

SYMBIOSIS

Milan

23-10-2015

URBAN REGENERATION

- *The challenge that cities must continue to make is how to regenerate existing urban areas in order to:*
 - *make better use of abandoned and unproductive land: the ex industrial areas are the best sites for large scale urban regeneration;*
 - *Create the conditions to meet the needs and demands of residents and business.*
- *New concepts, such as liveable cities, sustainable cities and smart cities, have created a lot of opportunities for economic and social growth;*
- *Every urban regeneration project is unique but there are some common key drivers that can influence the desire for regeneration, bringing some economic and social benefits:*
 - *Create employment opportunities*
 - *Attract investments*
 - *Cultural facilities and public amenities*
 - *Existing infrastructure*

URBAN REGENERATION

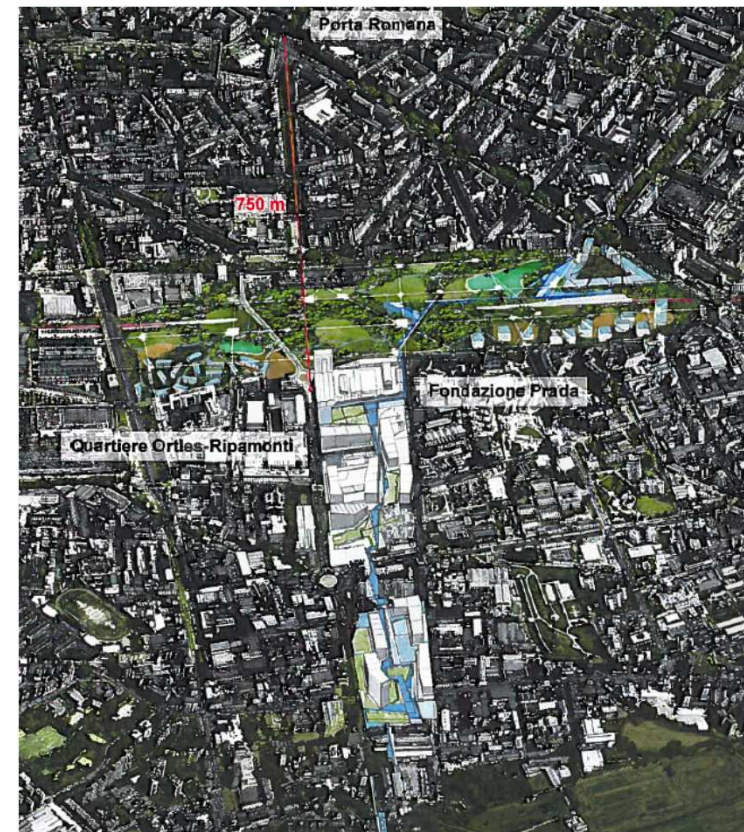
- *The desire to give a new identity and life to underutilized lands must be the strategic vision, that is a way to attract investment opportunities;*
- *Through urban regeneration, city governments and developers can make the best use of brownfields providing the possibility of employing a “grow-in” strategy to concentrate the majority of new developments in existing urban areas, in the form of mixed-use developments and at the same time encourage local economic development;*
- *Stimulate innovative economic activities by providing appropriate environments and incentives and modern infrastructures*

CONTEST: SYMBIOSIS

- *The SYMBIOSIS area rises in a historically lively and strategic spot for the economic and human development of the city of Milan. If, in the past, the vocation of the place has been more industrial and productive, nowadays, with SYMBIOSIS, the area opens up to the service sector.*
- *The urban transformation project signed by the architectural firm Citterio and Partners gives back to the city's future a large industrial area, formerly occupied by manufacturing settlements. Around SYMBIOSIS, the city is undergoing RADICAL CHANGES;*
- *SYMBIOSIS means: lively relationship, information exchange, experience transformation;*

SYMBIOSIS HELPS MILAN GET SMART

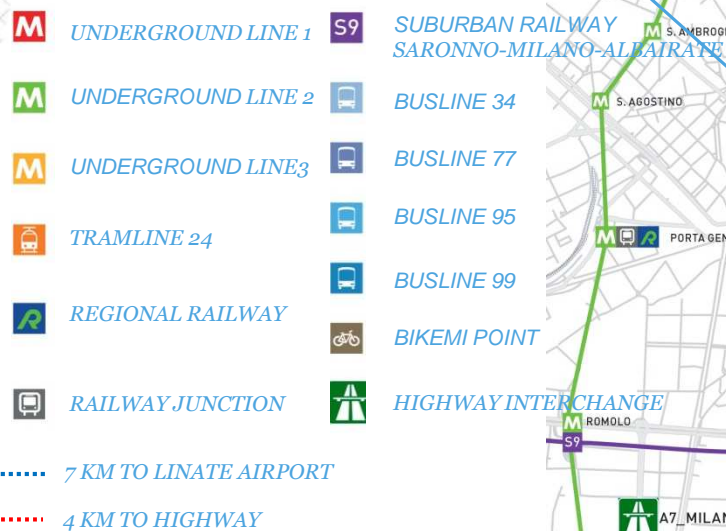
- Beni Stabili, Prada and Sistemi Urbani are developing plans for a [new park](#) at the area of the Porta Romana Railway Yard.
- The project is part of an European competition H2020 of Comune di Milano, '[smart city lighthouse](#)'. The park would give importance to Symbiosis' area also because it would facilitate the connection with the center of Milan.
- Beni Stabili S.p.a SIIQ, Prada S.p.a., FS Sistemi Urbani S.r.l., Sviluppo Ripamonti S.r.l. created an informal consortium in the area. Their main role is to connect two different areas of the city that are now separated by the Porta Romana former railway yard (Symbiosis District).



