



UPTOWN, MILANO

## IL FUTURO DELL'ABITARE

Al limite nord-ovest di Milano sta sorgendo UpTown, quartiere residenziale smart sviluppato da EuroMilano, che definisce nuovi standard per la residenza urbana del XXI secolo. Un futuro sostenibile dal punto di vista economico, ambientale e della qualità di vita

Lo sviluppo di UpTown prende avvio con il masterplan di Cascina Merlata, area di 900.000 mq immediatamente a sud dell'area Expo/Mind, sviluppato dieci anni fa da Caputo Partnership con lo studio di Antonio Citterio e Patricia Viel. Le prime ad essere costruite furono le prime torri di housing sociale – progetti di Mario Cucinella, Cino Zucchi, Cappai e Segantini, Teknoarch, B22 e P.u.r.a. – che nel 2015 ospitarono i componenti delle delegazioni internazionali di Expo e che oggi sono in via di completamento: una volta concluso, con un totale di 11 torri per 700 alloggi, sarà il più grande housing sociale d'Italia e uno dei maggiori d'Europa. Ma UpTown è prima di tutto un grande parco di 250mila mq, bonificato e urbanizzato, viabilisticamente strutturato per separare lo scorrimento automobilistico, dalle lunghe percorrenze fino ai parcheggi sotterranei, dai percorsi di mobilità dolce (10 chilometri di piste ciclabili e pedonali), intorno al quale stanno sorgendo le residenze a libero mercato, tutte in classe A+, con spazi collettivi ai piani terra, materiali

e finiture di alta qualità e un prezzo accessibile. Abitazioni per persone normali, da vivere quotidianamente e non solo da contemplare. Al primo lotto di 137 appartamenti, venduti in 8 mesi – Slp complessiva di 9.359 mq, in consegna nella primavera del 2019 – si aggiunge la costruzione di

UpTown East: due edifici in linea (10 piani) a ridosso del parco e tre edifici a torre (di 13 e 24 piani) sui confini dell'area per circa 280 appartamenti e ulteriori 21.500 mq di Slp. A una settimana dal lancio risultano già pre-venduti il 35% dei 140 appartamenti della prima tranche.



Sopra il titolo, gli edifici a torre di residenza libera si richiamano per forma e materiali alle palazzine del Moderno milanese. Accanto, le facciate delle zone giorno, in genere orientate verso il parco, si aprono su ampi terrazzi (immagini courtesy EuroMilano). Alla pagina di destra, il masterplan dell'area, un render delle piazze interne alle residenze e la cascina ristrutturata (foto ©Moreno Maggi), hub della comunità.



Attilio Di Cunto, a.d. di EuroMilano

### Innovazione e senso di comunità

La via italiana alla Smart City passa da UpTown. Tendiamo a definire 'smart' tutto ciò che è associato alla tecnologia trascurando il fatto che la tecnologia è un mezzo per migliorare la vita delle persone. Il progetto di UpTown include, nelle residenze e negli spazi pubblici, tutta la tecnologia che si è consolidata negli ultimi anni. In primo luogo la connettività, gestita con Vodafone, che copre in wi-fi tutto il quartiere e che si estende all'IoT (per esempio per la videosorveglianza, con Bosch) e al cloud. In secondo luogo la mobilità, con il bike sharing di ClearChannel e un sistema di car sharing di quartiere, a tariffe/chilometro dimezzate, messo a punto con Share'ngo. Bosch è partner del progetto anche per gli elettrodomestici home connect e, in sperimentazione dall'autunno 2019, un bus elettrico di quartiere senza conducente. Samsung invece fornirà TV, tablet e telefoni, oltre a ledwall che forniranno informazioni nel parco, nel quartiere, nel condominio e nelle abitazioni. Infine l'energia. In collaborazione con A2A, UpTown è il primo quartiere d'Italia a impatto zero in loco: tutti gli edifici sono in classe A+, il riscaldamento è garantito dalla più grande rete geotermica residenziale mai realizzata in Italia e dal teleriscaldamento, insieme all'uso del fotovoltaico e dei led per l'illuminazione. L'aspetto interessante è che con UpTown per la prima volta tecnologia e sostenibilità diventano accessibili a persone e famiglie di reddito medio e che il masterplan favorisce un equilibrato mix sociale data la tipologia di residenze - comprende anche il più grande housing sociale d'Italia - e favorisce la crescita di una comunità, con parchi e spazi pubblici aperti, primo tra tutti l'antica cascina Merlata che, ristrutturata, offre servizi di utilità pubblica come centro medico, ciclo officina, drop-off per l'e-commerce, sala prove, ristorante, gelateria e gastronomia e un market agricolo, servizi welfare, sala convegni, e ambienti condominiali ai piani terra di tutti gli edifici residenziali.





