche un valore nella concezione bioclimatica e ambientale complessiva dell'insediamento, nella tensione a ridurre i consumi energetici e diminuire le emissioni dannose per l'uomo e per l'ambiente.

Situated a few miles west of downtown Singapore, this new sixty-hectare "knowledge hub" aims to become a key reference point for the Far East as far as advanced research in the fields of biotechnology and information technology is concerned. Asian cities like Singapore, Bangalore and Taipei – which have attracted world attention for the major contribution they have made to the IT revolution – have often expressed their urban energy by building skyscraper jungles symbolising their new role as world cities. The Buona Vista district lies close to one of these metropolitan jungles, but rather than competing with it in height tends to express its life force by retaining the symbolic value of empty space. Workplaces, homes, open spaces, the flow

of infrastructural shapes gardens and parks all come together in a low-level green space anchored firmly to the soil, a vegetal tangle in which root-like forms blend with other creations evocative of Burle Max. The botanical metaphor that lies behind the look and design of this new district also moulds the overall design approach, which Toyo Ito calls "HNC" (Hyper Neuron Continuum), in which the plant-world part of the project – trees, lawns, shrubs, creepers – not only serves the purpose of landscaping but also contributes to the bio-climatic and environmental quality of the area, in an effort to reduce energy consumption and lower the level of harmful emissions.

### Progetto / Architects

Toyo Ito & Associates Architects + RSP Architects Planners & Engineers (Pte) Ltd.

