

Portfolio Real Estate

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

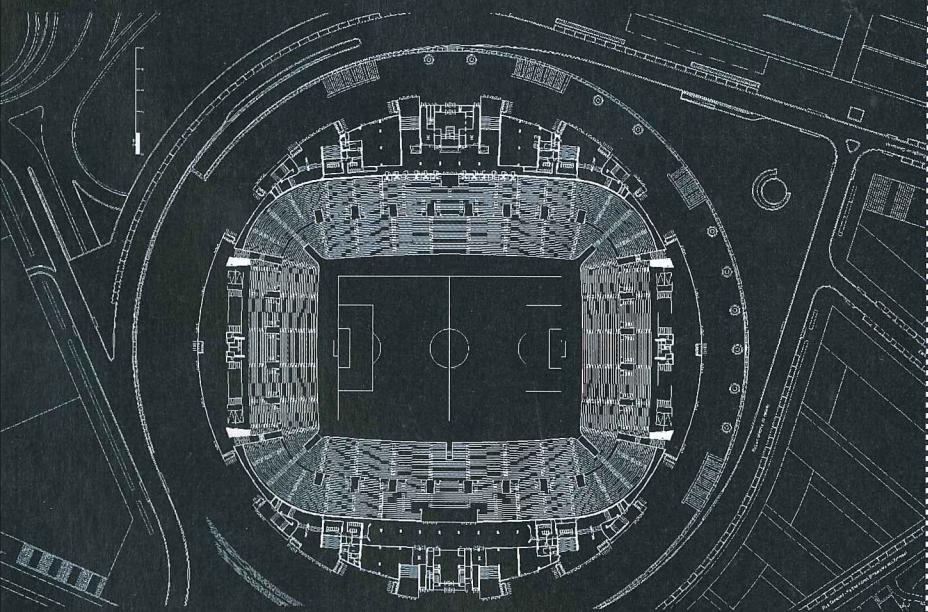
Abitare si propone di far emergere le molteplici sfaccettature, pulsioni e interessi (progettuali, economico-finanziari, sociali e politici) che accompagnano oggi gli interventi di trasformazione urbana.

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



Giuseppe Marinoni

(Italia, 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". È direttore del settore Architettura e Territorio della Fondazione Riccardo Catella di Milano.

(Italy, 1961), 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". He is the director of the Architecture and Territory section of the Riccardo Catella Foundation in Milan.

Stadio in forma di città The city-like stadium

Centri commerciali, fiere, stadi sono i grandi attrattori della metropoli contemporanea, causa di congestione e movimenti di folle tanto da essere ritenuti incompatibili con le forme di vita urbana. E diventano così i dominatori della città generica, le teste di ponte di quel magma di funzioni in attesa di liberarsi nello *sprawl*. Mostriamo qui invece esempi di stadi che, in forme diverse, hanno cercato di sposare la causa della città. Ma che cosa è cambiato rispetto le arene degli anni Trenta, quando in loro si vedeva la riedizione degli anfiteatri classici? O rispetto agli anni Cinquanta, che hanno visto sorgere esempi insigni come gli stadi di Nervi, di Candela, di Mendez da Rocha? Lo stadio è sempre meno utilizzato come arena all'aperto, la sua ambizione è divenire un macroscopico "palazzo dello sport". Le nuove aspirazioni al comfort non consentono più di delineare sobrie infrastrutture a sorreggere spalti e gradinate. Riparo dalle intemperie, aria condizionata, luce regolabile, sistemi multimediali, sedute come a teatro e *sky box* sono ormai il *basic*. E questo solo per la cavea. Si calcola che circa il 70% della superficie di uno stadio contemporaneo sia destinato alle più disparate attività d'intrattenimento – ristoranti, centri commerciali, casinò, sale per congressi e per concerti. Oltre a costituire la parte più redditizia del complesso, questi usi "accessori" seducono anche la popolazione non interessata alle manifestazioni sportive. Lontani da tipologie omologate, irriducibili differenze – la dimensione degli stadi, i regimi fiscali e di finanziamento pubblico, i meccanismi economico-finanziari congegnati – sollecitano un complesso montaggio di operazioni *ad hoc*, frutto di competenze e attori molteplici.