**Francesco Guerrera | EuroMilano**

L'ingegner Francesco Guerrera (Messina, 1972), direttore tecnico di EuroMilano, ha accumulato 17 anni di esperienza nel settore delle costruzioni e della promozione immobiliare, sviluppando un'approfondita conoscenza, visione strategica e capacità di gestione nel campo del real estate. Dal 2009 al 2017 ha collaborato con Nexity Italia in qualità di direttore tecnico e sviluppo, acquisendo competenze di comunicazione con specifico focus sul settore immobiliare. Prima ancora è stato responsabile tecnico di Dauro Costruzioni e project manager di Carogi. Come libero professionista ha eseguito attività di direzione lavori, sicurezza e collaudo nell'ambito dei lavori pubblici.



**Umberto Zanetti | ZDA**

Dopo la laurea al Politecnico di Milano, nel 1982 Umberto Zanetti fonda lo studio Zda Zanetti Design Architettura, specializzato in architettura, interior, industrial e graphic design. Ha progettato e realizzato numerosi interventi in Italia e all'estero (Stati Uniti, Francia, Belgio, Svizzera e Russia) relativi a edifici residenziali, negozi e uffici. Ha lavorato per importanti aziende come Unifor e Essequattro (brand Nero3) e ha svolto attività per PlasticDesign sul riutilizzo di materiali plastici riciclati come accessori per ufficio. Attualmente è impegnato nella progettazione di edifici residenziali, alloggi sociali, uffici, hotel a basso costo e nello sviluppo di progetti che fanno ampio ricorso alla prefabbricazione in Myanmar e Mongolia.

[www.zanettidesign.it](http://www.zanettidesign.it)



**Alessandro Scandurra | SSA**

Alessandro Scandurra fonda SSA nel 2001 a Milano. Progettista in Italia e all'estero, ha realizzato sedi di aziende come Philips Italia e Zurich Insurance Italia e il primo Smart District d'Italia per EuroMilano, spazi per il commercio, hotels e interventi su edifici storici come il Palladio Museum. Svolge attività di direttore artistico per aziende ed è direttore scientifico della Fondazione Portaluppi. Partecipa al dibattito internazionale tenendo conferenze in tutto il mondo oltre che in Italia, in particolare per la Biennale di Venezia, la Triennale di Milano e il Politecnico di Milano. All'attività professionale affianca quella didattica e di ricerca con scritti e pubblicazioni. Ha insegnato presso il Politecnico di Milano e Naba, è visiting professor in Svizzera.

[www.scandurrastudio.com](http://www.scandurrastudio.com)



**Daniele Piludu | Re\_View**

Laureato in Ingegneria Edile/Architettura, Daniele Piludu è project manager di UpTown. Socio fondatore di Re\_View Spa, la società tra professionisti che affianca EuroMilano e gli altri clienti, pubblici o privati, nelle operazioni tipiche del real estate, dallo studio di fattibilità fino alla realizzazione e consegna del progetto, Piludu si è occupato per dieci anni di progettazione e coordinamento di progetti complessi tra cui l'ampliamento del Politecnico di Milano in Bovisio, progetti residenziali e progetti di ricerca in ambito residenziale. Attualmente Re\_View comprende 16 professionisti tra ingegneri e architetti.

