

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

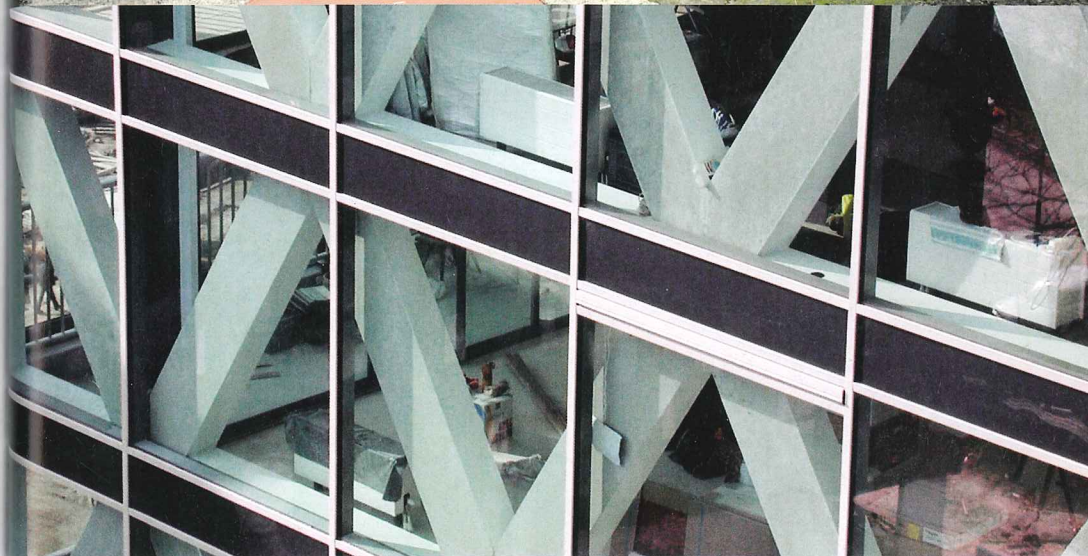
(Italia, 1961), architetto, dottore di ricerca in politiche urbane e docente al Politecnico di Milano, alterna all'attività teorica la progettazione architettonica e urbana, in Italia ed Europa. Ha pubblicato "Metamorfosi del progetto urbano". È direttore del settore Architettura e Territorio della Fondazione 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.

New Housing 1

I progetti presentati comprendono temi e approcci inerenti la costruzione di parti complesse e articolate di città, connotate da usi prevalentemente – ma non esclusivamente – residenziali. Tali parti di città si iscrivono nel grande capitolo dell'edificazione multistratificata: fatti insediativi si ibridano a paesaggio e infrastrutture, residenze si mescolano a usi e funzioni plurimi, molteplici modalità fruttive e stili di vita convivono arricchendo l'esperienza dell'abitare. Riqualficazioni di aree industriali degradate e spazi attraversati da flussi viari si alternano a processi di recupero di frange ferroviarie, di banchine portuali, di pezzi di periferia in dismissione. Realizzazioni che fanno i conti con la frammentata e disarticolata condizione della metropoli contemporanea in perenne trasformazione. Si tratta di interventi ben identificabili e riconoscibili, che evitano tuttavia di produrre un'enclave e di generare "gated community". Attraversamenti visivi e percorribili innervano tali quartieri, che così porosi e permeabili attivano relazioni di continuità con la città esistente. Il superamento dell'omologazione formale, sociale e funzionale consente così di rispondere alle richieste di una società aperta e pluralista. Queste realizzazioni suscitano ulteriore interesse nei principi relazionali, sia alla scala intermedia tra quartiere e città, sia alla piccola scala tra singoli edifici, o tra questi e gli spazi aperti. Il ricorso all'alta densità e alla "compact city" non è qui inteso come nostalgico e ideologico ritorno alla "città come opera d'arte", quanto condizione operativa, ambito nel quale sperimentare l'ibridazione di forme urbane in bilico tra città e paesaggio, aggiornare tipi edilizi innestando modelli provenienti dal terziario su tipologie abitative tradizionali, e produrre realtà insediative nuove, consone alle forme di vita contemporanea.