SYMBIOSIS

SYMBIOSIS IN MILAN

CITY AND WORLD HUB

SYMBIOSIS
MILANO

LOCATION

- *The SYMBIOSIS area is STRATEGICALLY POSITIONED with respect to the most important transportation systems of Milan. Within 500 meters there is a large network of PUBLIC TRANSPORTATION consisting of:*
 - *Tram 24, passing by the whole SYMBIOSIS area and connecting it directly to Milan's city center*
 - *MM3 underground stop Lodi TIBB F.S. within walking distance of SYMBIOSIS's area*
 - *Porta Romana train stop of the Trenord S9 (Circle Line) suburban train line*
 - *Bus lines 34, 95, 77 and 99*
 - *Quick access to ring roads and motorways*
 - *Car access to the area not subject to the "Area C" congestion charge payment*
- *BEING NEAR BOTH TO THE CITY CENTRE AND TO LINATE'S AIRPORT, SYMBIOSIS IS A REALITY PROJECTED INTO THE FUTURE.*

LOCATION

Symbiosis is near to everything

✓ 2,5 km

Distance from MILAN'S CITY CENTRE

✓ 3,0 km

Distance between SYMBIOSIS area from the High SPEED TRAIN STATION OF ROGOREDO, where trains that allow to reach ROME CITY CENTRE IN 2H50' PASS

✓ 8,0 km

Distance between SYMBIOSIS area and LINATE airport

✓ 54 km

Distance between SYMBIOSIS area and MALPENSA airport

✓ 57 km

Distance between SYMBIOSIS area and ORIO AL SERIO airport

A NEW GENERATION OF SUSTAINABLE OFFICES IN MILAN

- Significant new development pipeline
- Main driver of value creation
- Focused on an area that will benefit from Milan's future growth
- Work agreement: september, 2015
- Start of construction work: october, 2015
- ATI Temporary Association of Companies



SUSTAINABILITY

Symbiosis area:

- *is a new model of sustainable development that promotes change in individual and collective behavior of the actors involved in the process and future users.*
- *arises from an innovative and strategic approach to the theme of building in their relationship with their surroundings.*

This approach considers the building as an integrated system: site, buildings, materials, pedestrian path and green energy solution.

The different possibilities of use of the buildings, to the network of pedestrian paths that interconnect the area and to the various solutions aimed at reducing water and energy consumption.

The features of internal spaces, are important as well: where the relationship with the external views, the use of natural lighting and of low emission materials are aimed at achieving high performances in terms of comfort and health



SUSTAINABILITY

ENERGY CERTIFICATION AND SUSTAINABILITY FOR THE DESIGN, CONSTRUCTION AND RUNNING OF BUILDINGS:

- LEED: Core & shell Gold certification

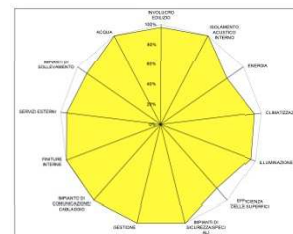


- BRAVE: AAA certification



POLITECNICO
DI MILANO

BRAVE
BUILDING RATING VALUE
by GEDY.Tec - dip. BEST - Politecnico di Milano



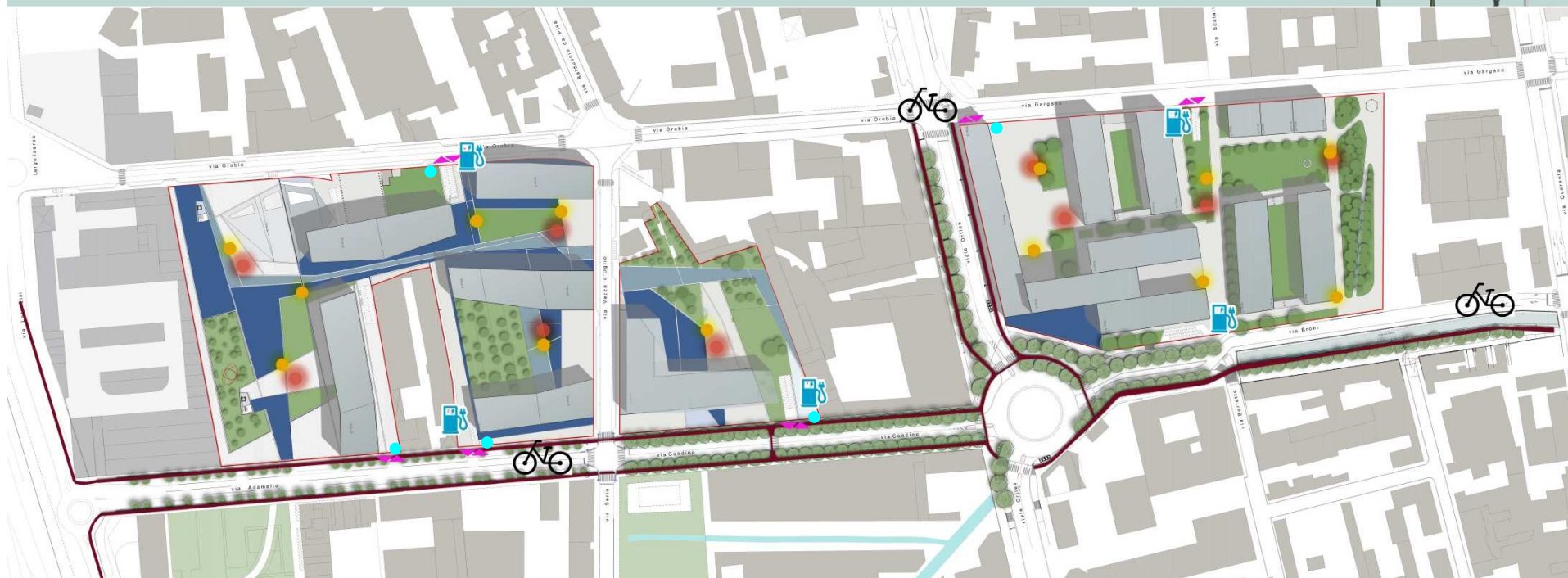
AAA

Rating	Punti totali
AAA	100 - 95
AA	94 - 80
A	80 - 60
BBB	79 - 70
BB	69 - 60
B	59 - 50
CCC	49 - 40
CC	39 - 30
C	29 - 20
D	< 20