[www.reviewspa.com](http://www.reviewspa.com)



Disposti planimetricamente in modo da creare spazi interni di socializzazione e assicurare permeabilità visiva e percettiva, gli edifici, le cui facciate sono caratterizzate da un elemento marcapiano continuo con finitura tipo cemento, intonaci liscii e rivestimenti in grès, comprendono ampie terrazze vegetate per le zone giorno, con elementi vetriati fissi e scorrevoli che regolano il microclima interno. Sui fronti senza terrazzi sono previsti elementi captatori di luce che collaborano con la regolazione del comfort interno intercettando la luce naturale. Le finestre a tutt'altezza in alluminio di colore scuro sono dotate

di parapetto in vetro. Gli spazi tecnici, concentrati nel nucleo centrale, lasciano ai singoli appartamenti ampia flessibilità in pianta. Gli impianti - tutto il quartiere è alimentato in geotermia per il raffrescamento estivo - sono collocati in copertura, arretrati rispetto alla facciata e schermati da un elemento che richiama l'andamento dei balconi e dei marcapiano. La domotica, con il videocitofono che diventa la centrale operativa della casa con la possibilità di agire da remoto, è un altro punto di forza degli appartamenti per gestire luci, tapparelle, riscaldamento, raffrescamento, carichi, musica, video-

sorveglianza e antintrusione. Un sistema di gestione degli accessi privati e pubblici permette l'ingresso alla propria abitazione o agli spazi comuni con due sole chiavi, con controllo accessi selettivo e a consumo, pagando solo i servizi utilizzati. Prossimi passi di UpTown saranno il terzo lotto di residenze, il cui concorso di progettazione è stato vinto da Labics, il plesso scolastico del nuovo quartiere - progetto vinto da Onsite - e la realizzazione del centro commerciale di 65.000 mq sul margine nord dell'area, a ridosso dell'autostrada A4, che sarà gestito da Falcon Malls ■



In alto, un altro render delle torri residenziali di UpTown East (courtesy EuroMilano). In basso, il parco di UpTown copre una superficie di 250.000 mq che comprende anche la cascina Merlata - a sinistra - hub di servizi per la comunità, ristrutturata alcuni anni fa da Caputo Partnership (foto ©Moreno Maggi).



**CREDITI**

- Realizzazione** Residenze UpTown
- Status** in costruzione
- Project management** EuroMilano, Re\_View
- Team leader project management** Recchi Engineering (capogruppo)
- progettazione architettonica** Scandurra Studio (coordinamento), Zanetti Design Architettura
- progettazione ingegneria** Ai Studio, Ai Engineering
- consulente architettura del paesaggio** Jacopo Pellegrini (Figueiredo & Pellegrini)

Planimetria del lotto R2 (East UpTown) di cui è stata appena avviata la commercializzazione e, sopra, due piante-tipo degli appartamenti. Il progetto architettonico è di SSA-Studio Scandurra e di Zanetti Design Architettura (immagini courtesy EuroMilano).