The featured projects explore the themes and approaches underlying complex zoning construction schemes intended primarily – though not exclusively – for residential use. These sectors of the city are part of a wider concept of multi-stratified construction, where residential buildings form hybrid structures together with the landscape and infrastructure, acquiring multiple functions and uses that cater to a broader range of lifestyles and urban experiences. This involves the rehabilitation of decaying industrial sites and areas marked by major road systems, as well as the reclamation of under-utilised railroad areas, disused dockland and outlying urban areas. In all these cases, architects have been challenged by the chaotic fragmentation of today's constantly-changing metropolis. Though these schemes have recognisable landscape-based identities, the creation of enclaves and gated communities has been avoided. Unbroken sight-lines and through-access for pedestrians ensure the porosity and permeability needed to establish continuity with the existing city. The move away with formal, social and functional standardisation means that the needs of an open, pluralist society can be met. Also of interest are the relational principles underlying these schemes, both on an intermediary scale between district and city, and on the smaller scale not only between individual buildings but also between buildings and open spaces. Rather than a nostalgic, ideological return to "the city as a work of art", high-density structures and the compact city ethos are seen as operational/experimental frames for hybrid, city-plus-landscape urban forms, up-to-date building types that graft service-sector forms onto traditional residential typologies, and can lead to the creation of new urban areas tailored to today's lifestyles.



Park Chassé Vivere il parco / Garden-city living

Il progetto del Park Chassé è frutto della riurbanizzazione di un'enclave agricola dismessa, interclusa tra le parti edificate della città di Breda (Paesi Bassi). Il tema del campus è qui principio morfologico che riunisce attorno a un'esplanade pubblica – a copertura dei parcheggi – edifici tra loro differenziati da specifiche qualità architettoniche, tipologiche e insediative. Un'integrazione tra costruito e giardini, tra rituali e usi urbani e qualità spaziali paesaggistiche, sta alla base della concezione morfologica e costituisce il substrato fisico e ambientale di questa parte di città improntata sull'idea di "vivere il parco". Collage di modalità e di aspirazioni abitative, e collage morfologico, il quartiere mette in relazione edifici nuovi ed esistenti, spazi aperti e infrastrutture. Il "tema" abitativo

degli edifici non riguarda il linguaggio architettonico, ma prevalentemente le modalità combinatorie degli alloggi – assunti come standard a disposizione –, diversamente assemblati con interspazi di connessione, elementi di passaggio tra interno ed esterno, ambiti di scambio tra accesso automobilistico e ingresso agli atri. Visione aggiornata di social housing, asseconda le spinte di apertura al mercato immobiliare, porta a produrre un variegato campionario di sperimentazioni abitative riunite in uno stesso complesso, dove si mescolano in modo appropriato e sinergico edilizia sociale in affitto, residenze pregiate per il libero mercato, edilizia convenzionata, residenze comunitarie, case albergo per anziani e disabili.

The Park Chassé project has seen the reurbanisation of a disused farming enclave in the city of Breda (The Netherlands). The campus theme has created a morphological unity around a public promenade (which covers the car parks) in architecturally varied buildings of varying types and purposes. The morphological concept is based on the integration of building and gardens, as well as urban rituals/uses and landscape features, and forms the physical and environmental substratum for an urban area where "garden-city living" is the aim. As a collage of lifestyles, aspirations and forms, this district relates the new buildings to the old, as well as its open spaces to its infrastructure. The lifestyle "theme" of the buildings is less a matter of architectural language, and more of the possibilities produced

by a combination of "standard" buildings assembled in a variety of ways and connecting interspaces, alongside passageways between interior and exterior, as well as interface zones between car access areas and pedestrian access to entrance lobbies. As an updated approach to social housing, this project supports the trend towards its integration in the real estate market, as well as generating a variety of experimental home types within the same complex, where they form a synergetic mix of rental social housing, high-end free-market housing, community housing and service apartments for the elderly and disabled.