- CENED: energy class «A»



SMARTCITY



 car parking accesses



N 5 charging points for electric cars

N° 10 communal electric cars



N° 5 charging points for electric assist bicycles



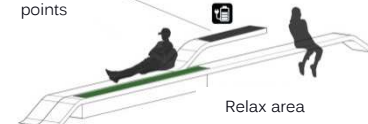
N°13 iGuzzini urban led lighting systems



urban furniture:
iSland safe & nice

Mobile
charging
points

Wifi area



Relax area

SYMBIOSIS MASTERPLAN



MASTERPLAN

- AREA DI INTERVENTO
- GIACITURA DEI FABBRICATI
- PERCORSO "BLUE STREAM"
- AREE ASSERVITE
- RAGGIO VERDE



MASTERPLAN DETAILS

$i = 1,2 \text{ sqm S.l.p./1 sqm land}$

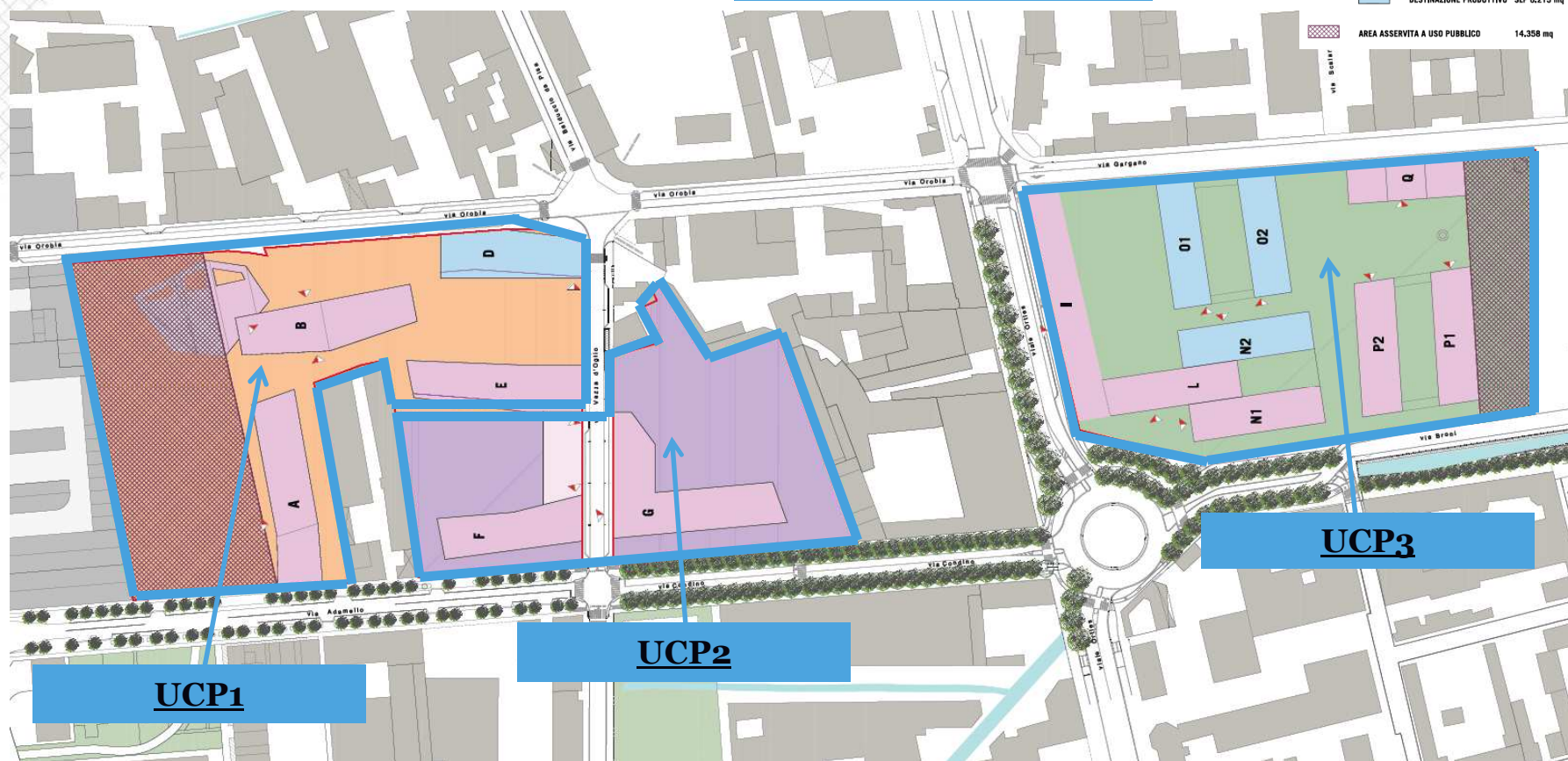
land 74,101 sqm
S.l.p. 88,921 sqm:

- S.l.p. (office) 74,101 sqm
- S.l.p. (industrial) 14,820 sqm

LEGENDA

SLP TOTALE 88.921 mq

UCP A	SLP 33.042 mq
DESTINAZIONE TERZIARIA	SLP 26.435 mq
DESTINAZIONE PRODUTTIVO	SLP 6.607 mq
UCP B	SLP 13.517 mq
DESTINAZIONE TERZIARIA	SLP 13.517 mq
DESTINAZIONE PRODUTTIVO	SLP 0 mq
UCP C	SLP 42.362 mq
DESTINAZIONE TERZIARIA	SLP 34.149 mq
DESTINAZIONE PRODUTTIVO	SLP 8.213 mq
AREA ASSERVITA A USO PUBBLICO	14.358 mq



THE PROJECT

Development started with preparatory activities...