### Developer

ITC Corporation

### Importo investimento / Investment

1.100.000.000 \$

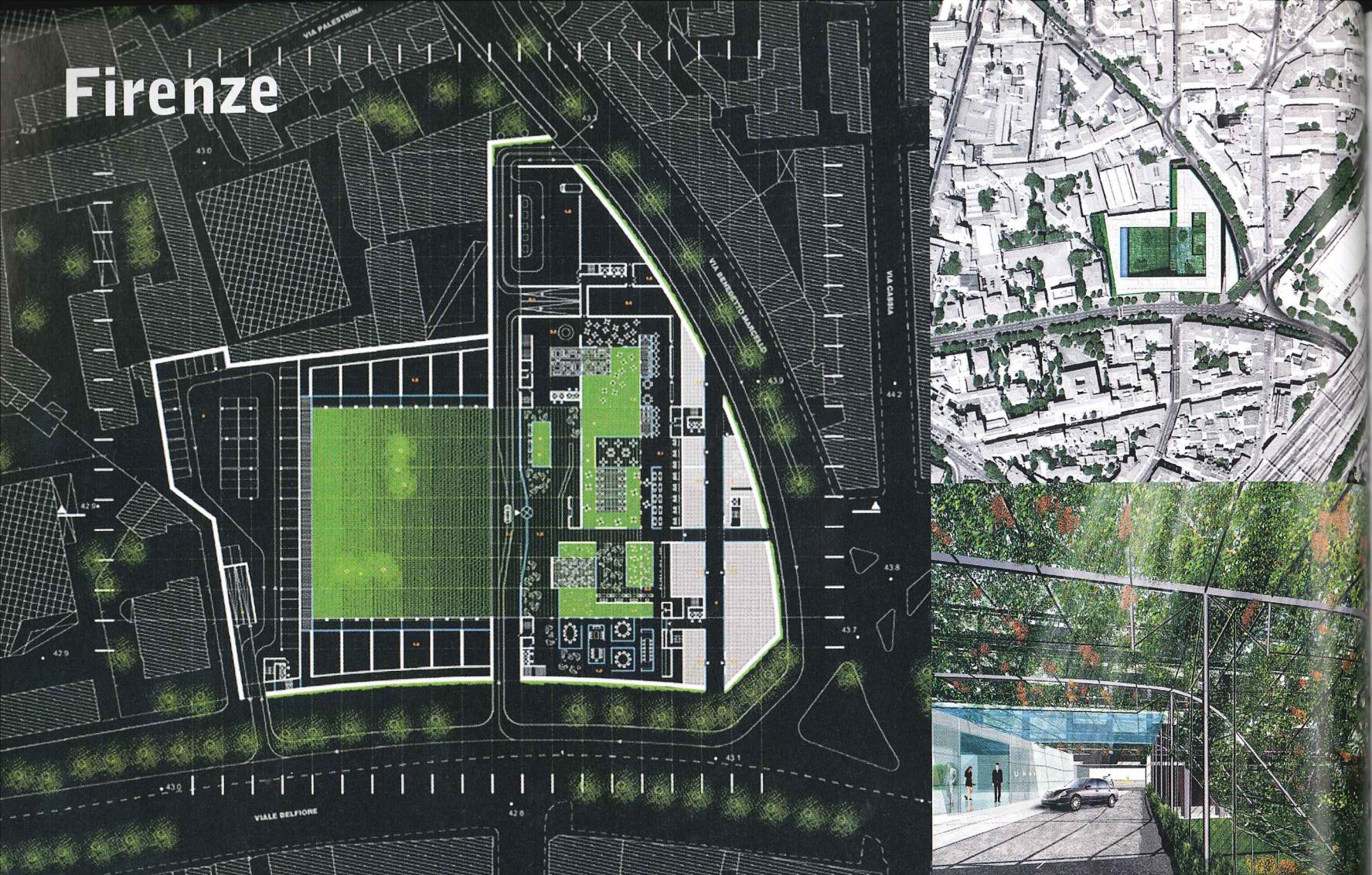
### Inizio progetto / Year

2001