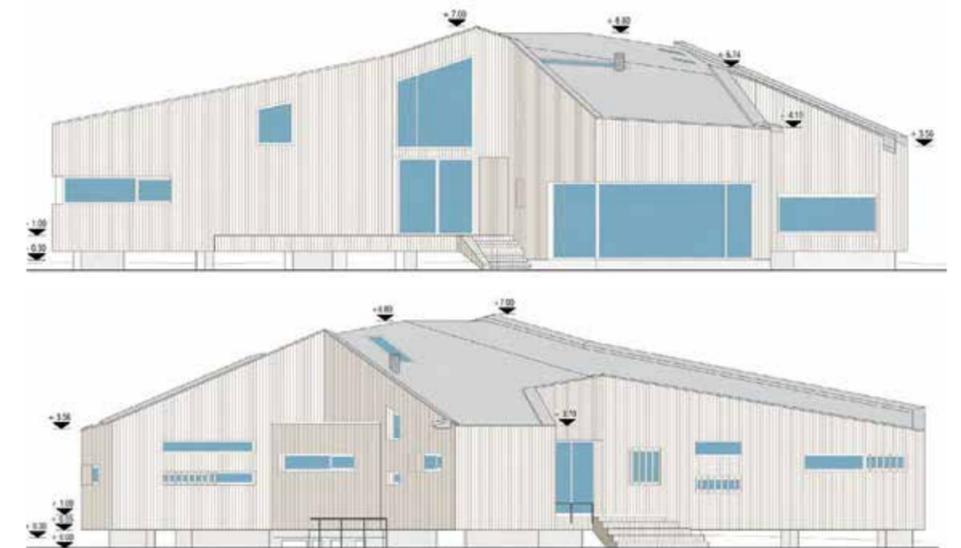
**I numeri di UpTown**

- area riqualificata** 900.000 mq
- superficie del piano** 550.000 mq
- parco** 250.000 mq
  - alberi 3.500
  - percorsi ciclopedonali 10 km
- superficie edificabile** 395.000 mq
  - residenze 330.000 mq di cui:
    - social housing 53.000 mq
    - residenza convenzionata 130.000 mq
    - residenza libera 147.000 mq
- centro commerciale** 65.000 mq
  - 155 negozi
  - 9 sale cinematografiche
  - 35 bar e ristoranti
  - 3.500 parcheggi
- distretto scolastico** 25.000 mq
  - 2 asili nido, materna, primaria e media inferiore





La forma a stella della pianta della dacia. Al centro, su doppia altezza, sono collocate la veranda-pranzo e la zona cucina-colazione. Nei disegni, due prospetti dell'edificio. In basso, il soggiorno dell'abitazione con la scala di accesso al soppalco (courtesy Zda).



DACIA A SESTRORETSK, RUSSIA

## LA CASA NELLA FORESTA

Una dacia moderna interamente prefabbricata, assemblata in stabilimento, smontata, trasportata e rimontata sul posto. Un processo industriale che ha permesso di realizzare una bella architettura salvaguardando la qualità del prodotto con tempi e costi contenuti. Progetto di Umberto Zanetti - Zda

Siamo a nord di San Pietroburgo, a Sestroretsk, in Karelia, una delle ventidue repubbliche della Federazione russa, in una foresta affacciata sul golfo di Finlandia. Un luogo nel verde che ha ispirato e indirizzato la realizzazione di una moderna dacia progettata pochi anni fa dallo studio milanese Zda - Zanetti Design Architettura di Umberto Zanetti: dalla disposizione planimetrica alla determinazione dei volumi, alle scelte riguardanti la sostenibilità della costruzione.

La particolarità dell'edificio, oltre che nell'architettura, risiede nella scelta costruttiva: la casa è stata interamente realizzata in stabilimento in Italia, poi smontata, quindi trasportata sul posto e infine rimontata pezzo dopo pezzo in cantiere.

La forma a stella della pianta della costruzione, definita in funzione dei rilievi effettuati sul posto, ha permesso di inserire la residenza tra gli alberi esistenti senza ricorrere ad abbattimenti e, contemporaneamente, moltiplicarne i fronti esposti alla luce naturale, fattore importante a 60°05'52" di latitudine nord.

Le quinte dell'edificio, quelle di maggiori dimensioni, racchiudono delle terrazze, orientate al sorgere e al tramontare del sole e in rapporto diretto con il terreno e la vegetazione circostante.

Al centro della pianta, su doppia altezza, si trovano la veranda-pranzo (uno spazio che appartiene alla tradizione storica della dacia), con accesso alla terrazza più grande, e la zona cucina e area comune,

in cui tutte le funzioni convergono e sulla quale si affaccia un lato del soppalco-studio del piano superiore (l'altro si apre sul soggiorno).

Soggiorno, camere da letto e servizi sono collocati nelle cuspidi della 'stella', alla stregua di blocchi indipendenti: i loro ambienti godono di una doppia o tripla esposizione per intercettare la luce naturale.

La residenza si articola su tre piani: interrato (realizzato in loco), piano terrazzato e piano centrale soppalcato. La quota del primo solaio è rialzata per permettere di rimanere al di sopra del livello medio della neve e ventilare la costruzione nelle altre stagioni.