Progetto / Architects

Oma, West 8

Masterplan

Oma, West 8, Xaveer de Geyter, Petra Blaisse, Hans Kollhoff

Developer

Park Chassé Ltd

Superficie territoriale / Land area

280.000 mq / sqm

Superficie costruita / Built area

210.000 mq / sqm

Funzioni / Functions

residenza, uffici, intrattenimento, ricettivo, parco pubblico / housing, offices, entertainment, reception, public park

Costi / Costs

€ 850 mq / sqm

Anno di costruzione /

Year of construction

2002-2006





Shinonome Canal Court Codan L'avvento del SOHO / The advent of SOHO

Shinonome Canal Court Codan è un complesso residenziale localizzato in un'area di 16 ettari a circa cinque km dal centro di Tokyo. Teso a creare una mescolanza di modelli abitativi adatti ai contemporanei stili di vita, l'insediamento rielabora la tipologia del superisolato, ibridandola con un principio di edificazione a cluster. Lavorando con landscape e lighting designer, cinque architetti hanno progettato un gruppo di edifici ciascuno, per produrre un insediamento ad alta reazione poetica, capace di portare energia insediativa e figurativa in una parte in ebollizione della metropoli giapponese. Significativo è lo sviluppo dei blocchi edilizi in relazione all'avvento delle nuove tipologie abitative SOHO (Small Office – Home Office): contemporanea rivisitazione del loft, in un'inedita versione existenz-

minimum, il SOHO mescola spazi di abitazione e di lavoro, spazi privati e collettivi, all'interno di una cellula di ridotte dimensioni. Interessante lo sviluppo del tema dello spazio comune di supporto ai luoghi di abitazione e lavoro: dislocati ai diversi piani dell'edificio, sale riunioni condominiali, giardini comuni, esercizi pubblici, palestre, bar, ristoranti, luoghi di incontro delineano una contemporanea "tridimensionale" Unité d'Habitation collettiva, in forma di città anziché di macrostruttura, fruibile notte e giorno, così innervata nei gangli metropolitani.

Shinonome Canal Court Codan is a residential complex on a 16-hectare site about five km from downtown Tokyo. Designed to create a mix of residential types appropriate to contemporary lifestyles, the complex reworks the super-block typology by combining it with a cluster building approach. Working with landscape and lighting designers, five architects designed five different building clusters each, in order to produce a complex of considerable poetic impact, capable of injecting artistic and verve and pioneering residential spirit into one Tokyo's metropolitan hotspots. One significant influence on the design was the advent of new SOHO (Small Office – Home Office) building typologies. A new existenz-minimum take on the conventional loft, SOHO mixes living and working spaces within the confines of a small space or cell. It is interesting the

way in which the communal spaces lend support to the living and working spaces: condominium assembly rooms, communal gardens, shops, gyms, bars, restaurants and social venues are spread across the various floors of the building, resulting in a "three-dimensional" collective Unité d'Habitation in the form of a town rather than a macrostructure, which is so much in turn with the nervous system of the metropolis that it can be used night and day.

Masterplan

Toyo Ito & Associates, Kengo Kuma, Riken Yamamoto & Field Shop, Yama Architects & Partners, Studio On Site (Landscape design)

Developer

Urban Renaissance Agency
Superficie territoriale / Land area
160.000 mq / sqm

Superficie costruita / Built area
200.000 mq / sqm

Funzioni / Functions

residenza, uffici, loft, SOHO, servizi urbani, spazi pubblici / housing, offices, lofts, SOHO, urban services, public spaces

Costi / Costs

€ 700 mq / sqm

Anno di costruzione / Year of construction

2002-2005

München



foto di / photo by Reinhard Gerner



Theresienhohe Reinterpretare l'isolato / Reinterpreting the block

La ricollocazione della Fiera di Monaco ha liberato quest'area ai bordi della città: un'incoerente enclave che ha richiesto di avviare un processo di riurbanizzazione per configurare una nuova morfologia capace di riallacciarsi alle parti di città intorno e di integrare il sistema infrastrutturale di attraversamento. L'area è prossima alla maggiore stazione ferroviaria della città e al sito che accoglie l'Oktoberfest. Su circa 450.000 mq – il 40% destinati a parco pubblico – ospita funzioni residenziali, commercio e uffici. Il progetto urbano è stato condotto con l'obiettivo di reinterpretare il modello dell'isolato della città tradizionale: l'allineamento su strada, cortili e giardini racchiusi da edifici in linea e blocchi rispettano quei dettami delle pratiche di "ricostruzione critica della città", già ampiamente