Shopping malls, trade fairs, stadiums are the main attractions of the contemporary metropolis, and they lead to congestion and the movement of people on such a scale that they are sometimes considered incompatible with normal forms of city life. They have begun to dominate – in this way – the generic city, becoming bridge-heads for that mix of functions which are trying to free themselves inside the areas of urban sprawl. Here, we present some stadiums which, in different ways, have tried to link up with the cause of the city. But what has happened since the 1930s, when the arenas that were built simply reproduced the layout of the classical amphitheatre? Since the 1950s, when such important examples as the stadiums by Nervi, Candela and Mendez da Rocha were constructed? Stadiums are being used less and less as open-air arenas, the aim is now to turn them into macroscopic "sports complexes". New expectations of comfort mean that it is no longer possible to create bare infrastructures with stands or steps. Protection from the weather, air conditioning, regulated lighting, multi-media systems, theatre-style seating and sky (executive) boxes have become basic requirements. And that's just in the pitch area. It has been calculated that as much as 70% of the surface area of the contemporary stadium is devoted to other activities – restaurants, shopping malls, casinos, conference centres and concert halls. As well as being the most profitable part of the complex, these "additional" uses attract a public not interested in the main sports events. Far from standardised results, considerable differences – in terms of stadium size, taxation and public financing and the various economic and financial mechanisms put in place – have led to a complex mix of different forms, involving many different protagonists and types of expertise.

Glendale

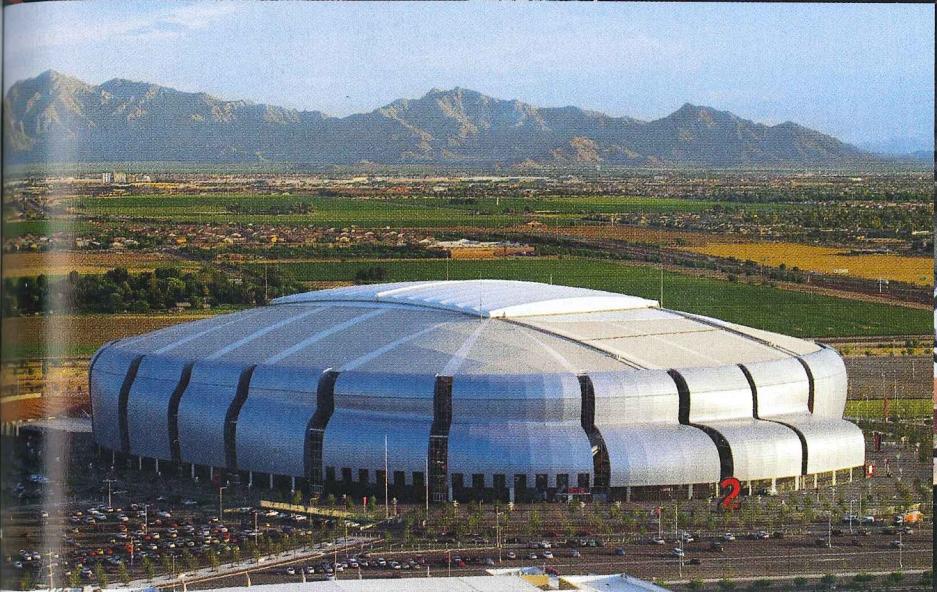


foto di / photo by David Sundberg/Esto © Arizona Cardinals

Glendale (Arizona, USA) TSA Cardinals Multipurpose Facility

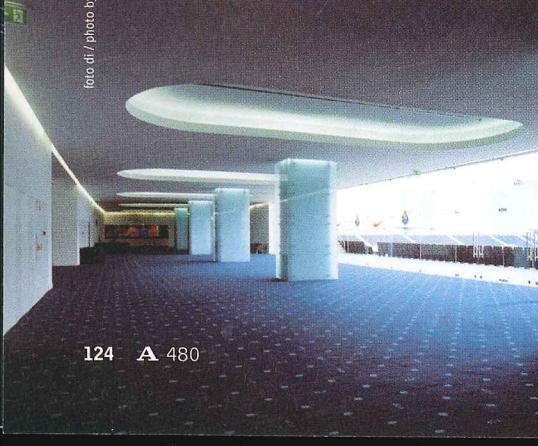
Come centri congressi e fiere, gli stadi sono dispositivi urbani che generano redditività all'interno di un bilancio sociale complessivo: nella costruzione di uno stadio devono essere valutati l'indotto allargato e le ricadute economico-sociali a lungo termine più che il solo ritorno economico immediato. Interessante è vedere come gli Stati Uniti stiano conducendo politiche di incentivo alla costruzione di nuovi giganti multifunzionali, in cui ospitare football, basketbol, hockey. Se negli anni Cinquanta il finanziamento nella costruzione degli stadi era prevalentemente pubblico e negli anni Ottanta e Novanta quasi esclusivamente privato, in questi anni gli Stati Uniti stanno reinvestendo risorse pubbliche a coprire circa il 70% dei costi necessari alla costruzione, innescando un aggressivo marketing territoriale tra municipalità

in competizione: questi complessi cercano di attrarre in franchising le squadre più note per fruire di parte dei profitti generati, e spesso i bilanci sono positivi anche per l'ente pubblico. Considerando che la forma di questi colossi è determinata dal complesso congegno organizzativo, Peter Eisenman, nel TSA Cardinals, ha cercato di veicolare valenze architettoniche a partire dall'espressione di tale complessità. Una sequenza di scocche metalliche si alterna a profondi tagli vetrati, che lasciano intravedere le viscere di una performante megastruttura.