### Fine lavori previsto / Ends of works expected by

in realizzazione / under construction

# Firenze

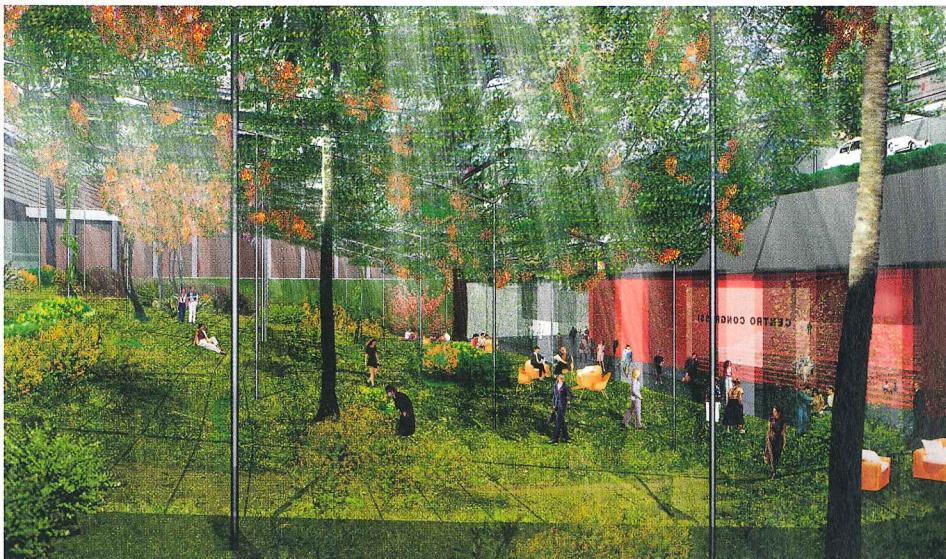
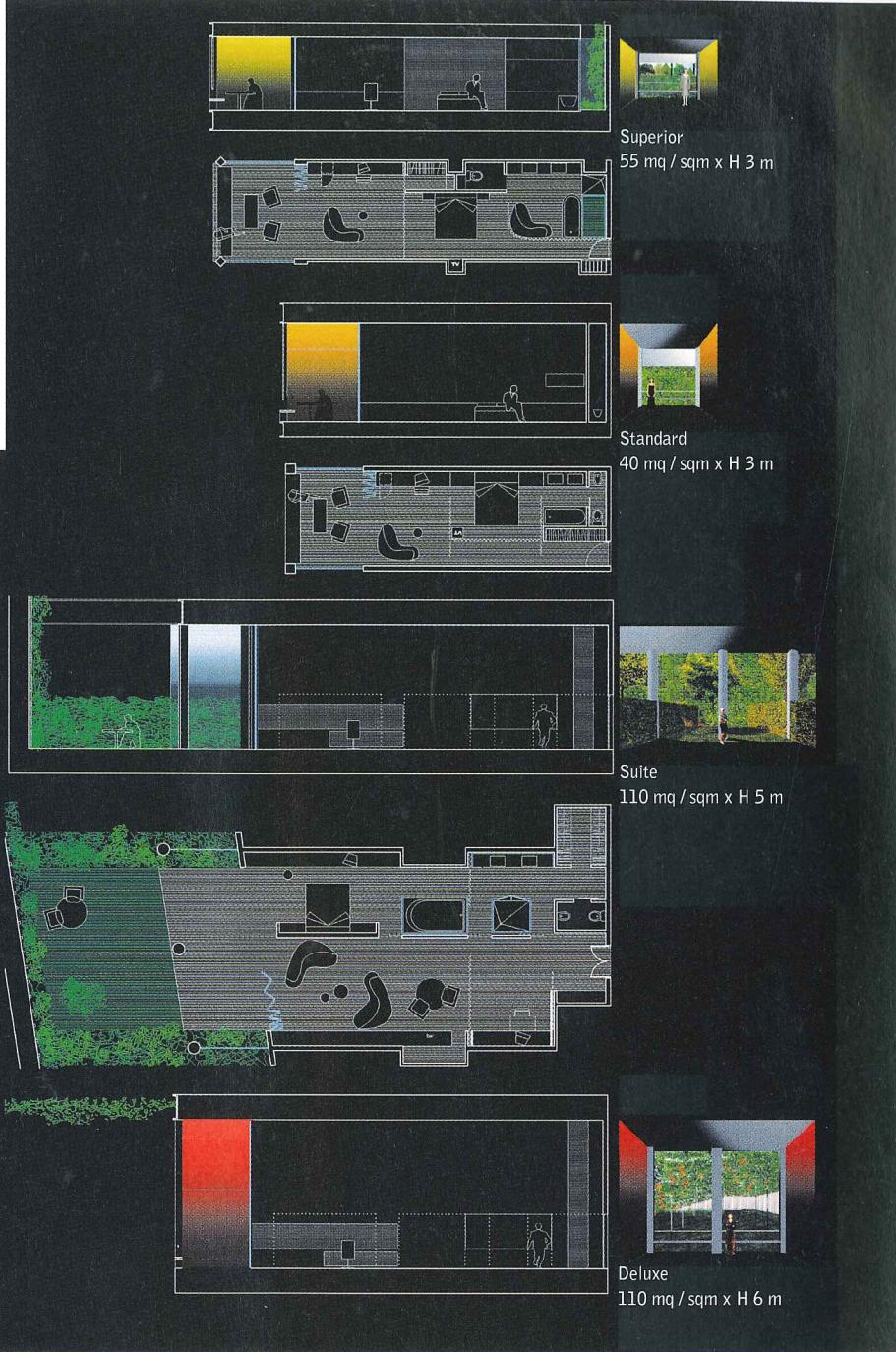