- In the years between 2008 and 2014, many activities essential for the development has been completed:
 - Authorization process: signature of the 'Convenzione Attuativa' in 2010 and of new 'Convenzione Attuativa' in 2014, which formally consolidates the building rights on the area; approval of 'Masterplan' in 2010 and of new 'Masterplan' in 2014; obtainment of 'Permesso di Costruire' (building permit) for urbanization works for 100% project;
 - Technical activities: project of Masterplan; project of prototype building; project of urbanisation structure;
 - Reclamation: completion of reclamation of 100% area and obtainment of 'Certificate of done reclamation'.
- With the completion of these preparatory activities, the area is now ready to begin construction of buildings.
- In the last few years, other activities have begun and are on going:
 - Authorization process: collect of 'Permesso di Costruire' of Underground Parking 1;
 - Urbanization fees;
 - Urbanization works;
 - Construction: underground structure for Parking 1 on the side of Prada's Museum;

...now is about to start the construction ...

- In October construction will start with:
 - 'Piazza delle Arti', in front of Fondazione Prada's Museum, the first of two square of 100% project that will have public use
 - Underground Parking 1
 - Building A
- In the meanwhile the urbanization works will proceed.

RECLAMATION

Reclamation of the area has been essential for the construction of future buildings and has complied rule obligation.

It has been concerned 100% of area of 74.000 mq and has been completed in 3 phases:

- Vezza d'Oglio Area (SUBAREA 2) finished in September 2011,
- Ortles Area (SUBAREA 3) finished in October 2011
- Adamello Area (SUBAREA 1) finished in August 2012

COMPLETED

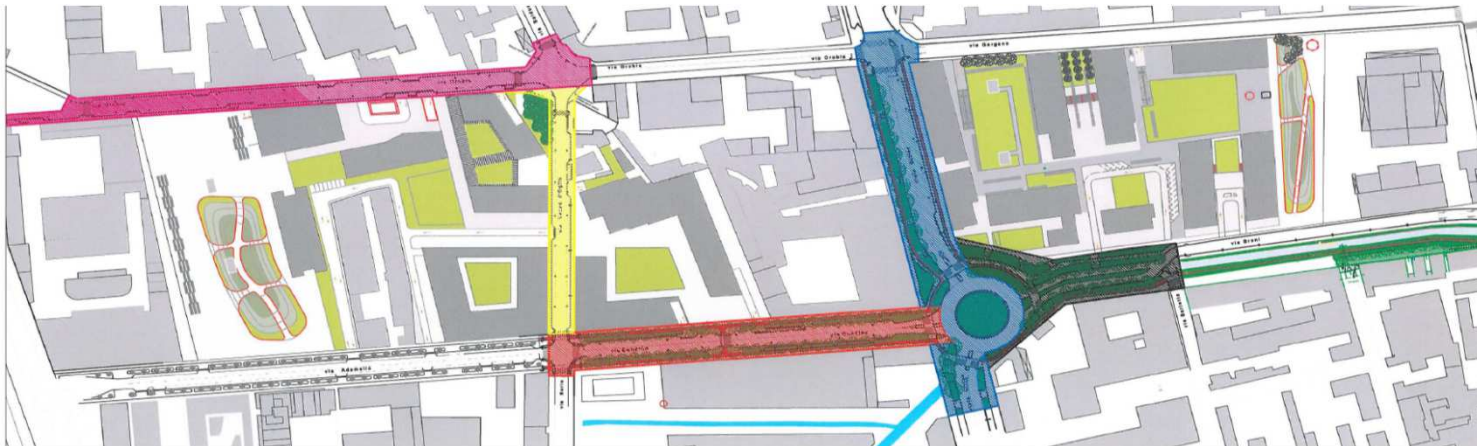


URBANIZATION

ON GOING

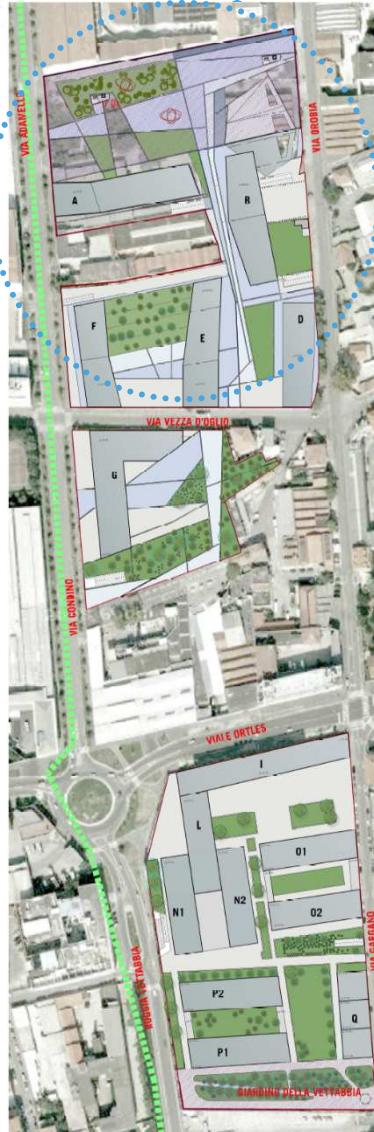
Urbanization fees are:

- Specific urbanization for each building, depend on their volume, to be payed at the start of their construction
- Monetization of the Public Student Hostel, payed
- Urbanization works of the area that includes reconstruction of streets, traffic roundabout, Works are started in May 2015 and now are on going.