Like congress centres and trade fairs, sports stadiums are urban facilities that generate income in the general context of a balanced social project: when a stadium is being built it is important to assess the effect of the additional employment it will bring and its long-term economic and social impact rather than any immediate economic returns. In the United States interesting plans are being implemented to encourage the construction of huge new multi-purpose facilities for football, basketball and hockey. While the construction of ballparks in the 1950s was largely publicly-funded and in the 1980s and 1990s almost entirely paid for by the private sector, in more recent years the USA has been reinvesting public resources to cover around 70% of the necessary construction costs, a process that has triggered

aggressive territorial marketing between competing municipal authorities: these complexes try to attract the best-known teams on a franchising basis in order to benefit from some of the profits that can be generated, and sometimes the financial returns also benefit the public body in charge. Considering that the shape of these enormous structures is determined by the complex organisational system under which they are managed, in his distinctive design for the TSA Cardinals stadium Peter Eisenman set out to convey architectural values that express this complexity. A sequence of curved metal panels alternate with deep glazed slots that allow glimpses of the hive of activity inside the mega-structure.

Progetto / Architects
Eisenman Architects
Developer
Tourism and Sport Authority Arizona,
NFL Arizona Cardinals
Importo investimento / Investment
circa / approx \$ 380.000.000
Inizio progetto / Project beginning
2003
Fine lavori / Ends of works
2006
Capacità / Capacity
73.000 posti / seats



Oporto



Estadio do Dragão

La tipologia dello stadio non si modifica in modo sostanziale, ma si configura come un insediamento dove impianto sportivo, centro commerciale, albergo e altre funzioni capaci di produrre profitto si articolano sul territorio. È un collage di usi profit e non profit, adeguato a stadi di media dimensione, dove già all'inizio dell'operazione l'investimento patrimoniale può essere frazionato tra più attori, che mantengono in comune la fruizione di parcheggi e infrastrutture. L'ente pubblico non finanzia direttamente gli immobili ma partecipa all'infrastrutturazione di aree marginali – individuate anche per il loro basso costo – dove collocare i nuovi impianti. Anziché veicolare l'immagine di dispositivo autoreferenziale, negli aspetti morfologici e architettonici

lo stadio Dragão di Oporto di Manuel Salgado vuole ancora parlare la lingua della dimensione edilizia. Muri in calcestruzzo, colonne in cemento, rivestimenti di pietra, rampe che ricalcano l'ellisse della cavea, pensiline, tagli longitudinali che evocano interminabili fenêtres en longueur, sono gli elementi primari di un principio formale che nei segni dell'architettura moderna e protomoderna trova le ragioni di dialogo con la città. Nel solco della lezione sизiana, la sensibilità contemporanea trapela nell'aspirazione a portare alle estreme conseguenze espressive e di stress strutturale i materiali impiegati: la snella tettoia librata in forma d'ala d'aliante o i sottili profili delle infrastrutture stradali che tangono a sbalzo l'edificio ne sono gli esempi più calzanti.

Here the stadium typology is not changed to any great extent, but takes the form of a complex in which the sports ground, shopping mall, hotel and other profit-generating functions take up a place in the local environment. It forms a patchwork of profit and non profit uses, suitable for medium-sized stadia, where at the beginning of the operation the financial investment can be divided up among several protagonists who share use of the car parks and other parts of the infrastructure. The public body does not finance the property directly but plays a part in the creation of infrastructures on the outer edges – selected among other things because of their low cost – where the new installations are to be located. Rather than conveying the image of a self-referential system, Manuel Salgado's

Dragão stadium in Oporto sets out in its morphological and architectural aspects to use the vocabulary of classic constructions of this type. There are concrete walls and columns, stone cladding, ramps that follow the ellipse of the pitch, canopies, longitudinal cuts that conjure up the idea of endless fenêtres en longueur, which form the main elements of a formal principle which in recreating the features of modern and proto-modern architecture ensures interaction with the city. A contemporary sensibility, which draws on techniques used by Siza, is seen in the attempt to achieve extreme forms of expression and structural stress in the materials used, as demonstrated by the slender overhang in the form of a glider's wing and the thin line of the road infrastructures over which the building is cantilevered.