## Firenze ATA Hotel

Muri vegetali, montagne verdi, suoli continui piantumati a travalicare edifici e interrati sono i temi figurativi e insediativi che contraddistinguono la ricerca teorica e formale di molti dei recenti progetti di Jean Nouvel. Riallacciandosi in parte alle esperienze dell'architettura radicale degli anni Sessanta e ai progetti di smaterializzazione edilizia del Gruppo Site, gli ultimi progetti di Nouvel tendono a destabilizzare totalmente lo statuto edilizio per mettere in scena natura e alta tecnologia in forma di spettacolarizzazione. In particolare questo edificio per un albergo a Firenze, proprio perché collocato in una zona particolarmente reattiva della città storica, si staglia come sospensione magrittiana nel contrasto tra "città di pietra" e soffice volume di materia vegetale. Questo prisma minimalista dall'inedita consistenza ha pareti esterne totalmente cieche, per rivolgere gli affacci all'ombroso giardino interno. Verticale e orizzontale, interno ed esterno, pareti e coperture: tutto è assimilato senza soluzioni di continuità in questo gioco virtuosistico di destrutturazione linguistica che produce permutazioni continue degli elementi canonici dell'architettura.

Much of Jean Nouvel's recent theoretical and formal design work has been based around these figurative and community living themes: walls made of shrubbery, green mountains, and surfaces with plants that cross buildings and basements. Drawing in part on the experience of radical architecture from the 1960s and the dematerialisation building work done by the Site Group, Nouvel seems to have turned the whole building rule-book on its head in this spectacular coming-together of nature and state-of-the-art technology. Precisely because of its location in a rather vulnerable part of the historic city centre of Florence, this unusual hotel building, with its soft, vegetal shapes, contrasts with the "city of stone" rather like a floating object in a Magritte painting. This minimalist prism with its unusual outer texture contains completely windowless walls, all openings being onto the shady garden at the back. Vertical and horizontal, interior and exterior; walls and roofs: everything comes together seamlessly in this radical game of linguistic deconstruction, which challenges accepted architectural canons.

### Tipologia delle camere / Rooms typology



#### Progetto / Architects

Ateliers Jean Nouvel

#### Developer

Hotel Belfiore SpA

#### Importo investimento / Investment

80.000.000 €

#### Inizio progetto / Year

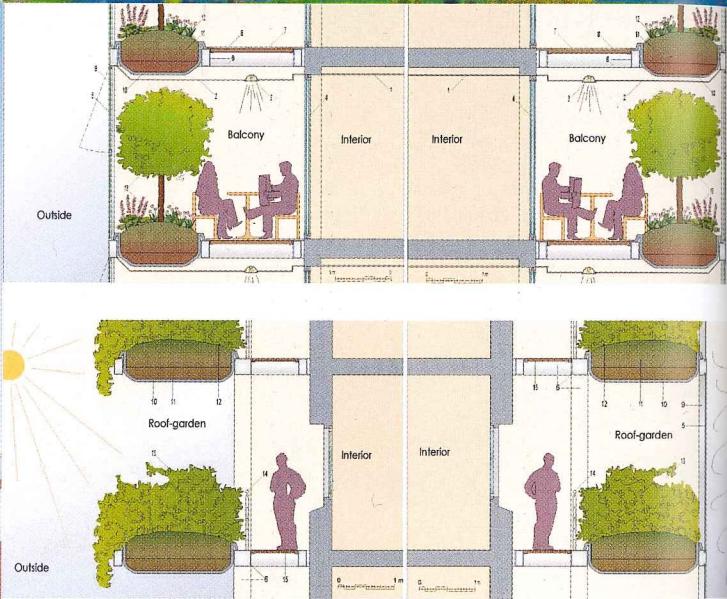
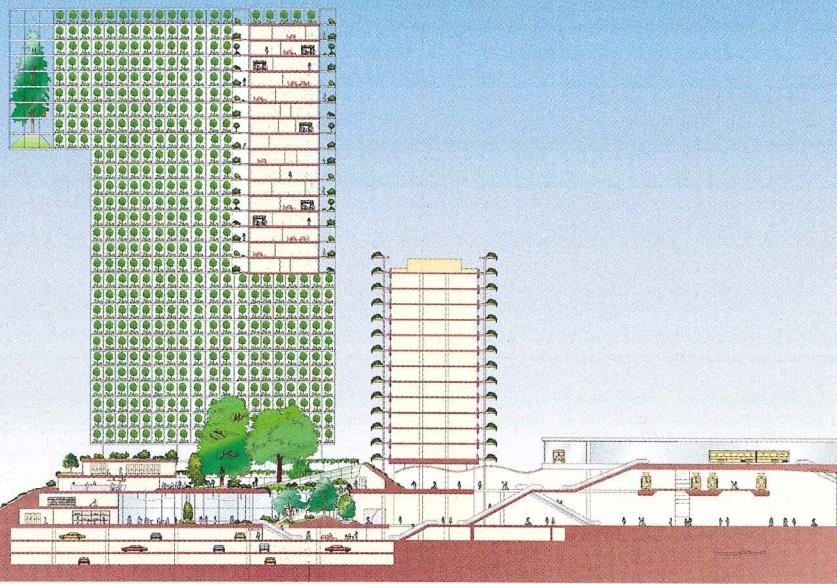
2002