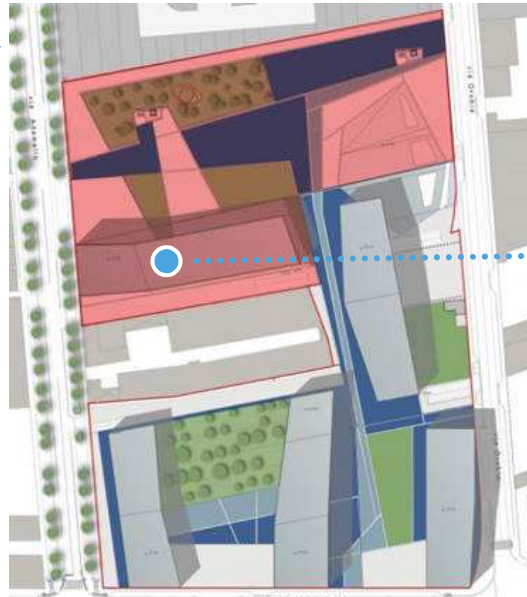


“PHASE 1” TO START IN 2015

The masterplan



Prada Foundation



Building A

Development of the next generation of buildings just in front of the new Prada foundation

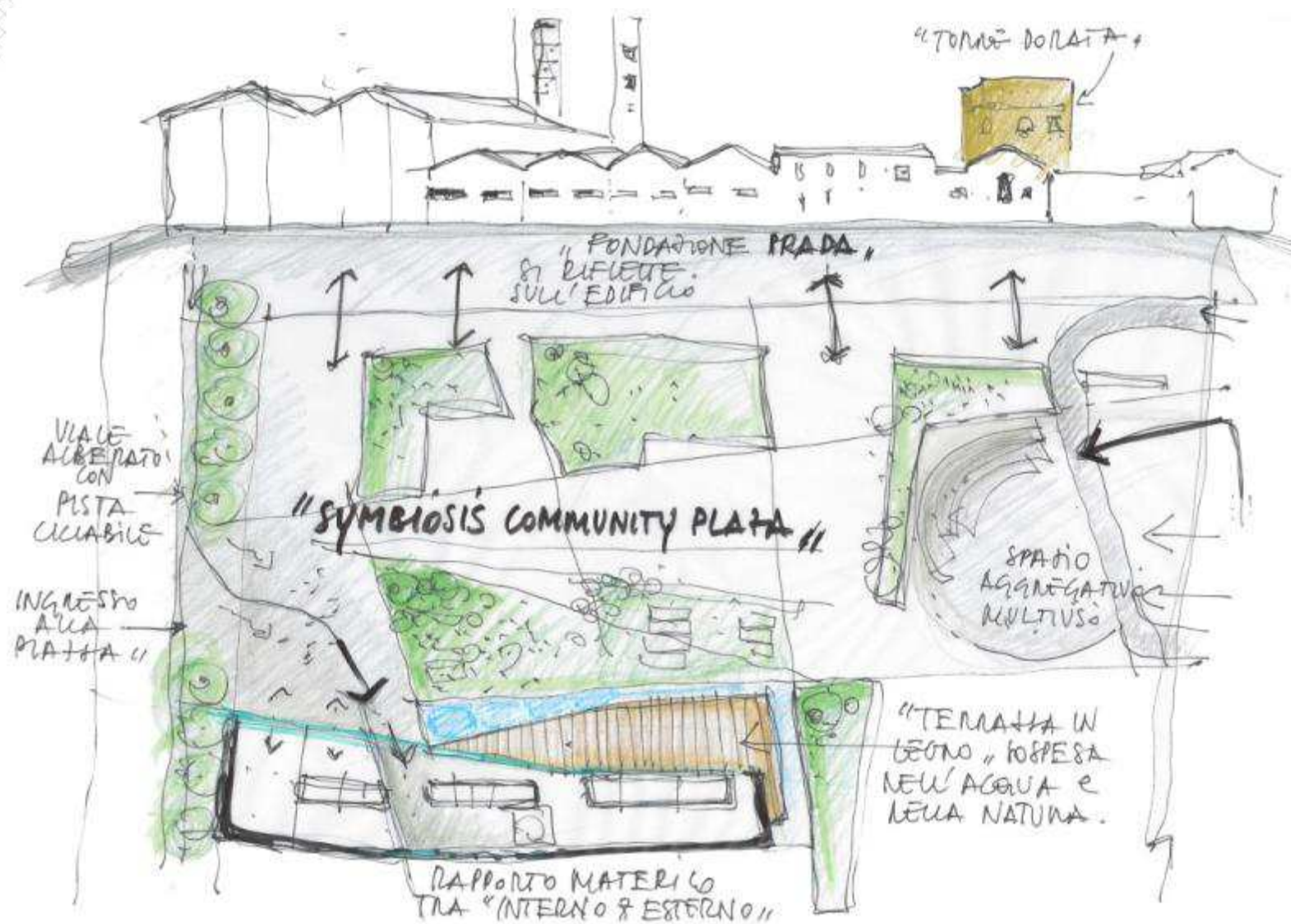
A brand new office district a few steps from Milan city centre

Start of works: october, 2015
Completion: 4Q 2017

12,000 sqm¹
GLA

Energy class: A
Leed Core & Shell: Gold

PLANNING CONCEPT



SYMBIOSIS

SYMBIOSIS COMMUNITY PLAZA



BENI STABILI

SYMBIOSIS

MIRROR BUILDING



BENI STABILI

SYMBIOSIS

MIRROR BUILDING



BENI STABILI

GROUND FLOOR

CONFERENCE ROOM (160 PAX)