Progetto / Architects Manuel Salgado, Risco

Developer Futebol Clube Porto

Importo investimento / Investment € 97.000.000

Inizio progetto / Project beginning 2000

Fine lavori / Ends of works 2003

Capacità / Capacity 52.000 posti / seats

Münich



foto di / photo by Duccio Malagamba

Allianz Arena

Allianz Arena è lo stadio della squadra del Bayern di Monaco, concepito da Herzog & de Meuron come un objet à réaction poetique a scala ambientale. Allontanandosi dal modello novecentesco di stadio come infrastruttura ostile, il complesso si posa tra gli assi viari come un oggetto provvisorio, sorta di gigantesca mongolfiera in attesa di gonfiarsi e librarsi nell'aria. Stadio oggetto, ma anche stadio evento che attrae, con rifrazioni luminose e camaleontici mutamenti di colore, le folle di turisti provenienti dai parcheggi sapientemente disposti lungo il parco lineare strutturato tra i fasci autostradali. Andare allo stadio di Monaco significa amplificare l'esperienza di partecipare a un evento sportivo: è come intraprendere un viaggio che ha come meta un paesaggio contemporaneo in cui trovare

molteplici forme di intrattenimento – commercio, sport indoor e outdoor, ristoranti, multisale, fruire di spazi aperti e giardini, scoprire “anche” la possibilità di assistere a spettacoli sportivi. La tradizione di intrecciare grandi attrezzi per lo sport, landscape e leisure all’aria aperta – che già mirabilmente si espresse nel progetto di Frei Otto per l’area delle Olimpiadi del 1972 – acquista qui un’inedita valenza spettacolare, attrarre i tifosi ben oltre il periodo della manifestazione sportiva, ma anche cittadini, fruitori occasionali e contemporanei flaneur in cerca di svago e divertimento.

Allianz Arena is the home of Bayern Munich football team and is conceived by Herzog & de Meuron as an objet à réaction poetique on an environmental scale. In a departure from the 20th-century idea of the stadium as a hostile infrastructure, the complex sits in the middle of a number of road systems looking for all the world like some huge hot air balloon about to inflate and take flight. A stadium that is an object in its own right, then, but also a venue for events which, with its refracted light and chameleon-like changes of colour, draws in crowds of tourists from the car parks cleverly laid out along the strip of parkland that lines the motorways. A trip to the Munich stadium is much more than simply a sporting occasion: it is like embarking on a journey whose destination is a contemporary

landscape containing multiple types of entertainment (retail, indoor and outdoor sports, restaurants, multiplex cinemas), a place to enjoy open spaces and gardens and “also” discover the possibility of watching sports events. The tradition of interweaving major sports facilities, landscape and outdoor leisure opportunities – so admirably expressed in Frei Otto’s design for the Olympiapark of 1972 – here takes on a new spectacular quality, not just attracting football supporters to matches but also the general public, occasional users and contemporary flaneur in search of recreation and entertainment.

