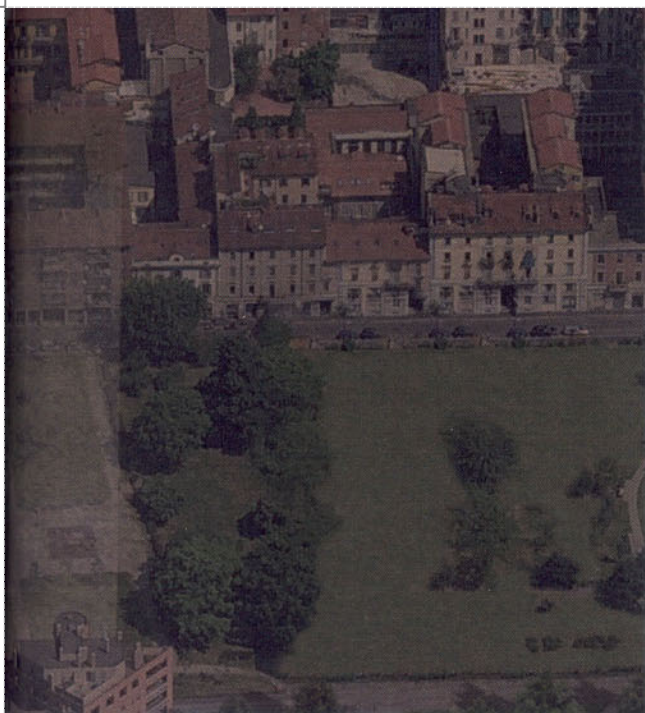


32 | REAL ESTATE



PROJECT **PROGETTO CMR**

From dreams to signs



Text **Silvia Perfetti**

“Le nuove architetture: dai sogni ai segni” is the title of the international conference organized last March by Progetto CMR to address the need for new architectural languages and intelligent projects in which creativity and technology are translated into sustainable models and aim to improve the quality of life. Within this context, architect Massimo Roj, CEO of Progetto CMR, unveiled his plan for Italy's first green towers: two towers of the Garibaldi headquarters owned by Beni Stabili. The reclamation project will link Garibaldi to Porta Nuova, two neighboring areas of the city that have been separated by railway tracks for more than thirty years.

Covering 35,000 m², the project features two 23-story skyscrapers, a central body made up of low buildings and a connecting plane that extends over the tracks and acts as the base for the towers. The project's underlying principles – eco-friendliness, sustainability and low pollution and energy consumption – have led to the study of a wide range of eco-techno solutions that will make the towers carbon-free, zero-impact and almost totally self-sufficient in terms of energy thanks to their use of renewable resources. More specifically, the exploitation of groundwater for the air conditioning; the installation of photovoltaic panels on the southwest-facing façade for the production of electricity; interactive ventilation façades with slanted cells that harness solar energy to produce heat or, thanks to the ventilation, prevent over-heating during the summer. The desk roof, recalling Milan's rationalism of the '50s, also becomes an important resource and will be fitted with solar collectors to produce more than 50% of the hot sanitary water, with a tub to collect rainwater for bathroom discharge and with wind turbines for the production of integrative electricity.

The works commenced in June 2008 and the first tower is expected to be completed in January 2010. This is only the beginning for a large-scale project, in which more than € 70 million has been invested, that will contain 4,000 people in two office skyscrapers.

Dai sogni ai segni

“Le nuove architetture: dai sogni ai segni”. Con questo titolo, la conferenza internazionale organizzata lo scorso marzo dallo studio Progetto CMR si è occupata della necessità di nuovi linguaggi architettonici, di progetti intelligenti dove creatività e tecnologia si traducono nella realizzazione di modelli sostenibili allo scopo di migliorare la qualità della vita. In questa cornice, l'architetto Massimo Roj, amministratore delegato di Progetto CMR, ha presentato in anteprima il progetto delle prime “torri verdi” mai costruite in Italia: le due torri del centro direzionale Garibaldi, a Milano, di proprietà Beni Stabili. Un importante intervento di riqualificazione dell'area Garibaldi-Porta Nuova che consentirà di connettere due lembi della città separati dalla ferrovia da oltre trent'anni.

Su un'area totale di 35.000 mq, sorgeranno due grattacieli di 23 piani, un corpo centrale di edifici bassi, e la piastra di connessione sopra il passante ferroviario, sulla quale poggiano le torri. I fondamenti del progetto – eco-compatibilità, sostenibilità, riduzione dell'inquinamento e del consumo energetico – hanno dettato lo studio di molteplici soluzioni “tecno-ecologiche” che faranno delle torri edifici *carbon free* (senza emissione di CO²), a impatto zero e quasi totalmente autosufficienti dal punto di vista energetico grazie all'uso di fonti rinnovabili. Ecco in dettaglio: uso dell'acqua di falda per la climatizzazione; pannelli fotovoltaici sulle facciate sud-ovest per la produzione d'energia elettrica; facciate a ventilazione interattiva con cellule inclinate che convogliano l'energia solare per riscaldare oppure, grazie alla ventilazione, evitano l'eccessivo riscaldamento durante l'estate. Anche la copertura, con tetto a sbalzo, richiamo al razionalismo milanese anni '50, diventa un'importante risorsa: qui sono infatti applicati collettori solari per la produzione di oltre il 50% dell'acqua calda sanitaria; una vasca per il recupero delle acque piovane per lo scarico dei servizi igienici e turbine eoliche per produrre energia elettrica integrativa.

Cominciati a giugno 2008, i lavori della prima torre si concluderanno a gennaio 2010: è solo l'incipit di un grande progetto che, con un investimento di oltre 70 milioni di euro, vedrà ospitare 4.000 persone nei due grattacieli adibiti a uffici.

AN URBAN PROJECT TO RECLAIM AND REVITALIZE MILAN'S GARIBALDI AREA, WITH A FOCUS ON ECO-SUSTAINABLE ARCHITECTURE, INNOVATIVE MATERIALS AND ECO-TECHNO SOLUTIONS. THE “GREEN” TOWERS WILL BE ITALY'S FIRST

UN PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIVITALIZZAZIONE URBANA A MILANO ALL'INSEGNA DI UN'ARCHITETTURA ECOSOSTENIBILE, MATERIALI INNOVATIVI E SOLUZIONI TECNO-ECOLOGICHE. LE TORRI DELL'AREA GARIBALDI SARANNO LE PRIME “GREEN TOWERS” IN ITALIA