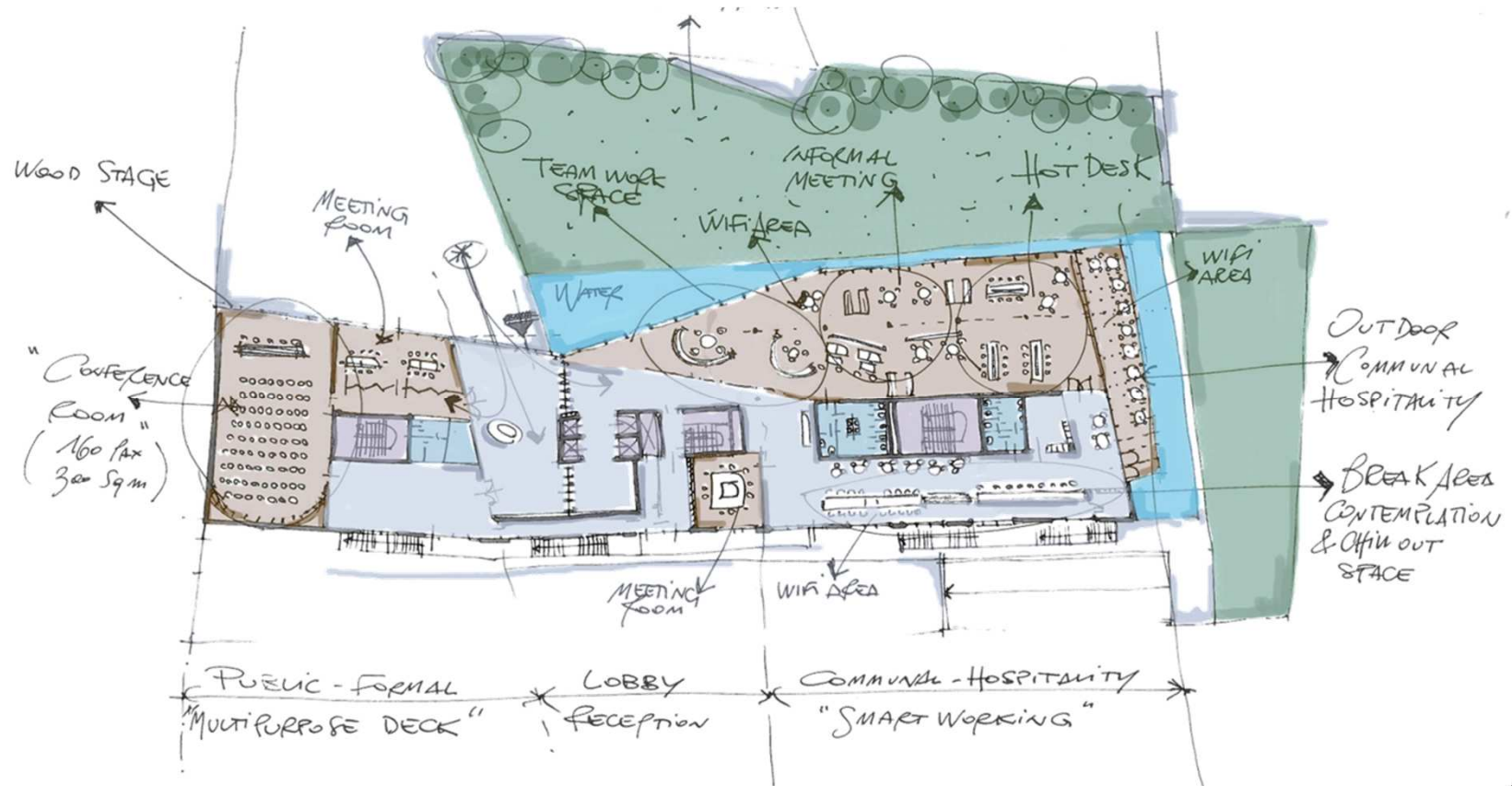
WI-FI AREA IN THE COMMUNITY PLAZA

TEAM WORK SPACE

MEETING ROOM

MULTIPURPOSE DECK

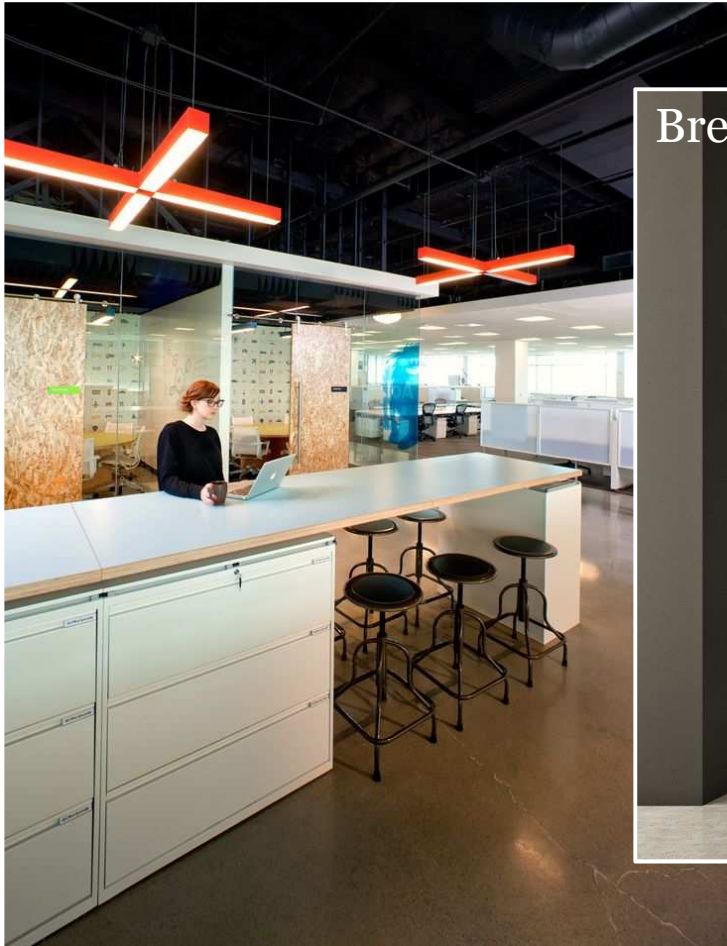
SMART WORKING



SYMBIOSIS

SYMBIOSIS IS....