Progetto / Architects

Herzog & de Meuron
Developer

Bayern Monaco
e / and Monaco 1860

Inizio progetto / Project beginning

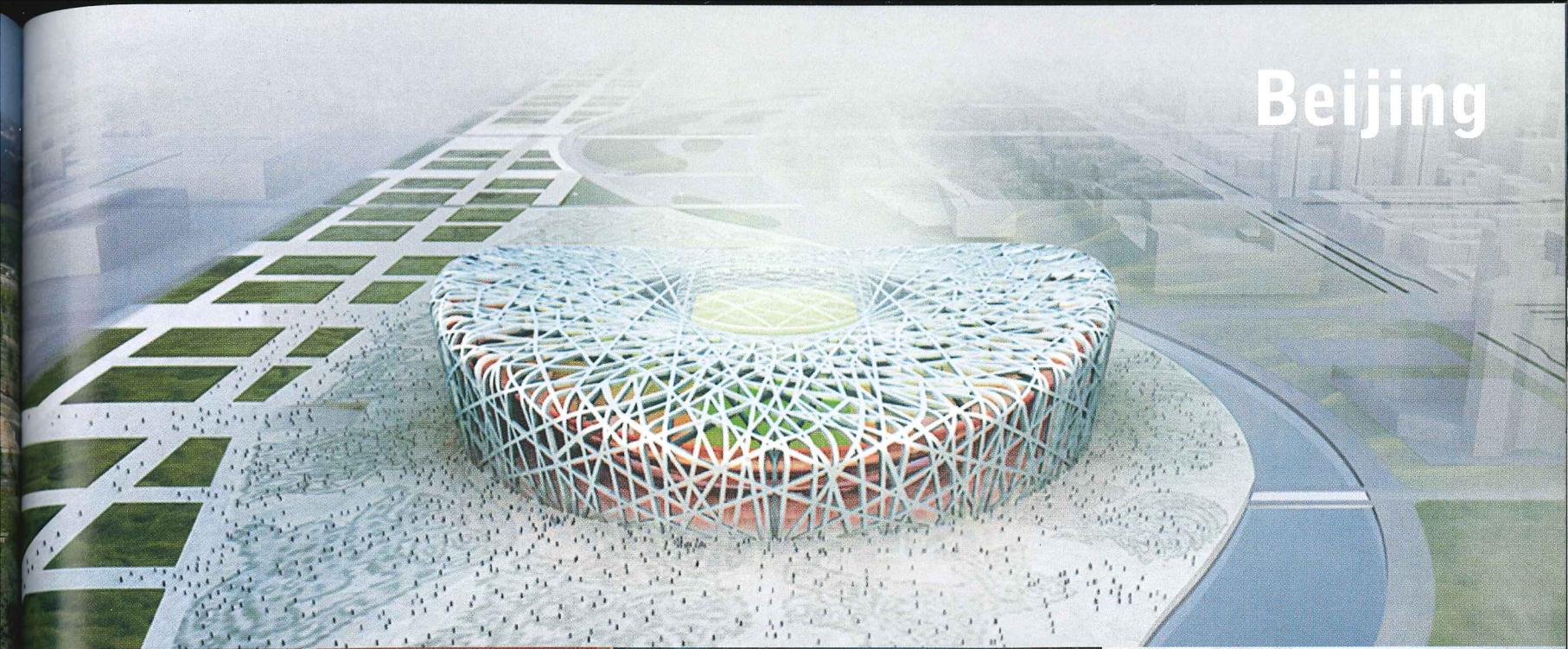
2002

Fine lavori / Ends of works

2005

Capacità / Capacity

69.000 posti / seats



National Stadium

Metafora naturalistica al centro dell'area di sviluppo delle Olimpiadi del 2008 a Beijing, lo stadio di Herzog & de Meuron (in costruzione) si configura come una sorta di gesamtkunstwerk paesaggistica. Il tema dello stadio oggetto-evento di Monaco qui si allarga al territorio sconfinato della città cinese, per evolversi in macroscopica "folie" di un parco a tema totalizzante. Strutture portanti, percorsi di arrivo, parterre del parco, rivestimenti e interspazi fruibili soggiacciono all'imperativo di un principio formale che sembra avere nell'aleatorietà del caos il proprio germe figurativo, ma che in realtà si ricompona sotto le rigide regole della statica e della scienza delle costruzioni, per configurare, di nuovo, uno spettacolo architettonico che evoca i grandi eventi tecnologici e figurativi.

delle esposizioni universali. Proprio perché pensato per le Olimpiadi, è uno stadio che può costare molto – le valutazioni di costi-benefici non devono rispondere a business plan di medio termine – e che deve stupire molto: le aspirazioni, e le attese di successo economico, sono di entrare nella classifica dei Big Ten delle icone mondiali, in modo da garantire un indotto a lungo termine per la città che lo accoglie.