#### Fine lavori previsto /

#### Ends of works expected by

Lavori non ancora iniziati /  
works did not start yet

# Den Haag



## Den Haag Commercial & Residential Development, "The Grand Embrace"

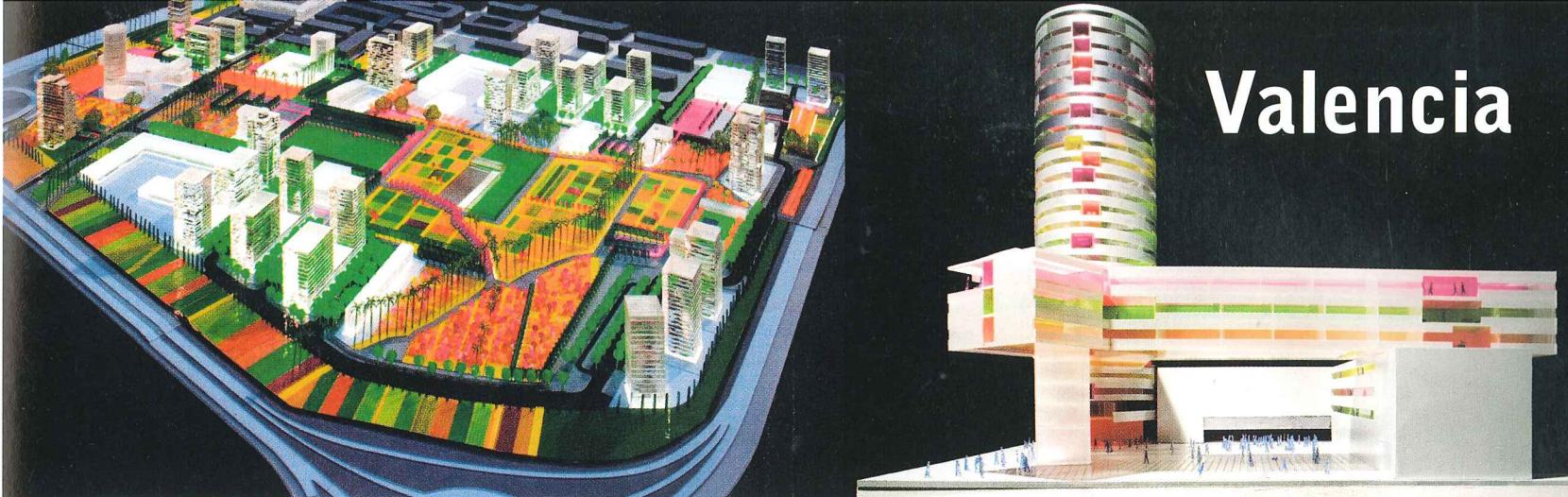
Concepito su un principio di integrazione tra manufatto artificiale e ambiente naturale questo complesso edilizio per la capitale olandese rappresenta l'apice della sperimentazione ormai ventennale di Ambasz attorno al tema del green-wall: la facciata edilizia che si trasfigura in un giardino verticale proteggendo gli abitanti da sole e rumore. Il tema figurativo adottato in questo progetto si fonda sul principio di costruire due tipologie di facciata in relazione alle diverse condizioni di soleggiamento: una ha una profonda loggia abitabile capace di accogliere alberi di grande dimensione, l'altra porta a sbalzo un sistema di coltivazione verticale di rampicanti nella tradizione dell'"orangerie" occidentale.