The natural way to work together...



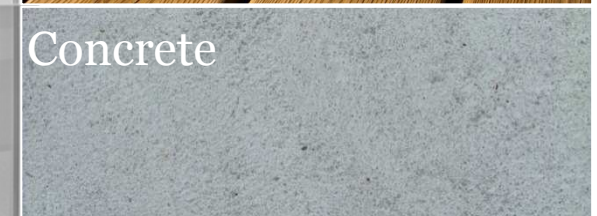
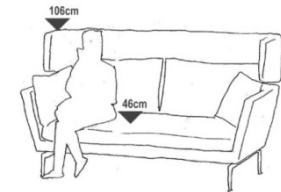
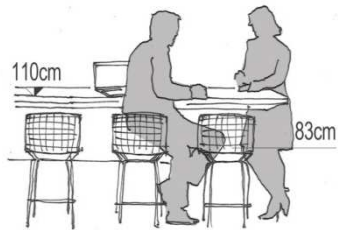
Break area, contemplation and chill out space



SYMBIOSIS

SYMBIOSIS IS....

Material...



SYMBIOSIS

ELEVATOR LANDING AREA

Material...



SYMBIOSIS

OFFICES

Material...

Expanded metal mesh

Concrete

UNDERGROUND

Underground parking

- 402 car parking spaces
- 35 motorcycle parking spaces



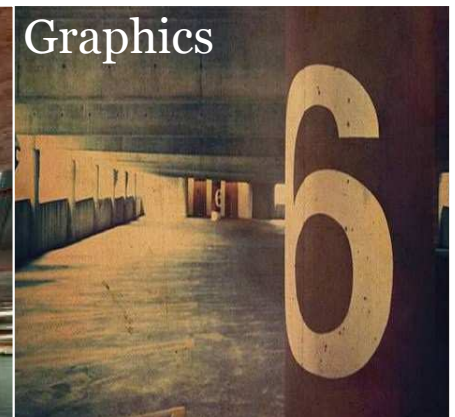
SYMBIOSIS

UNDERGROUND

Material...

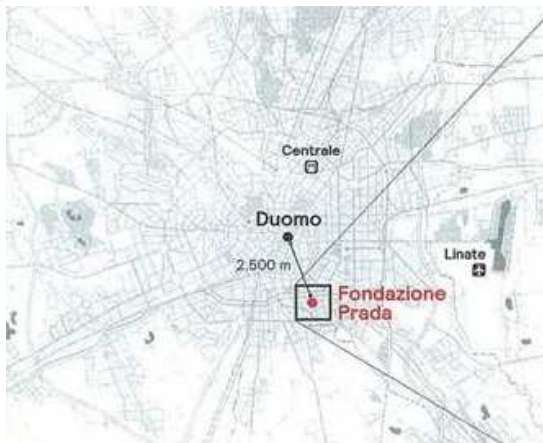


Suggestions



PRESS REVIEW

Sole 24 ore 24/04/15 «Perche' Milan l'e' on gran Milan»



«La bellezza del progetto di largo Isarco è che non obbliga a una scelta. Il complesso ha un'insolita varietà di condizioni spaziali». Così Rem Koolhaas, a capo dello studio Oma che firma la sede milanese della **Fondazione Prada**, descrive il suo lavoro. La combinazione di edifici vecchi e nuovi ben si abbina alla variegata offerta del luogo: arte, cinema, teatro, spazio bimbi, il bar ideato da Wes Anderson, l'archivio di Prada e gli uffici...E anche un sostanziale rilancio della zona. **È qui che Beni Stabili costruirà Symbiosis**: una decina di nuovi edifici (di classe A certificati Leed) per 100 mila metri quadrati di uffici. E una piazza: la Piazza delle Arti, **confinante con la Fondazione**.

Financial Times – April 2015



Confrontations, contradictions, clashes... Miuccia Prada and Patrizio Bertelli talk to Peter Aspden about the driving forces behind the new **Fondazione Prada** cultural centre and their ambitions to put Milan on the contemporary art map. Portrait by Brigitte Lacombe



PRESS REVIEW

CORRIERE DELLA SERA – October 2015

8

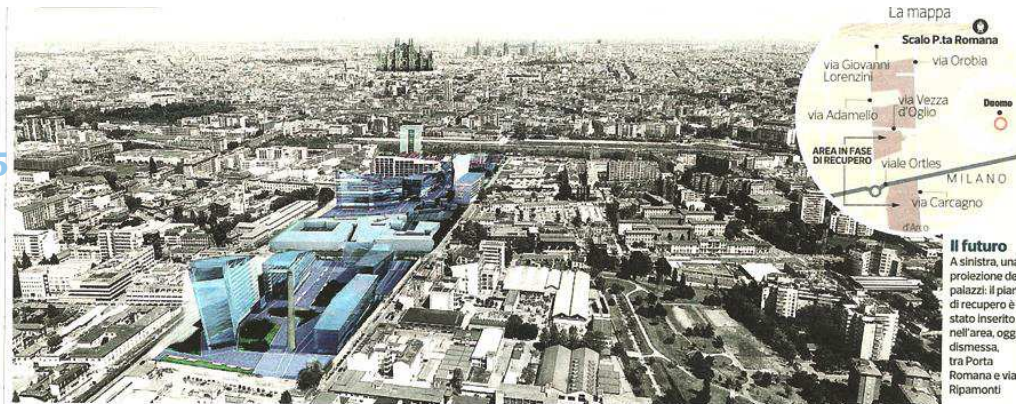
I piani
fuori terra
di ciascuno
degli 11 edifici
di Symbiosis,
realizzati
«con criteri
innovativi» —
spiegano
i progettisti —
per un modo
di lavorare più
dinamico»