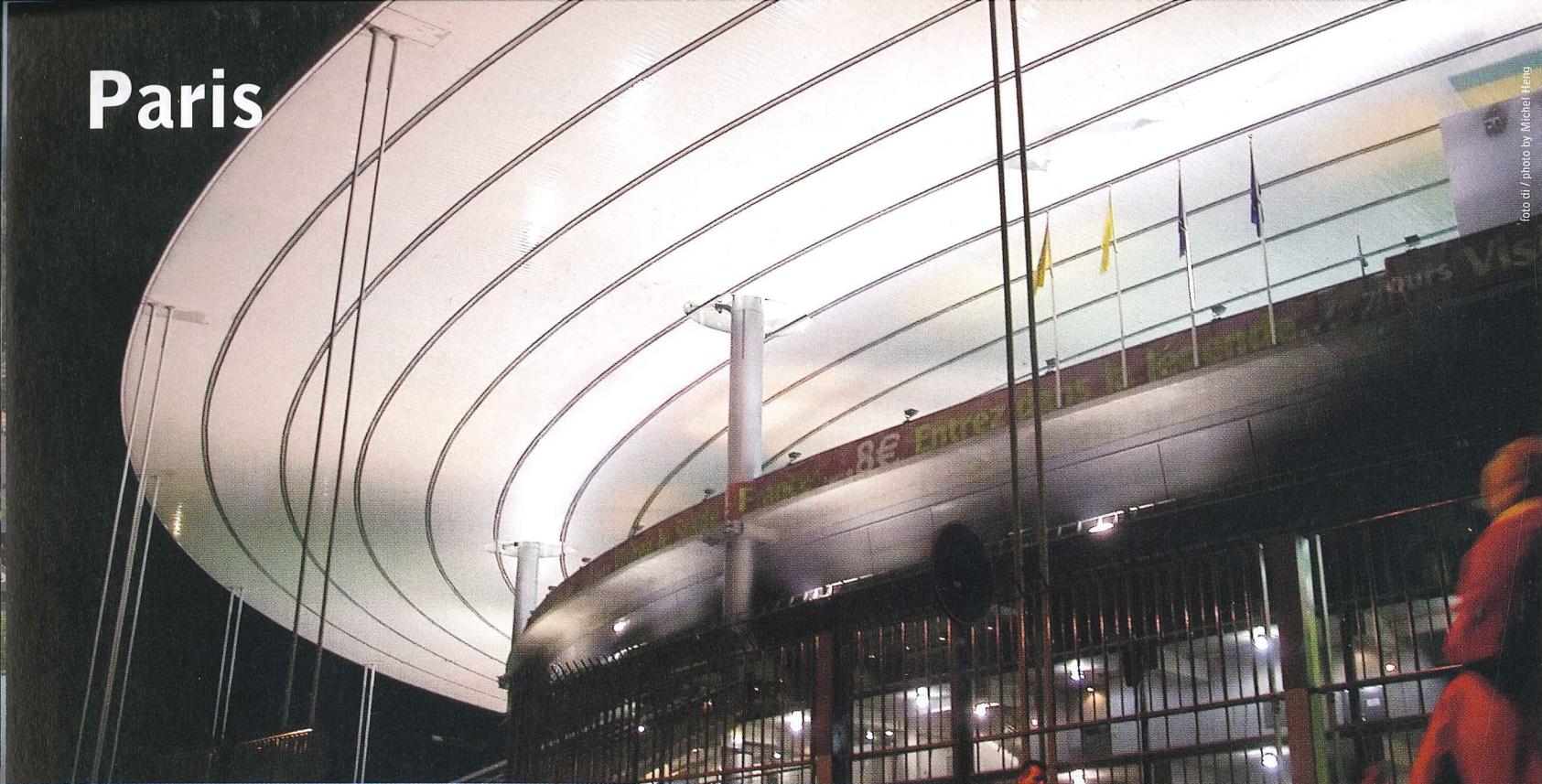
A naturalistic metaphor at the centre of the area being developed for the 2008 Olympic Games in Beijing, the Herzog & de Meuron stadium (currently under construction) takes the form of a kind of landscape gesamtkunstwerk. The theme of the stadium as an object-cum-venue is extended here to include the endless surroundings of the Chinese capital, evolving into a macroscopic folly set in an all-embracing theme park. Support structures, arrival routes, park system, claddings and various usable spaces are subject to the imperative of a formal principle which seems to find its figurative seed in the randomness of chaos, but which in actual fact recomposes itself in accordance with the strict rules of statics and building science, creating an architectural spectacle

that evokes the technological and symbolic atmosphere of universal expositions. Precisely because it was designed for the Olympic Games, it is a stadium that will cost a considerable amount – its cost effectiveness does not need to be part of any medium-term business plan – and one that must amaze: its aspirations, and expectations of economic success, are that it should become one of the world's top ten icons, so as to ensure a new and lasting broad industrial base for the host city.

Progetto / Architects
Herzog & de Meuron
Developer
National Stadium Co Ltd
Importo investimento / Investment
\$500.000.000
Inizio progetto / Project beginning
2003
Fine lavori previsto / Ends of works expected by
2008
Capacità / Capacity
100.000 posti / seats

Paris

foto di / photo by Michel Heng



Saint-Denis Grand Stade

Il progetto per la Pleine Saint-Denis parte all'inizio degli anni Novanta con l'ambizione di far tesoro dei resti lasciati dai precedenti usi, in quel territorio che dal Boulevard Périphérique di Parigi arriva fino alla Cattedrale di Saint-Denis. La stratificazione di insediamenti industriali in trasformazione, quartieri popolari, infrastrutture viarie e ferroviarie, canali navigabili che connotava quella landa periferica tra le più degradate, trova nel parco lineare Avenue Wilson – costruito sulla copertura dell'autostrada A1 in uscita da Parigi verso la Manica –, nella greenway ciclopedonale del Canale Saint-Denis – che giunge fino al Parco della Villette – e nel Grand Stade per i Mondiali di Francia i tre interventi chiave del suo lungo processo di riqualificazione paesaggistica e sociale. Gli investimenti pubblici –