Subordinata alla regolare geometria tridimensionale dell'architettura, la vegetazione non tende a trasmettere l'edificio in un evento paesaggistico, come avviene in altri progetti di Ambasz, ma ne diviene parte constitutiva. L'utilizzo dell'alberatura come modalità passiva di controllo delle radiazioni solari ha una duplice valenza: bioclimatica, in quanto contribuisce al risparmio energetico; ambientale, in quanto produce spazi abitativi inediti con l'ebrezza di abitare in un "bosco" a qualche decina di metri staccati dal suolo.

In the Netherlands capital, this building complex, based around the integration between man-made and natural environments, marks a high point in twenty years of experimental work by Ambasz around the theme of the "green wall": a building from which becomes a kind of vertical garden, protecting its residents from sun and noise. The figurative theme adopted on this project is centred around the principle of creating two kinds of frontage in relation to their different exposure to the sun: one has a profound veranda offering usable living space which is large enough to accommodate fairly large trees, the other has a cantilevered system of plants and creepers in the tradition of western

"orangerie". Subordinated to the regular three-dimensional geometry of the architecture, the vegetation does not give the building the appearance of a landscaping event, as is the case with other Ambasz designs, but becomes an ingredient – a part of the whole. The presence of trees as a passive way of controlling the sun's rays serves a dual purpose. One bio-climatic, helping to save energy; the other environmental, producing exciting new living spaces that give residents the excitement of living "in a wood" a few dozen metres off the ground.

**Progetto / Architects**  
Emilio Ambasz  
**Developer**  
The Grand Embrace Ltd  
**Importo investimento / Investment**  
140.000.000 €  
**Inizio progetto / Year**  
2002  
**Fine lavori previsto /**  
**Ends of works expected by**  
lavori non ancora iniziati /  
works did not start yet



# Valencia



## Valencia Sociòpolis

Nel contemporaneo concetto di landscape le suggestioni formali del paesaggio rurale sono spesso alla base dei progetti di giardini, e le interpretazioni della campagna non più intesa solo come risorsa produttiva, ma anche figurativa e ambientale, ricorrono sovente nelle riflessioni di progettisti urbani e paesaggisti.

Sociopolis è un ambizioso prototipo di sviluppo urbano che tende a sfumare gli ormai labili confini tradizionali tra città e campagna, miscelando alta densità urbana e paesaggio agricolo. Prendendo a esempio la "huerta", storico modello di giardino agricolo messo a punto dagli Arabi mille anni fa, l'insediamento tende ad aprire all'esperienza dell'agricoltura i nuovi abitanti urbani, mescolando case a coltivazioni, luoghi di lavoro a campi, sistemi di irrigazione a strade e parcheggi.

L'insediamento non ripropone certo forme di revival, ma esprime i linguaggi di un paesaggismo e di un'urbanità contemporanei, coinvolgendo i più significativi progettisti del panorama internazionale. Tremila abitazioni in trentacinque ettari danno ai contadini l'occasione di sperimentare la vita urbana e al cittadino di vivere in una contemporanea "huerta", fruendo, in una visione vagamente comunitaria, dei vantaggi di abitare in unità di vicinato dove condividere risorse e attività. Un insediamento agro-urbano è questo, dove pratiche biologiche di coltivazione, utilizzo di fonti di energia rinnovabile, depurazione delle acque e riciclaggio dei rifiuti tendono a configurare un artificiale ecosistema a basso impatto ambientale e alta rigenerazione sociale.

Landscape gardening, in the contemporary sense of the term, is often inspired by rural landscapes. The countryside is understood as being not only a productive but also a figurative and environmental resource that often features in the work of urban planners and landscape gardeners.