La struttura della costruzione, nelle parti fuori terra, è realizzata con pannelli in

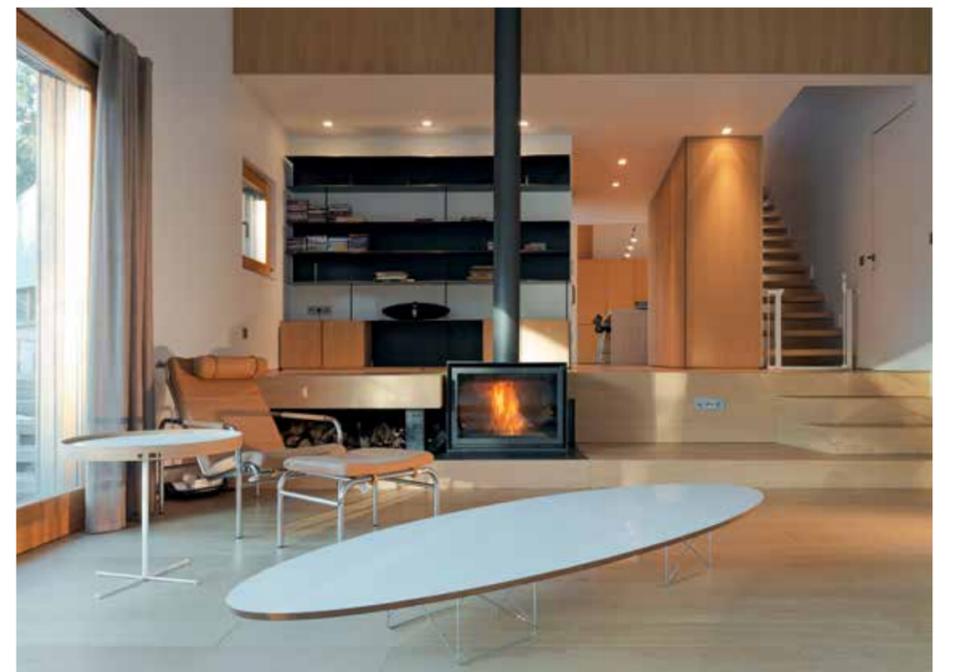
legno massiccio a strati incrociati X-Lam (pareti e solai di 14 centimetri di spessore), sagomati a partire da file Cad 3D mediante taglio laser.

L'industrializzazione dell'intero processo di costruzione, mediante l'ingegnerizzazione di tutti i componenti architettonici e impiantistici, ha permesso di realizzare una residenza interamente prefabbricata giungendo fino al pre-assemblaggio in officina.

Successivamente si è proceduto allo smontaggio, al trasporto e al definitivo rimontaggio in opera adagiando la struttura sulle fondazioni realizzate in cantiere e collegandola alle derivazioni impiantistiche.

I bagni sono cellule, anch'esse prefabbricate, complete in tutte le finiture e attrezzate tipo hot & cold, così da poter essere inserite nella costruzione senza ulteriori lavorazioni.

Fondazioni e piano interrato sono realizzati con setti di cemento armato gettato in opera in parallelo alla realizzazione



La dacia a Sestroretsk vicino a San Pietroburgo. Il progetto è di Zda Zanetti Design Architettura. La struttura prefabbricata è di Wood Beton (courtesy Zda).



**ZDA Zanetti Design Architettura**

Dopo la laurea al Politecnico di Milano, nel 1982 Umberto Zanetti fonda lo studio Zda Zanetti Design Architettura, specializzato in architettura, interior design, industrial e graphic design. Ha progettato e realizzato numerosi interventi in Italia e all'estero (Stati Uniti, Francia, Belgio, Svizzera e Russia) relativi a edifici residenziali, negozi e uffici. Ha lavorato per importanti aziende come Unifor e Essequattro (brand Nero3) e ha svolto attività per PlasticDesign sul riutilizzo di materiali plastici riciclati come accessori per ufficio. Attualmente è impegnato nella progettazione di edifici residenziali, alloggi sociali, uffici, hotel a basso costo e nello sviluppo di progetti che fanno ampio ricorso alla prefabbricazione in Myanmar e Mongolia.

[www.zanettidesign.it](http://www.zanettidesign.it)



- 1 soggiorno
- 2 entrata
- 3 cabina armadio
- 4 camera matrimoniale
- 5 bagno
- 6 terrazzo
- 7 veranda
- 8 cucina
- 9 area relax
- 10 camera matrimoniale
- 11 bagno
- 12 camera singola
- 13 bagno
- 14 cabina armadio
- 15 camera doppia
- 16 terrazzo

della costruzione.