in questo caso virtuosi, ma non unici in Europa – sono diretti alla costruzione dello stadio e delle infrastrutture atte all'accessibilità, ma al contempo sono opportunamente ridistribuiti per sostenere una strategia urbana generale, proficia anche sotto il profilo delle ricadute economiche sul territorio. Investitori e developer sono incoraggiati a costruire nuovi quartieri e a rimettere in esercizio complessi industriali dismessi, e congiuntamente le municipalità avviano politiche e progetti di spazi pubblici, impiegando i proventi degli oneri concessori. Il Grand Stade, che nel 2000 giaceva ancora solitario tra i brandelli di una periferia in tumulto, campeggia ora come contemporanea arena civica tra nuove parti di città.

The design for the Pleine Saint-Denis began in the early 1990s, when plans were made to redevelop the now disused area stretching between the Boulevard Périphérique and the Cathedral of Saint-Denis: a motley collection of industrial estates put to new uses, low-cost housing districts, road and rail infrastructures and navigable canals that characterise one of the city's most run-down suburban areas. The Avenue Wilson strip of parkland, built over the A1 motorway that runs north out of Paris towards the coast, the greenway for pedestrians and cyclists running along the Canal Saint-Denis as far as the Villette Park and the Grand Stade for the 1998 World Cup are the three key elements in the lengthy process of upgrading the physical and social nature of the area. Public investment – an excellent but by no

means unique example of funding in Europe – was directed towards the building of the stadium and its access infrastructures, but at the same time was divided up in order to support a more general urban planning strategy, which also brought considerable economic benefits to the area. Investors and developers were encouraged to build new districts and bring abandoned industrial sites back into use, and at the same time the city authorities introduced policies for the redesign of public spaces, using income from money paid by licensors. The Grand Stade, which in 2000 still stood alone in the midst of waste-land awaiting redevelopment, now takes pride of place as a contemporary civic arena at the centre of a section of the city that has been given a new lease of life.

Progetto / Architects

Bligh Lobb Sports Architecture
(Michel Macary, Aymeric Zublèna,
Michel Regembal, Claude Constantini, Michel Corajoud)

Developer

Stato francese, Municipalità di Parigi e Saint Denis / French State, Paris and Saint Denis Municipality