sperimentate nei processi di ricostruzione di Berlino. Ma qui, al contempo, si vogliono anche esaltare le valenze paesaggistiche portate dal nuovo parco centrale, elemento di risorsa ambientale ma anche dispositivo complesso che consente di inglobare le infrastrutture veicolari di grande scorrimento nelle matrici dell'insediamento. Tale parte di città densa di funzioni e usi è stata capace di portare vitalità urbana in una zona rimasta per lungo tempo marginalizzata, e di creare condizioni di abitabilità integrando rituali tipici della vita di città e aspirazioni a vivere nel verde.

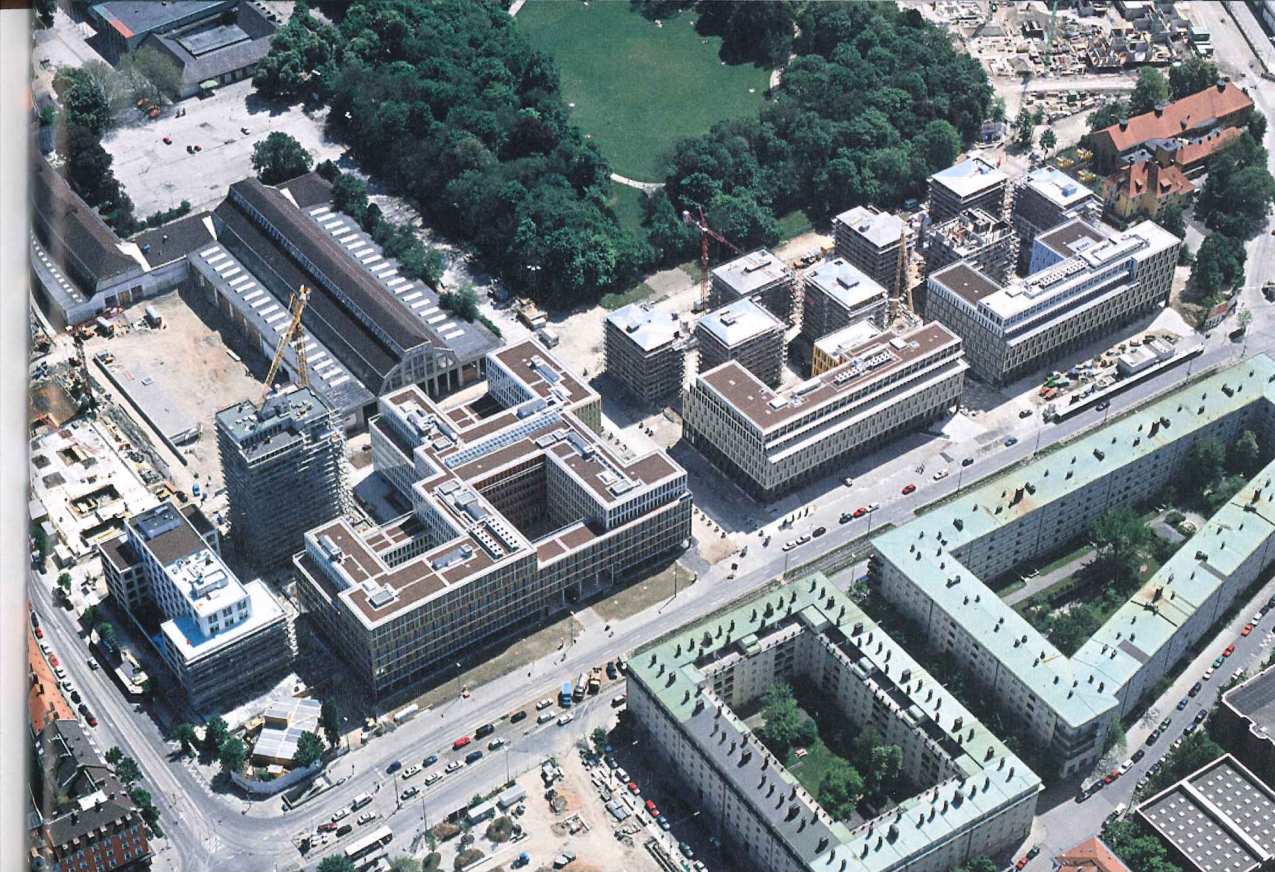
The relocation of the Munich Exhibition Centre freed up this area on the edge of the city: a muddled enclave that needed reurbanising to produce a new morphology that could reconnect with the surrounding buildings and make fresh sense out of existing through-roads and infrastructures. The area is near the city's largest railway station and the venue for the annual Oktoberfest. Over an area of approximately 450,000 sqm – 40% of which are earmarked for a public park – it hosts residential, retail and office functions. This urban design aims to reinterpret the block typology of the traditional city: alignment with the road, and courtyards and garden enclosed by aligned buildings and blocks, and help to underline the principles of "critical city reconstruction" which were used in the reconstruction of Berlin.