I materiali impiegati per le finiture esterne sono tipici dell'architettura nordica: rivestimento della facciata e delle terrazze in doghe di legno di iroko naturale (per una maggiore durabilità al clima umido del Baltico), mentre quello di copertura è realizzato in lastre di lamiera di zinco-titanio, in coerenza con i tetti delle dacie storiche.

La sostenibilità dell'edificio è stata perseguita con le scelte progettuali (orientamento della costruzione e disposizione delle aperture di ventilazione) e mediante l'impiego del legno come materiale da costruzione, capace di isolare termicamente l'edificio, e inoltre contenendo il bilancio energetico necessario per le lavorazioni e le movimentazioni.

A queste scelte si è aggiunto un impianto geotermico con pompa di calore ad alta efficienza e terminali in pannelli radianti e ventilconvettori ■



In alto, la pianta della dacia. Nelle foto, ambienti interni dell'abitazione: la cucina vista dal sopralco e una camera da letto (courtesy Zda).



REALIZZARE ARCHITETTURA DI QUALITÀ CON LA PREBBRICAZIONE È POSSIBILE. LO DIMOSTRA LA COLLABORAZIONE TRA UN BUON PROGETTO E UN PROCESSO COSTRUTTIVO INDUSTRIALIZZATO. GRAZIE AL QUALE È POSSIBILE GARANTIRE CONTROLLO DELLA QUALITÀ, DEI TEMPI E DEI COSTI

## ISEO-SESTRORETSK *dalla fabbrica al cantiere*



Fare buona architettura con l'industrializzazione edilizia è possibile. Lo dimostra il lavoro di Umberto Zanetti, dello studio milanese Zanetti Design Architettura, che ha già progettato e realizzato alcune dacie nel territorio della federazione russa, tra le quali quella di Sestroretsk oggetto di questo servizio. Tutte le abitazioni sono state pre-montate in stabilimento, a Iseo in un capannone dell'azienda bresciana Woodbeton (Gruppo Nulli), poi smontate, sempre in stabilimento, quindi trasportate in Russia su gomma (15 gli automezzi impiegati per la dacia di Sestroretsk) e, infine, rimontate in cantiere dopo un viaggio di tremila chilometri. Nella prima fase, quella del pre-

montaggio in officina, i componenti in legno, che utilizzano la tecnologia X-Lam, sono stati prima sagomati con macchine a taglio laser direttamente da file Cad 3D per mezzo di macchine a controllo numerico, e poi montati. Successivamente (fase 2), si è provveduto all'isolamento termico dell'intera struttura e all'impermeabilizzazione delle varie parti (fase 3). La fase successiva ha riguardato la posa del rivestimento esterno in legno e dei serramenti esterni (fase 4). L'ultima (fase 5), è consistita nello smontaggio in officina delle varie parti della costruzione. Dopo il trasporto in cantiere, i lavori sono consistiti nella realizzazione delle fondazioni (setti di cemento armato gettato in opera in parallelo alla realizzazione della costruzione), nel rimontaggio delle varie parti dell'edificio e, infine, nel collegamento con le derivazioni impiantistiche e nella realizzazione delle finiture interne. Anche i bagni della dacia sono prefabbricati: si tratta di cellule complete di tutte le finiture, così da poter essere inserite nella costruzione senza ulteriori lavorazioni.

Nelle foto, le fasi di prefabbricazione in stabilimento della dacia di Sestroretsk (foto courtesy Zda).

**CREDITI**

- Realizzazione** Residenza privata
- Località** Sestroretsk, San Pietroburgo, Federazione Russa
- Progettista** Umberto Zanetti  
ZDA Zanetti Design Architettura
- Collaboratori** Linda Greco, Maria Fantoni, Marco Stazzonelli
- Impresa costruttrice (prefabbricazione)** WoodBeton - Gruppo Nulli
- Serramenti** Fallselli
- Arredi su disegno** Essequattro
- Illuminazione** Kreon (a incasso), Oplabbeek
- Fine lavori** 2012