Inizio progetto / Project beginning

1998

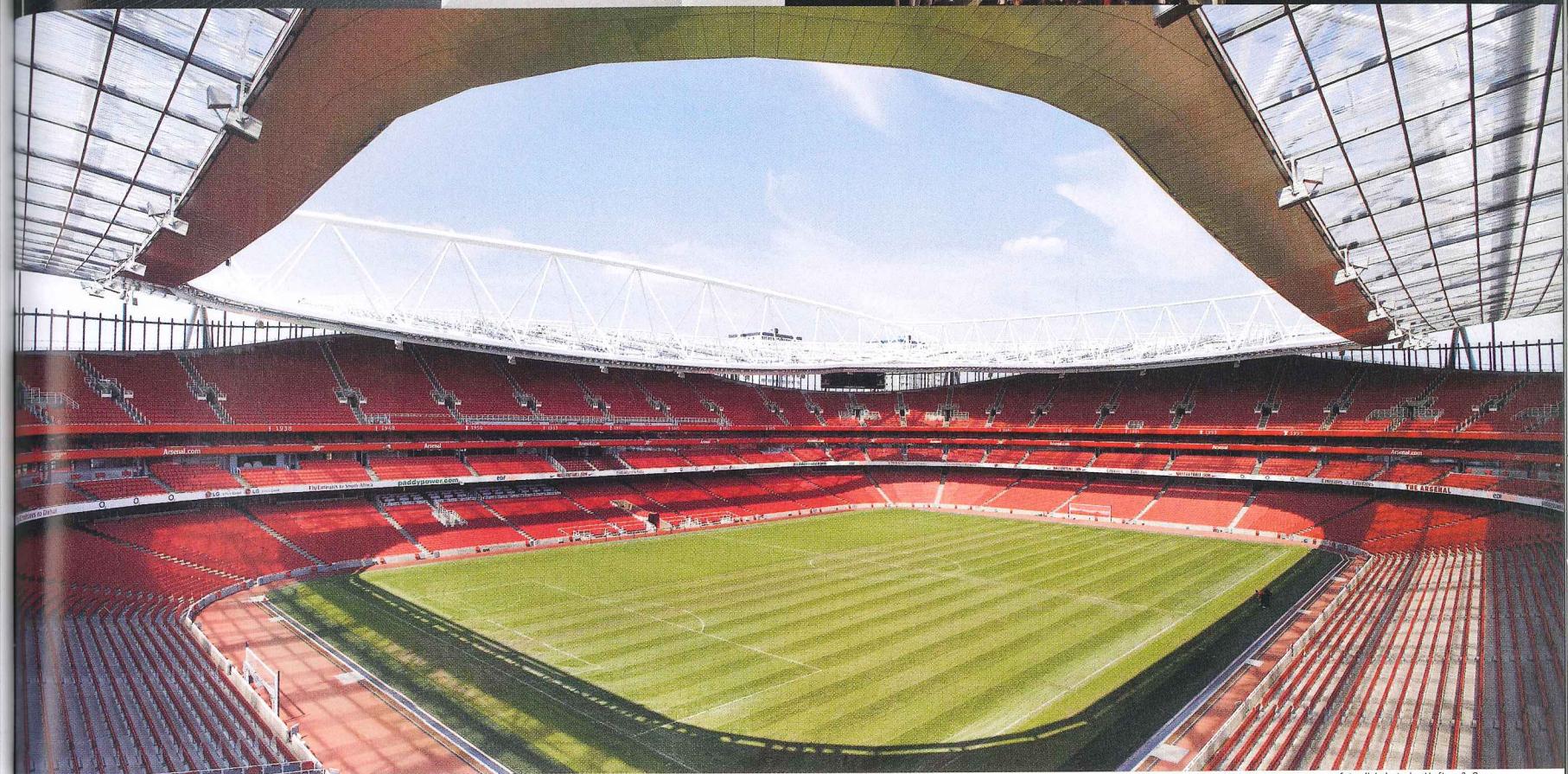
Fine lavori / Ends of works

2000

Capacità / Capacity

80.000 posti / seats

ARSENAL


foto di / photo by Hufton & Crow

New Emirates Stadium

La complessa operazione economico-finanziaria montata per la costruzione del New Emirates Stadium a Londra muove prevalentemente da capitale privato. La decisione di cambiare stadio da parte della società sportiva degli Arsenal è stata indotta dall'obsolescenza degli impianti esistenti, dalla necessità di uno stadio più capiente, dall'opportunità di ricollocarsi in aree più accessibili dal trasporto pubblico, ma soprattutto dalla ricerca di rendere lo stadio più confortevole e più efficiente come macchina di produzione di profitti indotti, capaci di integrare, se non alimentare, i proventi del sempre più costoso business calcistico. La realizzazione dello stadio è l'occasione per costruire un quartiere con esso sinergico: lungo l'asse ferroviario e vicino a ben quattro stazioni

della metropolitana (nel Regno Unito si incentiva l'uso del mezzo pubblico per accedere ai grandi eventi) si dislocano residenze, parchi pubblici, uffici e industria leggera. La considerevole quantità di superficie da mettere sul mercato genera i profitti necessari alla costruzione del nuovo stadio, che si configura come un complesso dispositivo di attrazione: centri commerciali, spazi convegnistici ed espositivi, ristoranti, bar e i luoghi più disparati per l'intrattenimento sono aperti giorno e notte per tutto l'anno. Paradossalmente la "funzione principale" legata all'evento sportivo diviene "funzione accessoria" e, da un primo bilancio, sembra che il numero dei visitatori non interessati agli eventi sportivi stia superando quello di tifosi, appassionati e operatori del settore.

The complex economic and financial operation that was put in place for the construction of the New Emirates Stadium in London was based mainly on private capital. Arsenal Football Club's decision to move to a new ground was motivated by the outdated nature of the old ground and by the need for a stadium with a larger crowd capacity in an area better served by public transport, but above all by the desire to create a more comfortable, more efficient stadium that would also bring in much-needed added funds to pay for the increasingly expensive business of football. The building of the new stadium was an opportunity to create a whole new district that would interact synergistically with it. The new Arsenal ground lies close to a main rail line, has no fewer than four underground stations providing

access (great efforts are made in the UK to encourage the use of public transport to travel to major events) and is surrounded by housing estates, public parks, offices and light industry. The considerable amount of land that has gone onto the market helped generate the profits needed to build the new stadium, which takes the form of a complex recreational machine with shopping malls, conference centres and exhibition spaces, restaurants, bars and a whole range of other entertainment amenities open day and night all year round. Paradoxically, its "main function" as a football ground has become a mere "additional function": early estimates suggest that the number of visitors with no interest in sport is actually exceeding the number of football fans and others directly involved in the matches played there.

London

Progetto / Architects

Hok

Developer

Arsenal Football Club

Importo investimenti / Investment

£ 150.000.000

Fine lavori / Ends of works

2006

Capacità / Capacity

60.000 posti / seats