The difference here lies in the landscape potential of the city's new central park, which is both an environmental resource and a complex mechanism that will enable the area's major through-roads to be incorporated in the new complex. A part of the city characterised by so many functions and uses has succeeded in revitalising a long-neglected area and in creating acceptable living conditions by accommodating both the rituals of city living and the widespread desire to live among gardens and parks.

Masterplan
Otto Steidle
Developer

Theresienhohe Ltd
Superficie territoriale / Land area
450.000 mq / sqm
Superficie costruita / Built area
400.000 mq / sqm

Funzioni / Functions
residenza, uffici, servizi urbani, parco urbano / housing, offices, urban services, urban park
Costi / Costs
€ 1200 mq / sqm
Anno di costruzione / Year of construction
1997-2005





Quartiere Masséna Edificazione ibrida / Hybrid construction

Parte della grande operazione di riqualificazione dello scalo ferroviario di Austerlitz, a 3 km dalla cattedrale di Notre-Dame a Parigi e sulla Rive Gauche della Senna, il Quartiere Masséna si spinge fino a lambire l'infrastruttura viaria del Boulevard Périphérique. Come consuetudine negli approcci di progetto urbano coordinato ampiamente sperimentati in Francia, vengono qui individuati impianto morfologico e linee guida di indirizzo, per coinvolgere una molteplicità di architetti nella progettazione dei singoli edifici e degli spazi aperti. A differenza del nuovo quartiere di Tolbiac – costruito da poco attorno alla Bibliothèque Mitterrand secondo il modello dell'isolato urbano – il Masséna sperimenta un'edificazione ibrida che mescola principi di allineamento su strada a edilizia aperta in un giardino.

Giardini e isolati, tracciati secondo i dettami delle convenzioni urbane per formare boulevard e piazze, si alternano a ville urbane celate all'interno dei cortili. Un modello sperimentato all'IBA 87 di Berlino viene qui espresso in chiave neo-moderna con evocazioni organiche, dove forme e materiali alludono a trasparenza e leggerezza visive e percettive. Tessuti edili, griglie di metallo o di legno, ampie vetrate producono effetti rifrangenti che reagiscono ai valori ambientali presenti – le rifrazioni luminose della Senna e la vegetazione dei viali mossa dal vento –, contribuendo ad attenuare l'impatto delle infrastrutture stradali e ferroviarie esistenti.