Sociopolis is an ambitious urban development project that tends to blur even further the already fuzzy border between city and countryside, mixing high urban density with farmland. Taking as its example the "huerta", the traditional suburban agricultural garden district created by the Arabs a thousand years ago, the settlement brings its residents into contact with agricultural life, mixing homes with farmland, workplaces

with fields and irrigation systems with roads and car parks. Without drawing on revivalist notions, the settlement grafts the landscaping ideal onto a contemporary urban system, and calls on the services of leading international designers in order to do so. Three thousand homes in thirty-five hectares of land space give farmers the chance to experience urban life and city dwellers an opportunity to live in a contemporary "huerta", enjoying, in a loose community-oriented vision, the advantages of living in a neighbourhood with shared resources and activities.

This is an agro-urban settlement where organic farming methods, use of renewable energy resources, water purification and waste recycling tend to create an artificial eco-system with low environmental impact and a high

### Progetto / Architects

Vincente Guallart  
(coordinatore / coordinator),  
Toyo Ito Architects, MVRDV,  
Willy Muller, Lourdes García Sogo,  
Abalos & Herreros

### Developer

IVVSA  
(Instituto Valenciano de Vivienda)

### Importo investimento / Investment

950.000.000 €

### Inizio progetto / Year

2002

### Fine lavori previsto / Ends of works expected by

in realizzazione / under construction

# New York



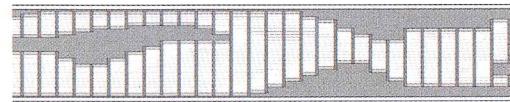
Schema di pavimentazione / Planking layout



Circolazione / Circulation



Struttura sottostante / Understructure



La High Line è un tratto residuo di una linea ferroviaria soprelevata che dagli anni Trenta ha servito i magazzini del West Side Manhattan. Dismessa definitivamente negli anni Ottanta si presenta ora come una lunga e stretta striscia di terreno incolto a nove metri di altezza che corre tra la 14th Street e la Gansevoort Street, a fianco di edifici riutilizzati come luoghi di abitazione e lavoro. Dopo ipotesi di demolizione, dal 1999 è soggetta a forme di recupero sociale da parte dell'associazione "Friends of the High Line", che intende promuoverne la riqualificazione e il riutilizzo come spazio pubblico. Il concorso internazionale ha permesso nel 2004 di delineare le linee guida di recupero paesaggistico. Un moncone infrastrutturale si trasformerà in un inedito giardino dove trovare, in una sorta di zapping spazio-temporale, frammenti di un paesaggio più ampio e complesso. Paludi, boschi, prati, foreste e campi coltivati si alterneranno e si rimescoleranno caleidoscopicamente lungo i percorsi, trasfigurando un manufatto abbandonato in un luogo reinventato, assunto a innesco di operazioni di recupero urbano e sociale capace di rivitalizzare il quartiere.

The High Line is a disused section of the former elevated freight railroad that served the warehouses of West Side Manhattan from the 1930s onwards. The line, which was discontinued in 1980, left a long, narrow nine-metre strip of raised land between 14th Street and Gansevoort Street, running between buildings that have since been converted into homes and workplaces. Plans to demolish the ex-railroad were eventually put on hold after the creation in 1999 of "Friends of the High Line", a socially-oriented association set up to preserve and re-use the line as a public space. In 2004 an international competition established preliminary guidelines for its development. As a result the once abandoned piece of urban infrastructure will be transformed into a unusual garden containing fragments of a broader, more complex landscape within a kind of time warp. Marshes, woods, meadows, forests and fields will alternate kaleidoscopically along its route, transforming and reinventing an industrial relic in a process that is triggering a whole series of urban and social recovery programmes, bringing new life to the neighbourhood.

## Progetto / Architects

Field Operations, Diller and Scofidio + Renfro

## Importo investimento / Investment

45.000.000 \$

## Inizio progetto / Year

2004

## Fine lavori previsto /Ends of works expected by

2012