65

Il bus
da sabato
in funzione:
una nuova
linea collega
la stazione
Abbiadegrasso
(linea 2) alla
stazione Porta
Romana (linea
3) transitando
dall'area
Ripamonti

5

I milioni
di euro
stanziati da
ministero
dell'Economia
e Comune per
realizzare in via
Ripamonti la
Smart City Lab,
incubatore
d'impresa, per
progetti
connessi
alla smart city



QUARTIERE RIPAMONTI IL RILANCIO

Nelle vecchie fabbriche nasce il polo delle start up

Undici palazzi su 125 mila metri quadrati: lavori al via. Il progetto di Citterio

Da sito industriale a fabbrica delle start up. Decolla la trasformazione del quartiere Ripamonti. A pochi mesi dall'inaugurazione di Fondazione Prada, nata sulle ceneri della distilleria del brandy Cavallino Rosso, si gettano le fondamenta di Symbiosis. Il progetto firmato dallo studio di architettura Citterio & Partners per Beni Stabili, che promette di riqualificare radicalmente l'ex area industriale compresa tra le vie Gargano e Adamello. È un'area immensa, circa 125 mila metri quadrati, che si sviluppa ad Est della via Ripamonti e a Sud dello scalo Porta Romana che è poi anche il nodo su cui scommette la proprietà, cioè l'imminente e non più rinviabile sviluppo di un'altra grande area dismessata, quella ferroviaria.

A giorni arriveranno le ruspe oltre quei muri di cinta, che delimitano il primo lotto e lo scorso maggio erano stati colorati in verde e blu e tappezzati dalla scritta «Symbiosis Working for Smart». Scaveran-

no le fondamenta del primo di undici edifici pensati per la riconversione del quartiere. Le altre due parole chiave sono «riqualificazione e ricucitura», perché questi ettari di terra fino ad oggi apparivano come una ferita non rimarginata in una periferia che dista solo 15 minuti di tram dal Duomo.

Beni Stabili è proprietaria

Prossimo passo
L'area è adiacente
allo scalo ferroviario
Porta Romana
che sarà recuperato

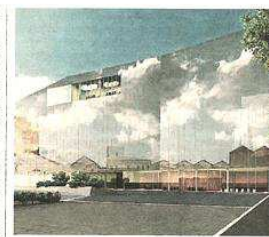
dei terreni dal 2007. A rallentare lo sviluppo del progetto di sviluppo è stata la crisi del 2008. Il tempo trascorso è stato utilizzato per bonificare i terreni. Bonifiche imponenti. E ripensare il progetto. Qui ora non nascerà residenza ma solo terziario avanzato, sul modello californiano. Spazi intelligenti,

proiettati nel futuro, «dedicati ad aziende altrettanto innovative e attente in misura uguale ai valori della produttività e della sostenibilità» spiegano i promotori. In sostanza, qui, a Sud della città, «crescerà la Milano del futuro, che si candida a punto di riferimento dello Smart working».

L'idea è che questa diventi la nuova cittadella dei giovani che qui vengono per lavorare ma anche vivere. Uffici innovativi, da cui non fuggire la sera. Luoghi capaci di attrarre, con spazi aperti interamente connessi dal wifi. «Smart working» significa autonomia e adattabilità nella scelta degli spazi, negli orari di lavoro e nell'impiego di strumenti vari e tecnologie.

Nasceranno un edificio ed una piazza, per cominciare. Il nocciolo duro di un più ambizioso «Campus direzionale».

Hanno nomi importanti gli edifici, nomi che richiamano la storia della città: Sforza, Visconti, Borromeo. Altri otto piani, 10 mila metri quadrati di



spazi uffici ciascuno, parcheggi interrati. E le facciate che si aprono con immense vetrate alternate ad altre isolanti, idrorepellenti.

Il campus direzionale nasce in un'area storicamente vivissima e strategica per lo sviluppo economico e umano della città. La vocazione era un tempo industriale e produttiva, c'erano fabbriche e piccole attività artigianali, al Vigentino si regolava il rapporto tra la città e il terri-

Futuristico
Uno dei palazzi dedicati a uffici e start up progettati per Symbiosis dallo studio di architettura Citterio & Partners

torio grazie alla rete scomparsa dei vecchi navigli. Oggi la rigenerazione porterà servizi.

Fondazione Prada con il progetto di Rem Koolhaas in largo Isarco 2 ha dato impulso al recupero di un patrimonio di archeologia industriale importante. La prima importante campana del nuovo corso, però, era suonata verso la fine degli anni Novanta, quando varie istituzioni scientifiche nazionali avevano scelto un complesso da adattare sempre in via Adamello per la nascita dell'Istituto Firc di oncologia molecolare (Ifom), che oggi ospita 300 scienziati di 25 nazionalità impegnati sulla frontiera del cancro.

E sempre qui, dove s'era trasferita Smemoranda, ha messo radici anche la Fondazione Filarete, nel 2008, come centro di eccellenza per la generazione di nuovo sapere e per il trasferimento tecnologico verso le PMI nei campi delle Scienze della Vita, delle Biotecnologie e della Salute. Mentre in via Calabiana ha già preso forma l'omonimo progetto che ha trasformato la vecchia cartiera dove Alessandro Manzoni stampava le sue opere in spazi di comunicazione rivolti a settori economici del futuro, alla moda, al design.

Non è un caso che sull'altro lato di via Ripamonti, al civico 88, accanto all'Esselunga, in un sito occupato un tempo da uno stabilimento Pirelli, il Comune abbia deciso di collocare la Smart City Lab, incubatore d'impresa, per sostenere progetti imprenditoriali connessi alla smart city.

Paola D'Amico
© RIPRODUZIONE RISERVATA