This project is part of a major rehabilitation scheme for the Austerlitz railway yards on the left bank of the Seine, some 3 km from Notre-Dame, where the Masséna district extends as far as the Boulevard Périphérique ring road. As usual with coordinated urban projects which can be found all over France, morphological templates and policy guidelines were clearly established so that several architects would be involved in the design of individual buildings and open spaces. Unlike the recently built Tolbiac district around the Bibliothèque Mitterrand – an example of a city-block typology – the Masséna uses hybrid construction that mixes road-aligned and campus-style principles. Gardens and city blocks, laid out according to conventional urban rules to form boulevards and squares, alternate with town houses

concealed in courtyards. A layout adopted for Berlin's IBA 87 appears here in a neo-modern guise, spiced with organic references, in which forms and materials allude to transparency and lightness which is conceived not only in a visual sense. Wall textures, metal and wood grilles and large windows produce refractive effects that react with environmental features – the refracted light of the Seine and the boulevard vegetation moving in the wind – and help to soften the impact of existing road and rail infrastructure.

Masterplan

Christian de Portzamparc

Developer

Semest Seine Rive Gauche

Superficie territoriale / Land area

160.000 mq / sqm

Superficie costruita / Built area

95.000 mq / sqm

Costi / Costs

€ 420 mq / sqm

Funzioni / Functions

residenza, servizi di quartiere, commercio di vicinato, edilizia sociale / housing, local services, local trade, social housing

Anno di costruzione /

Year of construction

2000-2006



Diagonal Mar Riappropriazione conclusiva / Complete rehabilitation

Diagonal Mar è una nuova parte di città costruita ai bordi del tessuto urbano del Plan Cerdà a Barcellona – dove l'Avenida Diagonal sbocca al mare in corrispondenza della foce del fiume Becos e dell'area che accoglie le strutture del Forum 2004. È un punto strategico della città, che conclude le vicende di riappropriazione del lungo mare: l'operazione in meno di vent'anni ha riconquistato il Mediterraneo, dal Montjuïc verso la Barceloneta, per il nuovo porto turistico, per il Parque de Litoral e del Poblenou e per le loro spiagge, generando un vastissimo spazio urbano, il più grande in Europa. Il progetto per quest'area conserva in pianta la memoria dell'Ensanche, ma al contempo la trascende. Ibrida la dimensione urbana, con il paesaggio marino, di cui riporta l'eco fino ai piedi delle abitazioni, realizzate ai bordi

di un grande parco. Soglia tra la città e il mare, il parco, centro dell'insediamento, porta infatti l'acqua marina a ridosso delle residenze, in un passaggio graduale di forme naturalistiche e, via via, più geometriche, fino ad assumere, come riferimenti, gli allineamenti suggeriti dalla città. Nel parco, un principio di edificazione puntiforme di torri e blocchi asseconda le geometrie informali e caotiche del progettospaesaggistico, mentre sulla Diagonal un centro commerciale e un albergo rispondono alla grande scala degli isolati della città, e ne diventano landmark visibili a distanza.

Diagonal Mar is a new city area in the urban fringes of Barcelona's Plan Cerdà, where the Avenida Diagonal reaches the sea at the mouth of the River Becos, in the vicinity of the Forum 2004 complex. It's a strategic point in the city, which completes the rehabilitation of the seafont which in less than twenty years has "reclaimed" the Mediterranean, from Montjuïc in the direction of Barceloneta, with a new tourist port, as well as the Litoral and Poblenou parks and their beaches, and has generated a vast urban space, the largest in Europe. The plan for the area both transcends and preserves memories of the Ensanche. The hybrid urban situation includes the vast seascape whose presence extends as far as the housing complexes bordering on a large park, in the sense that it is the park itself – as core

of the new area as well as a threshold between the city and the sea – which actually brings seawater right up to the housing, inside a landscape whose forms gradually change from natural to geometrical until they incorporate the alignments hinted at by the city itself. The park's scattered towers and blocks back-up and mirror the chaotic informality of the landscape geometry, while a shopping mall and hotel on the Diagonal match the scale of the city blocks and serve as landmarks which are visible from afar.

Masterplan

EMTB, R. Stern, O. Tousquets

Developer

Hines

Superficie territoriale / Land area

300.000 mq / sqm

Superficie costruita / Built area

260.000 mq / sqm

Costi / Costs

€ 950 mq / sqm

Funzioni / Functions

residenza, commercio, intrattenimento, ricettivo, parco pubblico / housing, trade, entertainment, reception, public park

Anno di costruzione / Year of construction

1997-2002